

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.
Levélcím: 1391 Budapest 62. Pf. 211
Telefon: (06-1) 472-8865
KRID: 213396918
Ügyszám: VJ/5/2022.
Iktatószám: VJ/5-54/2022.

Nyilvános változat!

A Gazdasági Versenyhivatal eljáró versenytanácsa az Allen & Overy Kádár Ügyvédi Iroda (1075 Budapest, Madách Imre út 13-14., eljáró ügyvéd: dr. K. A.; KRID azonosító: 18165111) által képviselt **ingatlan.com Zrt.** (1024 Budapest, Fény u. 16.) eljárás alá vont vállalkozás ellen fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának feltételezett megsértése miatt indított versenyfelügyeleti eljárásban meghozta az alábbi

v é g z é s t .

Az eljáró versenytanács a versenyfelügyeleti eljárást megszünteti.

A végzés ellen a közlésétől számított nyolc napon belül közigazgatási per indítható. A keresetlevelet a Gazdasági Versenyhivatalnál kell benyújtani elektronikusan az erre rendszeresített űrlap^[1] használatával, mely a Gazdasági Versenyhivatal honlapján érhető el. A Gazdasági Versenyhivatal a keresetet az ügy irataival együtt továbbítja a közigazgatási perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező Fővárosi Törvényszéknek. A törvényszék eljárásában a jogi képviselő kötelező.

I N D O K O L Á S

I.

Előzmények, a versenyfelügyeleti eljárás tárgya

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) 2022. január 28-án versenyfelügyeleti eljárást indított,¹ mivel észlelte, hogy 2021. július 26-tól kezdődően az ingatlan.com Zrt. (a továbbiakban: eljárás alá vont) a www.ingatlan.com weboldalon a fogyasztókat valószínűsíthetően nem vagy nem megfelelően tájékoztatta a magánhirdetők által igénybe vehető ingatlanhirdetési csomagokhoz és az extra szolgáltatásokhoz kapcsolódó kreditjöváírás tényéről, és a jóváírt kreditek mennyiségéről, valamint arról a tényről, hogy az ún. Office Hirdetők számára elérhető licitrendszer lehetővé teszi azt, hogy az ingatlanközvetítők a hirdetéseiket licitálással a magánhirdetések elé pozícionálják.
2. A GVH feltételezte, hogy az ingatlan.com Zrt. a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló 2008. évi XLVII. törvény (a továbbiakban: Fttv.) 7. § (1) bekezdésében foglalt tényállás megvalósításával valószínűsíthetően megsértette az Fttv. 3. § (1) bekezdésében előírt tilalmat.

^[1] http://www.gvh.hu//data/cms1041089/GVH_gvh_k01_19_01.jar

¹ VJ/5/2022. számú irat

3. A vizsgálók a vizsgálati jelentést² 2022. október 6-án terjesztették a Versenytanács elé, ezzel az eljárás a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 47. § (2) bekezdése alapján versenytanácsi szakaszba került.
4. Az eljáró versenytanács kiemelőnek tartja, hogy a jelen versenyfelügyeleti eljárásnak nem tárgya a nem magánhirdető fogyasztóknak (azaz a weboldalon kereső, böngésző fogyasztóknak), illetve a szakmai hirdetőknak nyújtott tájékoztatások vizsgálata, így azok értékelésére sem került sor.

II.

Az eljárás alá vont vállalkozás

5. Az ingatlan.com Zrt. főtevékenysége „Médiareklám”, azaz az online ingatlanhirdetési felület működtetése. A 2021. évi beszámolója alapján az ingatlan.com Zrt. árbevétele 3.788.176.000 Ft volt.³
6. Az ingatlan.com weboldalon a hirdetőknak nyújtott szolgáltatásokból származó, a vizsgálattal érintett időszakban elért nettó árbevétel⁴ a vizsgálati jelentés V.2. pontja tartalmazza. A hirdetők, illetve hirdetések számát a vizsgálati jelentés IV.2. pontja összegzi.
7. Az eljárás alá vont ellen a GVH korábban már folytatott versenyfelügyeleti eljárást VJ/3/2018. számon, amely eljárás jogsértés megállapításával és figyelmeztetéssel zárult.⁵

III.

Az érintett piac

8. A jelen versenyfelügyeleti eljárásban érintett piac a hazai online ingatlanhirdetések piaca. Egy ingatlan megvásárlását általában összetett, alapos vizsgálódás előzi meg, az ingatlankeresés hosszadalmas folyamat.⁶ Ezzel párhuzamosan az ingatlan eladása is hosszabb folyamat. Mind a keresésnek, mind a kínálatnak fontos momentuma a hirdetés (csak úgy, mint egy ingatlan bérbeadása esetén), mivel az ingatlant kereső ezen keresztül tájékozódhat az ingatlankínálatról, és az eladók is ezen keresztül érhetik el a közönséget. Napjainkban a hirdetések egyik legnépszerűbb formája az online hirdetés, többek között annak idő- és költséghatékony jellege miatt.
9. Az online ingatlanhirdetési piac kétoldalú: az egyik oldalon helyezkedik el a hirdetések célközönsége, azaz az ingatlanvásárlók (vagy bérlők) köre, míg a piac másik oldalán állnak a hirdetők, akik a hirdetési szolgáltatásokat megvásárolják. Hirdetők lehetnek a gazdasági tevékenységi körükben eljáró ingatlanközvetítők (ún. office hirdetők) vagy a saját nevükben ingatlant értékesítő természetes vagy jogi személyek (a továbbiakban: magánhirdetők).⁷
10. Az ingatlan.com weboldal főtevékenységi körét érintően az online ingatlanhirdetések kínálati oldalán elsősorban a többi online ingatlanközvetítéssel foglalkozó portál van jelen, valamint az ingatlanközvetítők saját honlapjai, illetve egyéb online szereplők, így például az egyes aggregátor weboldalak. Ezen szereplők szolgáltatásai kínálati és keresleti szempontból, tehát mind a hirdetők, mind a hirdetéseket keresők számára is helyettesíthető szolgáltatások lehetnek.

² VJ/5-43/2022. számú irat

³ VJ/5-39/2022. számú irat

⁴ VJ/5-5/2022. számú adatszolgáltatás 5.pont, VJ/5-31/2022. 2. pont

⁵ VJ/3-71/2018. számú határozat

⁶ Lásd a VJ/49-33/2016. számú határozat 143. pontját.

⁷ VJ/5-5/2022. számú adatszolgáltatás 2. pont

11. A vizsgálati jelentés IV. pontja részletesebben ismerteti a piaci szereplőket, illetve részeseiket,⁸ amely információ, adatok alapján megállapítható, hogy az eljárás alá vont oldala az egyik legnagyobb, legismertebb piaci szereplő. Kiemelendő továbbá, hogy az ingatlanhirdetésekkel járó (közvetett és közvetlen) költségekre tekintettel a hirdetőink inkább azon a weboldalon adják fel hirdetéseiket (illetve fizetnek a hirdetésekért, azok kiemeléséért), amelyen a legnagyobb valószínűség szerint a legtöbb ingatlant kereső felhasználó láthatja a hirdetéseiket.
12. A piac ismertetése körében szükséges továbbá azt is hivatkozni, hogy az eljárás alá vont mint közvetítő által üzemeltetett oldal egy online platform, így az eljárás alá vontnak mind a fogyasztók (adott esetben az oldalon különböző beállítások alapján nézelődő, keresgélő személyek), mind az üzletfelek (hirdetők és egyéb üzleti partnerek) felé különböző tájékoztatói és egyéb, szerződéses kötelezettségei vannak. Ezen kötelezettségek, tájékoztatások nem képezték ugyan a jelen versenyfelügyeleti eljárás tárgyát, azonban a platform és a piac sajátosságai, működési jellemzői miatt összefüggenek a jelen ügyben vizsgált magatartással is. Az eljáró versenytanács a teljesség igénye nélkül a lenti rendelkezéseket tartja kiemelőnek az érintett időszakokra is tekintettel.
13. Az Fttv. 2022. május 28-tól hatályos 7. § (7) bekezdése szerint amikor a fogyasztók lehetőséget kapnak arra, hogy különböző vállalkozások vagy fogyasztók által kínált termékek esetében kulcsszó, kifejezés vagy más lekérdezés alapján végezzenek keresést, függetlenül attól, hogy az ügyletet végül hol kötik meg, jelentősnek minősülnek a keresés eredményeit bemutató oldalról közvetlenül és könnyen elérhető online felület egy külön részén rendelkezésre bocsátott, azokra a fő paraméterekre vonatkozó általános információk, amelyek meghatározzák a fogyasztónak a keresés eredményeként megjelenített termékek rangsorát, valamint jelentősnek minősül e paraméterek más paraméterekkel szembeni relatív fontossága. Továbbá – szintén 2022. május 28-tól – az Fttv. mellékletének 32. pontja szerint tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat a keresési eredmények megadása a fogyasztó online keresési lekérdezése alapján, anélkül, hogy egyértelműen felfednék a fizetett hirdetéseket vagy a kifejezetten a termékeknek a keresési eredmények közötti magasabb rangsorolását célzó fizetést.
14. A fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet szintén 2022. május 28-tól hatályos, az online piacokon kötött szerződésekre vonatkozó egyedi kiegészítő tájékoztatói követelményekről szóló 11/A. §-ának a) pontja értelmében az online piaci szolgáltatóval kötött szerződés esetén azt megelőzően, hogy a fogyasztót a szerződés vagy ajánlat kötné, az online piac szolgáltatója köteles világos és közérthető, az alkalmazott távollévők közötti kommunikációt lehetővé tévő eszköznek megfelelő módon tájékoztatni a fogyasztót az ajánlatokat bemutató oldalról közvetlenül és könnyen elérhető online felület egy külön részén rendelkezésre bocsátott általános információ révén a keresési lekérdezés nyomán megjelenő ajánlatok rangsorolását meghatározó fő paramétereikről az Fttv. 2. § j) pontjában meghatározottak⁹ szerint, valamint e paraméterek más paraméterekhez viszonyított jelentőségéről.
15. Az online közvetítő szolgáltatások üzleti felhasználói tekintetében alkalmazandó tisztességes és átlátható feltételek előmozdításáról szóló, 2020. július 12-től kell alkalmazandó 2019/1150/EU számú európai parlamenti és tanácsi rendelet rangsorolással kapcsolatos 5. cikke értelmében:
(1) Az online közvetítő szolgáltatók szerződési feltételeikben rögzítik a rangsorolást meghatározó fő paramétereket és e fő paraméterek más paraméterekhez képest meglévő viszonylagos jelentőségének okait.

⁸ VJ/5-5/2022. számú adatszolgáltatás 6. pont

⁹ Rangsorolás: a termékek relatív kiemelése a kereskedők által bemutatott, megszervezett vagy közölt módon, tekintet nélkül az ilyen bemutatáshoz, szervezéshez vagy közléshez használt technológiai eszközökre.

(3) Ha a fő paraméterek között szerepel a rangsorolás befolyásolásának lehetősége az üzleti felhasználó vagy a kereskedelmiweboldal-használó által az érintett szolgáltatónak fizetett bármely közvetlen vagy közvetett díj ellenében, az adott szolgáltató az (1) és (2) bekezdésben foglalt követelményekkel összhangban leírásban ismerteti ezeket a lehetőségeket és az ilyen díjfizetésnek a rangsorolásra gyakorolt hatásait.

(5) Az (1), (2) és (3) bekezdésben szereplő leírásnak alkalmasnak kell lennie arra, hogy lehetővé tegye az üzleti felhasználók vagy kereskedelmiweboldal-használók számára annak megfelelő megértését, hogy a rangsorolási módszer figyelembe veszi-e, és ha igen, hogyan és milyen mértékben az alábbiakat:

- a fogyasztóknak online közvetítő szolgáltatáson vagy online keresőprogramon keresztül kínált áruk és szolgáltatások jellemzői,
- e jellemzők jelentősége a fogyasztók szempontjából,
- az online keresőprogramok tekintetében a kereskedelmiweboldal-használók által használt weboldal kialakításának jellemzői.

(6) Az online közvetítő szolgáltatók és az onlinekeresőprogram-szolgáltatók az e cikk követelményeinek való megfelelés során nem kötelesek közzétenni algoritmusokat, sem olyan információkat, amelyekről észszerű bizonyossággal feltételezhető, hogy lehetővé tennék a fogyasztók megtevesztését vagy megkárosítását a keresési eredmények manipulálása révén.

16. A 2022. október 19-én kelt és 2024. február 17-től alkalmazandó digitális szolgáltatások egységes piacáról és a 2000/31/EK irányelv módosításáról (digitális szolgáltatásokról) szóló 2022/2065/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet (a továbbiakban: DSA) 27. cikke értelmében az online platformot üzemeltető azon szolgáltatók, amelyek ajánlórendszereket használnak, szerződési feltételeikben – világos és közérthető nyelvezettel – meg kell, hogy határozzák az ajánlórendszerükben használt fő paramétereket, valamint a szolgáltatás igénybe vevői számára az e fő paraméterek módosítására vagy befolyásolására rendelkezésre álló lehetőségeket. A fő paramétereknek magyarázatot kell adniuk arra, hogy miért ajánlják az adott információkat a szolgáltatás igénybe vevője számára. Amennyiben több opció is rendelkezésre áll a szolgáltatás igénybe vevői számára megjelenített információk relatív sorrendjét meghatározó ajánlórendszerek tekintetében, az online platformot üzemeltető szolgáltatók hozzáférhetővé tesznek egy olyan funkciót is, amely lehetővé teszi a szolgáltatás igénybe vevője számára, hogy bármikor kiválassza és módosítsa az általa előnyben részesített opciót. Ehhez a funkcióhoz közvetlen és könnyű hozzáférést kell biztosítani az online platform online interfészének azon külön része felől, ahol az információk prioritási sorrendjét meghatározzák.

