



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Ügyszám: Vj-127/2006/26.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa az **Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt.** (Budapest) és a **Hild Ingatlanbefektető Kft.** (Budapest) ellen fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása miatt indított eljárásban tárgyaláson meghozta az alábbi

határozatot

A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a 2005. és a 2006. évben a határozat *Mellékletében* részletezettek szerint a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak a "Hild Örökjáradék program"-ról adott piaci tájékoztatás során.

A Versenytanács a jogsértő magatartás további folytatását a határozat kézhezvételétől megtiltja.

A Versenytanács kötelezi az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt-t 500.000 Ft (Ötszázezer forint), a Hild Ingatlanbefektető Kft-t 13.000.000 Ft (Tizenhárommillió forint) bírság megfizetésére, amelyet a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557 számú bírságbevételei számla javára kötelesek megfizetni.

A határozat felülvizsgálatát a kézhezvételtől számított 30 napon belül a Fővárosi Bíróságnak címzett, de a Versenytanácsnál benyújtható vagy ajánlott küldeményként postára adott keresettel lehet kérni.

I n d o k o l á s

1. A Gazdasági Versenyhivatal annak vizsgálatára indított versenyfelügyeleti eljárást az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. (a továbbiakban: Örökjáradék Zrt.) és a Hild Ingatlanbefektető Kft. (a továbbiakban: Hild Kft.) ellen, hogy az eljárás alá vontak megsértettek-e a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) III. fejezetének rendelkezéseit a "lakóingatlanért életjáradékot" tevékenységgel kapcsolatban adott tájékoztatással.

I.

Az eljárás alá vontak

2. A 2004 szeptemberében létrejött Hild Kft. tagjai 2005. december 12-ig magánszemélyek voltak. 2005. december 12-től a társaság egyedüli tagja a Ciprusi Köztársaság cégnyilvántartásába 2005. október 18-án bejegyzett Hild Asset Ltd.

2005 szeptemberéig a "Hild Örökjáradék programmal" kapcsolatos valamennyi tevékenységet a cégnyilvántartás szerint főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazással foglalkozó Hild Kft. végezte. Az Örökjáradék Zrt. alapítását megelőzően a Hild Kft. kötötte az életjáradéki szerződéseket is (ezeket a szerződéseket az Örökjáradék Zrt. - a szerződések felek közötti újbóli megkötésével - egy kivételével átvette). Jelenleg tevékenységét az Örökjáradék Zrt-vel együttműködésben végzi.

A Hild Kft. feladatai körébe tartozik a "Hild Örökjáradék program" fogyasztói kommunikációja, az életjáradék szerződések megkötésének előkészítése, a programhoz kapcsolódó események, rendezvények szervezése.

A Hild Kft. nettó árbevétele 2005-ben 31,7 millió Ft volt. A becsült nettó árbevétele a 2006. évben kb. 250 millió Ft.

3. Az Örökjáradék Zrt-t a ciprusi Hild Investment Ltd. alapította. Létrehozói tekintettel voltak arra, hogy a "Hild Örökjáradék program" célcsoportja, a nyugdíjasok valószínűleg nagyobb bizalommal fordulnak egy megbízhatóbbnak, tőkeerősebbnek tartott részvénytársasághoz, mint a már működő korlátolt felelősségű társasághoz, a Hild Kft-hez. A vállalkozás részvényeinek egyedüli tulajdonosa 2005. december 12-ig a Hild Investment Ltd., majd ezen időpontot követően a Hild Asset Ltd., amely a Hild Kft. tulajdonosa is. Az Örökjáradék Zrt. az életjáradéki szerződésekben rögzítettek szerinti járadékfolyósító (a járadékos vele köti meg a szerződést), ezenkívül az ingatlanportfolió kezelője.

2006 májusában a Hild Asset Ltd. megvásárolta a Honpark nevű, hasonló tevékenységet végző céget, közel 50 ügyféllel (2006. július 17-i sajtóközlemény, Vj-127/2006/4/1.)

Az Örökjáradék Zrt. a 2005. évben nem ért el nettó árbevételt. 2006. évi becsült nettó árbevétele 9,4 millió Ft.

4. A Magyar Szabadalmi Hivatal nyilvántartása alapján védjegyoltalom alatt áll a "Hild Megbízható társ egy életre" ábra, az "Örökjáradék" szó, a "Hild" szó, mindhárom esetben a Hild Kft. bejelentése alapján.

5. A Hild Kft. korábbi tagja, Hild Imre a vállalkozásból 2005 júliusában történt kiválását követően szakmai tevékenységét a 2006 januárjában piacra lépett OTP Életjáradék Zrt-nél folytatta, amelynek reklámjai szintén utaltak a "Hild" névre, noha az OTP Életjáradék Zrt. esetében sem a vállalkozás, sem a konstrukció kereskedelmi neve nem hordozza magában a "Hild" elemet. A tájékoztatásokban az OTP Életjáradék Zrt. jelenlegi vezérigazgatója, a Hild Kft. korábbi tagja, Hild Imre ajánlotta a terméket, ilyen formában utalva a "Hild" névre.

A "Hild" név használata a Hild Imre által kezdeményezett polgári peres eljárás tárgyát képezi.

II.

A "Hild Örökjáradék program"

6. Magyarországon hagyományosan lehetőség van arra, hogy egy időskorú személy életjáradéki szerződést kössön oly módon, hogy a részére fizetett életjáradék ellenszolgáltatása a tulajdonában álló ingatlan tulajdonjoga.

Az elmúlt évtizedekben elsősorban magánszemélyek kötöttek kötelezettként életjáradéki szerződéseket, illetve egyes (például a budapesti kerületi) önkormányzatok, de magánérős vállalkozás is megjelent a piacon (Honpark Rt.).

Az ilyen jellegű tevékenység iránti keresletet jelentős mértékben befolyásolja az időskorúak magas száma és az, hogy a lakóingatlanok döntő része magánkézben van. Amint azt a vizsgálati jelentés a KSH adatai alapján ismerteti, 2006 januárjában az öregségi nyugdíjasok létszáma 1.658.387 fő volt. A 2001. évi népszámlálási adatok szerint a 3.723.509 darab lakott lakás 95%-a volt magánszemélyek tulajdonában. Az egy idős személy által lakott lakások száma 529.223, a két idős személy által lakott lakások száma 345.481 volt.

7. Az Örökjáradék Zrt. által megkötött életjáradéki szerződés (Vj-127/2006/9.) értelmében a járadékfolyósító (az Örökjáradék Zrt.) kötelezi magát, ellenszolgáltatásként azért, hogy a járadékos átengedi ingatlanának tulajdonjogát, a járadékos részére egész életére a szerződésben meghatározott kikötések és feltételek szerint (a szerződésben nettó összegben rögzített) életjáradékot fizet. A járadék összege minden évben az infláció mértékének megfelelően növekszik.

A járadékos a szerződés aláírásával átruházza az adott ingatlan kizárólagos tulajdonjogát a járadékfolyósító részére, azzal, hogy a járadékos élete végéig jogosult az ingatlant használni, annak szerződésben történő hangsúlyozásával, ez a holtig tartó használati jog nem haszonélvezeti jog. A szerződés értelmében a járadékos a szerződés tartama alatt bármikor jogosult egy összegben a szerződésben meghatározott nettó összegre (egyösszegű kifizetésre).

A piacra lépés óta a szerződési feltételekben változások következtek be, így például ha a szerződésből származó jogot az Örökjáradék Zrt. átadja a finanszírozón (a Deutsche Bank AG-n, a Deutsche Bank AG leányvállalatán, valamint a Deutsche Bank AG és a Deutsche Bank AG leányvállalata által kijelölt vállalkozáson) kívül egy harmadik személynek, akkor ez a járadékfolyósító készfizető kezessége vagy egyéb garancia vállalása mellett történhet.

Korábban a járadékost a felmondási jog 5 hónapos folyamatos nem fizetés esetén illette meg, a módosítást követően ezzel a joggal már 5 hónapig felhalmozott nem fizetés esetén is lehet élni. Ennek megfelelően a szerződési feltételek szerint ha a járadékfolyósító 5 hónapra számított felhalmozott járadék összegét meghaladó mértékben esik késedelembe az életjáradék folyósításával, akkor a járadékos köteles

- legalább 15 napos határidő kitűzésével, illetve
- ennek eredménytelensége esetén ismételt 15 napos határidő kitűzésével,
- írásban felszólítani a járadékfolyósítót teljes járadékfizetési kötelezettsége teljesítésére, amely határidők járadékos megítélése szerint méltányosak és elégségesek ahhoz, hogy járadékfolyósító szerződésszegését orvosolja, azzal, hogy
- a felszólítás akkor minősül hatályosnak, ha azt a járadékos fénymásolatban egyúttal megküldi a Deutsche Bank AG magyarországi kézbesítési meghatalmazottjának.

Amennyiben a felszólítások eredménytelenek maradnak és a járadékfolyósító elmaradt, felhalmozott járadékösszege továbbra is túllépi az 5 hónapra számított járadék összegét, a járadékos jogosult elállni a szerződéstől, azzal, hogy

- a járadékos a szerződéstől való elállást írásban köteles bejelenteni a letétkezelő ügyvédnek, a járadékfolyósítónak és a Deutsche Bank AG magyarországi kézbesítési meghatalmazottjának,
- ehhez köteles csatolni
 - a felszólítások eredeti példányát,
 - azok kézbesítésének igazolását,
 - a számlavezető bank kimutatását a járadékfolyósító által a járadékos felé teljesített valamennyi átutalását, amely alapján egyértelműen kiszámolható és megállapítható, hogy a járadékfolyósító járadékfizetési elmaradása az 5 hónapra számított, felhalmozott járadék összegét meghaladja.

A szerződésben a felek megállapodnak abban, hogy a szerződéssel kapcsolatos jogvitáikat egymással békés, tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A tárgyalások eredménytelensége esetén a felek a szerződésből eredő minden jogvitájukra egyező akarattal a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.

A szerződés azt is rögzíti, hogy az a szerződésszegésen kívül más egyéb ok miatt nem mondható fel. A járadékfolyósítónak nem az életjáradéki összeg késedelmes folyósítása által megvalósított szerződésszegésének esetére a szerződés nem alapít elállási (felmondási) jogot, azt mondja ki, hogy az egyéb kötelezettségek megszegéséért a járadékfolyósító teljes anyagi felelősséggel tartozik.

7.1. A járadékos és a járadékfolyósító között létrejövő életjáradéki szerződés értelmében a járadékfolyósító felelős a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő valamennyi karbantartásért, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződéses időtartam alatt az ingatlan a szerződéskötéskor felmért, megfelelő műszaki állapotban tartja fenn, továbbá elvégzi az ingatlan rendeltetésszerű használata során bekövetkező elhasználódás és állagromlás folytán szükséges karbantartási és javítási munkálatait.

A "Hild Örökjáradék program" által nyújtott szolgáltatásokról szóló tájékoztató (Vj-127/2006/17. III. melléklet) szerint az Örökjáradék Zrt. az ingatlan karbantartási szolgáltatás keretében az ingatlan állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatok elvégzését vállalja, saját költségén gondoskodva a rendeltetésszerű használat során, valamint az elhasználódás miatt bekövetkező meghibásodások javításáról [pl. dugulás, szivárgás, szifontörés, beázás, elektromos vezetékek meghibásodása, zártörés, a tulajdonost terhelő javítási munkálatok (szigetelés, alapozás, tetőszerkezet, külső nyílászárók, víz- és gázellátás stb.)]. Az állagmegőrzéshez nem kapcsolódó, valamint az egyéni igényeket szolgáló munkálatok költségei továbbra is a járadékost terhelik. A szolgáltatás nem terjed ki például az előzetesen jóvá nem hagyott felújítási vagy karbantartási munkákra, az ingóságokkal kapcsolatos egyéni igényekre (pl. bútor, hűtőgép, utólag felszerelt légkondicionáló javítása), nem rendeltetésszerű használatból okozott hibákra, a nem a járadékos (pl. vendég) által okozott meghibásodásokra, egyéb (pl. háziállat által okozott) károkozásokra, belső (hideg és meleg) burkolatokra, gyengeáramú berendezésekre (pl. önálló kaputelefon), bármely gépészeti és elektromos hálózatra kötött egyéni célokat szolgáló berendezésekre.

7.2. A járadékos és a járadékfolyósító között létrejövő életjáradéki szerződés nem tartalmaz rendelkezést a lakásbiztosítási szerződés megkötéséről, fenntartásáról, illetőleg a biztosítási díj megfizetéséről.

A "Hild Örökjáradék program" által nyújtott szolgáltatásokról szóló tájékoztató értelmében a járadékfolyósító az ingatlan biztosításáról gondoskodik. A biztosítás nem terjed ki a lakásban található ingóságok biztosítására, illetőleg nem tartalmaz felelősség- és balesetbiztosítási fedezetet.

8. Az Örökjáradék Zrt. által megkötött életjáradéki szerződések pénzügyi hátterének megteremtése céljából több vállalkozás megkeresésre került. A legtovább, 2005 május-júniusig az American International Group-pal tárgyaltak, a tárgyalások azonban végül megakadtak. Ezt követően keresték meg a Deutsche Bankot, ám hamar kiderült, a német pénzügyintézet tulajdonosként nem kíván beszállni az üzletbe (lásd a Figyelő című lap 2005. november 10-16. számát, Vj-127/2006/4.).

A Deutsche Bank 2005 júliusának végén szándéknyilatkozatot tett a jövőbeni megállapodás tárgyában (Vj-127/2006/12.).

Az Örökjáradék Zrt. mögött tulajdonosként, garantörként 2005 őszén nem állt ott a Deutsche Bank.

