



1026 Budapest, Riadó utca 1-3.  
**Levélcím:** 1391, Budapest 62. Pf. 211.  
**KRID:** 213396918  
**Telefon:** (06-1) 472-8865  
**Ügyszám:** VJ/21/2022.  
**Iktatószám:** VJ/21-163/2022.

### Betekinthető

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa a Dr. Szántó Tibor Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Sz. T., KRID: 19286622) által képviselt **Otthon Centrum Holding Kft.** (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) bejelentő által benyújtott összefonódás-bejelentés alapján indult versenyfelügyeleti eljárásban – amelyben további ügyfélként vett részt a szintén a Dr. Szántó Tibor Ügyvédi Iroda által képviselt **Open House Holding Kft.** (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.), **Molnár Kristóf** ([személyes adat]) és **Molnár Szabolcs** ([személyes adat]) – meghozta az alábbi

### **h a t á r o z a t o t .**

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa megállapítja, hogy az Otthon Centrum Holding Kft.-nek, valamint Molnár Kristófnak és Molnár Szabolcsnak az Open House Holding Kft. feletti közvetlen közös irányításszerzésével megvalósuló összefonódás nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacokon.

A határozat ellen a kézhezvételtől számított harminc napon belül közigazgatási per indítható. A keresetlevelet elektronikusan kell benyújtani a Gazdasági Versenyhivatalnál, amely azt az ügy irataival együtt továbbítja a közigazgatási perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Fővárosi Törvényszéknek, melynek eljárásában a jogi képviselet kötelező.

### **I n d o k o l á s**

#### **I.**

#### **A bejelentett összefonódás**

- 1) Az Otthon Centrum Holding Kft. (a továbbiakban: Otthon Centrum), valamint Molnár Kristóf és Molnár Szabolcs által 2022. április 11. napján aláírt Üzletrész Adásvételi Előszereződés és Együttműködési Megállapodás (a továbbiakban együtt: Szerződések) alapján az Otthon Centrum megvásárolja az Open House Holding Kft. (a továbbiakban: Open House) üzletrészei [üzleti titok], miközben Open House jelenlegi 50-50%-os tulajdonosa, Molnár Kristóf és Molnár Szabolcs magánszemélyek (a továbbiakban együtt: Molnár Csoport) tulajdonában az üzletrészek fennmaradó [üzleti titok] (a továbbiakban: Tranzakció).

- 2) Az Otthon Centrum a Gazdasági Versenyhivatalhoz 2022. június 9-én a Tranzakciót – mint az Otthon Centrum, valamint Molnár Kristóf és Molnár Szabolcs Open House feletti közvetlen közös irányításszerzésével megvalósuló összefonódást – bejelentette<sup>1</sup> a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 43/J. § (1) bekezdése szerint a Tpv. 24. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel.
- 3) A Gazdasági Versenyhivatal 2022. június 16-án a Tpv. 43/N. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazásával a bejelentett összefonódás vizsgálatára versenyfelügyeleti eljárást indított a Tpv. 67. § (4) bekezdés b) pontjának első fordulata alapján, mivel az összefonódás-bejelentés – az alább részletezettek szerint – nem felelt meg a Tpv. 43/J. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek.<sup>2</sup>
- 4) Az összefonódás-bejelentés alapján a Gazdasági Versenyhivatal rendelkezésére álló adatokra és információkra nézve az összefonódás bejelentési űrlapban alkalmazott becslések bizonytalanságaira tekintettel ugyanis nem volt kizárható, hogy létezik olyan reálisan szóba jövő érintett piac (ingatlanközvetítői hálózatok által nyújtott szolgáltatások), ahol az Otthon Centrum és az Open House együttes részesedése meghaladja a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének 7/2017. közleménye az összefonódás-bejelentési kötelezettség, az összefonódás vizsgálatára irányuló versenyfelügyeleti eljárás megindítása, valamint az eljárás teljes körűvé nyilvánítása esetén alkalmazandó „nem nyilvánvalóság” feltételről (a továbbiakban: 7/2017. Közlemény) 22. b) pont ba) alpontjában rögzített 20%-os küszöbértéket, továbbá mindkettőé az 5%-ot. Ezért nem volt teljes egyértelműséggel kizárható, hogy a Tranzakció káros horizontális versenyhatásokkal jár.
- 5) Az előzőekre is tekintettel döntött úgy a GVH, hogy a 7/2017. Közlemény 30. pontja szerinti fokozatosság elvét figyelembe véve a Tpv. 67. § (4) bekezdése szerinti (egyszerűsített) eljárást indít.
- 6) Az Otthon Centrum nyilatkozata szerint a Tranzakció a vállalkozások közötti összefonódások ellenőrzéséről szóló 139/2004/EK tanácsi rendelet alapján nem bejelentés-köteles, és az Magyarországon kívül más versenyhatósághoz nem került bejelentésre.