IV.

Az érintett szolgáltatás, a vizsgált kereskedelmi gyakorlat

IV.1. Az érintett szolgáltatás

17. A vizsgált kereskedelmi gyakorlat a www.ingatlan.com weboldalon jelent meg. A jelen versenyfelügyeleti eljárásban közvetlenül érintett szolgáltatás az online ingatlan apróhirdetési felület működtetése, amely szolgáltatást hirdetői oldalon igénybe veszik ingatlant eladó/bérbeadó üzleti ügyfelek (ingatlanközvetítők) és magánhirdetők is. A hirdetők ajánlatait a www.ingatlan.com weboldal koncentrált és kereshető formában, a találati lista egyes elemeinek (különböző szempontú) rangsorolásával teszi elérhetővé a felhasználók felé, akik egyrészt az ingatlant vásárolni/bérelni szándékoznak, másrészt a tényleges/potenciális hirdetők is (hiszen a piaci viszonyokról, arról, hogy hol/mennyiért érdemes egy ingatlant meghirdetni, olyanok is tájékozódhatnak, akik nem venni, hanem eladni/bérbeadni szeretnének).

IV.2. Az ingatlan.com weboldal

18. Az eljáró versenytanács az oldal tartalmának, illetve működésének bemutatását megelőzően kiemelőnek tartja, hogy a vizsgált időszak alatt az eljárás alá vont mind az oldal működését, mind annak működésre vonatkozó tájékoztatási célú tartalmát fejlesztette, módosította, így az eljáró versenytanács alapvetően a lényegi tartalom ismertetésére törekszik. A versenytanácsi szakban készített oldalmentéseket a VJ/5-46/2022. és a VJ/5-52/2022. számú iratok tartalmazzák.

IV.2.1. Az ingatlant kereső felhasználók által észlelt információk

19. A www.ingatlan.com weboldal nyitóoldalán a felhasználó egy keresési felületet talál, amely külön regisztráció nélkül is használható. Az ingatlant kereső felhasználó ezen a keresési felületen kiválaszthatja, hogy eladó vagy kiadó ingatlanokat keres, az ingatlan típusát, elhelyezkedését, ártartományt, alapterületet, szobaszámot adhat meg:

ingatlan.com

Hitelintéző Ingatlanos megbízása Bejelentkezés/Regisztráció Hirdetésfeladás

Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Eladó Kiadó lakás ár alapterület szobaszám

■ új építésű RÉSZLETES KERESŐ

Új energetikai paraméterek

Új paraméterekkel bővítettük a részletes keresőnket. Ennek köszönhetően már az ingatlan havi gáz- és áramfogyasztása alapján is indítható keresés. Illetve egyéb energetikai paraméterekre is lehetőség van keresni, mint például a napelemre, a szigetelésre vagy az energiatanúsítványra.

Keresd a jelölést!

Emellett új, Energiatakarékos emblémánkkal kiemeltük számokra azokat a hirdetéseket a keresési listában, amelyek a hirdetésben megadott átlag havi gáz- és áramfogyasztási érték vagy új építésű ingatlan esetén az energiatanúsítvány értéke alapján nem lépik túl a kedvezményes fogyasztási értékeket.

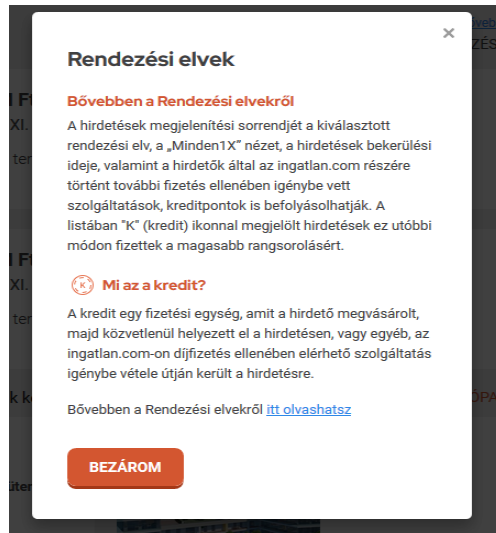
[Bővebben itt olvashatsz a változásokról.](#)

20. A keresőfelületen lenyitható egy részletes keresés elnevezésű fül, amellyel a keresés tovább szűkíthető további szűrők megadásával (állapot, emelet, energetikai elvárások stb.). A szűrési feltételek nemcsak az ingatlanokra, de a hirdetésekre is beállíthatóak (kulcsszavak, fotók stb.).

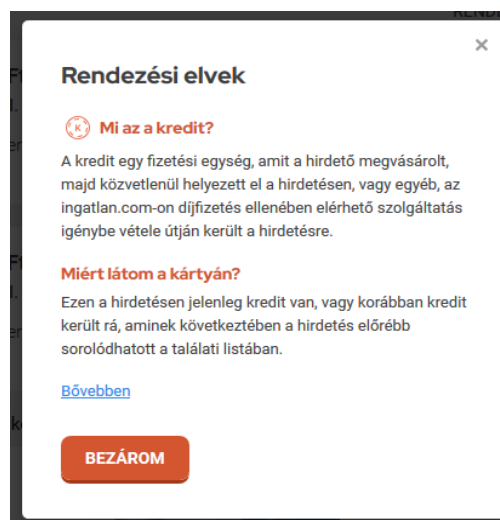
21. Miután a kereső felhasználó megadta a preferenciáinak megfelelő adatokat, a keresést követően megjelenik a szűrési feltételeknek megfelelő találati lista.

22. Az ingatlan.com Zrt. előadta,¹⁰ hogy 2021. augusztus 1-jén (azaz a vizsgált időszak elején, az időszak első napját követő egy héten belül) élesedett az a fejlesztés, ami alapján a kereső felhasználók a találati lista „Rendezés” menügombja felett azt olvashatják, hogy „A lista fizetett rangsorolást is tartalmaz.” Ezen figyelmeztetés melletti információs ikonra vagy „Bővebben” linkre kattintva felugrik egy információs ablak, amelyben tájékoztatják az ingatlant kereső felhasználókat a találati sorrendet befolyásoló fő paramétereikről, linkelve az Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) 7. számú mellékletét, amely a részletes tájékoztatót tartalmazza:

¹⁰ VJ/5-6/2022. számú feljegyzés



23. 2021. augusztus 1. óta a találati listában egy narancssárga „K” (azaz kredit) ikon jelöli azokat az elemeket, amelyek esetében a hirdetésen aktív vagy korábban elhelyezett kreditek befolyásolhatják az adott elem listában elfoglalt helyét. A „K” ikonra kattintva a felhasználó egy rövid tájékoztatót lát a kreditről és annak a rangsorolásra gyakorolt hatásáról, továbbá innen is elérhető az ÁSZF 7. számú melléklete, amely a részletes tájékoztatót tartalmazza:



IV.2.1.1. A „Minden 1x” nézet

24. Amennyiben a felhasználó regisztrált a www.ingatlan.com oldalon, és a felhasználói felületére be van jelentkezve, abban az esetben beállíthatja a „Minden 1x” nézetet, amelynek eredményeképpen a találati listában az ugyanazon ingatlanra vonatkozó hirdetések közül csak egy hirdetés jelenik meg. A „Minden 1x” nézet indoka, hogy egy adott ingatlant több ingatlanközvetítő is hirdethet, és maga a tulajdonos is meghirdetheti azt. A „Minden 1x” funkció célja az ugyanazon ingatlant hirdető hirdetések csoportosítása (csoportba rendezése). Amennyiben a funkció bekapcsolásra kerül, akkor a találati listában egy adott ingatlanra vonatkozó valamennyi hirdetés csoportosítva jelenik meg, a többi – ugyanarra az ingatlanra vonatkozó hirdetés – a csoport lenyitását követően tekinthető meg. Az egyes csoportok elején az a hirdetés jelenik meg, amely a legtöbb kredittel rendelkezik az adott pillanatban.¹¹

¹¹ VJ/5-6/2022. számú feljegyzés

25. Amennyiben be van kapcsolva a „Minden 1x” nézet, akkor a találati listában a csoport kiemelt eleme (hirdetése) látszik, a többi kapcsolódó hirdetést a kiemelt hirdetésen található „Még X (db) azonos ingatlan” gomb megnyomásával lehet megtekinteni. A gomb megnyomásával a csoport valamennyi eleme meg fog jelenni a kiemelt hirdetés alatt. A lenyitást követően a többi hirdetés sorrendjét szintén a kreditmennyiség határozza meg. Kreditegyezőség esetén másodlagos és harmadlagos rendezési elv (összes eddigi kreditmennyiség, hirdetés feladásának időpontja¹²) érvényesül. Ha egy magánhirdetés 0 kredittel¹³ rendelkezik, tehát a magánhirdető semmilyen díjköteles szolgáltatást nem vásárolt a hirdetéséhez (ingyenes hirdetést rendelt), és azt az ingatlant egy ingatlanközvetítő is meghirdeti, akkor a bekapcsolt „Minden 1x” nézetben a magánhirdető hirdetése nem fog megjelenni.
26. A „Minden 1x” nézetet nem lehet bekapcsolni abban az esetben, ha a kereső felhasználó ár vagy négyzetméter-ár szerint kívánja sorrendbe állítani a találati listában található hirdetéseket, azaz ilyen esetben a találati listában minden ingatlanhirdetés meg fog jelenni, vagyis ekkor a kreditek mennyisége alapján megállapított sorrend lesz látható.
27. A „Minden 1x” funkciót csak regisztrált és bejelentkezett felhasználók használhatják, ami átlagosan körülbelül az ingatlant kereső felhasználók 10%-a. Az ingatlan.com Zrt. ezt a funkciót azzal magyarázta,¹⁴ hogy az ingatlanközvetítőt a magánhirdető bízza meg az ingatlan értékesítésével, és az ingatlanközvetítő éppen ebből a célból veszi igénybe az ingatlan.com fizetős szolgáltatását, de az ingyenes hirdetéssel szemben jelentősen hátrányosabb helyzetbe kerülne.

IV.2.1.2. A kreditek és az ÁSZF 7. számú melléklete

28. Az ÁSZF 7. számú melléklete 2021. július 26-tól hatályos. Az ÁSZF 2021. július 26-i állapotának 8.1.2. pontja szerint „a Felhasználó tudomásul veszi és nyilatkozatával elfogadja és/vagy hozzájárul, hogy a kreditrendszerrel szóló tájékoztatót és a Hirdetések rangsorolásának elveit a jelen ÁSZF 7. számú melléklete tartalmazza.” Az ÁSZF korábbi verziói a <https://info.ingatlan.com/aszf/korabbi-aszf-verziok/> linken érhetők el.

ingatlan.com

- Történetünk
- Küldetésünk
- Rólunk írták
- GYIK
- Szerződési Feltételek**
- Adatvédelmi Szabályzat
- Pénzügyi Közvetítői Tájékoztató
- Energetikai jelentés
- Pályázatok
- Impresszum
- Kapcsolat
- Állások »
- Médiaajánlat »

Általános Szerződési Feltételek

Nálunk a jogi tudnivalók nem azért vannak, hogy valamit eltitkoljunk, hanem azért, hogy minél jobban megértsük egymást hirdetőkkel. Ezért alakítottuk ki ezt az oldalt a lehető legérthetőbbre. A legfontosabb szabályainkat összefoglaltuk:

Amit mi garantálunk

- Nálunk **nincsenek meglepetések és rejtett költségek**, a díjszabásunk világos és nyilvános.
- **Mi nem kérünk utólag pénzt** az apróhirdetéseikért.
- Az irodánk **nem egy pálmafás szigeten**, hanem Budapesten van.
- Ugyfélszolgálatunk **munkaidőben elérhető** és minden kérdésre válaszol.
- Az ingatlan.com **1997 óta megbízható partner**. És az is marad.
- Az **adataidat biztonságosan kezeljük**, csak a hozzájárulásoddal adjuk át, kizárólag fejlesztési célra.

Amit Tőled kérünk

- Csak **valódi ingatlant** hirdess, valós áron. A hirdetésben lévő információkért te vagy felelős.
- **Egy ingatlanról egy hirdetést tegyél fel**, és egy hirdetésben csak egy ingatlant hirdess.
- Ugyanarról az ingatlanról **ne tegyél fel sorozatosan új hirdetést**, az előző törlesztésével sem.
- A **képek csak az ingatlant ábrázolhatják**, nem lehet rajtuk fotómontázs, logó, link vagy bármilyen kapcsolatfelvételi lehetőség.

Hatályos: 2022.03.03-tól – Korábbi verziók
Letölthető formátum (PDF): [ÁSZF 2022.06.01-től](#)

29. Az ÁSZF 7. számú mellékletéhez 2021. augusztus 1-jétől link vezet „A lista fizetett rangsorolást is tartalmaz” és a „K” ikonos tájékoztatásokon belül. 2021. október 7-től a hirdetésfeladás

¹² VJ/5-6/2022. számú feljegyzés

¹³ Az eljárás alá vont a VJ/5-39/2022. számú adatszolgáltatásában rögzítette, hogy a 0 kredittal rendelkező ingatlanközvetítői hirdetés megjelenik a találati listában.