A Figyelő című lap 2005. november 10-16. számában megjelent írásban (Vj-127/2006/4.) Lofti Farbod, a Deutsche Bank Rt. vezérigazgatója az alábbiakat közölte:

"Meggértük őket, hogy - korábbi hozzájárulásunk ellenére - a jövőben ne használják fel bankunk nevét a hirdetésekben, mivel harmadik személyek félreérthették az abban foglaltakat.' Az ominózus hirdetésekben ugyanis az szerepelt, hogy a hosszú távú kifizetések pénzügyi hátterét a világ egyik vezető bankja, a Deutsche Bank biztosítja. Ez pedig sokakban azt a képzetet kelthette, miszerint a társaság mögött tulajdonosként, garantörként áll ott a pénzügyintézet - erről pedig nincs szó. 'A Deutsche Bank ügyfélként tartja nyilván a HILD Rt-t, melynek hitelkérelme elbírálás alatt áll, s a nagyon előrehaladott tárgyalások kapcsán vélelmezhető, hogy hamarosan zöld utat kap.'"

A Deutsche Bankkal 2005. december 15-én jött létre a (részleteiben üzleti titoknak minősülő) megállapodást, amely meghatározott időtartamon, néhány éven belül meghatározott összegű és számú kölcsön igénybevételének lehetőségét biztosítja. A megállapodás nem ruházza fel a Deutsche Bank London-t a "Hild Örökjáradék program"-mal kapcsolatban közzétett reklámok, tájékoztatások tartalmához való hozzájárulás jogával.

9. Hasonló szolgáltatás több más országban is található, azzal, hogy alapvetően két fő konstrukciót alkalmaznak a vállalkozások:

- "home reversion plan" változat: a tulajdonjog átszáll a járadékfolyósító egyösszegű kifizetés vagy járadékfizetés ellenében,
- "lifetime/reverse mortgage" változat (ún. fordított jelzálog): továbbra is a járadékos marad az ingatlan tulajdonosa, és a korábbi egyösszegű kifizetéssel vagy járadékkal az örökösök számolnak el a szolgáltatóval a járadékos halálát követően, s dönthetnek úgy is, megtartják az ingatlant az addig folyósított összeg visszafizetése ellenében.

Az Egyesült Királyságban mintegy 10 éve jelentek meg hasonló termékek, az USA-ban a bankok régebb óta végeznek ilyen tevékenységet. Németországban, Ausztriában és Svájcban nem ismert a termék. Franciaországban és Spanyolországban létezik, de az ilyen tevékenység biztosítási tevékenységnek minősül (Vj-127/2006/19.).

10. Magyarországon üzletszerű tevékenység körében nagyszámú ügyféllel történő szerződéseket jelenleg az Örökjáradék Zrt., 2005 januárja óta az OTP Életjáradék Zrt. és 2006 novemberétől az FHB Életjáradék Zrt. köt.

Az Örökjáradék Zrt. és az OTP Életjáradék Zrt. az ún. "home reversion plan" változatot, míg az FHB Életjáradék Zrt. mindkét változatot kínálja.

Amint azt az eljárás alá vontak ismertették, e vállalkozások mellett az életjáradéki szerződések üzletszerű kötése terén jelentős szerepet töltenek be az önkormányzatok is (Vj-127/2006/24.).

11. A "Hild Örökjárdék program" keretében 2005 végére néhány tucat életjárdéki szerződés került megkötésre. 2006 májusában került bejelentésre, hogy megkötésre került a 100. életjárdéki szerződés (lásd a Népszabadság című lap 2006. május 19-i számát, Vj-127/2006/4.). Az Örökjárdék Zrt. 2006. szeptember 1-ig csak Budapesten és Pest megyében található lakóingatlanok tulajdonosaival kötött szerződéseket, jelenleg Győrben és Székesfehérváron található ingatlanokra is, s további települések programjukba történő bevonását tervezik.

12. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: Felügyelet) a 2006 februári "PSZÁF Hírlevél" című kiadványában tájékoztatót tett közzé az életjárdéki szerződések legfontosabb tudnivalóiról. A tájékoztató szerint egyre több olyan hirdetés jelent meg az elmúlt időszakban, amely a lakásért életjárdék programot népszerűsíti. A Felügyelet megvizsgált több ilyen konstrukciót, s megítélése szerint a jelenlegi jogszabályi környezetben e szerződések nem minősülnek biztosítási szerződésnek, amennyiben az ügyfelek meggyőződnek arról,

- szerződésükben egyértelműen rögzítették annak feltételeit, hogy a szolgáltató esetleges nemfizetése miatt meghíúsuló ügylet után csakis az eredeti tulajdonosokat illeti meg a lakás tulajdonjoga,
- a szerződésből egyértelműen és világosan kiderül, hogy milyen feltételek fennállása esetén tekinthető szerződésszegésnek az, ha a szolgáltató nem teljesíti fizetési kötelezettségeit,
- a szolgáltató nem követelheti vissza a korábban vételárként, járadékként kifizetett összegeket, illetve ha el kell számolni a folyósított járadékkal, mi tekinthető tényleges elszámolásnak úgy, hogy az ne jelentsen teljesíthetetlen kötelezettséget a korábban járadékot kapó félnek, amennyiben visszakapja lakása eredeti tulajdonjogát.

Az, hogy a fentieknek megfelelő szerződések nem biztosítási szerződések, azzal is jár, hogy az ilyen szolgáltatást nyújtó szervezetekre, az így kialakuló szerződéses kapcsolatokra a Felügyelet felügyeleti tevékenysége nem terjed ki. A tájékoztató javasolja, hogy a leendő ügyfelek ennek tudatában

- tanulmányozzák át alaposan a szerződés azon pontjait, amelyben arról esik szó, hogy milyen egyéb következményei lehetnek annak, ha a szolgáltató nem fizet,
- figyeljenek arra, az ingatlan-nyilvántartásban szerepeljen, hogy az eredeti tulajdonost haláláig használati jog és életjárdéki jog illeti meg, illetőleg a tulajdoni lapon a szerződő feleken kívül harmadik fél neve nem szerepelhet.

Tekintettel arra, hogy a lakásért életjárdék tevékenység üzletszerű végzése tartalmaz bizonyos jelző- és biztosítási elemeket is, a Felügyelet kívánatosnak tartja az egyértelmű szabályozást és ellenőrzést biztosító jogszabályi háttér kialakítását, ezért kezdeményezni fogja a hatályos jogszabályok olyan módosítását, hogy az életjárdéki szerződést kötő szolgáltatók tevékenységéhez a személyi és tárgyi feltételek, a minimálisan szükséges fedezeti és tőketartalékok meghatározottak legyenek.

A Felügyelet a szerződési feltételek világos megfogalmazásának szükségességére a járadékfolyósítók figyelmét is felhívta.

A Felügyelet a J-I-50/2006. számú határozatával a Deutsche Bank Rt-nél az Örökjárdék Zrt. által ajánlott életjárdéki konstrukcióval kapcsolatos banki kockázatvállalás tárgyában folytatott célvizsgálatot 2006. február 23-án felügyeleti intézkedés alkalmazása nélkül lezárta.

Az állampolgári jogok országgyűlési biztosának jelentése 2006 márciusában készült el a "lakásért életjárdék program" tárgyában. Ebben a biztos indítványozta, hogy olyan jogszabályi háttérrel kell kialakítani, amely egyértelmű szabályozást biztosít. Ésszerű lenne megkövetelni, hogy az ilyen jellegű tevékenység kockázata és a nagyszámú potenciális ügyfél

érintettsége miatt csak tőkeerős, megfelelő személyi és tárgyi feltételekkel rendelkező cégek foglalkozhassanak üzletszerűen ezzel a tevékenységgel.

A Felügyelet és az állampolgári jogok országgyűlési biztosa 2006. április 26-én közös közleményt tett közzé az életjáradéki szerződések üzletszerű kötéséről, hangsúlyozva, egymástól függetlenül végzett vizsgálataik során arra a következtetésre jutottak, hogy a jelenlegi jogszabályi környezet alapján nem állapítható meg egyértelműen sem az, hogy az üzletszerű gazdasági tevékenységük körében "lakásért életjáradék" szerződéseket tömegesen kötő vállalkozások életjáradéki, sem pedig az, hogy biztosítási megállapodásokat kötnek. A szerződések minősítése körül kialakult bizonytalanság a jogbiztonsággal - illetve közvetett módon a tulajdonhoz való joggal és a szociális biztonsághoz való joggal - összefüggő visszasságot okoz. A járadékosok biztonsága érdekében a közleményt közléstevők szükségesnek tartják a megfelelő jogi garanciák kidolgozását, elsősorban a tevékenység kockázati elemeinek a szabályozását és a tevékenységet végzőkkel szemben támasztott feltételek rögzítését. A Felügyelet a szabályozás hiányában eddig is élt azzal a lehetőséggel, hogy a nyilvánosságot tájékoztassa az esetleges kockázatokról és rögzítse az életjáradéki szerződésként elfogadható konstrukciók feltételeit, 2006 áprilisában pedig megtette az üzletszerűen lakásért életjáradékot kínáló intézmények működésére vonatkozó jogszabályalkotási javaslatát. A felügyeleti lépésekkel párhuzamosan a Biztos a témával foglalkozó jelentésében úgy foglalt állást, megkövetelendő, hogy csak tőkeerős, megfelelő személyi és tárgyi feltételekkel rendelkező cégek foglalkozhassanak üzletszerűen e tevékenységgel, s a Felügyelet jogköre terjedjen ki e tevékenységre. Ezért a Felügyelet fellépése mellett felkérte az igazságügyi minisztert is, vizsgálja meg, milyen módon lehet garantálni a jogbiztonságot.

A sajtóban megjelent hírek szerint 2006 decemberére elkészült a jogszabálytervezet, amely az életjáradék szerződések piacát szabályozná.

A Magyar Nemzet 2006. december 13-i számában megjelent cikk (Vj-127/2006/24.) szerint az állampolgári jogok országgyűlési biztosa aggályai arra vonatkoznak, hogy a jelenlegi jogszabályi környezet alapján nem állapítható meg egyértelműen, hogy életjáradéki vagy biztosítási szerződésnek minősülnek-e az életjáradéki megállapodások. "Lenkovics elmondta, szerencse, hogy a nagy szereplők fogékonyak bizonyultak a biztosítási ajánlásokra, amihez feltehetően hozzájárult az is, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete - az állampolgári jogok biztosától függetlenül - szintén kifogásokat fogalmazott meg." "Egyenlőre szerencse, hogy mind az OTP Életjáradék, mind az Örökjáradék, mind az FHB Életjáradék mögött olyan tulajdonos áll, aki megfelelő tőkebiztonságot jelent - bizakodik Lenkovics."

III.

Az eljárás alá vontak vizsgált magatartása

13. A "Hild Örökjáradék programhoz" kapcsolódóan folyamatos és intenzív kommunikációs kampány zajlik, így

- számos tájékoztatás, reklám jelent meg a nyomtatott sajtóban, illetőleg 2005-től jelenik meg a "Nyugdíjas Élet" mint a Hild életmódmagazinja,
- többféle televíziós reklám került sugárzásra több (országos és regionális) televíziós csatornán,
- négy rádióállomás sugározta a hatféle rádióreklámot.

14. Az alábbiakban a Versenytanács által a reklámtevékenységnek a jelen versenyjogi értékelés szempontjából releváns elemei kerülnek ismertetésre, a vizsgálat részéről a

Versenytanács elé tárt és megjelenésének helyét, illetve idejét tekintve meghatározható tájékoztatások alapján (Vj-127/2006/4., Vj-127/2006/5.). Nem jelennek meg és nem kerül(het)nek versenyjogi értékelésre az e körbe nem tartozó, különböző lapokban történt sajtómegjelenések.

15. A fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban rendszeresen megjelentek a Deutsche Bank által biztosított háttérre vonatkozó közlések.

Népszabadság, 2005. október 12.

"A Hild Rt. pénzügyi háttérét Európa egyik legnagyobb és legmegbízhatóbb pénzintézete, a Deutsche Bank biztosítja"

Nyugdíjasok Magazinja 2005/6.

"A Hild jelentős magántőkét és a Deutsche Bank finanszírozását tudja maga mögött."

Népszabadság, 2006. május 19., közlemény a Hild és a Deutsche Bank nevével és logójával (a közlemény közlésre került egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is)

"A magántőkét és összesen 40 millió eurós (10 Mrd Ft-os) banki finanszírozást maga mögött tudó Hild Csoport hosszú távú pénzügyi biztonságot nyújt a hazai nyugdíjasoknak."

"'A hazai nyugdíjasok növekvő igényeinek hosszú távú kiszolgálásához és annak fenntartásához banki finanszírozásra van szükség' - mondta Kézdy Gábor, a Hild Csoporthoz tartozó Örökjárdék Zrt. vezérigazgatója. 'Azért választottuk a Deutsche Bankot, mert magyarországi jelenléte jelentős, és olyan vagyonalappal rendelkezik, amely meghaladja a magyar gazdaság éves értékének tízszeresét is' - tett hozzá."

"'A Deutsche Bank elkötelezett olyan kölcsönösen előnyös befektetések mellett, amelyek mind a bank ügyfelei, mind részvényesei szempontjából egyaránt értékteremtésre összpontosítanak. Mint az összes egyéb befektetéseink esetében, itt is alaposan megvizsgáltuk a Hild csoportot és vezetését. Ennek alapján 2005-ben megállapodtunk a Hild csoport Örökjárdék programjának finanszírozásáról' - mondta Jeffrey D'Souza, a Deutsche Bank londoni Alternatív Tőke részlegének vezetője."

"A Deutsche Bank London amellet, hogy finanszírozást nyújt a Hild csoport részére, tulajdoni érdekeltséggel is rendelkezik a cégben."

III. kerületi Helyi Téma, 2006. május 31.

"A HILD életjárdék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank (AG) finanszírozza."

Nők Lapja, 2006. június 12.

"Az elmúlt évben indított Hild Örökjárdék programot a világ egyik vezető bankja, a Deutsche Bank finanszírozza"

www.hild.hu internetes honlap, 2006. július 4.

"A magántőkét és összesen 40 millió eurós (10 Mrd Ft-os) banki finanszírozást maga mögött tudó Hild Csoport hosszú távú pénzügyi biztonságot nyújt a hazai nyugdíjasoknak."

