



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Vj-61/2007/032.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa az **OTP Életjáradék Zrt.** Budapest eljárás alá vonttal szemben fogyasztók megtévesztése miatt indult versenyfelügyeleti eljárásban – nyilvános tárgyaláson – meghozta a következő

h a t á r o z a t o t

A Versenytanács megállapítja, 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 piacelsőbbségi 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.

A Versenytanács az OTP Életjáradék Zrt.-t 18.000.000 (azaz tizennyolcmillió) Ft bírság megfizetésére kötelezi, melyet a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557 számú bírságbevételi számla javára kötelesek befizetni.

A Versenytanács a határozat kézhezvételétől számítottan megtiltja, hogy e magatartást az eljárás alá vont vállalkozás a továbbiakban folytassa.

A határozat felülvizsgálatát az OTP Életjáradék Zrt. a kézhezvételétől számított 30 napon belül kérheti a Fővárosi Bírósághoz címzett, de a Gazdasági Versenyhivatalnál benyújtandó keresettel.

Indokolás

I.1. Az eljárás tárgya

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) észlelte, hogy az OTP Életjáradék Zrt. az OTP Életjáradék elnevezésű konstrukcióval kapcsolatosan adott tájékoztatásokkal valószínűsíthetően megsértette a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására vonatkozó III. fejezetének rendelkezéseit. Tekintettel a tájékoztatásokkal elért fogyasztók számára és az eljárás alá vont piaci részesedésére, a tisztességes piaci versenyhez fűződő közérdek védelme versenyfelügyeleti eljárás lefolytatását tette szükségessé, ezért a GVH a Tpv. 70. § (1) bekezdése szerint 2007. március 30-án versenyfelügyeleti eljárást indított. Mivel a tevékenységre vonatkozó információ több formában és csatornán is elérhetővé vált a fogyasztók számára, a vizsgálat kiterjedt az eljárás alá vontnak az érintett termékre vonatkozó teljes tájékoztatási gyakorlatára.

I.2. Az eljárás alá vont vállalkozás

2. Az OTP Életjáradék Zrt. az OTP Csoport tagja, 100%-os tulajdonosa az OTP Bank Zrt. A társaság alapítása, 2005. december 23. óta a vizsgáló számára benyújtott adatszolgáltatásig összesen százas nagyságrendű szerződést kötött 65 éven felüli ingatlan tulajdonosoknak nyújtott OTP Életjáradék elnevezésű országos életjáradék konstrukciójára. A vállalkozás 2006. évi nettó árbevétele 7 748 000 Ft volt.

I.3. A vizsgálat során feltárt tények

I.3.1. Az életjáradék konstrukció jellemzői

3. A szerződés aláírásával az OTP Életjáradék kötelezettséget vállal arra, hogy havi életjáradékot fizet járadékos részére, járadékos élete végéig, járadékos pedig az életjáradék fejében ingatlana tulajdonjogát járadékfolyósítóra ruházza át. Az OTP Életjáradék kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a szerződés fennállása alatt nem értékesíti.
4. A programban való részvételhez meghatározott feltételeknek kell teljesülniük. A szerződő félnek legalább 65 évesnek kell lennie, lehet egyedülálló, élhet házaspári, testvérpári vagy élettársi kapcsolatban. Társas jelentkezés esetén mindkét társszerződő szerződéskötésére szükség van és mindkét társszerződőre érvényes a minimum 65 éves korhatár. A tulajdoni lappal igazoltan 100%-ban a szerződő magánszemély vagy szerződő pár tulajdonában lévő ingatlan legalább komfortosnak, a forgalmi értékének pedig Budapesten minimum 6 millió, vidéken minimum 5 millió Ft-nak kell lennie.

5. A szerződéskötés további feltétele OTP Banknál vezetett lakossági forintszámla megléte, amelyre az előleg és a havi járadék utalása történik. Az életjáradék termékre szerződött régi és új ügyfelek esetében egyaránt az OTP Életjáradék fizeti meg az OTP lakossági folyószámla havi számlavezetési díjait.
6. A leendő járadékos érdeklődését és jelentkezési szándékának jelzését követően, előzetes döntésének megfelelően, személyesen, postán vagy OTP bankfiókban kapja meg jelentkezési csomagját. Amennyiben az ingatlan megfelel a jelentkezési feltételeknek, az OTP Életjáradék megrendeli az OTP Jelzálogbanktól az értékbecslést. Az eljárás alá vont minden esetben az ingatlan értékbecslés alapján meghatározott tényleges piaci értékét veszi az egyösszegű előleg és a havi járadékösszeg kiszámításának alapjául. A személyre szabott írásos ajánlat tartalmazza a különböző arányú előlegek összegét és a hozzájuk tartozó havi járadékösszeget, az adózás rendjének leírását, valamint a szerződések tervezetét és mellékleteit (különböző nyilatkozatokat, meghatalmazásokat a konstrukció működéséhez). Eljárás alá vont következő feltételekkel nyújtja szolgáltatását a szerződésminta alapján.

I.3.1.1. Életjáradék összege

7. A III. 3. pont alapján a járadék összege évente a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) által az előző évre vonatkozóan közzé tett inflációs rátával automatikusan, de maximum 10%-kal nő. Az OTP Életjáradék az előző évre vonatkozó inflációs ráta hivatalos közzétételét követő első hónapban automatikusan kiigazítja a havi járadék összegét, és erről járadékost külön értesíti, és egyben visszamenőleg megfizeti az adott évre már megfizetett, de inflációval nem növelt járadék és az infláció mértékével megemelt járadék közötti különbséget. Az első inflációs kiigazítás a szerződéskötést követő egy teljes naptári év utáni első - új, hivatalos KSH általi, teljes évre vonatkozó közzétételt követő - hónapban történik.

I.3.1.2. Egyösszegű előleg

8. Járadékos egyösszegű járadékelőlegben is részesülhet (III.1.), amely után a szerződés III.1 és V.5.2. pontjai alapján adófizetésre kötelezett (figyelembe veendő azonban, hány éve van a kérdéses ingatlan tulajdonában). Az előleg mértékét meghatározó szempontokat a szerződés nem ismerteti.
9. Az előleg mértéke az ingatlan valós piaci értékének 0%-a, 5%-a, 10%-a, 15%-a, 2006. június 6-tól 20%-a, 2007. áprilisától pedig akár 33%-a is lehet – a leendő járadékos választásának megfelelően. A különböző előleg mértékekhez különböző nagyságú havi járadékösszeg tartozik.

I.3.1.3. Használati jog

10. Az OTP Életjáradék járadékos javára holtig tartó használat jogát biztosítja a IV.1. pont szerint, mely alapján a szerződés teljes időtartama alatt járadékos jogosult az Ingatlant, a saját szükségleteit meg nem haladó mértékben – zavartalanul – rendeltetésszerűen, állagmegóvó módon használni. Járadékos tudomásul veszi, hogy a használat jogának gyakorlását másnak

nem engedheti át, ami nem jelent átmeneti vendégfogadási korlátot, csak azt, hogy más személy életvitelszerűen való, huzamosabb ideig tartó ott tartózkodásra nem fogadható be.

11. A használat megszűnhet mind egészségügyi, mind nem egészségügyi okból közös megegyezéssel (IV.3.). Mindkét esetben 6 havi járadékot fizet a szolgáltató. Amennyiben viszont járadékos az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja és ez igazságügyi szakértő által megállapításra kerül, a járadékos köteles a használat felhagyására és a használati jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez hozzájárulni, külön ellenszolgáltatás nélkül.

I.3.1.4. Karbantartás

12. Az OTP Életjáradék felelős a tulajdonost terhelő karbantartásokért, míg a járadékot terhelik a használattal együtt járó karbantartási munkák az V.4. pont alapján. Tekintettel arra, hogy némely ingatlan, pl. társasházi lakás esetében az állagmegóvó karbantartási munkák fedezete és a közös költség egy része egybeeshet, így a karbantartási munkák díjára vonatkozó rendelkezések mellett a közös költség fizetésének a szabályai is figyelembe veendőek.
13. A szerződés IV.1 pontjában szerepel, hogy a „járadékosok kijelentik, hogy az ingatlannal összefüggő, annak mindenkorai tulajdonosát terhelő, személyes közreműködést igénylő kötelezettségeket jelen szerződést követően is személyesen vállalják teljesíteni, illetve tudomásul veszik, hogy ilyen kötelezettség őket terheli”.
14. Az OTP Életjáradék mint az ingatlan új tulajdonosa, viseli és fizeti az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó közös költség részt. A közös költség használatához kapcsolódó részét továbbra is a járadékos viseli.
15. Az eljárás alá vont által csatolt nyilvántartás szerint a biztosítás által fedezett munkálatok körébe tartoztak következők többek között: ajtókar, gázkonvektor javítás/csere, villanybojler javítás/csere, festés, nyílászáró csere, csatorna kiépítés, tetőfelújítás.
16. Az eljárás alá vont által csatolt „Karbantartás” elnevezésű szerződés szerint:
- Az OTP Életjáradék felelős a tulajdonost terhelő karbantartásokért, míg a Járadékosokat terhelik a használattal együtt járó állagóvó karbantartási munkák.
 - A használókat terheli így pl. a: tisztasági festés/mázolás/tapétázás (ajtók, ablakok, falak); salétromosodás, falszerkezet javítás, karbantartás; szőnyegpadló-, parketta felújítás, javítás, csere.
 - A II. pontban található felsorolás szerint a használók kötelezettsége például az alábbi eszközök javítása és karbantartása:
 - olyan tűzhelyek, kályhák, „sparhelt”-ek, amelyek mozgathatók, tehát pl. PB gáz, illetve fatüzelésűek vagy elektromos energiát használnak és mobilizálhatóak,
 - a WC ülőke, a fürdőszobában található szekrények, polcok, tükrök javíttatása,

- a lámpatest, a villanykapcsoló, valamint az ingatlanon belüli elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszer cseréje,
- nyílászárók cseréje, lakáson belüli kaputelefon.

I.3.1.5. Biztosítás

17. Az életjáradéki szerződés szövege biztosítási szerződés megkötésére nem tér ki, ugyanakkor a leendő járadékos a szerződés tervezettel együtt megkapja a „Nyilatkozat biztosítási szerződés módosításáról épület- és felelősségbiztosításra vonatkozó rendelkezések megszüntetésére vonatkozóan” c. nyilatkozatot. Eljárás alá vont előadása szerint a nyilatkozattétel célja a túlbiztosítás elkerülése és annak tisztázása, hogy az eljárás alá vont a lakás ingóság biztosítását nem vállalja át.
18. A nyilatkozat szerint a járadékos a túlbiztosítás elkerülése érdekében eljár, hogy az esetlegesen fennálló lakásbiztosítási szerződés épületbiztosítási része érdekmúlás, illetve szerződésmódosítás vagy felmondás folytán megszüntetésre, továbbá a társasház és a vele szerződött biztosító társaság között fennálló épületbiztosítási szerződés módosításra kerüljön.
19. Az eljárás alá vont által csatolt ügyfeleknek átadott tájékoztató szerint az eljárás alá vont az OTP Garancia Biztosító Zrt.-vel kötött megállapodása értelmében valamennyi ingatlanra „Új Otthon- Garancia Épület-, Lakásbérlemény- és Ingóságbiztosítás” (ÉLI/M-GB521) elnevezésű ingatlanbiztosítást köt. A tájékoztató második oldalán ugyanakkor kiemelésre kerül, hogy e biztosítás fedezeti köre nem terjed ki a ingóságbiztosításra. Ingóságbiztosítást valamennyi ügyfél egyénileg, az eljárás alá vont közvetítésével köthet, 20%-os kedvezménnyel.

I.3.1.6. Gondozás

20. Gondozási szolgáltatásra a szerződés, illetve mellékletei nem térnek ki. Eljárás alá vont nyilatkozata szerint saját hozzájárulásával csökkentett áron, kedvezményesen közvetít szakszolgálat által nyújtott gondozási és egészségügyi szolgáltatásokat az ügyfeleknek.
21. Az OTP Életjáradék együttműködési keret-megállapodást kötött előadása szerint a Szociális Innováció Alapítvány Házi Tündér Szolgálatával. A Szakszolgálat szociális munkásai szociális szolgáltatásokat, egészségügyi szakemberei - ápolók, gyógytornászok, gondozók, gyógypedagógusok, mentős tisztek, dietetikusok, masszőrök – pedig egészségügyi, személyi segítő szolgáltatásokat nyújtanak. Az OTP Életjáradék programot kiegészítő Házi Tündér szolgáltatása Budapesten és környékén, valamint néhány nagyobb településen vehető igénybe. A szolgáltatást a tervek szerint folyamatosan terjesztik ki az ország egész területére.