## II.

### Az összefonódás résztvevői

#### A Nagygyörgy Csoport

- 7) Az Otthon Centrum a Nagygyörgy Tibor által irányított vállalkozáscsoport (a továbbiakban: Nagygyörgy Csoport) tagja. A Nagygyörgy Csoportba tartozó vállalkozások főbb tevékenységei: ingatlan fejlesztés és üzemeltetés, alapkezelés, IT szolgáltatások, ingatlanügynöki szolgáltatások, ingatlanközvetítői hálózat üzemeltetés, pénzügyi szolgáltatás és lakástranzakciókhoz kapcsolódó pénzügyi szolgáltatás közvetítési tevékenység.

---

<sup>1</sup> ÖB/23/2022. számú összefonódás-bejelentés.

<sup>2</sup> VJ/21/2022. számú végzés.

- 8) Az Otthon Centrum a Nagygyörgy Csoporton belül az Otthon Centrum márkanéven működő ingatlanközvetítési tevékenységgel foglalkozó vállalkozások működését fogja össze.
- 9) A Nagygyörgy Csoport Magyarország területén az összefonódás létrejöttének (azaz a Szerződések megkötésének) időpontjához képest utolsó hitelesen lezárt (2020.) üzleti évben – a vállalatcsoporthoz tartozó vállalkozások közötti forgalom nélkül – 5 milliárd forintot meghaladó nettó árbevételt ért el.

#### **A Molnár Csoport**

- 10) Az Open House jelenleg a Molnár Kristóf és Molnár Szabolcs által irányított vállalkozáscsoportba (a továbbiakban: Molnár Csoport) tartozik. Az Open House a Tranzakciót megelőzően került kialakításra, úgy hogy a Molnár Csoport irányítása alá tartozó lakossági ingatlanközvetítési és részben ezzel összefüggő pénzügyi szolgáltatás közvetítési tevékenységeit koordináló, üzletvezetési és vagyonnevelési tevékenységeket ellátó üzletágak az Open House vállalkozásba kerültek integrálásra.
- 11) A Molnár Csoport az Open House franchise hálózat üzemeltetői tevékenységén kívül ingatlanügynöki szolgáltatást nyújt, mely tevékenységet az Open House franchise partnereként fogja végezni a Tranzakciót követően.
- 12) A Molnár Csoport Magyarország területén az utolsó hitelesen lezárt (2020.) üzleti évben elért nettó árbevétele nem érte el az 1 milliárd forintot.

### **III.**

#### **Az Otthon Centrum és az Open House piaci helyzete**

- 13) Az ingatlanközvetítői szolgáltatás gyűjtőfogalomnak minősül, amely alatt elsősorban a lakossági ingatlanokra fókuszáló olyan speciális szolgáltatások értendők, amelyeknek célja, hogy az ingatlanok eladói (vagy bérbeadói) és vevői (vagy bérlői) közötti kapcsolatot megteremtse (ún. kétoldalú piac).
- 14) Az ingatlanközvetítői szolgáltatások általános fogalmába így – a klasszikus ingatlanügynöki tevékenység mellett – beletartozhat az ingatlanügynöki szolgáltatásokat végző ingatlanirodákat (azaz az ingatlanközvetítő hálózatokat) összefogó vállalkozások tevékenysége, valamint az eladókat és vevőket összekötő online platformok üzemeltetése is.

#### **Az ingatlanközvetítői hálózatok által nyújtott szolgáltatások főbb jellemzői**

- 15) Az ingatlanközvetítői hálózatokat üzemeltető vállalkozások jellemzően két elkülöníthető megoldás szerint fogják össze a hálózatba tartozó ingatlanügynöki irodákat (a továbbiakban: partnerirodák).
- 16) Az egyik megoldás az ún. *franchise modell* szerinti üzemeltetés, amely az egymástól – versenyjogi irányítás szempontjából – független partnerirodákat összefogó hálózat működtetéséből, valamint a partnerirodákkal való franchise szerződéses kapcsolatok kialakításából áll. Ilyen modell szerint működik a Nagygyörgy Csoport és az Open House is, azzal, hogy a hálózatban belül rendelkezik saját tulajdonú vállalkozás által üzemeltetett ingatlanügynöki irodával is. Ezt a megoldást az összefonódásban résztvevőkön túl,

jellemzően – de nem kizárólag – az országos kiterjedtséggel rendelkező ingatlanközvetítő hálózatok alkalmazzák (pl. Duna House, Immo1, Tecnocasa, City Cartel, RE/MAX).