¹⁴ VJ/5-6/2022. számú feljegyzés

menetéhez, a csomagvásárláshoz kapcsolódóan is bekerült egy link, ahonnan közvetlenül elérhető az adott melléklet.

30. Minden hirdető számára fontos az, hogy a hirdetése a találati listában hol helyezkedik el, mivel ez kihatással lehet arra, hogy az adott hirdetés mennyi kereső felhasználóhoz jut el. A hirdetésekhez adott esetben kreditek is tartoznak. A kreditek lehetőséget biztosítanak arra, hogy a hirdetők a hirdetésüket előrébb sorolják a találati listában más hirdetők hirdetéseikhez képest. A hirdetésekhez társított kreditek mennyisége befolyásolja a hirdetések egymáshoz viszonyított sorrendjét: az a hirdetés fog előrébb megjelenni a találati listában, amihez több kredit tartozik, függetlenül attól, hogy a hirdető magánhirdető vagy ingatlanközvetítő. Lényeges azonban, hogy egyes ingatlanokat többen is hirdetnek, illetve egyes hirdetők (jellemzően az office hirdetők) több ingatlant is hirdetnek, így eltérő felhasználói aktivitások tapasztalhatóak a felületen.
31. Az ÁSZF 7. számú melléklete nyújt tájékoztatást a felhasználók számára a kreditrendszeréről.¹⁵ A rendszer célja, hogy lehetőséget biztosítson a hirdetőknél, hogy ingatlanhirdetésüket előrébb sorolják a találati listában más hirdetők hirdetéseikhez képest. Az egyes hirdetésekhez társított kreditek mennyisége befolyásolja a hirdetések egymáshoz való viszonyát. A 7. számú melléklet információt ad arról is, hogy a felhasznált kreditek és az adott hirdetés találati listában való elhelyezkedése közötti összefüggés érvényesül a különböző ingatlanokat hirdető hirdetései közötti rangsor (teljes találati listában történő elhelyezkedés) és az azonos ingatlant hirdető hirdetései közötti rangsor (adott ingatlan hirdetései közötti helyezés) meghatározásában is. A melléklet kitér arra is, hogy akinek több kreditje van, az jobb pozícióba tud kerülni más ingatlant és ugyanazt az ingatlant hirdetővel szemben is.
32. Az ÁSZF 7. számú mellékletében az ingatlan.com Zrt. tájékoztatást nyújt a találatok sorrendjéről is.¹⁶ A kereső felhasználó által beállított keresési paramétereknek megfelelően megjelenő listát nevezik találati listának. Ennek keretében meg kell különböztetni az
- alapértelmezett találati listát, amely az összes paraméternek megfelelő hirdetést tartalmazza, és
 - a felhasználó által tovább szűrt találati listát.
33. Az ÁSZF 7. melléklete értelmében az alapértelmezett lista sorrendjét az alábbi szempontok határozzák meg:¹⁷
- elsődlegesen a hirdetésen szereplő kreditmennyiség, vagyis az a hirdetés kerül előre, amelyen a legtöbb kredit szerepel,
 - másodlagosan – kreditegyezőség esetén – a hirdetésre korábban elköltött összes kredit összege lesz irányadó, vagyis a korábban több kredittel rendelkező hirdetés kerül előrébb,
 - harmadlagosan, ha a másodlagos rendezési elv szerint is egyezőség van, akkor a korábban feladott hirdetés kerül előrébb.
34. A felhasználónak lehetősége van szűrni a találati listát az általa megadott paraméterek (pl. ártartomány, alapterület) alapján. Ebben az esetben a sorrendet befolyásoló elsődleges tényező a kereső által választott szempont lesz.¹⁸ Egyezőség esetén az alapértelmezett találati listánál alkalmazott rendezési elvek fognak dönteni.

¹⁵ ÁSZF 7. számú melléklet 1. pont

¹⁶ ÁSZF 7. számú melléklet 2. pont

¹⁷ ÁSZF 7. számú melléklet 2. A) alpont

¹⁸ ÁSZF 7. számú melléklet 2. B) alpont

35. A 7. számú melléklet tájékoztatást nyújt a „Minden 1x” nézetre alkalmazandó szabályokról is.¹⁹ Ennek a nézetnek a célja az ugyanazt az ingatlant hirdető hirdetések csoportosítása, mivel előfordulhat, hogy ugyanazt az ingatlant több ingatlanközvetítő is, vagy ingatlanközvetítő és magánhirdető is hirdeti. Ez a nézet kizárólag regisztrált és bejelentkezett felhasználók számára elérhető, és fontos információ az, hogy a nézetet nem lehet használni, amennyiben ár vagy négyzetméter adatok alapján kíván a felhasználó keresni. Amennyiben ez a nézet nem kerül bekapcsolásra, úgy a korábbiakban ismertetett sorrendet befolyásoló tényezők kerülnek alkalmazásra. Amennyiben a felhasználó bekapcsolja a „Minden 1x” nézetet, akkor abban az esetben a csoport legtöbb kredittel rendelkező hirdetése fog a találati listában látszódni, azzal, hogy megjelenik ekkor egy „még X több azonos ingatlan” gomb, amelynek benyomásával a többi azonos ingatlanra vonatkozó hirdetés is megtekinthető. Fontos információ az, hogy az a magánhirdetés, amely 0 kredittel bír (ingyenes hirdetés), az ebben a lenyitott listában sem lesz látható. Erről a tényről a melléklet szerint a magánhirdetőket e-mailben tájékoztatják és felhívják a figyelmüket a hirdetési csomag vásárlására. A hirdetéscsoportok sorrendjére vonatkozó rendezési elvek:

- elsődlegesen a csoport összes hirdetésére elköltött kreditek összegét kell figyelembe venni, és a legtöbb kredittel bíró csoport kerül előrébb;
- másodlagosan – kreditegyezőség esetén – a csoportok hirdetéseire korábban elköltött kreditek alapján kerülhet egy csoport előrébb;
- harmadlagosan, amennyiben az elsődleges és másodlagos szempontok szerint is egyezőség van, abban az esetben a kiemelt hirdetés (amelyik a csoportban az első helyen szerepel) feladási ideje határozza meg a csoport helyzetét a találati listában.

36. Az ÁSZF 7. számú melléklete tájékoztatást nyújt a creditszerzés lehetőségeiről is.²⁰ A tájékoztatás alapján az ingatlanközvetítő a megrendelt szolgáltatási csomagjának megfelelő kreditjövárral rendelkezik, ami szabadon felhasználható. Ezen túlmenően az ingatlanközvetítő további krediteket is vásárolhat. A megszerzett krediteket bármely szolgáltatásra felhasználhatják, így akár kiemelés (licitálás) is vásárolható vele. A licitálással sem garantálható azonban fix pozíció. A magánhirdető pedig kreditekhez juthat egyrészt az általa vásárolt szolgáltatás alapján, mivel az alapján kreditjövárra kerül sor a szolgáltatás teljes időtartamára. A magánhirdető is vásárolhat kiemelést, amellyel szintén nem biztosítható fix pozíció és az sem, hogy az ingatlanközvetítő és a magánhirdető ugyanazon ingatlanra vonatkozó hirdetése közül a magánhirdetőé kerül előrébb.

IV.2.2. Az ingatlanhirdetést feladók által észlelt információk

IV.2.2.1. A magánhirdetők által észlelt információk

IV.2.2.1.1. A magánhirdetőknek szóló tájékoztatások

37. A www.ingatlan.com weboldal legaljára görgetve választani lehet a magánszemélyeknek vagy az ingatlanközvetítőknél szóló hirdetésfeladásra vonatkozó tájékoztatás közül. Amennyiben magánhirdető szeretne hirdetést feladni, úgy az erre vonatkozó információkat az „Árak és hirdetési lehetőségek” menüpont alatt találhatja meg a <https://hirdetesfeladas.ingatlan.com/szolgáltatásaink-magánhirdetőknek/> linken.

¹⁹ ÁSZF 7. számú melléklet 2. C) alpont

²⁰ ÁSZF 7. számú melléklet 3. pont


Magánszemélyeknek	Közvetítőknek	Csapatunk	Kapcsolat
HIRDETÉS FELADÁSA	INGATLANOSKERESŐ	BELÉPÉS KÖZVETÍTŐKNEK	
Árak és hirdetési lehetőségek Fizetési lehetőségek Hirdetőtábla	Lakáshitel-kalkulátor Energiatanúsítvány	Árak és hirdetési lehetőségek Fizetési lehetőségek Regisztráció közvetítőknek	Történetünk Küldetésünk Kik vagyunk Rólunk írták Állások
			+36 1 237 2065 segitunk@ingatlan.com munkanapokon 10:00-17:00-ig Összes elérhetőségünk Médiaajánlat

38. Az „Árak és hirdetési lehetőségek” menüpontban a magánhirdetők számára elérhető szolgáltatásokkal kapcsolatban az alábbi releváns információk képi megjelenítése volt elérhető 2022. augusztus 1-jét megelőzően:

	Ingyenes csomag	30 napos csomag	60 napos csomag	Féléves csomag
	Ingyenes	11 990 Ft <i>A LEGJOBB AJÁNLAT</i>	19 990 Ft	99 000 Ft
Szöveges hirdetés	✓	✓	✓	✓
3 alaprajz	✓	✓	✓	✓
20 fotó		✓	✓	✓
Kiemelés Hirdetésed az ingyenes hirdetések felett: Fog megjelenni a találatok között.		✓	✓	✓
ELADÓ TÁBLA Ajándék ELADÓ táblát küldünk, ingyenes házhozszállítással.		✓	✓	✓
Felirat Színes, nyelven felkeltő felirattal emelheted ki hirdetésed legfontosabb tulajdonságát.				✓

Extra kiemelés
990 Ft/nap

Hirdetésed a találati listában előrébb jelenik meg azok számára, akik a Tiédhez hasonló ingatlant keresnek.



39. Az ingatlan.com Zrt. által az ingatlan.com weboldalon eszközölt, 2022. augusztus 1-jén élesedett módosítások után az alábbi képi megjelenítés látható a magánhirdetők számára elérhető szolgáltatásokra vonatkozóan:

	Ingyenes csomag	30 napos csomag	60 napos csomag	Féléves csomag
	Ingyenes	14 990 Ft <i>NEKED AJÁNLJUK</i>	24 990 Ft	99 000 Ft
Szöveges hirdetés	✓	✓	✓	✓
3 alaprajz	✓	✓	✓	✓
20 foto		✓	✓	✓
Kiemelés**** Hirdetésed az ingyenes hirdetések felett fog megjelenni a találatok között.	0 kreditpont/csomag 0 kreditpont/nap	összesen 4620 kreditpont/csomag 154 kreditpont/nap	összesen 7740 kreditpont/csomag 129 kreditpont/nap	összesen 30600 kreditpont/csomag 170 kreditpont/nap
ELADÓ TÁBLA Ajándék ELADÓ táblát küldünk, ingyenes házhozszállítással.		✓	✓	✓
Felirat Színes, figyelemfelkeltő felirattal emelheted ki hirdetésed legfontosabb tulajdonságait.				✓
Prémium Hirdetésfigyelő Hirdetésed plusz egy alkalommal küldjük az érdeklődőknek.				✓

Áraink az ÁFÁT tartalmazzák.

* Szolgáltatásaink árai csak budapesti és Pest megyei, 20 millió forint alatti lakásokra vonatkoznak.

** Alsópáhok, Alsóórs, Aszófő, Ábrahámhegy, Ádánd, Badacsonytomaj, Badacsonytördemic, Balatonakali, Balatonakarattya, Balatonalmádi, Balatonberény, Balatonboglár, Balatoncsicsó, Balatonederics, Balatonendréd, Balatonfenyves, Balatonföldvár, Balatonfüred, Balatonfőkajár, Balatonfűzfő, Balatongyörök, Balatonhenye, Balatonkenese... [Megnézem az összes települést](#)

*** Szolgáltatásaink árai csak 18 millió forint alatti lakásokra és házakra vonatkoznak, a következő településeken:

Alsópáhok, Alsóórs, Aszófő, Ábrahámhegy, Ádánd, Badacsonytomaj, Badacsonytördemic, Balatonakali, Balatonakarattya, Balatonalmádi, Balatonberény, Balatonboglár, Balatoncsicsó, Balatonederics, Balatonendréd, Balatonfenyves, Balatonföldvár, Balatonfüred, Balatonfőkajár, Balatonfűzfő, Balatongyörök, Balatonhenye, Balatonkenese... [Megnézem az összes települést](#)

**** Az ingatlan.com-on található hirdetéseket a találati listában alapértelmezetten a kreditpontok száma alapján rendezzük sorba. Minden hirdetőnknek lehetősége van kreditpontokkal kiemelni a hirdetését, így előrébb kerülni az alapértelmezett találati listában. Bővebben erről [itt](#) olvashatsz.

40. A 2022. augusztus 1-jét követően tehát a magánhirdetők számára elérhető szolgáltatásokra, csomagokra vonatkozó információk már tartalmazzák azt, hogy mely csomag mennyi kreditponttal bír és naponta milyen mértékű krediteket von maga után, valamint elérhető a kreditrendszerre vonatkozó tájékoztatás, és ezzel összefüggésben az ÁSZF 7. számú mellékletére utalás, linkkel beágyazottan.

