



GAZDASÁGI  
VERSENYHIVATAL

## Megtévesztő ígéretek a Hild Zrt-től

**Több megtévesztő állítást is tartalmaztak a Hild Zrt. 2008-ban közzétett hirdetései, emiatt a Gazdasági Versenyhivatal 30 millió forintra bírságolta a vállalkozást.**

A Hild Zrt. főtevékenysége saját tulajdonú ingatlanok adásvétele (életjáradék szerződések kötése, ingatlanportfólió kezelése). Tulajdonosa a ciprusi székhelyű Hild Asset Ltd. Az ügyben ugyancsak érintett Hild Kft. főtevékenysége üzletviteli, illetve egyéb vezetési tanácsadás. Egyetlen tagja a ciprusi székhelyű Hild Asset Ltd. A Hild Kft. végzi a Hild Csoport marketing tevékenységét, szervezi a különböző PR-eseményeket, klub programokat, illetve a szociális szolgáltatásokat.

Magyarországon három, üzletszerűen életjáradéki szerződést kötő vállalkozás működik (Hild Zrt., OTP Életjáradék Zrt., FHB Életjáradék Zrt.). Az általuk kínált lakásért életjáradék konstrukciók lényege az ún. lakásért életjáradék (home reversion plan) változat esetében az, hogy a tőkeerős vállalkozás megvásárolja az időskorú ingatlanát, de a vételárat nem azonnal egy összegben fizeti ki, hanem jellemzően az eladó haláláig minden hónapban egy adott összeget, vagyis életjáradékot folyósít. Az eladó a szerződés tartalma szerint az ingatlanban maradhat, vagyis az ingatlana tulajdonjogát átadja, de azon holtig tartó haszonélvezeti joga marad fenn. A járadékos nemcsak havi járadékban, hanem a szerződéskötést követően egy alkalommal nagyobb összegű járadékban is részesülhet, amelynek mértéke változó lehet. Minél nagyobb azonban az egyösszegű kifizetés, annál alacsonyabb a havi járadék összege.

A másik konstrukció, az ún. lifetime/reverse mortgage, fordított jelzálog esetében továbbra is a járadékos marad az ingatlan tulajdonosa, s a járadékos halálát követően a korábbi egyösszegű kifizetéssel és/vagy járadékkal az örökösök számolnak el a szolgáltatóval. A szolgáltató jelzálogot jegyez be az ingatlanra. Az ügyfél tartozásának összege a kedvezményezettnek történő kifizetésekkel, a kamatokkal és a szerződéstől függően, különböző költségekkel folyamatosan nő. A kedvezményezettnek életében a kölcsönt nem kell visszafizetnie. Az utolsó kedvezményezett halála után a szolgáltató az örökösökkel elszámol:

- a felhalmozott tartozást az örökös visszafizeti, s tulajdonába kerül az ingatlan,
- a felhalmozott tartozást normál jelzáloghitelre váltja, s folyamatosan törleszti, miközben az ingatlan a tulajdonába kerül,
- az ingatlant a szolgáltató az örökössel egyeztetve értékesíti, s a felhalmozott tartozással csökkentett összeget az örökösnek kifizeti.

Magyarországon jelenleg az ún. lakásért életjáradék (home reversion plan) konstrukció elterjedtebb: mindhárom piaci szereplő kínál ilyen terméket, szemben a jelzálog alapú ún. lifetime/reverse mortgage konstrukcióval, amellyel jelenleg csak az FHB Életjáradék Zrt. rendelkezik.

A Hild Zrt. Örökjáradék és a Családi Örökjáradék konstrukció tartalmukat tekintve életjáradék szerződések. Ezekben a felek arról állapodnak meg, a Hild Zrt. mint járadékfolyósító kötelezi magát, hogy ingatlanának tulajdonjoga fejében a járadékos részére egész életére a szerződésben meghatározott kikötések és feltételek szerint életjáradékot fizet. Az Örökjáradék konstrukció a kifizetéseket tekintve két részből (egyösszegű kifizetés, havi járadék), a Családi Örökjáradék három részből (egyösszegű kifizetés, havi járadék, örökül hagyható összeg) áll. Az ingatlan mindkét esetben már a szerződés megkötésekor a járadékfolyósító tulajdonába kerül, azzal, hogy a járadékos jogosult az ingatlanban élni a szerződés időtartama alatt.

A Hild Zrt. Mega konstrukciója egy lakott ingatlanra szóló adásvételi szerződés. A Mega szerződésben a felek abban állapodnak meg, hogy az eladó eladja, a vevő pedig megveszi a kérdéses ingatlant egy meghatározott vételáron, azonban a vevő az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően csak az eladó halálát, vagy a szerződés megszűnését követően léphet az ingatlan birtokába. A Mega konstrukció két részből (egyösszegű kifizetés, közös költség fizetése) áll.