"'A Deutsche Bank elkötelezett olyan kölcsönösen előnyös befektetések mellett, amelyek mind a bank ügyfelei, mind részvényesei szempontjából egyaránt értékteremtésre összpontosítanak. Mint az összes egyéb

befektetéseink esetében, itt is alaposan megvizsgáltuk a Hild csoportot és vezetését. Ennek alapján 2005-ben megállapodtunk a Hild csoport Örökjáradék programjának finanszírozásáról' - mondta Jeffrey D'Souza, a Deutsche Bank londoni Alternatív Tőke részlegének vezetője."

"A Deutsche Bank London amellet, hogy finanszírozást nyújt a Hild Csoport részére, tulajdoni érdekeltséggel is rendelkezik a cégben."

2006. július 17-i sajtóközlemény

"A HILD életjáradékszerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank AG. finanszírozza."

Nyugdíjas Élet, 2006. július-augusztus

"A HILD életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank (AG) finanszírozza."

Mai Belváros, 2006. augusztus 10.

"A HILD életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank (AG) finanszírozza."

Nyugdíjas Élet, 2006. szeptember-október

"A HILD életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank (AG) finanszírozza."

Népszabadság, 2005. október 12.

"Az életjáradék-program tőkeigényes szolgáltatás. A HILD Rt. pénzügyi háttérét Európa egyik legnagyobb és legmegbízhatóbb pénzintézete, a Deutsche Bank biztosítja."

www.hild.hu internetes honlap, 2006. november 7-i állapot

"Gyakran felmerülő kérdés: mi történik, ha a HILD valamilyen előre nem látható oknál fogva fizetéseképtelenné válik?

- A HILD életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza."

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

"Milyen a HILD finanszírozás háttere?

A HILD Csoport életjáradék szerződéskötés céljára több milliárd forint nagyságrendű pénzügyi háttérrel rendelkezik. Az életjáradéki szerződések finanszírozását 100%-ban a Deutsche Bank AG biztosítja."

4 oldalas leporelló

"Milyen a HILD finanszírozási háttere?

A HILD életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza."

6 oldalas leporelló

"Milyen a HILD finanszírozási háttere?

A HILD életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza."

A "hild 33 mp" jelölésű reklámfilmben Kézdy Gábor vezérigazgató egyebek között elmondja az alábbiakat:

"A Hild életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza, ezért véleményem szerint ennél biztonságosabb és ennél jobb ajánlat nincs a piacon."

A "hild45_mix, 45 mp" jelölésű rádióreklámban azon kérdésre, hogy elég biztonságos-e, az ügyfél elmondta,

"De még mennyire! Az életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza."

A "hild2_20 mix, 20 mp" jelölésű reklámban egyebek között az alábbi hangzott el:

"A Hild életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza. Ezért véleményem szerint ennél biztonságosabb és ennél jobb ajánlat nincs a piacon."

16. A fogyasztóknak szóló egyes tájékoztatások érintették azt a kérdést is, hogy a "Hild Örökjáradék program"-ban történő részvétel esetén miként alakul az adott ingatlan tulajdonjoga.

Zuglói Théma, 2005. szeptember 6. illetve az Óbuda újság pontosan nem ismert időpontban megjelent száma

"A HILD a nyugdíjasok számára magasabb minőségű életet kíván biztosítani a HILD örökjáradék program segítségével, amely lakásért járó életjáradék."

"A HILD örökjáradék programmal Ön továbbra is zavartalanul élhet megszokott otthonának kényelmében, miközben lényegesen megnövelheti havi jövedelmét és egy egyszeri nagyobb összeghez is hozzájuthat!"

Nyugdíjasok Magazinja, 2005/6.

"Az ingatlan tulajdonért cserébe a Hild egyedülálló módon akár 20%-os egyösszegű kifizetést kínál a szerződő félnek."

Újbuda, 2005. november 9.

"Saját otthonom melegében"

"Saját otthonának megszokott kényelmében, függetlenül és gondtalanul a HILD örökjáradékkal!"

Erzsébetváros, 2005/18.

"Saját otthonom melegében"

"Saját otthonának megszokott kényelmében, függetlenül és gondtalanul a HILD örökjáradékkal!"

Zuglói Lapok, pontosan nem ismert időpontban, de alappal feltételezhetően 2005 decemberében megjelent száma

"Saját otthonom melegében"

"Saját otthonának megszokott kényelmében, függetlenül és gondtalanul a HILD örökjáradékkal!"

Théma, 2006. január 19.

"Saját otthonom melegében"

"Saját otthonának megszokott kényelmében, függetlenül és gondtalanul a HILD örökjáradékkal!"

www.hild.hu internetes honlap, "kérdések" oldal, 2006. november 7-i állapot

"Milyen jogaim lesznek a lakásomban?"

Át nem ruházható használati jog illeti meg Önt élete végéig. A használati jog az jelenti, hogy Ön jogosult a lakás (ingatlan) háborítatlan és zavartalan használatára élete végéig, a szerződéskötést követően azonban a lakásába más nem jelenthet be és a lakást nem adhatja bérbe."

Népszabadság, 2006. május 19., közlemény a Hild és a Deutsche Bank nevével és logójával (a közlemény közlésre került egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is)

"Az ingatlan tulajdonjogáért cserébe, a Hild egy egyösszegű nagyobb kifizetést kínál a szerződő félnek, és emellett folyamatos inflációkövető havi járadékot utal át ügyfeleinek, valamint fizeti a közös költséget és a lakásbiztosítást."

Kiskegyed, 2006. május 30.

"A velünk szerződő nyugdíjasok - ingatlanuk tulajdonjogáért cserébe - életre szóló használati jogot, életük végéig tartó és inflációkövető havi járadékot kapnak..."

"Nincs kockázat! Ha bármely oknál fogva mégsem tudnánk teljesíteni a szerződésben vállalt kötelezettségeinket, az ingatlan tulajdonjoga visszazáll ügyfelünkre..."

III. kerületi Helyi Téma, 2006. május 31.

"a HILD csoport kinek-kinek a saját otthonában önálló, független, anyagi gondoktól mentes életet biztosító életjáradék konstrukciót kínál."

Nők Lapja, 2006. június 12.

"A program, a nyugdíjas lakása tulajdonjogának átruházásáért havi örökjáradékot biztosít, mindamelllett, hogy az illető élete végéig a megszokott lakásában maradhat. Ezeken túl a Hild Örökjáradék program fizeti a közös költséget és a lakásbiztosítást, valamint díjmentesen elvégeztetik a karbantartási munkálatokat."

Népszabadság, 2005. október 12.

"Az örökjáradék program lényege, hogy a szerződött nyugdíjasok egyszeri nagyobb összeghez jutnak, valamint havonta folyósított járadékot kapnak életük végéig, miközben a saját otthonuk megszokott kényelmében élhetik le életüket."

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

"A HILD ingatlan alapú életjáradékot kínál, melynek lényege, hogy a szerződést kötő nyugdíjas saját otthonának megszokott környezetében élhet, az eddigiekhez képest magasabb életszínvonalon. Az életjáradék szerződés a lakás tulajdonjogáért cserébe életre szóló használati jogot garantál a szerződő nyugdíjas számára, miközben élete végéig havi járadékot és a szerződést követően egy egyszeri nagyobb összeget kap."

"A HILD Örökjáradék programmal Ön anyagi biztonságot és magasabb életminőséget teremthet magának, miközben továbbra is saját otthonának megszokott kényelmében élhet élete végéig."

"Ha a HILD bármilyen oknál fogva nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét, a lakás tulajdonjoga visszazáll Önre, valamint megtarthatja az addig kifizetett egyszeri nagyobb összeget és havi járadékait."

8 oldalas prospektus (A/4 méret)

"A HILD ingatlan alapú életjáradékot kínál, melynek lényege, hogy a szerződést kötő nyugdíjas saját otthonának megszokott környezetében élhet, az eddigiekhez képest magasabb életszínvonalon. Az életjáradék szerződés a lakás tulajdonjogáért cserébe életre szóló használati jogot garantál a szerződő nyugdíjas számára, miközben élete végéig havi járadékot és a szerződést követően egy egyszeri nagyobb összeget kap."

"A HILD Örökjáradék programmal Ön anyagi biztonságot és magasabb életminőséget teremthet magának, miközben továbbra is saját otthonának megszokott kényelmében élhet élete végéig."

"Ha a HILD bármilyen oknál fogva nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét, a lakás tulajdonjoga visszazáll Önre, valamint megtarthatja az addig kifizetett egyszeri nagyobb összeget és havi járadékait."

4 oldalas leporelló

"... Ön saját otthonában, megszokott környezetében élhet élete végéig, biztonságban és boldogságban!"

6 oldalas leporelló

"... Ön saját otthonában, megszokott környezetében élhet élete végéig, biztonságban és boldogságban!"

17. A fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban többször megjelenik a lakásbiztosítás díjának átvállalása:

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja Önnek:

...

- a közösköltség és a lakás biztosításának a havi járadékon felül történő fizetését"

8 oldalas prospektus (A/4 méret)

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja Önnek:

...

- a közösköltség és a lakás biztosításának a havi járadékon felül történő fizetését"

4 oldalas leporelló

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- fizetjük a közös költséget és a lakásbiztosítást"

6 oldalas leporelló

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- fizetjük a közös költséget és a lakásbiztosítást"

Zuglói Théma, 2005. szeptember 6.

"A HILD a havi járadékból rendezi a közös költséget és a lakásbiztosítást, melyet ezután nem a nyugdíjából kell fizetnie."

Nyugdíjas Élet, 2006. május

"A Hild Rt. ingatlan alapú életjáradék programot kínál nyugdíjasoknak, mely az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- fizetjük a közös költséget és a lakás biztosítását"

III. kerületi Helyi Théma, 2006. május 31.

"fizetjük a közös költséget és a lakásbiztosítást"

Nők Lapja, 2006. június 12.

"a Hild Örökjáradék Program fizeti ... a lakásbiztosítást"

www.hild.hu internetes honlap, 2006. július 4-i állapot

"Az ingatlan tulajdonáért cserébe a Hild ... fizeti a közös költséget és lakásbiztosítást."

Nyugdíjas Élet, 2006. július-augusztus

"A Hild Rt. ingatlan alapú életjáradék programot kínál nyugdíjasoknak, mely az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- fizetjük a közös költséget és a lakás biztosítását"

Mai Belváros, 2006. augusztus 10.

"- fizetjük a közös költséget és a lakás biztosítását"

Nyugdíjas Élet, a Hild csoport életmódmagazinja, 2006. szeptember-október

"- fizetjük a közös költséget és a lakás biztosítását"

A "hild45_mix, 45 mp" jelölésű rádióreklámban az egyik ügyfél előadta,

"Ez volt a legjobb ajánlat, a Hild kifizette a lakásom értékének a 20%-át és havonta járadékot is kapok. Fizetik a közös költséget, a lakásbiztosítást és a karbantartásokat."

18. A fogyasztók arról is tájékoztatást kaptak, hogy a szerződés megkötése révén átvállalásra kerülnek a javítási, karbantartási költségek:

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja Önnek:

...

- a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatok díjmentes elvégzését"

8 oldalas prospektus (A/4 méret)

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja Önnek:

...

- a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatok díjmentes elvégzését"

4 oldalas leporelló

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- díjmentesen elhárítjuk a karbantartási munkálatokat"

6 oldalas leporelló

"A HILD az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- díjmentesen elhárítjuk a karbantartási munkálatokat"

Zuglói Théma, 2005. szeptember 6., illetve az Óbuda újság pontosan nem ismert időpontban megjelent száma

"A HILD vállalja a lakásban keletkezett hibák és karbantartási munkálatok díjmentes elhárítását."

Nyugdíjas Élet, 2005. november

"A Hild Rt. ingatlan alapú életjáradék programot kínál nyugdíjasoknak, mely az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- lakásban keletkezett hibák díjmentes elhárítását, karbantartási munkálatok elvégzését"

Nyugdíjas Élet, 2006. március

"A Hild Rt. ingatlan alapú életjáradék programot kínál nyugdíjasoknak, mely az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- lakásban keletkezett hibák díjmentes elhárítását, karbantartási munkálatok elvégzését."

Nyugdíjas Élet, 2006. május

"A Hild Rt. ingatlan alapú életjáradék programot kínál nyugdíjasoknak, mely az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- díjmentesen elvégeztetjük a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatokat"

III. kerületi Helyi Théma, 2006. május 31.

"díjmentesen elvégeztetjük a karbantartási munkálatokat"

Nők Lapja, 2006. június 12.

"díjmentesen elvégeztetik a karbantartási munkálatokat"

Nyugdíjas Élet, 2006. július-augusztus

"A Hild Rt. ingatlan alapú életjáradék programot kínál nyugdíjasoknak, mely az alábbi előnyöket nyújtja:

...

- díjmentesen elvégeztetjük a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatokat"

Mai Belváros, 2006. augusztus 10.

"díjmentesen elvégeztetjük a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatokat"

Nyugdíjas Élet, 2006. szeptember-október

- díjmentesen elvégeztetjük a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatokat"

A "hild45_mix, 45 mp" jelölésű rádióreklámban az egyik ügyfél előadta,
"Ez volt a legjobb ajánlat, a Hild kifizette a lakásom értékének a 20%-át és havonta járadékot is kapok. Fizetik a közös költséget, a lakásbiztosítást és a karbantartásokat."

19. A Népszabadság című lap 2006. május 19-i számában megjelent, a Hild és a Deutsche Bank nevével és logójával ellátott (egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is közzétett) közlemény által a fogyasztók arról kaptak tájékoztatást, hogy

"Az általunk alkalmazott járadékkonstrukció általános az USA-ban és Nyugat-Európában"

20. Az Erzsébetváros című lap 2005/18. számában közlésre került, hogy

"Magyarországon is egyre népszerűbb az ingatlan-alapú életjáradék"

A Zuglói Lapok című lap pontosan nem ismert időpontban, de alappal feltételezhetően 2005 decemberében megjelent számában egyebek között az szerepelt, hogy

"Egyre többen vannak ugyanis, akik a HILD Örökjáradék Program lehetőségeivel élnek...

