



---

VERSENYTANÁCS

---

Vj/044-069/2010.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a F. I. által képviselt **Ferencz Istvánné egyéni vállalkozó** (Budapest) ellen fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat miatt indított eljárásban – tárgyalás mellőzésével – meghozta az alábbi

**határozatot**

1. A Versenytanács megállapítja, hogy Ferencz Istvánné egyéni vállalkozó 2009 áprilisa és 2010 májusa között fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon, a nyomtatott sajtóban és az interneten közzétett reklámokban, valamint az általa alkalmazott nyomtatványokban valótlan tájékoztatásokat adott az általa „BankLine Franchise” névvel kínált szolgáltatással kapcsolatban, így

- valótlanul állította, hogy
  - 30 napon belül készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát,
  - a fogyasztó akár 30 nap alatt eladhatja ingatlanát,
  - új megoldása révén a fogyasztó akár 30 nap alatt, a legmagasabb piaci áron adhatja el ingatlanát,
  - a fogyasztó a leggyorsabban, jutalék nélkül eladhatja ingatlanát,
  - vevőt szerez a fogyasztó eladó ingatlanára,
  - a fogyasztó által értékesítésre felkínált ingatlanra befektetői érdeklődés van, s a befektető elvárása egy érték-megállapítás elkészítése,
  - ha nem sikerül az ingatlan vételárában megegyezni, az ingatlant tovább kínálja zártkörű weboldalán befektetők számára,
- valótlan tájékoztatást adott a fogyasztó eladó ingatlana iránt érdeklődő állítólagos befektetők kapcsán.

2. A Versenytanács a törvény rendelkezéseibe ütköző magatartás további folytatását a jelen határozat kézhezvételétől számított 8 nap elteltével megtiltja.

3. A Versenytanács kötelezi Ferencz Istvánné egyéni vállalkozót, hogy a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a vizsgált időszakban vele az ún. „BankLine Franchise” névvel kínált szolgáltatás tárgyában szerződést kötött ügyfeleket észrevételek hozzátétele nélkül, ajánlott levélben értesítse a Versenytanács jelen döntéséről oly módon, hogy számukra küldje meg a határozat másolatát.

A Versenytanács kötelezi Ferencz Istvánné egyéni vállalkozót, a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül igazolja a Gazdasági Versenyhivatal felé, hogy a fenti értesítést az előírtaknak megfelelően teljesítette.

4. A Versenytanács kötelezi Ferencz Istvánné egyéni vállalkozót, hogy a határozat kézhezvételétől számított 10 napon belül a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon, jól láthatóan, észrevételek hozzátétele nélkül, legalább három hónapos időtartamig

- a honlap nyitó oldalán helyezze el a jelen határozat rendelkező részét,
- a honlap nyitó oldaláról egy lépésben tegye elérhetővé a Versenytanács jelen határozatát teljes terjedelemben.

A Versenytanács kötelezi Ferencz Istvánné egyéni vállalkozót, a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül, majd a három hónapos időtartam leteltét követő 15 napon belül igazolja a Gazdasági Versenyhivatal felé, hogy a fenti tájékoztatást az előírtaknak megfelelően közzétette.

5. A Versenytanács kötelezi továbbá Ferencz Istvánné egyéni vállalkozót 300.000 Ft (Háromszázezer forint) bírság megfizetésére, amelyet a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételi számla javára köteles megfizetni, a közlemény rovatban feltüntetve az eljárás alá vont nevét, a versenyfelügyeleti eljárás számát és a befizetés jogcímét (bírság).

Ha a kötelezett a bírságfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, késedelmi pótlékot köteles fizetni. A késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén a Gazdasági Versenyhivatal elrendeli a határozat végrehajtását.

6. 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.

## **Indokolás**

1. A Gazdasági Versenyhivatal annak vizsgálatára indított versenyfelügyeleti eljárást Ferencz Istvánné egyéni vállalkozó ellen, hogy az eljárás alá vont megsértette-e a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Fttv.) rendelkezéseit a „BankLine Franchise” szolgáltatás népszerűsítése során.

### **I.**

#### **Az eljárás alá vont**

2. A 2009. április 27-én nyilvántartásba vett eljárás alá vont fő tevékenysége hang - és hőszigetelés, míg egyéb tevékenységi köre között szerepel többek között az aukció, árverés, egyéb ingatlan közvetítése, ingatlan értékbecslése is.

3. Az eljárás alá vont tevékenységét „BankLine Franchise” néven végzi, mely elnevezés 2010. december 2-ig nem volt bejegyezve a cégnyilvántartásba. 2010. december 2-án a Fejér Megyei Bíróság mint cégbíróság 07-09-019540 cégjegyzékszámom bejegyezte F. I. vállalkozását BankLine Franchise Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. néven.

4. Az eljárás alá vont nyilatkozata szerint a 2009. üzleti évre vonatkozó nettó árbevétele 2.625.400 Ft volt. A 2010. évi nettó árbevétel a benyújtott bevételi pénztárbizonylatok feldolgozása révén volt megállapítható (Vj-44-064/2010.).

## II.

### A vizsgált kereskedelmi gyakorlat

5. Az eljárás alá vontnak az ingatlanvásárlással és -eladással, illetőleg -közvetítéssel kapcsolatos kereskedelmi gyakorlata a rendelkezésre álló dokumentumok alapján az alábbiakban foglalható össze:

5.1. a vizsgálattal érintett időszakban (2009. április 15. és 2010. május 3. között)

- a) a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon (jelen eljárásnak nem tárgya az eljárás alá vont által üzemeltetett [www.auctionmarkets.hu](http://www.auctionmarkets.hu) és [www.auctionmarkets.eu](http://www.auctionmarkets.eu) oldalakkal kapcsolatos kereskedelmi gyakorlat),
- b) a nyomtatott sajtóban,
- c) internetes oldalakon

megjelent reklámokban ingatlanok kedvező feltételű megvásárlását ígérte a fogyasztóknak,

5.2. az ingatlanát értékesíteni kívánó és az eljárás alá vontat megkereső fogyasztó azt az információt kapta, hogy szükséges lehet helyszínen felmérni az ingatlanát, amelynek ára 18 000 Ft.

A telefonon adott tájékoztatás tartalmát illetően az eljárás alá vont nyilatkozata ismert, ugyanakkor azt alátámasztó egyéb adat nem áll rendelkezésre, ezért a telefonon elhangzott tájékoztatás pontos tartalma nem volt egyértelműen megállapítható, s így annak értékelését a Versenytanács mellőzte,

5.3. a helyszíni felmérés során az eljárás alá vont képviselője és a fogyasztó közösen kitöltettek egy „adatlapot”, amelyben rögzítették a fogyasztó által megkívánt irányarat,

5.4. a felmérés után (az ismert fogyasztói panaszokból megállapíthatóan jellemzően a fogyasztói érdeklődések hatására) egy „Ajánlattétel ingatlan vásárlásra” és egy „Megállapodás ingatlan érték-megállapításra” című dokumentum került megküldésre a fogyasztóknak, s

