



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Vj-47/2008/34

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa az **FHB Életjáradék Zrt.** Budapest eljárás alá vont vállalkozás ellen fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása miatt indult eljárásban tárgyaláson meghozta az alábbi

h a t á r o z a t o t .

A Versenytanács megállapítja, hogy az FHB Életjáradék Zrt. jogsértő magatartást tanúsított 2007. február és 2008. április között, amikor életjáradék és jelzálogjáradék termékéről a fogyasztó megtévesztésére alkalmas állításokat tett.

A Versenytanács 19.000.000 Ft (Tizenkilencmillió forint) bírság megfizetésére kötelezi eljárás alá vont vállalkozást.

A bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül kell megfizetni a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételei számlája javára.

A határozat felülvizsgálatát a kézhezvételtől számított harminc napon belül a Fővárosi Bíróságnak címzett, de a Gazdasági versenyhivatalhoz benyújtandó keresettel lehet kérni.

Indokolás

I.

Az eljárás tárgya

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló többször módosított 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 67. § (1) bekezdése, valamint a 70. § (1) bekezdése alapján 2008. március 31-én versenyfelügyeleti eljárást indított az FHB Életjáradék Zrt. ellen. A GVH észlelte ugyanis, hogy az eljárás alá vont által a kínált életjáradék konstrukciókkal kapcsolatban adott tájékoztatásai valószínűsíthetően alkalmasak a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására. Mivel a tevékenységre vonatkozó információ több formában és csatornán is elérhetővé vált a fogyasztók számára, a vizsgálat kiterjedt az eljárás alá vontnak az érintett konstrukciókra vonatkozó teljes - tevékenységének megkezdésétől folytatott - tájékoztatási gyakorlatára.

II.

Az eljárás alá vont vállalkozás

- Az FHB Életjáradék Zrt. (a továbbiakban: FHB Életjáradék Zrt, FHB Zrt, vagy eljárás alá vont) az FHB Bankcsoport tagjaként 2006. november 7-én jelent meg a piacon két, időskorúaknak szánt konstrukcióval: az FHB Életjáradékkal és az Időskori Jelzálogjáradékkal¹. A termékeket kezdetben az FHB Életjáradék Program keretein belül népszerűsítette, majd 2007. év júliusi kampányától már módosította annak megjelölését FHB Időskori Programra. Az FHB Életjáradék Zrt. az FHB Életjáradékot saját termékeként, az FHB Jelzálogbank Nyrt. FHB Jelzálogjáradék elnevezésű kölcsöntermékét pedig ügynökként² értékesíti részben saját, részben pedig az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. értékesítési hálózatát véve igénybe³.
- A vállalkozás vagyoni, pénzügyi, jövedelmi adatai a 2007. évi éves beszámoló alapján a következők:

	Ezer Ft
Jegyzett tőke	150 000
Befektetett pénzügyi eszközök	1 934
Pénzeszközök	3 596
Értékesítés nettó árbevétele	7 030
Üzleti tevékenység eredménye	-406 130
Mérleg szerinti eredmény	-408 015

III.

Az eljárásban érintett termékek és fogyasztóik jellemzői

FHB Életjáradék

- Az FHB Életjáradék termék esetében egy "lakásért életjáradék" típusú szolgáltatást vehet igénybe az ügyfél. Magyarországon hagyományosan lehetőség van arra, hogy egy időskorú személy életjáradéki szerződést kössön oly módon, hogy a részére – élete végig – fizetendő járadék ellenszolgáltatása a tulajdonában álló ingatlan tulajdonjoga legyen. A hazai piacon csak néhány éve jelentek meg azon vállalkozások, amelyek ezt a tevékenységet célzottan és üzletszerűen végzik.
- A lakásért életjáradék konstrukciók lényege⁴ az, hogy egy pénzügyi intézmény megvásárolja az időskorú ingatlanát, de a vételárat⁵ nem azonnal egy összegben fizeti ki, hanem az eladó haláláig minden hónapban egy adott összeget: életjáradékot folyósít.

¹ A két konstrukció részletes leírása a Terméktájékoztatókban található, amelyek az előzetes álláspont 2. számú mellékletét képezik.¹

² PSZÁF E-I-1229/2007. számú határozata alapján, Vj-47/2008/006. számú irat 10. melléklete

³ Vj-47/2008/006. számú irat 10-11-12. mellékletei alapján

⁴ Forrás: www.pszaf.hu.

⁵ Valójában a pénzszolgáltatás nem azonosítható a vételárral, mint ahogy az ügylet sem adásvétel, noha a pénzszolgáltatást vállaló fél megszerzi az ingatlan tulajdonjogát.

Az eladó az ingatlanban maradhat, vagyis az ingatlana tulajdonjogát átadja, de azon holtig tartó haszonélvezeti joga marad fenn. A járadékos nem csak havi járadékban, hanem a szerződéskötést követően egy alkalommal nagyobb összegű járadékban is részesülhet, amelynek mértéke az ingatlan értékének 45-50%-áig terjedhet. Ezenkívül már második, az ügyfelek részére történő egyösszegű kifizetés felajánlására is van példa. Minél nagyobb azonban az egyösszegű kifizetés, annál alacsonyabb a havi járadék összege. Ezen esetben az ún. home reversion plan változat kerül értékesítésre. Magyarországon ilyen típusú konstrukciót nyújt 2005 óta a Hild József Örökjáradék Zrt. és 2006 novemberét, illetve decemberét követően az FHB Életjáradék Zrt. és az OTP Életjáradék Zrt..

FHB Időskori Jelzálogjáradék

6. Az FHB Időskori Jelzálogjáradék (a továbbiakban: FHB Jelzálogjáradék, vagy Jelzálogjáradék) esetében a másik változatról, az ún. lifetime/reverse mortgage, fordított jelzálog konstrukcióról van szó, amely esetében továbbra is a járadékos marad az ingatlan tulajdonosa és a járadékos halálát követően a korábbi egyösszegű kifizetéssel és/vagy járadékkal az örökösök számolnak el – különböző konstrukciók szerint – 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 (egy hagyományos jelzáloghitel tartozás az idő múlásával csökkenne). A kedvezményezettnek életében a kölcsönt nem kell visszafizetnie. Az utolsó kedvezményezett halála után a szolgáltató elszámol az ingatlan tulajdonát öröklés jogcímén megszerző örökösökkel. Az örökös az alábbi lehetőségek közül választhat:

- visszafizeti a felhalmozott tartozást, ezáltal tehermentessé válik az ingatlan;
- a felhalmozott tartozást normál jelzáloghitelre váltja, s folyamatosan törleszti;
- az ingatlant a szolgáltató az örökössel egyeztetve értékesíti, s a felhalmozott tartozással csökkentett összeget kapja meg az örökös.

Ezen terméket kizárólag az FHB értékesíti a magyar piacon, 2006. novemberi piacra lépésétől kezdődően és az ügyfél 100 éves koráig vállalja havi kifizetés teljesítését.⁶

Piaci tapasztalatok

7. Magyarországon⁷ jelenleg a "lakásért életjáradék" konstrukció elterjedtebb, és mindkét esetben járadékfizetést ajánlanak a szolgáltatók, amely mellett egyösszegű kifizetés lehetőségét kínálják
8. A *Hild József Örökjáradék Zrt.*⁸ jelenleg 3 különböző fogyasztói kört célzó konstrukciót kínál, melyek keretében megkötött – üzleti titoknak minősülő – szerződések száma a Vj-47/2008/011. számú - nem betekinthető – iratban található meg.

⁶ A nemzetközi gyakorlat szerint egyösszegű kifizetést, határozott ideig tartó járadékot vagy élethosszig tartó járadékot kap az ügyfél, illetve járadék és egyösszegű kifizetés kombinációját.

⁷ A nemzetközi tendenciák eltérőek, mivel a jelzálogjáradék és az egyszeri kifizetés elterjedtebb. A magyar és a nemzetközi gyakorlat különbözősége szóhasználati problémát is felvethet, mivel a magyar megnevezés mindkét konstrukció esetében tartalmazza a "járadék" szót, míg külföldön a járadékszolgáltatás nem velejárója a konstrukciónak, így a tényleges tartalomnak megfelelő elnevezés "időskori jelzálog-szerződés, illetve halasztott átadású ingatlanértékesítés" lehetne.

9. Az OTP Életjáradék Zrt., amely az OTP csoport tagja, 2006. december 31-én és 2007. december 31-én fennálló szerződéseinek száma a Vj-47/2008/012. számú iratból ismerhető meg.
10. Az FHB Életjáradék Zrt. – üzleti titoknak minősülő - értékesítési, illetve állományi adatait, továbbá a járadék típusú szerződések megoszlását az életjáradéki és jelzálogjáradéki szerződések között, valamint az összes folyósítást és külön-külön az életjáradéki és jelzálogjáradéki szerződésekre folyósított összegek nagyságát a Vj-61/2007/012. számú irat tartalmazza.
11. A piaci szereplők közötti versenyt jól példázza az egyösszegű kifizetés ígért mértékének emelkedése, továbbá, hogy mindhárom vállalkozás folyamatosan népszerűsíti termékeit nyomtatott és elektronikus sajtócikkek/hirdetések, sajtónyilatkozatok, szórólapok/tájékoztatók révén és visszatérően indítanak integrált kommunikációs kampányokat is. Az ezek során jellemzően használt eszközök:
 - televízió-, illetve rádióreklám,
 - nyomtatott sajtóban közzétett hirdetések, ideértve egyrészt az országos és helyi napi-, hetilapokat, amelyek révén széles rétegek elérhetőek,
 - a cégek internetes honlapjain megjelentetett anyagok, az érintett fogyasztók egy valószínűleg kisebb, mindazonáltal érdeklődő köre számára,
 - továbbá a helyi és nyugdíjasok részére kiadott lapokat, amelyek révén a célcsoport kifejezetten elérhetővé válhat.
12. Előbbiekben túlmenően a cégek fenntartanak ügyfélszolgálati irodákat is és egyéb (például klubszervezés, segítőszolgálat, kedvezményprogram) szolgáltatásokat is kínálnak, amelyek az ügyfelek személyes kötődését is erősíthetik.
13. A konstrukciók meghatározzák a megcélzott fogyasztói kört: 62-65 évesnél idősebb, megfelelő értékű (és bizonyos esetekben megfelelő településen elhelyezkedő, bizonyos bejegyzett jogoktól és ténybejegyzésektől mentes) ingatlan tulajdonjogával rendelkező ügyfeleknek kínálják a vállalkozások az életjáradék konstrukciókat. A termék célcsoportja életkoránál fogva különösen sérülékeny fogyasztói kör.
14. Az érintett tevékenység iránti keresletet jelentős mértékben befolyásolja egyrészt az a körülmény, hogy a magyar lakosságon belül az időskorúak aránya magas⁹, másrészt az, hogy a lakóingatlanok döntő része a lakók tulajdonában van¹⁰. Továbbá számos idős ember helyzetét jellemzi, hogy alacsony nyugdíjból kell megélnie, viszonylag nagy értékű saját tulajdonú lakásban, amelynek fenntartása az alacsony bevételek miatt nehezen kigazdálkodható. Ezenkívül egyre nagyobb mértékben tekintik a gyártók/szolgáltatók ezen korosztályt potenciális ügyfélnek (nagy létszámú csoport, kellő mértékű megtakarítással) és aktív fogyasztói magatartásra buzdítják. A célcsoport élethelyzetéből (egészségi állapot változásai, esetleg magányosság, örökösök hiánya) következik, hogy anyagi juttatások mellett egyéb gondoskodásra is szükségük lehet.
15. Az életjáradék konstrukciók tehát egy sajátos élethelyzetben lévő fogyasztói réteget céloznak meg: olyan idős embereket, akik kiszámítható anyagi előnyökhöz szeretnének jutni, de – valamilyen objektív vagy szubjektív tényező miatt - nem szándékoznak adásvételi, lakáscsere, illetve magánszeméllyel eltartási, életjáradéki vagy öröklési, önkormányzattal életjáradéki vagy egyéb szerződést kötni. A konstrukciókkal

⁸ Korábban Örökjáradék Zrt.

⁹ A népesség 30,1 %-a részesült 2007-ben nyugdíj ellátásban a KSH adatai szerint, forrás: http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tabl2_04_01i.html

¹⁰ A KSH vonatkozó adatai szerint 2006-ban a lakások 87,2 %-a volt tulajdonosi használatban forrás: http://portal.ksh.hu/pls/ksh/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/tabl2_02_02i.html

kapcsolatos elvárások egyik legfőbb szubjektív jellemzője valószínűsíthető módon éppen azok jellegéből fakad: olyan megbízható, biztos alapokon álló, tőkeerős társaság ügyfelei szeretnének lenni, amelyre hosszú távon számíthatnak.

16. Az életjáradék konstrukciókban a bizalomnak kiemelkedő szerepe van. A szolgáltatók (járadékfizetők) és a fogyasztók (járadékosok) között szerződésalkotás az átlagosnál nagyobb mértékű az információs aszimmetria, tekintettel a termékek magyar piacon viszonylag új jellegére, a konstrukciók elhatárolásának kérdéseire és magára a célcsoportra. Lévé, hogy a fogyasztók termékekkel kapcsolatos alapismereteinek megléte is kérdéses, valószínűsíthetően problémát okoz számukra a termékek egymástól történő elhatárolása is.

Szabályozási és felügyeleti kérdések

FHB Életjáradék konstrukciók

17. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF) már 2006. februári „PSZÁF Hírlevél” című kiadványában tájékoztatást tett közzé az életjáradéki szerződések legfontosabb tudnivalóiról, különös tekintettel arra, hogy ezen konstrukciók miért nem minősülnek biztosítási szerződésnek, és ezért az így kialakuló szerződéses kapcsolatokra a PSZÁF felügyeleti tevékenysége miért nem terjed ki.

FHB Jelzálogjáradék

18. A termék esetében a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.), illetve a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.) rendelkezései az irányadók, és a szolgáltatók tevékenységét a PSZÁF ellenőrzi.

IV.

A honlapon szereplő tájékoztatás

Honlap: www.fhbjaradek.hu

19. Az FHB Életjáradék Zrt. honlapja 2006. október 25-e óta működik és az oldalain olvasható információtartalom tekintetében két korszak különíthető el.

1. szakasz: 2006. október 25-től 2008. március 12-ig

20. Ezen időszak alatt lényegében változatlan tartalommal működött a honlap, felépítése és tartalma a következő volt:

Nyitóoldal:

- **Hírek, rendezvények**

Itt két cikk volt látható:

Korhatár nélkül megtekinthető (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon) Megkezdte működését az FHB Életjáradék Zrt. (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon)

- **Életjáradék:**

Életjáradék (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon)
Gyakori kérdések (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon)

- **Időskori jelzálogjárdék**
Időskori jelzálogjárdék (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon)
Gyakori kérdések (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon)
- **Kapcsolatfelvétel**
Jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon (csak a telefonszám változott és felkerült a fiókok elérhetősége 2008. májusban, lsd. lent)
- Járadékkal kapcsolatban személyre szabottan válaszolunk (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon)
- Járadékvonal (csak a telefonszám változott a jelenleg is változatlanul megtalálható szöveghez képest)
- Elfogadási helyek (jelenleg is változatlanul megtalálható a honlapon)

2. szakasz: 2008.03.12. óta

21. A nyitóoldalon Újdonságok, akció fényreklám 2008. márciusa óta látható a honlapon, amit akciónként frissítenek.¹¹

Nyitóoldal

.....[Hírek](#) (településlista bővítése, Életjárdék kezdeti kifizetésének emelése, Településlista ismételt bővítése, Jelzálogjárdék már deviza alapon is, Gondozási szolgáltatás, Ingyenes jogsegélyszolgálat cikkekkel bővítve

.....[Életjárdék](#)

.....[Életjárdék](#) (eredeti szöveg)

.....[Gondozási szolgáltatásunk](#) Ez március végén került fel

.....[Szociális távfelügyelet](#) Új szöveg

.....[Gyakori kérdések](#) eredeti szöveg

.....[Példaszámítás](#) új szöveg

.....[Időskori jelzálogjárdék](#)

.....[Időskori jelzálogjárdék](#) Eredeti szöveg

.....[Deviza alapú jelzálogjárdék](#) Új szöveg

.....[Gyakori kérdések](#) eredeti szöveg

.....[Rendezvények](#) Új szöveg, folyamatosan bővülő

.....[Partnereink](#) Új szöveg, folyamatosan bővülő

.....[Kapcsolat](#) (változások korábban bemutatva, „Kapcsolatfelvétel” menü volt az elnevezés a régiben)

22. A www.fhbjaradek.hu oldalon eljárás alá vont az alábbiak szerinti tájékoztatást adott az egyes konstrukciók jellemzőiről, továbbá figyelemfelhívásokat tett közzé az aktuális

¹¹ Vj-47/2008/022.

akciók vonatkozásában. A főoldalon jelenleg olvasható: „2008.06.30-ig szerződő ügyfelek esetén akár 40%-os kezdeti kifizetés a havi járadék mellett”.

23. A főoldalról elérhető a „bemutakozás”:

<http://www.fhbjaradek.hu/életjaradek/rolunk.html>

Bemutakozás

24. Az FHB Életjáradék Zrt. és tulajdonosa a lakáshitelezésben kiemelkedő tapasztalatokkal rendelkező FHB Jelzálogbank Nyrt. Magyarországon egyedüli Programot kínál a 62 év feletti korosztály számára. A Program keretében választási lehetőséget biztosítunk időskorú ügyfeleinknek, hogy az ingatlanvagyonukat saját megszokott otthonuk nyugalmának megtartása mellett tehessék készpénzzé. Társaságunk Programjában két termék közül lehet választani: az FHB Életjáradék valamint az FHB Időskori Jelzálogjáradék egyaránt folyamatos biztonságos jövőt biztosít az Ön számára. Termékeink lehetőséget nyújtanak ügyfeleink életvitelének javítására, a nyugdíjat kiegészítő rendszeres jövedelemhez jutásra. Az FHB Életjáradék termékével mindez az ingatlan tulajdonjogáért cserébe garantált úgy, hogy az Ön javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül az élethosszig tartó használati jog, elidegenítési és terhelési tilalom, valamint életjáradéki jog, amelyek biztosítják, hogy otthonában, kényelemben és nyugalomban tölthesse napjait. A havi rendszeres juttatásokon felül a szerződéskötést követően egy nagyobb összegű kifizetést biztosítunk, amely elérheti az ingatlan értékének 33%-át. Az FHB Időskori Jelzálogjáradékának segítségével Ön szintén otthonának biztonságában töltheti nyugdíjas éveit, és havi rendszeres jövedelemhez juthat úgy, hogy nem kell lemondania lakásának tulajdonjogáról. A kölcsön biztosítékaul az FHB jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlanra, azonban a kölcsönt nem Önnek kell visszafizetnie, a visszafizetési kötelezettség az örököseit terheli. A havi rendszeres juttatásokon felül ebben a konstrukcióban is lehetőséget biztosítunk egy nagyobb kezdeti összegű kifizetésre. Az FHB Bankcsoport tulajdonosának 1998 óta a lakáshitelezésben megszerzett szakmai tapasztalata, és biztos pénzügyi háttere a garancia arra, hogy az időskorú ügyfeleknek szánt termékeivel mind az FHB Jelzálogbank Nyrt. mind az FHB Életjáradék Zrt. hosszútávon megbízható partnerré váljon.

25. A főoldalról megnyithatóak a termékismertetőik:

<http://www.fhbjaradek.hu/életjaradek/életjaradek/index.html>:

26. Az FHB ÉLETJÁRADÉK

Mit jelent az életjáradék termék?

Az életjáradék termék egy olyan pénzügyi lehetőség, amivel a szerződő ügyfél egy nagyobb összegű kezdeti kifizetéshez és havi rendszeres jövedelemhez juthat ingatlanának tulajdonjogáért cserébe. A járadék folyósítására az FHB életjáradéki szerződés keretében kötelezettséget vállal amellyel, hogy biztosítja az élethosszig tartó lakáshasználati jog, életjáradéki jog valamint elidegenítési és terhelési tilalom ügyfél javára történő bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. Az ügyfél a lakását ennek megfelelően továbbra is használhatja, így otthonának megszokott kényelmében élvezheti a többletjövedelem előnyeit, az anyagi függetlenséget.

Ki igényelheti az életjáradékot?

Az életjáradékot férfiak esetében 62. életévet, nők esetében 65. életévet betöltött cselekvőképes magyar állampolgár igényelheti, maximális életkor nincs meghatározva. A családi állapotot tekintve az életjáradék igénylője lehet egyedülálló, házas vagy élettársi kapcsolatban élő személy, illetve igényelheti közeli hozzátartozóval abban az esetben, ha a lakóhelye a fedezetül felajánlott ingatlanban van, és az ingatlanban tulajdonrészrel rendelkezik.

Milyen élethelyzetekben nyújt segítséget az életjáradék?

