



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Vj-141/2006/19.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa az **Erste Bank Hungary Nyrt.** (Budapest) eljárás alá vont vállalkozás ellen fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolása miatt indult eljárás során, tárgyaláson kívül, meghozta az alábbi

határozatát

A Versenytanács megállapítja, hogy 2006. június 26. és július 31. között az Erste Bank Hungary Nyrt. svájci frank alapú, hathónapos kamatperiódusú piaci kamatozású lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghiteleiről tájékoztató reklámkampánya alkalmas volt a fogyasztók megtévesztésére.

Az eljárás alá vont vállalkozást 15.000.000,- (azaz tizenötmillió) forint versenyfelügyeleti bírság megfizetésére kötelezi, amelyet e határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül kell teljesítenie a Gazdasági Versenyhivatal 10032000-01037557 sz. bírságbevételei számlája javára.

E határozat felülvizsgálata a Fővárosi Bírósághoz címzett keresettel kérhető, amelyet a Versenytanácsnál, a kézhezvételtől számított harminc napon belül kell benyújtani vagy ajánlott levélben postára adni.

Indokolás

I.

Az eljárás megindítása

1) A Gazdasági Versenyhivatal (GVH) 2006. szeptember 12-én a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 67. § (1) bekezdése és a 70. § (1) bekezdése együttes alkalmazásával – hivatalból – versenyfelügyeleti eljárást indított az Erste Bank Hungary Nyrt.-vel szemben. Az eljárás megindítására azért került sor, mert az eljárás alá vont vállalkozás a következő módon hirdetett akciót svájci frank alapú, hathónapos kamatperiódusú, ötéves türelmi idővel igényelhető lakás- és jelzáloghitel termékeire: „7 millió forint már havi 20.764 forintos törlesztőrészlettel! THM: 4,13 %”. Feltehető volt, hogy a más lakáshitel konstrukciókkal történő összehasonlítási lehetőségeket nagymértékben szűkítheti a fenti feltételek közlése, figyelemmel arra, hogy türelmi idő esetén lényegesen alacsonyabb a kezdeti törlesztőrészlet és a teljes hiteldíj mutató, mint azt követően (az érintett konstrukció esetén mintegy háromszorosára nő).

II.

Az eljárás alá vont vállalkozás

2) A magyar piacon 1997 óta jelenlevő eljárás alá vont vállalkozás az Erste Bankcsoport tagja, irányítója az Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG (AT-1010 Bécs, Graben 21.). Az eljárás alá vont tulajdonosa 2003-ban megvásárolta a Postabank és Takarékpénztár Rt.-t, a két magyarországi bank egyesülését a cégbíróság 2004. augusztus 31-én bejegyezte, az egyesített hitelintézet az Erste Bank Hungary néven működik tovább.

3) A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF) eljárás alá vontat a nagybankok között tartja nyilván.

4) Az eljárás alá vont piaci részesedése a lakossági bankszolgáltatások piacán a 2005. évi Üzleti jelentése szerint üzletágaktól és termékektől függően 8-11% között mozog. A bank 2005. évi Éves beszámolójának Kiegészítő melléklete szerint 2005-ben a lakáscélú hitelek aránya a lakossági hitelek termékcsoportonkénti megoszlásán belül 33,2%-al nőtt, így az állomány 122.061 millió Ft-ot ért el. Ezen belül 2005. év során kiemelkedő érdeklődést tapasztaltak a devizaalapú lakossági hitelek iránt, a márciustól folyamatosan indított akcióknak köszönhetően. Az euro alapú konstrukciónál alkalmazott kedvezőbb árazási feltételek ellenére a svájci frank alapú hitelek dominanciája egész év folyamán megmaradt.

5) Eljárás alá vont Tpv. 24. § (3) bekezdése alapján nettó árbevétel helyett figyelembe veendő bevételi tételeinek összege 137.198 millió Ft. A 2005. évi eredményei alapján a bank Magyarország második legjövedelmezőbb hitelintézet volt.

III.

A kifogásolt magatartás

6) A bank lakáscélú jelzáloghitel és szabad felhasználású jelzáloghitel termékeit 2004. október 10. óta értékesíti. A 2006. június 26. és 2006. július 31. között befogadott svájci frank alapú, 6 hónapos kamatperiódusú piaci kamatozású lakáscélú, valamint szabad felhasználású jelzáloghitelekre (jelzálogalapú személyi kölcsönökre) akciót hirdetett akciót.