I.3.2. Az érintett piac jellemzői

A piac kínálati oldala

22. A jelen eljárásban érintett piac az üzletszerűen értékesített "lakásért életjáradék" konstrukciók piaca. Magyarországon hagyományosan lehetőség van arra, hogy egy időskorú személy életjáradéki szerződést kössön oly módon, hogy a részére fizetett életjáradék ellenszolgáltatása a tulajdonában álló ingatlan tulajdonjoga. Az életjáradék konstrukció helyettesítői lehetnek az életjáradéki szerződések, biztosítások (életbiztosítás, nyugdíjbiztosítás) is. A helyettesítés mértéke az egyes, konkrét esetekben kínált szolgáltatásoktól is függően, változó lehet.
23. Az életjáradék olyan rendszeres járadékszolgáltatás, amely a járadékost élete végéig megilleti. Az üzletszerű életjáradék konstrukcióknak két fő típusa van. Az egyik az ún. *home reversion plan* változat, amikor is az egyösszegű kifizetés vagy járadékfizetés ellenében a tulajdonjog átszáll a járadékszolgáltatóra. A másik változat az ún. *lifetime/reverse mortgage*, a fordított jelzálog, ahol továbbra is a járadékos marad az ingatlan tulajdonosa, és a járadékos halálát követően a korábbi egyösszegű kifizetéssel vagy járadékkal az örökösök számolnak el – különböző konstrukciók szerint – a szolgáltatóval.
24. Az elmúlt évtizedekben elsősorban magánszemélyek kötöttek kötelezettként életjáradéki szerződéseket, illetve egyes (például a budapesti kerületi) önkormányzatok, de magánérős vállalkozás is megjelent a piacon (pl. Honpark Rt.). Magyarországon üzletszerű tevékenység körében nagyszámú ügyféllel történő életjáradék szerződést jelenleg az eljárás alá vont mellett a Hild József Örökjáradék Zrt. és az FHB Életjáradék Zrt. köt.
25. A *Hild József Örökjáradék Zrt.*¹ terméke a Hild Örökjáradék, amelyet a cég jelenleg olyan nyugdíjasoknak szán, akik legalább 5 millió Ft értékű budapesti, pest megyei, székesfehérvári vagy győri saját tulajdonú ingatlanal rendelkeznek. 2007 második felétől a cég jelen kíván lenni az ország más városaiban is. A cég jegyzett tőkéje 20.000.000 Ft. A Hild Örökjáradék szerződéseket – a Hild-csoport anyavállalatának társtulajdonosaként - a Merrill Lynch befektetési bank finanszírozza.²
26. Az eljárás alá vont – marketing költségek és reklám megjelenések figyelésén alapuló - becslése szerint a Hild József Örökjáradék Zrt. piaci részesedése kb. 60%.
27. Az *FHB Életjáradék Zrt.* (az FHB bankcsoport tagja) 2006. november 7-én jelent meg a piacon két időskorúaknak szánt termékével: az FHB Életjáradékkal és az Időskori Jelzálogjáradékkal, az ún. „fordított jelzálog kölcsönnel”. A vállalkozás jegyzett tőkéje 100.000.000 Ft. Eleinte csak Budapestről és az agglomerációjából, jelenleg már országosan 207 településről fogad el jelentkezést. Mindkét terméket férfiak esetében 62. életévet, nők esetében 65. életévet betöltött személyeknek ajánlják. Életjáradéki ügyletbe Budapesten és közvetlen agglomerációjában található, önállóan forgalomképes per-, teher- és igénymentes – vagy az egyszerű járadékelőleg egészéből, avagy egy részéből tehermentesíthető – ingatlant fogadnak el. Az ingatlan forgalmi értéke legalább 5 millió forint kell, hogy legyen.

¹ Korábban Örökjáradék Zrt.

² <http://www.orokjaradek.hu/index.php?kat=ceg>

28. Az eljárás alá vont - média megjelenés alapján történt - becslése szerint az FHB Életjáradék Zrt. piaci részesedése megközelítőleg 10%.
29. A piaci szereplők közötti versenyhelyzet intenzitását jellemzi, hogy a szerződés megkötésekor a járadékos számára biztosított kapható egyösszegű kifizetés mértéke folyamatosan növekvő, a kezdeti 20%-hoz képest immár a 40%-ot is eléri.

A piac keresleti oldala

30. A keresleti oldal jellemzése kapcsán elmondható, hogy a termék bizalmi jellegű, mivel lehetséges, hogy a fogyasztók szerződéskötést követően sem tudják a szolgáltatás tulajdonságait felmérni. A szolgáltatók (járadékfizetők) és a fogyasztók (járadékosok) között szerződéskötéskor az átlagosnál nagyobb mértékű az információs aszimmetria.
31. A keresletet jelentős mértékben befolyásolja az időskorúak magas száma és az, hogy a lakóingatlanok döntő része magánkézben van. Magyarországon 2005. januárjában a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: KSH) adatai szerint³ 566.545 fő volt a 60-64 év közötti személyek száma, 107.674 fő a 65 évesek száma. 2006. januárjában az öregségi nyugdíjasok teljes létszáma 1.658.387 főt ért el. A 2004. évi halandósági tábla alapján a 2004-ben 64 éves (tehát 2005-ben 65 éves) férfiak várható további élettartama években 13,7 év, a nőké 17,71 év.
32. A 2001-es népszámlálási adatok alapján a 3.723.509 lakott lakás 95%-a volt magánszemélyek tulajdonában, az egy idős személy által lakott lakások száma 529.223, a két idős személy által lakott lakásoké 345.481 darabot ért el.
33. A kínált „lakásért életjáradék” konstrukciók tehát egy sajátos élethelyzetben lévő fogyasztói réteget céloznak meg: olyan idős emberekről van szó, akik kiszámítható anyagi előnyökhöz szeretnének jutni, de – valamilyen objektív vagy szubjektív tényező miatt - nem szándékoznak adásvételi, illetve magánszeméllyel tartási vagy örökösödési, önkormányzattal életjáradéki vagy egyéb szerződést kötni. A konstrukciókkal kapcsolatos elvárások egyik legfőbb szubjektív jellemzője valószínűsíthető módon éppen azok bizalmi jellegéből fakad: olyan megbízható, biztos alapokon álló, tőkeerős társaság ügyfelei szeretnének lenni, amelyre hosszú távon számíthatnak.
34. A Felügyelet a 2006 februári „PSZÁF Hírlevél” című kiadványában tájékoztatót tett közzé az életjáradéki szerződések legfontosabb tudnivalóiról. A tájékoztató szerint egyre több olyan hirdetés jelent meg az elmúlt időszakban, amely a lakásért életjáradék programot népszerűsíti. A Felügyelet megvizsgált több ilyen konstrukciót, s megítélése szerint a jelenlegi jogszabályi környezetben e szerződések nem minősülnek biztosítási szerződésnek, amennyiben az ügyfelek meggyőződnek arról,

- szerződésükben egyértelműen rögzítették annak feltételeit, hogy a szolgáltató esetleges nemfizetése miatt megghiúsuló ügylet után csakis az eredeti tulajdonosokat illeti meg a lakás tulajdonjoga,

³ www.ksh.hu

- a szerződésből egyértelműen és világosan kiderül, hogy milyen feltételek fennállása esetén tekinthető szerződésszegésnek az, ha a szolgáltató nem teljesíti fizetési kötelezettségeit,
- a szolgáltató nem követelheti vissza a korábban vételárként, járadékként kifizetett összegeket, illetve ha el kell számolni a folyósított járadékkal, mi tekinthető tényleges elszámolásnak úgy, hogy az ne jelentsen teljesíthetetlen kötelezettséget a korábban járadékot kapó félnek, amennyiben visszakapja lakása eredeti tulajdonjogát.

35. Az, hogy a fentieknek megfelelő szerződések nem biztosítási szerződések, azzal is jár, hogy az ilyen szolgáltatást nyújtó szervezetekre, az így kialakuló szerződéses kapcsolatokra a Felügyelet felügyeleti tevékenysége nem terjed ki. A tájékoztató javasolja, hogy a leendő ügyfelek ennek tudatában
- tanulmányozzák át alaposan a szerződés azon pontjait, amelyben arról esik szó, hogy milyen egyéb következményei lehetnek annak, ha a szolgáltató nem fizet,
 - figyeljenek arra, az ingatlan-nyilvántartásban szerepeljen, hogy az eredeti tulajdonost haláláig használati jog és életjáradéki jog illeti meg, illetőleg a tulajdoni lapon a szerződő feleken kívül harmadik fél neve nem szerepelhet.
36. Tekintettel arra, hogy a lakásért életjáradék tevékenység üzletszerű végzése tartalmaz bizonyos jelzalog- és biztosítási elemeket is, a Felügyelet kívánatosnak tartja az egyértelmű szabályozást és ellenőrzést biztosító jogszabályi háttér kialakítását, ezért kezdeményezni fogja a hatályos jogszabályok olyan módosítását, hogy az életjáradéki szerződést kötő szolgáltatók tevékenységéhez a személyi és tárgyi feltételek, a minimálisan szükséges fedezeti és tőketartalékok meghatározottak legyenek.
37. A Felügyelet a szerződési feltételek világos megfogalmazásának szükségességére a járadékfolyósítók figyelmét is felhívta.

A földrajzi piac

38. Az eljárás alá vont magatartásával érintett földrajzi piac tekintetében megállapítható, hogy az eljárás alá vont életjáradék szerződéseket az ország egész területén, jelenleg 604 településen kínál, valamint kommunikációja (televízió- és rádióreklám, internet, postafiókok, bankfiókok) is országos megjelenéssel bír

1.3.4. Az eljárás alá vont által megjelentetett reklámok

39. Az eljárás alá vont konstrukciója népszerűsítésére széleskörű, integrált kommunikációs kampányt folytatott piaci megjelenésétől kezdődően. Az idősebb korosztálynak szóló magazinok mellett helyi (kerületi, megyei) hírlapokban jelentek meg hirdetések, valamint PR-cikkek és cikk sorozatok, továbbá országos rádióadókban PR-interjúk és interjú-sorozatok voltak hallhatóak a nem specifikált fogyasztói körhöz eljutó egyéb sajtómegjelentések, televíziós- és rádióreklámok, bank- és postafióki tájékoztatók, szórólapok mellett.

40. Eljárás alá vont tájékoztatóiban 2007 elejétől számos újdonságot kínál, illetve a hirdetések képi világa és a tartalma is némileg módosult a kínált konstrukcióban történt változások, valamint az eltérő hangsúlyok miatt. Erre figyelemmel a konstrukcióhoz kapcsolódó reklámkampányt két részben mutatjuk be:

- a 2007-et megelőzően, illetve
- a 2007-ben közzétett hirdetések és tájékoztatások.

41. A Versenytanács az eljárás során áttekintett reklámokból az alábbiakban talált kifogásolható tájékoztatást.

A) 2007-et megelőzően közzétett reklámok

I.3.4.1. A nyomtatott sajtótermékek, kültéri és beltéri kommunikáció

a) Nyomtatott sajtó, szórólap, stb.

42. A nyomtatott sajtóban⁴, kültéri kommunikációs formákon és szórólapokon is az alábbi tartalmakkal jelentek meg különböző méretben reklámok:

<p>OTP Életjárdék Éljen velem!</p> <p>65 év felettiek az OTP Életjárdék program az ingatlan tulajdonjogáért cserébe a következőket ajánlja:</p> <ul style="list-style-type: none">• egyösszegű előleget és inflációkövető, havi rendszeres járadékot,• <u>lakásbiztosítást</u> és a közös költség nem használatfüggő részének megfizetését,• <u>az ingatlanban felmerülő karbantartási munkák díjmentes ellátását,</u>• élethosszig tartó lakáshasználati és életjáradéki jogot,• mindezek mellett a termék biztosítja, hogy ügyfelünk zavartalanul élhet megszokott otthonának kényelmében. <p>(06 40) 366600</p> <p>www.otpeletjaradek.hu</p> <p>+ OTP Életjárdék logó és OTP Bank logó</p>

⁴ 2006.02.01.-2006.04.21. között az alábbi lapokban jelentek meg 1-2 alkalommal ¼ oldalas állóhirdetések: Patika Magazin, Zuglói Lapok, Belváros, Terézváros, Népszabadság, Erzsébetváros, Budai Polgár, Óbuda, Nógrád Megyei Hírlap, Petőfi Népe, Békés Megyei Hírlap, Heves Megyei Hírlap, Új Néplap, Észak Magyarország, Hajdú-Bihari Napló, Kelet-Magyarország, Somogyi Hírlap, Tolnai Népújság, Kisalföld, Zalai Hírlap, Vas Népe, Új Dunántúli Napló, 24 Óra, Napló, Fejér Megyei Hírlap.

43. A fenti tartalmú reklám:

a.) beltéri kommunikációs eszközként:

- a szórólapok országszerte a posta- és az OTP Bank fiókokban, fővárosi gyógyszerárakban,
- Infomed plakátok fővárosi kórházakban, várótermekben 2006.02.01-2006.02.28. között,
- PharmaMedia plakátok fővárosi gyógyszerárakban 2006.01.25.-2006.02.24. között,

b.) kültéri kommunikációs eszközként pedig:

- budapesti City Light 2006.01.16.-2006.02.28. között,
- busz- és villamos oldalfólia 2006.03.01.-2006.03.31. között Budapesten, a 173 és 7 buszjáratokon és az 1, 2A, 3, 4, 6 villamosokon

volt látható.

b) *Patika magazin, hírlapok, stb.*

44. 2006 második felében a Patika Magazinban, kerületi és megyei hírlapokban, Élet az Éveknek Nyugdíjas Magazinban, Mi Otthonunk Magazinban, Helyi Témában, Idősek Vademecumában az alábbi tartalmú hirdetések jelentek meg:

<p>Szeretné megkönnyíteni életét otthona kényelmében? Éljen jobban az OTP Életjáradékkal!</p> <ul style="list-style-type: none">• Nagy összegű előleg forintban, és euróban,• Élethosszig fizetett <u>évente emelkedő havi járadék</u>,• <u>Díjmentes állagmegóvó karbantartás és közös költség átvállalás</u>,• <u>Segítségnyújtás gondozási igények megoldásában</u> és számos egyéb előny,• Mindez megszokott otthona kényelmében! <p>OTP Életjáradék</p> <p>(06 40) 366600 Felkeltettük érdeklődését? További információkért kérjük, hívja megyei területi képviselőnket bizalommal.</p>

c) *Family Frost szórólap*

45. 2006.10.01.-2006.10.31. közötti akcióban a Family Frost hálózat szórólapján jelent meg az alábbi hirdetés:

Szeretné megkönnyíteni életét otthona kényelmében? Gondot jelentenek a havi költségek? OTP ÉLETJÁRADÉK (06 40) 366600

Ha már nincs terve ingatlanával és elmúlt 65, éljen jobban az OTP Életjárdék Programmal!