- 17) A másik megoldás az ún. *tulajdonosi modell*, amelynek lényege, hogy a hálózat kizárólag saját tulajdonú vállalkozások által üzemeltetett ingatlanügynöki irodákat fog össze, és így az ingatlanügynöki, valamint az ingatlanközvetítői hálózatüzemeltetési tevékenység is vállalkozáscsoporton belül marad. Ez a modell a kisebb, regionális működési területtel rendelkező hálózatok esetén jellemző gyakorlat (pl. Lido Home, House36, A1 ingatlan).
- 18) A franchise modell szerint működő hálózatok esetében tehát a hálózatot üzemeltető és az ingatlanirodákat üzemeltető személye jellemzően elválik, ehelyett a két eltérő tevékenységet végző vállalkozás franchise-átvevői és franchise-átadói viszonyban áll egymással. A franchise jogviszony keretében a franchise-átadó által meghatározásra kerül az arculat, valamint különböző működési irányelvek. A franchise átadókat megillető jóváhagyásai jogok ugyanakkor olyan kérdésekre, mint az üzleti terv jóváhagyása, az árképzés meghatározása nem terjednek ki, azaz a franchise átvevők saját piaci magatartásuk meghatározása tekintetében függetlenséget élveznek, a franchise jogviszony versenyjogi értelemben vett irányítási viszonyt nem hoz létre a franchise-átadó és a franchise-átvevő, partnerirodák között.
- 19) A franchise-átadó – a megkeresett versenytársak válasza alapján is – a franchise-átvevő részére következő szolgáltatásokat nyújthatja: (i) hálózati stratégiaalkotás, (ii) ingatlanügynöki know-how átadása, (iii) ügyfélkapcsolat kezelő (CRM) rendszer és egyéb üzletvitelhez szükséges eszközök biztosítása, (iv) adatbázis fenntartása, (v) marketing stratégia alkotása és marketing eszközök fejlesztése, (vi) a partnerirodák marketing tevékenységének összehangolása, továbbá (vii) védjegy, márkanév, arculati elemek és (viii) know-how rendelkezésre bocsátása.
- 20) Az ingatlanközvetítő hálózatok – az üzleti modelltől függetlenül – (i) országos szinten viszonyítják magukat a versenytársaikhoz (ii) a végső cél általában az országos lefedettség kialakítása, valamint (iii) az ingatlanközvetítői hálózat működtetésnek nincsenek országon belüli területi kötöttségei.

### **Az ingatlanügynöki szolgáltatások főbb jellemzői**

- 21) Az ingatlanügynöki szolgáltatás elsősorban ingatlanokra fókuszáló olyan speciális szolgáltatás, amelynek lényege, hogy az ingatlanok eladói (vagy bérbeadói) és vevői (vagy bérlői) közötti kapcsolat megteremtéséhez személyes közreműködést biztosítson.
- 22) A piaci gyakorlat alapján az ingatlanügynöki szolgáltatásokon belül a lakossági és a kereskedelmi célú ingatlanok közvetítése elkülönül egymástól. Ennek oka, hogy a két terület között a következő alapvető különbségek figyelhetőek meg: (i) a kereskedelmi ingatlanok értékesítése és hasznosítása speciális, magas szintű tudást, felkészültséget és kapcsolatrendszerrel igényel; (ii) a keresleti igényt kereskedelmi ingatlanok esetén csak komplex háttérrel, csapatmunkával lehetséges kielégíteni (amely ismeretrendszerhez, információhoz és kapacitáshoz az átlagos ingatlanügynök, ingatlanközvetítéssel foglalkozó vállalkozás nem fér hozzá); továbbá (iii) egy kereskedelmi ingatlan értékesítéséhez speciális ismeretek, jogi átvilágítás szükségesek, (iv) a vevői/eladói kör speciális, illetve (v) jellemzően a kereskedelmi ingatlanokat nem hirdetéssel lehet eladni.

- 23) Az eljárás során beszerzett adatok alapján a piacon az értékesített lakások kb. 50%-a ingatlanügynökök közreműködése nélkül, magánúton kerül értékesítésre, elsősorban a (magán)értékesítéseket elősegítő *ingatlanközvetítői portálok* útján.
- 24) Az ingatlanhirdetési portálok legfőbb célja (és szolgáltatása), hogy nyilvánosságot biztosítson az eladni kívánt ingatlanok számára, míg az ingatlanügynökök ehhez képest számos többlétszolgáltatást végeznek, többek között: (i) felméri és beárazza az ingatlant, (ii) személyes jelenlétükkel támogatják az eladási folyamatot (mutatják a lakást, kapcsolatot tartanak a potenciális vevőkkel, kapcsolatot tartanak az ügyvédekkel stb.), (iii) bizalmi szerepet töltenek be, valamint rugalmasságot (egyénre szabhatóságot) biztosítanak és (iv) a szakmai tudásukat és tapasztalataikat bocsátják az eladók rendelkezésére (elsősorban értékesítési technikákat, de egyéb, az ingatlan értékesítését elősegítő piaci tudást is).
- 25) A megkérdezett ingatlanügynöki irodák működési területe jellemzően települési (és annak agglomerációja) szintű. Ehhez képest eltérő a gyakorlat Budapesten, ahol az ingatlanügynöki irodák jellemzően 1-3 kerületet tudnak lefedni, az egész fővárost lefedő irodák jelenléte nem jellemző.