- a) az „Ajánlattétel ingatlan vásárlásra” című dokumentumban közlésre került, hogy  
„az értékesítésre felkínált ingatlanára befektetői érdeklődés van. Az Ön által kialakított ár X Ft. Befektetői vásárlás esetén jutalékot nem számítunk fel. A befektető elvárása hivatalos érték-megállapítás készítése az eladásra felkínált ingatlanról, a befektetési kockázat csökkentése érdekében. E nélkül cégünk sem a befektető nem vásárol! Érték-megállapítás hiányában az

ingatlant hagyományos ingatlanközvetítési módszerekkel áll módunkban értékesíteni. Ebben az esetben további költségei nincsenek... Az ajánlattétel ingatlan vásárlásra, valamint a Megállapodás ingatlan érték-megállapításra iratok 15 napon túli postázása, a vételi ajánlattétel oka fogyottá válását eredményezheti”,

- b) a „Megállapodás ingatlan érték-megállapításra” című dokumentum egy értékbecslésről szóló szerződést takar, amelyben többek között szerepel az értékbecslés ára (telek, lakás és családi házak esetében 48 000 Ft, egyéb, üzleti hasznosítású ingatlanok esetében 150 000 Ft). Az eljárás alá vont az „érték-megállapításhoz szükséges dokumentumok, információk” (tulajdoni lap, alaprajz stb.) megküldését is kérte,

5.5. ha a fogyasztó számára elfogadható volt a levélben felkínált ajánlat és visszaküldte a megállapodást, az eljárás alá vont képviselője személyesen újra felkereste az érintett ingatlant,

5.6. a személyes felmérést követően az eljárás alá vont elküldte az általa elkészített ingatlan értékbecslést, amelyben két összeg szerepelt:

- a) a „forgalmi érték” és
- b) az ingatlan alacsonyabb összegű „befektetési értéke”,

5.7. ha a fogyasztó

- a) az ingatlan értékelésének eredményeként kínált árat alacsonynak tartotta és nem fogadta el az ajánlatot, ingatlan adásvétel nem történt,
- b) az ingatlan értékelésének eredményeként kínált árat alacsonynak tartotta és nem fogadta el az ajánlatot, azonban később változtatott álláspontján, azt a tájékoztatást kapta az eljárás alá vonttól, hogy „a befektető az Önök ajánlatát nem fogadta el, ugyanis az idő múlásával oka fogyottá vált”, s így ingatlan adásvétel nem történt,
- c) a forgalmi érték összegét elfogadta, az eljárás alá vont közölte, a befektető nem fogadta el a fogyasztó ajánlatát, hanem a „befektetési értékhez” ragaszkodik. Ha a fogyasztó ezt követően
  - ca) nem fogadta el a „befektetési értéket”, ingatlan adásvétel nem történt,
  - cb) elfogadta a „befektetési értéket”, akkor az eljárás alá vont arról tájékoztatta, hogy a befektető az ajánlatát nem fogadta el, ugyanis az idő múlásával az ajánlat oka fogyottá vált, s így ingatlan adásvétel nem történt,
- d) az adott áron elfogadta az ajánlatot, arra az eljárás alá vont nem reagált, s ezek után ingatlan adásvétel nem történt.

6. Az eljárás alá vont a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) honlap kezdőlapján az alábbiakat közölte:

„Üzletszabályzatunk!

A BankLine országos szinten egyedülálló szolgáltatást nyújt az Ön ingatlanának sikeres értékesítése érdekében. Az ingatlan felmérése után (felmérés-kiszállás díja 18 000 Ft) a vásárlásról konzorcium vagy a befektető dönt. Az ingatlan felmérési adatlap aláírása, valamint a felmérési díj kiegyenlítése után, a rendelkezésre bocsátott adatok alapján, megvizsgáljuk ingatlanát, hogy befektetési szempontból milyen lehetőségeket rejt cégünk és befektetők számára, melyről telefonon, E-mail-en, vagy postai úton tájékoztatjuk. Az ingatlan átvilágítása kb. 2-3 hét. Miután megállapodás született az Ön által felkínált ingatlan vételárában, 30 napon belül adás-vételi szerződés kötésére, a vételár kifizetésére kerülhet sor. Amennyiben nem sikerül az ingatlan vételárában megegyezni, tovább kínáljuk zártkörű Weboldalunkon befektetők számára. Befektetői érdeklődésről tájékoztatjuk. Amennyiben befektetők számára sikertelen a kiajánlás, a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) Online oldalunkon, publikussá, (elérhetővé) tesszük ingatlanajánlatát magánszemélyek számára is, az ingatlan értékesítéséig vagy visszavonásig. Az ingatlan kialakított árának alátámasztására, cégünk és a befektető érték-megállapítást kérhet, melynek díját esetenként az ügyfél viseli.

Az eredményes értékesítés érdekében további lehetőséget ajánlunk, az Ön számára.

Kérésére lehetőséget biztosítunk ingatlanának Online ingatlanaukción való részvételére országos szinten vagy az Európai Unió országainak összes nyelvén egy időben.

Kérjen tájékoztatást irodánktól, tájékozódjon Weboldalunkon!”

„Készpénzért megvásároljuk eladó ingatlanát!

Megvételre keresünk építési telkeket, lakásokat, családi házakat, mezőgazdasági és ipari ingatlanokat.

Az ingatlan vásárlás ügymenete!

Miután megállapodás született az Ön által felkínált ingatlan vételárában, 30 napon belül adás-vételi szerződés kötésére kerülhet sor. Az ingatlan árát készpénzben vagy átutalással egyenlítyük ki. A szerződéskötés helye: 1093 Budapest, L... u. 62. A vásárlásról konzorcium, vagy a befektető dönt. Ahhoz, hogy az ingatlan vételárában és a vásárlásról döntés születhessen, az ingatlant fel kell mérni. Munkatársunk a helyszínen szakszerűen felméri az ingatlant, így pontos és jól felhasználható, a vételt elősegítő szakszerű információt kap cégük és a befektetők az ingatlanról. A kiszállás és a felmérés díja 45 000 Ft, melyből a tisztelt ingatlantulajdonosnak 18 000 Ft. hozzájárulást kell fizetnie a felmérés alkalmával. Amennyiben vállalja a hozzájárulás összegét, e-mail-en vagy telefonon adja meg nevét, telefonszámát, az eladásra kerülő ingatlan címét és munkatársunk egyeztetett időpontban felkeresi Önt és felméri az ingatlant, megbeszéljük a részleteket.

Értékbecslés díja országosan:

Telek: 48 000 Ft.

Lakás: 48 000 Ft.

Családi ház (telkes ingatlanok), lakóövezeti telkek: 48 000 Ft.

Egyéb, üzleti hasznosítású ingatlanok esetében eseti megállapodás: 150 000 Ft.”

7. Az eljárás alá vont a nyomtatott sajtóban megjelent reklámokban az alábbiakat közölte:

- KÉSZPÉNZÉRT megvásároljuk eladó ingatlanát! 20/3... [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu)
- Készpénzért megvásároljuk eladó ingatlanát! 20/4... [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu)
- Befektetők, akár 30 napon belül készpénzért megvásárolják eladó ingatlanát. 06-30/9...
- Vevőt keres? 30 nap alatt eladhatja ingatlanát jutalékmentesen! 20/5...
- Azonnali garantált ingatlanértékesítés új megoldással akár 30 nap alatt! Nem közvetítő! 20/5...
- Sürgős ingatlaneladás? Új megoldással, akár 30 nap alatt, a legmagasabb piaci áron. Nem közvetítő! 20/5...
- Eladná ingatlanát? Itt a sikeres megoldás! 20/5... (Nem közvetítő)
- Leggyorsabb eredményes ingatlaneladás jutalék nélkül! 20/5...
- 30 nap alatt vevőt szerzünk ingatlanára! Jutalékmentes! 06-20/5...
- Megvásároljuk lakóingatlanát, üzlethelyiségét, telephelyét, nyaralóját! 20/3...