...

A kedvező tapasztalatok nyomán várhatóan 2006-ban több ezer fővárosi nyugdíjasnak javul a helyzete"

21. Két rádióreklámban és egy televízió reklámban a "Hild Örökjáradék" mint a piacon fellelhető legjobb ajánlat jelent meg:

A "hild45 mix, 45 mp" jelölésű rádióreklámban az egyik ügyfél előadta,

"Ez volt a legjobb ajánlat, a Hild kifizette a lakásom értékének a 20%-át és havonta járadékot is kapok. Fizetik a közös költséget, a lakásbiztosítást és a karbantartásokat."

A "hild1 20 mix, 20 mp" jelölésű rádióreklámban elhangzott szöveg szerint

"Lakása értékének akár 20%-át azonnal megkaphatja és a lehető legmagasabb havi járadékot biztosítjuk. Véleményem szerint nincs jobb ajánlat a piacon."

A "hild 33 mp" jelölésű reklámfilmben Kézdy Gábor vezérigazgató egyebek között elmondta az alábbiakat:

"A Hild életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza, ezért véleményem szerint ennél biztonságosabb és ennél jobb ajánlat nincs a piacon."

22. A 2006. július 17-i, az interneten azóta folyamatosan elérhető sajtóközlemény egyebek között azt tartalmazza, hogy

"A HILD Csoport – az életjáradékot kínáló intézmények hazai vezető cége"

"A HILD Csoport az ország piacvezető, életjáradékot kínáló cége."

23. Egy televíziós és egy rádióreklámban a "Hild" ajánlat mint a legbiztonságosabb ajánlat szerepelt:

A "hild 33 mp" jelölésű reklámfilmben Kézdy Gábor vezérigazgató egyebek között elmondta az alábbiakat:

"A Hild életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza, ezért véleményem szerint ennél biztonságosabb és ennél jobb ajánlat nincs a piacon."

A "hild2 20 mix, 20 mp" jelölésű rádióreklámban egyebek között az alábbi hangzott el:

"A Hild életjáradék szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza. Ezért véleményem szerint ennél biztonságosabb és ennél jobb ajánlat nincs a piacon."

24. A rendelkezésre álló iratokból megállapíthatóan a fogyasztók felé irányuló kommunikációban az Örökjáradék Zrt. megalapítását követően többször megjelent a "Hild csoport" kifejezés [Népszabadság, 2006. május 19. (a közlemény közlésre került egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is); Kiskegyed, 2006. május 30.; 2006. július 17-i közlemény, 8 oldalas prospektus (A/4 méretű), 8 oldalas prospektus (A/5 méretű)].

IV.

Az eljárás alá vontak előadása

25. Az eljárás alá vontak előadták, megalapozottan használják a "Hild" elnevezést. Ezen a néven jelentek meg a piacon, azóta bevett névvé vált. A "Hild" ma már márkanév lett, a tisztességes üzlet, a közösségi érzékenység és a megbízhatóság márkaneve, amelyet azzal értek el, hogy 2005 óta reklámozzák programjukat.

Kiemelték továbbá, sem a Hild Kft., sem a Hild Asset Ltd. névadója nem Hild Imre, hanem Hild József.

26. Hangsúlyozták, a Deutsche Bank 100%-ban finanszírozza a szerződéseket. A bankkal 2005. december 10-én kötötték legutóbbi megállapodásukat. Ezt megelőzően a bank egy szándéknyilatkozatában jelezte, hogy a megállapodást meg kívánja kötni.

A magyarországi Deutsche Bank Rt. vezérigazgatójának a Figyelő című lap 2005. november 10-16. számában megjelent nyilatkozatával kapcsolatban kiemelték, a Deutsche Bank AG Londoni fiókjával tárgyaltak és kötöttek megállapodást, nem a magyarországi bankkal.

Aláhúzták továbbá, sohasem állították, hogy tulajdonosként vagy garantörként állna az Örökjáradék Zrt. mögött a Deutsche Bank, hanem mindig a "szerződéseket a Deutsche Bank finanszírozza" kifejezést használták. A "finanszírozza" kifejezés használata pedig helyes és tényszerű, abban a fogyasztók számára semmi megtévesztő nincsen. Ezen kifejezés használatát a Deutsche Bank AG is jóváhagyta.

Megjegyezték, két cikkben szerepelt csak, hogy az rt. főrésztvényese a Deutsche Bank. A két cikk ugyanazon újságírótól származik, ezért nem véletlen, hogy ugyanaz a téves megállapítás szerepel benne. A piacra lépést követően az újságírók még nem ismerték a tulajdonosi szerkezetet. A cikkben Kézdy Gábor nyilatkozatai idézőjelek között szerepelnek. Az "az rt. fő részvényese a Deutsche Bank" kijelentés az újságírótól származik, ezzel (és néhány más cikkbeli kijelentéssel) továbbra sem értenek egyet. Sajtóhelyreigazítást nem kezdeményeztek. Amióta a piacon vannak, számtalan elírással találkoztak, arra azonban nincs kapacitásuk, hogy minden nem általuk megrendelt sajtómegjelenést figyeljenek és helyreigazítást kérjenek vagy bírósághoz forduljanak. Hangsúlyozták, a médiában való egyes megjelenések nem általuk meghatározott módon történtek, az újságírók részéről több félreértés adódott.

Jelezték, a jövőben kiemelten ügyelni fognak arra, hogy ne jelenjen meg sehol olyan nyilatkozat, cikk, amely azt a megtévesztő látszatot keltheti a fogyasztókban, hogy a Deutsche Bank-nak nemcsak részvényesi opciója, hanem tulajdona is van a társaságban.

27. Azon állítást, amely szerint a termék a legbiztonságosabb, illetve a legjobb ajánlat a piacon, arra alapozták, hogy az OTP Életjáradék Zrt. egyösszegű előleg megfizetése esetén maximálisan 20%-ot fizet meg, azon feltétel mellett, hogy a szerződő fél lemond használati jogáról, míg a Hild örökjáradék esetében ilyen feltételt nem kötnek ki. Továbbá hasonló feltételek mellett az OTP Életjáradék Zrt. 15%-ot fizet, az eljárás alá vont viszont 20%-ot. Az Örökjáradék Zrt. által megkötött szerződés biztonságosabb abból a szempontból, hogy Európa legnagyobb bankja nyújtja a finanszírozásra szolgáló összeget. A szerződésben más versenytársaktól eltérően azt is vállalja az eljárás alá vont, hogy további peres eljárás nélkül megtarthatja a már teljesített kifizetéseket a szerződő fél, valamint a tulajdonjog visszaszáll, amennyiben nem teljesíti szerződésben vállalt kötelezettségeit. Az önkormányzatok vonatkozásában előadta továbbá, azok maximálisan 10%-ot fizetnek ki, s azt is 1 millió Ft-ban limitálva, s a magánszemélyek esetén is alacsonyabb összeg a jellemző.

28. Aláhúzták, maga az egyik szlogen ("Lakásért életjáradékot") is egyértelművé teszi az életjáradéki szerződések lényegi elemét, azaz az ingatlan tulajdonjogának átruházását a járadékért cserébe. Minden brosúra, szerződés nem csillaggal jelölve, apró betűvel, hanem egyértelműen tartalmazza ezt. Maga a szerződéskötési procedúra átlagban 2-3 hónap, ennyi idő alatt minden szerződni kívánó személy egyértelműen a szükséges információk birtokába jut. Az eljárás alá vontak maguk kérnek mindenkit, hogy az ügyvédi tájékoztatóra saját ügyvédével jöjjen, s a túlnyomó többség így is tesz. Kommunikációjukban mellőzték az apró betűs vagy a csillagozott közlések használatát, ellentétben a piacon széleskörűen követett gyakorlattal.

29. Megjegyezték, a "Nyugdíjas Élet" című magazin 2006. szeptember-októberi számában "Jó kezekben vagyunk" címmel közzétett írás azt bizonyítja, hogy nem befolyásolták tisztességtelenül a fogyasztókat, ők maguk képesek reálisan felmérni a piaci erőviszonyokat és az általuk nehezebben értelmezhető kijelentéseknek utánajárni.

30. A "Hild csoport" kifejezéssel kapcsolatban hangsúlyozták, a "cégcsoportra" nincsen semmilyen jogi definíció, így csoportnak minősülhet az egymáshoz tulajdonosi szerkezet révén vagy egyéb módon köthető, kettőnél több, önálló jogi személy, amelyek összehangoltan tevékenykednek. A jelen esetben a cégcsoportba három cég tartozik, a Hild Kft., az Örökjáradék Zrt. és az anyacég, a Hild Asset Ltd. Álláspontjuk szerint megalapozottan használják a "cégcsoport" kifejezést, és ez nem alkalmas a fogyasztók megtévesztésére.

Az alaptőke nagysága egyébiránt irreleváns e kérdés megítélése szempontjából, hiszen finanszírozóként a Deutsche Bank (AG) áll mögöttük, az ő piaci nagyságát és fizetőképességét pedig nem lehet kétségbe vonni.

31. Felhívták a figyelmet az állampolgári jogok országgyűlési biztosának egy 2006 decemberi nyilatkozatára, amelyben az Örökjáradék Zrt-t egyértelműen biztonságos piaci szereplőnek tartja: "Egyelőre az a szerencse, hogy mind az OTP Életjáradék, mind az Örökjáradék, mind az FHB Életjáradék mögött olyan tulajdonos áll, aki megfelelő tőkebiztonságot jelent - bizakodik Lenkovics".

32. Az eljárás alá vontak szerint az általános gyakorlat és a köznyelv szerint a lakás biztosítása nem foglalja magában az ingók biztosítását és a felelősségbiztosítást is. Brosúrájuk 3. oldalán egyértelműen benne van, s a szerződéskötési 2-3 hónapos procedúra alatt többször el is mondják, hogy csak a lakás biztosítását vállalják át. Ez logikus is, hiszen nem öröklik a

benne lévő ingókat, azokat kizárólag az ingatlanban lakó biztosíthatja. Mint az ingatlan tulajdonosai csak a tulajdonukat biztosíthatják. Ezt egyértelművé is teszik, így nem tévesztik meg a fogyasztókat e téren. Maga a biztosítási üzletág több elemből épül fel, és ha valaki az ingatlanát akarja biztosítani, az magától soha nem foglalja magában az ingók biztosítását, vagy a felelősség-, esetleg a balesetbiztosítást, azt az ügyfeleknek a biztosítótól is külön kell kérnie.

33. Álláspontjuk szerint részletesen tájékoztatást adnak arról, hogy mely karbantartási munkákat végeztetik el, e téren is megfelelő tájékoztatással látják el a fogyasztókat.

34. Az Örökjáradék Zrt. az eljárás során internetes honlapok címeit ismertette előadta, nemzetközileg elterjedtek a hasonló konstrukciók, azt is közölve, hogy tudomása szerint a tevékenységet sehol sem minősítik biztosítási tevékenységnek.

A Versenytanács előzetes álláspontjában foglaltakra ugyanakkor már azt adták elő, Németországban, Ausztriában és Svájcban közismerten nem létezik a konstrukció, azzal, hogy ezekben az országokban csak az üzletszerű életjáradék nyújtás nem létezik, a hagyományos életjáradéki szerződéseket bizonyára ugyanúgy tartalmazza mindhárom ország joga, lévén szó egymáshoz hasonló alapelvekre épülő kontinentális polgári jogról. Az pedig, hogy Franciaországban és Spanyolországban az ilyen tevékenységet biztosítási tevékenységnek minősítik, nem azt jelenti, hogy az említett országokban nem létezik a konstrukció, hanem épp ellenkezőleg, azt, hogy ott már jogilag egy magasabb fokon szabályozzák a tevékenységet.

35. Kiemelték, egyáltalán nem minősült már 2005-ben sem túlzásnak az az állítás, hogy az ingatlan-alapú életjáradék egyre népszerűbb. Ezt bizonyítja, hogy már 2005 őszén több mint százán jelentették be szerződés-kötési szándékukat náluk, akiket előjegyzésbe vettek és megkezdték velük a szerződés-kötések előkészítését.

36. Több reklámban a "Hild Örökjáradék" mint a piacon fellelhető legjobb ajánlat jelent meg. Ezzel kapcsolatban előadták, nem értenek egyet azzal, hogy alkalmas lenne a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására az, ha Kézdy Gábor azt mondja, hogy "véleménye szerint" piacvezetők vagy a legbiztonságosabbak stb. Ismerve a konkurencia feltételeit is, nyugodt szívvel állíthatják, hogy ők kínálják a legjobb konstrukciót a piacon. Ezen állításuk nem befolyásolhatja tisztességtelenül a fogyasztókat, általános tapasztalatuk, hogy mielőtt megköti valaki velük a szerződést, minden piaci szereplőtől kér ajánlatot, és az információk birtokában köti meg az általa választott járadék-folyósítóval a szerződést. A piacvezető mivoltuk pedig egyértelmű a három hivatkozott szereplő közül.

Azon tájékoztatással kapcsolatban, hogy "a lehető legmagasabb havi járadékot biztosítjuk", az Örökjáradék Zrt. az eljárás során előadta, az üzleti modell kifejlesztését a mindenkori legfrissebb KSH adatokra, információkra, illetve aktuáriusi számításokra alapozza. Ezen számítások alapján fizeti a lehető legmagasabb járadékot, amely még üzletmenete hosszú távú működését biztosítja. Ismertette, számtalan ügyfele kért be ajánlatot egyéb életjáradék szolgáltatóktól is, s elmondásaik szerint az Örökjáradék Zrt. ajánlata volt a legmagasabb összegű.

Az eljárás alá vontak továbbá megjegyezték, az OTP Életjáradék Zrt. országszerte mintegy 500 lehet jelen, amelyből számtalan településen szerződést még nem kötöttek. A jelenlét pedig önmagában nem eredményességet jelent. Szerződéseik száma saját nyilatkozataik alapján alacsonyabb mint az Örökjáradék Zrt.-é. Tudomásuk szerint nincs még egy olyan hazai intézmény, amely annyi életjáradék szerződést kötött, mint a Hild Csoport. Még a

legrégebben működő Honpark Zrt-nek is mintegy 10 évre volt szüksége ahhoz, hogy kb. 70 szerződést kössön.