- Mindennapi problémát jelent a számlák kifizetése.
- Problémát okoz az ingatlant terhelő hitel törlesztése.
- Megromlott egészségi állapot többletterhet jelent Önnek és családjának.
- Gondozást igényelne, de nem szeretné családját ezzel terhelni.
- Családját szeretné támogatni, de ezt jelenlegi lehetőségei nem engedik.
- Kirándulni, pihenni, regenerálódni szeretne, de erre jelenleg nincs lehetősége.
- Biztosítani szeretné Ön és párja nyugalmát, és biztonságát élete végéig.
- Idősek otthonába költözne, de fél feladni megszokott otthonát feladni az ismeretlenért.

Mire használható fel az életjáradék összege?

Az életjáradék összege szabadon felhasználható, előre meghatározott célhoz nem kötött.

Mekkora az életjáradék összege?

Az életjáradék összege két részre bontható. Az ügyfél választásának megfelelően igényelhet egyszeri nagyobb összegű járadékelőleget és emellett havi összegekben rendszeresen folyósított járadékot. Az egyszeri járadékelőleg az ügyfél által szabadon választható lehetőség. Mértéke a járadékügyletbe bevont ingatlan forgalmi értékének akár 33%-a is lehet. Az adható havi járadék összegét befolyásolja az egyszeri járadékelőleg összegének nagysága, az ingatlan forgalmi értéke, az ügyfél életkora, családi állapota.

Az életjáradék összege változhat-e a futamidő alatt?

A havi járadék összege az ügyfél választásának megfelelően lehet a futamidő alatt állandó, illetve lehet változó összegű úgy, hogy a havi kifizetések összege minden évben felülvizsgálatra kerül a Központi Statisztikai Hivatal által a megelőző évre vonatkozóan publikált éves átlagos fogyasztói-árindex nagyságával. Változó összegű járadékfizetés választásakor a rendszeres kifizetés összege tehát évente növekszik, kezdetben azonban alacsonyabb, mint a teljes futamidő alatt állandó összegű járadékot nyújtó termékváltozat esetén.

Hogyan történik az életjáradék folyósítása?

Az életjáradékot az FHB kizárólag forintban, átutalással folyósítja az ügyfél által megjelölt magyarországi pénzügyintézetnél vezetett bankszámlára. Társas jelentkezés esetén a járadék összegének zavartalan átutalása érdekében javasoljuk továbbá, hogy ügyfeleinket közös számlatulajdonosként megjelölő bankszámlát szíveskedjenek megadni. Ezáltal biztosított mindkét jelentkező élethosszig tartó hozzáférése a bankszámlához.

Milyen ingatlanok tulajdonjogáért cserébe nyújt az FHB életjáradékot?

Az életjáradéki ügyletbe kizárólag az [elfogadási helyek](#) listáján található, önállóan forgalomképes per-, teher-, és igénymentes – vagy az egyszeri járadékelőleg egészéből, avagy egy részéből tehermentesíthető – ingatlan fogadható el. A felajánlott ingatlanok

ingatlanonkénti forgalmi értéke nem lehet kevesebb, mint 5 millió forint, és az egy ügyletbe bevonható ingatlanok száma nem korlátozott. Az életjáradéki ügyletbe bevont ingatlanban továbbá kizárólag a szerződő felek lehetnek lakhatásra bejelentve.

Ki viseli az ügyletbe bevont ingatlannal kapcsolatosan felmerülő költségeket?

Általánosságban kijelenthető, hogy az ingatlan tulajdonosaként FHB-t terhelik az ingatlan részeivel, tartozékaival, az ingatlan szerves, elválaszthatatlan részét képező alkotóelemekkel kapcsolatosan felmerülő karbantartási, állagmegóvási munkálatok költségei. Az életjáradéki szerződés megkötésekor, azzal egyidejűleg kiegészítő megállapodás keretében tételesen rögzítésre kerül, hogy mely karbantartási és hibaelhárítási események tekintetében viseli ténylegesen az FHB a költségeket. Az ingatlan használatával kapcsolatban felmerülő költségeket (pl. közüzemi költségek) a szerződéskötést követően továbbra is az ingatlan használatára jogosult ügyfelünk köteles megfizetni.

http://www.fhbjaradek.hu/idoskori_jelzalogkolcson/idoskori_jelzalogjaradek/index.html

27. IDŐSKORI JELZÁLOGJÁRADÉK

Mit jelent az időskori jelzálogjárdék?

Az Időskori Jelzálogjárdék olyan pénzügyi lehetőség, amivel az ügyfél egy nagyobb összegű kezdeti kifizetéshez és havi rendszeres jövedelemhez juthat ingatlanának tulajdonjogát megtartva. Az Időskori Jelzálogjárdék egy kölcsöntermék, amelynek biztosítékaul az FHB jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be a fedezetként felajánlott ingatlanra, és a kölcsönfelvevő igényei szerint folyósítja a járadékot. A kölcsönfelvevő – az ingatlan tulajdonosaként – lakását továbbra is használhatja, így otthonának megszokott kényelmében élvezheti a többletjövedelem előnyeit, az anyagi függetlenséget.

Ki igényelheti az időskori jelzálogjárdékot?

A jelzálogjárdékot férfiak esetében 62. életévet, nők esetében 65. életévet betöltött cselekvőképes magyar állampolgár igényelheti, maximális életkor nincs meghatározva.

A családi állapotot tekintve a járadék igénylője lehet egyedülálló, házas vagy élettársi kapcsolatban élő személy, illetve a kölcsönfelvevő a járadékot igényelheti közeli hozzátartozóval abban az esetben, ha a lakóhelye a fedezetül felajánlott ingatlanban van, és az ingatlanban tulajdonrészrel rendelkezik.

Mire használható fel a kölcsön összege?

A kölcsön összege szabadon felhasználható, előre meghatározott célhoz nem kötött.

Hogyan történik az időskori jelzálogjárdék folyósítása?

A jelzálogjárdékot az FHB kizárólag forintban, átutalással folyósítja az ügyfelek által megjelölt magyarországi pénzügyintézetnél vezetett bankszámlára.

Hogyan történik a kölcsöntartozás visszafizetése?

A kölcsön összegének visszafizetése az ügyfél életében nem esedékes, a visszafizetési kötelezettség nem ügyfelünket fogja terhelni.

A visszafizetéshez három alternatívát kínál az FHB:

- az ügyfél örökösei egy összegben kifizethetik a teljes tartozás összegét és az ingatlan tehermentesíthető
- az ügyfél örökösei a fennálló tartozás összegét részletekben, az FHB-val való megegyezés szerinti futamidő alatt fizetik vissza, vagy
- az ügyfél örökösei az ingatlan értékesítését kezdeményezhetik, majd a fennálló teljes tartozás a befolyó vételárból kerülhet kiegyenlítésre.

Örökös hiányában a kölcsön visszafizetése szintén az ingatlan értékesítéséből befolyó vételárból kerül kiegyenlítésre.

Milyen ingatlant fogad el az FHB a kölcsön fedezeteként?

Az FHB a kölcsön ingatlanfedezeteként kizárólag az [elfogadási helyek](#) listáján elhelyezkedő, kizárólag a szerződő ügyfelek tulajdonában lévő, önállóan forgalomképes per-, teher-, és igénymentes – vagy az Időskori Jelzálogjáradék egészéből avagy egy részéből tehermentesíthető – ingatlant fogad el. A fedezetként elfogadható ingatlan FHB által megállapított forgalmi értéke 5 millió forintnál nem lehet kevesebb.

Van-e lehetőség a kölcsön előtörlesztésére?

Ügyfelünk az általa megválasztott időpontban, a szerződés megkötését követő második ügyleti év végét követően előtörlesztési díj megfizetése mellett jogosult előtörleszteni. A kölcsön teljes, illetve részbeni előtörlesztése nem szünteti meg a szerződést, a havi járadékösszegek továbbra is rendszeresen folyósításra kerülnek.

A szerződéskötést megelőzően, illetve a szerződéskötés során átadott dokumentumok, tájékoztató anyagok

28. Az életjáradék, illetve a jelzálogjáradék szerződések kapcsán az alábbi (aktuálisan hatályos) információs anyagokat, illetve szerződéses anyagokat kapták meg az érdeklődők, illetve az ügyfelek:

- Terméktájékoztatók *életjáradéki* termékről¹²;
- Terméktájékoztatók *időskori jelzálogjáradéki* termékről¹³;
- Ajánlatok szövege¹⁴ ;
- Jelentkezési lap¹⁵;
- Életjáradéki mintaszerződések¹⁶;
- Jelzálogjáradékra vonatkozó mintaszerződések¹⁷;
- Kölcsönkérelmi dokumentáció¹⁸;
- Általános Szerződési Feltételek *jelzálogjáradék* termékre¹⁹.

¹² Vj-47/2008/006. számú irat 4. melléklete

¹³ Vj-47/2008/006. számú irat 5. melléklete

¹⁴ Vj-47/2008/006. számú irat 7. melléklete

¹⁵ Vj-47/2008/006. számú irat 14. melléklete

¹⁶ Vj-47/2008/006. számú irat 15. melléklete

¹⁷ Vj-47/2008/006. számú irat 20. melléklete

¹⁸ Vj-47/2008/006. számú irat 17. melléklete

¹⁹ Vj-47/2008/006. számú irat 19. melléklete

V.

A kifogásolt magatartás²⁰

29. A Jelen eljárás során azt kell megítélni, hogy vajon megfelelő tájékoztatást kaptak-e a fogyasztók FHB Élet- vagy Jelzálogjáraadék szerződés megkötésére vonatkozó döntésük meghozatalához az alábbiak tekintetében:

- „egyedülállóan biztonságos”-nak minősülnek-e az eljárás alá vont által nyújtott szolgáltatások,
- megtarthatják-e az ügyfelek lakásaik tulajdonjogát, ill. az ügyfelek lakásaihoz örökösük milyen esetben juthatnak hozzá, gondolhatta-e a fogyasztó, hogy a tulajdonjog megőrzésére és öröklésére nem csak az FHB Jelzálogjáraadék esetén, hanem FHB Életjáraadék esetén is lehetőség nyílik;
- a „13. havi életjáraadék” megjelölés vajon többlet-kifizetést jelent-e a fogyasztók értelmezésében, vagy azt, hogy az egyébként 12 hónapra járó összeg 13 részletben kerül kifizetésre;
- a kezdeti egyösszegű kifizetés maximális mértékének feltételéről (csak meghatározott életkor felett biztosított a hirdetett 40-45%-os összeg) az ügyfelek kapnak-e a reklámokban tájékoztatást;
- vajon a járadékösszegek minden esetben követik-e az inflációt,
- hozzájuthat-e az ügyfél az ingatlan teljes értékéhez,
- a szolgáltatás valóban illethető-e felsőfokú jelzővel, - a "legjobb választás eredménye", „a legkedvezőbb megoldás” megfogalmazást miként érthette azt a fogyasztó;
- az FHB Bankkal történő együttműködéssel, az „FHB” név általánosított használatával, illetve az életjáraadéki szolgáltatással/tartozások későbbi kiváltásával összefüggésben nyújtott banki konstrukciókkal kapcsolatosan, mivel elkülönítendő és lényeges, hogy az eljárás alá vont által kínált életjáraadéki konstrukcióról vagy banki kölcsöntermékről szól-e a tájékoztató;
- életjáraadék kifizetésének módjáról, lévén a célcsoport esetében előnyt jelenthet a – nyugdíjhoz hasonló módon – postás általi kézbesítés;
- további ingatlan fedezet biztosításának szükségességéről, amely jelentős mértékű és nem várt terhet jelenthet az idős, új megtakarításokkal jellemzően már nem rendelkező ügyfelek részére.

30. Az eljárás alá vont konstrukciói népszerűsítésére széleskörű, integrált kommunikációs kampányokat folytatott piaci megjelenésétől kezdődően. Az alább részletezett kampányokban visszatérően négy rövid, humoros élethelyzet, házastársak közötti párbeszéd téma (újság, távcső, pezsgő, postás) az alapja a televíziós reklámoknak, valamint a többi reklámeszköznek.

²⁰ A fogyasztó megtevesztésre alkalmasnak ítélt állítások szürke háttérrel kerülnek kiemelésre.

31. Az eljárás alá vont által alkalmazott kommunikációs eszközök összefoglalását az alábbi táblázat tartalmazza.

Reklám eszközök ²¹	Megjelenések helye	Gyakorisága	Mérete
Elektronikus médiumok	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2007. februári reklámkampány - m1, m2, Duna TV, TV2, Napkelte, illetve Kossuth rádió Reggeli Krónika, Déli Krónika, Vasárnapi Újság, 2. 2007. májusi reklámkampány - Kossuth rádió Reggeli Krónika, Déli Krónika, Vasárnapi Újság műsoraihoz kapcsolódva 3. 2007. júliusi reklámkampány – július 16-ától 4 héten keresztül az m1, m2, Duna TV, RTL Klub csatornákon 4. 2007. októberi reklámkampány – október 1-től m1, m2, Duna TV, RTL Klub, Napkelte 5. 2008. februári reklámkampány - m1, Duna TV, TV2, Nap TV 6. 2008. áprilisi reklámkampány – 4 hetes kampány április 14-től május 11-ig, m1, Duna TV, TV2, Nap TV csatornákon 		
Nyomtatott sajtóban	2007. februári reklámkampány heti egy hirdetés a Metroban, illetve 1-1 megjelenés a TVR Hétben, a Nők Lapjában, Fülesben, 168 órában, Helyi Témákban		
PR interjú „Nem kell lemondani semmiről” címmel	Önkormányzati, illetve helyi lapok	2-szeri megjelenés, 2007. január és május között	Eltérő tördelésben, azonos tartalommal
Roll up	FHB Életjáradék fiók	Folyamatosan látható 2007. februártól	80*200 cm
Kirakati plakát	FHB fiókhálózat	Rendszeretlen gyakorisággal, amikor egyéb kampány engedte	A0, B1
Szórólap	FHB fiókhálózat	folyamatos kihelyezés 2007. februártól 10.000 db	2x2LA4 (8 oldal), irkafűzött
Szórólap	FHB fiókhálózat	folyamatos kihelyezés 2007. februártól 15.000 db	LA4
Roll up	FHB Életjáradék fiók	rendezvényen, 2 db	80*200 cm
Termék-tájékoztató	FHB Életjáradék fiók és értékesítési partnereknél	Folyamatos 2007. februártól	A4 (4oldal), mellékletben

²¹ Vj-47/2008/006. számú irat 22. melléklete

Televíziós reklámok

32. A televíziós reklámokban összesen négy (Pezsgő, Postás, Távcső, Újság fantázianevekkel) spotot használt az eljárás alá vont. Ezek ügyfélüzenetében mind az életjáradékról, mind a jelzálogjáradékról lehetnek információk kampányok és akciók függvényében.

33. A 2007. év februári kampányban az alábbi tartalommal jelentek meg a televíziós reklámok (20, illetve 40 mp-es változatban) – a „-” jellel jelöltek szóban hangzottak el, a keretes részben szereplő szöveg pedig olvashatóan jelent meg:

Postás (40 mp)

- Jenő, mikor is jön a nyugdíj?
- Kedden.
- És az FHB Életjáradék?
- Csütörtökön.
- Tudod, hogy mit imádok ebben?
- Hogy a **járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk!**
- Azt is, meg hogy a postás mindig kétszer csenget...

Narrátor: FHB életjáradék program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában

FHB Életjáradék Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Életjáradék

- Te Lujza, miért jön olyan gyakran a postás, a járadékot a számlára utalják!
- Tényleg?!
- Igen.

Postás (20 mp)

- Mikor is jön a nyugdíj?
- Kedden.
- És az FHB Életjáradék?
- Csütörtökön.
- Tudod, hogy mit imádok ebben?
- Hogy a **járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk!**

Narrátor: FHB életjáradék program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjárdék vagy életjárdék formájában

FHB Életjárdék Program

FHB Életjárdék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjárdék

Életjárdék

Távcső (40 mp)

- Jenő, láttad, hogy a Kovácsék mekkora tévét vettek?
- Nem, mivel én nem kukkolom őket álló nap.
- Én sem. Azt is csak véletlenül láttam, hogy a múlt héten mosogatógépet vettek. **Csak tudnám miből...**
- Biztos FHB életjárdékuk van és most kapták meg a **13. havi részletet.**
- És nekünk nem az van?
- Miért, te mit szeretnél Lujza?
- Egy nagyobb távcsövet!

Narrátor: FHB életjárdék program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjárdék vagy életjárdék formájában

FHB Életjárdék Program

FHB Életjárdék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjárdék

Életjárdék

- Jenő, Kovácsék is vettek egy távcsövet!

Távcső (20 mp)

- Láttad, hogy a Kovácsék mekkora tévét vettek?
- Nem, mivel én nem kukkolom őket álló nap.
- Én sem. Azt is csak véletlenül láttam, hogy a múlt héten mosogatógépet vettek. Csak tudnám miből...

Narrátor: FHB életjárdék program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjárdék vagy életjárdék formájában

Segítünk, hogy könnyebb legyen az élet.

FHB Életjáradék Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Életjáradék

Pezsgő (40 mp)

- Jenő, ezt hallgasd meg. Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többit részletben, és a lakás az Ön nevének marad. Ki ad fel ilyen hirdetést?
- Az FHB. Ez a jelzálogjáradék, ami nekünk is van.
- Kifizették a lakásunkat és mégis a miénk marad?
- Mi az Jenő?
- Dugi pezsgő, arra a napra tartogattam, amikor végre megértesz valamit...

Narrátor: FHB életjáradék program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában

FHB Életjáradék Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Életjáradék

- Feleségemet kisebbre, szerényebbre, de főleg csendesebbre cserélném. Ki ad fel ilyet?!

Pezsgő (20 mp)

- Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többit részletben, és a lakás az Ön nevének marad. Ki ad fel ilyen hirdetést?
- Az FHB. Ez a jelzálogjáradék, ami nekünk is van.

Narrátor: FHB életjáradék program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában

FHB Életjáradék Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Életjáradék

Újság (40 mp)

- Mit csinálsz Jenő?
- Olvasok Lujza.
- Mit olvasol?
- Újságot.
- És mit ír az újság?
- Azt, hogy **nem kell lemondanunk semmiről**, mert az FHB-től **nagy összegű készpénzt**, és rendszeres havi járadékot kaphatunk úgy is, hogy **miénk marad a lakásunk**. Na, tudtam, hogy ettől elakad a szavad.

Narrátor: FHB **életjáradék** program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjáradék vagy **életjáradék formájában**

Segítünk, hogy könnyebb legyen az élet.

FHB Életjáradék Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Életjáradék

- Veszünk egy új ülőgarnitúrát, elutazunk a gyógyfürdőbe és festetek a mamáról egy gyönyörű portrét!

Újság (20 mp)

- Mit ír az újság?
- Azt, hogy **nem kell lemondanunk semmiről**, mert az FHB-től **nagy összegű készpénzt**, és rendszeres havi járadékot kaphatunk úgy is, hogy **miénk marad a lakásunk**.

Narrátor: FHB **életjáradék** program

Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást!

Jelzálogjáradék vagy **életjáradék formájában**

FHB Életjáradék Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

telefon: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Életjáradék

34. A 2007. júliusi kampányban többek között módosult a program elnevezése, „életjáradék program” helyett az „időskori program” elnevezés került feltüntetésre a 20 másodperces reklámokban.

Pezsgó

- Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többit részletben, és a lakás az Ön nevén marad. Ki ad fel ilyen hirdetést?
- Az FHB. Ez a jelzálogjáradék, ami nekünk is van.

Narrátor: FHB időskori program már 200 településen

Az FHB életjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja öröklí.

FHB időskori program

FHB Életjáradék Zrt.

Már az ország 200 településén

www.fhb.hu

Járadékvonal: 06 80 322 322

A reklámban elhangzottak nem minősülnek ajánlattételnek, az egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ.

Jelzálogjáradék

Lakását családja öröklí

Postás

- Mikor is jön a nyugdíj?
- Kedden.
- És az FHB Életjáradék?
- Csütörtökön.
- Tudod, hogy mit imádok ebben?
- Hogy a járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk!

Narrátor: FHB időskori program

Ha most igényel FHB életjáradékot, a kezdeti kifizetésnél az ingatlan értékének 40%-át is megkaphatja.

FHB időskori program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

Járadékvonal: 06 80 322 322

A 2007. július 15-től augusztus 31-ig befogadott és 2007. október 31-ig beszerződött életjáradék kérelmeknél a 70. életévet betöltött ügyfeleink esetén max. 40%-os egyösszegű előleget nyújtunk. Párok esetén mindkét félre vonatkozik az életkori követelmény. A hirdetés nem minősül ajánlattételnek.

Életjáradék

40% kezdeti kifizetés

Távcső

- Láttad, hogy a Kovácsék mekkora tévét vettek?
- Nem, mivel én nem kukkolom őket álló nap.
- Én sem. Azt is csak véletlenül láttam, hogy a múlt héten mosogatógépet vettek. Csak tudnám miből...

Narrátor: FHB időskori program már 200 településén

Ha most igényel FHB életjáradékot, 13. havi járadékot adunk Önnek ajándékba.