41. A 2022. október 26-án készült képernyőmentéseket a tájékoztatási folyamatról a VJ/5-46/2022. számú irat tartalmazza, amely alapján megállapítható, hogy a fenti tájékoztatás a későbbiekben is elérhető volt, illetve jelenleg is az.

IV.2.2.1.2. A hirdetésfeladás során megismerhető információk

42. Amennyiben a felhasználó hirdetést kíván feladni, úgy először regisztrálnia kell a www.ingatlan.com weboldalon. A regisztrálást követően a felhasználó rendelkezésére áll egy felület, amelyen meg kell adnia az eladni kívánt ingatlanra vonatkozó információkat, így az ingatlan típusát, címét, méretét, árát és rövid leírását. A felületről közvetlenül (az oldal első sorából) elérhetőek a csomagokra vonatkozó információk, illetve azt is be lehet jelölni, ha valaki „ingatlanközvetítő” jelentkezését is szívesen fogadja”.



43. Az adatok megadását követően a „Feladom a hirdetést” gombra kattintva létrehozásra kerül a hirdetés. A hirdetés feladása után a magánhirdető átkerül egy felületre, ahol az elérhető

hirdetés-csomagok láthatók. Ekkor tájékoztatást kap a magánhirdető arról, hogy aktuálisan ingyenesen, fotók nélkül, a lista végén hirdetsz:

✓
Gratulálunk, hirdetésed már megtalálható az ingatlan.com-on!

Válassz hirdetés-csomagot, hogy ingatlanod hamarabb gazdára találjon!

Jelenleg ingyenesen, fotók nélkül, a találati lista végén hirdetsz.

 <p>Ingyenes csomag</p> <p>Kiválasztom</p>	 <p>30 napos csomag 154 kreditpont/nap</p> <p>14 990 Ft</p> <p>Kiválasztom</p>	 <p>60 napos csomag 129 kreditpont/nap</p> <p>24 990 Ft</p> <p>Kiválasztom</p>	 <p>180 napos csomag 170 kreditpont/nap</p> <p>99 000 Ft</p> <p>Kiválasztva</p>
Hirdetés ▼	Hirdetés ▼	Hirdetés ▼	Hirdetés ▼
Alaprajzok ▼	Alaprajzok ▼	Alaprajzok ▼	Alaprajzok ▼
	Fotók ▼	Fotók ▼	Fotók ▼
	Kiemelés ▼	Kiemelés ▼	Kiemelés ▼
	Ajándékok ▼	Ajándékok ▼	Prémium Hirdetésfigyelő ▼
			Ajándékok ▼
			Felirat ▼

44. 2021. október 7. óta²¹ a kiemelést is tartalmazó csomagokra klikkelve a rendszer specifikusan, az adott hirdető adott hirdetésére vonatkozóan kiszámítja, hogy a hirdetés egy minta-keresésben (a minta-keresés paramétereit is megjelenítve) hányadik helyen szerepelne a találati listában kiemelés nélkül, és az adott pillanatban milyen helyen szerepelne a kiemelést is tartalmazó csomag megvásárlásával. A tájékoztatás kiterjed arra is, hogy a helyezések a pillanatnyi állapotot tükrözik, és idővel változhatnak. A tájékoztatás tartalmazza továbbá az ÁSZF 7. számú mellékletére utalást és egy linken keresztül elérhetőséget biztosít hozzá:

A választott csomag Kiemelést is tartalmaz
Nézd meg a pozíciódat az alábbi keresési feltételek mellett:

Eladó lakás, Budapest XI. kerület, 45-56 M Ft

Ebben a kategóriában hirdetésed jelenleg a 234. helyen szerepel.

A 60 napos csomag megvásárlásával a hirdetésed jelenleg a 66. helyen szerepelne ebben a keresési kategóriában.

A csomag teljes időtartama alatt biztosítjuk hirdetésed számára a kiemelést.

A jelzett helyezések csak a fenti keresésre és a pillanatnyi állapotra vonatkoznak, és idővel változhatnak. Részletes információ az [ÁSZF-ben](#), illetve annak [7. mellékletében](#).

²¹ VJ/5-13/2022. számú adatszolgáltatás 2. számú melléklet

45. A magánhirdető a csomagokon túl extra kiemelést is vásárolhat. 2022. augusztus előtt az extra kiemelés vásárlásakor is kapott tájékoztatást a fogyasztó a keresési kategóriában elérhető helyzetről (és annak pillanatnyi voltáról) és a részletek elérhetőségéről:

Extra kiemelés 990 Ft/nap BEZÁRÁS -

A kiemelt hirdetések feljebb kerülnek a találati listában, mint amik nincsenek kiemelve.

Emeld ki hirdetésedet, hogy a keresők előbb rátaláljanak!

3 napig 7 napig 15 napig 30 napig Egyéni

Nézd meg a pozíciódat az alábbi keresési feltételek mellett:

Kiadó lakás, Budapest VII. kerület, havi 270-330 ezer Ft
Ebben a keresési kategóriában hirdetésed jelenleg a 32. helyen szerepel.
Az extra kiemelés megvásárlásával a hirdetésed jelenleg az 1. helyen szerepelne ebben a keresési kategóriában.

A jelzett helyezések csak a fenti keresésre és a pillanatnyi állapotra vonatkoznak, és idővel változhatnak. Részletes információ az [ÁSZF-ben](#), illetve annak [7. mellékletében](#).

46. 2022. augusztus 1-jétől extra kiemelés vásárlásakor az is feltüntetésre kerül, hogy a szolgáltatás megvásárlásával naponta és összesen mennyi kredit kerül jóváírásra:

Extra kiemelés 990 Ft/nap-tól BEZÁRÁS -

Válaszd ki, hány-szoros kiemelést szeretnél, hogy előrébb kerülhess az alapértelmezett találati listában!

A kiemelt hirdetések feljebb kerülnek az alapértelmezett találati listában, mint amik nincsenek kiemelve.

Egyszeres Kétszeres Háromszoros Egyéni

Válaszd ki, hány napig szeretnéd kiemelni a hirdetésed!

3 napig 7 napig 15 napig 30 napig Egyéni

A kiválasztott termék kiemelést tartalmaz (napi 305, 7 nap alatt összesen 2135 kreditpont). Ezzel előrébb kerülhetsz az alapértelmezett találati listában.

Például:
Eladó lakás, Budapest III. kerület, 40-50 M Ft keresésben a hirdetésed becsült helye 389.
Az extra kiemelés megvásárlásával hirdetésed becsült helye: 5.
Megnézem az alapértelmezett találati listában az aktuális pozíciómat.

Ha egy másik felhasználó hirdetésén több kreditpont van, akkor az a hirdetés megelőzi a tiédet az alapértelmezett találati listában.
További kreditpontokat Extra kiemeléssel szerezhetsz.

A jelzett helyezések csak a fenti keresésre és a pillanatnyi állapotra vonatkoznak, és idővel változhatnak. Részletes információ az [ÁSZF-ben](#), illetve annak [7. mellékletében](#).

47. Az ingatlan.com Zrt. nyilatkozatában²² kiemelte továbbá, hogy a fentiekén kívül a magánhirdetők közvetlenül a csomag megvásárlása előtt táblázatos formában kapnak tájékoztatást a csomag tartalmáról, és ezt a táblázatos formában megjelenő tájékoztatást egészíti ki két további tájékoztatási forma: egyrészt „i” betűvel jelölve további magyarázatok láthatóak az egyes szolgáltatásokat érintően, másrészt ha a felhasználó kiemelést, ajándékot, illetve feliratot tartalmazó csomagra klikkel, akkor a táblázat alatt további információk jelennek meg az egyes szolgáltatásokról. Továbbá az ÁSZF-ben, így például annak 18.3. (a Magánhirdetők által igénybe

²² VJ/5-6/2022. számú feljegyzés

vehető szolgáltatások: ingatlanhirdetés feladása, kiemelés, védett telefonszám) és a 18.5. (a Magánhirdetők és az Office Hirdetők által igénybe vehető szolgáltatások: ingatlanhirdetés kiküldése hirdetésfigyelőben, prémium hirdetésfigyelő, új építésű kiegészítés, felirat, hirdetőtábla szolgáltatás, statisztika) pontjai alatt részletes tájékoztatás található az igénybe vehető szolgáltatásokról.

IV.2.2.2. Az office hirdetők által észlelt információk

IV.2.2.2.1. Az office hirdetőknek szóló tájékoztatások

48. Az ingatlan.com weboldalon az office hirdetők számára elérhető szolgáltatásokkal kapcsolatban adott tájékoztatásról készített képernyőmentést a VJ/5-46/2022. számú irat tartalmazza. Megállapítható, hogy az office hirdetők a magánhirdetőknél jelentősen összetettebb ingatlanhirdetési szolgáltatások közül választhatnak.

IV.2.2.2.2. Az office hirdetők rendelkezésére álló licitrendszer működése²³

49. A vizsgálati jelentés²⁴ 5. számú melléklete és az ingatlan.com Zrt. által megküldött,²⁵ a licitrendszer egyes lépéseit bemutató képernyőmentések és az ahhoz tartozó magyarázatok alapján a www.ingatlan.com weboldalon a licitrendszer az alábbiak szerint működik.

50. A licitrendszer – az eljárás alá vont nyilatkozata²⁶ szerint – egy 2010. óta létező, az ingatlanközvetítők részére rendelkezésre álló felület. Az ingatlanközvetítők elsőként regisztrációs igényt terjesztenek elő, majd miután a jelentkező adatai alapján az ingatlan.com meggyőződött személyazonosságukról, életbe lép a szerződés és azzal az aktív előfizetés. Az előfizetés aktiválását követően a rendszerben először egy „iroda” kerül létrehozásra, melyről az ingatlan.com értesíti az ingatlanközvetítőt, aki egy adminisztrátori hozzáférést kap, és első belépéskor elfogadja az ÁSZF-et. Ezt követően minden az adminisztrátor feladata, neki kell létrehoznia a rendszerben az „iroda” referenseit, akiknek valós személyeknek kell lenniük.

51. Az egyes csomagokban megvásárolt kreditek mellé minden referens vásárolhat magának plusz krediteket, illetve az adminisztrátor is adhat át kreditet a referensnek, illetve vehet el tőle – ez alapvetően az adminisztrátor saját döntésétől függ.²⁷

52. A krediteket az ingatlanközvetítők két felületen tudják licitálásra felhasználni, a hirdetési és az ún. front-end licitfelületeken. Az előbbiek során legkisebb licit mennyiségként napi 1 kreditet lehet beállítani. A beállított krediteket az ingatlan.com automatikusan levonja az adott egyenlegről egészen addig, ameddig a hirdető meg nem szünteti a kiemelést, vagy amíg van megfelelő mennyiségű kredit az egyenlegén. A beállított kreditértékek minden nap éjfélkor frissülnek.²⁸

53. A budapesti és licit csomagok²⁹ esetében külön értelmezhető a Budapesten és környékén történő hirdetés lehetősége, mivel a vidéki csomaggal rendelkező referens ezeken a településeken nem tud hirdetni, ugyanakkor a vidéki és a licit csomagok esetén jár a csomagokhoz egy bizonyos kreditmennyiség is.³⁰

²³ VJ/5-20/2022. számú adatszolgáltatás 1. pont

²⁴ VJ/5-43/2022. számú vizsgálati jelentés.

²⁵ VJ/5-20/2022. számú adatszolgáltatás 1. pont.

²⁶ VJ/5-20/2022. számú adatszolgáltatás

²⁷ VJ/5-20/2022. számú adatszolgáltatás 1. pont

²⁸ VJ/5-20/2022. számú adatszolgáltatás 1. pont

²⁹ A <https://admin.ingatlan.com/brosura> weboldalon található tájékoztatás szerint aktuálisan az ingatlanközvetítőknek kétféle csomagajánlat áll rendelkezésükre: országos és vidéki.

³⁰ VJ/5-16/2022. számú adatszolgáltatás 2. pont

54. A beállítások elvégzése és a díjbekérőben szereplő összeg befizetését követően az iroda aktiválásra kerül. Az ingatlanközvetítő által beállított referensek ezután tudnak belépni és hirdetéseket feladni az „Új hirdetés feladása” menüpontban. A hirdetésfeladás több lépésből áll. Első lépésben kerül sor a hirdetés típusának megadására, második lépésben adatainak megadására, végül pedig képek feltöltésére. A hirdetésfeladás negyedik lépése során („Licit, felirat, új építésű”) tudnak az ingatlanközvetítők a hirdetésekre licitálni:

The screenshot shows the 'ingatlan.com OFFICE' dashboard. At the top, there are navigation links: 'Vissza az iroda adatai lapjára', 'Minta iroda Neve Kft', and 'iroda száma: 1116'. A user profile 'Adminisztrátor' is visible in the top right.

The main dashboard is divided into four sections:

- Kreditegyenleg:** Összesen 43 940 kredit. Link: 'Egyenlegfeltöltés >'
- Aktív hirdetések:** Saját 0, Iroda 1 hirdetés. Link: 'Hirdetéseim listája >'
- Feladható hirdetések:** Összesen 419 (5 új építésű), Budapesten 239 (5 új építésű), előzetesen felül 420 (közvetlen megkezdésű). Link: 'Hirdetés feladása >'
- Édíftetés lejárata:** 2023.05.04. Gomb: 'Fizetendő díjbekérő'

The left sidebar contains navigation options: 'Vissza a kezdőlapra', 'Hirdetéseim listája', 'Új hirdetés feladása', 'Egyenleg feltöltése', 'ingatlan.com kereső', 'Üzeneteim (2 új)', 'Hirdetésazonosító', and 'Adminisztrátori beállítások' (Referensek kezelése, Számlakezelés, Cégszámok, számlázási adatok, Szolgáltatások megrendelése, Saját honlap beállítások, Kreditelhelyezés, Statisztikák).