Fenti konstrukcióit a Hild Zrt. a Hild Kft-n keresztül 2008-ban intenzíven széles körben (prospektus, tv- és rádióreklám, sajtóreklám stb.) népszerűsítette. A kommunikációs anyagokban egyebek mellett szerepelt, hogy a fogyasztó a szerződés megkötése után saját lakásában élhet, tőle a járadékfizető az állagmegóvó karbantartások költségét és a közös költséget átvállalja. Egyes tájékoztatásokban pedig az szerepelt, hogy a Hild Zrt. szerződéseit több mint ezer ügyvéd fogadta el, illetve az ügyvédek nagyon biztonságosnak tartják ezeket a szerződéseket.

A GVH vizsgálata feltárta, hogy ezek a megállapítások nem pontosak. Tévedés például, hogy a járadékos a saját lakásában élhet, hiszen a Hild konstrukcióinak meghatározó tulajdonsága, hogy az adott ingatlan tulajdonjoga a vállalkozáshoz kerül. A reklám a fogyasztó számára a GVH szerint azt a téves feltevést eredményezheti, hogy a szerződés megkötéséhez, az ígért szolgáltatások igénybe vételéhez nem kell átruháznia ingatlanának tulajdonjogát.

Ugyancsak pontatlan az az állítás, hogy a szerződés megkötését követően a Hild végzi az állagmegőrző munkálatokat és gondoskodik az ingatlan műszaki állapotának megóvásáról. A szerződésekben azonban az szerepel, hogy a Hild csak a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő karbantartásokért felel. Ebben azonban nincsenek benne például a vendég által okozott meghibásodások, a háziállatok által okozott károk, a belső burkolatok, gyengeáramú berendezések (pl. kaputelefon) javítása miatti költségek megtérítése. A reklámokban az is lehangzott, hogy a Hild Zrt. fizeti a közös költséget. Az életjáradéki szerződések szövege szerint azonban a takarítás, a hólapátolás vagy az esztétikai festés költségei továbbra is a fogyasztót terhelik, még akkor is, ha azok egyébként a közös költség részei lennének.

A vizsgálat során a Hild Zrt. arra vonatkozóan semmiféle bizonyítékot nem terjesztett elő, hogy megfelelne a valóságnak az a reklámszlogen, amely szerint „mára már több mint 1000 ügyvéd fogadta és javasolta aláírásra ezeket a szerződéseket”. A társaság azt sem igazolta semmivel sem, hogy az ügyvédek nagyon biztonságosnak tartják életjáradék szerződéseiket.

Mindezek miatt a GVH megállapította, hogy a Hild Zrt. 2008. augusztus 31-ig a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított, azt követően pedig tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot folytatott. (A megkülönböztetésre azért van szükség, mert 2008. szeptember 1 előtti jogsértésre a versenytörvény, az azt követőekre viszont már a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatról szóló jogszabály szerint kellett eljárnia a versenyhatóságnak.) A jogsértés miatt a GVH a Hild Zrt-t 30 millió forintba büntette.

A bírság összegének megállapításakor a versenyhatóság súlyosbító körülményként vette tekintetbe, hogy a vállalkozás bizalmi jellegű, hosszú távra szóló, életkoruknál fogva sérülékeny fogyasztóknak kínált szerződéseket hirdetett jogszerűtlen módon, miközben a Hild korábban már marasztalásra került hasonló ügyben. Enyhítő körülménynek bizonyult ugyanakkor, hogy a fogyasztók a szerződés megkötésekor értesülhettek a konstrukció pontos feltételeiről.

A GVH vizsgálta azt is, hogy jogszerűek-e az akár 50 százalékos vagy ennél nagyobb összegű kifizetést ígérő reklámok, ám a vizsgálatot ebben a témában megszüntette. A versenyhatóság vizsgálta továbbá a Hild Kft. felelősségét is az ügyben, ám mivel a vállalkozásnak nem volt ráhatása a hirdetések szövegére, csak azok közzétételét szervezte, így az ellene folyóeljárást a GVH ugyancsak megszüntette.

Az ügy hivatali nyilvántartási száma: **Vj-165/2008**.

Budapest, 2009. szeptember 2.

Gazdasági Versenyhivatal  
Kommunikációs Csoport

További információ:

Mihálovits András

Gazdasági Versenyhivatal

cím: 1054 Budapest, V. ker. Alkotmány u.5.

levél: 1245 Budapest, 5. Pf. 1036

tel: +36-30 618-6618

email: [Mihalovits.Andras@gvh.hu](mailto:Mihalovits.Andras@gvh.hu)

<http://www.gvh.hu>