7) Az eljárás alá vont vállalkozás a meghirdetett akció népszerűsítése érdekében kiterjedt marketingtevékenységet folytatott, amelynek keretében az alábbi kommunikációs eszközök útján tájékoztatta a fogyasztókat:

A televízió-reklám

8) 2006. június 26. és július 30. között az RTL Klub, a Viasat3, az mtv1, az mtv2 és a Sport1 csatornák sugározták az eljárás alá vont vállalkozás reklámfilmjét, amelynek hossza 15 másodperc volt. A reklámfilm az alábbi tartalommal 373 alkalommal került adásba:

Hallható:	Olvasható:
Narrátor: „Fogadjunk, hogy lakáshitel ajánlatunknak se tud majd ellenállni! 7 millió forint már havi 20.764 forintért. Sőt most akár a folyósítási jutalékot is elengedjük! THM 4,13%”	<p>Lakás- és jelzáloghitelek az Erste Banktól</p> <p>* Az akció a 2006. június 26. és július 31. között befogadott 6 hónapos kamatperiódusú svájci frank alapú jelzáloghitel kérelmekre érvényes. ** 5 millió Ft hitelösszeg, 5 éves türelmi idő esetén az induló THM: 4,13%, a teljes futamidőre számított THM: 6,49%. A THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt. A feltételek változása esetén mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel árfolyam- és kamatkockázatát, illetve forint fizetési kötelezettség figyelembevételével, a tárgy negyedévet megelőző hónap első munkanapján érvényes devizaárfolyamon került meghatározásra. Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlattételnek.</p> <p>7 millió Ft már havi 20 764 Ft-os törlesztőrészlettel!* THM: 4,13%**</p> <p>Most akár folyósítási jutalék nélkül!</p> <p>*Az akció a 2006. június 26. és július 31. között befogadott 6 hónapos kamatperiódusú svájci frank alapú jelzáloghitel kérelmekre érvényes. ** 5 millió Ft hitelösszeg, 5 éves türelmi idő esetén az induló THM: 4,13%, a teljes futamidőre számított THM: 6,49%. A THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt. A feltételek változása esetén mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel árfolyam- és kamatkockázatát, illetve forint fizetési kötelezettség figyelembevételével, a tárgy negyedévet megelőző hónap első munkanapján érvényes devizaárfolyamon került meghatározásra. Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlattételnek.</p> <p>ERSTE BANK Értjük egymást.</p>
(Látható: Egy idősebb kopaszra nyírt férfi, aki egy társasház előterébe érkezik és a lányával találkozik.)	Részletekért hívja az Erste Vonalat: 06-40-555-444
Lány apjához: „Anyá látta már?!”	

A plakátok

9) Az akció időtartama alatt az alábbi három méretben és darabszámmal helyezett el az eljárás alá vont vállalkozás fióküzleteinek terében plakátokat az akció tárgyát képező termékek népszerűsítése céljából:

a) kirakatban: A/0 (841X1189 mm) méret, 220 db;

A/1 (594/841 mm) méret, 230 db;

b) ügyféltérben: A/2 (420X594 mm) méret, 610 db.

10) A posztereken a következő szöveg volt olvasható:

„Lakás- és
jelzáloghitelek
az Erste Banktól.

7 millió Ft most

havi **20 764 Ft-ért.***

THM: **4,13%****

Most akár folyósítási jutalék nélkül*

*Az akció a 2006. június 26. és július 31. között befogadott 6 hónapos kamatperiódusú svájci frank alapú jelzáloghitel kérelmekre érvényes.

** 5 millió Ft hitelösszeg, 5 éves türelmi idő esetén az induló THM: 4,13%, a teljes futamidőre számított THM: 6,49%. A THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt. A feltételek változása esetén mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel árfolyam- és kamatkockázatát, illetve forint fizetési kötelezettség figyelembevételével, a tárgy negyedévet megelőző hónap első munkanapján érvényes devizaárfolyamon került meghatározásra. Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlattételnek.

ERSTE Bank

Értjük egymást.”

A szórólapok

11) Az eljárás alá vont vállalkozás bankfiókjaiban kerültek kihelyezésre az akciós termékeket népszerűsítő szórólapok, amelyekből 25 ezer darab készült. A kétoldalas szórólapok mérete 105X148 mm volt, amelyeken a következő tájékoztatás volt olvasható:

1. oldal:

„LAKOSSÁGI ÜGYFELEK

Lakásfinanszírozás

Lakás- és

jelzáloghitelek

az Erste Banktól!

Most 7 millió Ft

Lakáshitel már havi

20 764 Ft-ért

THM: **4,13%***

*Részletek a hátoldalon.

ERSTE BANK

Értjük egymást.