Milliók előleg, élethosszig tartó, évente emelkedő havi járadék, díjmentes állagmegóvó karbantartás, közös költség átvállalás - mindezt megszokott otthona kényelmében.

Részletes tájékoztatónkat kérje Family Frost termék vásárlásakor.

I.3.4.2. PR-tevékenység

a) *Életet az Éveknek nyugdíjas magazin, stb.*

46. 2006. júniusától havonta jelentkezett az Életet az Éveknek nyugdíjas magazinban az Életjárdék percek című PR-cikk sorozat, amely az OTP Életjárdékot célzott megismertetni az olvasókkal, miközben a különböző rendezvényeiről is tájékoztatt. A sorozat első cikkében többek között egy rejtvény feladvány és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF, illetve Felügyelet) érintett piacra vonatkozó tájékoztatója mellett szerepel azon állítás is, hogy a „jelenlegi ismeretek szerint egyenlőre kizárólag az OTP Életjárdék Zrt. által kínált életjárdék szerződés felel meg a PSZÁF iránymutatásának”.

47. 2006 szeptemberében a fenti magazin már újdonságokról tájékoztat:

Most már országosan 604 településről fogadunk el jelentkezéseket, Budapesten minimum 6 millió, vidéken már 5 millió Ft értékű ingatlant is elfogadunk, Megszokott otthona kényelmében a 0%, 5%, 10% és 15%-on felül már 20% előleg is választható
További újdonságok:
Szerződött ügyfeleink részére, az egyösszegű előleg, a havi, inflációkövető járadék, a díjmentes állagmegóvó karbantartás, az ingatlanbiztosítás és egyéb ingatlan költségek fizetésén felül ezentúl biztosítunk:
OTP Életjárdék kártyát, amely sok helyen kedvezményes vásárlásra jogosít, 20% kedvezményt ingóságbiztosítás kötésekor az OTP Garancia Biztosítónál, továbbá megbízható partnereink révén segítséget nyújtunk háziápolásban, gondozásban és egyedi igények megoldásában is.

b) *Mi Otthonunk Magazin*

48. Az OTP Életjárdék Zrt. népszerűsítése mellett az alábbi, számos lapban⁵ azonos tartalommal, az adott sajtótermék formavilágához (betűtípusához és méretéhez) igazodó PR-cikk az életjárdék termék megismertetését is célozta:

Manapság több bank is beszállt az életjárdéki szerződések piacára. Ezek lényege szerint az idős –

⁵ Mi Otthonunk Magazin (2006.09.01.), Budapesti és agglomerációs Helyi Témák (2006.10.01.), Életet az Éveknek (2006.06.-12.)

általában 65 év feletti – ügyfél egyszeri nagyobb összegű előlegért és havi életjáradékért cserébe átadja az ingatlan tulajdonjogát az életjáradék szolgáltatójának. A cég az előlegen és a havi életjáradékon túl fizeti az esetleges közös költséget, ingyen biztosítja az ingatlant, vállalva az állagmegóvó karbantartást is. De mit szólnak mindehhez az örökösök és egyáltalán, miért menne bele egy ilyen konstrukcióba bárki? Erről kérdeztük Hild Imrét, az OTP Életjáradék Zrt. vezérigazgatóját.

A válasz röviden összefoglalható: akinek már nincs konkrét terve a tulajdonában lévő ingatlannal, annak az életjáradéki szerződés életminőség-javító megoldás lehet. E döntés nyomán ugyanis nem csak hogy több pénzből gazdálkodhat havonta, de a rezsín kívül nincs gondja a lakására sem, mivel az egyösszegű előlegen (amely az ingatlan piaci értékének akár a 20%-a is lehet) és az inflációkövető havi járadékon túl, fizetjük az ingatlanbiztosítást és a közös költség nem használat függő részét is. Továbbá élethosszig tartó lakáshasználati és életjáradéki jogot biztosítunk, valamint az ingatlanban felmerülő állagmegóvással összefüggő karbantartási munkákat is díjmentesen elvégezzük. Az életjáradék-piacon vezető szerepünk még abban rejlik, hogy egyedülálló módon országosan már 604 településről fogadunk el ingatlanokat, valamint ügyfeleink részére segítséget nyújtunk háziápolásban, gondozásban és egyedi igények megoldásában is.

- Amennyiben felmerül az örökösök jussolásának kérdése, milyen érvek szólnak az életjáradéki szerződés mellett?

- Mi ilyenkor azt javasoljuk az ügyfélnek, gondolja át és beszélje meg a családdal, valóban az életjáradéki szerződés-e a rendelkezésére álló legjobb megoldás. Több szerződéskötésünk is igazolja, hogy vannak esetek, amikor az ügyfél az életjáradékot választja, ráadásul a család beleegyezésével és támogatásával. Ez akkor fordul elő, ha az ügyfél most, és nem csak 15-20 év múlva akarja örökség révén a fiatalokra hagyni az ingatlant, hisz így azonnal néhány millió forinttal segíti őket úgy, hogy eközben a család terhei nem nőnek. Továbbá az inflációkövető havi járadékkal javítani tudja életminőségét, s ezzel a család számára is hosszú távon megoldódik az idős családtag anyagi támogatásának gondja:

- Első hallásra felmerülhet a kérdés, hogy ilyen esetben miért nem kisebbre cserélik az ingatlant az ügyfelek, és így jutnak hozzá az értékkülönbsözethez...

- A kisebbre cserélésnél az ügyfelek gyakran nem veszik számításba, hogy ez mivel is jár: ingatlanközvetítói és ügyvédi költséggel, a költözés lebonyolításával és költségeivel, nem utolsósorban előfordulhat még az is, hogy a két ingatlan értéke közötti különbsözetet 25 százalékos személyi jövedelemadó sújtja. Ezen felül számos szokatlan tényezőhöz is hozzá kell szoknia az idős embernek: új környezet, új közlekedés, új szomszédok, új orvos. Ez gyakran még a fiatalokat is megviseli, nemhogy az idősebb korú embereket. Ehhez képest a mi konstrukciónkkal szinte semmit nem kell tennie az ügyfélnek, tovább élhet a megszokott ingatlanban, a környezete csak azt érzékeli, hogy jobban él. Ezen túlmenően az életjáradéki szerződéssel szerzett jövedelem esetében van egy nagyon kedvező jogszabály is, miszerint a kisebbre cserélés adóvonzata helyett gyakran töredékére csökken az adó.

- Ezek szerint az ügyfeleknek mindvégig ugyanabban az ingatlanban kell maradniuk? Mi történik, ha szeretnének belőle kiköltözni?

- Természetesen erre is van lehetőség, sőt, még kiköltözési támogatást is fizetünk ilyenkor. De számtalan egyéb tanulságos esetünk van. Van, aki több ingatlannal rendelkezik, és azonnal át kívánja nekünk adni, mert nincs rá szüksége, és amúgy is manapság nehéz ingatlant eladni, vesződjön vele a mi hálózatunk. Van olyan ügyfelünk, aki felajánlja: életjáradékért cserébe kiköltözik az ingatlanból, sőt egy másikat, újat vesz OTP Lakáshitelre, és kéri, hogy a Bank az életjáradékot fogadja el mint jövedelmét a jelzáloghitel törlesztési fedezeteként (amit természetesen megteszünk).

- Hogyan reagálnak az idősek a jelenleg zajló pénzügyi megszorításokra, a forint gyengülésére?

- Új jelenség, hogy egyes ügyfelek euróban szeretnék megkapni az előleget és a járadékot. Az ingatlanadó és a kamatadó is visszaköszönt már a gyakorlatunkban, gyakran emlegetik az ügyfelek, hogy nem szeretnék ezeket az új adókat fizetni. Konstrukciónkkal valóban mentesülnek minden, az ingatlan tulajdonlásával kapcsolatos költségtől, adótól.

- Ez mind jól hangzik, de az életjáradéki szerződés eddig csak Budapesten és környékén volt elérhető...

- Az OTP Életjáradék 2006 nyaratól már az ország 604 településéről vehető igénybe.

- Zárszóul milyen körülményekre figyeljenek az életjáradék szerződésben gondolkodók?

- Az bizonyos, hogy az életjáradéki szerződés esetében nagyon fontos a szerződő féllel szembeni bizalom, a tőkeerősség, és a hosszú távú piaci jelenlét. Csak érzékeltetésül: az alaptőkének minden, jelenleg életjáradéki szerződéssel foglalkozó társaság alaptőkéjének a többszöröse. Az életjáradéki szerződés hitele és fenntarthatósága nem a szerződéskötéskor, hanem hosszú évekkkel, évtizedekkel később derül ki,

ezért csak olyan céggel érdemes szerződni, amely már bebizonyította, hogy hosszú ideig képes megmaradni a piacon.

c) Katolikus rádióban elhangzott riport sorozat

49. A Katolikus Rádióban elhangzott riportsorozatban eljárás alá vont előadása szerint következő nyilatkozatokat tette:

- 3. interjú, 2006.10.16.:

illetve ajánljuk a Házi Tündér szolgáltatást, ami a Szociális Innovációs Alapítvány projektje, melynek keretében az ügyfelek egy viszonylag alacsony, piac alatti áron tudnak igénybe venni, házi ápolási gondozást.

- 4. interjú:

Így van. Ez egy nagyon tipikus igény volt az ügyfelek részéről, hogy az rendben van, hogy mi az életjáradékot folyósítjuk, de ők nem tudják, hogy hova forduljanak, merre induljanak el, amikor ápolási gondozási segítségre van szükségük.

Ezért vettük fel mi a kapcsolatot a Szociális Innováció Alapítvány egyik új projektjével, aki a Házi Tündér névre hallgat. ... Ezzel a szervezettel olyan megállapodásunk van, hogy a piaci ár alatt végzik el ezeket a látogatásokat az ügyfeleink részére.

A 2007. évben közzétett reklámok

50. 2007 áprilisától újabb hangsúlyos elemek jelentek meg az eljárás alá vont reklámkampányában:

- Adózási szempontból kedvezőbb az életjáradék szerződés, mint az adásvétel
- OTP Életjáradék kártya
- Házi Tündér szolgálat 50-60%-os kedvezménnyel
- G24 hibaelhárítási gyorsszolgálati biztosítás
- Teljes közös költség átvállalás
- Akár 33%-os előleg
- Jelzálog átvállalás
- Lakás esetén lakásbiztosítás átvállalása és 20%-os kedvezmény az ingóság biztosítása.

I.3.4.3. Elektronikus médiumok

a) Honlap

51. Az OTP Életjáradék Zrt. honlapja⁶ szerint (2007. április 16-i állapot):

⁶ www.otpeletjaradek.hu

Az OTP Életjáradék Zrt. az OTP Csoport tagjaként, a 65 év felettiiek számára ajánlja OTP Életjáradék Programját, amely Magyarország egyik országos életjáradék konstrukciója, magas színvonalon menedzselt és minden forintja mögött az ország legnagyobb pénzintézete áll.

Programunk garantált, folyamatos és hosszú távú biztonságot nyújt élete végéig.

Programunk lehetőséget nyújt arra, hogy Ön könnyebbé, jobbra tegye életvitelét, kiegészítse eddig megélhetésre szánt pénzét megszokott otthonának kényelmében, hiszen az OTP Életjáradék Program az ingatlan tulajdonjogaért cserébe életre szóló használati és életjáradéki jogot, élete végéig fizetett, inflációkövető havi járadékot ad, továbbá egyszeri nagyobb összeget is kifizet, amely akár 20%-os egyösszegű előleg is lehet. A járadékon felül fizetjük Ön helyett lakás esetén a közös költség nem használatfüggő részét, ház esetén a tulajdonjogviszonnyal kapcsolatos költségeket, valamint az ingatlanbiztosítást is, és a lakóingatlanok állagmegőrzéséhez szükséges javítási munkákat is díjmentesen elvégezzük.

Az OTP Életjáradék Zrt. működésének és munkájának megbízható, hosszú távú garanciája, biztos háttere Magyarország vezető pénzügyi szolgáltatója. Cégünk az [OTP Csoport](#) tagja, tulajdonosa 100%-ban az [OTP Bank Nyrt.](#)

Mit nyújt Önnek az OTP Életjáradék?

Szeretné megkönnyíteni életét megszokott otthona kényelmében?

Anyagilag támogatná szeretteit, de nincs rá lehetősége?

Gondot jelentenek a havi költségek?

Megoldás: OTP Életjáradék

➔ [Tovább](#)

Akik minket választottak

Szerződéskötéseink során különböző problémákra kínálunk megoldási lehetőséget. Ezek közül néhány szerződött ügyfelünk esetét mutatjuk be, illetve néhány köszönőlevélből adunk rövid ízelítőt.

➔ [Tovább](#)

Szerződéses feltételek

A szerződést kötő személy(ek)re, valamint az ingatlanra vonatkozó feltételeket mutatjuk be.

➔ [Tovább](#)

Elfogadási helyek

Jelenleg Magyarország 604 településéről fogadunk el jelentkezéseket, melynek részleteit megyei bontásban találja.