A reklámok megjelenési adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Megjelenés dátuma	Megjelenés helye	A reklámszövege	Terjesztés helye
2009. 05. 07.	Hajdúsági (Hajdúböszörmény) Szuperinfó	KÉSZPÉNZÉRT megvásároljuk eladó ingatlanát! 20/3... <a href="http://www.bankline.hu">www.bankline.hu</a>	Hajdúböszörmény
2009. 05. 07.	Hajdúszoboszló Szuperinfó	u.a.	Hajdúszoboszló
2009.05.08.	Debrecen Szuperinfó	u.a.	Debrecen
2009.05.08.	Karcag Szuperinfó	u.a.	Karcag
2009.05.08.	Dél-Borsod Szuperinfó	u.a.	Dél-Borsod
2009.05.13.	Miskolc Szuperinfó	u.a.	Miskolc
2010.01.14.	Hajdúsági Szuperinfó	u.a.	Hajdúböszörmény
2010.01.15.	Székesfehérvár, Komárom megye Szuperinfó	u.a.	Székesfehérvár, Komárom megye
2010.01.21.	Hajdúszoboszló Szuperinfó	u.a.	Hajdúszoboszló
2009.04.22.	Miskolc, Borsod-Abaúj-Zemplén megye Szuperinfó	u.a.	Miskolc, Borsod-Abaúj-Zemplén megye
2009.04.23.	Hajdúsági Szuperinfó, Nógrád megye Szuperinfó	u.a.	Debrecen és környéke, Nógrád megye
2009.04.24.	Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Szuperinfó, Dél-Borsod, Kazincbarcika, Ózd Gömör Szuperinfó	u.a.	Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Dél-Borsod, Kazincbarcika, Ózd Gömör
2009.05.07.	Hajdúsági, Hajdúszoboszló Szuperinfó	ua.	Debrecen és környéke, Hajdúszoboszló
2009.05.08.	Debrecen, Karcag, Dél-Borsod Szuperinfó	u.a.	Debrecen, Karcag, Dél-Borsod
2009.06.04.	Jászság Szuperinfó,	u.a.	Jászság
2009.06.10.	Dél-Pest megye Szuperinfó	u.a.	Dél-Pest megye
2009.12.02.	Dél-Pest megye Szuperinfó	u.a.	Dél-Pest megye
2009.12.03.	Jászsági, Szolnok, Szolnok megye Szuperinfó	u.a.	Jászsági, Szolnok, Szolnok megye
2009.12.04.	Gyöngyös-Hatvan, Karcag Szuperinfó	u.a.	Gyöngyös-Hatvan, Karcag
2009.12.10.	Nógrád megye Szuperinfó	u.a.	Nógrád megye
2009.12.11.	Ózd Gömör, Eger Szuperinfó	u.a.	Ózd Gömör, Eger
2009.12.18.	Kazincbarcika Szuperinfó	u.a.	Kazincbarcika
2010.01.14.	Hajdúsági Szuperinfó	u.a.	Hajdúság
2010.01.15.	Bihar körzeti, Debrecen, Dél-Borsod, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Szuperinfó	u.a.	Debrecen, Dél-Borsod, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye
2010.01.21.	Hajdúszoboszló Szuperinfó	u.a.	Hajdúszoboszló
2010.01.27.	Zemplén, Miskolc Szuperinfó	u.a.	Zemplén, Miskolc

2010.01.29.	Kazincbarcika, Eger Szuperinfó	u.a.	Kazincbarcika, Eger
2010.02.11.	Jászság, Szolnok Gyöngyös Hatvan Szuperinfó	u.a.	Jászság, Szolnok Gyöngyös Hatvan
2010.02.19.	Karcag, Szentes Szuperinfó	u.a.	Karcag, Szentes
2010.02.20.	Szeghalom, Szarvas, Szuperinfó	u.a.	Szeghalom, Szarvas,
2010.02.26.	Hódmezővásárhely, Orosháza Szuperinfó	u.a.	Hódmezővásárhely, Orosháza
2010.02.27.	Békéscsaba, Makó	u.a.	Békéscsaba, Makó
2010.03.03.	Észak-Bács-Kiskun megye, Szeged, Baja Szuperinfó	u.a.	Észak-Bács-Kiskun megye, Szeged, Baja
2010.03.05.	Félegyháza, Kiskunhalas, Kistelek Szuperinfó	u.a.	Félegyháza, Kiskunhalas, Kistelek
2010.03.11.	Szolnok, Jászsági Szuperinfó	u.a.	Szolnok, Jászság
2010.03.12.	Karcag Szuperinfó	u.a.	Karcag
2010.03.17.	Dél-Pest megye Szuperinfó	u.a.	Dél-Pest megye
2010.03.19.	Gyöngyös hatvan, Eger Szuperinfó	u.a.	Gyöngyös, Hatvan, Eger
2010.04.21.	Közép-Magyarország Szuperinfó	u.a.	Közép-Magyarország
2010.04.23.	Szigetszentmiklós, Észak-kelet Pest megye, Észak-Bács-Kiskun megye Szuperinfó	u.a.	Szigetszentmiklós, Észak-kelet Pest megye, Észak-Bács-Kiskun megye
*2010.03.03. 2010.02.15. 2010.01.22. 2009.12.07. 2009.11.10. 2009.10.26. 2009.10.06. 2009.09.15. 2009.09.07. 2009.08.06. 2009.07.22. 2009.07.07. 2009.06.18. 2009.06.08. 2009.06.03. 2009.05.13. 2009.05.05. 2009.05.05.	Kisalföld, 24 óra, Vas Népe, Zalai Hírlap, Somogyi Hírlap, Tolnai Népújság,  valamint  Győr, Rábaköz, Siófoki Tuttitipp, Pápa és környéke, Ajka, Dél-Dunántúl, Kaposvár, Vas megyei, Nagykanizsa, Keszthely, Zalaegerszeg Szuperinfó**	Kézpénzért megvásároljuk eladó ingatlanát! 20/4... <a href="http://www.bankline.hu">www.bankline.hu</a>	Győr-Sopron,-Vas-, Zala-, Somogy-, Tolna-, Veszprém-megye
2009.05.22.	Székesfehérvár, Dunaújváros Szuperinfó	Nem tudja eladni ingatlanát? Akár 14 nap alatt értékesítjük 06/20/6... <a href="http://www.auctionmarkets.eu">www.auctionmarkets.eu</a> <a href="http://www.auctionmarkets.hu">www.auctionmarkets.hu</a>	Székesfehérvár, Dunaújváros
2009.06.04.	Dombóvár Szuperinfó	u.a.	Dombóvár
2009.06.05.	Szekszárd Szuperinfó	u.a.	Szekszárd
2009.03.18.	Kisalföld, 24 óra, Fejér megyei Hírlap, Napló (Veszprém) Somogyi hírlap, Új Dunántúli Napló	Befektetők, akár 30 napon belül készpénzért megvásárolják eladó ingatlanát. 06-30/9...	Győr-Sopron-, Fejér-, Somogy megye