### **Piaci részesedések**

- 26) Az ingatlanközvetítői hálózatok által nyújtott szolgáltatások magyarországi piacán (i) a hálózatokhoz tartozó ingatlanügynöki irodák száma, (ii) az ingatlanügynökök száma, (iii) az aktív megbízás állomány; (iv) a 2021. évben közvetített lakástranzakciók száma és (v) az ingatlanközvetítői hálózat által nyújtott szolgáltatások ellenértékéért elért nettó árbevétel alapján számolva is a Nagygyörgy Csoport 15-35% (egy mutató alapján van 30% felett), az Open House pedig 0-5% közötti részesedéssel rendelkezik.
- 27) Ingatlanközvetítői hálózatok működtetésével több vállalkozás is foglalkozik. Ezek közül a Duna House Franchise Kft. és az OTP Ingatlanpont Kft. részesedése az ingatlanközvetítői hálózatok által nyújtott szolgáltatások magyarországi piacán a Nagygyörgy Csoport és az Open House együttes részesedéséhez hasonlóan egyaránt 15-35% közötti. Jelen van továbbá a piacon az 5-15%-os piaci részesedéssel rendelkező GDN Magyarországi Ingatlanhálózat Kft. is, valamint számos kisebb piaci szereplő.
- 28) A Nagygyörgy Csoport kizárólag Budapest területén rendelkezik saját maga által üzemeltetett ingatlanügynöki irodával. A Nagygyörgy Csoport hálózatába a franchise partnerekkel és a saját irányítású irodákkal együtt 197 ingatlanügynöki iroda tartozik, melyek Magyarország egész területét lefedik.
- 29) A Molnár Csoport jelenleg saját irányítású ingatlanügynöki irodával kizárólag Győrben rendelkezik, melyeket az Open House franchise tagjaként működtet tovább a Tranzakciót követően. Az Open House hálózatához 26 franchise iroda tartozik, elsősorban a nyugati és észak-nyugati országrészben.
- 30) A lakástranzakciókhoz kapcsolódó pénzügyi szolgáltatás esetében a közvetített hitelek összege alapján az Open House és a Nagygyörgy Csoport együttes részesedése lényegesen kevesebb, mint 20 %.

## **IV.**

### **A megkeresett piaci szereplők véleményei a Tranzakcióról**

- 31) A vizsgálat adatszolgáltatásra kérte fel az Otthon Centrum és az Open House versenytársait (összesen 17 vállalkozást), valamint Győr és Budapest területén a legnagyobb árbevétellel rendelkező partnerirodákat üzemeltető vállalkozásokat, valamint hálózattól független ingatlanügynöki irodákat is (összesen 14 vállalkozást).
- 32) A megkeresett versenytársak döntő többsége<sup>3</sup> nem vár változást a Tranzakció következtében az ingatlanközvetítői szolgáltatások vertikumának egyik szintjén sem. A versenytársak válaszaiból az látszik, hogy a végfelhasználók nem fogják érzékelni a változást, mivel az ingatlanközvetítői hálózatok nem nyújtanak szolgáltatást közvetlenül végfelhasználók részére, vagyis a hálózatot működtető vállalkozások részéről a partnerirodák felé érvényesített esetleges hátrányos, költségeket emelő intézkedések csak áttételesen érintenek a végfelhasználókat. Ennek az esélye pedig csekély, mivel az ingatlanügynöki szolgáltatás piacán jelen van számos hálózaton kívül működő vállalkozás is, ami miatt arra lehet következtetni, hogy az ingatlanügynöki szolgáltatásokat nyújtó vállalkozások között intenzív verseny tapasztalható. Ebből kifolyólag, amennyiben az Otthon Centrum vagy az Open House hálózatba tartozó partnerirodák a hálózat irányából érkező költségnövekedést át próbálnák hárítani a végfelhasználókra, úgy a partnerirodák súlyos versenyhátrányba kerülnének a hálózaton kívüli vagy más hálózathoz tartozó ingatlanügynöki irodákkal szemben. A partnerirodák feltételezhetően ilyen esetben inkább a hálózattól való kiválással oldanák meg a problémát, ahogy az több megkeresett vállalkozás, köztük az Open House esetében is történt korábban.
- 33) Ezen kívül utaltak arra, hogy a potenciális végfelhasználó ingatlantulajdonosok az elmúlt években növekvő ingatlanárak miatt egyre kevésbé motiváltak ingatlanügynöki közreműködést igénybe venni a lakástranzakciók lebonyolításához, ez a tény pedig tovább fokozza a versenyt az ingatlanközvetítői szolgáltatással foglalkozó vállalkozások között.
- 34) A fentiek mellett a megkeresett versenytársak álláspontja szerint az Open House vállalkozásnak nincs olyan speciális tulajdonsága, és nem tanúsított a múltban olyan agresszívan versenyző magatartást, amivel más szereplőkhöz képest kiemelkedő mértékben növelte volna a piaci jelenlétét, vagy akadályozta volna a piaci szereplők közötti együttműködés lehetőségét.
- 35) Egy piaci szereplő<sup>4</sup> vetette fel érdemben, hogy az összefonódásnak negatív hatása is lehet a versenyre. Ennek kapcsán megjelölték, hogy Győr területén egy rendkívül erős szereplőt hozhat létre az összefonódás, ugyanakkor ennek alátámasztására nem adott elő részletesebb érveket.
- 36) A megkeresett Open House és Otthon Centrum partnerirodák sem tartanak attól, hogy az összefonódás változtatást idézne elő a hálózaton belüli rendszer működésében.