➔ [Tovább](#)

Példaszámítás

Mivel az életjáradék kiszámítása több tényezőtől függ, annak pontos mértékét minden esetben csak a jelentkező személyes és az ingatlan adatainak, valamint a választott előleg összegének ismeretében tudjuk megadni, így itt két konkrét példán keresztül szemléltetjük a lehetőségeket.

➔ [Tovább](#)

Jelentkezés, szerződéskötés folyamata

Ismertetjük, milyen módon tud az OTP Életjáradék Programra jelentkezni, valamint bemutatjuk a szerződéskötésig vezető folyamatot.

➔ [Tovább](#)

Mi az OTP Életjáradék?

Szeretné megkönnyíteni életét megszokott otthona kényelmében?
 Anyagilag támogatná szeretteit, de nincs rá lehetősége?
 Gondot jelentenek a havi költségek?
 Megoldás: OTP Életjáradék
 Programunk a lakóingatlan tulajdonjogának átruházásáért a következőket nyújtja Önnek:

- egyösszegű előleget,
- havi rendszeres, inflációkövető járadékot,
- élethosszig tartó lakáshasználati- és életjáradéki jogot,
- ingatlanbiztosítást,
- a közös költség nem használatfüggő részének megfizetését,
- állagmegóvással összefüggő karbantartási munkák díjmentes ellátását,
- mindezek mellett a termék biztosítja, hogy Ön zavartalanul élhet megszokott otthonának kényelmében.

Amit még tudni érdemes:

- A járadékelőleg arányát Ön több verzióból választhatja ki. Az előleg mértéke az ingatlan valós piaci értékének 0%-a, 5%-a, 10%-a, 15%-a vagy akár 20%*-a is lehet, amelyekhez értelemszerűen más és más nagyságú havi járadékösszeg tartozik. 2006. június 6-tól 20 % választása esetén nem kell lemondani a lakáshasználati jogról, mivel Programunkat megszokott otthona kényelmében élvezheti.
- A Programra való jelentkezés semmilyen kötelezettséggel nem jár. Valamennyi, a jelentkezés és a szerződéskötés kapcsán felmerülő költséget (értékbecslés, ügyvédi költség stb.) az OTP Életjáradék fizeti.

52. A honlapról – a gyakori kérdések között - további kattintással érhető el a következő információkat tartalmazó oldal:

Gyakori kérdések:
 12) Mire kell odafigyelni az életjáradék szerződésnél? Mire hívja fel a figyelmet a PSZÁF, és ez hogyan jelenik meg az OTP Életjáradék Programban?
 Gyakori kérdésként merül fel az életjáradék után érdeklődők körében, hogy vajon mire kell odafigyelni az életjáradék szerződés megkötésekor. A témával a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) is foglalkozik, mivel jelenleg többféle életjáradék szolgáltató működik és kínál különböző tartalmú szerződéseket.

A PSZÁF életjáradék szerződésre vonatkozó iránymutatásait a következőkben lehet röviden összefoglalni. A leendő ügyfelek hosszú távú biztonságuk érdekében:

- győződjön meg arról, hogy mi történik abban az esetben, ha a járadékszolgáltató bármilyen okból huzamosan nem fizeti az életjáradékot;
- tanulmányozzák, hogy milyen feltételek esetén szerződésszegés az, ha a szolgáltató nem teljesíti fizetési kötelezettségeit;
- figyeljenek arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szerepeljen, hogy az eredeti tulajdonost élete végéig tartó használati jog és életjáradéki jog illeti meg;
- a szerződésben a járadékfolyósító helyett más nem lehet kötelezett;
- ellenőrizzék, hogy ha a szerződés a járadékfolyósító hibájából szűnik meg, akkor az ingatlan csak az eredeti tulajdonosokra szállhat vissza;
- a szerződés időtartama alatt a járadékfolyósító ne adhassa el az ingatlant.

A jelenlegi ismeretek szerint egyenlőre kizárólag az OTP Életjáradék által kínált életjáradék szerződés felel meg a PSZÁF iránymutatásának.

Számunkra fontos, hogy az általunk kínált életjáradék szerződés ne csak rövid távon, hanem hosszú távon is biztonságot nyújtson leendő ügyfeleink részére megszokott otthonuk kényelmében.

Az OTP Életjáradék együttműködik a PSZÁF-fal az életjáradék szerződéssel kapcsolatos kodifikációs eljárásban, amelynek lényege az, hogy az életjáradék szerződés háttéré hosszú

távú biztonságot nyújtson az ügyfélnek.
A PSZÁF figyelemfelhívása az OTP Életjáradék Programban az alábbiak szerint jelenik meg:

- Nemfizetés esetén az OTP Életjáradék és az ügyfél közötti szerződést az ügyfél felmondhatja, amely alapján ingatlana tulajdonjogát az OTP Életjáradékkal létrejövő elszámolási megállapodás aláírásával egyidejűleg visszakapja.
- A szerződésben mind a holtig tartó használati jogot, mind az életjáradéki jogot biztosítjuk, és az OTP Életjáradék kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a szerződés időtartama alatt nem adja el.

I.3.4.4. Nyomtatott sajtó, beltéri kommunikáció⁷

a) Plakát

53. A plakát tartalma az alábbi:

OTP Életjáradék – Éljen vele!
65 év felettieknek az OTP Életjáradék Zrt. a következőket ajánlja:

- összegű előleg
- inflációkövető havi járadék
- díjmentes állagmegóvás
- lakáshasználati- és életjáradéki jog
- ingyenes lakásbiztosítás
- teljes közösköltség átvállalás

Egyéb előnyök:

- OTP Életjáradékkártya
- Kedvezményes ingóságbiztosítás
- Segítségnyújtás gondozási, ápolási, szociális igények megoldásában
- Országos elfogadási kör⁸
- Díjmentes jelentkezés

Mindezek mellett ügyfelünk zavartalanul élhet megszokott otthona kényelmében.
Most akár 33% előleggel!

b) Leporellő szórólap

54. A szórólap tartalma a következő

„Megoldás

Szeretné megkönnyíteni életét megszokott otthonának kényelmében?

Támogatná szeretteit, színházba járna, üdülné, de nincs rá lehetősége?

Gondot jelent a havi költségek kifizetése?

Tisztelt leendő Ügyfelünk!

Szeretnénk Önnek bemutatni OTP Életjáradék programunkat, amely 65 év felettieknek ajánlott életjáradék konstrukció. Programunkkal célunk a 65 év felettieknek egy hosszú távú, inflációkövető termék nyújtása, amellyel ingatlanvagyonukat biztonságosan készpénzzé tehetik, s közben tovább élvezhetik megszokott otthonuk kényelmét.

Ajánlatunk háttere és biztosítéka

Cégünk az OTP Csoport tagja, tulajdonosa 100%-ban az OTP Bank Nyrt. Működésünknek és munkánkknak Magyarország vezető pénzügyi szolgáltatója nyújt biztos hátteret.

OTP Életjáradék program

Programunk a lakóingatlan tulajdonjogáért a következőket nyújtja Önnek:

⁷ Megjelenések a jelentés 3. számú, nem betekinthező mellékletében találhatóak

⁸ 2007. áprilisától része a hirdetésnek

- egyösszegű előleget, amelyről Ön dönti el, hogy ingatlana piaci értékének 0%, 5%, 10%, 15%, 20%, vagy akár 33%-a legyen;
- havi rendszeres járadékot, amely inflációkövető, vagyis minden évben nő, s amellyel mindennapjai könnyebbé válnak;
- élethosszig tartó lakáshasználati és életjáradéki jogot, amelyek biztosítékot jelentenek arra, hogy programunkkal Ön továbbra is zavartalanul élhet megszokott otthona kényelmében és a járadékot élethosszig kapja.
- fizetjük Ön helyett az ingatlanbiztosítást, valamint a teljes közös költséget, amelyek jelentős havi költségek;
- továbbá elvégezzük az ingatlanában felmerülő állagmegóvással összefüggő karbantartási munkákat díjmentesen, amellyel az Ön életét szeretnénk kényelmesebbé tenni.

A programra való jelentkezés teljesen ingyenes és semmilyen kötelezettséggel nem jár. Valamennyi, a jelentkezés és a szerződéskötés kapcsán felmerülő költséget (értékbecslés, ügyvédi költség stb.) az OTP Életjáradék Zrt. fizeti.

Példaszámítások

Az egyösszegű előleget Ön választja ki, amely ingatlanának 0%, 5%, 10%, 15%, 20% vagy akár 33%-a is lehet. A havi járadék értéke széles határok közt mozoghat, mivel mértéke függ az Ön személyes adataitól és az ingatlan paramétereitől, valamint a választott előleg mértékétől. A példák segítségével bemutatjuk, hogy mennyivel lesz több pénztárcájában az OTP Életjáradék programmal.

1. PÉLDA: „...megsokszorozták nyugdíjukat...”

79 és 82 éves ügyfeleink, 18.000.000 Ft értékű pécsi családi házukra kötötték meg az OTP Életjáradék szerződést. Számukra a magas járadék volt fontos, mert önmaguk eltartásához háziápolást is igénybe vesznek, ezért az 5%-os előleget választották.

+ Havi járadék: 110.000 Ft

Általunk fizetett egyéb költségek:

+ ingatlanbiztosítás havi díja: 2.200 Ft

+ havi karbantartás becsült értéke: 8.000 Ft

+ előleg lekötése után kapható becsült havi kamat: 5.000 Ft

= 125.200 Ft

Az OTP Életjáradéknak köszönhetően ügyfeleink havonta 125.200 Ft-tal többet költhetnek magukra, hiszen már nem kell állagmegóvásra, ingatlanbiztosításra költeniük, havi járadékukkal és az általunk fizetett egyéb költségekkel könnyebbé tehetik életüket, megszokott otthonuk kényelmében.

2. PÉLDA: „...kisebbre cserélés helyett programunkat választotta...”

Egyedülálló 68 éves ügyfelünkben a magas közös költség és családja segítése miatt vetődött fel a kisebbre cserélés gondolata, de ahogy a mondás is tartja, „Öreg fát átültetni nem lehet”. Programunkkal találkozva kiszámította, hogy 2-3 év után ugyanannyi pénzhez jut, mintha cserélt volna, azonban így nem kell új helyhez, új környezethez alkalmazkodnia, s mivel ingatlanát 13 évvel korábban vásárolta, ezért az életjáradéki szerződés megkötésekor az adófizetési kötelezettsége kedvezőbb, mintha ingatlanát értékesítette volna. 12,5 milliós ingatlanára kötötte meg a szerződést, a 10% előleget választva.

+ Havi járadék: 45.000 Ft

Általunk fizetett egyéb költségek:

+ közös költség: 11.200 Ft

+ társasház felé célbefizetés: 2.000 Ft

+ ingatlanbiztosítás havi díja: 1.400 Ft

+ havi karbantartás becsült értéke: 5.000 Ft

= 64.600 Ft

Programunk által havonta 64.600 Ft-tal többet tud megtakarítani, valamint mentesült a felújítás előtt álló, liftes társasház magas közös költség fizetésétől és a felújítások miatti célbefizetésektől. Az előlegből családját segítette, a havi járadékból újra megengedheti magának, hogy hódoljon fiatalkori szenvedélyének, a színházba járásnak, és lecserélje régi bútorait. Sok hasonló és sok különböző esetet tudnánk még leírni, amelyekben szerződő ügyfeleinknek megoldást jelentett programunk. Talán nem is gondolná, de lehet, hogy az Ön helyzetében is az OTP Életjáradék program a megoldás. Ha az

ingatlanára vonatkoztatott előleg és a havi járadék mértékére kíváncsi, kérjük, tárcsázza a helyi tarifával hívható kékszámunkat. Példáink tájékoztató jellegűek, nem minősülnek ajánlattételnek.

OTP Életjáradék Gyakran felmerülő kérdések

Az érdeklődők által leggyakrabban feltett kérdésekből közreadunk néhányat, hátha Önben is hasonló kérdések merültek fel az olvasottak alapján.

• Miért érdemes életjáradéki szerződést kötni?

Az OTP Életjáradék programmal megszokott otthona kényelmében egyszeri nagy összegű előleghez és havi, rendszeres, inflációkövető járadékhoz juthat, valamint csökkentheti havi kiadásait, mivel cégünk átvállalja az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó költségeket (közös költség, ingatlanbiztosítás, ingatlan állagmegóvási költségei). Ezek után Önnek csak a rezsit kell fizetnie, így lényegesen megnövelheti havi jövedelmét. Mindezek mellett egyéb egyedi kedvezményekre és szolgáltatások igénybevételére jogosult.

• Milyen feltételeknek kell megfelelni?

Jelentkezhet programunkra, amennyiben 65. életévét betöltötte, egyedülálló, házas vagy egyéb társas kapcsolatban él, valamint minimum 5 millió forint értékű vidéki, vagy minimum 6 millió forint értékű budapesti ingatlanal rendelkezik. Amennyiben érdeklí programunk, de csak részlegesen felel meg a feltételeknek, akkor is feltétlenül jelentkezzen, mert programunk folyamatosan bővül az igények ismeretében.

• Jár valamilyen költséggel a jelentkezés és a szerződéskötés?

Nincs semmiféle költsége sem a jelentkezés alatt, sem a szerződéskötéskor. A szerződés fennállása alatt is kizárólag a lakás használatával összefüggő rezszi költséget kell továbbra is fizetnie (víz, gáz, villany, fűtés), de azt sem nekünk, hanem az adott közműveknek. A többi ingatlanköltség a szerződéskötés után már minket terhel.

• Meddig fizetik az életjáradékot?