2010.04.14.	Dél-Magyarország, Békés Megyei Hírlap, Hajdú-Bihari napló, Kelet-Magyarország, Észak-Magyarország	u.a.	Somogy-, Békés-, Hajdú-Bihar-, BAZ megye
2010.01.15.	Bihar, Debrecen, Dél-Borsod, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Dunaújváros Szuperinfók	„Vevőt keres? 30 nap alatt eladhatja ingatlanát jutalékmentesen! 20/5...	Berettyóújfalu és a környékén levő 37 település, Debrecen Dél-Borsod 39 településén, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye, Dunaújváros
2009.07.03.	Komárom megye, Székesfehérvár Szuperinfó	Azonnali garantált ingatlanértékesítés új megoldással akár 30 nap alatt! Nem közvetítő! 20/5	Komárom megye, Székesfehérvár
2010.03.19.	Dunaújváros, Székesfehérvár Szuperinfó	u.a.	Dunaújváros, Székesfehérvár
2009.07.29.	Dél-Pest megye, Közép-Magyarország Szuperinfó	Sürgős ingatlanadás? Új megoldással, akár 30 nap alatt, a legmagasabb piaci áron. Nem közvetítő! 20/5...	Dél-Pest megye, Közép-Magyarország
2009.07.31.	Szigetszentmiklós Szuperinfó	u.a.	Szigetszentmiklós
2010.03.01.	Zala megye Szuperinfó	u.a.	Zala megye
2010.03.04.	Nagykanizsa, Nyugat-Balaton Szuperinfó	u.a.	Nagykanizsa, Nyugat-Balaton
2010.03.12.	Székesfehérvár, Szigetszentmiklós Szuperinfó	u.a.	Székesfehérvár, Szigetszentmiklós
2009.08.07.	Szolnok, Gyöngyös-Hatvan, Félegyháza Szuperinfó	Eladná ingatlanát? Itt a sikeres megoldás! 20/5... (Nem közvetítő)	Szolnok, Gyöngyös-Hatvan, Félegyháza

\* a számla kiállítás kelte, amelytől számított egy héten belül jelent meg a hirdetés

\*\* a számlát kiállító hirdető iroda által becsatolt adatokból nem lehet megállapítani, hogy az egyes újságokban pontosan mikor jelent meg a hirdetés

8. Az eljárás alá vont különböző internetes honlapokon jelentetett meg reklámokat. A 2010. február 15-én és 2010. április 15-én a [www.kisalfold.hu](http://www.kisalfold.hu), a [www.fehervar.szuperapro.hu](http://www.fehervar.szuperapro.hu) és a [www.szuperapro.hu](http://www.szuperapro.hu) oldaláról letöltött adatok szerint az eljárás alá vont az alábbiakat közölte:

Megjelenés helye	Megjelenés ideje	Megjelent reklám
<a href="http://www.kisalfold.hu">www.kisalfold.hu</a>	2009. október 28. 2010. január 6.	Készpénzért megvásároljuk eladó ingatlanát! 06-20/4... <a href="http://www.bankline.hu">www.bankline.hu</a>
<a href="http://fehervar.szuperapro.hu">http://fehervar.szuperapro.hu</a> Székesfehérvár és Körzete Szuperinfó	2010. április 15.	Készpénzért megvásároljuk eladó ingatlanát! 06-20/4... <a href="http://www.bankline.hu">www.bankline.hu</a> (Siófoki Tutti Tip Szuperinfo)  Vevőt szerzünk eladó ingatlanára, vagy befektetési célból megvásároljuk. 06-20/5... <a href="http://www.bankline.hu">www.bankline.hu</a> , <a href="http://www.auctionmarkets.hu">www.auctionmarkets.hu</a> (Gyöngyös-Hatvani és Jászsági Szuperinfo)



<a href="http://www.szuperapro.hu">www.szuperapro.hu</a> Szuperinfó Országos laphálózat	2010. április 15.	Vevőt szerzünk eladó ingatlanára, vagy befektetési célból megvásároljuk. 06-20/5... <a href="http://www.bankline.hu">www.bankline.hu</a> , <a href="http://www.auctionmarkets.hu">www.auctionmarkets.hu</a> (Szolnok és Környéke Szuperinfó, Szolnok Megye Térsége Szuperinfó, Jászsági Szuperinfó, Gyöngyös-Hatvani Szuperinfó)  Készpénzért megvásároljuk eladó ingatlanát! 06-20/4... <a href="http://www.bankline.hu">www.bankline.hu</a> (Siófoki Tutti Tip Szuperinfó)
-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Az eljárás alá vont nyilatkozata szerint más oldalakon is megjelentek tájékoztatások, azonban ezek tartalma és a megjelenések ideje nem ismert ([www.ingatlanexpressz.hu](http://www.ingatlanexpressz.hu), [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com), [www.ingatlanbazar.hu](http://www.ingatlanbazar.hu), [www.ingatlanincstar.hu](http://www.ingatlanincstar.hu), [www.YouTube.com](http://www.YouTube.com), [www.eladokiado.hu](http://www.eladokiado.hu), [www.ingatlanok.hu](http://www.ingatlanok.hu), [www.ingatlan.net.hu](http://www.ingatlan.net.hu), [www.toplak.hu](http://www.toplak.hu), [www.ingatlanet.hu](http://www.ingatlanet.hu), [www.origoingatlan.hu](http://www.origoingatlan.hu), [www.ingatlanmerce.hu](http://www.ingatlanmerce.hu), [www.ingatlankereso.hu](http://www.ingatlankereso.hu), [www.ingatlanapro.hu](http://www.ingatlanapro.hu), [www.edesotthon.het.hu](http://www.edesotthon.het.hu), [www.onlineapro.hu](http://www.onlineapro.hu), [www.ingatlanhalo.hu](http://www.ingatlanhalo.hu), [www.elad-ingatlan.com](http://www.elad-ingatlan.com), [www.kepesotthon.hu](http://www.kepesotthon.hu), [www.ingatlanhorizont.hu](http://www.ingatlanhorizont.hu), [www.ingatlan.multipressz.hu](http://www.ingatlan.multipressz.hu)).

9. A rendelkezésre álló iratokból (bevételi pénztárbizonylatokból) megállapíthatóan a vizsgált időszakban az eljárás alá vont

- 269 ingatlan felméréseért és
- 182 érték-megállapításért

kapott díjazást, miközben közreműködésével egyetlen egy ingatlanértékesítés sem történt.

10. Arra vonatkozó adat nem vált ismertté, hogy az eljárás alá vontnak lettek volna szerződött állandó befektetői. Az eljárás alá vont az ingatlanok iránti érdeklődésekről nyilvántartást nem vezet, előadása szerint kb. 150 érdeklődő volt, azonban ezen állítást igazoló bizonyítékokkal nem szolgált.

11. A [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) honlapon feltüntetett „konzorcium” – mely eldönti, hogy az ingatlan megvásárlásra kerül-e az eljárás alá vont által, vagy egyéb befektető felé kerül kiajánlásra – eljárás alá vont családjának tagjait jelentette.