## V.

### **Bejelentési kötelezettség**

#### **Összefonódás**

---

<sup>3</sup> VJ/21-35/2022., VJ/21-53/2022., VJ/21-56/2022., VJ/21-31/2022., VJ/21-34/2022., VJ/21-24/2022., VJ/21-33/2022., VJ/21-26/2022., VJ/21-39/2022. számú iratok.

<sup>4</sup> VJ/21-118/2022 sz. irat.

- 37) A Tpv. 23. § (1) bekezdés c) pontja értelmében vállalkozások összefonódása jön létre, ha több, egymástól független vállalkozás közösen hoz létre általuk irányított olyan vállalkozást, amely egy önálló vállalkozás valamennyi funkcióját tartósan képes ellátni.
- 38) A Tpv. 23. § (2) bekezdésének c) pontja szerint közvetlen irányítással rendelkezik egy vállalkozás vagy több vállalkozás közösen, ha szerződés alapján jogosult a másik vállalkozás piaci magatartásának meghatározó befolyásolására.
- 39) A Tranzakció révén az Otthon Centrum, valamint Molnár Kristóf és Molnár Szabolcs – 80-10-10%-os arányban – megszerzik, illetve megtartják a teljes funkciójú vállalkozásnak minősülő Open House üzletrészeinek együttesen 100%-át, miáltal, figyelemmel a Szerződések foglaltak együtt döntési jogokra is, a Tpv. 23. § (2) bekezdésének c) pontja alapján az Open House közvetlen közös irányítóivá válnak, ami a Tpv. 23. § (1) bekezdésének c) pontja alapján vállalkozások összefonódásának minősül.

### **Küszöbértékek**

- 40) A Tpv. 24. § (4) bekezdése szerint a 24. § (1)-(3) bekezdés alapján bejelentési kötelezettség alá nem tartozó összefonódást is be kell jelenteni a Gazdasági Versenyhivatalnál, ha nem nyilvánvaló, hogy az nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacon (14. §), különösen gazdasági erőfölény létrehozása vagy megerősítése következményeként, és ha valamennyi érintett vállalkozáscsoport, valamint az érintett vállalkozáscsoportok tagjai és más vállalkozások által közösen irányított vállalkozások előző üzleti évben elért nettó árbevétele együttesen az ötmilliárd forintot meghaladja.
- 41) A Tpv. 27. § (1) bekezdése alapján a nettó árbevétel számítása során nem kell figyelembe venni az azonos érintett vállalkozáscsoportba tartozó érintett vállalkozásoknak vagy azok vállalkozásrészeinek az egymás közötti forgalmát. A Tpv. 27. § (2) bekezdése szerint külföldön honos vállalkozás nettó árbevételének számítása során a Magyarország területén eladott árukból az előző üzleti évben elért nettó árbevételt kell figyelembe venni. A Tpv. 26. § (6) bekezdése alapján a nettó árbevételt az összefonódás létrejöttének időpontjához képest utolsó hitelesen lezárt üzleti évre vonatkozó éves beszámoló vagy egyszerűsített éves beszámoló szerinti nettó árbevétel alapján kell meghatározni.
- 42) A Tpv. 26. § (1) bekezdése értelmében érintett vállalkozások az összefonódásban közvetlenül és közvetetten résztvevő vállalkozások. A (2) bekezdés b) pontja alapján közvetlen résztvevő a közvetlen irányítást szerző vállalkozás, valamint az a vállalkozás, amely felett irányítást szereznek. A (3) bekezdés szerint közvetett résztvevők azon vállalkozáscsoport [Tpv. 15. § (2) bekezdés] további tagjai, amelybe a közvetlen résztvevő tartozik. Az (5) bekezdés szerint érintett vállalkozáscsoport a közvetlen résztvevő és az ahhoz kapcsolódó közvetett résztvevők együttese.
- 43) Az előzőek alapján a jelen összefonódás közvetlen résztvevőjének minősül a közvetlen közös irányítást szerző Otthon Centrum, valamint Molnár Kristóf és Molnár Szabolcs, továbbá a közös irányításuk alá kerülő Open House. Az összefonódással érintett vállalkozáscsoportoknak pedig a Nagygyörgy Csoport és a Molnár Csoport minősülnek. A Versenytanács gyakorlata szerint a bejelentési kötelezettség vizsgálatakor figyelembe

veendő az összefonódást megelőző irányítási viszonyok alapján a Molnár Csoportba beletartozik az Open House is.<sup>5</sup>

- 44) Az összefonódással érintett fenti két vállalkozáscsoportnak az utolsó hitelesen lezárt (2021.) üzleti évben a Tpv. fent hivatkozott rendelkezései szerint számított nettó árbevétele együttesen meghaladta az ötmilliárd forintot, ezért az összefonódást be lehetett jelenteni a Gazdasági Versenyhivatalhoz.