FHB időskori program

FHB Életjáradék Zrt.

Már az ország 200 településén

www.fhb.hu

Járadékvonal: 06 80 322 322

A 2007. július 15-től augusztus 31-ig befogadott és 2007. október 31-ig beszerződött életjáradék kérelmeknél ajándék 13. havi járadékot folyósítunk 2007 decemberében.

Ajándék 13. havi járadék

Újság

- Mit ír az újság?
- Azt, hogy nem kell lemondanunk semmiről, mert az FHB-től nagy összegű készpénzt, és rendszeres havi járadékot kaphatunk úgy is, hogy miénk marad a lakásunk.

Narrátor: FHB időskori program már 200 településén

Az FHB jelzálogjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja öröklí.

FHB idős kori program
FHB Életjáradék Zrt.
Már az ország 200 településén
www.fhb.hu
Járadékvonat: 06 80 322 322
Jelzálogjáradék
Lakását családja örökli

35. A 2007. évi októberi kampányban a következő reklám szövegek szerepeltek:

Pezsgő

- Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többit részletben, és a lakás az Ön nevében marad. Ki ad fel ilyen hirdetést?
- Az FHB. Ez a jelzálogjáradék, ami nekünk is van.

Narrátor: FHB idős kori program már 200 településen

Az FHB életjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja örökli.

FHB idős kori program
FHB Életjáradék Zrt.
Már az ország 200 településén
www.fhb.hu
FHB járadékvonat: 06 80 322 322
A reklámban elhangzottak nem minősülnek ajánlattételnek, az egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ.
Jelzálogjáradék
Lakását családja örökli

Postás

- Mikor is jön a nyugdíj?
- Kedden.
- És az FHB Életjáradék?
- Csütörtökön.
- Tudod, hogy mit imádok ebben?
- Hogy a járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk!

Narrátor: FHB idős kori program

Ha most igényel FHB életjáradékot, a kezdeti kifizetésnél az ingatlan értékének 40%-át is megkaphatja.

FHB időskori program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 80 322 322

Az ajánlat a 2007. július 15-től augusztus 31-ig befogadott, és 2007. október 31-ig szerződött ügyfelekre érvényes.

A 70. életévet betöltött ügyfeleink esetén max. 40%-os egyösszegű előleget nyújtunk.

Párok esetén mindkét félre vonatkozik az életkori követelmény. A hirdetés nem minősül ajánlattételnek.

Életjáradék

40% kezdeti kifizetés

Távcső

- Láttad, hogy a Kovácsék mekkora tévét vettek?
- Nem, mivel én nem kukkolom őket álló nap.
- Én sem. Azt is csak véletlenül láttam, hogy a múlt héten mosogatógépet vettek. Csak tudnám miből...

Narrátor: FHB időskori program már 200 településén

Ha most igényel FHB életjáradékot, 13. havi járadékot adunk Önnek ajándékba.

FHB időskori program

FHB Életjáradék Zrt.

Már az ország 200 településén

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 80 322 322

Az ajánlat a 2007. július 15-től augusztus 31-ig befogadott és 2007. október 31-ig szerződött ügyfeleinkre érvényes. A plusz egy havi járadék kifizetése a 2008. áprilisi járadékkal lesz esedékes.

Életjáradék

Ajándék 1 havi járadék

Újság

- Mit ír az újság?
- Azt, hogy nem kell lemondanunk semmiről, mert az FHB-től nagy összegű készpénzt, és rendszeres havi járadékot kaphatunk úgy is, hogy miénk marad a lakásunk.

Narrátor: FHB időskori program már 200 településén

Az FHB jelzálogjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja örökli.

FHB időségi program

FHB Életjáradék Zrt.

Már az ország 200 településén

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Lakását családja örökli

36. A 2008 februári – fix információs sávot, reklámcsíkot tartalmazó - televíziós reklámok az alábbiak voltak:

Postás

Reklámcsík: FHB járadékvonal: 06 80 322 322

- Mikor is jön a nyugdíj?
- Kedden.
- És az FHB Életjáradék?
- Csütörtökön.
- Tudod, hogy mit imádok ebben?
- Hogy a járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk!

Narrátor: FHB időségi program

Ha most igényel FHB életjáradékot, a kezdeti kifizetésnél az ingatlan értékének 40%-át is megkaphatja.

FHB Időségi Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 80 322 322

A 2007. július 15-től augusztus 31-ig befogadott és 2007. október 31-ig beszerződött életjáradék kérelmeknél a 70. életévet betöltött ügyfeleink esetén max. 40%-os egyösszegű előleget nyújtunk. Párok esetén mindkét félre vonatkozik az életkori követelmény. A hirdetés nem minősül ajánlattételnek.

Életjáradék

40% kezdeti kifizetés

Távcső

Reklámcsík: FHB járadékvonal: 06 80 322 322

- Láttad, hogy a Kovácsék mekkora tévét vettek?

- Nem, mivel én nem kukkolom őket álló nap.
- Én sem. Azt is csak véletlenül láttam, hogy a múlt héten mosogatógépet vettek. Csak tudnám miből...

Narrátor: FHB időskori program

Az FHB életjáradékhoz már gondozási és a mindennapjait megkönnyítő kényelmi szolgáltatásokat is kínálunk.

FHB Időskori Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 80 322 322

Életjáradék

Már gondozási és kényelmi szolgáltatásokkal is!

Pezső

Reklámsík: FHB járadékvonal: 06 80 322 322

- Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többit részletben, és a lakás az Ön nevének marad. Ki ad fel ilyen hirdetést?
- Az FHB. Ez a jelzálogjáradék, ami nekünk is van.

Narrátor: FHB időskori program

Az FHB életjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja öröklí

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

FHB Időskori Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 80 322 322

A reklámban elhangzottak nem minősülnek ajánlattételnek, az egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ.

Jelzálogjáradék

Lakását családja öröklí

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

Újság

Reklámsík: FHB járadékvonal: 06 80 322 322

- Mit ír az újság?
- Azt, hogy nem kell lemondanunk semmiről, mert az FHB-től nagy összegű készpénzt, és rendszeres havi járadékot kaphatunk úgy is, hogy miénk marad a lakásunk.

Narrátor: FHB időskori program

Az FHB jelzálogjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja öröklí

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

FHB Időskori Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 80 322 322

Jelzálogjáradék

Lakását családja örökli

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

37. A 2008. évi áprilisi – 20 másodperces - televíziós reklámok a következő szöveggel jelentek meg:

Postás

Reklámcsík: FHB járadékvonal: 06 40 322 322

- Mikor is jön a nyugdíj?
- Kedden.
- És az FHB Életjáradék?
- Csütörtökön.
- Tudod, hogy mit imádok ebben?
- Hogy a járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk!

Narrátor: FHB **időskori** program

Június 30-ig szerződést kötő ügyfeleink ajándék egy havi járadékot és 40% előleget kapnak

FHB Időskori Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 40 322 322

Életjáradék

Ajándék 1 havi járadék

40% előleg

Távcső

Reklámcsík: FHB járadékvonal: 06 40 322 322

- Láttad, hogy a Kovácsék mekkora tévét vettek?
- Nem, mivel én nem kukkolom őket álló nap.
- Én sem. Azt is csak véletlenül láttam, hogy a múlt héten mosogatógépet vettek. Csak tudnám miből...

Narrátor: FHB időskori program

Június 30-ig szerződést kötő ügyfeleink ajándék egy havi járadékot és 40% előleget kapnak

FHB Időskori Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 40 322 322

Életjáradék

Ajándék 1 havi járadék

40% előleg

Pezsgő

Reklámcsík: FHB járadékvonal: 06 40 322 322

- Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többit részletben, és a lakás az Ön nevének marad. Ki ad fel ilyen hirdetést?
- Az FHB. Ez a jelzálogjáradék, ami nekünk is van.

Narrátor: FHB időskori program

Az FHB életjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja örökli

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

FHB Időskori Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 40 322 322

A reklámban elhangzottak nem minősülnek ajánlattételnek, az egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ.

Jelzálogjáradék

Lakását családja örökli

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

Újság

Reklámcsík: FHB járadékvonal: 06 40 322 322

- Mit ír az újság?
- Azt, hogy nem kell lemondanunk semmiről, mert az FHB-től nagy összegű készpénzt, és rendszeres havi járadékot kaphatunk úgy is, hogy miénk marad a lakásunk.

Narrátor: FHB időskori program

Az FHB jelzálogjáradékkal nem kell lemondania lakásáról, így azt családja örökli

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

FHB Időskori Program

FHB Életjáradék Zrt.

www.fhb.hu

FHB járadékvonal: 06 40 322 322

Jelzálogjáradék

Lakását családja örökli

Már nemcsak forint, hanem deviza alapon is

Rádióreklámok

38. Az eljárás alá vont által csatoltak szerint²² az alábbi rádióreklámok hangzottak el – házastársi beszélgetés részeként -:

Pezsgő (39 mp)

- Jenő, ezt hallgasd meg. Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többit részletben, és a lakás az Ön nevében marad. Ki ad fel ilyen hirdetést?
- Az FHB. Ez a jelzálogjáradék, ami nekünk is van.
- Kifizették a lakásunkat és mégis a miénk marad? Mi az Jenő?
- Dugi pezsgő, arra a napra tartogattam, amikor végre megértesz valamit...

Narrátor: Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást! Jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában - FHB Életjáradék Program, telefon 06 80 322 322. A reklámban elhangzottak nem minősülnek ajánlattételnek, az egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ.

Postás (29 mp)

- Mikor is jön a nyugdíj?
- Kedden.
- És az FHB Életjáradék?
- Csütörtökön.
- Tudod mit imádok ebben?
- Hogy a járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk!
- Azt is, meg hogy a postás mindig kétszer csenget.

Narrátor: Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást! Jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában - FHB Életjáradék Program, telefon: 06 80 322 322.

Távcső (35 mp)

- Jenő, láttad, hogy a Kovácsék mekkora tévét vettek?
- Nem, mivel én nem kukkolom őket álló nap.

²² Vj-47/2008/022.

- Én sem. Azt is csak véletlenül láttam, hogy a múlt héten mosogatógépet vettek. Csak tudnám miből...
- Biztos FHB életjáradékuk van, és most kapták meg a 13. havi részletet.
- Miért, nekünk nem olyan van?
- Miért, Te mit szeretnél Lujza?
- Egy nagyobb távcsövet ...

Narrátor: Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást! Jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában - FHB Életjáradék Program, telefon: 06 80 322 322.

Sajtóhirdetés

39. 2007. évi február-márciusi és júliusi kampányban az alábbi tartalommal jelentek meg sajtóhirdetések²³ (a képi megjelenítés és az anyagok munkanevei a televíziós reklámok szerinti szituációkhoz kapcsolódó, úgy mint Újság, Pezsgő, Postás, Távcső)

Újság:

<p>Nyugalom. Ez jól fog jönni.</p> <p>FHB Életjáradék Program</p> <p>Jelzálogjáradék</p> <p>Az FHB Életjáradék Program saját ingatlannal rendelkező, idős ügyfelek számára nyújt anyagi biztonságot. A program két konstrukciót kínál: jelzálogjáradékot és életjáradékot. Bármelyik mellett dönt, az FHB szakértelme és tapasztalata a garancia arra, hogy a legjobbat választja.</p> <p>FHB Életjáradék Zrt.</p> <p>Segítünk, hogy könnyebb legyen az élet!</p> <p>Telefon: 06 80 322 322</p> <p style="text-align: right;">www.fhb.hu</p>
--

Pezsgő:

<p>Ezt meg kell ünnepelni!</p> <p>FHB Életjáradék Program</p> <p>Választható konstrukciókkal</p> <p>Az FHB Életjáradék Program saját ingatlannal rendelkező, idős ügyfelek számára nyújt anyagi biztonságot. A program két konstrukciót kínál: jelzálogjáradékot és</p>

²³ Metro országos 1/4 4c szöv.o, TVR Hét 1/2 4, Nők Lapja 1/4 4c szöv.o., Füles 1/2 4c, 168 óra 1/4 4c, Helyi Téma 1/4 4c szöv.o., forrás: Vj-47/2008/006. számú irat 2. és 24. melléklete.

életjáradékot. Bármelyik mellett dönt, az FHB szakértelme és tapasztalata a garancia arra, hogy a legjobbat választja.

FHB Életjáradék Zrt.

Segítünk, hogy könnyebb legyen az élet!

Telefon: 06 80 322 322

www.fhb.hu

Távcső

Tekintettel a jövőre.

FHB Életjáradék Program

Választható 13. havi járadékkal

Az FHB Életjáradék Program saját ingatlannal rendelkező, idős ügyfelek számára nyújt anyagi biztonságot. A program két konstrukciót kínál: jelzálogjáradékot és életjáradékot. Bármelyik mellett dönt, az FHB szakértelme és tapasztalata a garancia arra, hogy a legjobbat választja.

FHB Életjáradék Zrt.

Segítünk, hogy könnyebb legyen az élet!

Telefon: 06 80 322 322

www.fhb.hu

BELTÉRI DEKOR (ROLL UP)

40. A beltéri dekorációs anyag szövege az alábbi:

FHB időskori program

FHB Járadékvonal: 06 80 322 322

tessék választani!

- nagyszámú kezdeti kifizetés
- a jelzálogjáradék esetében

a lakás örökölhető

- **egyedülállóan biztonságos**

szerződési feltételek

- megszabadulhat tartozásaitól
- az FHB az ingatlanfinanszírozás

.szakértője

- garantált banki háttér

- rugalmas megoldások

FHB Járadékvonal: 06 80 322 322

WWW.FHB.HU

Szórólapok

41. A 8, illetve 2 oldalas szórólapokat a vizsgálati jelentés 2. számú melléklete tartalmazza.

Terméktájékoztatók

42. A terméktájékoztatók szövegét a vizsgálati jelentés²⁴ 2. sz. melléklete tartalmazza.

Plakátok

43. Az értékesítés-helyi plakátok szövege a Vj-47/2008/023 sz. beadvány mellékletében olvasható.

PR cikk

44. A PR cikk szövege a Vj-47/2008/023 sz. beadvány mellékletében olvasható.

VI.

Az eljárás alá vont álláspontja²⁵

45. Az eljárás alá vont vitatja, hogy jogsértést követett volna el és álláspontja alátámasztására az ügyindító végzésben megjelölt egyes kifogások kapcsán az alábbiakat adta elő.

Az „egvedülállóan biztonságos” minősítés

46. ELJÁRÁS ALÁ VONT MEGJEGYEZTE, HOGY A BIZONYÍTOTTSÁG HIÁNYÁT CSAK AZ ÉLETJÁRADÉKI KONSTRUKCIÓ ESETÉBEN TUDTA ÉRTELMEZNI, TEKINTETTEL ARRA, HOGY A JELENLEGI MAGYAR PIACON CSAK AZ *ELJÁRÁS ALÁ VONT* KÍNÁL JELZÁLOG JÁRADÉKI KONSTRUKCIÓT AZ ÜGYFELEKNEK, ÍGY A

²⁴ Vj-47/2008/024

²⁵ Vj-47/2008/006. számú irat és annak mellékletei, a Vj-47/2008/031. számú irat és annak mellékletei, a Vj-47/2008/032. számú irat alapján

PIACELSŐBBSÉG EZEN TERMÉK ESETÉBEN NEM LEHET VITÁS VAGY MEGKÉRDŐJELEZHETŐ. TOVÁBBÁ, EZ ESETBEN AZ ÜGYFÉLNÉL MARAD AZ INGATLAN TULAJDONJOGA, ÍGY A KONSTRUKCIÓ NYILVÁNVALÓAN MINDEN MÁS KONSTRUKCIÓNÁL NAGYOBB BIZTONSÁGOT JELENT AZ ÜGYFÉL SZÁMÁRA.

47. ÁLLÁSPONTJA SZERINT IGAZOLHATÓ, HOGY A MAGYARORSZÁGI PIACON JELENLEG ELÉRHETŐ ÉLETJÁRADÉKI KONSTRUKCIÓK KÖZÜL, AZAZ A HILD JÓZSEF ÖRÖKJÁRADÉK INGATLANBEFEKTETŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG (A TOVÁBBIÁKBAN: „HILD ZRT.”), AZ OTP ÉLETJÁRADÉK ZRT. ÉS AZ *ELJÁRÁS ALÁ VONT* ÁLTAL KÍNÁLT TERMÉKEK KÖZÜL AZ *ELJÁRÁS ALÁ VONT* TERMÉKE AD LEGTÖBB BIZTOSÍTÉKOT AZ ÜGYFELEKNEK.
48. Megítélése szerint az életjáradéki konstrukció biztonságosságának megítélésénél az alábbi szempontokat kell mérlegelni és megvizsgálni:
- a) a havi járadék folyósításának biztonsága kapcsán a szolgáltató tőkeerőssége és megbízhatósága;
 - b) a használat jogának illetve az életjáradéki jog biztosítása;
 - c) az Ügyfél által használt ingatlan tulajdonosi pozíciójának változatlansága (továbbértékesítésének kizárhatósága);
 - d) az inflációkövetés (indexálás) teljeskörűsége.

Ezen szempontokat figyelembe véve, álláspontja szerint, rögzíthető, hogy az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* kínálja a legnagyobb biztonságot nyújtó terméket.

49. A felsorolás a) és b) pontja esetében az egyes szolgáltatók között az Ügyfelek biztonsága szempontjából, *nincsen lényegi különbség*. Megjegyezte azonban, hogy csak két piaci szereplő rendelkezik banki tulajdonosi és finanszírozói háttérrel.
- Az a) pontban felhozott szempont esetében ugyan az egyes szolgáltatók tőkeerőssége objektív mutatók alapján megkülönböztethető, de az eljárás alá vont sem látott különbséget a versenytársak között abban az értelemben, hogy mindhárman megfelelő, biztonságos háttérrel rendelkező társaságnak számítanak.
 - A b) pontban meghatározott szempont esetében az egyes szolgáltatók azonosan járnak el, mindhárom esetben bejegyzést nyer az ingatlan-nyilvántartásba a használat joga, illetve az életjáradéki jog.

50. Csak a c) és d) pontokba felhozott szempontok alapján bírálható el az, hogy az egyes termékek közül melyik a leginkább biztonságos.

ad c) Az ingatlan továbbértékesítése

51. Az Ügyfelek javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használat joga, illetve az életjáradéki jog nem zárja ki annak lehetőségét, hogy az ingatlan vonatkozásában további terhek kerüljenek bejegyzésre, melyek érvényesítése (pl. jelzálogjog gyakorlása egy végrehajtási eljárás során) adott esetben megszüntetheti az Ügyfél használati jogát, így szélsőséges esetben lakhatás nélkül maradhat az Ügyfél. Mindezekre tekintettel könnyen belátható milyen jelentős annak biztosítása, hogy az ügyfél volt ingatlana vonatkozásában további terhek ne kerülhessenek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Álláspontja szerint azon gyakorlata, amely szerint a használati és az életjáradéki jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztet be az ingatlan-nyilvántartásba dologi hatállyal az Ügyfél javára, az Ügyfeleknek nagyobb biztonságot nyújt.

- A Hild Zrt. mintaszerződésében – 30. sz. melléklet 9. pont – rendelkezik ugyan elidegenítési és terhelési tilalomról, de egyrészt csak kötelmi jogi hatállyal, másrészt kivételeket is megengedve.

Megítélése szerint már önmagában az általános tilalom feloldása is alacsonyabb fokú biztonságot jelent, de ennél jelentősebb érv a biztonság alacsonyabb foka mellett a csak kötelmi jogi hatállyal történő megállapodás. Csak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés ad dologi jogi hatályt az elidegenítési és terhelési tilomnak. Ilyen bejegyzés nélkül megítélése szerint amennyiben az ingatlan vonatkozásban harmadik személy javára terhet jegyeznek be az Ügyfél legfeljebb a szolgáltatóval léphet fel kötelemi jogi igénnyel (pl. kártérítés), de a jog bejegyzését vagy annak gyakorlását nem tudja megakadályozni.

- Az OTP Életjáradék Zrt. általános szerződési feltétele – 31. sz. melléklet - egyáltalán nem rendelkezik az elidegenítési és terhelési tilalomról, így ez esetben semmi sem képezi akadályát további terhek bejegyzésének.

ad d) Indexálás

52. Az Ügyfelek számára az is kiemelkedő fontosságú, hogy amennyiben a számukra folyósított járadék értékmegőrzését kívánják elérni, úgy ezen cél elérhető-e az egyes szolgáltatók által indexálás (inflációkövetés) néven kínált konstrukciók alkalmazásával.

Álláspontja szerint az indexálás tekintetében is az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* konstrukciója nyújtja a legnagyobb biztonságot az Ügyfeleknek, hiszen ötvözi az OTP Életjáradék Zrt. és a Hild Zrt. alább bemutatandó gyakorlatának előnyeit, viszont mellőzi azok Ügyfélre nézve hátrányos szabályait.