### III.

#### Az eljárás alá vont előadása

12. Az eljárás alá vont előadta, nem tanúsított tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot.

### IV.

#### Jogi háttér

13. Az Fttv. 1. §-ának (1) bekezdése értelmében az Fttv. állapítja meg az áruhoz kapcsolódó, a kereskedelmi ügylet lebonyolítását megelőzően, annak során és azt követően a fogyasztóval szemben alkalmazott kereskedelmi gyakorlatokra, valamint az ilyen kereskedelmi gyakorlat tekintetében alkalmazott magatartási kódexekre vonatkozó követelményeket, és az azok megsértésével szembeni eljárás szabályait. Ugyanezen cikk (2) bekezdése szerint a törvény

hatálya arra a kereskedelmi gyakorlatra terjed ki, amely a Magyar Köztársaság területén valósul meg, továbbá arra is, amely a Magyar Köztársaság területén bárkit fogyasztóként érint.

Az Fttv. 2. §-ának

- a) pontja szerint fogyasztó az önálló foglalkozásán és gazdasági tevékenységén kívül eső célok érdekében eljáró természetes személy,
- c) pontja rögzíti, a törvény alkalmazásában áru minden birtokba vehető forgalomképes ingó dolog - ideértve a pénzt, az értékpapírt és a pénzügyi eszközt, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erőket - (a továbbiakban együtt: termék), az ingatlan, a szolgáltatás, továbbá a vagyoni értékű jog,
- d) pontja értelmében a kereskedelmi gyakorlat a vállalkozásnak, illetve a vállalkozás érdekében vagy javára eljáró személynek az áru fogyasztók részére történő értékesítésével, szolgáltatásával vagy eladásösztönzésével közvetlen kapcsolatban álló magatartása, tevékenysége, mulasztása, reklámja, marketingtevékenysége vagy egyéb kereskedelmi kommunikációja,
- h) pontja alapján az ügyleti döntés a fogyasztó arra vonatkozó döntése, hogy kössön-e, illetve hogyan és milyen feltételek mellett kössön szerződést, továbbá hogy gyakorolja-e valamely jogát az áruval kapcsolatban.

Az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdése alapján tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat. A (3) bekezdés alapján a (2) bekezdés értelmében tisztességtelen különösen az a kereskedelmi gyakorlat, amely megtévesztő (6. § és 7. §) vagy agresszív (8. §).

Az Fttv. 4. §-ának (1) bekezdése értelmében a kereskedelmi gyakorlat megítélése során az olyan fogyasztó magatartását kell alapul venni, aki ésszerűen tájékozottan, az adott helyzetben általában elvárható figyelmességgel és körültekintéssel jár el, figyelembe véve az adott kereskedelmi gyakorlat, illetve áru nyelvi, kulturális és szociális vonatkozásait is. Ha a kereskedelmi gyakorlat a fogyasztók egy meghatározott csoportjára irányul, az adott csoport tagjaira általánosan jellemző magatartást kell figyelembe venni. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint ha a kereskedelmi gyakorlat csak a fogyasztóknak egy, az adott gyakorlat vagy az annak alapjául szolgáló áru vonatkozásában koruk, hiszékenységük, szellemi vagy fizikai fogyatkozásuk miatt különösen kiszolgáltatott, egyértelműen azonosítható csoportja magatartásának torzítására alkalmas, és ez a kereskedelmi gyakorlat megvalósítója által ésszerűen előre látható, a gyakorlatot az érintett csoport tagjaira általánosan jellemző magatartás szempontjából kell értékelni.

Az Fttv. 6. §-ának (1) bekezdése szerint megtévesztő az a kereskedelmi gyakorlat, amely valótlan információt tartalmaz, vagy valós tény – figyelemmel megjelenésének valamennyi körülményére olyan módon jelenít meg, hogy megtéveszti vagy alkalmas arra, hogy megtéveszse a fogyasztót az alábbiak közül egy vagy több tényező tekintetében és ezáltal a fogyasztót olyan ügyleti döntés meghozatalára készíti, amelyet egyébként nem hozott volna meg, vagy erre alkalmas:

- b) az áru lényeges jellemzői, így különösen ba) kivitelezése, összetétele, műszaki jellemzői, tartozékai, bb) mennyisége, bc) származási helye, eredete, bd) előállításának vagy szolgáltatásának módja és időpontja, be) beszerezhetősége, szállítása, bf) alkalmazása, a használatához, fenntartásához szükséges ismeretek, bg) az adott célra való alkalmassága, a használatától várható eredmények, előnyei, bh) veszélyessége, kockázatai, bi) környezeti hatásai, bj) az egészségre gyakorolt hatása, vagy bk) tesztelése, ellenőrzöttsége vagy annak eredménye.

Az Fttv. 9. §-ának (1) bekezdése értelmében a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértéséért felel az a vállalkozás, amelynek a kereskedelmi gyakorlattal érintett áru értékesítése, eladásának ösztönzése közvetlenül érdekében áll.

Az Fttv. 14. §-a alapján a vállalkozás – az eljáró hatóság felhívására – a kereskedelmi gyakorlat részét képező tényállítás valóságát igazolni köteles. Ha a vállalkozás nem tesz eleget ennek a kötelezettségnek, úgy kell tekinteni, hogy a tényállítás nem felelt meg a valóságnak. Erre a vállalkozást a hatóság felhívásában figyelmeztetni kell.

14. Az Fttv. 19. §-ának c) pontja alapján a Gazdasági Versenyhivatal a kereskedelmi gyakorlat tisztességtelenségének megállapítására irányuló versenyfelügyeleti eljárásában a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) rendelkezéseit alkalmazza, az Fttv.-ben meghatározott eltérésekkel.

A Tpv. 77. §-a (1) bekezdésének d), f), g) és h) pontja alapján d) megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését, f) megtilthatja a törvény rendelkezéseibe ütköző magatartás további folytatását, g) a törvénybe ütközés megállapítása esetén kötelezettséget írhat elő, h) elrendelheti a jogsértő tájékoztatással kapcsolatban helyreigazító nyilatkozat közzétételét.

Az eljáró versenytanács a Tpv. 78. §-ának (1) bekezdése értelmében bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a Tpv., illetve az Fttv. 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 (2) bekezdés szerint ha az (1) bekezdés szerinti vállalkozásoknak, illetve vállalkozáscsoportnak a jogsértést megállapító határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételéről nem áll rendelkezésre hitelesnek tekinthető információ, a bírság maximumának meghatározásakor az utolsó hitelesen lezárt üzleti év árbevétele az irányadó. 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 fogyasztók, üzletfelek érdekei sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

## V.

### A Versenytanács döntése

15. Általános követelményként fogalmazódik meg, hogy a vállalkozásnak a fogyasztók irányában tanúsított kereskedelmi gyakorlata feleljen meg a tisztesség követelményének, s így a magáról vagy áruinak lényeges tulajdonságáról adott, fogyasztóknak szóló tájékoztatása igaz és pontos legyen.

16. Az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdése szerint tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat.

Az Fttv. 3. §-ának (2)-(4) bekezdései értelmében egy kereskedelmi gyakorlat három esetben minősülhet tisztességtelennek:

- ha teljesülnek az Fttv. 3. §-ának (2) bekezdésben rögzített feltételek, vagy

- ha a kereskedelmi gyakorlat megtévesztő vagy agresszív, teljesítve a 6-8. §-ban szabályozott feltételeket, vagy
- ha az adott kereskedelmi gyakorlat szerepel az Fttv. mellékletében (az ún. „feketelistán”).