Az életjáradékot kivétel nélkül a szerződött ügyfél élete végéig fizetjük.

• Mi lesz Velem, ha megbetegszem és ápolásra szorulok?

Cégünk gondozási és ápolási igények megoldásában is segítséget nyújt megbízható szakemberek ajánlásával. Mindezt úgy, hogy partnereink szolgáltatási árainak 40-60%-át átvállaljuk ügyfeleinktől.

• Milyen jogaim lesznek a lakásban?

Élethosszig tartó lakáshasználati és életjáradéki jogot adunk, amelyek az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzésre kerülnek, s amelyek biztosítékok Önnek arra, hogy élete végéig havijáradékát kapva ingatlanában maradhat és fogadhatja szeretteit, ismerőseit akár hosszabb időre is.

• Hogyan történik az életjáradék kifizetése?

Az egyszeri nagyobb összegű előleget a szerződés ingatlan nyilvántartásba kerülése után 8 munkanapon belül, a havi járadékot minden hónap 7. napjáig utaljuk át az Ön OTP Lakossági folyószámlájára.

• Mi történik, ha el akarok költözni nyugdíjas otthonba, rokonokhoz vagy akár külföldre?

Természetesen megteheti, ez az Ön döntése. Fontos megemlíteni, hogy ha a végleges kiköltözés mellett dönt, cégünk plusz járadékkal segít a költözési költségek enyhítésében: a szerződéskötéstől számított két éven belüli kiköltözést 6 hónapnak megfelelő havi járadékkal, a szerződéskötéstől számított két éven túli kiköltözést 3 havi járadékkal egy összegben. Ezt a támogatást az élethosszig fizetett havi járadékon felül adjuk kiköltözést választó ügyfelünknek.

• Miért jó a Jelzálog Kiváltó Életjáradék?

Ezt az életjáradék konstrukciót annak ajánljuk, akinek a 33%-os maximálisan adható előleg nem fedezi az ingatlanát terhelő jelzáloghitelt, de annak havi törlesztése már gondot jelent a megélhetésben. Az OTP Életjáradék Zrt. átvállalja a hátralevő törlesztés fizetését, emellett fizeti a közös költséget, ingatlanbiztosítást, valamint az állagmegóvással összefüggő karbantartási munkákat, s a jelzálog kifizetését követően Életjáradékot fizet a szerződött ügyfélnek élete végéig. Az Életjáradékot az akkori ingatlanérték és az ügyfél életkora határozza meg, valamint az ügyfél által választott előleg mértéke.”

c) Plakát

55. A plakát tartalma az alábbi:

Szeretné megkönnyíteni életét megszokott otthonának kényelmében?
 Anyagilag támogatná szeretteit, de nincs rá lehetősége?
 Gondot jelentenek a havi költségek?
 Az OTP Életjáradék Zrt. a 65 év felettieknek az ingatlan tulajdonjogáért cserébe a következőket ajánlja:

- Egyösszegű előleget (amely az ingatlan piaci értékének 0%, 5%, 10%, 15% vagy akár 20%-a is lehet és euróban is kérhető)
- Havi rendszeres járadékot, amely inflációkövető, vagyis minden évben nő
- Élethosszig tartó lakáshasználati és életjáradéki jogot, amelyek biztosítékot jelentenek arra, hogy ügyfelünknek nem kell kiköltöznie ingatlanából
- Ingyenes lakásbiztosítást
- Teljes közös költség átvállalást
- Díjmentes állagmegóvást

További előnyök:

- OTP Életjáradék kártya
- Kedvezményes ingóságbiztosítás
- Kedvező adózási feltételek
- Segítségnyújtás gondozási, ápolási és szociális igények megoldásában
- Országos elfogadási kör

Teljesen díjmentes a folyamat, a jelentkezés semmiféle kötelezettséggel nem jár. Valamennyi, a jelentkezés és a szerződéskötés kapcsán felmerülő költséget (értébecslés, ügyvédi költség stb.) az OTP Életjáradék Zrt. fizeti.
 Most akár 33% előleggel!

I.3.4.5. PR-tevékenység

56. A PR-cikk sorozat mellett 2007 tavaszán az eljárás alá vont PR-interjú sorozata volt hallható a Klub és a Kossuth Rádióban, mely utóbbi esetben az ügyfelek is elmondták véleményüket.

a) Klub Rádió

57. A Klub Rádióban hallható PR-interjú-sorozatból az alábbi szövegrészlet emelendő ki:

2007.04.19.	Hild Imre, vezérigazgató: „...álljuk az esetleges közös költség terheit, fizetjük az <u>ingatlan biztosítását, illetve az állagmegóvó karbantartási munkákat is...</u> ”
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

b) Kossuth Rádió

58. A Kossuth Rádióban hallható, „megoldást nyújthat a nyugdíjasok anyagi gondjaira az OTP Életjáradék programja” kezdetű PR-interjú sorozatból a vizsgálat az alábbi elemeket emelte ki:

2007.02.20.	Hild Imre, vezérigazgató: „... <u>az ingatlant biztosítjuk, közös költséget fizetjük</u> ”
2007.03.20.	Dr. Vismeg Györgyi, ügyvéd: „...a közös költség nem használat függő részét az OTP Életjáradék Zrt. átvállalja, ... az ingatlan biztosítást is mi intézzük és az ingóságaik biztosítására is kedvezményes lehetőségük van...”
2007.03.27.	Hild Imre: „... <u>közös költséget, lakásbiztosítást, állagmegóvó karbantartási munkákat mi végezzük el...</u> ”

c) PR-cikkek

59. Az alábbi PR-cikk olvasható volt 2007 márciusi Háziorvosi Híradóban, 2007.03.21-22-i Helyi Témákban, 2007 áprilisi Korhatár magazinban, Nyíregyházi Naplóban 2007.02.01-én:

Magasabb életszínvonal, nyugodtabb időskor az OTP Életjáradék Programmal
Manapság egyre nagyobb érdeklődésre tart számot a lakásért életjáradék program, amely lényege szerint a 65 év feletti ügyfél egyszeri nagyobb összegű előlegért és havi életjáradékért cserébe átadja tulajdonjogát az életjáradék szolgáltatónak.
Ilyen életjáradék szolgáltató az OTP Bank Nyrt. 100%-os leányvállalata, az OTP Életjáradék Zrt., amelynek vezérigazgatóját, Hild Imrét kérdeztük a program részleteiről

A válasz röviden összefoglalható: annak, akinek már nincs konkrét terve a tulajdonjogában lévő ingatlannal - nem kívánja családtagnak örökölni, illetve nem kívánja eladni – az OTP Életjáradék szerződés életminőség javító megoldás lehet. Ha valaki 65 évnél idősebb és a saját tulajdonú ingatlanában él, akkor kifejezetten előnyös az életjáradéki szerződés megkötése, mivel úgy tud készpénzt nyerni az ingatlanvagyonból, hogy nem kell onnan kiköltöznie. E döntés nyomán az ügyfél ugyanis nemcsak hogy több pénzből gazdálkodhat havonta, de a rezsin kívül nincs gondja a lakására sem, mivel az egyösszegű előleg (amely az ingatlan piaci értékének 0-5-10-15 vagy akár 20%-a is lehet) és az inflációkövető havi járadékon túl az OTP Életjáradék Zrt. biztosítja a lakást az OTP Garancia Biztosítónál és fizeti a közös költséget is. Az ügyfelek mind az egyösszegű előleget, mind a havi járadékot kérhetik euróban is. A társaság ezen kívül díjmentesen elvégzi az ingatlanban felmerülő állagmegóvással összefüggő karbantartási munkákat is. A szerződéskötés után a tulajdoni lapra élethosszig tartó lakáshasználati és életjáradéki jog kerül bejegyzésre, amely biztosítja, hogy a szerződő élethosszig kapja az életjáradékot és a fenti előnyök mellett nyugalomban és zavartalanul élhet tovább megszokott otthona kényelmében.

Ráadásul az egész folyamat teljesen ingyenes, tehát a társaság sohasem kér ellenszolgáltatást, az ügyvédi költségeket, az értékbecslés költségét, a szerződésírás, valamint az ingatlan nyilvántartásba vételi költségét teljes egészében az OTP Életjáradék Zrt. állja.

A fentiekén túl jár-e még az ügyfeleknek valamilyen egyéb kiegészítő szolgáltatás?

Szerződéskötéskor minden ügyfél kap egy OTP Életjáradék kártyát, amellyel az ország 1500 üzletében kedvezményesen tud vásárolni, akár 5-10-15 százalékos kedvezménnyel. Az ügyfelek ingóságbiztosítás kötéskor 20%-os kedvezményben részesülhetnek. Emellett ápolási, gondozási és szociális igények megoldásában is segít a társaság ügyfeleinek a megbízható Házi Tündér szolgáltatással.

Továbbá az ügyfelek a nap 24 órájában hívhatják G24 szolgáltatásunkat, ha sürgős hibaelhárításra van szükségük.

Mi történik, ha szeretnének elköltözni az életjáradék szerződést igénybe vevők? Megtehetik ezt?

Az ügyfél mindig szabadon dönthet, hogy hol kíván lakni. Az életjáradéki szerződés erre van kitalálva. Ha úgy alakul az élete, vagy esetleg az egészségi állapota, hogy el akar költözni gyerekekhez, rokonokhoz, vagy akár nyugdíjas házba kíván vonulni, akkor erre is van lehetősége. Ebben az esetben a társaság további hozzájárulást fizet az ügyfélnek a kiköltözésért, illetve nyugdíjasház vagy otthonápolási szolgáltatás keretében igyekszik további segítséget nyújtani. Mindenkinek saját döntése, hogy tovább kívánja-e használni az ingatlant, vagy pedig el akar-e költözni. Ez olyannyira igaz, hogy van olyan ügyfél, aki külföldre költözött és ott is kapja továbbra az életjáradéki összeget. Tehát az, hogy hol lakik ténylegesen az ügyfél és hol van az ingatlana, nem függ össze.

Miért jelent biztonságot az OTP Életjárdék program?

Ahhoz, hogy az OTP Életjárdék Zrt. az ügyfelei számára a biztonságot garantálni tudja, több elemet is beépített a konstrukcióba. A társaság jegyzett tőkéje félmilliárd forint, ezen túlmenően nemcsak a hitelezője, hanem tulajdonosa is az OTP Bank, amely Magyarország és Közép-Kelet-Európa egyik meghatározó pénzintézete, jelenleg több mint 11 millió ügyféllel. Mindezekon túl minden egyes szerződéskötéskor, amellet, hogy az OTP Életjárdék Zrt. tulajdonosává válik, saját költségére bejegyezteti a lakáshasználati és életjárdéki jogot az ügyfél javára. Ez azt garantálja, hogy az ügyfél élete végéig használhatja az ingatlant, teljesen háborítatlanul és folyamatosan kapja az életjárdék összegét.

A köztudatban gyakran összekeveredik az OTP Életjárdék program és a Hild Örökjárdék ...

Az OTP Életjárdék és a „Hild Örökjárdék” két különböző járadékszolgáltató programja. Az OTP Életjárdék program az OTP Életjárdék Zrt.-nek a terméke, amelynek biztos háttere és 100%-os tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. A két társaság kapcsán csupán a név hasonlósága lehet megtévesztő, ugyanis az OTP Életjárdék Zrt. vezérigazgatója Hild Imre, azaz jómagam vagyok.

Hol lehet jelentkezni az életjárdék programra?

Az OTP Bank bankfiókjaiban vagy a 06-40/366-600-as telefonszámon lehet elsősorban jelentkezni. A társaság mindenféleképpen szeretné személyes kapcsolattá alakítani az életjárdéki szerződésre való jelentkezést. Az ügyfél akár bankfiókban, akár telefonon jelentkezik, mindenképpen egy helyi képviselővel kerül kapcsolatba, aki teljes mértékben tájékoztatja a termék részleteiről. Az OTP Életjárdék Zrt. ezáltal szeretné megkímélni az ügyfelet attól, hogy minden egyes alkalommal, - amikor például a fiókba bemegy - újból el kelljen az ügyintézőnek magyarázni, hogy milyen ügyben jár ott. Kifejezetten egy erre a célra kiképzett, az ő ügyével foglalkozó területi képviselő fogja a jelentkezését kezelni.

II. Az eljárás alá vont álláspontja

60. Az eljárás alá vont álláspontja szerint sem a honlapján, sem reklámszövegeiben és más sajtó megjelenéseiben nem szerepelnek és nem is szerepeltek olyan állítások, amelyek tartalma megtévesztheti a fogyasztókat. Ennek ellenére – a félreértések elkerülése végett – eltávolította honlapjáról az olyan kifejezéseket, mint a „legmegbízhatóbb ingatlanfedezetű életjárdék konstrukció”, illetve „jelenlegi ismereteink szerint egyelőre kizárólag az OTP Életjárdék Zrt. által kínált életjárdéki szerződés felel meg a PSZÁF iránymutatásainak”.
61. Előadta, hogy valamennyi ügyfele részére az általuk aláírandó szerződés tervezetét, valamint a szerződéskötéssel egyidejűleg aláírandó egyéb dokumentumok tervezetét a végleges ajánlat kiküldésével egyidejűleg rendelkezésre bocsátja, így az ügyfélnek lehetősége van a szerződés részletes áttanulmányozására és kérdéseik, változtatási igényeik megbeszélésére. Ezért úgy gondolják, hogy valamennyi leszerződött ügyfele tisztában van a szerződéses jogviszony pontos tartalmával, annak aláírásakor tévedésben, esetlegesen megtévesztve semmiképpen nem lehetett.
62. Eljárás alá vont képviselői az alábbiakat adták elő az egyes vizsgálati pontok vonatkozásában:

Lakásbiztosítás megfizetése

63. Az OTP életjáradék Zrt. szerint azon állításával, hogy „65 év feletti az OTP Életjáradék program az ingatlan tulajdonjogáért cserébe a következőket ajánlja:...lakásbiztosítást”, illetve a „lakásbiztosítást mi álljuk” nem sértette meg a Tpvt. 8. § (2) bekezdésének a) pontját, és az nem alkalmas a fogyasztók megtévesztésére, mivel az adott konstrukcióra tekintettel a lakásbiztosítás semmi esetben sem foglalhatja magába az ingóságokra vonatkozó biztosítást. Felhívta a figyelmet, arra is, hogy reklámtevékenysége során jellemzően az ingatlanbiztosítás kifejezést használta.
64. A kedvezményes ingóságbiztosításra vonatkozóan az ügyfeleket a részletes reklámanyagokban, valamint a szerződéstervezetek átadásakor is írásban tájékoztatják. Az eljárás alá vont álláspontja szerint a részletes tájékoztatás révén az ügyfelek teljes körű információt kapnak arról, hogy a biztosítás mit takar és milyen további kedvezményes biztosítást köthetnek.