Arra is felhívták a figyelmet, hogy az életjáradéki szerződések üzletszerű kötése terén vitathatatlanul meghatározó szerepet töltenek be az önkormányzatok is.

Előadták továbbá, a piacon újszerűségük abból adódott egyrészt, hogy intézményi szolgáltatóként jelentek meg a piacon, másrészt egy egyedülálló klauzulát tartalmaznak a szerződési feltételek, amelynek értelmében ha nem teljesít, akkor az ingatlan tulajdonjoga visszaszáll az ügyfélre úgy, hogy minden korábbi kifizetett szolgáltatást megtarthat, harmadrészt pedig a piacra lépéskor újdonságként inflációt követő járadékot is nyújtottak.

37. Az eljárás alá vontak annak megállapítását kérték, hogy a 2005. és 2006. évben nem tanúsítottak a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást. Kiemelték továbbá, hogy a versenyfelügyeleti eljárás során együttműködő magatartást tanúsítottak.

V. Jogi háttér

38. A Tptv. 8.§-a (1) bekezdésének első mondata szerint tilos a gazdasági versenyben a fogyasztókat megtéveszteni. Ugyanezen cikk (2) bekezdésének a) és d) pontja értelmében a fogyasztók megtévesztésének minősül, ha a) az áru ára, lényeges tulajdonsága - így különösen összetétele, használata, az egészségre és a környezetre gyakorolt hatása, valamint kezelése, továbbá az áru eredete, származási helye, beszerzési forrása vagy módja - tekintetében valótlan tényt vagy valós tényt megtévesztésre alkalmas módon állítanak, az árut megtévesztésre alkalmas árujelzővel látják el, vagy az áru lényeges tulajdonságairól bármilyen más, megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak, d) különösen előnyös vásárlás hamis látszatát keltik.

A Tptv. 9.§-a szerint a használt kifejezéseknek a mindennapi életben, illetőleg a szakmában elfogadott általános jelentése az irányadó annak megállapításánál, hogy a tájékoztatás a fogyasztók megtévesztésére alkalmas-e.

A Tptv. 70.§-ának (1) bekezdése alapján a vizsgáló végzéssel vizsgálatot rendel el olyan tevékenység, magatartás vagy állapot észlelése esetén, amely e törvény rendelkezéseit sértheti, feltéve, hogy az eljárás a Gazdasági Versenyhivatal hatáskörébe tartozik, és a közérdek védelme az eljárás lefolytatását szükségessé teszi.

A Tptv. 77.§-a (1) bekezdésének d) és f) pontja értelmében az eljáró versenytanács határozatában megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését, illetve megtilthatja a törvény rendelkezéseibe ütköző magatartás további folytatását.

Az eljáró versenytanács a Tptv. 78.§-ának (1) bekezdése alapján bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a Tptv. rendelkezéseit megsérti. A bírság összege legfeljebb a vállalkozás, illetve annak - a határozatban azonosított - vállalkozáscsoportnak a jogsértést megállapító határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja. A (3) bekezdés rögzíti, hogy a bírság összegét az eset összes körülményeire - így különösen a jogsérelem súlyára, a jogsértő állapot időtartamára, a jogsértéssel elért előnyre, a jogsértő felek piaci helyzetére, a magatartás felróhatóságára, az eljárást segítő együttműködő magatartására, a törvénybe ütköző magatartás ismételt tanúsítására - tekintettel kell meghatározni. A jogsérelem súlyát

különösen a gazdasági verseny veszélyeztetettségének foka, a fogyasztói érdekek sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

A gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvény (a továbbiakban: Grtv.) 2.§-ának o) pontja szerint összehasonlító reklám az olyan reklám, amely közvetve vagy közvetlenül felismerhetővé teszi a reklámozóval azonos vagy ahhoz hasonló tevékenységet folytató más vállalkozást, vagy a más vállalkozás által előállított forgalmazott vagy bemutatott, a reklámban szereplő áruval azonos vagy ahhoz hasonló rendeltetésű árut. Az r) pont alapján reklámozónak minősül az, akinek érdekében a reklám közzétételre kerül, illetve aki a saját érdekében a reklám közzétételét megrendeli. A Grtv. 17.§-ának (3) bekezdése alapján a reklámozó indokolt esetben - az eset körülményeire való tekintettel, figyelemmel a reklámozó és az egyéb érdekelték törvényes érdekeire - a reklám ténybeli állításainak bizonyítására kötelezhető.

VI.

A Versenytanács döntése

39. A Tpv. III. fejezetének célja a fogyasztók döntési szabadságának mint védett jogi tárgyának az áruk, illetve szolgáltatások közötti választással összefüggésben történő védelmezése, tilalmazva, hogy a fogyasztói döntés tisztességtelen befolyásolása révén a gazdasági verseny sérelmet szenvedjen.

A Tpv. III. fejezete a gazdasági versenyt oly módon óvja, hogy nem engedi tisztességtelenül befolyásolni a fogyasztói döntés mechanizmusát. A tisztességtelen befolyásolás kihat vagy kihathat a fogyasztók versenytársak, illetve az azonos vagy egymást ésszerűen helyettesítő termékek közötti választásnak a folyamatára, s ezáltal a verseny alakulására.

40. Általános követelményként fogalmazódik meg, hogy a nyereség és vagyonszerzés céljából gazdasági tevékenységet folytató vállalkozásnak a magáról vagy termékeinek lényeges tulajdonságáról adott, fogyasztóknak szóló tájékoztatása igaz és pontos legyen.

41. A versenyjogi relevanciával bíró fogyasztói döntés meghozatala egy folyamat, amelynek nemcsak az egészét, hanem egyes szakaszait is védi a Tpv. a maga eszközeivel. Ez a folyamat a fogyasztók figyelmének felkeltését is magában foglalja, s a fogyasztók megtévesztésének tilalma már e szakasszal kapcsolatban is érvényesülést kíván, így ez sem történhet tisztességtelen módon. Nemcsak az olyan magatartás jogellenes, amely kizárólagosan meghatározza a fogyasztó döntését, hanem minden olyan magatartás, amely érdemben kihatással van a folyamatra - ideértve a figyelem felkeltését is.

Ez a megközelítés tükröződik magában a Tpv. III. fejezetének a címében is, amely nem a fogyasztói döntések tisztességtelen *meghatározásának*, hanem a fogyasztói döntések tisztességtelen *befolyásolásának* tilalmáról beszél. Ez tükröződik a Legfelsőbb Bíróság Kf.II. 39.104/2000/3. számú ítéletében is, amelynek értelmében a Tpv. III. fejezetébe nemcsak az a tisztességtelen reklámtevékenység ütközik, amelyik a fogyasztók döntési szabadságát megszünteti, hanem az is, amely azt csökkenti.

42. A Tpv. nemcsak a valótlan, hanem a hiányos tartalmú tájékoztatást is tilalmazza, húzta alá a Fővárosi Bíróság a Vj-247/1995. számú ügyben hozott 2.K. 31.493/1996/7. számú ítéletében. A Legfelsőbb Bíróság szerint a fogyasztók megtévesztése nemcsak aktív tényállítással, hanem a termék egyes tulajdonságainak elhallgatásával is megvalósulhat [Kf.II. 39.908/2001/5. számú ítélet, (Vj-168/1998.)], azaz a jogsértés azzal is elkövethető, ha az árut

forgalomba hozó vállalkozás az áru lényeges tulajdonságát elhallgatja, s ezáltal hiányos tájékoztatást ad [Kfv.X. 39.924/2002/8. (Vj-137/1998.)].

A vállalkozás által közzétett reklám természetéből adódóan igyekszik a termék előnyös tulajdonságait kiemelni. Az ilyen valós adatokat tartalmazó és előnyös tulajdonságokat kiemelő reklám is lehet azonban félrevezető, ha elhallgat olyan adatokat, amely a közölt tulajdonságok értelmezéséhez elengedhetetlenül szükséges, állapította meg a Legfelsőbb Bíróság a Vj-125/1996. számú ügyben hozott Kf.II. 27.254/1998/5. számú ítéletében.

43. A versenyjogi sérelem már a jogsértő fogyasztói tájékoztatás közreadásával bekövetkezik, így akkor is, ha utóbb mód van a teljes körű valós információ megismerésére, a Tpvt. ugyanis a fogyasztók tisztességtelen befolyásolására alkalmas tájékoztatást tilalmazza, e sérelem pedig a jogsértő információk közreadásával befejeződik, amint azt a Fővárosi Bíróság a Vj-200/1999. számú ügyben hozott 2.K. 33.533/2000/2. számú ítéletében megállapította.

Nem a jogsértés körében bír jelentőséggel az a körülmény, hogy a jogsértő tájékoztatást követően a fogyasztó még milyen más információkhoz juthat hozzá, ez legfeljebb a szankcionálás vonatkozásában vehető figyelembe.

44. A Versenytanács gyakorlata szerint egy vállalkozás neve is versenyjogi értékelés tárgya lehet (lásd pl. Vj-61/2005.). A Vj-197/2004. számú ügyben hozott határozatában a Versenytanács kimondta, az önmagában is a fogyasztói döntések befolyásolására alkalmas üzenetet hordozó elnevezés (cégnév, márkanev) versenyelőnyt jelenthet a piacon, ugyanakkor a vállalkozás nemcsak az elnevezés előnyeit élvezi, hanem az általa tanúsított magatartás elbírálása kapcsán viselnie kell a névhasználattal összefüggő versenyjogi felelősséget is.

A Versenytanács a Vj-211/2000. számú ügyben hozott határozatában kiemelte, a névhasználatból eredő sérelem jogi úton is többféle módon orvosolható, amelyek közé tartozik a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény VII. fejezetén alapuló polgári jogi védelem vagy a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény 15.§-ára alapított per indítása. Idetartozik a versenyjogi védelem is, az adott esetben a fogyasztók megtévesztésének vélelme okán indított versenyfelügyeleti eljárás formájában (időközben a cégnyilvántartásról, a cégnyilvánosságról és a bírósági cégeljárásról szóló 1997. évi CXLV. törvény helyébe a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény lépett).

Amint azt a Versenytanács a Vj-10/2004. számú ügyben hozott határozatában aláhúzta a vállalkozások névhasználatával kapcsolatban, a társaságok cégbejegyzésekor lefolytatott cégbejegyzési eljárás nem jelenti egyben a névhasználat lehetséges versenyjogi aspektusainak vizsgálatát. Ezek elvégzésére csak a Tpvt. alapján kerülhet sor.

A jelen esetben nem ismertek a Versenytanács előtt az OTP Életjáradék Zrt. azon reklámjai (fogyasztóknak szóló tájékoztatásai), amelyekben megjelenik Hild Imre. Mindazonáltal a Versenytanács úgy ítélte meg, nem indokolt további eljárási cselekmények végzése a "Hild" névvel kapcsolatban, mivel noha elvileg nem zárható ki, hogy a Hild Kft. cégneve, illetőleg a "Hild csoport" megjelölésnek az alkalmazása és a piacra később lépett OTP Életjáradék Zrt. képviseletében egyes reklámokban megjelenő Hild Imre neve egyes fogyasztók esetében bizonytalansághoz vezet, e körben a rendelkezésre álló adatok szerint nem valószínűsíthető a Tpvt. 70.§-ának (1) bekezdésében meghatározott valamennyi körülmény fennállása.

45. A Versenytanács önmagában az "örökjáradék" kifejezés kapcsán nem tartotta megállapíthatónak a jogsértést.

Amint azt a vizsgálati jelentés ismertette, az örökjáradék jelenleg a gyakorlati életben nem jellemző Magyarországon, viszont a pénzügyi számítások egy formájaként használatos, az örökjáradék típusú pénzáramlások jellemzője, hogy végtelen számú elemből állnak. Az örökjáradék a múlt században elsősorban államkötvényeknél elterjedt forma volt, így például a szakirodalom említi a brit kormány által kibocsátott értékpapírokat, amelyek között található ún. örökjáradék kötvények, államkötvények, melyek névértékét a kormány nem fizeti vissza, de amelyek évente fizetendő örökjáradék formájú fix jövedelmet ígérnek. Magyarországon kibocsátásuk az I. világháború után megszűnt, mivel csak egészen alacsony inflációs körülmények között van értelme fix járadék fizetésének hosszú éveken keresztül.

A Versenytanács megítélése szerint az "örökjáradék" kifejezés a 20. század első felének pénzügyi konstrukcióit nem ismerő fogyasztók számára azt az üzenetet közvetíti, hogy a járadékot a jogosultnak élete végéig szolgáltatják. Az Örökjáradék Zrt. az általa megkötött életjáradéki szerződésekben ennek megfelelő kötelezettséget vállal.

46. A "Hild Örökjáradék program" lényeges, meghatározó tulajdonsága, hogy a járadékos a szerződés aláírásával átruházza az adott ingatlan kizárólagos tulajdonjogát a járadékfolyósítóra. Ezen körülmény ismeretének hiányában pontosan nem értelmezhetők a járadékfolyósító által felkínált szolgáltatások, nem mérlegelhető a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyensúlyának mikéntje, nem vehetők figyelembe az esetleges kockázatok. Ez a körülmény tehát alapvető a fogyasztói döntés meghozatala szempontjából, így ennek elhallgatása alkalmas a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

46.1. A fogyasztóknak szóló egyes tájékoztatások tartalmazzak kitélt arra vonatkozóan, amely szerint például a "Hild Örökjáradék program" egy "lakásért járó életjáradék" (Zuglói Théma, 2005. szeptember 6., illetve az Óbuda újság pontosan nem ismert időpontban megjelent száma), ugyanakkor a tájékoztatás nem teszi egyértelművé, hogy itt az életjáradék fizetésének feltétele a tulajdonjog átruházása. Ugyanezen kifogás fogalmazható meg a Nyugdíjasok Magazinja 2005/6. számában közzétett azon közléssel kapcsolatban amely szerint "az ingatlan tulajdonért cserébe a Hild egyedülálló módon akár 20%-os összegű kifizetést kínál a szerződő félnek," mivel a fogyasztó itt sem kapja meg azt az információt, hogy a tulajdonjogot előzetesen kell átruházni.