- A Hild Zrt. mintaszerződésében – 3.2 pont – rendelkezik az indexálásról. A Hild Zrt. nem alkalmaz korlátot (felső határt) az indexálás mértékében és annak alapja a KSH által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex. Ugyanakkor a szerződés értelmében az indexált járadék csak az adott év március 1-jén kerül megemelésre és a januári, februári kifizetés nem kerül utóbb „korrigálásra”.

- Az OTP Életjáradék Zrt. mintaszerződése – A4. pont – is rendelkezik az indexálásról. E szerint az OTP Életjáradék Zrt. is a KSH előző évi fogyasztó árindexét alkalmazza, de meghatároz egy felső határt is 10 %-ban. Ennek megfelelően az Ügyfél viseli annak kockázatát, ha a fogyasztói árindex 10 % felett lenne. Az OTP Életjáradék Zrt. a KSH adatok közzététele után, január 1-jéig visszamenőlegesen is megfizeti az indexálás miatti különbözetet, így az Ügyfelet emiatt nem éri hátrány.
53. Az „egyedülállóan biztonságos” reklámszlogen kapcsán a beadványának 2. oldalán felsorolt négy tényezőt a tárgyaláson úgy értékelte, hogy ezek lehetnek azok a körülmények, amelyek a termék biztonságosságát általában meghatározzák. Előadta, hogy az inflációkövetés (indexálás) választhatóságát azért értékeli a termék biztonságát érintő körülményként, mert inflációs időszakban nem mindegy, hogy a fogyasztó az előre kalkulált fogyasztói kosárba besorolt termékeket meg tudja-e venni. Inflációkövetés esetén igen, a fix összegű járadék esetén valószínűleg mindenre nem futja majd a havi járadékból. Az indexálásnak nincs felső határa, tehát amennyi az infláció, annak megfelelően módosítják a járadékot.
54. Előadta, hogy a reklám megtervezése előtt mélyinterjúkat folytattak, a potenciális ügyfeleket kérdezték arról, hogy számukra egy ilyen típusú szolgáltatásnak mik a legfontosabb tulajdonságai. Ezek között kiemelten szerepelt a biztonságosság. Az elidegenítési és terhelési tilalomnak a bejegyzett volta, tehát egy fontos terméktulajdonság. Az ingatlan, amiben egy élet munkája testesül meg, komoly értéket jelent. Sok félelem él a tulajdonosokban azzal kapcsolatban, hogy ha erről lemondanak, vajon hozzájutnak-e majd a megfelelő életjáradékhoz, tehát ezért is fontos az, hogy a szolgáltatás biztonságos legyen. A félelem nem elsősorban ahhoz kapcsolódik, hogy a szerződésben kikötött ellenszolgáltatáshoz hozzájut-e, hanem hogy a szolgáltató tulajdonában marad-e az az ingatlan, ami eredetileg a szerződő partner tulajdonát képezte, és az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba ezt valóban egyértelműen garantálja.
55. Az ún. „kreatív” megfogalmazása előtt mélyinterjúkkal vizsgálták az ügyfelek számára fontos vonatkozásokat. Voltak hipotetikus elképzelések, egy jelentős részüket visszaigazolták a mélyinterjúk meghallgatások, más – fontosnak feltételezett - terméktulajdonságok kevésbé fontosnak bizonyultak. Amit a fogyasztók fontosnak találtak a termékben, azok alapján fejlesztették ki a szolgáltatást, illetőleg azok alapján határozták meg a reklámtartalmakat.
56. A biztonságosság szempontjából említett négy körülmény közül az a) és a c) pontban említettek fontosabbak a fogyasztók számára, tehát a szolgáltató tőkeerőssége és a tulajdonosi pozíció változatlansága. A másik két szempont valószínűleg kisebb súllyal esik latba a fogyasztók szemében.
57. Nem tudnak felemlíteni olyan további körülményt, ami a termék biztonságával lenne kapcsolatos. Teoretikusan elképzelhető, hogy van ilyen, de a konkurencia termékeiről szóló leírásokban nincs olyan pont, amely a biztonságossági szempontok körét bővíthetné.
58. Megítélése szerint az a) és b) pontban felsorolt szempont alapján valamennyi konkurensi termék egyformán biztonságos, ezzel szemben a c) és d) pontban jelölt körülmények az ő termékénél egyedülállóak, vagy legalábbis jobbak, mint a konkurens termékei, ezzel magyarázható az „egyedülállóan biztonságos” szlogen.

Az ügyfelek lakásaira vonatkozóan a tulajdonjog változatlanságának és azok későbbi örökölhetőségének állítása életjáradék esetén

59. Az FHB Életjáradék Zrt. előadta, hogy az ügyfelek lakásának későbbi örökölhetősége a termék konstrukciójánál fogva csak az ún. jelzálogjáradék esetében lehetséges. A jelzálogjáradékos konstrukcióban, az idős személy, mint hitelfelvevő az ingatlan tulajdonosa marad, halálát követően az ingatlan tulajdonjogát - jelzáloggal terhelt - hagyatéki eljárás keretében az örökösei szerzik meg.
60. TV reklámok közül a Pezsgő és az Újság fantázianeveű spotok hordoznak üzeneteket a jelzálogjáradékról. Az eljárás alá vont álláspontja szerint az életjáradék és a jelzálogjáradék kommunikáció és megjelenés szempontjából is elkülönül, ezzel is hangsúlyozva a két termék közötti legfontosabb jogi különbséget: tulajdonjog megtartása révén a jelzálogjáradék esetében az ingatlan örökölhető.
61. Az örökölhetőség fogalma kizárólag a jelzálogjáradék esetében jelenik meg: „Jelzálogjáradék, Lakását családja öröklí”.
62. A „*Nem kell lemondani semmiről*” című PR-cikk az eljárás alá vont álláspontja szerint kizárólag a *jelzálogjáradék* termékről szól, ezért szerinte a cikkben is egyértelmű a distinkció.
63. Hangsúlyozta, hogy a két terméket külön-külön reklámspotokban hirdette.
64. Ezen túlmenően utalt a 2008. május 20-ai beadványa (a továbbiakban: „*Beadvány*”) 1.2 pontjában foglaltakra, melyben részletesen kifejtette azokat a körülményeket, melyek alapján a két termék egymástól elkülöníthető és megkülönböztethető volt.
65. E mellett az Ügyfelek teljes körű és több alkalommal is ismételt tájékoztatása is biztosította, hogy az Ügyfelekben ne alakulhasson ki az a téves meggyőződés, mely szerint az életjáradék választása esetén is megőrizhetik az ingatlanuk tulajdonjogát. Hivatkozott a Nyilatkozat - üzleti titoknak minősülő - 32. sz. mellékletét képező 2/2006. számú vezérigazgatói utasításra (a továbbiakban: „*Utasítás*”), mely szerint az Ügyfelet minden esetben tájékoztatni kell – többek között – arról, hogy a tulajdonjogért cserébe vehető csak igénybe a járadék (Utasítás 2.1 pont).
 - A tájékoztatást az Ügyfél már a telefonos érdeklődés esetén is biztosan megkapja (Utasítás 2.2 pont 3. bekezdés), de a személyesen érdeklődő is ugyanezen tájékoztatást kell kapja (Utasítás 2.3 pont 3. bekezdés).
 - Amennyiben az Ügyfél érdeklődését a termék felkeltette, úgy számára az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* előzetes ajánlatot dolgoz ki az Utasítás 2.6 pontja szerint, melynek szintén része azon tájékoztatás, hogy a lakás tulajdonjoga fejében kerül folyósításra a járadék.
 - Az eljárásrend szerint amennyiben az Ügyfél továbbra is érdeklődik a termék iránt és átadja az *ELJÁRÁS ALÁ VONT*-nak a jelentkezési dokumentumokat, majd erre tekintettel az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* az ingatlan vonatkozásban értékbecslést végez. Az értékbecslés alapján megállapított értékről és az ez alapján folyósítható járadék mértékéről tájékoztatják az Ügyfelet, akinek ezt el kell fogadnia, ahhoz, hogy a szerződéskötéshez vezető eljárás tovább folyhasson.
 - Az értékbecslést követően még a szerződés megkötése előtt az Ügyfélnek át kell adni a szerződés tervezetét és az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* ajánlatát. E dokumentumok áttanulmányozása alapján egyértelmű kell, hogy legyen, hogy az ingatlanának tulajdonjogát nem tarthatja meg.

66. Az Ügyfél a szerződés megkötését megelőzően tehát legalább négy alkalommal teljes körű tájékoztatást kap a termék sajátosságáról, így arról is, hogy az ingatlan tulajdonjoga az *ELJÁRÁS ALÁ VONT*-ra száll, így az nem lesz örökölhető.
67. Az „előzetes” tájékoztatás mellett a szerződés aláírása is garantálja, hogy az Ügyfél ne lehessen tévedésben az ügylet során, hiszen a szerződés aláírása ügyvéd jelenlétben történik, aki köteles az okirat tartalmáról, az abban foglalt kötelezettségekről a feleket tájékoztatni és biztosítani, hogy a felek csak az okirat átolvasása esetén lássák el azt aláírásukkal.
68. Az információ, tájékoztatás mindenki számára könnyen és költség nélkül hozzáférhető, hiszen az értékesítési pontokon az Ügyfél ingyenesen, míg telefonon egy ún. zöld számon keresztül (mely az ország bármely részéről ingyenesen hívható) kaphat teljes körű tájékoztatást.
69. Az eljárás alá vont az életjáradék illetőleg jelzálogjáradék termékek megkülönböztetésével kapcsolatban előadja azt, hogy a kezdeti időszakban ezek valóban együtt szerepeltek a reklámokban, később azonban törekedett arra, hogy elkülönítse a kétféle szolgáltatást. 2007. júliustól figyelhető meg ez a folyamat. Noha voltak olyan reklámok, amelyek még ezt követően is tartalmazták együtt a kétféle szolgáltatást, de 2007. júliustól kezdeményezte a reklámcégnél azt, hogy a fogyasztók korrekt tájékoztatása érdekében a kétféle termékét jobban különítsék el. A TV-reklámok bekeretezett részeiben, amelyek kimerevítve jelentek meg a képernyőn, már megfigyelhető 2007. júliustól, hogy a kétféle termék elkülönül, tehát csak az egyikre vonatkozik a tájékoztatás.
70. A termékek elnevezése, illetőleg a termékeket összefoglaló Életjáradék- illetve Időskori Program elnevezésekkel kapcsolatban előadta, hogy új intézményekről van szó a magyar gyakorlatban, nincsenek előzményei, nincs kiforrott hazai gyakorlat. Az FHB-nak újító szerepe volt a termékek kifejlesztésében és elterjesztésében. Arra törekedtek, hogy az elnevezések érthetőek legyenek, és helyesen tükrözzék azokat a jogi tartalmakat, ami az egyes szolgáltatások mögött van. Emlékeztetett az állampolgári jogok országgyűlési biztosával folytatott előzetes konzultációra is. Arra is felhívta a figyelmet, hogy az idős emberek nem kaphatnak kölcsönt, és ez egy olyan piaci hiányt jelentett, amit az elnevezéssel az új termék megjelenése során kihasználhatott volna, de önmérsékletet tanúsított és a szolgáltatás járadékjellegét hangsúlyozta. Mindezzel azt kívánta alátámasztani, hogy az általa önként megváltoztatott programelnevezés egy olyan környezetben történt, amikor még nem volt egészen kiforrott és világos, hogy milyen módon kell elnevezni egy szolgáltatást illetőleg egy termékcsoporthoz.
71. Az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* felhívta a figyelmet arra a tényre, hogy 2007. március 18-tól termékei még könnyebb megkülönböztethetősége érdekében „*FHB Életjáradék Program*” helyett az „*FHB Időskori Program*” elnevezést használja.
72. Az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* vállalást tett arra vonatkozóan, hogy a jövőben a „*Lakását családja örökölheti*” szlogent fogja alkalmazni a jelzálog járadéki konstrukció esetében (lásd később).

13. havi életjáradék

73. A 13. havi járadék kifizetésének körülményeivel kapcsolatban adott tájékoztatások megalapozottságát illetően az eljárás alá vont előadta, hogy a „13. havi járadék” kizárólag az életjáradék termék jellemzője, és ezért kizárólag ehhez a termékhez kapcsolódóan kommunikálta ezt a lehetőséget. Megjegyezte, hogy standard termékjellemzőként és akciós ajánlatként is kommunikációs elem volt a 13. havi járadék.
74. Az életjáradék termék esetében az ügyfél választása alapján lehetőség van az éves járadékösszeg 13 részletben történő kifizetésére, amelyet az eljárás alá vont reklám- és tájékoztató eszközeiben 13. havi járadéknak nevez. Ebben az esetben a rendszeres havi járadék alacsonyabb összegben kerül meghatározásra, mint az „alaptermék” választása esetén, hiszen ugyanaz az évesített járadéktömeg nem 12, hanem 13 egyenlő részletben kerül az ügyfél számára kifizetésre. Az eljárás alá vont előadása szerint ennek a konstrukciónak az életre hívását kifejezetten az az ügyféligény indokolta, miszerint az idős emberek körében is tipikusan jellemző az év vége közeledtével emelkedő fogyasztási igények és az ezzel járó költsékezési hajlandóság növekedése.
75. Erről a lehetőségről az alábbi módon tájékoztatja ügyfeleit az eljárás alá vont, pl. a vonatkozó Terméktájékoztatóban: *„Amennyiben Ön úgy dönt, lehetőség van 13. havi járadék igénylésére is, amelynek összege minden évben a decemberi járadékon felül, azzal egy időben kerül kiutalásra az Ön részére.”*
76. Eljárás alá vont előadta, hogy a „13 részletben folyósított járadék” terméket 12 ügylet esetében választották ügyfelei, amely a 2008. április 30-ig megkötött életjáradéki szerződések mindössze 6 %-át teszi ki.
77. Másrészt azonban akciós jelleggel az egyes kampányidőszakban jelentkező életjáradékos ügyfeleknek a havi rendszeres járadékon felüli egyszeri plusz egyhavi járadék is kifizetésre került. Emlékeztetett arra, hogy voltak olyan kampányidőszakok, amikor a fogyasztó valóban egyhavi életjáradékot pluszban kapott, és azt valóban megkapta, tehát az ezzel kapcsolatos ígéret teljesült.
78. A 2007. évi februári és júliusi kampányokban *„Ajándék 13. havi járadék”* szöveggel jelent meg hirdetés, amelynek szövegében megjegyzésként szerepelt a tájékoztatás arról, hogy a kifizetés csak egyszeri alkalomra szól. 2007. év októberétől kezdve azonban az eljárás alá vont kampányaiban módosította a TV-spotok és a hirdetések szövegét: *„1 havi járadék”* került feltüntetésre. Álláspontja szerint azonban ügyfelei a régi szöveg használatának időszakában is egyértelmű tájékoztatást kaphattak egyéb ügyféltájékoztató anyagokból és a minden szerződéskötést megelőző személyes megbeszélés során az ajándék plusz járadékfizetés feltételeiről és annak egyszeri mivoltáról.
79. Az eljárás alá vont álláspontja szerint mind a standard, mind az akciós termékeknél egyértelműen tájékoztatta az ügyfeleket a „13. havi”, illetve az egyszeri plusz egyhavi akciós járadék kifizetésének feltételeiről, amely alapján a kétféle juttatás közötti distinkció egyértelműen megállapítható.
80. Meglátása szerint az Ügyfeleket a 13. havi illetve az egyszeri plusz egyhavi akciós járadék kifizetésének feltételeivel kapcsolatban az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* megfelelően tájékoztatta.
81. Felhívta a figyelmet arra a tényre, hogy 2007. októbertől kezdve - tehát a versenyfelügyeleti eljárás megindítása előtt – az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* kampányaiban módosította a tv és reklámspotok szövegét és a korábbi *„Ajándék 13. havi járadék”* helyett az *„Ajándék 1 havi járadék”* került feltüntetésre. Jelezte, hogy az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* a jövőben önkéntes vállalásként *„13 részletben folyósított járadék”* kifejezést fogja használni (lásd később).

A kezdeti egyösszegű kifizetés reklámban jelzett mértékének a feltétele

82. A kezdeti egyösszegű kifizetés mértékével kapcsolatban adott tájékoztatások megalapozottságát illetően az eljárás alá vont külön előadást tett az FHB Életjáradék és az FHB Jelzálogjáradék tekintetében.

FHB Életjáradék

83. Az FHB Életjáradék termék tekintetében előadta, hogy az életjáradék esetében a kezdeti egyösszegű kifizetés az ügyfél igénye szerint, de az ingatlan forgalmi értékének százalékában maximálva kerül meghatározásra. Kezdetben ez az érték a forgalmi érték legfeljebb 25%-a, majd 2007. február 15-től 33%-a volt. Akciós jelleggel a meghirdetett kampányidőszakban jelentkező – 2007-ben még csak a 70 évnél idősebb, 2008-ban már valamennyi életjáradékos – ügyfeleknek akár a 40%-os kezdeti kifizetés választására is volt lehetőségük egyéb korlátozó feltétel nélkül. Terméküket úgy alakították ki, hogy ezen magasabb kezdeti egyösszegű kifizetési lehetőség kihasználása mellett is maradjon lehetőség a havi rendszeres járadék fizetésére.
84. Eljárás alá vont álláspontja szerint a kommunikáció szempontjából különös figyelmet érdemel az az időszak, amikor csak a 70 év feletti ügyfeleinek biztosította a kezdeti egyösszegű, akár 40 %-os kifizetés lehetőségét. Például a „Postás” TV spot ügyfélüzenetében (pack shot) megjelenik az *„Életjáradék – Kezdeti 40 %-os kifizetés felirat”* és az alsó tájékoztató szövegben olvasható, hogy *„70. életévét betöltött ügyfelek esetén max. 40 %-os egyösszegű előleget nyújtunk”*.
85. A kezdeti, egyösszegű kifizetés maximális mértékének életkori korlátjáról adott televíziós tájékoztatás észlelhetősége tekintetében arra hivatkozott, hogy nem lehet az adott termék minden tulajdonságát bemutatni. Egy ilyen összetett termék esetében a televíziós reklám célja főszabályként a figyelemfelhívás, az érdeklődés felkeltése lehet. Erre tekintettel elsősorban azt kell vizsgálni, hogy a potenciális fogyasztónak a televíziós reklám megismerését követően, de még a szerződéskötést megelőzően milyen és mennyire könnyen elérhető lehetősége van az adott termékkel kapcsolatos teljes körű tájékoztatás megszerzésére.
86. Hangot adott abbéli meggyőződésének, hogy a fogyasztók sem várják el, hogy egy összetettebb jogviszonyon alapuló konstrukció estén már egy alig egy perces reklámfilmbe minden információt megszerezzenek.
87. Olyan termékek esetén, mint az életjáradék vagy jelzálogjáradék megítélése szerint a tájékoztatás jogszerűségének megítélhetősége szempontjából jóval nagyobb szerepe van az érdeklődő fogyasztó részére adott tájékoztatásnak és annak, hogy ezen információkhoz milyen módon és költségek mellett juthat a fogyasztó.
88. Mind a telefonon, mind a személyesen érdeklődő Ügyfél teljes körű tájékoztatást kellett kapjon az életjáradéki termékekkel kapcsolatban. Az információ mindenki számára könnyen és költség nélkül hozzáférhető. A szerződéskötést megelőző (tájékoztatási) folyamat során az ügyfél bármely pillanatban visszaléphet szerződéskötési szándékától úgy, hogy ennek az ügyfélre nézve semmilyen költségvonzata nincsen.
89. Kiemelte, hogy a televíziós reklámokkal egy időben sugárzott rádió-spotokon szövegszerűen, narratív módon is elhangzott az életkori korlát. Ez a megcélzott hallgatói kör számára a befogadhatóságot erősítette.
90. Vitatta az előzetes álláspont azon állítását (170. bekezdés), amely szerint a 2007. februári „Pezsgős” fantázianevű televíziós reklámban semmilyen életkori vagy egyéb korlátot

nem kommunikált az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* a TV-spotban. Vizsgálata szerint a 20 másodperces TV-spot utolsó kimerevített részén (pack shot) az alábbi szöveg olvasható: „*A reklámban elhangzottak nem minősülnek ajánlattételnek, az egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ*”. Vj-47/2008/33. sz. beadványában azonban később elismerte, hogy a hivatkozott 20 másodperces reklámban nem szerepel az életkorra utalás.