Állagmegóvó karbantartási munkák díjmentes ellátása

65. Hangsúlyozta, hogy az állagmegóvó, illetve az állagmegóvással kapcsolatos karbantartási költséget vállalja át, nem pedig általános jelleggel, összefoglaló módon a karbantartási költségekről tett említést. Amennyiben az „állagmegóvó” jelzőnek a hétköznapi életben, szakmában elfogadott jelentését vesszük figyelembe, az megfelel az OTP Életjáradék Zrt. által tett kijelentéseknek, valamint összhangban áll az OTP Életjáradék Zrt. által kötött életjáradéki szerződéssel. A Karbantartási Szerződés rendelkezésére bocsátásával pedig megvalósul az ügyfelek részletes, teljes körű tájékoztatása. A tulajdonjogból fakadó, mind a vonatkozó jogszabályok, mind a bírói valamint a piaci gyakorlat alapján a tulajdonost terhelő karbantartási kötelezettséget jellemzően azok az állagmegóvó karbantartási feladatok alkotják, amelyeket az OTP Életjáradék Zrt., mint az ingatlan tulajdonosa átvállal az általa tett kijelentéseknek megfelelően. Az eljárás alá vont által csatolt táblázat tartalmazza a díjmentesen ellátott állagmegóvó karbantartási munkákat. Jelezte, hogy erre vonatkozó versenyhivatali igény esetén kész becsatolni egy állásfoglalást azzal kapcsolatban, hogy az ingatlan szakma pontosan mit ért az „állagmegóvó karbantartás” kifejezés alatt.

Gondozásban való segítség

66. Az OTP Életjáradék megállapodást kötött a Szociális Innováció Alapítvány Házi Tündér Szolgálatával. A megállapodás célja az, hogy az OTP Életjáradék ügyfelei számára minőségi, legális és ellenőrizhető egészségügyi és szociális szolgáltatások váljanak elérhetővé. Amennyiben egy jelentkező ügyfél kiemelten e szolgáltatás miatt érdeklődik az életjáradék termék iránt, az eljárás alá vont tájékoztatja a szolgáltatás adott településen való elérhetőségéről.
67. A gondozással kapcsolatos állításaival sem sértette meg a Tpvt. 8. § (2) bekezdésének b) pontját, és az általa nyújtott életjáradéki szerződéshez kapcsolódóan nem hallgatott el semmilyen jelentős tényről tekintettel arra, hogy a gondozással, ápolással kapcsolatos szolgáltatások nem tekinthetők az életjáradéki szerződés alapvető elemének, lényegi feltételének, arra vonatkozóan az adott piacon meghatározott követelmények, jogszabályi rendelkezések nem állnak fenn. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy mindösszesen a

szerződést kötöttek 3-4 %-a vette igénybe ezt a szolgáltatást, így azt nem lehet olyan feltételnek tekinteni, ami alapvetően meghatározó lenne a döntés meghozatala során.

Járadékok inflációkövetése

68. Az eljárás alá vont szerint a „*havi rendszeres járadékot, amely inflációkövető, vagyis minden évben nő*”, illetve „*inflációkövető*” állításaival nem sértette meg a Tpv. 8. § (2) bekezdésének b) pontját, és az általa nyújtott életjáradéki szerződéshez kapcsolódóan nem hallgatott el semmilyen jelentős tény. Az inflációkövetés felső határának 10%-ban való maximalizálását nem lehet az életjáradéki konstrukció olyan lényeges elemének tekinteni, amelynek az elhallgatása félrevezethetné a fogyasztókat az adott szolgáltatással kapcsolatban. A járadék növekedésének 10%-ban való maximálása megfelel a piaci gyakorlatnak, valamint az inflációs rátának 10% fölé emelkedése nem olyan kondíció, amelyre a járadékosoknak a szerződés megkötése előtt a körülmények mérlegelése során számítania kellene egy stabil, működőképes piacgazdaság esetében.

Elsőbbségi állítások

69. Azon állításával, mely szerint „*piacon vezető szerepünk még abban rejlik, hogy egyedülálló módon országosan már 604 településről fogadunk el ingatlanokat*” nem sértette meg Tpv. 8. § (2) bekezdésének a) pontját, és az nem alkalmas a fogyasztók megtévesztésére. Az adott piacon még nem létezik olyan objektív mérce, illetve szempontrendszer, amely alapján a piacvezető szerepet általánosságban, egyértelműen meg lehetne határozni. A kifogásolt piacvezető kijelentést szövegösszefüggésében szükséges vizsgálni, hiszen az OTP Életjáradék Zrt. a kijelentés részeként pontosan meghatározta, hogy milyen szempontok alapján, milyen tényekre hivatkozva tekinti magát az állítás részeként meghatározott tények és jellemzők alapján piacvezetőnek, így az félreértésekre nem adott okot. Azon kijelentés pedig, hogy az OTP Életjáradéki Zrt. a versenytársainál jelentősebb elfogadási körrel rendelkezik, megfelel a valóságnak.
70. Az OTP Életjáradék Zrt. szerint azon állítása sem megtévesztő, hogy „*jelenlegi ismeretek szerint egyelőre kizárólag az OTP Életjáradék Zrt. által kínált életjáradéki szerződés felel meg a PSZÁF iránymutatásainak*”. A „*legmegbízhatóbb*” kifejezés használata az OTP Életjáradék Zrt. reklámtevékenysége során nem a versenytársakhoz viszonyított értékítéletet fejez ki. Arra utal, hogy az OTP Életjáradék Zrt. által végzett tevékenység, az általa kötött szerződések tartalmi elemei és a pénzügyi fedezet rendelkezésre állására létrehozott konstrukció maximálisan megfelelnek azoknak az előírásoknak, amelyek meghatározzák, hogy mikor lehet biztonságosnak, így megbízhatónak tekinteni az üzletszerű járadékszolgáltatási tevékenység végzését és a kapcsolódó fedezet rendelkezésre állását.
71. Amikor ezen kijelentés megjelent az OTP Életjáradék Zrt. honlapján, akkor az FHB Életjáradék Zrt. még nem tevékenykedett a piacon. A Hild János Örökjáradék Zrt., által kínált szolgáltatás pedig nem nyújtotta azt a szintű biztonságot, mint az OTP Életjáradék Zrt., mivel nem felelt meg teljes mértékben a PSZÁF iránymutatásainak. Ezt támasztja alá Lenkovics Barnabásnak, az állampolgári jogok országgyűlési biztosának a Népszabadságnak adott, 2006. október 20-án kelt nyilatkozata, mely során az ombudsman az üzletszerűen nyújtott életjáradéki tevékenységgel kapcsolatban szükségesnek találta kiemelni, hogy „az egyik

programot indító szervezet mögött valójában közvetve egy távoli országban bejegyzett off-shore cég áll”. Felhívta a figyelmet, hogy „egy magyar bank nagyobb biztonságot jelent az életjáradékosok számára, mint egy olyan külföldi intézmény, melynek többlépcsős tulajdonviszonyai nehezen követhetők.”

72. Az OTP Életjáradék Zrt. esetében a finanszírozó és a tulajdonos ugyanazon személy – az OTP Bank Nyrt. –, így egy nagyfokú érdekközösség áll fenn a járadékszolgáltató és annak finanszírozója között, ami a legnagyobb biztonságot nyújtja a járadékosok számára (például a zálogjog végrehajtásában rejlő kockázatok).
73. Azt is megjegyzi, hogy a kifogásolt kijelentés kizárólag az OTP Életjáradék Zrt. honlapján volt megtalálható, és az intenzív reklámtevékenység során az többet nem bukkant fel, illetve a Gazdasági Versenyhivatal kifogását követően azt az OTP Életjáradék Zrt. rövid időn belül eltávolította a honlapjáról.

A PSZÁF iránymutatásoknak való egyedüli megfelelés

74. Álláspontja szerint az OTP Életjáradék konstrukció - tekintettel tőkeerejére, a konstrukcióba foglalt szerződészegésre vonatkozó garanciális elemekre - maximálisan megfelel a PSZÁF által 2006. február 10-én kiadott „Tájékoztató az életjáradéki szerződések legfontosabb tudnivalóiról”, valamint a PSZÁF és az adatvédelmi ombudsman által 2006. április 26-án közösen kibocsátott „Közlemény az életjáradéki szerződések üzletszerű kötéséről” című írásokban megfogalmazott feltételeknek⁹. Beadványában az eljárás alá vont tételesen levezette, hogy milyen okok támasztják alá a fenti kijelentését.
75. Azon állításával, hogy „*jelenlegi ismeretek szerint egyelőre kizárólag az OTP Életjáradék Zrt. által kínált életjáradéki szerződés felel meg a PSZÁF iránymutatásainak*”, nem sértette meg a Tptv. 8. § (2) bekezdésének a) pontját, és az nem alkalmas a fogyasztók megtévesztésére. A kifogásolt kijelentés megtételekor az OTP Életjáradék Zrt. mellett csak a Hild József Örökjáradék Zrt. létezett az adott piacon, amely társaság viszont nem felel meg teljes mértékben a PSZÁF által támasztott követelményeknek. A versenytárs nem tett eleget a PSZÁF Tájékoztatója azon követelményének, mely szerint „a tulajdoni lapon a szerződő feleken kívül harmadik személy nem szerepelhet. Továbbá, a PSZÁF és az állampolgári jogok országgyűlési biztosa által 2006. április 26-án közzétett Közlemény szerint megkövetelendő, hogy csak tőkeerős, megfelelő személyi és tárgyi feltételekkel rendelkező cégek foglalkozhassanak üzletszerűen e tevékenységgel”. Az eljárás alá vont szerint a Hild József Örökjáradék Zrt. ezt a kritériumot sem teljesíti, mivel tulajdonosi háttere nem kellően átlátható.
76. Felhívta arra is a figyelmet, hogy a kifogásolt kijelentés az Élet az Éveknek magazin 2006. júniusi számában jelent meg, illetve ezen kívül az OTP Életjáradék Zrt. honlapján volt megtalálható. Ez a kijelentés az intenzív reklámtevékenység során nem jelent meg, és a Gazdasági Versenyhivatal kifogását követően – részben az FHB Életjáradék Zrt.-vel folytatott közös kodifikációs munkákra tekintettel – az OTP Életjáradék Zrt. azt rövid időn belül eltávolította a honlapjáról

⁹ Vj-61/2007/013. számú beadvány 2. számú melléklete

A közös költség átvállalása

77. Azon állításával, hogy „átvállalja a közös költséget”, nem sértette meg a Tpv. 8. § (2) bekezdésének a) pontját, és az nem alkalmas a fogyasztók megtévesztésére, amennyiben a közös költségnek a Társasházi Törvény szerinti törvényi definícióját vesszük alapul, melynek értelmében nem lehet a közös költség részének tekinteni azokat a kiadásokat, amelyek a külön tulajdonban álló ingatlan használatával kapcsolatban merül fel, mégha azt a társasház, mint önálló jogalany fizeti is meg.
78. A tárgyaláson előadta: 2007 márciusában belátva azt, hogy a korábbi rendszerük, mely különbséget tett fogyasztástól függő és nem fogyasztástól függő közös költségek között, rendkívül komplex, bonyolult, a fogyasztók számára nehezen érthető, továbbá tekintettel arra, hogy az ily módon rájuk háruló plusz költség nem túl nagy mértékű, olyan döntést hoztak, hogy a teljes közös költséget (tehát a használattal összefüggő költségeket is) átvállalják a szerződő féltől, Ez a teljesség nem fedi le azonban a fűtéssel kapcsolatos költségeket. Tapasztalataik szerint egyébként a hozzájuk forduló, velük szerződő személyeknek kb. 97 %-ánál ez nem is jelentett problémát.

III. A vizsgálati indítvány

79. A vizsgálati jelentésben foglaltakra tekintettel a vizsgálók javasolták egyes reklámoknál annak megállapítását, hogy a magatartás nem ütközik törvénybe, másoknál a Tpv. 8. § (2) bekezdés a) pontjába ütköző magatartás megállapítását, eltiltást és bírság kiszabását.