A III. kerületi Helyi Théma 2006. május 31-i számában megjelent reklám szerint "a HILD csoport kinek-kinek a saját otthonában önálló, független, anyagi gondoktól mentes életet biztosító életjáradék konstrukciót kínál," saját otthonról téve említést, nem jelezve, hogy itt már egy más tulajdonában álló otthonról van szó.

Más tájékoztatások is azt hangsúlyozzák, hogy a "Hild Örökjáradék program" igénybevételére "saját otthonom melegében" van lehetőség, "saját otthonának megszokott kényelmében, függetlenül és gondtalanul a HILD örökjáradékkal" (Újbuda, 2005. november 9., Erzsébetváros, 2005/18.; Zuglói Lapok, pontosan nem ismert időpontban, de alappal feltételezhetően 2005 decemberében megjelent száma; Théma, 2006. január 19.). Ezen a közlések mellett sem jelenik meg az, hogy át kell ruházni az ingatlan tulajdonjogát, s így a saját otthon nem saját tulajdonban lévő ingatlan jelent.

Ugyanezen kifogás fogalmazható meg a Népszabadság, 2006. május 19-i számában (illetve egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is) megjelent közlemény vonatkozásában is, illetve a Népszabadság, 2005. október 12-i számában közzétett reklámmal összefüggésben, továbbá a Nők Lapja 2006. június 12-i számában megjelent reklámmal kapcsolatban, amely ugyanakkor azt is közli, hogy a nyugdíjas "élete végéig a megszokott lakásában maradhat". Ez utóbbi reklám kapcsán emeli ki a Versenytanács, a tájékoztatások

azon közlése is ellentétes a konstrukció lényegével, a tulajdonjognak a szerződéskötés kori átruházásával, hogy a "Hild Örökjádék program" keretében "díjmentesen elvégeztetik a karbantartási munkálatokat," hiszen az örökjádék Zrt-t mint tulajdonost egyébként is (a járadékos felé) ingyenesen terhelik egyes karbantartási kötelezettségek. Ez a közlés ebből is fakadóan egyébiránt azt a képzetet erősíti, hogy az ingatlan tulajdonjoga nem változik meg, a tulajdonost terhelő karbantartási kötelezettségek továbbra is a járadékost mint tulajdonost terhelik, de ezeket a járadékszolgáltató ingyenesen átvállalja.

A fentiekkel azonos indokok alapján a Versenytanács jogsértőnek minősítette a vizsgált 4 oldalas, illetve a 6 oldalas leporelló azon tájékoztatását is, hogy a járadékos "saját otthonában, megszokott környezetében élhet élete végéig."

A www.hild.hu internetes honlap "kérdések" oldalán (2006. november 7-i állapot) a "Milyen jogaim lesznek a lakásomban?" kérdés kapcsán közlésre kerül, "át nem ruházható használati jog illeti meg Önt élete végéig. A használati jog az jelenti, hogy Ön jogosult a lakás (ingatlan) háborítatlan és zavartalan használatára élete végéig, a szerződéskötést követően azonban a lakásába mást nem jelenthet be és a lakást nem adhatja bérbe." Itt nemcsak a kérdésben, hanem a válaszban is arra történik utalás, hogy a tulajdonjog nem változik ("lakásomban", "lakásába"), illetőleg a használati jogra történő utalás a jogi ismeretekkel nem rendelkező fogyasztó számára nem szükségszerűen jelenti azt, hogy itt a tulajdonjog átruházása után fennálló használati jogról van szó, s nem arról, hogy mint tulajdonosnak korlátozódnak a jogai.

A Versenytanács visszautal a 42. pontban rögzítettekre (a Tpvt. nemcsak a valótlan, hanem a hiányos tartalmú tájékoztatást is tilalmazza, a fogyasztók megtévesztése a termék egyes tulajdonságainak elhallgatásával is megvalósulhat, a valós adatokat tartalmazó és előnyös tulajdonságokat kiemelő reklám is lehet félrevezető, ha elhallgat olyan adatokat, amely a közölt tulajdonságok értelmezéséhez elengedhetetlenül szükséges), illetőleg jelzi, döntésének meghozatalakor tekintettel volt arra, hogy az eljárás alá vontak által alkalmazott, általában a konstrukció több tulajdonságát ismertető tájékoztatások jellegükből adódóan lehetővé tették volna annak egyértelmű közlését, hogy az ingatlan tulajdonjoga átruházásra kerül a szerződés létrejöttével.

46.2. A Versenytanács a tulajdonjog átruházásának időpontja kapcsán nem minősítette jogsértőnek a Kiskegyed 2006. május 30-i számában közzétett tájékoztatást, illetőleg a két 8 oldalas prospektust (A/5 és A/4 méret), amelyek magukban foglalták annak közlését, hogy ha a járadékszolgáltató bármely oknál fogva nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségeit, az ingatlan tulajdonjoga visszaszáll a járadékosra. Ebből a fogyasztó számára kiderülhetett, hogy az ingatlan tulajdonjogát át kell ruházni a járadékszolgáltatóra.

Mindazonáltal ezek a közlések más vonatkozásában szintén jogsértően hiányosak, hiszen nem tükrözik a járadékos és a járadékszolgáltató között létrejövő szerződés feltételeit, amelyek szerint a járadékfolyósító szerződésszegése esetén a tulajdonjog valóban visszaszáll, azonban ehhez a 65. év feletti nyugdíjas járadékosnak a szerződési feltételek szerinti eljárást kell lebonnyolítania, illetve nem zárható ki, hogy vita keletkezik a szerződéskötés kapcsán, amellyel összefüggésben bírósághoz kell fordulnia, azaz a járadékszolgáltató szerződésszegése nem minden esetben és nem egy egyszerű módon eredményezheti a tulajdonjog visszaszállását, ellentétben a tájékoztatások által sugalltakkal.

46.3. A Versenytanács e körben visszautal a határozat 43. pontjában foglaltakra: a versenyjogi sérelem a jogsértő fogyasztói tájékoztatás közreadásával bekövetkezik, akkor is, ha utóbb mód van a teljes körű valós információ megismerésére.

46.4. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács nem fogadta el az eljárás alá vontaknak a határozat 28. pontjában rögzített védekezését.

47. Az életjáradéki szerződéseket üzletszerűen kötő vállalkozások által nyújtott szolgáltatások kapcsán kiemelkedő szerepe van a fogyasztói bizalom megteremtésének és fenntartásának. A "Hild Örökjáradék program" esetében ezt szolgálja a Deutsche Bank által biztosított banki háttér meglétének hangsúlyozása. A Deutsche Bank fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban történő megjelenésének jelentőségét önmagában az is igazolja, hogy ezt a reklámok is visszatérően hangsúlyozták. Ugyancsak ezt támasztja alá az egyik járadékosnak a "Nyugdíjas Élet" című magazin 2006. szeptember-októberi számában "Jó kezekben vagyunk" címmel közzétett előadása, amelyben az ügyfél ismertette, külön is érdeklődött külföldön a Deutsche Bank után.

Az eljárás alá vontak védekezésére (lásd a határozat 29. pontját) utalva a Versenytanács megjegyzi, egy vállalkozás az általa a fogyasztók részére közzétett tájékoztatások kapcsán nem indulhat ki abból, hogy a fogyasztók ellenőrizzék a tájékoztatásban foglaltakat, további tájékozódást végezzenek. A vállalkozásnak az kell szem előtt tartania, hogy az általa nyújtott tájékoztatás pontos, a valóságnak megfelelő legyen. Az sem mellőzhető, hogy a jogsértő tartalommal bíró tájékoztatást közzétételével megvalósuló jogsértést nem teszi semmissé a fogyasztók lehetősége az utólagos tájékozódásra, tegyék ezt saját elhatározásukból vagy a vállalkozás közreműködésével, esetlegesen éppen a vállalkozás ösztönzésére.

47.1. A Versenytanács nem fogadta el az eljárás alá vontak azon előadását, amely szerint sohasem állították, hogy tulajdonosként vagy garatórként állna az Örökjáradék Zrt. mögött a Deutsche Bank, ez csak két, ugyanazon újságírótól származó, tévedésen alapuló cikkben szerepelt (26. pont).

A Népszabadság 2006. május 19-i számában, illetve egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon közzétett közlemény arról adott tájékoztatást, hogy "a Deutsche Bank London amellett, hogy finanszírozást nyújt a Hild csoport részére, tulajdoni érdekeltséggel is rendelkezik a cégben." A Versenytanács megállapította, ez nem felelt és jelenleg sem felel meg a valóságnak. E közlés alkalmas volt a fogyasztók megtévesztésére.

47.2. A Deutsche Bank által megkötött (üzleti titoknak minősülő) megállapodásból megállapíthatóan az a tájékoztatás sem felel meg a valóságnak, hogy a Hild csoport háttérében egy 40 millió eurós banki finanszírozás áll (Népszabadság, 2006. május 19., illetve a közleményt tartalmazó 8 oldalas A/4 méretű prospektus és a www.hild.hu honlap), az üzleti titoknak minősülő összeg nem éri el ezt a mértéket.

47.3. Amint azt a határozat 42. pontjában már kiemelte a Versenytanács, megvalósul a versenyjogsértés megvalósulhat aktív tényállítással, hanem a termék egyes tulajdonságainak elhallgatásával is megvalósulhat, s a valós adatokat tartalmazó és előnyös tulajdonságot kiemelő tájékoztatás is lehet félrevezető, ha elhallgat olyan adatot, amely a közölt lehetőségek értelmezéséhez elengedhetetlenül szükséges.

A jelen esetben a fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban igen hangsúlyosan jelent meg, hogy a pénzügyi háttér a Deutsche Bank biztosítja, az Örökjáradék mögött a Deutsche Bank áll, az életjáradéki szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza (lásd a határozat 15. pontját). A tájékoztatásokban ugyanakkor az nem szerepelt, hogy ez a háttér a jelenlegi megállapodás szerint a megállapodásban meghatározott időtartamig áll fenn, az ezt követő időszakra szólóan nincs megállapodás a felek között, miközben ez lényeges körülmény egy akár 15-20 vagy még több évre létrejövő jogviszony esetében, s ennek ismerete a Deutsche Bank nyújtotta háttér értelmezéséhez szükséges.

47.4. A jelen eljárás nem annak elbírálására irányult, hogy az Örökjáradék Zrt. biztonságos piaci szereplőnek minősül-e vagy sem. Az eljárás tárgya a fogyasztók részére nyújtott tájékoztatások jogszerűségének, azok pontosságának, valóságnak való megfelelésségének a vizsgálata volt. Ennek megfelelően a versenyjogi értékelés szempontjából nem bírt jelentőséggel az állampolgári jogok országgyűlési biztosának az eljárás alá vontak által hivatkozott nyilatkozata (lásd a 31. pontot), annak megjegyzésével, hogy nem ismert, a biztos milyen ismeretek birtokában szolt az Örökjáradék Zrt. azon tulajdonosi háttéréről, amelybe - amint arra a jelen eljárás rávilágított - nem tartozik bele a Deutsche Bank.

48. A fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban rendszeresen megjelenik a "Hild csoport" kifejezés.

Az életjáradéki szerződések megkötésében kiemelkedő szerepe van a bizalomnak, amely egy vállalkozás vonatkozásában erősíthető a vállalkozás megbízhatóságának, biztos háttérének, egy vállalkozás-csoport létének a hangsúlyozásával. E körben veendő figyelembe az is, hogy az Örökjáradék Zrt. létrehozatalának az volt az egyik oka, hogy a "Hild Örökjáradék program" célcsoportja, a nyugdíjasok valószínűleg nagyobb bizalommal fordulnak egy megbízhatóbbnak, tőkeerősebbnek tartott részvénytársasághoz, mint a már (kft-ként) működő Hild Kft-hez.

A Hild Kft. jegyzett tőkéje a 2005. évi éves beszámolója szerint 3 millió Ft volt. Az Örökjáradék Zrt. esetén ez az összeg 20 millió Ft-ot tett ki. A Versenytanács megítélése szerint ezen tényekre figyelemmel az életjáradéki szerződést kötő fogyasztók számára semmilyen külön garanciát nem jelent, hogy a szerződő Örökjáradék Zrt. mellett vele egy csoportba tartozik a Hild Kft. is.

Ezen a helyzeten az sem változtat, ha a fogyasztók a tulajdonosi viszonyok alapján a "Hild csoportba" tartozónak minősítik e két vállalkozás mellett azok tulajdonosát, a ciprusi székhelyű Hild Asset Ltd-t is, tekintettel arra, hogy a fogyasztóknak nyújtott tájékoztatások éppen nem a tulajdonosi háttérrel, hanem a Deutsche Bank által nyújtott banki háttérrel emelik ki, amint azt előadásukban maguk az eljárás alá vontak is hangsúlyozták [lásd a határozat 30. pontját: "az alaptőke nagysága egyébiránt irreleváns e kérdés megítélése szempontjából, hiszen finanszírozóként a Deutsche Bank (AG) áll mögöttük"].

A Versenytanács nem vitatja, hogy a fogyasztók felé irányuló tájékoztatás vonatkozásában a "cégcsoportra" nincsen semmilyen jogi definíció, mindazonáltal a Tptv. 9.§-a alapján értelmezendő "csoport" kifejezés használata, a "csoport" létének fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban történő hangsúlyozása a fentiekben kifejtettek szerint a jelen esetben alkalmas a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

49. A járadékos által megkötött életjáradéki szerződésben következetesen az "ingatlan", s nem a "lakás" kifejezés kerül alkalmazásra. Maga a szerződés nem rendelkezik az ingatlan biztosításáról, ezzel szemben a fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban többször megjelenik a lakásbiztosítás díja átvállalásának ígérete, azt közölve a fogyasztókkal, hogy az életjáradéki szerződése megkötése esetén a járadékfolyósító fizeti a lakásbiztosítást, illetőleg a lakás biztosítását (lásd a határozat 17. pontját).