## VI.

### Az összefonódás értékelése

- 45) A Tpv. eddigi alkalmazási tapasztalatai alapján a Versenytanács az összefonódás horizontális, vertikális és portfólió hatásait vizsgálja a 7/2017. Közleményben foglaltak szerint.
- 46) A Tpv. 30. § (1) bekezdése szerint a Gazdasági Versenyhivatal megtiltja az összefonódást, ha – a (2) bekezdésben foglaltakat figyelembe véve – az összefonódás jelentős mértékben csökkenti a versenyt az érintett piacon, különösen gazdasági erőfölény létrehozása vagy megerősítése következményeként.

### Az érintett piac

- 47) A Tpv. 14. § értelmében az érintett piacot a megállapodás tárgyát alkotó áru és a földrajzi terület figyelembevételével kell meghatározni. Az érintett árupiac meghatározásakor a megállapodás tárgyát alkotó árun túlmenően figyelembe kell venni az azt – a felhasználási célra, az árra, a minőségre és a teljesítés feltételeire tekintettel – észszerűen helyettesítő árukat (keresleti helyettesíthetőség), továbbá a kínálati helyettesíthetőség szempontjait. Földrajzi piacként azt a földrajzi területet kell számításba venni, amelyen kívül a) az üzletfél nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut beszerezni, vagy b) az áru értékesítője nem, vagy csak számottevően kedvezőtlenebb feltételek mellett tudja az árut értékesíteni.
- 48) Az összefonódással érintett piacoknak minősülnek mindazok a piacok, amelyekben az összefonódás valamely (akár közvetlen, akár közvetett) résztvevője piaci tevékenységet fejt ki. Érdemben azonban csak azon piacok vizsgálata szükséges, amelyekre nézve a fenti versenyhatások fennállhatnak.

### *Árupiac*

- 49) A jelen összefonódás esetében az eljáró versenytanács az összefonódás résztvevőinek tevékenységeire tekintettel az ingatlanközvetítői szolgáltatások, valamint a lakástranzakciókhoz kapcsolódó pénzügyi szolgáltatás közvetítés esetében vizsgálta, hogy mi minősül érintett piacnak.
- 50) Az eljáró versenytanács az ingatlanközvetítői szolgáltatások területén belül elkülönült érintett árupiacoknak tekintette az ingatlanközvetítői hálózatok által a franchise partnereik

---

<sup>5</sup> Lásd a Gazdasági Versenyhivatal elnökének és a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa elnökének 3/2021. közleménye az összefonódás vizsgálatára irányuló eljárással kapcsolatos egyes jogalkalmazási kérdésekről 150. pont.



részére nyújtott szolgáltatásokat, valamint a saját maguk által végzett ingatlanügynöki szolgáltatásokat. Az eljáró versenytanács ugyanakkor nem tekintette ez utóbbi érintett árupiachoz tartozónak az ingatlanközvetítői portálok szolgáltatásait, az ingatlanügynöki szolgáltatások érdemben eltérő jellegükre (mint például az árazás és minőség egyénre szabhatósága, valamint a tevékenység bizalmi jellege), és így a fogyasztók számára biztosított hozzáadott értékére tekintettel.

- 51) Az eljáró versenytanács szükségtelennek tartotta annak eldöntését, hogy a lakástranzakciókhoz kapcsolódó pénzügyi szolgáltatás közvetítés a pénzügyi szolgáltatásokon belül külön árupiacnak minősül-e, mivel a rendelkezésre álló adatok alapján e lehetséges legszűkebb piacon a Nagygyörgy Csoport és az Open House együttes részesedése nem éri el a 7/2017. Közleményben megállapított 20%-os küszöbértéket, így a kérdés eldöntése nélkül is megállapítható, hogy az összefonódás nem okoz káros versenyhatást e tevékenység vonatkozásában.

#### *Földrajzi piac*

- 52) Az eljáró versenytanács az ingatlanközvetítői hálózatok által a franchise partnereknek nyújtott szolgáltatások esetében Magyarország egész területét vette figyelembe érintett földrajzi piacként.
- 53) Az ingatlanügynöki szolgáltatások esetében az érintett földrajzi piac már szűkebb, lokális, azonban nincs olyan település (mint reálisan szóba jöhető érintett földrajzi piac), amelyen a felek mindegyike saját iroda révén nyújtaná ingatlanügynöki szolgáltatást, mivel a Nagygyörgy Csoport Budapesten, az Open House pedig Győrben és térségében van jelen saját irodákkal.