Annak elbírálása során, hogy az adott kereskedelmi gyakorlat tisztességtelennek minősül-e,

- mindenekelőtt azt kell vizsgálni, hogy az adott magatartás szerepel-e a feketelistában. Ha igen, s a kereskedelmi gyakorlat megfelel az Fttv. mellékletében rögzített kritériumoknak, akkor a kereskedelmi gyakorlat minden további vizsgálat nélkül tisztességtelennek minősül,
- ha a feketelistán nem szereplő kereskedelmi gyakorlatról van szó, vizsgálni kell azt, hogy az kimeríti-e a megtévesztés vagy az agresszió a törvényben megadott kritériumait,
- csak ha a tisztességtelenség e tipikus előfordulási eseteibe nem besorolható kereskedelmi gyakorlatról van szó, kerül alkalmazásra az Fttv. 3. §-ának (2) bekezdése.

17. Az eljárás alá vont vizsgált magatartásának értékelése kapcsán a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont által tanúsított kereskedelmi gyakorlat nem olyan fogyasztói kör vonatkozásában valósult meg, amelynek tagjai az adott gyakorlat vagy az annak alapjául szolgáló áru vonatkozásában koruk, hiszékenységük, szellemi vagy fizikai fogyatkozásuk miatt különösen kiszolgáltatottak lennének.

18. A vizsgált kereskedelmi gyakorlat megítélése során az olyan fogyasztó magatartását kell alapul venni, aki ésszerűen tájékozottan, az adott helyzetben általában elvárható figyelmességgel és körültekintéssel jár el.

Az „ésszerűség” kapcsán a Versenytanács kiemeli,

- a fogyasztótól az „ésszerű tájékozódás” körében nem azt kell elvárni, hogy ellenőrizze a kereskedelmi kommunikációkban (ideértve a nyomtatott sajtóban megjelenő reklámokat és a fogyasztóknak megküldött DM leveleket is) szereplő információ helytállóságát. A kereskedelmi kommunikációk egyik funkciója éppen az, hogy a vállalkozás és a fogyasztó között meglévő információs aszimmetria feloldására költséghatékony megoldásokat kínálnak, s a fogyasztó - számára költségmegtakarítást eredményezően - valóságosnak, pontosnak fogadja el a vállalkozás nyújtotta tájékoztatást, történjék az bármilyen formában,
- az a fogyasztó is ésszerűen jár el, aki nem kételkedik a kereskedelmi kommunikációk által nyújtott tájékoztatásban, a vállalkozás szavahihetőségében, hanem a kereskedelmi kommunikációkat egy ésszerűen költséghatékony tájékozási folyamatban az üzleti tisztesség követelményének érvényesülésében bízva kezeli.

19. A jogi értékelés szempontjából relevanciával bíró fogyasztói döntés meghozatala egy folyamat, amelynek nemcsak az egészét, hanem egyes szakaszait is védi a jog a maga eszközeivel. Ez a folyamat a fogyasztók figyelmének felkeltését is magában foglalja, s a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen magatartások, kereskedelmi gyakorlatok 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. Önmagában az a körülmény, hogy a tisztességtelen magatartás, kereskedelmi gyakorlat hatására a fogyasztó felveszi a kapcsolatot a

vállalkozással, már kifogásolható, hiszen ennek során a vállalkozás „meggyőzheti” a fogyasztót, „ráveheti” a vállalkozás számára előnyös döntés meghozatalára.

A [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon közzétett kereskedelmi kommunikáció

20. A [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon (lásd a 6. pontot) az eljárás alá vont azt az ígéretet tette, hogy

- 30 napon belül készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát,
- ha nem sikerül az ingatlan vételárában megegyezni, az ingatlant tovább kínálja zártkörű weboldalán befektetők számára.

21. Az eljárás során feltárt adatokból ismert, hogy az eljárás alá vont

- közreműködésével nem zajlott le ingatlan adásvétel,
- saját maga ingatlant nem vásárolt,
- nem állt kapcsolatban állandó befektetőkkel,
- nem bizonyította, hogy az érintett ingatlanok iránt ténylegesen lettek volna vételi szándékkal bíró érdeklődők.

22. Összességében megállapítható, az eljárás alá vont nem rendelkezett az internetes honlapon közzétett kereskedelmi kommunikációban tett ígérek teljesítéséhez szükséges eszközökkel, s az ígérek teljesítésére nem is került sor.

23. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor 2009 áprilisa és 2010 májusa között a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon valótlánul azt állította, hogy 30 napon belül készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát, s ha nem sikerül az ingatlan vételárában megegyezni, az ingatlant tovább kínálja zártkörű weboldalán befektetők számára. Az eljárás alá vont megvalósította az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének b) pontját, ezzel megsértve az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését.

Nyomtatott sajtóban megjelent reklámok

24. A nyomtatott sajtóban 2009 áprilisa és 2010 áprilisa között megjelent reklámokban (lásd a 7. pontot) az eljárás alá vont arról tájékoztatta a fogyasztókat, hogy

- készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát,
- a fogyasztó a leggyorsabban eladhatja ingatlanát, jutalék nélkül,
- a fogyasztó akár 30 nap alatt eladhatja ingatlanát,
- új megoldás révén a fogyasztó akár 30 nap alatt, a legmagasabb piaci áron adhatja el ingatlanát.

25. Az eljárás során feltárt adatokból ismert, hogy az eljárás alá vont

- közreműködésével nem zajlott le ingatlan adásvétel,
- saját maga ingatlant nem vásárolt,
- nem állt kapcsolatban állandó befektetőkkel,
- nem bizonyította, hogy az érintett ingatlanok iránt ténylegesen lettek volna vételi szándékkal bíró érdeklődők.

26. Összességében megállapítható, az eljárás alá vont nem rendelkezett a reklámokban tett ígérek teljesítéséhez szükséges eszközökkel, s az ígérek teljesítésére nem is került sor.

27. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor 2009 áprilisa és 2010 áprilisa között a nyomtatott sajtóban megjelent reklámokban valótlanul állította, hogy készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát, a fogyasztó a leggyorsabban jutalék nélkül eladhatja ingatlanát, a fogyasztó akár 30 nap alatt eladhatja ingatlanát, illetve új megoldása révén a fogyasztó akár 30 nap alatt, a legmagasabb piaci áron adhatja el ingatlanát. Az eljárás alá vont megvalósította az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének b) pontját, ezzel megsértve az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését.

#### Az internetes honlapokon megjelent reklámok

28. Az internetes honlapokon 2009 októbere és 2010 áprilisa között megjelent reklámokban (lásd a 8. pontot) az eljárás alá vont arról tájékoztatta a fogyasztókat, hogy

- készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát,
- készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát vagy vevőt szerez arra.

29. Az eljárás során feltárt adatokból ismert, hogy az eljárás alá vont

- közreműködésével nem zajlott le ingatlan adásvétel,
- saját maga ingatlant nem vásárolt,
- nem állt kapcsolatban állandó befektetőkkel.

30. Összességében megállapítható, az eljárás alá vont nem rendelkezett a reklámokban tett ígérek teljesítéséhez szükséges eszközökkel, s az ígérek teljesítésére nem is került sor.

31. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor 2009 októbere és 2010 áprilisa között az egyes internetes honlapokon megjelent reklámokban valótlanul állította, hogy készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát, illetve vevőt szerez arra. Az eljárás alá vont megvalósította az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének b) pontját, ezzel megsértve az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését.

#### Az „Ajánlattétel ingatlan vásárlásra” című dokumentum

32. A fogyasztónak a helyszíni felmérés után megküldött, „Ajánlattétel ingatlan vásárlásra” elnevezésű dokumentum arról tájékoztatta a fogyasztót, hogy az értékesítésre felkínált ingatlanra befektetői érdeklődés van, s a befektető elvárása egy érték-megállapítás elkészítése [lásd az 5.4.a) pontot].

33. Az eljárás során feltárt adatokból ismert, hogy az eljárás alá vont

- közreműködésével nem zajlott le ingatlan adásvétel,
- nem állt kapcsolatban állandó befektetőkkel,
- nem bizonyította, hogy az érintett ingatlanok iránt ténylegesen lettek volna vételi szándékkal bíró érdeklődők.

34. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor 2009 áprilisa és 2010 májusa között az „Ajánlattétel ingatlan vásárlásra” elnevezésű dokumentumban valótlanul állította, hogy a fogyasztó által értékesítésre felkínált ingatlanra befektetői érdeklődés van, s a befektető elvárása egy érték-megállapítás elkészítése. Az eljárás alá vont megvalósította az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének b) pontját, ezzel megsértve az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését.

#### Az ingatlan érték-megállapításra vonatkozó megállapodást követően tanúsított magatartása

35. Az eljárás alá vont által megküldött „Megállapodás ingatlan érték-megállapításra” elnevezésű dokumentumot visszaküldő fogyasztóval szemben az eljárás alá vont olyan magatartást tanúsított, amelynek eredményeként ingatlan adásvételi szerződés egyetlen egy esetben sem került megkötésre [lásd az 5.4.b) - 5.7. pontot], így különösen

- ha a fogyasztó az ingatlan értékelésének eredményeként kínált árat alacsonynak tartotta és nem fogadta el az ajánlatot, azonban később változtatott álláspontján, azt a tájékoztatást kapta az eljárás alá vonttól, hogy „a befektető az Önök ajánlatát nem fogadta el, ugyanis az idő múlásával oka fogyottá vált”,
- ha a fogyasztó a forgalmi érték összegét fogadta el, az eljárás alá vont közölte, „ezúton tájékoztatjuk, hogy a befektető nem fogadta el az Ön ajánlatát, mely X Ft, ragaszkodik az értékbecslés 13. oldalán szereplő ajánlatához” (azaz a „befektetési értékhez”). Amennyiben a fogyasztó ezt követően elfogadta a „befektetési értéket”, akkor az eljárás alá vont arról tájékoztatta, hogy „a befektető az Önök ajánlatát nem fogadta el, ugyanis az idő múlásával oka fogyottá vált.”

36. Az eljárás során feltárt adatokból ismert, hogy az eljárás alá vont

- nem állt kapcsolatban állandó befektetőkkel,
- nem bizonyította, hogy az érintett ingatlanok iránt ténylegesen lettek volna vételi szándékkal bíró érdeklődők,
- közreműködésével nem zajlott le egyetlen ingatlan adásvétel sem.

37. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács megállapította, hogy az eljárás alá vont fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor 2009 áprilisa és 2010 májusa között valótlan tájékoztatást adott az állítólagos befektetők kapcsán. Az eljárás alá vont megvalósította az Fttv. 6. §-a (1) bekezdésének b) pontját, ezzel megsértve az Fttv. 3. §-ának (1) bekezdését.

#### A Versenytanács döntése

38. A Versenytanács a fentiekben részletesen kifejtettekre tekintettel megállapította, hogy az eljárás alá vont 2009 áprilisa és 2010 májusa között fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott, amikor a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon, a nyomtatott sajtóban és az interneten közzétett reklámokban, valamint az általa alkalmazott nyomtatványokban valótlan tájékoztatásokat adott az általa „BankLine Franchise” névvel kínált szolgáltatással kapcsolatban, így

- valótlanul állította, hogy
  - 30 napon belül készpénzért megvásárolja a fogyasztó eladó ingatlanát,



- a fogyasztó akár 30 nap alatt eladhatja ingatlanát,
- új megoldása révén a fogyasztó akár 30 nap alatt, a legmagasabb piaci áron adhatja el ingatlanát,
- a fogyasztó a leggyorsabban, jutalék nélkül eladhatja ingatlanát,
- vevőt szerez a fogyasztó eladó ingatlanára,
- a fogyasztó által értékesítésre felkínált ingatlanra befektetői érdeklődés van, s a befektető elvárása egy érték-megállapítás elkészítése,
- ha nem sikerül az ingatlan vételárában megegyezni, az ingatlant tovább kínálja zártkörű weboldalán befektetők számára,
- valótlan tájékoztatást adott a fogyasztó eladó ingatlana iránt érdeklődő állítólagos befektetők kapcsán.

39. A Versenytanács a jogsértés Tpvt. 77. §-a (1) bekezdésének d) pontja alapján történő megállapítása mellett a Tpvt. 77. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján a törvény rendelkezéseibe ütköző magatartás további folytatását a határozat kézhezvételétől számított 8 nap elteltével megtiltotta. Ez azt jelenti, hogy a határozat kézhezvételétől számított 8 nap elteltével az eljárás alá vont nem alkalmazhat olyan kereskedelmi kommunikációkat, amelyek a jogsértőnek minősülő állításokat (lásd a 38. pontot) tartalmazzák. A korábban valamely kereskedelmi kommunikáció (reklám) megjelenése tárgyában megkötött szerződés teljesülését az eljárás alá vont köteles oly módon megakadályozni, hogy 8 nap elteltével jogsértő tartalommal bíró kereskedelmi kommunikáció ne jelenjen meg.

40. A fogyasztók megfelelő tájékoztatása érdekében a Versenytanács a Tpvt. 77. §-a (1) bekezdésének g) pontja alapján kötelezte eljárás alá vontat, hogy a határozat kézhezvételétől számított 15 napon belül a vizsgált időszakban vele az ún. „BankLine Franchise” névvel kínált szolgáltatás tárgyában szerződést kötött ügyfeleket észrevételek hozzátétele nélkül, ajánlott levélben értesítse a Versenytanács jelen döntéséről oly módon, hogy számukra küldje meg a határozat másolatát.

A Versenytanács kötelezte eljárás alá vontat, a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül igazolja a Gazdasági Versenyhivatal felé, hogy a fenti értesítést az előirtaknak megfelelően teljesítette.

41. A fogyasztók megfelelő tájékoztatása érdekében a Versenytanács a Tpvt. 77. §-a (1) bekezdésének h) pontja alapján azt is előírta, hogy az eljárás alá vont a határozat kézhezvételétől számított 10 napon belül a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon honlapon, jól láthatóan, észrevételek hozzátétele nélkül, legalább három hónapos időtartamig

- a honlap nyitó oldalán helyezze el a jelen határozat rendelkező részét,
- a honlap nyitó oldaláról egy lépésben tegye elérhetővé a Versenytanács jelen határozatát teljes terjedelemben.