A "lakásbiztosítás", illetőleg a "lakás biztosítása" kifejezéseknek a mindennapi életben elfogadott általános jelentése (Tptv. 9.§) alapján a fogyasztók - ellentétben az eljárás alá vontaknak a határozat 32. pontjában ismertetett előadásával - arra a következtetésre juthattak, hogy a járadékfolyósító az általuk korábban megkötött lakásbiztosítás (vagy annak megfelelő biztosítás) díját vállalja át. Ez a biztosítás az általános gyakorlat szerint magában foglalja úgy

az ingatlan-, mint az ingóságbiztosítási fedezetet, valamint esetleges a kiegészítő felelősségbiztosítási és balesetbiztosítási fedezetet, illetőleg egyéb kiegészítő biztosításokat.

Ezzel szemben a járadékfolyósító által fizetett biztosítás kizárólag az ingatlanbiztosítási fedezetet foglalja magában, más biztosítási fedezetért továbbra is a járadékosnak kell fizetnie, így például az ingóságbiztosítás után. Ennek megfelelően a biztosítási díjról adott tájékoztatás nem minősül jogszerűnek. Ezen az sem változtat, hogy a fogyasztó a szerződéskötés folyamatának későbbi szakaszában a későbbiekben tájékoztatást kap a járadékfolyósító által átvállalt díjjal fedezett biztosításról - amely tájékoztatóban egyébiránt már nem lakásbiztosításról, hanem ingatlan biztosításról van szó (Tájékoztató a "Hild Örökjáradék program" által nyújtott szolgáltatásokról Vj-127/2006/17. III. melléklet).

50. Az Örökjáradék Zrt-vel megkötött életjáradéki szerződés értelmében a járadékost használati jog illeti meg, nem haszonélvezeti jog.

A Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény 165.§-ának (1) bekezdése szerint a használat jogánál fogva a jogosult a dolgot a saját, valamint együttélő családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja és hasznait szedheti. A használat jogának gyakorlása másnak nem engedhető át. A (2) bekezdés értelmében egyebekben a használat jogára a haszonélvezet szabályait kell alkalmazni. Ennek megfelelően alkalmazandó a 159.§ (1) bekezdése is, amely előírja, hogy a haszonélvező jogának gyakorlásában a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni, viseli a dolog fenntartásával járó terheket a rendkívüli javítások és helyreállítások kivételével; terhelik azok a kötelezettségek, amelyek a dolog használatával kapcsolatosak, és köteles viselni a dologhoz fűződő közterheket.

A fogyasztóknak nyújtott tájékoztatásokban közlésre került, hogy a szerződés megkötése révén a járadékfolyósító

- fizetik a karbantartásokat, karbantartási munkálatokat,
- vállalja a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatok díjmentes elvégzését,
- díjmentesen elhárítja a karbantartási munkálatokat, illetve díjmentesen elvégzi a karbantartási munkálatokat,
- díjmentesen elhárítja a lakásban keletkezett hibák és karbantartási munkálatokat (lásd a határozat 18. pontját).

Az életjáradéki szerződés feltételeiből megállapíthatóan a járadékfolyósító kizárólag a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő valamennyi karbantartásért felel. E rendelkezés eljárás alá vontak szerinti értelmezését a "Hild Örökjáradék program" által nyújtott szolgáltatásokról szóló tájékoztató tartalmazza, amely meghatározza, hogy mely karbantartás költségei kerülnek átvállalásra, azt is rögzítve, hogy ez nem terjed ki például a nem a járadékos (pl. vendég) által okozott meghibásodásokra, egyéb (pl. háziállat által okozott) károkozásokra, belső (hideg és meleg) burkolatokra, gyengeáramú berendezésekre (pl. önálló kaputelefonra).

A fogyasztóknak nyújtott tájékoztatások semmilyen korlátozást sem tartalmaznak, azokból a fogyasztók arra következtethetnek, hogy minden, a mindennapi életben karbantartásnak minősülő munkálatok költsége átvállalásra kerül, azok köre nem korlátozódik a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő karbantartásokra, illetve a "Hild Örökjáradék program" által nyújtott szolgáltatásokról szóló tájékoztatóban foglaltakra.

A vizsgált tájékoztatásokban tett ígéret nem felel meg a szerződés szerint ténylegesen nyújtott szolgáltatásnak, így az alkalmas a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

51. A Népszabadság című lap 2006. május 19-i számában a fogyasztók arról kaptak tájékoztatást, hogy a "Hild Örökjárdék program" által kínált járadékkonstrukció általános az USA-ban és Nyugat-Európában. Ez a közlés szintén a fogyasztói bizalom megteremtését szolgálta.

A fogyasztókhoz eljuttatott információk valóságtartalmát minden esetben a közreadójának kell igazolnia (lásd a Fővárosi Bíróság Vj-49/2001. számú ügyben hozott 3.K. 31.893/2001/7. számú ítéletét, illetve a Vj-97/1995. számú ügyben hozott 2.K. 39.757/1995/3. számú ítéletet). A Vj-68/2003. számú versenyfelügyeleti eljárásban hozott határozat felülvizsgálata tárgyában elsőfokon eljáró Fővárosi Bíróság 2.K. 33.494/2003/8. számú (Fővárosi Ítéletábla 2.Kf. 27.257/2004/5. számú ítéletével helybenhagyott) ítéletében aláhúzta, a fogyasztói döntések jogszerű befolyásolása esetén az eljárás alá vontak már a reklám közzététele előtt nyilvánvalóan rendelkeznie kell olyan egyértelmű vizsgálati eredménnyel, mely állításait mindenben alátámasztja. Ellenkező értelmezés ugyanis - nem kívánatos módon - a vállalkozások kellő alap nélküli állításainak elszaporodásához nyitna utat.

A jelen esetben nem nyert bizonyítást, hogy az állítás megfelel a valóságnak. Nem fogadható el az állítás kellő bizonyítékeként az Örökjárdék Zrt. által hivatkozott, kizárólag egyesült királyságbeli internetes honlapok. Eközben ismert, hogy egyes nyugat-európai országokban (Németországban, Ausztriában, Svájcban) nem létezik a konstrukció.

Az eljárás alá vontaknak a versenyfelügyeleti eljárás során tett ellentmondó nyilatkozatai (lásd a 34. pontot) önmagukban is azt mutatják, hogy az eljárás alá vontak előtt az állítás megtételekor nem volt pontosan ismert, hogy az általuk kínált konstrukció Nyugat-Európában mennyire elterjedt. Megjegyzi továbbá a Versenytanács, nem ért egyet azzal az állásponttal, amely szerint a fogyasztók körében közismert lenne, hogy Németországban, Ausztriában és Svájcban nem létezik a konstrukció.

52. Az Erzsébetváros című lap 2005/18. számában közlésre került, hogy "Magyarországon is egyre népszerűbb az ingatlan-alapú életjáradék" A Zuglói Lapok című lapnak a Versenytanács előtt pontosan nem ismert időpontban, a szövegből megállapíthatóan decemberében megjelent számából a fogyasztók arról kaptak tájékoztatást, hogy egyre többen vannak, akik a "Hild Örökjárdék program" lehetőségeivel élnek, s 2006-ban várhatóan több ezer fővárosi nyugdíjasnak javul a helyzete, azaz több ezer fővárosi nyugdíjas köt életjáradéki szerződést.

A fogyasztók számára fontos, a döntési folyamatra hatást gyakorló információ, hogy más fogyasztók már megkötötték a szerződést, s e fogyasztók egyre többen vannak. Ez a körülmény alkalmas a fogyasztóban lévő bizonytalanság mérséklésére, a "Hild Örökjárdék program"-mal szembeni bizalom növelésére.

Mindeközben ismert, hogy csak 2006 májusában került megkötésre a 100. életjáradéki szerződés (az első szerződés megkötésére 2005 júniusában került sor).

A megkötött életjáradéki szerződések (üzleti titkot képező) száma (Vj-127/2006/17. II-2. számú melléklet) nem alapozta meg azt a 2005-ben tett állítást, hogy "Magyarországon is egyre népszerűbb az ingatlan-alapú életjáradék". Nem vitás, hogy a piacra lépéshez képest nőtt a "Hild Örökjárdék program"-ot választott fogyasztók száma, ugyanakkor a megkötött szerződések száma csak néhány tucatot ért el, így a reklám által sugárzott "népszerűség" túlzásnak minősül. Ugyancsak nem felel meg a valóságnak az az állítás, hogy 2006-ban több ezer budapesti nyugdíjas köti meg a szerződést. A megkötött szerződések számát, annak alakulását ismerő eljárás alá vontak előtt tudottnak kellett lennie, hogy a 2006. évben nem várható több ezer (azaz legalább kétezer) szerződés létrejötte.

Tekintettel a fentiekre a Versenytanács nem értett egyet az eljárás alá vontnak a határozat 35. pontjában ismertetett védekezésével.

53. Több reklámban a "Hild Örökjárdék" mint a piacon fellelhető legjobb ajánlat jelent meg.

A "hild45 mix, 45 mp" jelölésű rádióreklámban ez az egyösszegű kifizetés mértéke, a havi járadék léte, a közös költség, a lakásbiztosítás és a karbantartások fizetése alapján került megfogalmazásra. A "hild1 20 mix, 20 mp" jelölésű rádióreklám szerint a piacelsőséget az egyösszegű kifizetés mértéke és a lehető legmagasabb havi járadék alapozza meg. A "hild 33 mp" jelölésű reklámfilm és a "hild2 20 mix, 20 mp" jelölésű rádióreklám szerint az állítás abból következik, hogy a Hild életjáradéki szerződéseket 100%-ban a Deutsche Bank finanszírozza, ezért annál biztonságosabb ajánlat nincs a piacon.

A termékeket, vállalkozásokat összehasonlító, összevető reklámok kiemelkedő jelentőséggel bírnak a fogyasztók tájékozottsága szempontjából, mivel a fogyasztókat mentesíthetik a piaci tájékozódás egyes terhei alól, elősegíthetik, hogy a fogyasztók megfelelő piaci áttekintéssel rendelkezzenek, ezzel a vállalkozások közötti versenyt is élénkítve. Az ilyen reklámok ugyanakkor olyan veszélyeket is magukban rejtnek, amelyek különleges jogszabályi rendelkezések meghozatalát teszik szükségessé, amelyeket a Grtv. tartalmaz. A Grtv. 2.§-ának o) pontjában szereplő meghatározásra figyelemmel ugyanakkor megállapítható, hogy a törvény szerinti összehasonlító reklámról csak abban az esetben beszélhetünk, ha a reklám közvetlenül vagy közvetve, de a fogyasztó számára egyértelműen felismerhetővé tesz egy másik vállalkozást vagy egy másik árut. Ennek hiányában a reklám nem minősül a Grtv. szerinti összehasonlító reklámnak, legfeljebb csak olyan összehasonlítást tartalmazó reklámnak, amely valamennyi versenytárral, versenyző termékkel szemben fogalmazza meg állításait.

Figyelemmel erre a Versenytanács a jelen esetben megállapította, nem minősülnek a Grtv. szerinti összehasonlító reklámnak a fenti reklámok.

Mindazonáltal ezen reklámok esetében is irányadó, hogy - amint azt a Versenytanács az előzőekben már aláhúzta - a fogyasztókhöz eljuttatott információk valóságtartalmát minden esetben a közreadójának kell igazolnia. Ez a piacelsőségi állítások vonatkozásában nem történt meg. Az ügyfelek nyilatkozataira történő hivatkozás ennek a követelménynek nem tesz eleget. Eközben a Versenytanács az előzőekben kifejtettek szerint megállapította, a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására alkalmas tájékoztatást kaptak a fogyasztók a lakásbiztosítás díjának és a karbantartások költségének átvállalása vonatkozásában, illetőleg a Deutsche Bank által biztosított háttérrel kapcsolatban. Nem bizonyították azt sem, hogy a "Hild Örökjárdék programmal" érhető el a legmagasabb havi járadék.

A Versenytanács azt sem látta igazoltnak, hogy a Deutsche Bank nyújtotta háttér révén minden más versenytársnál biztonságosabb lenne a "Hild Örökjárdék program" (lásd a 23. pontban ismertetett reklámokat). Ezzel kapcsolatban a Versenytanács visszautal a Deutsche Bank nyújtotta háttérrel kapcsolatos megállapításaira (47. pont) is.

Kiemeli a Versenytanács, az eljárás alá vontak a határozat 36. pontjában ismertetett előadásukat semmivel sem támasztották alá, semmilyen bizonyítékot sem terjesztettek a Versenytanács elé.

Egyes reklámokban Kézdy Gábor vezérigazgató a piacelsőségi kijelentés kapcsán az is elmondja, hogy az "véleménye szerint" áll fenn. Ez a kijelentés ugyanakkor nem változtat a

tájékoztatás jellegén, az továbbra is az Örökjáradék Zrt-nek a vezérigazgatója mint törvényes képviselője által kinyilvánított álláspontjának minősül.

A Versenytanács nem tartotta megalapozottnak az eljárás alá vont 27. pontban ismertetett előadását, tekintettel arra, hogy valamely ajánlat "legjobb", illetve "legbiztonságosabb" volta nem szűkíthető le az egyik versenytárs szolgáltatása egyes (nem valamennyi) elemének összevetésére.

54. A 2006. július 17-i, az interneten azóta is elérhető sajtóközlemény arról ad tájékoztatást, hogy a Hild csoport az életjáradékot kínáló intézmények hazai vezető cége, az ország piacvezető, életjáradékot kínáló cége (lásd a határozat 22. pontját).

Ezen piacelsőségi állítások vonatkozásában is irányadó, hogy ezt az állítást az azt alkalmazó vállalkozásoknak kell igazolniuk.