#### **A beavatkozásra okot adó versenyhatások hiánya**

#### *Horizontális hatás*

- 54) Az összefonódásnak horizontális összefüggésben azokon az érintett piacokon lehet hatása a gazdasági versenyre, amelyek azonos (eladói vagy vevői) oldalán az összefonódásban résztvevő mindkét vállalkozáscsoport (ténylegesen vagy potenciálisan) jelen van. Ekkor az összefonódás miatt csökken az egymással versenyben álló vállalkozások száma, növekszik az összefonódás révén bővülő vállalkozáscsoport piaci részesedése, miáltal jelentős mértékben is csökkenhet a verseny.
- 55) A Nagygyörgy Csoport és az Open House azonos magyarországi tevékenysége az ingatlanközvetítői hálózatok által a franchise partnerek részére nyújtott szolgáltatások, valamint a lakástranzakciókhoz kapcsolódó pénzügyi szolgáltatások, mely utóbbi esetében a már részletezettek szerint egyértelműen nem kell káros horizontális hatással számolni [lásd 51) pont]. Az Open House kiválását követően a Molnár Csoport nem végzi a fenti tevékenységeket.
- 56) A franchise partnerek részére nyújtott szolgáltatások esetében a Nagygyörgy Csoport és az Open House együttes érintett piaci részesedése túllépi ugyan azt a mértéket (20%), amely felett a 7/2017. Közlemény 22. ba) pontja alapján felmerülhetnek káros horizontális hatások, ezen belül azonban az Open House részesedése 5% alatt marad (és a piaci szereplők

nyilatkozata szerint sem tekinthető egy agresszíven versenyző, a piaci részesedése alapján becsülnél nagyobb versenynyomást támasztó szereplőnek). Erre tekintettel, továbbá figyelembe véve a Duna House Franchise Kft., az OTP Ingatlanpont Kft. és a GDN Magyarországi Ingatlanhálózat Kft. vállalkozásoknak, mint versenytársaknak a Nagygyörgy Csoport piaci részesedéséhez hasonló piaci részesedését, teljesülnek a 7/2017. Közlemény 22. ca) pontban és cb) pont első fordulatóban meghatározott feltételek, ezért ezen az érintett piacon nem kell számolni beavatkozásra okot adó káros horizontális hatással.

- 57) A Nagygyörgy Csoport és az Open House saját irányítása alatt lévő ingatlanügynöki irodák működési területei (Budapest és Győr) nem átfedő földrajzi piacokon vannak. Ezért ezen az érintett piacon az összefonódás következtében egyetlen lokális piacon sem azonosítható horizontális hatás. A saját irányítású és franchise partner irodák nem tartoznak egy vállalkozáscsoportba, piaci magatartásukat, díjaikat függetlenül határozzák meg, ezért az eljáró versenytanács álláspontja szerint ezeken a sokszereplős lokális piacokon nem járhat káros horizontális hatással az sem, hogy a saját irányítású és a franchise hálózatukhoz tartozó irodák együttes száma, illetve az így értelmezett együttes piaci részesedés kis mértékben növekszik.

#### *Vertikális hatás*

- 58) Egy összefonódásnak akkor lehetnek vertikális hatásai, ha az érintett vállalkozáscsoportok a termelési-értékesítési lánc egymást követő fázisaiban tevékenykednek, ami megteremtheti az érdekeltséget arra, hogy az egyik (vagy mindkét) piacon jelentékeny piaci erővel rendelkező vállalkozáscsoport ezt a piaci erőt kihasználja, azaz valamely (vagy mindkét) piacon versenyt korlátozó magatartást folytasson, lezárva az adott piacot (pl. szerződéskötéstől való indokolatlan elzárkózással, árprés révén stb.). Az eladókénti magas érintett piaci részesedés a vevő oldali versenytársak, a vevőkénti magas részesedés pedig az eladói oldali versenytársak hátrányos helyzetbe hozására teremthet lehetőséget és érdekeltséget.
- 59) Jelen esetben mindkét csoport az összefonódás előtt is aktív volt franchise hálózat üzemeltetőként (eladói oldalon) és saját irányítású ingatlanügynöki irodáikkal is (a vevői oldalon). A Nagygyörgy Csoport ugyan franchise hálózat üzemeltetőként egy mutató alapján a 7/2017. Közlemény 22. bb) pontja szerinti küszöbérték (30%) feletti részesedéssel rendelkezik, azonban a fentebb, a horizontális hatás kapcsán kifejtettek szerint az összefonódás az így értelmezett vertikum egyik szintjén sem jár a felek piaci erejének versenyre káros növekedésével, amiből az is következik, hogy az esetleges vertikális kizáró magatartásokra (pl. hálózathoz való csatlakozás korlátozása) vonatkozó képességük sem erősödhet érdemben, ahogyan az sem valószínűsíthető, hogy az összefonódás teremtené meg az érdekeltségüket ilyen magatartások érvényesítésére. Ráadásul ilyen versenyt korlátozó stratégiák megvalósíthatósága a piac működéséről feltárt információk (így pl. hogy a piacra lépés, illetve a szolgáltatás nyújtása hálózathoz való csatlakozás nélkül is lehetséges; a hálózathoz való csatlakozás nem ütközik jelentős nehézségekbe, a hálózatok érdeke a partnerhálózat fenntartása, bővítése) alapján sem tekinthető reálisnak.
- 60) A fentiek alapján – valamint arra is tekintettel, hogy további vertikális kapcsolódás nem azonosítható a felek tevékenységét tekintve – az eljáró versenytanács megítélése szerint a Tranzakció kapcsán nem azonosíthatóak káros vertikális hatások.