A Versenytanács ehhez kapcsolódóan kötelezte eljárás alá vontat, a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül, majd a három hónapos időtartam leteltét követő 15 napon belül igazolja a Gazdasági Versenyhivatal felé, hogy a fenti tájékoztatást az előirtaknak megfelelően közzétette. Ennek megfelelően az eljárás alá vont

- a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles igazolni a Gazdasági Versenyhivatal felé, hogy a határozat kézhezvételétől számított 10 napon belül a [www.bankline.hu](http://www.bankline.hu) internetes oldalon honlapon, jól láthatóan, észrevételek hozzátétele nélkül a honlap nyitó oldalán elhelyezte a határozat rendelkező részét, illetve a honlap nyitó oldaláról egy lépésben (egy kattintással) teljes terjedelemben elérhetővé tette a határozatot,

- a fentiek szerinti tájékoztatás megkezdésétől számított három hónapos időtartam leteltét követően 15 napon belül köteles igazolni a Gazdasági Versenyhivatal felé, hogy a határozatban foglaltaknak megfelelő tájékoztatást legalább három hónapon át folyamatosan, megszakítás nélkül közzétette, az elérhető volt az adott internetes oldalon.

42. A Versenytanács bírságot szabott ki az eljárás alá vonttal szemben a Tpv. 78. §-ának (1) bekezdése alapján, a bírság összegét a Tpv. 78. §-ának (3) bekezdésének megfelelően meghatározva.

A Versenytanács súlyosító körülményként értékelte, hogy

- a jogsértő kereskedelmi kommunikációk közzététele időben elhúzódott, több mint egy éven át zajlott,
- az intenzív kereskedelmi kommunikáció révén (6-8. pont) az eljárás alá vont a fogyasztók széles körét érte el,
- az eljárás alá vont magatartása felróható, nem éri el az adott helyzetben általában elvárható magatartási mércét, nem felel meg a társadalom értékítéletének.

A fentiek mérlegelése során a Versenytanács tekintettel volt a jogsértő kommunikációs eszközök alkalmazása kapcsán felmerült ismert költségek mértékére [lásd a vizsgálati jelentés (Vj-44-063/2010.) 1.3.3.2. pontját] és eljárás alá vontnak az ingatlanfelméréséből és – értékelésből származó ismert bevételeire [lásd a vizsgálati jelentés (Vj-44-063/2010.) 1.3.4. pontját], s a bírság összegét – szem előtt tartva a szankcionálás preventív célját is – 300.000 Ft-ban, a rendelkezésre álló adatok szerint kiszabható legmagasabb összeghez közeli mértékben határozta meg.

43. A bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül kell megfizetni, függetlenül attól, hogy a határozattal szemben keresetet terjesztenek-e elő. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 110. §-a (1) bekezdésének a) pontja szerint a keresetlevél benyújtásának a döntés végrehajtására nincs halasztó hatálya, az ügyfél azonban a keresetlevélben a döntés végrehajtásának felfüggesztését kérheti. A végrehajtást a kérelem elbírálásáig a Versenytanács nem foganatosíthatja.

A Ket. 138. §-ának (1) bekezdése szerint a pénzfizetési kötelezettségének határidőre eleget nem tevő késedelmi pótléket köteles fizetni. A (3) bekezdés szerint a késedelmi pótlék mértéke minden naptári nap után a felszámítás időpontjában érvényes jegybanki alapkamat kétszeresének 365-öd része. Ennek ellentételezéseként a Tpv. 83. §-ának (5) bekezdése úgy rendelkezik, hogy ha az eljáró versenytanács határozata jogszabályt sértett és ennek következtében az ügyfélnek igénye keletkezik a bírság visszatérítésére, a visszatérítendő összeg után a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő kamatot is meg kell téríteni.

A bírság és a késedelmi pótlék meg nem fizetése esetén a Gazdasági Versenyhivatal elrendeli a határozat végrehajtását. A Versenytanács tájékoztatja a kötelezettet, hogy a Gazdasági Versenyhivatal által kiszabott bírság behajtása iránt az állami adóhatóság intézkedik.

## VI. Egyéb kérdések

44. Az Fttv. 10. §-ának (3) bekezdése alapján a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértése miatt a Gazdasági Versenyhivatal jár el, ha a kereskedelmi gyakorlat a gazdasági verseny érdemi befolyásolására alkalmas. Az Fttv. 11. §-ának (1) bekezdése értelmében a 10. § alkalmazásában a gazdasági verseny érdemi érintettségének megállapításánál - a jogsértéssel érintett piac sajátosságainak figyelembevételével - a következő szempontok irányadóak: a) az alkalmazott kereskedelmi gyakorlat kiterjedtsége, figyelemmel különösen a kommunikáció eszközének jellegére, a jogsértéssel érintett földrajzi terület nagyságára, a jogsértéssel érintett üzletek számára, a jogsértés időtartamára vagy a jogsértéssel érintett áru mennyiségére, vagy b) a jogsértésért felelős vállalkozás mérete a nettó árbevétel nagysága alapján. Az Fttv. 11. §-ának (2) bekezdése szerint a gazdasági verseny érdemi érintettsége minden egyéb körülményre tekintet nélkül fennáll, ha a) a kereskedelmi gyakorlat országos műsorszolgáltatást végző műsorszolgáltatón keresztül valósul meg, b) a kereskedelmi gyakorlat országos terjesztésű időszakos lap vagy legalább három megyében terjesztett napilap útján valósul meg, c) a fogyasztók közvetlen megkeresésének módszerével végzett kereskedelmi gyakorlat legalább három megye fogyasztói felé irányul, vagy d) az áru eladásának helyén alkalmazott eladásösztönző kereskedelmi gyakorlat legalább három megyében megszervezésre kerül.

A Versenytanács megállapította a Gazdasági Versenyhivatal hatáskörének jelen ügybeni fennálltát. A vizsgált kereskedelmi gyakorlat alkalmas volt a gazdasági verseny érdemi befolyásolására, tekintettel arra, hogy a vizsgált kereskedelmi gyakorlat részben országos terjesztésű időszakos lapokban, illetőleg jelentős számú fogyasztó elérésére alkalmas internetes honlapokon megjelent reklámok révén valósult meg.

45. A Tpv. 74. §-ának (1) bekezdése értelmében az eljáró versenytanács tárgyalást tart, ha azt az ügyfél kéri, vagy az eljáró versenytanács szükségesnek tartja. Az eljáró versenytanács az előzetes álláspont megküldésével egyidejűleg nyilatkozattételre hívja fel az ügyfelet arról, hogy kéri-e tárgyalás tartását. A tárgyalás napját úgy kell meghatározni, hogy az ügyfélnek módjában álljon a tárgyalásra felkészülni.

A Versenytanács a Tpv. előírásainak megfelelően megküldte az eljárás alá vont részére előzetes álláspontját, s felhívta, nyilatkozzon arról, kéri-e tárgyalás tartását. Az eljárás alá vont tárgyalás tartását nem kérte, ezért a tárgyalás tartását szükségesnek nem ítélő Versenytanács határozatát tárgyalás mellőzésével hozta meg.

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

Budapest, 2011. május 2.

dr. Dobos Gergely sk.  
versenytanács tag

dr. Zavodnyik József sk.  
előadó versenytanács tag

dr. Szántó Tibor sk.  
versenytanács tag