Jelzálogjáraadék

91. Jelzálogjáraadék esetében az egyösszegű kezdeti kifizetés mértéke a hitelbiztosítéki érték alapján az igénylők életkorának figyelembevételével kerül meghatározásra. Ez hozzávetőleg az ingatlan forgalmi értékének 25-55%-ára tehető. A Magyarországon élő, 65 éven felüli korosztály átlagos életkora 72-73 év. Példaként az eljárás alá vont az alábbi számítást mutatja be: egy 74-75 éves jelzálogjáraadék-igénylő részére, egy 10 millió Ft értékű ingatlannal, 45%-os, 4,5 millió Ft-os egyösszegű kezdeti kifizetés mellett 10 évig még további kb. havi 1.500 Ft kerülhet folyósításra. A 45 %-os egyösszegű kifizetés ezen példaszámítás alapján, illetve a 65 éven felüli populációra vonatkozóan, átlagos demográfiai mutatóval bíró személyeknél 1-2 évvel idősebb ügyfelek esetében reális.
92. A kezdeti kifizetés mértékét jelzálogjáraadék esetében, pl. a „Pezsgő” elnevezésű filmben a következők szerint kommunikálta az FHB Életjáraadék Zrt.: „... és a lakás az Ön nevén marad...”, illetve a 45%-os kezdeti kifizetés lehetősége kapcsán az ügyfélüzenetben olvasható az alábbi szöveg: „*az egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ*”. Az egyösszegű kifizetések – kommunikációs eszközökben megjelenő - arányával és a reklámkampányok hatásával kapcsolatos álláspontja, illetve üzleti stratégiája alátámasztására az eljárás alá vont – üzleti titokként kezelni kért – ábrákat csatolt.
93. Annak indoklása kapcsán, hogy mennyire volt/lehetett egyértelmű az ügyfeleknek, hogy a magasabb egyösszegű kifizetés csak bizonyos kor felett reálisan elérhető, az eljárás alá vont előadta, hogy az érdeklődőkről nem áll rendelkezésre adatbázis, azonban a megkötött szerződések közvetett képet nyújthatnak a különböző életkorú célcsoportok és a kampányok viszonyáról.
94. Az eljárás alá vont értelmezése szerint a reklámokban szereplő kiegészítő információnak (az adható egyösszegű kifizetés az életkor függvénye) egyrészt számottevő hatása volt az ügyfelekre, másrészt viszont érzékelhető és értékelhető tájékoztatást jelentett a célcsoport számára, hiszen valóban nőtt a magasabb életkorú ügyfelek részaránya a teljes portfólión belül (akik nyilvánvalóan a magasabb egyösszegű kifizetés reményében igényelték a konstrukciót, illetve végül jutottak hozzá a termékhez).
95. Mind a telefonon, mind a személyesen érdeklődő Ügyfél teljes körű tájékoztatást kellett kapjon a jelzálogjáraadék termékekkel kapcsolatban. A 15/2007/03. sz. – üzleti titoknak minősülő - vezérigazgatói utasítás (a továbbiakban: „*Utasítás 2.*”) - 33. sz. melléklet – 2.1; 2.2; 2.3; 2.6 és 2.19 pontjai az életjáraadéki termékhez hasonlóan garantálják, hogy a fogyasztó már az első érdeklődés során is, majd az azt követő minden lényegi lépés esetén teljes körű tájékoztatást kapjon. Jelzálogjáraadék esetén az okiratot közjegyző foglalja közokiratba, mely eljárás szükségszerű feltétele, hogy a közjegyző a szerződő felek előtt felolvassa a szerződést és csak ennek megtörténte után jöhet létre az ügylet.) A Terméktájékoztatóban a következő szöveg szerepel: „*Az egyösszegű kezdeti kifizetés mértékét a minimum és a maximum érték között Ön jogosult meghatározni. Minimum mértéke 1 millió forint, míg maximum értéke az Ön életkorától, nemétől, családi állapotától, valamint az ingatlan forgalmi értékétől függ.*”

Az inflációkövetés

96. Az inflációkövetés mibenléte, esetleges korlátai kapcsán az eljárás alá vont előadta, hogy a jelzálogjáraadék termék esetében inflációval történő kiigazítás nem választható. Amennyiben egyösszegű mellett havi kifizetést is igényel a szerződő, abban az esetben a rendszeres (havi) kifizetés a kért időtartam (rendelkezésre tartási idő) alatt a kölcsön devizanemében változatlan (fix) összegű.
97. Életjáradék esetében a havi járadékösszeg lehet az ügyfél (ügyfelek) haláláig változatlan (fix) összegű, vagy inflációt követő. Az, hogy melyik konstrukciót választja az ügyfél, kizárólag a saját választásától függ. Az ügyfélnek kiküldött ajánlatában az eljárás alá vont - számítási példával alátámasztva - részletesen bemutatta ezen lehetőségeket.
98. A kiigazítás minden évben legkésőbb március 31-ig a Központi Statisztikai Hivatal előző évre vonatkozó inflációs adatainak publikálása alapján történik. A kiigazítás visszamenőleges, azaz az ügyfelek adott év január 1-jétől jogosultak az emelésre. Tehát például amennyiben a kiigazítás még januárban megtörténik, az Ügyfelek részére február 6-ig az emelt összegű februári járadékkal együtt a januári járadék emelt összege és a kiigazítás előtti összegének különbsége is átutalásra kerül. A kiigazítás első esetben a szerződéskötést követő naptári évben valósul meg. Az ügyfelek az indexálás megtörténtéről és annak levezetéséről levélben tájékoztatást kapnak.
99. Az indexáláshoz az eljárás alá vont a KSH által közzétett, előző évre vonatkozó átlagos magyar fogyasztói árindexét alkalmazza. Az emelés során az eljárás alá vont semmiféle plafont nem alkalmaz, tehát az emelésnek sem az összege, sem a mértéke nem került korlátozásra az éves fogyasztói árindex függvényében.
100. Vitatta a Versenytanács azon feltevését, hogy az életjáradék és a jelzálogjog járadék két egymástól meg nem különböztethető termék, és az indexálás lehetősége mindkét termék vonatkozásban fent kellett volna álljon ahhoz, hogy a tájékoztatás ne legyen jogsértő.
101. Megítélése szerint a két termék egymástól megkülönböztethető volt, így nem merülhetett fel alappal, hogy valamely fogyasztó a jelzálog járadéki konstrukciót inflációkövetőnek vélte volna.
102. E mellett az Ügyfelek mindkét konstrukció esetén több alkalommal is teljes körű tájékoztatást kaptak a szerződések aláírását megelőzően.
103. Utalt arra, hogy az FHB Időskori Program elnevezés bevezetésével még egyértelműbbé tette, hogy a FHB az idősebb korosztály számára egy gyűjtőnév alatt két külön terméket kínál.

A lakás értékének kifizetése

104. Vitatta, hogy hirdetési a téves meggyőződést alakíthatták ki a fogyasztókban, hogy az adásvételi szerződések mintájára az életjáradéki konstrukció választása esetén az egyösszegű kifizetést követően az ingatlan fennmaradó forgalmi értéke kerül járadék formájában kifizetésre.
105. Állította, hogy a „... 45%-át most, a többi részletekben ...” reklámszöveggel az életjáradéki terméket nem reklámozta, a fenti szöveget csak a jelzálogjáraadék esetén alkalmazta. A reklámok mindegyikében, a dialógusok során is szerepelt, hogy ezen tulajdonság a jelzálogjáraadékhoz kapcsolódik. („Ez a jelzálogjáraadék, ami nekünk is van.”) Így tévesnek minősítette azt a következtetést, hogy a reklám leplezte az ingatlan tulajdonjogának megszerzését eredményező két lehetséges jogcím, az adásvétel és az

életjáradék közti különbségeket. Nem egy szerencseszerződés és adásvétel áll egymással szemben, hanem egy kölcsön feltételeit mutatta be az *ELJÁRÁS ALÁ VONT*.

106. A kölcsön jogintézménye esetén pedig - megítélése szerint - már köztudomású ténynek lehet nevezni azt a körülményt, hogy a kölcsön összegéhez képest jelentősen magasabb összeget fizet vissza a kölcsönfelvevő.
107. A lakás értékével kapcsolatban ismételten felhívta a figyelmet arra, hogy jelzálogjáradék esetén egy kölcsönszerződés kerül aláírásra a felek között, tehát a lakás értéke ennek a kölcsönszerződésnek az alapja. A reklámokat követő későbbi tájékoztatásokból a fogyasztó számára teljesen egyértelmű kell, hogy legyen az, hogy mit jelent pontosan a reklámokban megjelölt „többi” kifejezés - tehát a lakás 45%-át meghaladó érték. A reklámokat követő későbbi tájékoztatásokból a fogyasztó tehát tudhatja, hogy milyen összegű kölcsön kerül folyósításra és – állítása szerint – azt is, hogy ez mekkora anyagi terhet jelent annak az örökösnek, aki majd visszafizeti.
108. A példával kapcsolatban megjegyezte, hogy az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* által kínált jelzálogjáradék esetén az ingatlan a kölcsön biztosítéka. A teher összege pedig az egyösszegű kifizetésből, az esetleges járadékból, a kamatokból és a költségekből tevődik össze. Így megítélése szerint akkor járt volna el helyesen a Versenytanács, ha azt vizsgálta volna, hogy egy 4.500.000,-Ft alap kölcsönösszeg illetve ehhez kapcsolódó további havi 1.500,- Ft kölcsönösszeg esetén 10 éves futamidővel kalkulálva kamatokkal és költségekkel együtt mekkora összeget fizet vissza mindösszesen a kölcsönfelvevő a kölcsönt adónak. Erre vonatkozóan csatolta²⁶ mintaszámítását, amely igazolja, hogy a fenti terhekkal növelt kölcsönösszeg megfelel a lakás értékének.
109. Az eljárás alá vont a tárgyaláson előadta, hogy a példaszámításban a 4 669 806 Ft-os első havi kifizetés rovatban megjelölt összeg két részre bontható: egyrészt 4,5 millió Ft.-ra, amit az ügyfél kézhez kap, másrészt 169 806 forintosos folyósítási jutalékra, ami felszámításra kerül mindjárt az első kifizetés során, és ezzel együtt képezi az egyösszegű kifizetés a kamatok alapját. A 4,5 millió Ft, amit az ügyfél tisztán megkap, az az ingatlan 10 millió forintos forgalmi értékének a reklámokban ígért 45%-ával egyenlő.
110. Az ingatlan értékbecslése során az ingatlan piaci (forgalmi) értéke került megállapításra. A piaci érték a tehermentes, lakatlan állapot értékét mutatja. A jelzálogjáradék esetén is ezen piaci érték az alapja az egyösszegű kifizetésnek, így - bár ez esetben is megállapításra kerül a hitelbiztosítéki érték - az egyösszegű kifizetés nem a hitelbiztosítéki érték bizonyos százaléka.
111. Mindkét termék (életjáradék és jelzálogjáradék) esetében az értékbecslés során az ingatlan piaci (forgalmi) értéke kerül megállapításra. Mind az életjáradék, mind a jelzálogjáradék termék esetében ez a piaci érték a számítási alapja a reklámokban szereplő azon százalékos értékeknek is, amely az egyösszegű kifizetésre vonatkoztak.
112. Jelzálogjáradék esetében a kifizetések (az egyösszegű és a havi kifizetések összesen) összege a hitelbiztosítéki érték 80%-ig terjedhet, azonban a kifizetések kamatokkal megnövelt, jövőbeni kumulált összege (tartozás teljes összege) az esetek túlnyomó

²⁶ 34. számú melléklet

részében várhatóan meg fogja haladni a szerződéskötés kori forgalmi értéket, hiszen az árazási modellben az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* az ingatlanok jövőbeni várható áremelkedésével is kalkulál.

113. Álláspontja szerint a jelzálogjárdék hirdetései alapján nem alakulhatott ki az a téves meggyőződés a fogyasztókban, hogy egy adásvételi konstrukciót reklámoz az *ELJÁRÁS ALÁ VONT*, így azon elvárással sem élhettek a konstrukcióval szemben az Ügyfelek, hogy az egyösszegű kifizetés és a havonta folyósított járadékösszegek összértéke eléri az ingatlan teljes piaci értékét.

A felsőfokú jelzők használata

„A legjobb döntés” PR cikk

114. Az FHB Életjáradék Zrt. a „legjobb” jelző használatának megalapozottságát illetően előadta, hogy több sajtótermékben, több időpontban és tördelésben, de azonos tartalommal jelent meg PR-cikk „Nem kell lemondani semmiről” címmel, amelyben az életjáradék konstrukcióról általában volt szó és amelyben a következő összefüggésben szerepelt a „legjobb” jelző:

„... Egy dolog volt közös minden ajánlatban: az idős embereknek le kellett mondaniuk a lakásukról. Benne lakhatnak életük végéig, de már nem az ő tulajdonuk. Sok esetben valóban ez a legjobb döntés, de látni kell: nincs visszaút, ha később megmondolják magukat vagy pl. igényt tartanának a lakásra az örökösök. ...”

115. Az eljárás alá vont álláspontja szerint a fenti jelző nem a szolgáltatására, hanem általában véve az életjáradéki konstrukciókra vonatkozik.

„Garancia arra, hogy a legjobbat választja”

116. A „legjobb” jelzőt az FHB Életjáradék a 2007. februári és májusi kampányában is alkalmazta, kizárólag a nyomtatott sajtóban megjelenő hirdetéseiben. A hirdetések szövege az alábbi volt:

„... Az FHB Életjáradék Program saját ingatlannal rendelkező, idős ügyfelek számára nyújt anyagi biztonságot. A program két konstrukciót kínál: jelzálogjárdékot és életjáradékot. Bármelyik mellett dönt, az FHB szakértelme és tapasztalata a garancia arra, hogy a legjobbat választja. ...”

117. Az eljárás alá vont álláspontja szerint a 2007. februári és májusi sajtókampány nyomtatott sajtóban megjelent anyagaiban alkalmazott szöveg tekintetében a „legjobb” jelző használatát szintén a teljes szöveg kontextusában kell értelmezni és nem a szövegösszefüggésből kiragadva. A közvetíteni kívánt üzenettel a termékek közötti választás lehetőségére helyezte az FHB Életjáradék a hangsúlyt. A „bármelyik mellett dönt, az FHB szakértelme és tapasztalata a garancia arra, hogy a legjobbat választja” mondattal arra utalt, hogy az ügyfél a két termék, általa kínált termék közül a finanszírozási igényeinek, adott élethelyzetéből fakadó szükségleteinek legjobban megfelelő terméket tudja kiválasztani.

118. Álláspontja és szándéka igazolására az eljárás alá vont csatolta a reklám „brief”-jét is:

„A termékcsalád jellemzői és a beazonosított ügyféligenyeből levont következtetések alapján a legfontosabb csoportosított kommunikációs üzenetek a következők:

Választási lehetőség a termékek között, szakértelem:

- *komplex megoldást kínálunk*
- *mindenkinek egyénileg meg tudjuk mondani, hogy neki melyik termék a kedvezőbb*
- *megtaláljuk a legjobb megoldást”*

119. Nem volt célja az üzenetnek tehát a versenytársak vagy azok termékeivel való összehasonlítás, és bár meggyőződése, hogy a kommunikációkban a legjobb jelző alkalmazása a fentiek miatt jogszerű volt, az eljárás alá vont előadta, hogy időközben, még a versenyfelügyeleti eljárás megindulása előtt, felhagyott annak használatával, és kész továbbá arra is, hogy önkéntesen vállalja a tartózkodást a jövőbeni kommunikációs tevékenysége során a felsőfokú jelzők alkalmazásától.
120. Az eljárás alá vont a vizsgálati szakban nem tett észrevételt a „legkedvezőbb” jelzőre vonatkozóan.

Kapcsolat az FHB Bankkal

121. Az FHB Bankkal történő együttműködéssel, az „FHB” név általánosított használatával, illetve az életjáradéki szolgáltatással/tartozások későbbi kiváltásával összefüggésben nyújtott banki konstrukciók ismertetésével kapcsolatban adott tájékoztatások megalapozottságát illetően az eljárás alá vont előadta, hogy – az FHB Bankcsoport tagjaként - saját nevében és saját javára végzi az életjáradék termékei értékesítését, illetve ügynökként működik közre anyavállalata, az FHB Jelzálogbank Nyrt. jelzálogjáradék termékének értékesítésében. A két terméket az eljárás alá vont életjáradék programja keretében közösen, egy időskori termékcsomagban kínálja ügyfeleinknek, tekintettel arra, hogy hasonló életkörülmények okozta igények kielégítésére vehetők igénybe.
122. Az összevont alapú felügyelet hatálya miatt az FHB Jelzálogbank Nyrt. mint csoportirányító felelős a bankcsoport tagjai együttesének prudens működéséért, továbbá a tőkekövetelmények, valamint a kockázatvállalási szabályoknak való megfelelésért.
123. Az életjáradék kérelmek feldolgozásában az FHB Bankcsoport több tagja, az FHB Ingatlan Zrt. (ingatlan értékbecslés, műszaki állapotfelmérés), az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. (értékesítés, feldolgozás, szerződéskötés) és az FHB Szolgáltató Zrt. (dokumentumkezelés, adószakértői támogatás, folyósítások indítása) is részt vesz.
124. Az eljárás alá vont előadta, hogy az FHB név általános használatával kívánta hangsúlyozni egyrészt az életjáradék termék esetében a bankcsoporthoz tartozást, a banki hátteret: az FHB Életjáradék Zrt. tulajdonosa az FHB Jelzálogbank Nyrt., kizárólagos finanszírozója közvetlenül az FHB Kereskedelmi Bank Zrt., közvetve pedig az FHB Jelzálogbank Nyrt. Másrészt a jelzálogjáradéknak, mint hitelkonstrukciónak az életjáradéknál sokkal szigorúbban szabályozott voltát emelte ki: az életjáradéki szerződés tekintetében a Ptk. rendelkezései irányadók, míg a jelzálogjáradék esetében a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.), valamint a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény (a továbbiakban: Jht.).
125. A jelzálogjáradék termék esetében az eljárás alá vont fontosnak tartja az FHB Jelzálogbank Nyrt. és az eljárás alá vont közötti kapcsolat közérthető módon való kommunikációját: törekszik arra, hogy kommunikációja során utaljon a kölcsön nyújtójára, az FHB Jelzálogbank Nyrt.-re. Egy 30-40 másodperces reklámspotban azonban ezen bonyolult jogi kapcsolatrendszer feltárására nincs lehetőség. Álláspontja szerint azonban a közérdek emiatt nem sérül, mivel a jelzálogbank működésére, így a

jelzálogjárdék termékre sokkal szigorúbb jogszabályok érvényesülnek, mint az életjárdéki termékekre.

126. Az írásbeli kommunikációban azonban lehetőség nyílik a jogi kapcsolatrendszer feltárására, amelyre a közérthetőség követelményét betartva törekszik is az eljárás alá vont. Ennek keretében pl. az internetes oldalon²⁷ így tájékoztatja ügyfeleit a banksoporti kapcsolatrendszeréről:

„Az FHB Jelzálogbank Nyrt. az FHB Bankcsoport csoportirányító tagja. A három hazai jelzálog-hitelintézet egyikeként megalakulása óta a jelzálog-hitelezési piac meghatározó szereplője, évtizedes tapasztalatával és megbízhatóságával nyújt kiemelkedő szolgáltatásokat Ügyfelei részére. Magyarországon egyedülként, az FHB Életjárdék Zrt. értékesítési kapacitáit kihasználva jelent meg kimondottan az idősebb korosztály számára kidolgozott Jelzálogjárdék nevű ingatlanalapú szabad felhasználású hiteltermékével.”

127. A Terméktájékoztatóban is kifejezetten megjelenik az FHB Jelzálogbank Nyrt. logója. Továbbá a szórólapok szövege is utal arra, hogy a kölcsönt a bank nyújtja. Végül, de nem utolsó sorban az eljárás alá vont felhívja a figyelmet arra a körülményre, hogy a kölcsönszerződést az FHB Jelzálogbank Nyrt. köti. Életjárdék termék esetében csak a csoporthoz tartozás, a finanszírozási háttér, valamint az FHB Jelzálogbank Nyrt. ingatlanfinanszírozásban szerzett évtizedes tapasztalata kerül a szórólapokon nevesítésre, amelyet az eljárás alá vont tevékenysége során ténylegesen ki is használ (pl. az ingatlan értékbecslések készítése, kockázatértékelés, finanszírozás során) az együttműködési szerződés alapján.
128. Az eljárás alá vont törekszik arra, hogy kommunikációs anyagaiban az FHB rövidítést általánosítva elsősorban a bankcsoport megjelölésére használja. Egyébként a társaságok cégjegyzékbe bejegyzett rövid neve mindegyike tartalmazza az FHB rövidítést.
129. A jelzálogjárdék esetében a tartozások későbbi kiváltásával összefüggésben nyújtott banki konstrukciók ismertetésével kapcsolatban ügynökei útján szóban, illetve terméktájékoztatóiban informálja ügyfeleit arról az eljárás alá vont, hogy a jelzálogjárdék konstrukcióban az idős személy az ingatlan tulajdonosa marad, halálát követően az ingatlan tulajdonjogát - jelzáloggal terhelt - hagyatéki eljárás keretében az örökösei szerzik meg, és így a kölcsön visszafizetési kötelezettsége már az örökösöket terheli. A visszafizetés egyik lehetséges módja – önerőből vagy az ingatlan eladásából befolyt összegből történő visszafizetés mellett – a fennálló tartozás más hitellel történő kiváltása. A hitelt majdan tetszőlegesen választható pénzügyintézetnél vehetik igénybe a visszafizetésre kötelezettek, de természetesen választhatják majd az eljárás alá vont által kínált hitellehetőségek valamelyikét is.