2. oldal

Fogadjunk, hogy lakáshitel ajánlatunknak sem tud majd ellenállni!

Most 7 millió Ft lakáshitelhez juthat már havi 20 764 Ft-ért!

THM: 4,13%!¹ Sőt, akár a folyósítási jutalékot is elengedjük!

Ráadásul most lakáshitele mellé egy legalább 200 000 Ft összegű hitelkerettel rendelkező hitelkártyát is adunk!²

További előnyök:

- Alacsony kamatozás! 1,92%-os induló kamat az első kamatperiódusban.
- A hitel valamennyi lakáscél esetén igénybe vehető, így vásárlásra, építésre, bővítésre, korszerűsítésre és felújításra egyaránt felhasználható.
- A hitel akár 5 év türelmi idővel is felvehető, ezzel a kezdeti törlesztőrészek jelentősen csökkennek.

Példa:

Kölcsön összege	Törlesztőrészlet				
	Türelmi idővel (5év)			Türelmi idő nélkül (annuitással)	
	Az első kamatperiódusban	A második kamatperiódustól ³	A türelmi idő után	Az első kamatperiódusban	A második kamatperiódustól ³
5 000 000 Ft	14 832 Ft	24 286 Ft	45 260 Ft	32 635 Ft	37 660 Ft
7 000 000 Ft	20 764 Ft	34 000 Ft	63 364 Ft	45 689 Ft	52 723 Ft
10 000 000 Ft	29 663 Ft	48 571 Ft	90 520 Ft	65 269 Ft	75 320 Ft

A táblázatban feltüntetett törlesztőrészek THM értéke: 4,07-6,49%, mely 20 éves futamidőre vetítve került meghatározásra.

¹ 5 millió Ft hitelösszeg, 20 éves futamidejű, svájci frank alapú, 6 hónapos kamatperiódusú lakáshitel, 5 éves türelmi idő esetén az induló THM: 4,13%, a teljes futamidőre számított THM: 6,49%. Kezelési költség: évi 1,50%.

A THM-ek meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt. A feltételek változása esetén mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel árfolyam- és kamatkockázatát, illetve forint fizetési kötelezettség figyelembevételével, a tárgy negyedévet megelőző hónap első munkanapján érvényes devizaárfolyamon került meghatározásra.

² Pozitív elbírálás alá eső lakáshitelkérelmek esetén.

³ A mindenkor hatályos Hirdetmény szerinti, nem akciós kamatértékkel számolva (jelenleg éves 4,10%).

Az akció a 2006. június 26. és július 31. között befogadott 6 hónapos kamatperiódusú svájci frank alapú lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel kérelmekre érvényes.

Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlatételnek.

A számlakivonatok borítékjain elhelyezett tájékoztatások

12) Az Erste Bank a 2006. június havi számlakivonatokkal a következő tájékoztatást küldte meg ügyfelei részére 550.000 példány borítékon:

1. oldal:

„ERSTE BANK

Fogadjunk, hogy lakáshitel ajánlatunknak sem tud majd ellenállni!

Részletek a bankfiókokban és a www.erstebank.hu honlapon.

2. oldal:

7 millió Ft most havi 20.764 Ft törlesztőrészlettel.*

THM: 4,13%**

Most akár folyósítási jutalék nélkül*

* Az akció a 2006. június 26. és július 31. között befogadott 6 hónapos kamatperiódusú svájci frank alapú lakás- és szabad felhasználású jelzáloghitel kérelmekre érvényes.

** 5 millió Ft hitelösszeg, 20 éves futamidejű, svájci frank alapú, 6 hónapos kamatperiódusú lakáshitel, 5 éves türelmi idő esetén az induló THM: 4,13%, a teljes futamidőre számított THM: 6,49%. A THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt. A feltételek változása esetén mértéke módosulhat. A THM értéke nem tükrözi a hitel árfolyam- és kamatkockázatát, illetve forint fizetési kötelezettség figyelembevételével, a tárgy negyedévet megelőző hónap első munkanapján érvényes devizaárfolyamon került meghatározásra.

Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlatételnek."

A honlap

13) Az eljárás alá vont vállalkozás www.erstebank.hu címen elérhető honlapján is hirdette az akcióval érintett termékeit, 2006. szeptember 8-án a következő tájékoztatás volt a vizsgált akcióval kapcsolatban olvasható:

„Lakáshitel akár 0 % önerővel, plusz ingatlanfedezet nélkül!

Igényeljen most lakáshitelt az Erste Banktól, és akár a lakás teljes vételárát megfinanszírozzuk Önnek!