The main content area shows the bidding process for 'Eladó lakás, Budapest, Budaörsi út 111.'. The title is 'Licitálás = kiemelés'. There are two main tabs: 'Napi licit' (selected) and 'Heti program'. Under 'Napi licit', there are three radio buttons: 'Licit mostantól', 'Licit holnaptól' (selected), and 'Licit leállítás'. Below this, it says 'A mai licit 0 kredit, holnaptól ezt a licitet állítom be:'. A credit input field shows '10 kredit' with '+' and '-' buttons. To the right, it says 'várható pozíció: 6. oldal 16. hely'. Below this, it says 'A várható pozíciót az alábbi keresési feltételek alapján számoljuk: Eladó lakás, Budapest XI. kerület, 68-84 M Ft'. A link 'Megnézem a listában' is provided. At the bottom, there is a section 'Licitálj a legjobb pozícióért!' with three buttons: '1. oldal +242 kredit', '2. oldal +144 kredit', and '3. oldal +141 kredit'. A 'Tipp' button is also present.

55. Az irodának és minden referensnek külön-külön van saját kreditegyenlege, amelyen a kreditek mennyisége a választott szolgáltatási csomagtól függ.

56. A hirdetési licitfelület a hirdetésfeladaskor érhető el, a későbbiekben a referens saját hirdetéseinek listájában, az adott hirdetés beállításaira kattintva. A hirdetési licitfelület a front-end felülethez képest annyival több funkcióval rendelkezik, hogy itt nem csak napi, de heti programmal is elérhető.

57. Az ingatlanközvetítők a licitfelületről a napi licit képernyőn található „Megnézem a listában” linkre kattintva érhetik el az ún. front-end licitfelületet. Itt egy, a rendszer által beállított mintakeresésben is megtekinthetik, hogy az adott számú kredittel rendelkező ingatlanhirdetésük a többi feladott hirdetéshez képest hol helyezkedik el a listában, és hogy a többi hirdetésen hány kredit van. Az ingatlanközvetítő listában szereplő saját hirdetése mellett egy licitablak érhető el, és a közvetítő ezen keresztül is tudja módosítani a licit mennyiségét, növelheti vagy csökkentheti a hirdetésén szereplő kreditek mennyiségét:

ingatlan.com Office Saját hirdetésem dr. Kovács Péter (Mirta Iroda ...)

HIRDETÉS FELADÁSA

Eladó Kiadó lakás Budapest XI. kerület 68-84 M Ft alapterület m² szobaszám

zöld otthon új építés RÉSZELETES KERESÉS

339 találat
Eladó XI. kerületi lakások

72.5 M Ft 966 667 Ft/m²
Lágymányos - Műegyetem környéke, XI. kerület
75 m² terület 2 szoba

76 M Ft 1 461 539 Ft/m²
Budaörsi út 111, XI. kerület
46 m² terület 2 szoba 12 m² erkély

82 M Ft 942 529 Ft/m²
Lágymányos - Műegyetem környéke, XI. kerület
83 m² terület 2 + 1 fél szoba 8 m² erkély

73.2 M Ft 1 407 692 Ft/m²
Madárhegy, XI. kerület
52 m² terület 2 szoba

Mától mindennap kiemelem a hirdetésemet az alábbi napi licitálással
 Holnaptól mindennap kiemelem a hirdetésemet az alábbi napi licitálással
 Nem licitálok a hirdetésre

19 KREDIT

A várható pozíció:
6. találati oldal 2. helye

Az első oldal
+ 232 kredit

A következő oldal
+ 2 kredit

MENTÉS

MÉGSEM LICITÁLOK

IV.2.3. A kreditek felhasználhatósága

58. Az ingatlanközvetítők és magánhirdetők eltérő módon juthatnak kreditekhez és használhatják fel azokat.³¹
59. Az ingatlanközvetítői irodák a megrendelt szolgáltatási csomagjuknak megfelelő mennyiségű kreditjöváírást kapnak. Az így megszerzett kreditek szabadon felhasználhatók. A csomagokon felül további kreditek vásárlására is van lehetőségük. A krediteket több szolgáltatásra felhasználhatják, többek között a hirdetések kiemelésére – ún. licitálásra – az erre kialakított rendszeren/felületen keresztül. A licitálással nem garantálható fix pozíció, ugyanis az office hirdetők bármikor rálicitálhatnak bármely hirdető hirdetésére. Az ingatlanközvetítők a vásárolt krediteket az utolsó vásárlástól számított egy éven belül használhatják fel.
60. A magánhirdetők közvetlenül krediteket nem, csak komplex szolgáltatási csomagokat vásárolhatnak, ahol a megrendelt szolgáltatási csomagjuknak megfelelő mennyiségű kreditjöváírást kapnak hirdetésükre a szolgáltatások teljes időtartamára. A kreditpontot tartalmazó szolgáltatások időtartama lehet 30, 60 nap vagy akár fél év is. Az egy napnál hosszabb szolgáltatások esetén a szolgáltatási csomag által tartalmazott kreditek a szolgáltatás minden egyes napján jóváírásra kerülnek a hirdetésen, befolyásolva ezzel a hirdetés által a találati listában elfoglalt pozíciót. A gyakorlatban mindez azt jelenti, hogy a magánhirdető hirdetése a szolgáltatás ideje alatt a vásárolt csomagban ígért kredittel jelenik meg a találati listában. Ezen felül a magánhirdetők csak a különböző szolgáltatások megvásárlásával tudják hirdetésük kreditmennyiségét növelni (kiemeléshez jutni), mely adott napra vagy időszakra vásárolható. A megvásárolt szolgáltatás aktiválásával a szolgáltatásért járó kredit azonnal jóváírásra kerül, és hatással van a hirdetés találati listában elfoglalt pozíciójára. Ezzel nem garantálható fix pozíció,

³¹ VJ/5-6/2022. számú feljegyzés

és az sem, hogy az azonos ingatlant hirdető magánhirdető és ingatlanközvetítő közül biztosan a magánhirdetés kerüljön előrébb, ugyanis ez attól függ, hogy az ingatlanközvetítő azonos ingatlanra vonatkozó hirdetése mennyi kredittel rendelkezik.

V.

Az eljárás alá vont álláspontja

61. Figyelemmel arra, hogy az eljáró versenytanács a versenyfelügyeleti eljárás megszüntetése mellett döntött, nem mutatja be részletesen az eljárás alá vont álláspontját, nyilatkozatait és védekezését, azonban annyit ki kíván emelni, hogy a döntésének indokai, a figyelembe vett körülmények csak részben fednek át az eljárás alá vont észrevételeivel.
62. Az ingatlan.com Zrt. álláspontja szerint a magánhirdetők számára nem hordoz érdemi információt az, hogy egy adott hirdetési csomaghoz pontosan hány kreditpont tartozik. Ez ugyanis önmagában még nem ad információt arról, hogy az adott csomag megvásárlásával milyen mértékű kiemelés érhető el, különös tekintettel arra, hogy az nagyban függ attól, hogy más hirdetéseken mennyi kreditpont van. Az ingatlan.com Zrt. hangsúlyozta, hogy ez az oka annak, hogy a magánfelhasználók felé nem a kreditpontokat kommunikálta a vizsgált időszak elején. A kreditpontok száma helyett a www.ingatlan.com oldalon lévő tájékoztatások inkább arra törekedtek, hogy a kiemelés lényegéről, az azzal általában elérhető eredményről, és annak korlátairól tájékoztassák a felhasználót.
63. Az ingatlan.com Zrt. álláspontja³² szerint az ÁSZF-ben és különösen annak 7. számú mellékletében a felhasználók részletes tájékoztatást kaptak a rangsorolás és a kreditrendszer összefüggéseiről, ideértve a kiemelések pontos működését is, ugyanakkor önkéntes adatszolgáltatásában³³ megküldte az ingatlan.com weboldalon – a panaszos eljárásban megkezdett, a jelen versenyfelügyeleti eljárásban folytatott – azon módosításait, melyeket a magánhirdetői csomagokhoz kapcsolódóan hajtott végre a tájékoztatások javítása érdekében.

VI.

[ÜZLETI TITOK]

64. [ÜZLETI TITOK].
65. [ÜZLETI TITOK]³⁴.
66. [ÜZLETI TITOK].
67. [ÜZLETI TITOK].
68. [ÜZLETI TITOK]

VII.

Jogsabályi háttér

69. Az Fttv. 1. § (1) bekezdése szerint az Fttv. állapítja meg a termékhez 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 az Fttv. hatálya arra a

³² VJ/5-6/2022. számú feljegyzés

³³ VJ/5-34/2022. számú irat

³⁴ VJ/5-34/2022. számú adatszolgáltatás.

kereskedelmi gyakorlatra terjed ki, amely Magyarország területén valósul meg, továbbá arra is, amely Magyarország területén bárkit fogyasztóként érint.

70. Az Fttv. 3. § (1) bekezdése kimondja, hogy tilos a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat. Az Fttv. 3. § (3) és (4) bekezdései szerint a (2) bekezdés értelmében tisztességtelen különösen az a kereskedelmi gyakorlat, amely megtévesztő (6. § és 7. §) vagy agresszív (8. §), továbbá tisztességtelenek a mellékletben meghatározott kereskedelmi gyakorlatok.
71. Az Fttv. 7. § (1) bekezdése alapján megtévesztő az a kereskedelmi gyakorlat, amely
- a) - figyelembe véve valamennyi tényt, továbbá a kommunikáció eszközeinek korlátait - az adott helyzetben a fogyasztó tájékozott üzleti döntéséhez szükséges és ezért jelentős információt elhallgat, elrejt, vagy azt homályos, érthetetlen, félreérthető vagy időszerűtlen módon bocsátja rendelkezésre, vagy nem nevezi meg az adott kereskedelmi gyakorlat kereskedelmi célját, amennyiben az a körülményekből nem derül ki, és
 - b) ezáltal a fogyasztót olyan üzleti döntés meghozatalára készíti, amelyet egyébként nem hozott volna meg, vagy erre alkalmas (a továbbiakban: megtévesztő mulasztás).
72. Az Fttv. – a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértése miatti felelősségről rendelkező – 9. §-ának (1) bekezdése értelmében a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértéséért felel az a vállalkozás, amelynek a kereskedelmi gyakorlattal érintett termék értékesítése, eladásának ösztönzése közvetlenül érdekében áll.
73. Az Fttv. 10. § (3) bekezdése szerint a GVH kizárólagos hatáskörrel rendelkezik a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértése miatt indított ügyekben, ha a kereskedelmi gyakorlat a gazdasági verseny érdemi befolyásolására alkalmas.
74. Az Fttv. 11. § (1) bekezdése szerint 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 eszközeinek jellegére, a jogsértéssel érintett földrajzi terület nagyságára, a jogsértéssel érintett üzletek számára, a jogsértés időtartamára vagy a jogsértéssel érintett termék mennyiségére, vagy
 - b) a jogsértésért felelős vállalkozás mérete a nettó árbevétel nagysága alapján.
75. Az Fttv. 19. § c) pontja értelmében a kereskedelmi gyakorlat tisztességtelenségének megállapítására irányuló eljárásra az Fttv.-ben meghatározott eltérésekkel a GVH eljárása tekintetében a Tpv. rendelkezéseit kell alkalmazni.
76. A Tpv. 60/A. § (1) bekezdés c) pontja alapján az eljáró versenytanács versenyfelügyeleti eljárást megszünteti, ha az eljárás okafogyottá vált..
77. A Tpv. 46. § (1) bekezdése alapján a versenyfelügyeleti eljárásra a Tpv.-ben foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit akkor kell alkalmazni, ha azt a Tpv. kifejezetten előírja.

VIII.

Jogi értékelés

VIII.1. Hatáskör, illetékesség

78. A jelen ügyben vizsgált (gyakorlatilag folyamatosan megvalósuló) kereskedelmi gyakorlat magánhirdetőknek, így természetes személyeknek is szól Magyarország területén, így az Fttv. hatálya fennáll.
79. A GVH hatáskörét a versenyfelügyeleti eljárásra az Fttv. rendelkezéseinek megsértése körében az Fttv. 10. § (3) bekezdése állapítja meg, amely szerint a GVH kizárólagos hatáskörrel rendelkezik a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértése miatt indított ügyekben, ha a kereskedelmi gyakorlat a gazdasági verseny érdemi befolyásolására alkalmas.
80. Az Fttv. 11. § (2) bekezdésének a) pontja alapján a gazdasági verseny érdemi érintettsége minden egyéb körülményre tekintet nélkül fennáll, tekintettel a kereskedelmi gyakorlat kiterjedtségére, így arra, hogy a kereskedelmi kommunikáció az ingatlanhirdetési piacon igen népszerű www.ingatlan.com weboldalon került közzétételre. A GVH országos illetékességét a Tpvt. 45. § állapítja meg.