Az életjárdék kifizetésének módja

130. Az életjárdék kifizetésének módjával kapcsolatban adott tájékoztatások megalapozottságát illetően az eljárás alá vont elsődlegesen előadta, hogy az életjárdéknál és a jelzálogjárdéknál is a kifizetés bankszámlára átutalással történhet. Ez a körülményt az eljárás alá vont részben reklámjaiban, részben terméktájékoztatójában és honlapján kommunikálta a nyilvánosság felé.
131. A „Postás” elnevezésű reklámsportban a nyugdíjjal történő összevetés volt az üzenet célja, az életjárdéknak a nyugdíjjal megegyező rendszerességét, biztonságát és

²⁷ www.fhbeletjaradek.hu/partnereink.index.html

kiszámíthatóságát kívánta az eljárás alá vont üzenetként megfogalmazni. Életjáradéknál és jelzálogjáradéknál is a bankszerűség, a teljesítés követhetősége, igazolása és biztonsága okán is, valamennyi ügyfél részére történő kifizetés átutalással, az ügyfél által megjelölt, szerződésben rögzített lakossági folyószámlára történik. Ma már a nyugdíjak folyósításánál is nagyobb százalékban lakossági folyószámlára történő utalás a jellemző az eljárás alá vont véleménye szerint. A reklámspot tartalmát tekintve mindössze egy helyzetkomikumot kívánt megjeleníteni, nem volt célja a postás által kézbesített havi nyugdíjhoz hasonlóan a havi járadék készpénzben történő megfizetésére való asszociáció ösztönzése, sőt, kifejezetten utal arra a reklámspot hosszabb változata („*Te Lujza, miért jön ilyen gyakran a postás?! A járadékot a számlára utalják*”), hogy a járadék átutalással teljesül.

132. A Terméktájékoztatókban, valamint pl. a honlapon, a gyakori kérdések között is az olvasható, hogy „*Az életjáradékot az Ön választása szerinti bármely magyarországi banknál vezetett magyarországi folyószámlára utaljuk.*”, illetve a jelzálogjáradék esetében, hogy „*Az FHB a kezdeti egyösszegű folyósítást követően az Ön által meghatározott időszak alatt automatikusan teljesíti a havi kifizetéseket az Ön által megjelölt bankszámlára.*”.

További ingatlanfedezet szükségessége

133. A további ingatlan fedezet biztosításának szükségességével kapcsolatban adott tájékoztatások megalapozottságát illetően az eljárás alá vont előadta, hogy a további ingatlanfedezet kérésének joga kizárólag a jelzálogjáradék, mint speciális kölcsön esetében merülhet fel, igen kivételes esetekben. Az eljárás alá vont hangsúlyozza, hogy ez pusztán egy jogi lehetőség a hitelező javára, amelynek alkalmazására jogszabály kötelezi a hitelintézetet. Ezen jogosultságról, mint kivételes, rendkívüli esetre előírt szabályról a nyilvánosan (interneten²⁸ és az eljárás alá vont ügyfélszolgálatán) is hozzáférhető Általános Szerződési Feltételeiben ad tájékoztatást a hitelező FHB Jelzálogbank Nyrt.

134. Az Általános Szerződési Feltételek II.10.1. pontja szerint:

„Ha a kölcsön fedezetéül szolgáló ingatlanbiztosíték állaga bármilyen okból tartósan romlik, vagy hitelbiztosítéki értéke tartósan csökkent, vagy a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek a zálogból való kielégítését veszélyezteti, az FHB követelheti, hogy a Kölcsönfelvevő az FHB által megjelölt határidőig annak állagát állítsa helyre, vagy a kölcsön fedezetét további ingatlanbiztosítékkal kellő mértékben egészítse ki. Kellő mértékű a pótfedezet, ha a nyújtott kölcsön még vissza nem fizetett tőkeösszegének és a biztosítékkul szolgáló, pótfedezettel együtt figyelembe vett ingatlanok együttes, FHB által megállapított hitelbiztosítéki értékének az aránya a hitelnyújtás időpontjában fennálló aránynál nem kisebb.”

135. A kölcsönszerződés²⁹ 5.6. pontja ezt az általános szabályt tovább pontosítja, de fenntartja, hogy ez egy olyan kivételes lehetőség, mely kizárólag a fedezet jelentős értékcsökkenése esetén alkalmazható:

²⁸http://www.fhb.hu/fileservlet?file=/dl/media/group_4684d888178d0/group_4684d89508e21/group_47c6ac98bf_eaf/item_522.pdf

²⁹ Vj-47/2008/006. számú irat 20. melléklete

„5.6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Hitelezőnek a zálogból való kielégítési joga a biztosított követelés lejárta hiányában is megnyílik akkor, ha a zálog romlása (akár a zálogtárgy állagromlása, akár egyéb ok miatt a zálogfedezet értékének csökkenése) olyan mértékű, hogy az a biztosított követelésnek zálogból való kielégítését veszélyezteti, és a Zálogkötelezett a Hitelező felhívása ellenére a Hitelező által megszabott megfelelő határidő alatt a zálogfedezetet a szükséges értékig nem egészíti ki. A Szerződő felek már most megállapodnak abban, hogy a kielégítést veszélyeztető mértékű csökkenésnek minősül különösen, ha a Kölcsön aktuális tőketartozása összegének és a zálogtárgy Hitelező által újraértékeléssel megállapított aktuális hitelbiztosítéki értékének az aránya a jelen szerződés megkötésekor fennálló aránynál 10 %-kal (tíz százalékkal) magasabb.”

136. Az eljárás alá vont megjegyezte, hogy az FHB Jelzálogbank Nyrt. ezen lehetőség alkalmazásánál kizárólag a hitelbiztosítéki érték és a tőketartozás arányát vizsgálja. Tehát az idővel növekvő kamatösszeg nem lehet ezen szabály alkalmazásának alapja, mivel a kamat nem tőkésedik.
137. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a Jht. vonatkozó rendelkezései alapján köteles fedezetek esetleges értékcsökkenése körében olyan eseményeket szabályozni, amely bekövetkezése esetén veszélybe kerülne a kölcsön megtérülése.³⁰ A fenti szerződéses rendelkezés kizárólag olyan helyzetekre, eseményekre vonatkozik, amely a szokásostól nagyban eltérő (ingatlan)piaci változások vagy káresemény/károkozás tekintetében nyerhetnek elvi relevanciát, azaz a normál szerződéses eseményektől rendkívüli mértékben távol eső, azoktól eltérő, atipikus élethelyzetekre vonatkozik.
138. Az eljárás alá vont álláspontja szerint egy figyelemfelkeltő reklámspotnak nem lehet célja az ilyen atipikus szerződéses események bekövetkeztére vonatkozó szerződéses klauzulák fogyasztókkal történő megismertetése. Ellenben az írásos anyagokban, ideértve különösen a nyilvánosan elérhető Általános Szerződési Feltételeket, részletesen megtalálhatóak az információk.
139. A jelzálogjáraadék termék esetében folyósítási feltétel minden esetben a fedezetbe vont ingatlanra szóló vagyonbiztosítás ügyfél általi megkötése, amelyet éppen azért írt elő az eljárás alá vont, hogy rendkívüli esetekre megfelelő védelmet nyújtson az ügyfélnek.

A jelzálogjáraadék esetén minden esetben közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést kötnek a felek, amely a hitelezőtől független forrásból is biztosítja, hogy részletes tájékoztatást kapjanak a szerződés ezen pontjának jogi következményeiről.

A Versenytanács megállapításainak értékelése; Az esetleges jogkövetkezmények során figyelembe vehető szempontok

140. Kérte a Versenytanácsot, hogy valamennyi vizsgált tevékenység esetében állapítsa meg a jogellenesség hiányát.
141. Abban az esetben, amennyiben a Versenytanács valamely magatartás vonatkozásban jogsértést állapítana meg, úgy *másodlagosan* azt kérte, hogy a jogkövetkezmények

30 Jht. 14. § (1) bekezdése szerint „A jelzálog-hitelintézetnek mindenkor rendelkeznie kell a forgalomban levő jelzáloglevelek még nem törlesztett névértéke és kamata összegét meghaladó értékű fedezettel.”

meghatározásakor Versenytanács vegye figyelembe az enyhítő körülményeket is és tekintsen el a bírság kiszabásától.

Enyhítő körülmények

142. Az alábbi körülményeket kérte enyhítő körülményként figyelembe venni:

- (a) Az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* a versenyfelügyeleti eljárás teljes tartama alatt együttműködött a Versenyhivatallal. Az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* adatszolgáltatásával, nyilatkozataival elősegítette a vizsgálók információhoz jutását, munkáját.
- (b) Az együttműködés keretében az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* önkéntes kötelezettségvállalásokat tett (13 részletben történő kifizetés tekintetében az elnevezés módosítása, Életjáradék és jelzálogjáradék esetén szolgáltatók egyértelmű megjelölése, a lakás örökölhetősége) hirdetéseinek átdolgozására.
- (c) Az FHB Életjáradék Program elnevezés alatt az utolsó megjelenés 2007. március 18. volt. Ezt követően Időskori Program néven jelentek meg az önkéntesen módosított kreatív szövegek.
- (d) Még nem állapított meg bírságot a Versenytanács sem az *ELJÁRÁS ALÁ VONT*-tal szemben, sem az FHB bankcsoport más tagjával szemben.
- (e) Körültekintő eljárást tanúsított a termékcsalád bevezetése előtt: az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* vezérigazgatója a működésük megkezdésével egy időben, 2006. őszén felkereste az állampolgári jogok országgyűlési biztosát, hogy egy informális megbeszélés keretében megvitathassák az életjáradéki szolgáltatás releváns, fogyasztókat védeni hivatott intézményeit és a hazai szabályozás sajátosságait, valamint az új termék, a jelzálogjáradék sajátosságait. Ennek során került sor az új termék elnevezésének egyeztetésére is. Megítélése szerint önmagában ezen megbeszélés és annak tartalma is igazolja, hogy az *ELJÁRÁS ALÁ VONT* a piacon való megjelenésekor és azt követően is arra törekedett, hogy a jogszerűen és a fogyasztói érdekeket is figyelembe véve folytassa tevékenységét. Számos helyen megnyilvánul - az enyhítő körülmények kapcsán beadványában említett - törekvés arra, hogy jogszerűen és a fogyasztói érdekeket is figyelembe véve folytassa eljárás alá vont a tevékenységét. Mindenekelőtt ott, hogy egy új, komplex termék elnevezésében, szabályainak kialakításban az arról adott tájékoztatási rendszer kiépítésében, az ezzel kapcsolatban az ombudsman megkeresésében, több helyen az elnevezés megtalálásában mindenütt megfigyelhető az, hogy az eljárás alá vont arra törekedett, hogy a hatályos szabályoknak megfelelően járjon el és kifejezetten szolgálja fogyasztói érdekeit.

143. A Versenytanács által megjelölt esetleges súlyosbító körülménnyel kapcsolatban megjegyezte, hogy a szerződések ugyan valóban hosszú távúak, de a szerződéskötést megelőző igen részletes tájékoztatás kizárja annak lehetőségét, hogy a fogyasztó téves meggyőződésben vállaljon kötelezettséget. Kérte annak figyelembevételét is, hogy a

jelzálogjáraadék esetében egyébként az ügyfélnek lehetősége van a szerződés megszüntetésére.

144. A tárgyaláson emlékeztetett kötelezettségvállalására, amit augusztus 1-jétől alkalmazni fog, mármint arra az ebben a körben is irányadó tényre, hogy későbbi tájékoztatások a reklám után egészen egyértelmű képet adnak a fogyasztó számára egy olyan összetett termékről, amelynek minden sajátosságát a reklámban nem lehet elmondani, és amely szolgáltatás igénylése hosszabb megfontolást feltételez a fogyasztó részéről és ebben a hosszabb döntéshozatali időszakban több alkalommal is tájékoztatást kap a fogyasztó. Egészen határozottan lehet állítani, hogy a szerződés megkötésének idejére már nem lehet tévedésben, tehát a valós körülményeket ismerve írja alá a szerződést.

Vállalások

145. Eljárás alá vont³¹ ugyan továbbra is vitatta, hogy jogsértést követett volna el, mindazonáltal a versenyfelügyeleti eljárás alapjául szolgáló alábbi kérdésekben kész volt az alábbi vállalásokat tenni.

Az ügyfelek lakásainak későbbi örökölhetősége

146. Az eljárás alá vont vállalta, hogy a jelzálogjáraadék termék népszerűsítése érdekében jövőbeni kommunikációs anyagaiban felhagy a „Lakását családja öröklí” szlogen használatával és e helyett a „Lakását családja örökölheti” szlogent fogja alkalmazni.
147. Ezen túlmenően az eljárás alá vont vállalja, hogy legkésőbb 2008. szeptember 30-ig közzétesz egy közleményt internetes oldalán és 2 országos napilapban, amelyben a 2008. május 20-i beadvány 1. sz. mellékletét képező PR-cikkben foglalt módon, részletességgel és tartalommal elmagyarázza ügyfeleinek a jelzálogjáraadék termék esetén az örökölhetőség és a kiváltás / előtörlesztés (exit) részletes feltételeit.

A 13. havi életjáradék kifizetésének körülményei

148. Az eljárás alá vont vállalta, hogy életjáradék termékét 2008. július 1-től kezdve sajtó, televízió, rádió és saját honlapjain megjelenő kommunikációs anyagaiban, az ügyfeleknek küldött ajánlatban, az oktatási anyagaiban, továbbá termékleírásaiban átnevezi és „13. havi járadék” helyett „13 részletben folyósított járadék” kifejezést fogja használni terméke elnevezésénél.

Az FHB Bankkal történő együttműködés, az „FHB” név általánosított használata

149. Eljárás alá vont vállalta, hogy 2008. augusztus 1-től kezdve a jelzálogjáraadék termék népszerűsítése kapcsán nyomtatott kommunikációs anyagaiban, valamint 2008. július 1-től kezdve honlapján az alábbi nyilatkozatnak tartalmában lényegében megfelelő nyilatkozat feltüntetését alkalmazza:

³¹ Vj-47/2008/016. és Vj-47/2008/017. számú iratok

"A jelzálogjárdék az FHB Jelzálogbank Nyrt. terméke, az FHB Életjárdék Zrt. az FHB Jelzálogbank Nyrt. javára közvetítőként jár el a jelzálogjárdék termék értékesítése során. Az FHB Életjárdék Zrt. - az FHB Jelzálogbank Nyrt.-hez hasonlóan - az FHB Bankcsoport tagja, összevont alapú felügyelet alá tartozik."

150. Az eljárás alá vont vállalta, hogy a jelzálogjárdék termék esetében valamennyi TV- és rádióreklámban a jövőben feltünteti az alábbi szöveget: „A jelzálogjárdék az FHB Jelzálogbank Nyrt. terméke.”

VII.

Jogi háttér

151. Tpv. 8. § (1) alapján tilos a gazdasági versenyben a fogyasztókat megtéveszteni. Az idézett szakasz (2) bekezdése szerint a fogyasztók megtévesztésének minősül különösen, ha
- i. az áru ára, lényeges tulajdonsága - így különösen összetétele, használata, az egészségre és a környezetre gyakorolt hatása, valamint kezelése, továbbá az áru eredete, származási helye, beszerzési forrása vagy módja - tekintetében valótlan tény vagy valós tény megtévesztésre alkalmas módon állítanak, az árut megtévesztésre alkalmas árujelzővel látják el, vagy az áru lényeges tulajdonságairól bármilyen más, megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak;
 - ii. elhallgatják azt, hogy az áru nem felel meg a jogszabályi előírásoknak vagy az áruval szemben támasztott szokásos követelményeknek, továbbá, hogy annak felhasználása a szokásostól lényegesen eltérő feltételek megvalósítását igényli;
 - iii. az áru értékesítésével, forgalmazásával összefüggő, a fogyasztó döntését befolyásoló körülményekről - így különösen a forgalmazási módról, a fizetési feltételekről, a kapcsolódó ajándékokról, az engedményekről, a nyerési esélyről - megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak;
 - iv. különösen előnyös vásárlás hamis látszatát keltik.
152. A 9. § értelmében a használt kifejezéseknek a mindennapi életben, illetőleg a szakmában elfogadott általános jelentése az irányadó annak megállapításánál, hogy a tájékoztatás a fogyasztók megtévesztésére alkalmas-e.
153. A Tpv. 10. § alapján tilos a fogyasztó választási szabadságát indokolatlanul korlátozó üzleti módszerek alkalmazása. Ilyen módszernek minősül különösen, ha olyan körülményeket teremtenek, amelyek jelentősen megnehezítik az áru, illetve az ajánlat valós megítélését, más áruval vagy más ajánlattal történő tárgyszerű összehasonlítását.
154. A Tpv. 77. § (1) bekezdésének értelmében az eljáró versenytanács határozatában a következőkről rendelkezhet:
- a d) pont alapján megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését,
 - az i) pont alapján pedig megállapíthatja, hogy a magatartás nem ütközik törvénybe.
155. Az eljáró versenytanács a Tpv. 78.§-ának (1) bekezdése alapján bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a Tpv. rendelkezéseit megsérti. A bírság összege legfeljebb a

vállalkozás, illetve annak - a határozatban azonosított - vállalkozáscsoportnak a jogsértést megállapító határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja. A (3) bekezdés rögzíti, hogy a bírság összegét az eset összes körülményeire - így különösen a jogsérelem súlyára, a jogsértő állapot időtartamára, a jogsértéssel elért előnyre, a jogsértő felek piaci helyzetére, a magatartás felróhatóságára, az eljárást segítő együttműködő magatartására, a törvénybe ütköző magatartás ismételt tanúsítására - tekintettel kell meghatározni. A jogsérelem súlyát különösen a gazdasági verseny veszélyeztetettségének foka, a fogyasztói érdekek sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

VIII.

A hasonló ügyekben kialakult joggyakorlat

Általános gyakorlat

156. A Tpv. a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartások tilalmazásával a gazdasági versenyt oly módon óvja, hogy nem engedi tisztességtelenül befolyásolni a fogyasztói döntés mechanizmusát. A tisztességtelen befolyásolás kihat vagy kihathat a fogyasztók versenytársak, illetve termékek közötti választásának a folyamatára.
157. Általános követelményként fogalmazódik meg, hogy a nyereség és vagyonszerzés céljából gazdasági tevékenységet folytató vállalkozásnak a magáról vagy termékeinek lényeges tulajdonságáról adott, fogyasztóknak szóló tájékoztatása igaz és pontos legyen.
158. A fogyasztók megtévesztése a termék bármely lényeges tulajdonsága vonatkozásában megvalósulhat, s nemcsak aktív tényállítással, hanem a termék egyes tulajdonságainak elhallgatásával is, amely azt is eredményezheti, hogy a valós adatokat tartalmazó és a termék előnyös tulajdonságait kiemelő reklám is lehet félrevezető, ha elhallgat olyan adatokat, amelyek a közölt tulajdonságok értelmezéséhez elengedhetetlenül szükségesek.
159. A versenyjogi relevanciával bíró fogyasztói döntés folyamatának nemcsak az egészét, hanem egyes szakaszait is védi a Tpv. a maga eszközeivel. Ez a folyamat a figyelemfelhívást is magában foglalja, s a fogyasztók megtévesztésének tilalma már e szakasszal kapcsolatban is érvényesülést kíván. Ennek megfelelően már maga a figyelemfelhívás sem lehet tisztességtelen. Nemcsak az olyan magatartás lehet jogellenes, amely kizárólagosan meghatározza a fogyasztó döntését, hanem minden olyan magatartás, amely érdemben kihatással van a folyamatra - ideértve a figyelem felkeltését is versenyjogilag értékelhető módon.
160. A jogsértő tájékoztatás akkor is megvalósul, ha utóbb a fogyasztóknak módjuk van a teljes körű valós információ megismerésére, a Tpv. ugyanis a fogyasztók tisztességtelen befolyásolására alkalmas tájékoztatást tilalmazza, e sérelem pedig a jogsértő információk közreadásával befejeződik.
161. A Versenytanács számos korábbi határozatában hangsúlyozta, nem az az elvárása, hogy a reklám az adott szolgáltatás igénybevételéhez megkötendő szerződés valamennyi feltételét ismertesse. A reklámokkal szembeni alapvető elvárást ugyanakkor minden

vállalkozásnak teljesíteni-e kell: a reklám legyen igaz és pontos, valós képet adjon az adott szolgáltatásról.