IV. Jogi értékelés

IV.1. Jogszabályi háttér

80. A Tpv. 8. §-a (1) bekezdésének első mondata szerint tilos a gazdasági versenyben a fogyasztókat megtéveszteni. Ugyanezen cikk (2) bekezdésének a) pontja értelmében a fogyasztók megtévesztésének minősül különösen, ha 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.
81. A Tpv. 9. §-a szerint a használt kifejezéseknek a mindennapi életben, illetőleg a szakmában elfogadott általános jelentése az irányadó annak megállapításánál, hogy a tájékoztatás a fogyasztók megtévesztésére alkalmas-e.
82. A Tpv. 77. §-a (1) bekezdésének d) és f) pontja értelmében az eljáró versenytanács határozatában megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését, illetőleg megtilthatja a törvény rendelkezéseibe ütköző magatartás további folytatását.

83. 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 előző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet. A (3) bekezdés szerint 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.
84. A gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvényt (a továbbiakban: Grtv.) 2. §-ának g) pontja értelmében a gazdasági reklám olyan tájékoztatás, amely termék, szolgáltatás, ingatlan, jog és kötelezettség értékesítését vagy más módon történő igénybevételét és a vállalkozás nevének, megjelölésének, tevékenységének népszerűsítését, továbbá áru vagy árujelző megismertetését mozdítja elő.
85. A Grtv. 17. §-ának (3) bekezdése szerint a reklámozó indokolt esetben - az eset körülményeire való tekintettel, figyelemmel a reklámozó és az egyéb érdekelt törvényes érdekeire - a reklám ténybeli állításainak bizonyítására kötelezhető.

IV.2. A Versenytanács 127/2006. számú határozata

86. Vj-127/2006. számon indult eljárás az eljárás alá vont versenytársa, az Örökjradék Ingatlanbefektető Zrt. és a Hild Ingatlanbefektető Kft. ellen. A GVH határozatának mellékletében részletezettek szerint a fogyasztók megtévesztésére alkalmas magatartást tanúsítottak a „Hild Örökjradék program"-ról adott piaci tájékoztatás során. A Versenytanács a jogsértő magatartás további folytatását a határozat kézhezvételétől megtiltotta, az Örökjradék Ingatlanbefektető Zrt.-t 500.000 Ft, a Hild Ingatlanbefektető Kft-t 13.000.000 Ft bírság megfizetésére kötelezte.
87. A Versenytanács jogsértőként minősítette az alábbiakkal kapcsolatos tájékoztatásokat:
- lakásbiztosítás díja;
 - karbantartások költségének átvállalása (fizetik a karbantartásokat, karbantartási munkákat / vállalja a lakás állagmegőrzéséhez kapcsolódó javítási munkálatok díjmentes elvégzését / díjmentesen elhárítja a karbantartási munkálatokat, illetve díjmentesen elvégzi a karbantartási munkálatokat / díjmentesen elhárítja a lakásban keletkezett hibák és karbantartási munkálatokat;
 - Deutsche Bank által biztosított háttér;
 - a „Hild Örökjradék" a legjobb ajánlat lenne a piacon, a legmagasabb havi járadékkal, minden más versenytársánál biztonságosabb;
 - eljárás alá vont az ország piacvezető, életjáradékot kínáló cége.

IV.3. A Versenytanács döntése

IV.3.1. Általános értékelési elvek

88. A Tpvt. III. fejezetének célja a fogyasztók döntési szabadságának, mint védett jogi tárgyának az áruk, illetve szolgáltatások közötti választással összefüggésben történő védelmezése, tilalmazva, hogy a fogyasztói döntés tisztességtelen befolyásolása révén a gazdasági verseny sérelmet szenvedjen.
89. A Tpvt. 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 az azonos vagy egymást ésszerűen helyettesítő termékek közötti választásának a folyamatára, s ezáltal a verseny alakulására. A versenyjogi relevancia megállapításához ugyanakkor nem kell a kedvezőtlen piaci hatásnak ténylegesen bekövetkeznie, elegendő, hogy a magatartás alkalmas ilyen hatás kiváltására.
90. A versenyjogi relevanciával bíró fogyasztói döntés meghozatala egy folyamat, amelynek nemcsak az egészét, hanem egyes szakaszait is védi a Tpvt. a maga eszközeivel. Ez a folyamat a fogyasztók figyelmének felkeltését is magában foglalja, s a fogyasztók megtévesztésének tilalma már e szakasszal kapcsolatban is érvényesülést kíván, így ez sem történhet tisztességtelen módon.
91. Ez a megközelítés tükröződik magában a Tpvt. III. fejezetének a címében is, amely nem a fogyasztói döntések tisztességtelen *meghatározásának*, hanem a fogyasztói döntések tisztességtelen *befolyásolásának* tilalmáról beszél. Ez tükröződik a Legfelsőbb Bíróság Kf.II. 39.104/2000/3. számú ítéletében is, amelynek értelmében a Tpvt. III. fejezetébe nemcsak az a tisztességtelen reklámtevékenység ütközik, amelyik a fogyasztók döntési szabadságát megszünteti, hanem az is, amely azt csökkenti.
92. 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.)].
93. A vállalkozás által közzétett reklám természetéből adódóan igyekezik a termék előnyös tulajdonságait kiemelni. Az ilyen valós adatokat tartalmazó és előnyös tulajdonságokat kiemelő reklám is lehet azonban félrevezető, ha elhallgat olyan adatokat, amely a közölt tulajdonságok értelmezéséhez elengedhetetlenül szükséges, állapította meg a Legfelsőbb Bíróság a Vj-125/1996. számú ügyben hozott Kf.II. 27.254/1998/5. számú ítéletében.
94. A versenyjogi sérelem már a jogsértő fogyasztói tájékoztatás közreadásával bekövetkezik, így akkor is, ha utóbb mód van a teljes körű valós információ megismerésére, a Tpvt. ugyanis a fogyasztók tisztességtelen befolyásolására alkalmas tájékoztatást tilalmazza, e sérelem pedig

a jogsértő információk közreadásával befejeződik, amint azt a Fővárosi Bíróság a Vj-200/1999. számú ügyben hozott 2.K. 33.533/2000/2. számú ítéletében megállapította.

95. A jogsértés körében nem bír jelentőséggel az a körülmény, hogy a jogsértő tájékoztatást követően a fogyasztó még milyen más információkhoz juthat hozzá, ez legfeljebb a szankcionálás vonatkozásában vehető figyelembe.
96. A fogyasztókhöz eljuttatott információk valóságtartalmát minden esetben a közreadójának kell igazolnia (a Fővárosi Bíróság Vj-93/1999. számú ügyben hozott 2.K. 41.342/1999/3. és a Vj-49/2001. számú ügyben hozott 3.K. 31.893/2001/7. számú ítélete). Ennek megfelelően - amint azt a Versenytanács már több határozatában megállapította - a fogyasztók figyelmének felhívását és döntéseik befolyásolását célzó, illetve azt eredményező felsőfokú jelző megalapozottságát az azt alkalmazó vállalkozásnak kell bizonyítania (a legutóbbi határozatok közül lásd pl. a Vj-49/2001., a Vj-4/2002., a Vj-52/2003. és a Vj-72/2003. számú ügyben hozott versenytanácsi határozatot), amelyet a bírói gyakorlat is alátámaszt¹⁰.

IV.3.2. A jogsértőnek tartott állítások

97. Jelen eljárásban a Versenytanácsnak az alábbi, reklámok keretében elhangzó állításokat találta jogsértőnek:

A) A lakásbiztosítás megfizetésével kapcsolatos állítások

98. A Versenytanács jogsértőnek találta a következő állításokat:

- az I.3.3.2. cím a) pontjában ismertetett nyomtatott sajtóban, szórólapon, stb. megjelentetett azon állítást, mely szerint „65 év feletti az OTP Életjáradék program az ingatlan tulajdonjogáért cserébe a következőket ajánlja:.. lakásbiztosítást..”, és
- az I.3.3.6. cím b) pontjában ismertetett Kossuth rádióban 2007. március 27-én elhangzott reklám, mely szerint „lakásbiztosítást... mi végezzük el”.

99. A fenti, a fogyasztóknak szóló tájékoztatásokban többször megjelenik a lakásbiztosítás díja átvállalásának ígérete, azt közölve a fogyasztókkal, hogy az életjáradéki szerződése megkötése esetén a járadékfolyósító fizeti a lakásbiztosítást, illetőleg a lakás biztosítását.

100. A „lakásbiztosítás”, illetőleg a „lakás biztosítása” kifejezéseknek a mindennapi életben elfogadott általános jelentése (Tpv. 9.§) alapján a fogyasztók arra a következtetésre juthattak, hogy a járadékfolyósító fogja fizetni helyettük a lakásbiztosítást. Ez a biztosítás az általános gyakorlat szerint magában foglalja úgy az ingatlan-, mint az ingóságbiztosítási fedezetet, valamint esetleges a kiegészítő felelősségbiztosítási és balesetbiztosítási fedezetet, illetőleg egyéb kiegészítő biztosításokat.

¹⁰ A legutóbbi bírósági ítéletek közül lásd a Fővárosi Bíróság Vj-49/2001. számú ügyben hozott 3.K. 31.893/2001/7. számú, illetve a Vj-4/2002. számú ügyben hozott 13.K. 30.590/2003/3. számú ítéletét.

101. Ezzel szemben a járadékfolyósító által fizetett biztosítás kizárólag az ingatlanbiztosítási fedezetet foglalja magában, így például az ingóságbiztosítást továbbra is a járadékosnak kell fizetnie. Ennek megfelelően a biztosítási díjról adott tájékoztatás megtévesztőnek minősült. Ezen az sem változtat, hogy a fogyasztó a szerződéskötés folyamatának későbbi szakaszában a későbbiekben tájékoztatást kap a járadékfolyósító által átvállalt díjjal fedezett biztosításról – amely tájékoztatóban egyébiránt már nem lakásbiztosításról, hanem ingatlan biztosításról van szó.
102. Nem állapított meg jogsértés a Versenytanács azon reklámállítások esetében, melyek az „ingatlan” biztosítás kifejezést használják, illetve azon reklámok sem, melyek az „lakásbiztosítás” kifejezést használják, de még magában a reklámban közlésre kerülnek az ingóbiztosítás feltételei. Ezen reklámok esetében, vagy az ingatlan szó szerepeltetéséből, vagy pedig az ingóbiztosításra történő kifejezett utalásból derül ki a fogyasztók számára, hogy az eljárás alá vont kizárólag az ingatlanbiztosítás terheit vállalja át.

B) Karbantartással kapcsolatos állítások

103. Az eljáró versenytanács jogsértőnek találta a következő állításokat:
- az I.3.3.2. cím a) pontjában ismertetett nyomtatott sajtóban, szórólapokon stb. megjelentetett azon állítást, mely szerint *„65 év felettiék az OTP Életjáradék program az ingatlan tulajdonjogáért cserébe a következőket ajánlja: az ingatlanban felmerülő karbantartási munkák díjmentes ellátását”,*
 - az I.3.3.2. cím b) pontjában ismertetett, különböző újságokban, az I.3.3.2. cím c) pontjában ismertetett Family Frost szórólapon, és az I.3.3.3. cím a) pontjában ismertetett PR-cikkben megjelenő *„Díjmentes állagmegóvó karbantartást,*
 - az I.3.3.3. cím b) pontjában ismertetett PR-cikkben megjelenő *„vállalva az állagmegóvó karbantartást”,*
 - az I.3.3.4. cím c) pont alatt ismertetett honlapon szereplő *„lakóingatlanok állagmegőrzéséhez szükséges javítási munkákat is díjmentesen ellátjuk”,*
 - az I.3.3.5. cím a) és c) pontok alatt ismertetett plakátokon szereplő *„65 év felettiék az OTP Életjáradék program a következőket ajánlja: díjmentes állagmegóvás”,*
 - az I.3.3.5. cím b) pont alatt ismertetett leporellón szereplő *„elvégezzük az ingatlanában felmerülő állagmegóvással összefüggő karbantartási munkákat díjmentesen”,* valamint *„Cégünk átvállalja ...az állagmegóvással összefüggő karbantartási munkákat”,*
 - az I.3.3.6. cím a) pont alatt ismertetett, a Klub rádióban 2007. április 19-én egy PR interjú keretében elhangzott *„Fizetjük ...az állagmegóvó karbantartási munkákat”,*

- az I.3.3.6. cím b) pont alatt ismertetett, a Kossuth rádióban 2007. március 27-én egy PR interjú keretében elhangzott *„az állagmegóvó karbantartási munkákat mi végezzük el”*,
- az I.3.3.6. cím c) pont alatt ismertetett, PR cikkben található *„A társaság ezen kívül díjmentesen elvégzi az ingatlanában felmerülő állagmegóvással összefüggő karbantartási munkákat”*.

104. A fenti, fogyasztóknak nyújtott tájékoztatások jogsértő mivolta abban áll a Versenytanács álláspontja szerint, hogy mivel azok semmilyen korlátozást sem tartalmaznak, a fogyasztók arra következtethetnek, hogy minden, a mindennapi életben karbantartásnak minősülő munkálatok költsége átvállalásra kerül, azok köre nem korlátozódik a jogszabályok alapján a tulajdonost terhelő karbantartásokra, illetve a korábban ismertetett „Karbantartási ” szerződésben foglaltakra. A használt kifejezések kapcsán közömbös az, hogy az „ingatlan szakma” mit ért e kifejezés alatt, mivel a tájékoztatás célközönségét nem az „ingatlan szakma”, hanem a 65 év feletti, szakismerettel főszabályként nem rendelkező fogyasztók képezték.