VIII.2. A kereskedelmi gyakorlattal érintett fogyasztók és a releváns ügyleti döntés

81. A jelen versenyfelügyeleti eljárás tárgyát a magánhirdetőknek szóló kereskedelmi gyakorlatok képezték, így a hirdetési szolgáltatások értékesítése kapcsán is ők tekinthetők érintett fogyasztóknak. A célcsoport heterogén, és nem azonosítható olyan csoport, amelynek tagjai az adott kereskedelmi gyakorlat vagy annak alapjául szolgáló termék vonatkozásában koruk, hiszékenységük, szellemi vagy fizikai fogyatkozásuk miatt különösen kiszolgáltatottak lennének, ezért az érintett fogyasztók magatartásának értékelése során az Fttv. 4. § (1) bekezdésében meghatározott észszerűen tájékozottan eljáró fogyasztó magatartását kell alapul venni.
82. A jelen ügyben releváns ügyleti döntés pedig az, hogy a fogyasztó
- adjon-e fel hirdetést a www.ingatlan.com-on,
 - vásároljon-e hozzá csomagot vagy sem,
 - vásároljon-e hozzá extra kiemelést vagy sem.
83. További alapvető, a vizsgált kereskedelmi gyakorlattal is összefüggő, de a fenti választási helyzeteket időben és logikájában akár meg is előző ügyleti döntés az ingatlanközvetítőkkel kapcsolatos döntés – az, hogy vegyen-e igénybe a fogyasztó az eladni / kiadni kívánt ingatlan hirdetéséhez, illetve az értékesítéshez közvetítőt. Az ingatlan.com felületen történő hirdetés feladása (lásd a IV.2.2.1.2. A hirdetésfeladás során megismerhető információk című pontot) során is az az első választási pont, hogy a fogyasztó az „*ingatlanközvetítők jelentkezését is szívesen fogadja*” vagy sem. Továbbá a rendelkezésre álló információk szerint nemcsak a hirdetések, de a tranzakciók egy része közvetítőkön keresztül zajlik.³⁵

³⁵ Az MNB Lakáspiacei jelentésének becslése szerint az ingatlanközvetítők tranzakciói az országos piaci forgalom 13,3 százalékát, míg Budapesten az adásvételek 16,5 százalékát tették ki 2021 második negyedévében. Ez az aránypár 2022. szeptemberben 12,7 százalék, illetve 14,9 százalék volt (<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiacei-jelentes/lakaspiacei-jelentes-2021-november>, <https://www.mnb.hu/letoltes/lakaspiacei-jelentes-2022-november-hun.pdf>)

VIII.3. Az eljárás alá vont felelőssége

84. Az Fttv. 9. § (1) bekezdése értelmében a tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmának megsértéséért felel az a vállalkozás, amelynek a kereskedelmi gyakorlattal érintett termék értékesítése, eladásának ösztönzése közvetlenül érdekében áll. Ezen rendelkezés szerint a vizsgált magatartásért való felelősség alapját az ún. „érdek-elv” képezi. Ennek értelmében elsődlegesen azon vállalkozások felelőssége állapítható meg a közzétett tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tekintetében, amelyeknek az értékesítés, eladásösztönzés közvetlenül érdekében állt.
85. A vizsgált kereskedelmi gyakorlat tekintetében – amennyiben jogsértést állapított volna meg az eljáró versenytanács – az ingatlan.com Zrt. felelőssége az Fttv. 9. § (1) bekezdése alapján fennállna, figyelemmel arra, hogy a kereskedelmi gyakorlattal érintett szolgáltatás használatának, illetve értékesítésének ösztönzése az eljárás alá vont érdekében áll.

VIII.4. A vizsgált magatartás

86. Az Fttv. 7. §-ának (1) bekezdése értelmében megtévesztő az a kereskedelmi gyakorlat, amely jelentős információt elhallgat, elrejt, vagy azt homályos, érthetetlen, félreérthető vagy időszerűtlen módon bocsátja rendelkezésre, és ezáltal a fogyasztót olyan ügyleti döntés meghozatalára készteti, amelyet egyébként nem hozott volna meg, vagy erre alkalmas.
87. Az ügyindító végzésben megfogalmazott hipotézis az volt, hogy a magánhirdetők 2021. július 26-tól a www.ingatlan.com weboldalon nem kaptak megfelelő tájékoztatást az általuk igénybe vehető ingatlanhirdetési csomagokhoz és az extra szolgáltatásokhoz kapcsolódó kreditjövairásról, a jóváírt kreditek mennyiségéről, valamint arról a tényről, hogy az office hirdetők számára elérhető licitrendszer miatt az ingatlanközvetítők a hirdetéseiket licitálással a magánhirdetések elé pozícionálják. A valószínűsített mulasztás tehát az volt az ügyindító végzés értelmében, hogy ezen, a fogyasztói döntés szempontjából releváns, jelentős részletekről a fogyasztók nem kaptak információt, így torzulhatott az ügyleti döntésük. A vizsgálat tehát arra irányult, hogy a fenti jellemzőkkel kapcsolatos kommunikáció hogyan alakult a vizsgált időszakban.
88. Az eljáró versenytanács szerint azonban – a szabályozási környezetre és a speciális piaci jellemzőkre is tekintettel – az ügyben érintett magatartással (a magánhirdetőknek a különböző szolgáltatásokkal kapcsolatban adott tájékoztatásokkal) összefüggésben elsősorban az lett volna vizsgálandó, hogy az eljárás alá vont az ingatlan.com kapcsán elhallgatott-e a fogyasztó előtt olyan információt a hirdetések előresorolásával, helyezéseivel, a kreditek működésével összefüggésben, amely jelentősnek minősül, illetve ezen információ ismeretében a fogyasztó másként dönthetett volna a szolgáltatás használatára, egyes kiemelések megvásárlása tekintetében.
89. A vizsgált magatartás kapcsán az az alapvető, legfontosabb jellemző, hogy a hirdetések rangsorban, a különböző találati listákban az eljárás alá vont csomagjainak és egyéb szolgáltatásainak a megvásárlásával, tehát pénzügyi ellentételezéssel kerülnek előre. Ha ezen jellemzővel a fogyasztó nem szembesül, akkor döntése – amely éppen az eljárás alá vont szolgáltatásainak igénybevételeivel, megvásárlásával kapcsolatos – torzulhat. Ez a kérdés egyébiránt nem képezte a vizsgálat tárgyát, hiszen előzetesen nem merült fel ezzel kapcsolatos hiányosság. Amennyiben azonban az ügyindító végzés szerinti jellemzők nem ilyenek, akkor az ezekkel kapcsolatos tájékoztatási hiányosságok feltárása (akár további időszakra, így a 2021. július 26. előtti állapotra nézve is) indokolatlan, a versenyfelügyeleti eljárás pedig okafogyott.

VIII.4.1. Az elhallgatás és a jelentős információ kérdései

VIII.4.1.1. Az egyes tájékoztatások tartalma, az esetlegesen elhallgatott, hiányolható információk köre

90. Elsődlegesen kiemelendő, hogy a jelen ügyben vizsgált kereskedelmi gyakorlat a www.ingatlan.com weboldalon valósult meg, amely jellegénél fogva semminemű területi korlátot nem állít fel a tisztességes tájékoztatás közreadásával szemben, vagyis az ingatlan.com Zrt.-nek lehetősége volt arra, hogy a szükséges információkat megossza a felhasználókkal. Az is megállapítható, hogy az ÁSZF, különösen annak 7. számú melléklete a vizsgált időszak kezdete óta ismerteti a jelen ügyben érintett rangsorolást, illetve kreditszámítási módszert, továbbá az eljárás alá vont a teljes vizsgált időszakban folyamatosan fejlesztette kommunikációját és számos eszközt (linkek, felugró ablakok, táblázatok, infografikák, rövidítések stb.) alkalmazott az ÁSZF-ben rögzítettek ÁSZF-en kívüli közvetítésére is.
91. A jelen ügyben vizsgált, magánhirdetőknek készült tájékoztatások alapvetően két csoportba oszthatók:
- a csomagok és kiemelések általános jellegű bemutatására, melyek a <https://hirdetesfeladas.ingatlan.com/szolgáltatásaink-magánhirdetőknek/> oldalon érhetőek el,
 - a konkrét hirdetés feladása során megjelenő tájékoztatásokra.
92. Ahol az eljárás alá vont általános jelleggel ismerteti az egyes fizetős csomagokat, a magánhirdetők 2022. augusztus 1. előtt nem kaptak tájékoztatást az egyes csomagokhoz tartozó pontos kreditszámokról, pusztán arról, hogy az egy meghatározott időszakra vonatkozó kiemelést jelent: „Hirdetésed az ingyenes hirdetések felett fog megjelenni a találatok között.” Az Extra kiemelés szolgáltatással kapcsolatos tájékoztatás annyit tartalmazott, hogy „Hirdetésed a találati listában előrébb jelenik meg azok számára, akik a Tiédhez hasonló ingatlant keresnek.” A kiemelés módszerével összefüggésben az ingatlan.com Zrt. a vizsgált időszakban először 2021. augusztus 1-jétől kezdődően vezetett be fejlesztéseket, amikor is ezzel párhuzamosan a kreditek ismertetésére és a rangsorolási elvekre vonatkozóan általános jellegű tájékoztatást helyezett el az www.ingatlan.com felületen az egyes hirdetések alkalmazva (azon felületen, ahol az ingatlanokat keresők is észlelik az információ a találati lista megtekintése során) és elérhetővé tette ezen tájékoztatásból is közvetlenül az ÁSZF 7. számú mellékletét. Arról, hogy általános jelleggel, mely csomag, extra kiemelés összesen és naponta pontosan mennyi kreditjövávárással jár, csak 2022. augusztus 1. óta tájékoztatja részletesen a felhasználókat a <https://hirdetesfeladas.ingatlan.com/szolgáltatásaink-magánhirdetőknek/> oldalon.
93. A konkrét hirdetés feladása során megjelenő tájékoztatások esetében az eljárás alá vont tájékoztatási gyakorlata a következőképpen változott a vizsgált időszakban a fejlesztések mentén. Az ingatlan.com Zrt. 2021. július 26-tól módosította az ÁSZF-et, beiktatva egy új, 7. számú mellékletet, amely tájékoztatást nyújt a kreditrendszeréről és a rendezési elvekről. Ettől az időponttól kezdve kapott tájékoztatást a magánhirdető arról, hogy az ő hirdetéséhez is kreditek tartoznak, mert ezek a kreditek határozzák meg a rangsort. Megtudhatta azt, hogy
- az ingatlanközvetítő szabadon felhasználható kreditjövávárással rendelkezik, és további krediteket is vásárolhat, a megszerzett krediteket bármely szolgáltatásra felhasználhatja, akár kiemelés (licitálást) is vásárolhat,
 - a magánhirdető a vásárolt csomagjával juthat kreditekhez, ami a szolgáltatás teljes időtartamára vonatkozik, valamint vásárolhat további kiemelés,
 - egyik módszerrel sem biztosítható fix pozíció.

94. 2021. augusztus 1-jétől kezdődően a www.ingatlan.com felületen a találati listánál feltüntetésre került, hogy „*A lista fizetett rangsorolást is tartalmaz*”, valamint narancssárga „K” betűvel jelölik azokat a hirdetéseket, amelyeken kredit van elhelyezve. Ezen tájékoztatások mellett rövid összefoglaló tájékoztatás jelenik meg a kreditekről és a rangsor rendezési elveiről, valamint az ÁSZF 7. számú melléklete is elérhető link útján ezen tájékoztatásokban.
95. 2021. október 7-től a fényképes csomagok és az Extra kiemelés értékesítése, illetve meghosszabbítása előtti tájékoztatás – a hirdetésfeladás menetébe beépítetten – kibővült azzal az információval, hogy egy minta találati listában a szolgáltatás az adott pillanatban csomagvásárlás nélkül és csomagvásárlással hányadik helyen szerepelne a hirdetés. Ezen rövid tájékoztatásban szintén beágyazott link szerepel, ahonnan az ÁSZF 7. sz. melléklete elérhető.
96. 2022. augusztus 1-jétől kezdődően a kiemelést is tartalmazó csomagok esetén feltüntetésre kerül, hogy mindösszesen és naponta mennyi kredit kerül jóváírásra, valamint felhívás került elhelyezésre arra vonatkozóan, hogy az elsődleges rendezés a kreditek száma alapján történik. Az ÁSZF 7. számú melléklete egy link segítségével elérhető itt is.
97. A fentiek alapján tehát az alábbi információkat, adatokat nem tartalmazta az eljárás alá vont magánhirdetőknek szóló kommunikációja:
- A magánhirdetőkre vonatkozó általános jellegű, a megvásárolható csomagokról, extra kiemelésről készített tájékoztatások egészen 2022. augusztus 1-jéig nem tartalmazták, hogy adott csomag/extra kiemelés pontosan hány kreditpontot jelent, bár 2021. július 26-ától a magánhirdető az ÁSZF-ből már értesülhetett arról, hogy a hirdetésének a rangsorban elfoglalt helyét a hirdetéshez tartozó kreditek száma fogja meghatározni, továbbá 2021. október 7-től a hirdetés feladása, illetve a kiemelés megvásárlása során tájékozódhatott arról, hogy ha adott csomagot választja, hová kerül a hirdetése.
 - A rendelkezésre álló információk szerint 2021. július 26. és 2021. augusztus 1. között nem volt olyan figyelemfelhívás az oldalon kiemelten az ÁSZF-en, annak 7. számú mellékletén kívül, amely segítette volna a magánhirdetőt eligazodni abban, hogy pontosan miként értelmezze a kreditrendszert. Az ÁSZF ugyan a nyitóoldalról közvetlenül elérhető volt, azonban az eljárás alá vont ekkor még nem építette bele a hirdetésfeladás folyamatába a rangsorolást befolyásoló lényeges szempont, a kreditrendszer működésének egyszerű, az átlagos magánhirdetők számára érthető üzenet formájában történő tájékoztatást. Ezzel együtt már ezen átmeneti, egy hétnél rövidebb időszakban is elérhető volt közvetett tájékoztatás arról, hogy a szolgáltatás nem biztosít elsőséget vagy biztosan kedvező helyezést, mivel általános jellegű, és ebben a tekintetben valós és jól észlelhető, érthető üzeneteket is megfogalmazott az elérhető eredményekről: „*Hirdetésed az ingyenes hirdetések felett fog megjelenni a találatok között.*” és „*Hirdetésed a találati listában előrébb jelenik meg azok számára, akik a Tiédhez hasonló ingatlant keresnek.*”
 - 2021. augusztus 1-jét követően már a hirdetés-keresői felületről is elérhető volt a kreditrendszer rövid bemutatása, és közvetlenül el lehetett érni a részletesebb tájékoztatást tartalmazó ÁSZF 7. számú mellékletét. E melléklet tagoltan és informatívan, az átlagos hirdetés feladó magánszemély fogyasztó számára is érthetően kitért arra, hogy az ingatlanközvetítő külön krediteket vásárolhat, míg a magánhirdető csomagokat vásárolhat a hirdetése előrébb sorolása érdekében. A tájékoztatás felhívta a hirdető figyelmét arra, hogy fix pozíció nem garantálható egyetlen hirdető számára sem. Nem volt azonban ekkor még elérhető az aktuális helyzetről, helyezésről tájékoztatás, amellyel a magánhirdető pontosabban pozicionálni tudta volna hirdetését, a jövőbeli rangsorban való helyezését.
 - 2021. október 7-ét követően a hirdetésfeladás folyamatába beágyazottan is megjelent a 7. számú mellékletre utalás, ezáltal a magánhirdető a kreditrendszerrel kapcsolatban különösebb