162. A Tpvt. nemcsak a valótlan, hanem a hiányos tartalmú tájékoztatást is tilalmazza, húzta alá a Fővárosi Bíróság a Vj-247/1995. számú ügyben hozott 2.K. 31.493/1996/7. számú ítéletében. A Legfelsőbb Bíróság szerint a fogyasztók megtévesztése nemcsak aktív tényállítással, hanem a termék egyes tulajdonságainak elhallgatásával is megvalósulhat [Kf.II. 39.908/2001/5. számú ítélet, (Vj-168/1998.)], azaz a jogsértés azzal is elkövethető, ha az árut forgalomba hozó vállalkozás az áru lényeges tulajdonságát elhallgatja, s ezáltal hiányos tájékoztatást ad [Kfv.X. 39.924/2002/8. (Vj-137/1998.)].
163. A vállalkozás által közzétett reklám természetéből adódóan igyekszik a termék előnyös tulajdonságait kiemelni. Az ilyen valós adatokat tartalmazó és előnyös tulajdonságokat kiemelő reklám is lehet azonban félrevezető, ha elhallgat olyan adatokat, amely a közölt tulajdonságok értelmezéséhez elengedhetetlenül szükséges, szögezte le a Legfelsőbb Bíróság a Vj-125/1996. számú ügyben hozott Kf.II. 27.254/1998/5. számú ítéletében.

A „lakásért életjáradék” konstrukciók népszerűsítésének versenyjogi megítélése

164. Az érintett konstrukciók vonatkozásában fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása tárgyában eljárás korábban Vj-127/2006. és Vj-61/2007. számon került lefolytatásra. Az eljárás alá vonttal szemben a GVH fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolásával kapcsolatosan még nem folytatott versenyfelügyeleti eljárást.
165. A Vj-127/2006. számú versenyfelügyeleti eljárásban a Versenytanács megállapította, hogy az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított a „Hild Örökjáradék program”-ról adott piaci tájékoztatás során. A Versenytanács jogsértőként minősítette alábbiakkal kapcsolatos tájékoztatásokat:
- lakásbiztosítás díja;
 - karbantartások költségének átvállalása;
 - Deutsche Bank által biztosított háttér;
 - a "Hild Örökjáradék" a legjobb ajánlat lenne a piacon, a legmagasabb havi járadékkal, minden más versenytársánál biztonságosabb;
 - eljárás alá vont az ország piacvezető, életjáradékot kínáló cége.
166. A Versenytanács a jogsértő magatartás további folytatását megtiltotta és kötelezte az Örökjáradék Ingatlanbefektető Zrt-t 500 000 Ft, a Hild Ingatlanbefektető Kft-t 13 000 000 Ft bírság megfizetésére.
167. A Vj-61/2007. számú versenyfelügyeleti eljárásban az OTP Életjáradék Zrt.-t a Versenytanács 18 000 000 Ft bírság megfizetésére kötelezte, mert megállapította, hogy az OTP Életjáradék Zrt. a 2006. és a 2007. évben az „OTP Életjáradék program” kapcsán
- a lakásbiztosítás terjedelme,
 - a díjmentes állagmegóvó karbantartási munkák köre,
 - az idősek gondozása,
 - az inflációkövető járadék,
 - a piacelsőbbiségi állítások,
 - a PSZÁF iránymutatásnak való egyedüli megfelelés,

- a közös költség átvállalása és
- az országos elfogadási kör

vonatkozásában adott piaci tájékoztatásaival fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsított.

Tájékoztatások alkalmassága fogyasztói döntések befolyásolására

168. A fogyasztók pontos, megfelelő tájékoztatása különösen fontos azoknál a pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződéseknél, ahol az ügyfél bizalmának kiemelkedő szerepe van a termék sajátosságai következtében. Az eljárás alá vont által alkalmazott tájékoztatások és kommunikációs gyakorlat fogyasztói döntések befolyásolására való alkalmassága kapcsán kiemelkedő szerepe van a célcsoport jellemzőinek, pl. a kiszolgáltatót élethelyzetnek vagy az életkorból adódó fizikai és szellemi állapotnak.
169. Az eljárás alá vont egyes reklámspotjai és egyéb kommunikációs eszközei – minimális tartalmi, illetve hangsúlybeli változtatásokkal - rendszeresen visszatérnek az egyes időszakos kampányokban, így olyan integrált kampányt valósítanak meg, amelyek nem csak eszközönként, hanem időben is erősítik egymás üzeneteit.
170. A kommunikációs elemek egymást tehát erősíthették, különösen arra való tekintettel, hogy azok gyakran sorozatban, vagy hosszabb-rövidebb változatban egymás után jelentek meg. Az integrált kampányokkal a célcsoport által meghatározott kommunikációs csatornákon keresztül az eljárás alá vont az érdekelt fogyasztók széles körét érthette el.
171. Jelen versenyfelügyeleti eljárásban az eljárás alá vont kommunikációjának alkalmasságát a fogyasztói döntések befolyásolására az eljárás alá vont álláspontjában szereplő, a kampányokat követő szerződésszám alakulásra vonatkozó ábra is alátámasztja.
172. Valamennyi alkalmazott kommunikációs eszköz jellege lehetővé teszi a figyelemfelkeltésen túl a vizsgált információk pontos és többé-kevésbé részletes közzétételét.
173. A televíziós reklámban az időkorlátok miatt a sajtóhirdetésnél jóval kevesebb információ fér el. A televíziós reklám esetén a vetítés rövid időtartama, illetve a gyorsan pergő képek miatt a reklám üzenete nem azonosítható a reklám forgatókönyvében egymás után megfogalmazott állítások összességével, s külön kiemelandó, hogy a reklámban nem hangsúlyosan megjelenő, kis betűmérettel elhelyezett írásbeli információ ténylegesen nem nyújt tájékoztatást a fogyasztók számára.
174. Valamennyi reklám vonatkozásában megfogalmazta a Versenytanács számos döntésében, hogy elfogadhatatlan gyakorlatnak tartja, ha a vállalkozás a reklámjában olyan üzenetet közvetít a fogyasztók felé, amelynek a megfelelő értelmezéséhez szükséges egyéb információk nem vagy nem szükségszerűen észlelhető módon szerepelnek a reklámban.
175. Szintén számos döntésében megerősítette már a Versenytanács, hogy nem várható el a fogyasztóktól, hogy az összes közreadott információ valóságát ellenőrizzék. E körben figyelembe veendő a túlságosan sok, eltérő forrású/formájú/tartalmú/terjedelmű információ felvételének problémája (úgy mint szerződésminta, nyilatkozatok, vonatkozó jogszabályok, reklámeszközök).

Lényegesnek az a tulajdonság tekinthető, amelynek a versenytársak vagy a versenyző termékek közötti választás során jelentősége lehet. Az életjáradék konstrukciók tulajdonságai közül feltétlenül lényegesnek minősül a termék jellege, a havi járadék mértéke és gyakorisága, az egyösszegű előleg léte, mértéke és feltételei, a kifizetések körülményei, az ügyfelek által elérhető kifizetések mértéke, az ingatlan tulajdonjogának alakulása, későbbi örökölhetősége, illetve a későbbiekre vonatkozó rendelkezési lehetőségek.

Ezen lényeges tulajdonságok az eljárás alá vont kommunikációs eszközeiben is jelentős szerepet kaptak, állandó, illetve akciós jelleggel.

176. Az életjáradéki szerződéseket üzletszerűen kötő vállalkozások által nyújtott szolgáltatások kapcsán kiemelkedő szerepe van a fogyasztói bizalom megteremtésének és fenntartásának, és talán éppen ezért jellemző a piaci kommunikációs gyakorlatra, hogy – a fogyasztói körnek szóló magazinokban - a pr-cikkek, illetve pr-interjúk jelentős kommunikációs (stratégiai) elemként jelennek meg a piacon.

IX.

A Versenytanács álláspontja

177. A Versenytanács álláspontja szerint eljárás alá vont kommunikációjában rejlő – az egyes vizsgált állításokhoz kapcsolódó - esetleges megtévesztés részben abból ered, hogy a két, eltérő tartalmú konstrukció a reklámokban nem különül el egyértelműen egymástól.
178. Bár az egyes reklámokban felbukkan az életjáradék és a jelzálogjáradék elnevezés a fogyasztókban olyan kép alakul ki a két – hasonló előnyökkel bíró, azonos élethelyzetre megoldást kínáló – konstrukció kapcsán, hogy a hirdetett tulajdonságok mindkét termékre vonatkoznak. Az ügyfelek számára a más piaci szereplők termékeivel való összehasonlítást jelentősen megnehezítheti az a körülmény, hogy az eljárás alá vont egy nem szabályozott piacú életjáradék terméket és egy kölcsönterméket ugyanazon kampányban szerepeltet.
179. Az előzőekben bemutatott összetéveszthetőséget erősíti az egyes kampányok azon üzenete, hogy: „*Válassza az Önnek legkedvezőbb megoldást jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában*” (rádióreklám, televízió-reklám), „*Jelzálogjáradék életjáradék*” (televízió-reklám). Az átlagos fogyasztó ebből arra következtethet, hogy a reklámozott tulajdonság szempontjából a két termék nem különbözik érdemben.
180. Erősíti a két termék összetévesztésének veszélyét, hogy a reklámokban az FHB Életjáradék Program megjelölés is szerepelt az első reklámkampányok során. A fogyasztók nem tudhatják, hogy az eljárás alá vont ezt két termék összefoglaló elnevezéseként használta olyan esetekben is, amikor – szándéka szerint csak a jelzálogjáradék termékét kívánta népszerűsíteni. Az ilyen reklámokban feltüntetett termék tulajdonságokról a reklám észlelője alappal hiheti azt, hogy az életjáradék termékre is vonatkozik.

Piacelsőségi állítás

181. Nem bizonyította az eljárás alá vont az „egyedülállóan biztonságos” állítás valóságát az életjáradéki termék tekintetében. Az eljárás alá vont jelzálogjáradék terméke jelenleg egyedi termék, nincs konkurens a hazai piacon, és erre tekintettel elfogadta a Versenytanács azt a lehetséges értelmezést, hogy egyediként nincs az FHB Életjáradék Zrt. e típusú termékénél biztonságosabb termék. Megjegyzi azonban a Versenytanács, hogy sok fogyasztó valószínűleg nem ezt értette az „egyedülállóan biztonságos” állításon.
182. Az az állítás, hogy az FHB Életjáradék termék „egyedülállóan biztonságos” a reklám észlelőjében többet jelent annál a két körülménynél, amivel eljárás alá vont indokolni igyekezett állítását. Az egyedülálló jelző nem azt sugallja, hogy található olyan körülmény, amely tekintetében valamivel jobb egy termék a többinél, miközben más tulajdonságok tekintetében egyformának tekinthetőek. Az eljárás alá vont kiemelhette volna reklámjaiban azt a két tulajdonságot, amely tekintetében terméke előnyösebb, mint versenytársainak a termékei, de ebből a két tulajdonságból a fogyasztók megtévesztésének kockázatát nélkül nem juthatott arra a következtetésre, hogy terméke „egyedülállóan biztonságos”.
183. Megjegyzi a Versenytanács, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan nyilvántartásba való szükségképpen bejegyzésének követelményét nem is tekinti a fogyasztó biztonságát érdemben növelő körülménynek. A kötelmi jogi hatályú elidegenítési és terhelési tilalom alapján is alappal feltételezhető, hogy a kötelezett nem idegeníti el és nem terheli meg az ügyfelétől megszerzett ingatlant. Amennyiben erre mégis sor kerülne, akkor viszont az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett használati jog, és életjáradéki jog kellő védelmet biztosít a korábbi tulajdonosnak. Ezeket a jogokat ugyanis a tulajdonjog megszerzője is köteles tiszteletben tartani, függetlenül attól, hogy a járadékot folyósító vállalkozástól közvetlenül szerezte e meg az ingatlan tulajdonjogát, vagy az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett biztosíték (pl. jelzálogjog) alapján árverésen. Az ingatlan nyilvántartásba ugyanis a használati jog, és életjáradéki jog korábbi rangsorral kerül bejegyzésre, mint a járadékot folyósító vállalkozással, mint új tulajdonossal szemben fennálló követelést biztosító jelzálogjog.
184. A járadék inflációkövető voltát a Versenytanács alapvetően nem a termék biztonságát befolyásoló tulajdonságának tekinti, hanem a konstrukció által felkínált kétféle szolgáltatás egyikének. Az ügyfél választhat inflációkövető vagy fix összegű járadékot. Utóbbi esetben e szempont alapján az FHB Életjáradék Zrt. terméke nem különbözik a konkurens szolgáltatásoktól. Abban az esetben, ha a fogyasztó az inflációkövető járadék folyósítását kéri, akkor más tartalmú lesz a jogviszony (kezdetben kisebb, de az infláció függvényében növekvő összegű havi járadékot kap), de maga a szolgáltatás – a szerződés szerinti tartalommal – nem lesz biztonságosabb, mintha másként döntött volna. Az ügyfél nem lesz védettebb helyzetben sem arra vonatkozóan, hogy a változó összegű járadékot biztonsággal megkapja, sem az ingatlan használatát illetően. A fogyasztó választásától függő, ezért nem minden esetre vonatkozó tulajdonság egyébként sem alapozhatja meg a szolgáltatás egészére vonatkozó „egyedülállóan biztonságos” állítás valóságát.

Az ügyfelek lakásaira vonatkozóan a tulajdonjog változatlanóságának és azok későbbi örökölhetőségének állítása életjáradék esetén

185. Több reklámban hallhatóak az alábbi szövegek:

- „nem kell lemondanunk semmiről”,
- „mienk marad a lakásunk”.

A tulajdonjog változatlanóságát deklaráló idézetek egyrészt az „FHB életjáradék program” megjelölés, másrészt a „Jelzálogjáradék vagy életjáradék formájában” szöveg előtt hangzanak el. A reklám nézője, hallgatója nem tud különbséget tenni az „FHB életjáradék program” és az „FHB életjáradék” termék között (lásd 180. pont). Még abban az esetben is, ha az „Életjáradék” és a „Jelzálogjáradék” termékeket összefoglaló értelemben – tehát helyesen – értené az „FHB életjáradék program” jelentését, akkor sem kap helytálló információt. Az „FHB életjáradék program”-ban szereplő mindkét termékre ugyanis nem igaz az az állítás, hogy az ügyfél megtarthatná a lakása tulajdonjogát. A narrátor pedig kifejezetten megerősíti, hogy választhat a két termék között, amivel azt állítja, hogy a reklámban elhangzott állítás mindkét termékre vonatkozik (lásd 179. pont).

A fogyasztók megtévesztésére alkalmas, tehát jogsértő a televíziós reklámokban szereplő, az életjáradékos ügyfelek lakásainak későbbi örökölhetőségével kapcsolatos, kijelentő módon szereplő állítás, mert a fogyasztó mindkét termék kapcsán az ingatlant örökölhetőnek véli, noha csak a Jelzálogjáradék esetén marad az ügyfél tulajdonában a lakás.

186. Nem fedi a valóságot az eljárás alá vont azon kijelentése, hogy az örökölhetőség fogalma kizárólag a jelzálogjáradék esetében jelenik meg (60-61. és 63. pontok) Az „FHB életjáradék program” és az „életjáradék”, mint termék is megjelenik a jelzálogjáradék mellett a 2007. februári kampány TV reklámjai közül a Pezsgő (40 mp), a Pezsgő (20 mp), az Újság (40 mp), az Újság (20 mp) reklámokban, valamint a rádióreklámok közül a Pezsgő megjelölésűben. Az „életjáradék”, mint termék megjelenik a jelzálogjáradék mellett a 2007. júliusi és októberi, valamint a 2008. februári és áprilisi kampányok TV reklámjai közül a Pezsgő jelzésűekben
187. A termékek elnevezésének kiforratlanságával (70. pont), a termékek összefoglaló elnevezésének megváltoztatásával (71. pont) és a reklámot követően adott tájékoztatásoknak a fogyasztói tévedés lehetőségét csökkentő (kiküszöbölő) hatásával kapcsolatban (65-66. pontok) előadottakat a Versenytanács enyhítő körülményként értékelte.
188. A Versenytanács kénytelen volt megállapítani (szemben eljárás alá vont 69. pontban rögzített állításával) azt, hogy a jogsértés e típusa kapcsán 2007. júliusától, vagy ennél későbbi időponttól semmilyen változás nem következett be a TV reklámok tartalmában. A képernyőn rövid ideig megjelenő, apró betűs és részben további más, az észlelést akadályozó körülmények folytán a „jelzálogjáradék” szó nem jut el a fogyasztóhoz. Megjegyzi a Versenytanács azt is, hogy a reklámnak a szöveges és írott részei között feszülő ellentmondást a fogyasztó valószínűleg akkor sem érzékelné, ha a képernyőn kimerevített apró betűs szöveget képes lenne észlelni, és semmi garancia nem lenne arra sem, hogy az ellentmondást – annak érzékelése esetén – a valóságnak megfelelő tartalommal oldaná fel.

„13. havi életjáradék”

189. Megtévesztésre alkalmas a Versenytanács álláspontja szerint a 13 részletben kifizetett életjáradékkal kapcsolatban adott tájékoztatás.
- A következőket „13. havi járadék”-nak hívott kifizetés szóhasználata azt a képzetet kelti a Tptv. 9. § szerinti mindennapi életben elfogadott általános jelentésnek megfelelően, hogy többletjuttatásról van szó. Valójában azonban az éves járadékok összegének 13 részletben történő juttatásának lehetőségéről van szó. Nem többlet kapnak az így szerződők, hanem többször – egyenként kevesebbet. Ezt a tartalmat nem fedi a „13. havi” kifejezés. Nem feltétlenül kedvezőbb a kifizetés ezen módja az ügyfélre nézve, pl. az infláció miatti vásárlói érték csökkenése révén.
 - A fogyasztó azért is könnyen többletszolgáltatásnak véli a 13. havi életjáradékot, mert egyes akciói keretében az eljárás alá vont valóban ad ajándék havi járadékot.
 - A többletjuttatás jelleget erősíti a reklámok felépítése, amelyekben a „Csak tudnám miből ...” szöveggel összefüggésben hangzik el a „most kapták meg a 13. havi részletet”.
190. Az eljárás alá vont védekezésében arra utalt, hogy a Terméktájékoztatóban teljesen világosan tájékoztatja ügyfeleit. A Versenytanács azonban úgy ítéli meg, hogy a Terméktájékoztató sem fogalmaz úgy, hogy minden félreértést kiküszöböljön. A Terméktájékoztatónak az a fordulata, hogy „a 13. havi járadék ... összege minden évben a decemberi járadékon felül ... kerül kiutalásra”, nem cáfolja meg a reklámok alapján kialakuló azon értelmezést, hogy a 13. havi járadékkal több pénzt kap az ügyfél. Nem vitatja azonban a Versenytanács, hogy más tájékoztatásokból a reklámot követően kiderülhetett a 13. havi járadék valós természete.
191. Nem tekintette jogsértőnek a Versenytanács a 2007. júliusi „Távcső” megjelölésű TV reklámban szereplő „13. havi járadékot adunk Önnek ajándékba” fordulatot, és azokat a reklámokat, ahol akcióval jelleget valóban biztosították a többletszolgáltatást. Szemben az eljárás alá vont előadásával (78. pont), a 2007. februári „Távcső” megjelölésű TV reklám nem sorolható ide.
192. Az „ajándék 1 havi járadék” szlogen alkalmazására – eljárás alá vont állításával (81. pont) szemben – nem 2007. októbertől, hanem 2008. áprilistól került sor.

A kezdeti egyösszegű kifizetés maximális mértékének életkori korlátja

193. A kezdeti egyösszegű kifizetés maximális mértékének életkori korlátjáról adott tájékoztatás egyik konstrukció esetében sem jelenik meg érzékelhető módon a televíziós reklámokban.
- A 2007. februári kampány „Pezsgő” (40 mp) és „Pezsgő” (20 mp) megjelölésű TV reklámjai egyáltalán nem tartalmazzak utalást arra, hogy a reklámban semmilyen feltételtől függővé nem tett 45 %-os kifizetésnek valójában van feltétele, miközben a reklám fő üzenete az alábbi volt: *„Kifizetem lakása értékének 45%-át most, a többi részletben, és a lakás az Ön nevében marad.”*
 - A 2007. júliusi és októberi, valamint a 2008. februári és áprilisi kampány „Pezsgő” megjelölésű TV reklámjában apró betűvel megjelenik a képernyőn az „egyösszegű kifizetés százalékos mértéke a jelentkező életkorától függ” szöveg. A 40 másodperces reklám írott üzenetében 6-7 másodpercig látható

apró betűs tájékoztatás – tekintettel a közben elhangzó szövegre, illetve a mozgó, nagybetűs szlogenekre - nem alkalmas a befogadásra, nem válik az üzenet részévé.