Az eljárás alá vontak nem szolgáltatottak bizonyítékot, amely alapján azt lehetett volna megállapítani, ezek az állítások megfelelnek a valóságnak. Eközben ismert az eljárás alá vontak 2006. augusztus 30-i nyilatkozata, amely szerint az életjáradék szerződések terén piaci részesedésüket 2-3%-ra becsülik, s az OTP Életjáradék Zrt. országsszerte több mint 600 településen van jelen (Vj-127/2006/5.). Az eljárás alá vontak 2006. december 22-i nyilatkozata ez utóbbi adatot 500 településre módosította (Vj-127/2006/24.).

55. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács a Tpv. 77.§-a (1) bekezdésének d) pontja alapján megállapította, hogy az eljárás alá vontak a Tpv. 8.§-ának (1) bekezdésébe és (2) bekezdésének a) és d) pontjába ütköző módon a 2005. és a 2006. évben a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak a "Hild Örökjáradék programról" adott piaci tájékoztatás kapcsán.

56. Tekintettel arra, hogy a jogsértő tájékoztatások számos formában, tartalommal jelentek meg, a Versenytanács célszerűnek ítélte a jogsértő magatartások külön mellékletben történő felsorolását, mivel megítélése szerint a határozat rendelkező része erre nem lett volna alkalmas.

57. A Versenytanács álláspontja szerint a jogsértésért mindkét eljárás alá vont felelőssége megállapítható.

A két vállalkozás tevékenysége szorosan összefügg, amelyet az is kifejez, hogy maguk az eljárás alá vontak is "Hild csoport"-ként, illetve "Hild"-ként jelennek meg a különböző tájékoztató anyagokban, reklámokban. Kiemelendő továbbá, hogy egyes vállalkozásokkal a Hild Kft. saját nevében kötött együttműködési megállapodást, s van megállapodás, amelyben a járadékosokról mint a Hild Kft. saját ügyfeleiről történik említés, illetőleg az életjáradék szolgáltatás is mint a Hild Kft. szolgáltatása kerül szerepeltetésre. A reklámokat a Hild Kft. saját nevében rendelte meg és fizette ki az azokkal kapcsolatos számlákat. Mindezekből megállapíthatóan a Hild Kft. önállóan értékelendő magatartást tanúsított a piacon. Az sem mellőzhető körülmény, hogy a Deutsche Bankkal 2005. december 15-én létrejött megállapodásban a Hild Kft. közvetlenül is érintett, így maga is érdekelt a "Hild Örökjáradék program" piaci sikerében.

58. A Versenytanács a fogyasztók megfelelő jövőbeli tájékoztatása érdekében a Tpv. 77.§-a (1) bekezdésének f) alapján a jogsértő magatartás folytatását a határozat kézhezvételétől megtiltotta. Ez azt jelenti, hogy az eljárás alá vontak nem nyújthatnak olyan tájékoztatást, amely az előzőekben, illetve a határozat *Mellékletében* kifejtettek szerint jogsértő tartalommal bír.

59. A Versenytanács bírságot szabott ki az eljárás alá vontakkal szemben a Tpv. 78.§-ának (1) bekezdése alapján. A bírság összegét a Versenytanács a Tpv. 78.§-ának (3) bekezdésében foglaltak szerint határozta meg.

A bírság összegének megállapítása során a Versenytanács a rendelkezésére álló 2006. évi reklámköltségekből indult ki (ezek pontos összege üzleti titkot képez, lásd a Vj-127/2006/17. VI. melléklet). A Versenytanács ezt az összeget jelentősen csökkentette, mivel

- a rendelkezésre álló összesített adatok nemcsak a Versenytanács előtt ismert és versenyjogi értékelés tárgyát képező reklámok megjelentetése kapcsán felmerült költségeket tartalmazzák,
- az egyes vizsgált tájékoztatások nemcsak jogsértőnek minősülő közléseket tartalmaztak, azzal ugyanakkor, hogy egyes tájékoztatások esetében több vonatkozásában is megállapítható volt a jogsértés,
- a fogyasztó végső döntésének meghozatalát, a szerződés megkötését megelőzően további ismereteket szerezhet a "Hild Örökjádék program"-ról.

A Versenytanács ugyanakkor a költségek kapcsán arra is tekintettel volt, hogy

- jogsértő tájékoztatások nemcsak a 2006., hanem a 2005. évben is megjelentek, amelyek költsége pontosan nem ismert,
- a jogsértő tájékoztatások egy része a www.hild.hu honlapon jelent meg, amely megjelenések költsége nem ismert, de az nyilvánvalóan csekély, ugyanakkor ezek is alkalmasak a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

A Versenytanács a bírság összegének megállapításánál figyelemmel volt arra is, hogy a több mint egy éven keresztül kifejtett, intenzívnek minősülő kommunikációs tevékenység a fogyasztók széles körét érte el, s a jogsértés a "Hild Örökjádék program" több jellemzője kapcsán valósult meg.

Súlyosító körülményként vette figyelembe a Versenytanács a bizalmi jellegű terméknek minősülő, a felek között adott esetben hosszabb időtartamra (akár több évtizedre) szóló jogviszonyt létrehozó "Hild Örökjádék program"-ot népszerűsítő tevékenység egy olyan fogyasztói kört célozott meg, amelynek egyes tagjai érdekeiket csak korlátozottabban tudják érvényre juttatni.

A Versenytanács nem tudta bírságcsökkenítő tényezőként figyelembe venni az eljárás alá vontaknak azt az érvelését, amely szerint a versenyfelügyeleti eljárás során együttműködő magatartást tanúsítottak. Amint azt a Fővárosi Bíróság a Vj-14/2004. számú ügyben hozott 7.K. 31.951/2004/3. számú ítéletében kifejtette, az együttműködő magatartás egy nehezen felderíthető, bonyolult tényállású ügyben a további tényállás felderítését elősegítő magatartás értékelését jelenti. A Fővárosi Bíróság Vj-16/2004. számú ügyben meghozott, 7.K. 32.143/2004/7. számú ítéletének értelmében az eljárást segítő együttműködő magatartás mint enyhítő körülmény akkor vehető figyelembe, ha az együttműködő magatartás nélkül a jogsértés feltárására valószínűsíthetően nem vagy nehezen és hosszadalmas bizonyítás útján kerülhetett volna sor. A hivatkozott együttműködést tehát a jóhiszemű eljárás körében lehet értékelni, amely az egyes eljárás alá vontak eljárási bírsággal fenyegetett eljárási kötelezettsége.

A Versenytanács a két eljárás alá vont jogsértését fennálló felelősségét azonos súlyúnak ítélte, amelyet azzal is kifejezésre juttatott, hogy a bírság mértékének megállapításakor tekintettel volt arra is, az miként arányul az eljárás alá vontak nettó árbevételéhez. Ezen szempont eredményezte, hogy a Hild Kft-vel szemben az Örökjádék Zrt. esetében alkalmazott bírság többszöröse került kiszabásra, azonban a bírságok összege azonos módon aránylik a vállalkozások nettó árbevételéhez.

60. A határozat elleni jogorvoslati jogot a Tpv. 83.§-ának (1) bekezdése biztosítja.

Budapest, 2007. január 4.

1. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a 2005. és a 2006. évben a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak a Deutsche Bank által a "Hild Örökjáradék program" részére biztosított háttérrel, illetőleg a Deutsche Bank-nak a konstrukcióban való részvételével kapcsolatban közzétett tájékoztatással, amikor

- a fogyasztókat arról tájékoztatták, hogy a Deutsche Bank London tulajdoni érdekeltséggel is rendelkezik a "Hild Örökjáradék program"-ot kínáló vállalkozásban, illetve a Hild csoport háttérében egy 40 milliós eurós banki finanszírozás áll,

- elhallgatták, hogy a Deutsche Bank által nyújtott háttér csak egy meghatározott ideig áll fenn.

A Versenytanács a fentiekkel kapcsolatban az alábbi helyeken megjelent tájékoztatásokat minősítette jogsértőnek:

Népszabadság, 2005. október 12.

Nyugdíjasok Magazinja 2005/6.

Népszabadság, 2006. május 19. (a közlemény közlésre került egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is)

III. kerületi Helyi Téma, 2006. május 31.

Nők Lapja, 2006. június 12.

www.hild.hu internetes honlap, 2006. július 4.

2006. július 17-i sajtóközlemény

Nyugdíjas Élet, 2006. július-augusztus

Mai Belváros, 2006. augusztus 10.

Nyugdíjas Élet, 2006. szeptember-október

Népszabadság, 2005. október 12.

www.hild.hu internetes honlap, 2006. november 7-i állapot

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

4 oldalas leporelló

6 oldalas leporelló

"hild 33 mp" jelölésű reklámfilm

"hild45_mix, 45 mp" jelölésű rádióreklám

"hild2_20 mix, 20 mp" jelölésű rádióreklám

2. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a 2005. és a 2006. évben a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak

- egyes reklámjaikban az ingatlan tulajdonjogának a járadékosra a járadékszolgáltató szerződészegése miatti visszazállásáról adott tájékoztatással, illetve

- amikor elhallgatták, hogy a "Hild Örökjáradék program"-ban való részvételhez szükséges az ingatlan tulajdonjogának a szerződés megkötésekor történő átruházása.

A Versenytanács a fentiekkel kapcsolatban az alábbi helyeken megjelent tájékoztatásokat minősítette jogsértőnek:

Zuglói Téma, 2005. szeptember 6. illetve az Óbuda újság pontosan nem ismert időpontban megjelent száma

Nyugdíjasok Magazinja, 2005/6.

Újbuda, 2005. november 9.

Erzsébetváros, 2005/18.

Zuglói Lapok, pontosan nem ismert időpontban, de alappal feltételezhetően 2005 decemberében megjelent száma

www.hild.hu internetes honlap, "kérdések" oldal, 2006. november 7-i állapot

Népszabadság, 2006. május 19. (a közlemény közlésre került egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is)

Kiskegyed, 2006. május 30.

III. kerületi Helyi Téma, 2006. május 31.

Nők Lapja, 2006. június 12.

Népszabadság, 2005. október 12.

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

8 oldalas prospektus (A/4 méret)

4 oldalas leporelló

6 oldalas leporelló

3. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a 2005. és a 2006. évben a "Hild csoport" kifejezésnek a "Hild Örökjáradék program"-ról adott tájékoztatásokban való alkalmazásával a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak.

A Versenytanács a fentiekkel kapcsolatban az alábbi helyeken megjelent tájékoztatásokat minősítette jogsértőnek:

Népszabadság, 2006. május 19. (a közlemény közlésre került egy 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is)

Kiskegyed, 2006. május 30.

2006. július 17-i közlemény

8 oldalas prospektus (A/4 méretű)

8 oldalas prospektus (A/5 méretű).

4. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a 2005. és a 2006. évben a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak, amikor arról tájékoztatták a fogyasztókat, hogy a "Hild Örökjáradék program" keretében átvállalásra kerül a lakásbiztosítás, illetve a lakás biztosításának a díja.

A Versenytanács a fentiekkel kapcsolatban az alábbi helyeken megjelent tájékoztatásokat minősítette jogsértőnek:

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

8 oldalas prospektus (A/4 méret)

4 oldalas leporelló

6 oldalas leporelló

Zuglói Téma, 2005. szeptember 6.

Nyugdíjas Élet, 2006. május

III. kerületi Helyi Téma, 2006. május 31.

Nők Lapja, 2006. június 12.

www.hild.hu internetes honlap, 2006. július 4-i állapot

Nyugdíjas Élet, 2006. július-augusztus

Mai Belváros, 2006. augusztus 10.

Nyugdíjas Élet, 2006. szeptember-október

"hild45_mix, 45 mp" jelölésű rádióreklám

5. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a 2005. és a 2006. évben a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak, amikor a fogyasztókat a "Hild Örökjáradék program" keretében átvállalásra kerülő javítási, karbantartási költségekről tájékoztatták.

A Versenytanács a fentiekkel kapcsolatban az alábbi helyeken megjelent tájékoztatásokat minősítette jogsértőnek:

8 oldalas prospektus (A/5 méret)

8 oldalas prospektus (A/4 méret)

4 oldalas leporelló

6 oldalas leporelló

Zuglói Théma, 2005. szeptember 6., illetve az Óbuda újság pontosan nem ismert időpontban megjelent száma

Nyugdíjas Élet, 2005. november

Nyugdíjas Élet, 2006. március

Nyugdíjas Élet, 2006. május

III. kerületi Helyi Théma, 2006. május 31.

Nők Lapja, 2006. június 12.

Nyugdíjas Élet, 2006. július-augusztus

Mai Belváros, 2006. augusztus 10.

Nyugdíjas Élet, 2006. szeptember-október

"hild45_mix, 45 mp" jelölésű rádióreklám

6. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak, amikor a Népszabadság című lap 2006. május 19-i számában, a 8 oldalas A/4 méretű prospektusban és a www.hild.hu honlapon is közzétett közleményben arról adtak tájékoztatást, hogy az általuk alkalmazott járadékkonstrukció általános az USA-ban és Nyugat-Európában.

7. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak, amikor az Erzsébetváros című lap 2005/18. számában és a Zuglói Lapok című lap pontosan nem ismert időpontban, de alappal feltételezhetően 2005 decemberében megjelent számában megalapozatlan tájékoztatást adtak az ingatlan-alapú életjáradék, illetőleg "Hild Örökjáradék program" népszerűségéről.

8. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak, amikor a "hild45 mix, 45 mp" és a "hild1 20 mix, 20 mp" jelölésű rádióreklámban, illetve a "hild 33 mp" jelölésű reklámfilmben azt állították, hogy ők teszik a legjobb ajánlatot a piacon, valamint a "hild 33 mp" jelölésű reklámfilmben és a "hild2 20 mix, 20 mp" jelölésű rádióreklámban azt állították, hogy a piacon nincs biztonságosabb ajánlat, mint a "Hild Örökjáradék program".

9. A Versenytanács megállapítja, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak, amikor a 2006. július 17-i közleményben azt állították, hogy a Hild csoport az életjáradékot kínáló intézmények hazai vezető cége, illetve a Hild csoport az ország piacvezető, életjáradékot kínáló cége.