nehézségek nélkül további információkhoz juthatott. 2021. október 7-étől kezdve továbbá arról is kapott tájékoztatást, hogy ha csomagot, így kiemelést venne, azzal a rangsorban hol helyezkedne el a hirdetése, figyelmeztetve arra, hogy ez csak tájékoztató jellegű rangsorolási helyezés. Arról, hogy a kiemelés összesen és naponta pontosan mennyi kreditpontot jelent számára, még nem kapott tájékoztatást.

- 2022. augusztus 1-jétől a magánhirdető arról is tájékoztatást kap, hogy a kiemelés pontosan mennyi kreditpontot jelent számára, valamint minden korábbi információval is rendelkezett (a 7. számú melléklet könnyen elérhető a hirdetésfeladás folyamatában, adott időre releváns tájékoztatás arról, hogy a kiemeléssel a rangsorban hol helyezkedne az adott hirdetése és hogy a helyezés csak tájékoztató jellegű).

98. A fentiek alapján az eljáró versenytanács megállapította, hogy a magánhirdető fogyasztók

- a teljes vizsgált időszakban kaptak arról információt (az ÁSZF 7. számú mellékletében leírtakon túl), hogy a kiemelések (a csomaggal elérhetőek és a külön vásárolhatóak) „előresorolják” a hirdetést mások hirdetéseihöz és a saját ingyenes hirdetésükhöz képest, továbbá arról, hogy az ingatlanközvetítők, az üzletfelek eltérő szerződési feltételekkel kötnek szerződést,³⁶
- 2021. augusztustól fogyasztóbarát módon (egyszerű tartalommal, jól észlelhetően) közvetített üzenet kaptak arról, hogy az előresorolás, a listabeli helyezések mögött kreditrendszer működik, amelynek részletei az ÁSZF 7. számú mellékletében olvashatóak, majd 2021. októbertől az aktuális helyezésekről is kaptak tájékoztatást,
- 2022. augusztustól a pontos kreditszámok is láthatóak a fogyasztók számára.

VIII.4.1.2. Az egyes információk jelentőségének kérdései

99. A jelen ügy legfontosabb kérdése, hogy melyek azok a lényeges információk, amelyek hiánya a tájékoztató, értékesítési folyamatban az eljárás alá vont (magánhirdetőknél nyújtott) szolgáltatásával kapcsolatos ügyleti döntést torzíthatja – figyelemmel arra, hogy a VIII.4.1.2. pontban leírtak alapján kommunikációs hiányosság 2022. augusztusig a pontos kreditszámokkal, 2021. októberig pedig a konkrét helyezésekkel, illetve általánosságban az office hirdetőik licitálásával, az így elérhető esetleges konkrét hitelnyelével kapcsolatban merült fel.

100. A jelen ügyben érintett fizetős hirdetési csomagokban foglalt egyik legfontosabb szolgáltatási elem a hirdetés kiemelése, így a fogyasztók számára kétségtelenül fontos információ, hogy a kiemeléssel milyen jellegű előnyhöz jutnak. Mivel a magánhirdetők és az ingatlanközvetítők hirdetési ugyanabban a találati listában jelennek meg, lényeges információ továbbá, hogy miként változtatható, mitől függhet a rangsorolás. Ebben a körben az eljáró versenytanács előre utal arra, hogy a vizsgált időszak jelentős részében (2022. május 28. előtt) még nem voltak hatályosak a rangsorolással kapcsolatos új Fttv.-s rendelkezések.

³⁶ Lásd pl. az ÁSZF 7. számú mellékletének azon fordulatát, miszerint „A felhasznált kreditek és az adott Ingatlanhirdetés találati listában való elhelyezkedése közötti összefüggés két vonatkozásban is érvényesül:

- meghatározza a különböző Ingatlanokat hirdető Ingatlanhirdetési közötti rangsort (teljes találati listában történő helyezés), valamint
- meghatározza az azonos Ingatlan hirdető Ingatlanhirdetési közötti rangsort is (adott Ingatlan hirdetési közötti helyezés).

A fentieknek megfelelően, akinek több kreditje van az Ingatlanhirdetésén, az más Ingatlanokat hirdetővel szemben és az ugyanazt az Ingatlan hirdetővel szemben is jobb pozícióba tud kerülni – az, hogy ez milyen m értékű előnyt jelent, attól függ, hogy a többi hirdető milyen értékben használt fel krediteket a saját Ingatlanhirdetésére. Ingatlanközvetítők és Magánhirdetők eltérő módon juthatnak kreditekhez és használhatják fel azokat.”

101. Általánosságban elmondható, hogy a magánhirdetők a csomagvásárlásokkal és extra kiemelés vásárlásával, az ingatlanközvetítők pedig az ingatlanirodáknek felajánlott csomagokon kívül licitálással tudnak jobb pozíciót elérni hirdetéseikkel a hirdetési rangsorban. Az extra kiemelés vásárlása egy meghatározott összegért, meghatározott időre, meghatározott napi kreditmennyiség jóváírását jelenti a magánhirdetői hirdetésen bármiféle, az aktuális hirdetési sorrend figyelembevételével eszközölt egyedi beavatkozás – pl. az extra kiemelésért jóváírt kreditek napi szintű egyedi felhasználása – lehetősége nélkül. Az ingatlanközvetítők azonban az előfizetői csomaghoz tartozó kreditjeiket egyediesítve, az aktuális hirdetési rangsort, illetve a hirdetéseken fennálló aktuális kreditmennyiséget figyelembe véve, a számukra legoptimálisabban tudják felhasználni.
102. A magánhirdetők azzal a céllal fizetnek elő valamely csomagra, extra kiemelésre, hogy az általuk értékesíteni kívánt ingatlan hirdetésének pozíciója minél kedvezőbb legyen annak érdekében, hogy nagyobb valószínűséggel többen nézzék meg az adott hirdetést. Az átlagfogyasztó egy adott csomag vagy kiemelés megvásárlásakor azt várja, hogy ezáltal a hirdetése relatíve és abszolút értelemben is jobb helyet kap (több kereső fogyasztó találkozik vele). Kérdéses azonban, hogy a tényleges (aktuális) helyezés és a lehetséges előresorolás tényleges mértéke, mint számszerűsíthető mutató a rangsorban mennyiben releváns információ a kiemelések kapcsán. Ugyanis csak amennyiben a magánhirdető számára minden releváns információ rendelkezésre áll, akkor van lehetősége arról dönteni, hogy megéri-e neki egy hirdetés-csomagot, kiemelését kifizetnie, vagy választ esetleg egy másik lehetőséget (pl. kizárólag ingatlanközvetítő útján hirdeti az ingatlant, mivel az ingatlanközvetítő előrébb kerülhet a rangsorban, mint ő).
103. A hirdetési piac kétoldalúságát tekintve megállapítható, hogy az ingatlanok között kereső fogyasztók számára jelentős információ, hogy a keresési beállításuk alapján létrejött találati listát, rangsort (tőlük függetlenül, az önmaguk által megadott paramétereken túl) milyen tényezők befolyásolják.
104. Az ÁSZF 7. számú melléklete értelmében a fogyasztó alapértelmezett lista sorrendjét elsődlegesen a hirdetésen szereplő kreditmennyiség határozza meg, másodlagosan – kreditegyezőség esetén – a hirdetésre korábban elköltött összes kredit összege lesz irányadó, harmadlagosan, ha a másodlagos rendezési elv szerint is egyezőség van, akkor a korábban feladott hirdetés kerül előrébb. A fogyasztó tovább szűrheti a találati listát újabb paraméterek alapján, amikor is a sorrendet befolyásoló elsődleges tényező a kereső által választott szempont lesz, egyezőség esetén pedig az alapértelmezett találati listánál alkalmazott rendezési elvek fognak dönteni. Az eljáró versenytanács szerint ezen tényezők a jelen ügyben érintett szolgáltatás jellege miatt a magánhirdetők ügyleti döntését is befolyásolhatják, hiszen azt jelzik, hogy mire, milyen jellegű előnyre, kockázatokra és eredményekre számíthat a hirdetése feladásánál és a kiemelések megvásárlásakor. A VIII.4.1.1. pontban bemutatottak alapján azonban ezen tényezők – a rendelkezésre álló adatok alapján az oldal működésének megfelelően – a kereskedelmi gyakorlat részét képezték a vizsgált időszakban.
105. Az eljáró versenytanács azonban a kreditjóváírás tartalma, a kreditszámok pontos megjelenítése és a licitrendszer (ezen belül is azon tény, miszerint az ingatlanközvetítők számára a kreditek külön megvásárolhatók és átcsoportosíthatóak) ismertetése kapcsán az alábbi szempontokat is szem előtt tartotta, és arra a megállapításra jutott, hogy a kreditjóváírás ténye, a jóváírt kredit mennyisége, valamint a licitrendszer működésére és a licitfelület tartalmára vonatkozó információk vagy azok hiányosságai nem jelentenek olyan egyértelműen releváns, az ügyleti döntésre kedvezőtlenül ható, azt potenciálisan torzító tényezőket, mint a kiemelésekkel elérhető előny jellege, mibenléte, átmenetisége, a rangsorban, a találati listában elérhető helyezés

relatív volta (amely információk azonban a vizsgált időszakban eljutottak a magánhirdető fogyasztókhoz közvetlenül is, nemcsak az ÁSZF révén):

- a megrendelés előtti kreditpontok az aktuális helyzetet befolyásolják, így akár percről percre változhatnak a helyezések, a többi (és nem csak a szakmai) hirdetőtől is függően, hiszen mind a magán, mind a szakmai hirdetők egymás közt és egymással is versenyeznek a jobb helyezésekért, taktikáznak, újabb és újabb kiemeléseket, krediteket szerezhetnek be (akár közvetlenül a vizsgált kereskedelmi gyakorlat hatására is),
- a kereső fogyasztókra, azok beállításaira nincs hatással egyik fenti tényező sem, az adott helyzet, a találati listabeli sorrend a kereső fogyasztói magatartástól (az egyes, akár összetettebb keresési beállításoktól, a keresési paraméterek változásaitól) is jelentősen függ, és bár a fogyasztók feltehetően érzékenyek, így az árak (négyzetméterárak) jelentik az elsődlegesen szempontot a kereséseken belül is, azonban bármely más szempont szerinti kereséssel újabb listák és sorrendek állhatnak elő,
- bár ügyfél- és fogyasztóbarát megoldás a nagyfokú transzparencia, a jelen esetben az egyes működési jellemzők miatt kérdéses, hogy a magánhirdető fogyasztók számára a kiemelésekkel naponta elérhető pl. 154, 129 vagy éppen 170 kredit kézzel fogható tartalmat jelent-e, azaz akár önmagában, akár más hirdetésekhez képest tud-e releváns, objektív információ lenni, továbbá felmerülhet egy olyan hatás is, hogy az elért, meglévő kreditek/helyezések és a még elérhető újabb kreditek/helyezések számának észlelése hatására újabb és újabb kiemelések vásárlásával kíván a fogyasztó előrébb jutni, miközben mások is így járhatnak el, ezért a várt pontos előny, helyezés nem lesz elérhető, illetve egyébként sem garantálható bármely relatív vagy abszolút előnyös helyezés stabilitása,
- az esetleges fogyasztói sérelem forrása nem feltétlenül a tájékoztatás hiányossága, hanem ezen organikusan kialakult üzleti modell, piaci működés azon jellemzője, hogy a szakmai hirdetők esélyei életszerűen mindig jobbak, hiszen üzleti tevékenységükből, illetve szakmai tapasztalataikból fakadóan is aktívabbak, taktikusabbak és folyamatosan költenek kreditekre, egymással versenyezve – ez a működés azonban nemcsak az eljárás alá vonttól vagy általában a közvetítő platformoktól, hanem az ingatlanközvetítőktől, a velük kötött fogyasztói szerződésektől és a kereső fogyasztók preferenciáitól is függ,
- az, hogy a kreditekkel valójában nincs első helyre vagy (tartósabb, jelentősebb) rangsorbeli előzésre garancia, nemcsak a felület működési logikájából fakad és ezért valószínűleg másként nem is érthető (a fogyasztó már keresgélés közben is szükségszerűen érzékeli, hogy mások is igénybe vesznek különböző kiemeléseket), de kiolvasható a tájékoztatásokból is (illetve a kommunikáció nem sugall többet, mint hogy az ingyenes hirdetések elé vagy a listában előrébb lehet kerülni, aminek valótlansága nem merült fel és utóbb már nem is lenne bizonyítható sem egy-egy fogyasztóra, sem általánosságban nézve), valamint az is alappal sejthető lehet az átlag fogyasztók egy jelentősebb része számára (ezért is veszik igénybe a közreműködésüket), hogy a szakmai felhasználóknak, az ingatlanközvetítőknak nagyobb tőkéje van hirdetni (amiért életszerűen több kreditet és így jobb „helyezést” érnek el) és az office hirdetők az ingatlanok értékesítéséért nem is a fogyasztókkal, hanem elsősorban egymással versenyeznek, így eltérő szerződési feltételek vonatkoznak rájuk.