- Megjegyzi a Versenytanács, hogy a 2007. júliusi és októberi kampány „Postás” megjelölésű reklámjában is elhangzik, hogy *„Ha most igényel FHB életjáradékot, a kezdeti kifizetésnél az ingatlan értékének 40%-át is megkaphatja.”*, illetve nagybetűvel olvasható, hogy *„Életjáradék 40% kezdeti kifizetés”*, miközben a 40 másodperces reklám írott üzenetében 6-7 másodpercig látható apró betűs alábbi tájékoztatás – tekintettel a közben elhangzó szövegre, illetve a mozgó, nagybetűs szlogenekre - nem alkalmas a befogadásra: *„A 70. életévet betöltött ügyfeleink esetén max. 40%-os egyösszegű előleget nyújtunk. Párok esetén mindkét félre vonatkozik az életkori követelmény. A hirdetés nem minősül ajánlattételnek.”*

A Versenytanács azonban a 2007. júliusi és októberi kampány „Postás” megjelölésű reklámjait nem tekintette hiányosnak a feltétel szempontjából, mivel a hallható szöveg nem határozott közlést, hanem lehetőséget tartalmazott, melynek fényében a nagybetűvel olvasható határozott 40% kezdeti kifizetési ígéret minden körülmények közötti megvalósulása kapcsán a fogyasztóban kételyeknek kell megfogalmazódni.

194. A Versenytanács (szemben eljárás alá vont 85. pontban rögzített álláspontjával), úgy ítéli meg, hogy a TV reklámok kapacitás-korlátai sem gördítettek akadályt a feltétel észlelhető megjelenítése, vagy a maximális egyösszegű kifizetés feltételes voltának érzékeltetése elé. A reklámokat követően adott tájékoztatást (88. és 95. pontok) enyhítő körülményként vette figyelembe a Versenytanács.

Az életjáradék inflációkövető jellege

195. A „járadék követi az inflációt és nem romlik a pénzünk” szöveget számos reklám – 2007. februári, júliusi és októberi, valamint 2008. februári és áprilisi - „Postás” megjelölésű TV reklám - tartalmazza.
- A reklámok nem tesznek különbséget életjáradék és jelzálogjáradék között, noha utóbbi esetén egyáltalán nincs lehetőség inflációkövetésre. Ezt azonban a Versenytanács nem tekintette jogsértésnek, mivel a reklámok életjáradékra utaltak, és az átlagos fogyasztó – a Versenytanács megítélése szerint - még a 2007. júliustól a reklámokban szereplő „FHB időskori program” megjelölésből sem következett arra, hogy mindkét termék, azaz az FHB jelzálogjáradék tekintetében is fennállna az inflációkövetés. (Ezek a reklámok tehát nem helyesen tükrözik a valóságot, de nem alkalmasak a fogyasztók megtévesztésére.) Ebben a tekintetben az „FHB időskori program” megjelölésnek a reklámokban való szerepeltetése – szemben eljárás alá vont 103. pontban idézett álláspontjával – nem minősül előnyös változásnak.
 - A reklámok nem különböztették meg az „Életjáradék” belüli alaphelyzetet, attól, amikor az ügyfél kifejezetten kéri a járadék inflációkövető jellegű megállapítását. Csak az egyik verzióban lehetséges tehát az inflációkövetés, a reklámokban azonban a terméknek ez a tulajdonsága általánosnak hangzik.

A lakás értékének kifizetése

196. Több reklám is tartalmazza, hogy a „lakás értékének 45 %-át most, a többit!! részletekben kifizetik. Ezek a reklámok azt ígérik a fogyasztóknak, hogy lakásuk teljes értékét megkapják, azaz a havonta fizetendő járadékok együttes összege a lakás teljes értékére egészíti ki a szerződéskötést követően egy összegben folyósított 45 %-ot. Az eljárás alá vont által bemutatott példa³² is igazolja, hogy a lakás értékének „többi” része nem kerül teljes mértékben kifizetésre, még akkor sem, ha az ügyfél élettartama ezt lehetővé tenné.
197. Tekintettel arra, hogy a reklámok a lakás értékének kifizetéséről szólnak, a Versenytanács nem fogadta el az eljárás alá vont azon érvelését, hogy a kifizetett összeg és annak költségei, kamatai együttesen elérik, sőt meg is haladhatják az ingatlan értékét. Annak megítélése során, hogy a reklám megtévesztheti-e a fogyasztót nem az a fontos, hogy milyen összeget kell az örökösnek visszafizetni, hanem az, hogy az ingatlan értékének 45 %-án túl megkapja-e az ingatlan értékének többi részét is. Erre egyértelműen nem kerül sor.
198. Az eljárás alá vont reklámjai olyan helyzetben alkalmazzák a „többi” megjelölést, amikor a járadék formájában történő kifizetés már csak jelképes mértékű. Az eljárás alá vont által összeállított példa azt mutatja, hogy 10 év alatt is, csak az ingatlan értékének további 1.8 %-át (120 hónapon keresztül 1.500-1.500 Ft-ot, ami együtt 180.000 Ft-ra rúg a 10 M Ft értékű példabeli ingatlan esetén) fizetik ki a tulajdonos számára.

Felsőfokú jelzők, banki együttműködés, tartozások kiváltása, járadékfizetés módja, további ingatlan fedezet, illetve annak szükségessége

199. A Versenytanács az alcímben felsorolt témaköröket illetően elfogadta az eljárás alá vont érvelését.
- az FHB Bankkal történő együttműködéssel, illetve az életjáradéki szolgáltatással/tartozások későbbi kiváltásával összefüggésben nyújtott banki konstrukciók ismertetésével kapcsolatos részletek reklámokból való mellőzését a Versenytanács nem tekintette olyan elhallgatott körülményeknek, amelyek a fogyasztók választásának befolyásolására alkalmasak lennének,
 - az eljárás alá vont álláspontját elfogadva, a Versenytanács nem találta jogsértőnek azokat a rövidebb, kiegészítést nem tartalmazó Tv spot változatokat, amelyekben elhangzik, hogy „postás”, mert ezeknél a végén az is közlésre kerül, hogy a járadék átutalásra kerül az ügyfél számlájára. Egyrészt a hosszabb televíziós reklámokkal egyidejűleg is sugározták, így érvényesülhetett a kampány integrált jellege (lehet, hogy az ügyfél hallotta a „postás”-t a hosszabb reklámfilmekben, de akkor a kiegészítést is ismernie kellett és a rövidebb reklámban az utalás ténye, a helyzetkomikum önmagában sugallja a kifizetés körülményeit). Másrészt a rövidebb reklámfilmekben nem történt utalás a kifizetés módjára, csak arra, hogy mely napon érkezik a járadék,
 - a további ingatlan fedezetről, illetve annak biztosíthatóságának szükségességéről adott hiányos tájékoztatás kapcsán a Versenytanács

³² 10 millió forint értékű lakásért fizet 4.5 millió forintot egyben, majd havi 1.500 Ft-okat, ami 10 év eltelté után is csak 180.000 Ft-tal növeli a kifizetett ellenértéket, azaz az átlagéletkor alapján nem is remélt élettartam esetén is a ház beköltözhető értékének kevesebb, mint a fele kerül kifizetésre..

megállapítja, hogy a kommunikációs kampányok üzenetei nem tartalmaznak olyan állítást, amelynek értelmezéséhez ezen információ szükségessé válna. Továbbá a versenytanácsi gyakorlat sem várja el a reklámot közzé tevő piaci szereplőtől, hogy a reklámban olyan marginális feltételről, illetve körülményről adjon tájékoztatást, amely jellemzően csak a konkrét szerződés előkészítése, az egyes ügyfelek személyes és az ingatlannal kapcsolatos adottságai által meghatározott ajánlat készítése során merül fel életszerűen, feltehetően az esetek elenyésző számában. Erre való tekintettel a Versenytanács álláspontja szerint nem megtévesztő versenyjogi értelemben, ha egy atipikus szerződési feltétel nem jelenik meg a konstrukció lényeges elemeire koncentrált reklámokban.

Jogsértés

200. A fentiek alapján a Versenytanács a következő tájékoztatásokat tekintette jogsértőnek:
- az „egyedülállóan biztonságos” piacelsőségi állítás,
 - az ügyfelek lakásainak későbbi örökölhetősége,
 - az évi járadék 13 részletben történő fizetése helyett 13. havi járadék említése,
 - a kezdeti egyösszegű kifizetés mértéke, amely az életkori korlátra tekintettel sokszor valótlan,
 - a járadék inflációkövető jellege, továbbá
 - a lakás értékének kifizetése.
201. A Versenytanács bírság kiszabását is indokoltnak találta, melynek megállapítása során a Tptv. 78. § (3) bekezdésében foglalt szempontokból indult ki, figyelemmel a GVH elnökének és a Versenytanács elnökének a Versenytanács gyakorlatát tükröző 1/2007. sz. közleményében³³ foglaltakra.
202. A Versenytanács a bírság mértékének meghatározása során – szokásos gyakorlatának³⁴ megfelelően – a reklámköltségekből indult ki.
203. Az eljárás alá vont által közölt tételek³⁵ közül csak az elektronikus médiumokban, a nyomtatott sajtóban megjelent reklámok és az ún. „roll up” költségét vette figyelembe, mivel e reklámokkal kapcsolatban állapított meg jogsértést.
204. Figyelmen kívül hagyta a Versenytanács a 2007. májusi reklámkampány költségeit, mert a vizsgálat ebben az időszakban nem tárt fel jogsértést.
205. A releváns reklámköltséget 25 % ÁFA figyelembe vételével állapította meg a Versenytanács.
206. Arra a körülményre tekintettel, hogy egyfelől nagy számban voltak jogszerű reklámok, másfelől a fogyasztó megtévesztésére alkalmasnak tekintett reklámokon belül is csak kis részt alkottak a jogsértőnek minősülő szavak, szófordulatok, a Versenytanács a korábban számított összeg egyötöd részét vette alapul.

³³ „A bírság meghatározásának szempontjai a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása esetén”

³⁴ Lásd Közlemény 8. pont

³⁵ VJ-47/2008/006 sz. beadvány üzleti titoknak minősülő 22. sz. melléklete

207. A bírság megállapítása során súlyosbító körülményként értékelte a Versenytanács:

- a reklámokkal megcélzott fogyasztók széles körét,
- azt a körülményt, hogy az eljárás alá vont hosszú távra szóló szerződéseket köt, az esetleges megtévesztés következményeit az ügyfelek életük végéig viselik,
- fogyasztói idős emberek, akik sokszor fokozott tájékoztatásra szorulnak, életkoruknál és egészségi állapotuknál fogva könnyebben esnek tévedésbe,
- a reklámkampányok jelentős időtartamát (több mint egy éven keresztül kerültek adásba),
- azt a körülményt, hogy az eljárás alá vontnak a versenytársai által tanúsított hasonló magatartások miatt velük szemben megindult versenyfelügyeleti eljárások alapján alkalma lett volna arra, hogy több magatartását is összhangba hozza a versenyjog követelményeivel
- azt, hogy a kommunikáció - az FHB által csatolt állományadatok alapján - kihathatott a piaci viszonyokra, és a kampány kiterjedtségére tekintettel hatással lehetett az image-növelés révén is.

208. A bírság megállapítása során enyhítő körülményként vette figyelembe a Versenytanács, hogy

- eljárás alá vont törekedett a szolgáltatások és azok reklámjainak kialakítása során a jogszerű magatartásra (pl. ombudsman felkeresése),
- a kommunikáció olyan új termékekre vonatkozott, amelyek nem rendelkeztek kiforrott elnevezéssel, és amelyekre vonatkozó tájékoztatásnak nem volt hazai gyakorlata,
- a reklámkampányok során eljárás alá vont még a versenyfelügyeleti eljárás megindulása előtt önként változtatást hajtott végre
 - egyfelől az „FHB életjáradék program” elnevezés helyett „FHB időskori program” megjelölést alkalmazta 2007. III. 17. napjától, csökkentve az egyes termékek összetéveszthetőségének veszélyét,
 - másfelől törekedett az életjáradék és a jelzálogjáradék terméke elkülönítésére,
- részletes tájékoztatást biztosított az érdeklődőknek,
- együttműködő magatartást tanúsított a versenyfelügyeleti eljárás során,
- a 13. havi járadék szlogen megtévesztő jellege ellenére kevesen választották ezt a verziót.

209. A Versenytanács többnyire enyhítő körülményként értékelte az eljárás alá vont által tett vállalásokat:

- a „13 részletben folyósított járuléék” megjelölésre való áttérést,
- a termékek és szolgáltatók elkülönítését,
- részletes magyarázó cikk közzétételét, azzal a megjegyzéssel, hogy célszerűnek látná a Versenytanács annak tervezett szövegéből a jelzálogjáradéokra vonatkozóan a „családbarát” megjelölésnek és annak az állításnak a mellőzését, hogy ez a konstrukció, hogy „az egész család érdekét figyelembe veszi”,

- a határozott állítás helyett a lehetőség hangsúlyozása – „örökölheti” – a kisebbik problémát küszöböli ki (tehermentesen örököli az örökös a lakást, lehet, hogy nettó értékben nem jut neki semmi), a nagyobbikat problémát nem tudja visszamenőlegesen megszüntetni, nevezetesen azt, hogy életjáradéki termék tekintetében is megjelent a hirdetésekben az örökölhetőség.
210. Nem tekintette a bírság csökkentésére alkalmasnak a versenytanács az alábbi körülményeket:
- az „ajándék 1 havi járadék” szlogen alkalmazását 2007. októbertől, mivel ez a megjelölés is – valótlannul – azt sugallja, hogy a fogyasztó többlet-juttatáshoz jut, még ha nem is minden évben, hanem csak egy alkalommal,
 - azt a tényt, hogy még nem szabtak ki az eljárás alá vonttal szemben versenyfelügyeleti bírságot, mivel ha erre sor került volna azt súlyosbító körülmény lenne,
 - az „1 havi ajándék” megvalósulását, mivel a Versenytanács nem is minősítette jogsértőnek azokat a reklámokat, amelyek valamilyen akció keretében ígértek többlet havi járadékot az akció időtartama alatt szerződést kötő ügyfelek részére.
211. A súlyosító körülményekre tekintettel 30 %-kal növelni, az enyhítő körülményekre tekintettel 40 %-kal csökkenteni látta indokoltnak az összeget, amely tehát összességében 10 %-kal csökkent. Lefelé kerekítés után 19.000.000. Ft-ban határozta meg a Versenytanács a bírságot.
212. A bírság összege nem haladja meg a Tpv. 78. § (1) bekezdésében rögzített maximális mértéket, figyelemmel arra, hogy az FHB csoport árbevétele az irányadó, annál is inkább, mivel az eljárás alá vont vállalása szerint is a reklámozott termékek egyike *"A jelzálogjáradék az FHB Jelzálogbank Nyrt. terméke, az FHB Életjáradék Zrt. az FHB Jelzálogbank Nyrt. javára közvetítőként jár el a jelzálogjáradék termék értékesítése során. Az FHB Életjáradék Zrt. - az FHB Jelzálogbank Nyrt.-hez hasonlóan - az FHB Bankcsoport tagja, összevont alapú felügyelet alá tartozik."* Eljárás alá vontnak a 123. pontban rögzített nyilatkozata szerint „Az életjáradék kérelmek feldolgozásában az FHB Bankcsoport több tagja, az FHB Ingatlan Zrt. (ingatlan értékbecslés, műszaki állapotfelmérés), az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. (értékesítés, feldolgozás, szerződéskötés) és az FHB Szolgáltató Zrt. (dokumentumkezelés, adószakértői támogatás, folyósítások indítása) is részt vesz.” Az eljárás alá vont reklámjaiban sokszor használta az FHB megjelölést a bankcsoport egészére vonatkoztatva.

X.

Egyebek

213. A bírságot a határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557-00000000 számú bírságbevételei számlája javára kell megfizetni. A bírság befizetésekor a közlemény rovatban feltüntetendő a

versenyfelügyeleti eljárás száma, a megbírságot vállalkozás neve, valamint a befizetés jogcíme(bírság).

214. A határozat elleni jogorvoslati jogot a Tptv. 83.§-ának (1) bekezdése biztosítja.
215. A GVH hatásköre a Tptv. 45. §-án, illetékessége a Tptv. 46. §-án alapul. E rendelkezések értelmében a GVH kizárólagos hatáskörrel rendelkezik minden olyan versenyfelügyeleti ügyben, amely nem tartozik bíróság (86. §) hatáskörébe, illetékessége pedig az ország egész területére kiterjed.
216. A tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2005/29/EK Irányelvének (a továbbiakban: Irányelv) 19. cikke szerint a tagállamok elfogadják és kihirdetik azokat a törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezéseket, amelyek szükségesek ahhoz, hogy ennek az irányelvnek 2007. június 12-ig megfeleljenek. A tagállamok 2007. december 12-től alkalmazzák ezeket az intézkedéseket. Mivel az Irányelvnek történő megfelelést szolgáló jogszabály 2007. december 12-ét követően a jelen határozat meghozataláig nem lépett hatályba, a Versenytanács szükségesnek látta megvizsgálni, hogy a vizsgált magatartásokat az Irányelv közvetlenül hatályos tartalmú rendelkezései alapján nem kell-e az eljárásra vontra nézve kedvezőbb módon értékelni. Ennek során a Versenytanács különös figyelemmel volt az Európai Közösségek Bíróságának ítéleteiben foglaltakra, amelyek szerint „az irányelv önmagában nem róhat kötelezettséget egyénre, és irányelvi rendelkezés nem hivatkozható egyénnel szemben”³⁶, ugyanakkor „egy, az irányelvekben foglalt végrehajtási intézkedést határidőre ki nem bocsátó tagállam az egyénnel szemben nem hivatkozhat arra, hogy önmaga az ebből az irányelvből keletkező kötelezettségeit nem teljesítette. Ennek értelmében az egyének a határidőre kiadott végrehajtási intézkedések hiányában valamennyi, államon belüli, nem irányelv-konform előírással szemben hivatkozhatnak egy olyan irányelv rendelkezéseire, amelyek tartalmi szempontból feltétel nélküliek és kielégítően pontosnak tűnnek...”³⁷
217. A Versenytanács az FHB Életjáradék Zrt. által tanúsított magatartás Irányelv szerinti értékelése során - tekintettel a szabályok érdemi hasonlóságára - megállapította, hogy a vizsgált magatartás Tptv. szerinti értékeléséhez képest az Irányelv rendelkezéseinek figyelembe vétele sem eredményez enyhébb elbírálást. Az UCP irányelv 6. cikke megtévesztőnek minősíti a kereskedelmi gyakorlatot, amennyiben hamis információt tartalmaz, és ezáltal valótlan, vagy bármely módon – ideértve a megjelenítés valamennyi körülményét – félrevezeti vagy félrevezetheti az átlagfogyasztót ..., feltéve bármelyik esetben, hogy ténylegesen vagy valószínűsíthetően arra készteti a fogyasztót, hogy olyan üzleti döntést hozzon, amelyet egyébként nem hozott volna meg. Az „egyedülállóan biztonságos”, „az ügyfelek lakásának örökölhetősége” és a „járadék inflációkövető jellege” állítások a termék lényeges tulajdonságának (irányelv 6. cikk (1) bekezdés a) pont), a „13. havi járadék”, „a kezdeti egyösszegű kifizetés maximális mértéke”, „a lakás értékének kifizetése” árának (pénzfizetést vállaló fél szolgáltatásának) minősül (irányelv 6. cikk (1) bekezdés d) pont). A Versenytanács „a kezdeti egyösszegű kifizetés maximális mértékéről” adott tájékoztatást is megtévesztő tevékenységnek – nem pedig megtévesztő mulasztásnak (irányelv 7. cikk) - tekintette, figyelemmel arra, hogy az életkori feltétel nem egyszerűen hiányzott a tájékoztatásból, hanem a hiány megtévesztővé tette a közlést. A megtévesztő kereskedelmi gyakorlat az irányelv 5. cikk (4) bekezdés a) pontja alapján tisztességtelennek minősül. Az irányelv 5. cikk (1) bekezdése alapján tilos tisztességtelen gyakorlatokat alkalmazni. A jelen

³⁶ C-91/92. sz. ügy, *Dori (Faccini) kontra Recreb Srl* EBHT [1994] I-3325

³⁷ 8/81. sz. ügy, *Becker* EBHT [1982] 00053

versenyfelügyeleti eljárásban vizsgált magatartások tehát az UCP irányelv alapján is tilosnak minősülnek, azaz eljárásra vontra nézve az irányelv alkalmazása alapján sem született volna kedvezőbb határozat.

218. A Versenytanács megjegyzi, amint az a Fővárosi Ítéletábla 2.Kf. 27.170/2007/6. számú, a Vj-133/2006. számú ügyben hozott ítéletében megállapította, „az üzleti vállalkozásoknak a fogyasztókkal szemben a belső piacon folytatott tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatokról szóló 2005/29/EK számú Irányelv szabályozási modellje szerint biztosítani kell, hogy a piac a végső felhasználók döntéséhez szükséges információkat rendelkezésre bocsássa, valamint garantálni kell, hogy a fogyasztók a döntéseiket a piacon lévő ellenérdekű félnek a megtévesztő, illetve agresszív, vagyis manipulatív értékesítési stratégiáitól mentesen hozzák meg. Az Irányelv szerint megtévesztő az olyan kereskedelmi gyakorlat, amely bármilyen formában félrevezeti vagy félrevezetheti az átlagos fogyasztót úgy, hogy az ténylegesen vagy valószínűleg olyan üzleti döntést hozzon, amelyet egyébként nem hozott volna meg.”

Budapest, 2008. augusztus 5.