105. A vizsgált tájékoztatásokban tett ígérek tehát nem felelnek meg a szerződés szerint ténylegesen nyújtott szolgáltatásnak, így az alkalmas a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

C) Gondozással kapcsolatos állítások

106. A Versenytanács jogsértőnek találta a következő állításokat:

- az I.3.3.2. cím b) pontjában ismertetett újságokban stb. megjelentetett *„Segítségnyújtás gondozási igények megoldásában”*,
- az I.3.3.3. cím c) pontjában ismertetett, a Katolikus rádióban 2006. október 10-én egy riportsorozat keretében elhangzott *„az ügyfelek egy viszonylag alacsony, piac alatti áron tudnak igénybe venni, házi ápolási gondozást.”*,
- az I.3.3.5. cím a) és c) pontjában ismertetett plakáton megjelentetett *„Segítségnyújtás gondozási, ápolási, szociális igények megoldásában”*,
- az I.3.3.5. cím b) pontjában ismertetett leporelló megjelentetett *„Cégyünk gondozási és ápolási igények megoldásában is segítséget nyújt megbízható szakemberek ajánlásával.”*
- az I.3.3.6. cím c) pontjában ismertetett PR-cikkben megjelentetett *„Emellett ápolási, gondozási és szociális igények megoldásában is segít a társaság ügyfeleinek a megbízható Házi Tündér szolgáltatással”* állítást,
- az I.3.3.6. cím d) pontjában ismertetett a Vasárnap hírek 2007. március 11-i számában megjelentetett *„Emellett stratégiai kapcsolatot építettünk ki egy*

ápolási szolgálattal ahol a piaci ár feléért tudnak a társaság ügyfelei szolgáltatásokat igénybe venni.” állítást, és

- az I.3.3.6. cím e) pontjában ismertetett a Szekszárdi Vasárnap 2007.május 06-i számában megjelentetett „*A felsoroltakon kívül ápolási, gondozási és egyedi igények megoldásában is segít a társaság ügyfeleinek a megbízható Házi Tündér szolgáltatással.*” állítást.

107. Megállapítható volt, hogy a fenti állítások üzenete, mely szerint az ügyfelek kedvező árú gondozási szolgáltatáshoz is hozzájuthatnak, csak a megszólított fogyasztók egy része esetében valós. Az eljárás alá vont ugyanis 604 településen található ingatlanokra köt életjáradéki szerződéseket, a gondozásban segítséget jelenleg fennálló szerződése alapján azonban ennél jelentősen szűkebb körben biztosít, nevezetesen Budapest és környékén, illetve néhány nagyobb településen. Erre a lényeges eltérésre ugyanakkor nem hívja fel a fenti kommunikációkban a fogyasztók figyelmét, vagyis elhallgatja azt és ez alkalmas a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására.

108. A Versenytanács álláspontja szerint ugyanis lényeges körülménynek tekinthető az ápolási szolgáltatás elérhetőségi köre az életjáradéki konstrukciót igénybe vevő fogyasztók életkorából adódóan, függetlenül attól, hogy az magának az életjáradék szerződésnek formálisan a részét képezi-e vagy sem.

109. Azon ügyfelek, akik e többlet előny elérésének reményében keresik meg – akár személyesen – az eljárás alá vont üzletkötőjét, nagy valószínűséggel, a meggyőző rábeszélés hatására az OTP Életjáradék Zrt. ügyfeleivé válhatnak.

D) A járadék inflációkövetésével kapcsolatos állítások

110. A Versenytanács megtévesztőnek találta a „*havi rendszeres járadékot, amely inflációkövető, vagyis minden évben nő*” és az „*inflációkövető*” állításokat, mert nem szólnak arról, hogy csak 10 %-os inflációig emelkedik a járadék. Tekintettel a jogviszony potenciálisan hosszú időtartamára, az infláció utóbbi években igencsak változó szintjére, ez a fogyasztókat megtévesztő hiányos tájékoztatásnak minősül. Az eljárás alá vont védekezésére megjegyzendő, hogy amennyiben csak „*kivételes esetben*” kerülhet sor 10%-ot meghaladó inflációra, akkor úgy is dönthetett volna, hogy nem alkalmazza ezt a rá nézve kedvező megszorító kritériumot a szerződésben – és így a tájékoztatása valószínűleg bizonyult volna.

E) A piacelsőbbségi állítások

111. A Versenytanács jogsértőnek találta az I.3.3.3. cím b) pontjában ismertetett újságokban megjelentetett „*Az életjáradék piacon vezető szerepünk*” állítást.

112. Az állítás valóságtartalmát az eljárás alá vont azzal kívánta igazolni, hogy versenytársainál lényegesen több településről fogadnak el ingatlanokat. A Versenytanács szerint azonban e piacon is, hasonlóan a többi pénzügyi szolgáltatáshoz, kézenfekvő, hogy a piaci rangsor a megkötött szerződések száma, illetve azok értéke (a vállalkozás forgalma) alapján állítható fel. E szempontok alapján az eljárás alá vont tisztában volt azzal, hogy nem rendelkezik piacvezető szereppel. Védekezésére válaszul megjegyzendő, hogy a kifogásolt

szövegből - „vezető szerepünk még abban rejlik” - sem tűnik ki egyértelműen, hogy a piacvezető szerepet csak és kizárólag a potenciálisan érintett települések számára alapozta volna.

113. A „Legmegbízhatóbb ingatlanfedezetű életjáradék konstrukció” állítás szintén alkalmas a fogyasztók megtévesztésére. Arra utal, hogy az eljárás alá vont áruja megbízhatóbb, mint a versenytársak hasonló ajánlatai. A megbízhatóság kérdése egy hosszú távú pénzügyi, bizalmi konstrukciónál rendkívül fontos szempont. A Versenytanács döntésének időpontjáig nem ismert olyan tény, amely arra utalna, hogy az eljárás alá vont egyik versenytársának konstrukciója kevésbé lenne megbízható. E kérdésnek megítélése nem a piaci szereplők feladata, még akkor sem, ha a megbízhatóság garantálása az állam nem dolgozott ki egyértelmű szabályokat, illetve nem adott erre nézve egyértelműen hatáskört egyetlen szervének sem.

F) PSZÁF iránymutatásoknak való egyedüli megfelelés

114. A Versenytanács jogsértőnek minősítette az I.3.3.3. cím a) pontjában ismertetett újságokban és az I.3.3.4. c.) alatt ismertetett honlapon megjelentetett „jelenlegi ismeretek szerint egyenlőre kizárólag az OTP Életjáradék Zrt. által kínált életjáradék szerződés felel meg a PSZÁF iránymutatásának” állításokat.

115. A tájékoztatás, hasonlóan a „legmegbízhatóbb” konstrukció üzenetéhez, a termék bizalmi jellegére építve helyezi kiemelt pozícióba eljárás alá vont árúját. Azt a látszatot kelti, mintha kibocsátásra került volna egy állami irányítás egyéb eszközei közé sorolt PSZÁF iránymutatás. A PSZÁF azonban a terület felügyeletét nem látja el, ilyen jellegű iratot nyilatkozata szerint sem került kibocsátásra. Az állítás azt a képzetet kelti, mintha a többi piaci szereplő nem felelne meg egy hatáskörrel rendelkező ágazati felügyelő hatóság elvárásainak, ami, tekintettel az áru bizalmi jellegére, jelentősen torzíthatja a piaci versenyt.

G.) A közös költség átvállalására vonatkozó állítások

116. A Versenytanács jogsértőnek találta a következő állításokat:

- az I.3.3.2. cím b) pontjában ismertetett, különböző újságokban, az I.3.3.2. cím c) pontjában ismertetett Family Frost szórólapon megjelenő „Közös költség átvállalás” állítást,
- az I.3.3.5. cím a) alatt ismertetett plakátokon szereplő „teljes közös költség átvállalás” állítást,
- az I.3.3.5. cím b) pont alatt ismertetett leporellón szereplő „Fizetjük Ön helyett.. a teljes közös költséget”, valamint „Cégünk átvállalja az ingatlan tulajdonjogához kapcsolódó költségeket (közös költség ..)” állításokat,
- az I.3.3.5. cím c) pontjában ismertetett plakáton megjelentetett „Teljes közös költség átvállalás” állítást

- az I.3.3.6. cím b) pont alatt ismertetett, a Kossuth rádióban 2007. február 20-án és március 20-án egy PR interjú keretében elhangzott „a közös költséget fizetjük” állítást, és
- az I.3.3.6. cím c) pontjában ismertetett PR-cikkben megjelentetett „az OTP életjáradék Zrt. ... fizeti a közös költséget” állítást.

117. A fenti kijelentéseket azért találta a Versenytanács megtévesztésre alkalmasnak, mert a fogyasztókban azt az érzetet keltik, hogy az eljárás alá vont fedezi a teljes közös költséget, holott ahogyan az a többi kommunikációból és magából a szerződésből helyenként kiderül, az eljárás alá vont 2007 márciusig csak a közös költség használatával össze nem függő részét fedezte. Ezen időponttól kezdődően a használatával összefüggő részt is átvállalta, amit „teljes” közös költségként jelenített meg reklámjaiban.

118. Hasonlóan a karbantartási munkálatok terjedelménél mondottakra, jelen eljárás során közömbös, hogy egy adott szakmai réteg hogyan értelmez bizonyos szakkifejezéseket. A „közös költség”, illetve 2007 márciustól a „teljes közös költség” szavakat a társasházakról szóló törvényben nem feltétlenül jártas potenciális ügyfelek hétköznapi értelemben érthették, mely szerint a közös költséghez tartozhat a használatával összefüggő rész is (2007 márciusig), illetve minden olyan tétel, amit az adott társasházban közös költségként kell megfizetni (2007 márciustól), így pl. az adott lakásra eső fűtési költséget. Különösen a „teljes” közös költség fordulat olyan képzetet ébreszt, amely minden kétséget eloszlat a fogyasztókban afelől, hogy csak megszorításokkal igaz-e az állítás.

IV.3.3. Összegzés

119. Figyelemmel a fentiekre a Versenytanács szerint az eljárás alá vont

- a lakásbiztosítás terjedelme,
- a díjmentes állagmegóvó karbantartási munkák köre,
- az idősek gondozása,
- az inflációkövető járadék,
- a piacelsőbbégi állítások, ideértve a legmegbízhatóbb konstrukciót is,
- a PSZÁF iránymutatásnak való egyedüli megfelelés és
- a közös költség átvállalása

vonatkozásában tett állításai az áru lényeges tulajdonságaira vonatkozó valótlan, illetve hiányos tájékoztatásoknak minősültek, így azok alkalmasak voltak a fogyasztók megtévesztésére, amellyel az eljárás alá vont megsértette a Tpv. 8. §-a (2) bekezdésének a) pontját. Tekintettel a kevés szereplős piacon folyó intenzív versenyre, a fenti állítások a verseny torzítására is alkalmasak voltak, azaz szerepet játszhattak abban, hogy a célközönség egy része az eljárás alá vont vállalkozásnál, nem pedig annak versenytársainál kössön szerződést.

IV.3.4. Jogkövetkezmények

120. A Tptv. 78. §-át alkalmazva a bírság összegének megállapítása során a Versenytanács a releváns, azaz a rádió, nyomtatott sajtó, beltéri kommunikáció és direkt DM reklámköltségek összegéből indult ki, 10 %-kal megnövelve azt, tükrözve az interneten keresztül folytatott tájékoztatást. A Versenytanács ezen összeg egyötödét vette alapul, tekintettel arra, hogy a reklámok csak részben tartalmaztak jogsértő állításokat.
121. Ezt követően az alábbi szempontokat mérlegelte súlyosító szempontként a Versenytanács, az alapösszeget 50%-kal megemelve:
- az eljárás alá vont, illetve a termék piaci helyzetét,
 - a jogsértő magatartás tanúsításának időtartamát,
 - a megcélzott fogyasztók széles körét, a célcsoportnak minősülő fogyasztói réteg sérülékeny, kiszolgáltatott jellemzőit,
 - az áru bizalmi jellegét.
122. Az előbbi növelő tényezővel szemben 20%-os mérséklést indokoló enyhítő körülményként számításba vette a Versenytanács, hogy
- részben módosította kommunikációját
 - a szerződés aláírása előtt a fogyasztó a valós információk teljes birtokába kerülhetett
 - állami szervek magatartása is hozzájárult egyes reklámüzenetek tartalmához (lásd 75. pont).
123. A Tptv. 78. § (1) bekezdése szerint a bírság összege legfeljebb a vállalkozás, illetve annak – a határozatban azonosított – vállalkozás-csoportnak a jogsértést megállapító határozat meghozatalát megelőző üzleti évben elért nettó árbevételének tíz százaléka lehet, amelynek a bírsággal sújtott vállalkozás a tagja. Jelen esetben az eljárás alá vont vállalkozás előző évi nettó árbevételének tíz százalékat meghaladó bírság kiszabása volt indokolt. A Tptv. előbbi rendelkezése szerint az OTP Életjáradék Zrt. az OTP csoport tagja. A kifogásolt reklámkampány során, a megbízhatóság tekintetében maga is hangsúlyozta anyavállalati háttérének jelentőségét. A 18 000 000 Ft. bírság nem haladja meg az eljárás alá vontat irányító OTP Bank Zrt. előző évi nettó árbevételének tíz százalékat.
124. A Versenytanács a még használt, megtévesztőnek minősülő állítások tekintetében a Tptv. 77. § (1) bekezdés f) pontja alapján eljárva a jogsértés azonnali abbahagyását is szükségesnek tartotta előírni.

V. Eljárási kérdések

125. 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.

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

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

128. A határozattal szembeni jogorvoslati jogot a Tpvt. 83. §-a biztosítja.

Budapest, 2007. október 10.