### *Portfólió hatás*

- 61) A portfólió hatás az összefonódás révén létrejövő vállalkozáscsoport által gyártott (forgalmazott) áruk körének bővüléséből adódik. Ez különösen akkor járhat káros versenyhatásokkal, ha egymást kiegészítő (azonos vevők által vásárolt) áruk gyártói (forgalmazói) kerülnek egy vállalkozáscsoportba. Ebben az esetben ugyanis, ha az egyik vállalkozáscsoport valamely áru(k) piacán magas piaci részesedéssel rendelkezik, akkor az összefonódás következtében bővülő vállalkozáscsoport más áru(k) piacán képes és ösztönzött is lehet versenykorlátozó magatartás (pl. árukapcsolás) érvényesítésére.
- 62) Az összefonódás következtében a Nagygyörgy Csoport, illetve a Molnár Csoport jelenlegi tevékenységi köre nem bővül. Erre tekintettel a jelen összefonódás esetében nem volt azonosítható versenyfelügyeleti beavatkozásra okot adó portfólió hatás sem.

### **Összegzés**

- 63) Az eljáró versenytanács az összefonódás hatásainak értékelésekor a fentiekén túl figyelembe vette azt is, hogy a megkeresett piaci szereplőktől kapott vélemények túlnyomó többsége szerint az összefonódásnak nem várhatóak káros versenyhatásai, sőt egyes piaci szereplők erősödő versenyre számítanak.
- 64) Mindezek alapján az eljáró versenytanács – egyezően a Tpv. 71. § (2) bekezdés c) pontja szerinti vizsgálói indítvánnyal – a Tpv. 76. § (1) bekezdésének aa) pontja szerinti határozatában megállapította, hogy az összefonódás nem csökkenti jelentős mértékben a versenyt az érintett piacon.

## **VII.**

### **Eljárási kérdések**

- 65) A Gazdasági Versenyhivatal hatásköre a Tpv. 44. §-án, illetékessége a Tpv. 45. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a Gazdasági Versenyhivatal kizárólagos hatáskörrel rendelkezik minden olyan versenyfelügyeleti ügyben, amely nem tartozik a bíróság hatáskörébe (Tpv. II. fejezet), illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.
- 66) Az eljáró versenytanács határozatát a Tpv. 73. § (2) bekezdésének alkalmazásával előzetes álláspont készítése és tárgyalás tartása nélkül hozta meg.
- 67) A Tpv. 63. § (2) bekezdésének e) pontja szerint a 67. § (4) bekezdésének b) pontja alapján indított eljárásban az ügyintézési határidő 30 nap, ami a 63. § (1) bekezdése alapján az eljárás megindulásának napján kezdődik, amely nap azonban a Tpv. 64. § (1) bekezdése alapján a napokban megállapított határidőbe nem számít bele. Jelen esetben az eljárás 2022. június 15. napján indult. A Tpv. 63. § (8) bekezdésének 10. pontja szerint az ügyfélnek a tényállás tisztázásához szükséges adatok közlésére való felhívásától az azok teljesítéséig terjedő időtartam, valamint Tpv. 63. § (8) bekezdésének 11. pontja szerint a 64/B. § (6) bekezdése szerinti felvilágosítás adása, illetve adat, irat szolgáltatása iránti megkereséstől az annak teljesítéséig, de legfeljebb a teljesítésre előírt határidő lejártáig terjedő időtartam, továbbá a Tpv. 64. § (3) bekezdése alapján a Tpv. 33/B. § szerinti igazgatási szünet időtartama (a

jelen esetben az átlapolások kiszűrésével összesen: 102 nap) az ügyintézési határidőbe nem számít be. Minderre tekintettel az ügyintézési határidő 2022. október 26. napján járna le.

- 68) A Tpv. 80/Q. §-a szerint a jogorvoslatra az e fejezetben nem szabályozott kérdésekben az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- 69) Az Ákr. 112. §-a szerint a hatóság határozata ellen önálló jogorvoslatnak van helye, a 113. § (1) bekezdése szerint a közigazgatási per kérelemre induló jogorvoslati eljárás. A 114. § (1) bekezdése szerint az ügyfél – az önálló fellebbezéssel nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.
- 70) A közigazgatási per szabályait a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) határozza meg.
- 71) A Kp. 29. § (1) bekezdése az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait rendeli megfelelően alkalmazni. A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése szerint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan – az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon – nyújthat be a bírósághoz.
- 72) Az E-ügyintézési tv. 9. § (1) bekezdése alapján elektronikus ügyintézésre köteles az államigazgatási szerv feladat- és hatáskörébe tartozó ügyben ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet és annak jogi képviselője.
- 73) A Kp. 39. § (1) bekezdése szerint a keresetlevelet – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervhez benyújtani.
- 74) A Kp. 39. § (6) bekezdése szerint – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

Budapest, 2022. október 25.

Dudra Attila  
előadó versenytanács tag

Dr. Tóth András  
a Versenytanács elnöke,  
versenytanács tagként eljárva

dr. Gál Gábor  
versenytanács tag