106. Az eljáró versenytanács szerint az is kérdéses, hogy az office hirdetők számára irányadó szerződéses feltételek, így a licitálás vagy a kreditrendszer összességének, működésének pontos ismerete a magánhirdető fogyasztók üzleti döntését ténylegesen segítené, figyelemmel arra is, hogy nem csak a rendszer összetett, de az office hirdetők lehetséges üzleti döntései, aktuális stratégiái is hatással vannak az eredményekre, az elért helyezésekre. Az eljáró versenytanács szerint önmagában a rendszerek eltéréseiről való tájékoztatás, illetve a szakmai hirdetők

működési sajátosságainak, a motivációk eltéréseinek ismerete elégséges lehet a fogyasztók tájékozott döntéseihez, különös figyelemmel arra, hogy az ingatlan hirdetések fogyasztók általi feladását megelőző, illetve azzal párhuzamosan megjelenő ügyleti döntés éppen az ingatlanközvetítőre vonatkozik.

107. Az eljáró versenytanács szerint továbbá nem sugall többet a kiemelésekkel kapcsolatos kommunikáció a ténylegesen leírtaknál (ezért nem hiányzik további információ a helyes értelmezéshez), ellenben a vizsgált időszakban kapott információ alapvetően elégséges lehet a helyezési „kockázatok” felméréséhez. A pontos helyezésről, illetve a konkrét kredit-értékekről adott tájékoztatás többletként segítheti a fogyasztói tájékoztatást, így fogyasztóbarát megoldásnak minősülhet, azonban – amennyiben nem releváns a fogyasztó által elvárt, feltételezett előresorolás értelmezéséhez, akkor objektív információk, illetve iránymutatás hiányában – akár meg is zavarhatja a fogyasztót (azzal, hogy újabb, esetleg megalapozatlan célú kiemelések vásárlására ösztönözheti bizonyos helyzetekben).
108. Kiemelendő továbbá, hogy bár nem a hirdetéseket közzétevő, a kiemelési szolgáltatást megvásárló fogyasztóknak, hirdetőknak szóló tájékoztatásokkal kapcsolatos (hanem elsősorban a kereső fogyasztókra nézve értelmezendő) elvárást rögzítenek, de analógiaként irányadó lehet a jelen ügyben vizsgált magatartásra nézve is, hogy az Fttv. 2022. május 28-tól hatályos új tényállásai is a fő paraméterekre vonatkozó általános információkat, valamint e paraméterek más paraméterekkel szembeni relatív fontosságát (mint vásárlásra felhívás esetén jelentős információt) írják elő tájékoztatási kötelezettségnek. Ugyanezen elvárást rögzíti a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet 11/A. §-ának a) pontja, miszerint az online piac szolgáltatója köteles világos és közérthető, az alkalmazott távollévők közötti kommunikációt lehetővé tévő eszköznek megfelelő módon tájékoztatni a fogyasztót az ajánlatokat bemutató oldalról közvetlenül és könnyen elérhető online felület egy külön részén rendelkezésre bocsátott általános információ révén a keresési lekérdezés nyomán megjelenő ajánlatok rangsorolását meghatározó fő paraméterekről, valamint e paraméterek más paraméterekhez viszonyított jelentőségéről. Az üzleti partnereknek szóló tájékoztatások körében pedig a 2019/1150/EU számú európai parlamenti és tanácsi rendelet rangsorolással kapcsolatos 5. cikke és 2024. február 17-től alkalmazandó DSA 27. cikke is az alkalmazott paraméterek – világos és közérthető – bemutatását, magyarázatát várja el, az algoritmusok közzétételét azonban nem.
109. Az eljáró versenytanács szerint a fentiek is alátámasztják, hogy a rangsorolást meghatározó fő paraméterek és ezen fő paraméterek más paraméterekhez képest meglévő viszonylagos jelentősége az a jellemző (a találati listákkal, lekérdezési eredményekkel kapcsolatban), amiről mind a fogyasztókat, mind a partnereket mindenképpen tájékoztatni kell ügyleti, illetve üzleti döntéseik torzítatlansága, illetve szerződéses jogaik érdekében, de ehhez nem kell közzétenni, számukra elérhetővé tenni a mögöttes algoritmusokat. Az eljáró versenytanács szerint a jelen ügyben a hirdetések fizetett előresorolásának lehetősége, a két hirdetői célcsoport szerződéses különbségeinek ténye, a különböző csomagokkal és opciókkal elérhető előny jellege minősül ilyen fő paraméternek, és az ezekkel kapcsolatos információk kapcsán nem merült fel tájékoztatási hiányosság. Az ügyindító végzés szerinti jellemzők (a kreditrendszer működése, a pontos helyezések, az aktuális és elérhető kreditszámok, a licitálás ténye, konkrétumai) esetében azonban ilyen megállapítást a jelentőség, relevancia kapcsán a rendelkezésre álló adatok, információk alapján és az ismertett összefüggésekre figyelemmel, a fennálló speciális helyzetben nem tud tenni az eljáró versenytanács, amire tekintettel a továbbiakban azt sem indokolt értékelni, hogy ezen információk eljutottak-e a fogyasztókhoz, illetve elhallgatta-e azokat az eljárás alá vont a vizsgált időszakban.

VIII.5. Az eljáró versenytanács döntése

110. A jelen versenyfelügyeleti eljárásra is irányadó Tpvt.-s eljárási szabályok között többféle megszüntetési ok található. A Tpvt. 60/A. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében a vizsgáló, illetve az eljáró versenytanács a versenyfelügyeleti eljárást megszünteti, ha az eljárás okafogyottá vált. A Tpvt. indokolása szerint a Tpvt. 60/A. § (1) bekezdés c) pontja szerinti, okafogyottság miatti megszüntetési ok megfelel a Ket. 31. § (1) bekezdés e) pontjának, illetve az Ákr. 47. § (1) bekezdés c) pontjának. Ezen megfeleltethetőség miatt az eljáró versenytanács hivatkozik az Ákr. 47. § (1) bekezdésének c) pontjához tett nagykommentárbeli elvi megállapításokra, miszerint „*az Ákr. a Ket. kazuisztikussá vált eljárásmegszüntetési ok rendszerét absztrakttá teszi, egyes esetekben nagyobb teret engedve a hatóság jogértelmezésének*”, illetve ezen ok „*számos esetet olvaszt egybe, továbbá kezel minden olyan pontosan meg nem határozható helyzetet, amikor az eljárás lefolytatásától várható eredmény az ügyfél számára már közömbös, a jogát vagy jogos érdekét már nem érinti, illetve hivatalbóli eljárás esetén a közérdeket nem szolgálja, továbbá az eljárástól érdemi joghatást kiváltó eredmény egyáltalán nem várható*” és „*az eljárás megszüntetésének azt az esetét, ha az eljárás okafogyottá vált, nem lehet tételesen szabályozni, mivel annak sok oka lehet*”.
111. Az eljáró versenytanács szerint a jelen ügyben értékelt kereskedelmi gyakorlatban a magánhirdetők a számukra üzleti döntéseikhez ténylegesen releváns információkat a hirdetéseik rangsora, sorrendje kapcsán megkapták, azaz észlelhetők és megérthetők azt, hogy a fizetett csomagok, szolgáltatások révén milyen előnyt (előresorolás, jobb helyezés) érhetnek el. Ezen információk jelentőségére és a fent bemutatott összefüggésekre is tekintettel azonban az ügyindító végzésben megjelölt, előbbiekkal összefüggő információk (így a kreditrendszerrel érintő működési részletek, konkrétumok) egyértelmű relevanciája, jelentősége nem áll fenn, ezért a továbbiakban nem indokolt annak az értékelése sem, hogy ezen információkat az eljárás alá vont megfelelően átadta-e vagy sem.
112. Amennyiben pedig ezen információk a jelen ügybeli speciális helyzetben a fogyasztói üzleti döntés szempontjából nem jelentősek, nem relevánsak, úgy a versenyfelügyeleti eljárás megindítása sem volt indokolt a kétséges hipotézis, alapkérdés miatt, miközben a biztosan lényeges, jelentős információ tekintetében mulasztás nem azonosítható az eljárás alá vont részéről, így a versenyfelügyeleti eljárás folytatása okafogyott, az eljárás lefolytatásától nem várható eredmény, ezért az eljáró versenytanács a Tpvt. 60/A. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a versenyfelügyeleti eljárás megszüntetését tartotta indokoltnak.
113. Az eljáró versenytanács ebben a körben kívánja azt is kiemelni, hogy a versenyfelügyeleti eljárás 2021. július 26. előtti gyakorlatra való kiterjesztését sem tartotta indokoltnak a fentiek miatt.

IX.

Egyebek

114. A Tpvt. 81/A. § szerint a jogorvoslatra a Tpvt. XII. fejezetében nem szabályozott kérdésekben az Ákr. rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. Az Ákr. 114. § (1) bekezdése szerint az ügyfél – az önálló fellebbezéssel nem támadható végzések kivételével – a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat.
115. A Tpvt. 82. § (5) bekezdése alapján az eljáró versenytanács vagy az eljáró versenytanács előadó versenytanácsstagjának önálló jogorvoslattal támadható végzése a végzés közlésétől számított nyolc napon belül támadható meg közigazgatási perben.
116. A közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 29. §-ának (1) bekezdése az elektronikus kapcsolattartásra a polgári perrendtartás szabályait rendeli megfelelően alkalmazni.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. §-ának (1) bekezdése szerint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (a továbbiakban: E-ügyintézési tv.) alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag elektronikusan - az E-ügyintézési tv.-ben és végrehajtási rendeleteiben meghatározott módon - nyújthat be a bírósághoz.

117. Az E-ügyintézési tv. 9. §-ának (1) bekezdése alapján elektronikus ügyintézésre köteles az államigazgatási szerv feladat- és hatáskörébe tartozó ügyben ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet és annak jogi képviselője.
118. A Kp. 39. §-ának (6) bekezdése szerint – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs. Ugyanakkor a Kp. 50. §-a szabályozza az azonnali jogvédelem iránti kérelmet az alábbiak szerint. Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a perre hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése is. A kérelem benyújtható a keresetlevéllel együtt is. Ha nem a keresetlevéllel együtt nyújtják be, a kérelmet a bírósághoz kell benyújtani. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.
119. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 37. § (1) bekezdése szerint a bírósági eljárásért az Itv.-ben megállapított illetéket kell fizetni.
120. Az Itv. 45/A. § (2) bekezdése alapján az illeték alapjára a 39-41. §§-ban foglaltakat, az illeték mértékére a 42. §-ban foglaltakat kell alkalmazni a marasztalási perben, valamint akkor, ha az eljárás tárgya adó-, illeték-, adójellegű kötelezettséggel, társadalombiztosítási járulék- vagy vámkötelezettséggel, versenyfelügyeleti üggyel, sajtótermékkel és a panaszügyek kivételével médiaszolgáltatással, továbbá elektronikus hírközléssel vagy közbeszerzéssel kapcsolatos.
121. Az Itv. 62. § (1) bekezdés h) pontja alapján a közigazgatási bírósági eljárásban a felet illetékfeljegyzési jog illeti meg. Az Itv. 59. § (1) bekezdése szerint az, akit tárgyi illetékfeljegyzési jog illet meg, mentesül az illeték előzetes megfizetése alól. Ilyen esetben az illetéket, akit a bíróság erre kötelez.

Budapest, 2023. január 30.

dr. Szoboszlai Izabella
előadó versenytanács tag

dr. Kuritár Dávid
versenytanács tag

dr. Pánczél Márk
versenytanács tag