Ráadásul most a folyósítási jutalékot is elengedjük!*

További előnyök: ...

- A hitel **5 év türelmi idővel is felvehető**, ezzel a kezdeti törlesztőrészletek jelentősen csökkennek.
- **Rugalmas futamidő** választási lehetőség, melynek felső határa 35 év. ...

A finanszírozás bármely **piaci kamatozású** vagy **kiegészítő kamattámogatású lakáshitel** mellé igénybevehető. ...

Kamatláb: évi 1,92% (az első kamatperiódusban)

Kezelési költség: évi 1,50%

THM: 4,13%**

Törlesztőrészlet			
Türelmi idővel (5 év)			
Kölcsön összege	Az első kamatperiódusban	A második kamatperiódustól****¹	Türelmi idő után*
5 000 000 Ft	14 832 Ft	24 286 Ft	45 260 Ft
<i>THM</i>	<i>4,13%</i>	<i>6,49%</i>	<i>6,49%</i>
7 000 000 Ft	20 764 Ft	34 000 Ft	63 364 Ft
<i>THM</i>	<i>4,10%</i>	<i>6,45%</i>	<i>6,45%</i>
10 000 000 Ft	29 663 Ft	48 571 Ft	90 520 Ft
<i>THM</i>	<i>4,01%</i>	<i>6,41%</i>	<i>6,41%</i>

Törlesztőrészlet		
Türelmi idő nélkül (annuitással)		
Kölcsön összege	Az első kamatperiódusban	A második kamatperiódustól****
5 000 000 Ft	32 635 Ft	37 660 Ft
<i>THM</i>	<i>4,27%</i>	<i>6,33%</i>
7 000 000 Ft	45 689 Ft	52 723 Ft
<i>THM</i>	<i>4,23%</i>	<i>6,28%</i>
10 000 000 Ft	65 269 Ft	75 320 Ft
<i>THM</i>	<i>4,19%</i>	<i>6,24%</i>

* Az akció a 2006. június 26. és július 31. között befogadott hitelekre érvényes, részletek a [Hirdetményben](#).

** A THM-ek meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt. A feltételek változása esetén a mértéke módosulhat. A THM-ek értéke nem tükrözi a hitel árfolyam- és kamatkockázatát, illetve forint fizetési kötelezettség figyelembevételével, a tárgy negyedévet megelőző hónap első munkanapján érvényes devizaárfolyamon kerültek meghatározásra.

*** A törlesztőrészletek az akciós 6 hónapos kamatperiódusú svájci frank alapú piaci lakáshitel esetén 20 éves futamidőt feltételezve kerültek meghatározásra.

**** A mindenkor hatályos Hirdetmény szerinti normál kamatértékkel számolva (jelenleg éves 4,10%)

Jelen hirdetés nem minősül nyilvános ajánlatételnek.”

Az eljárás alá vont által alkalmazott szerződések

14) Az eljárás alá vont vállalkozás nyolc szerződésmintát csatolt, amelyek közül hét minta tartalmazott rendelkezést a vizsgált akcióval kapcsolatban alábbi szövegezéssel és azzal a kapcsolódó lábjegyzettel, hogy ez a mondat kizárólag a 2006. június 26-ától érvényes kamataktió idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

1) *Kölcsönszerződés CHF alapú szabad felhasználású jelzáloghitelre egyenletes részletfizetéssel 6 hónapos kamatperiódussal*

¹ Az Erste Bank honlapjának 2006. szeptember 8-ai állapota szerint „A második kamatperiódustól” kifejezés mögött az eredeti szövegben feltehetően elírás eredményeként **** került feltüntetésre a *** helyett.

„III.1. A kölcsön – 41/1997. (III.5.) Kormány rendelet alapján számított – teljes hiteldíj mutatója: ...%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján, a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembe vétele mellett került meghatározásra. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításnál figyelembe nem vett költségeket – díjak összegét, illetve becslését – tartalmazó melléklet.

A második kamatperiódustól meghatározott THM értékét a Hirdetmény tartalmazza.⁷

⁷Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

III.3. A kölcsön éves kamatlába 6, azaz hat hónapos kamatperiódusonként változó. Az itt írt kamatláb akció keretében került megállapításra, melyet a Bank jogosult az első kamatperiódus leteltével a Hirdetményben megállapított általánosan alkalmazott (nem akciós) kamatlábra módosítani.⁸

⁸Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

IV.1. Az Adós tudomásul veszi, hogy havi összes kölcsöntörlesztési és kamatfizetési kötelezettségének megállapítása a kölcsön futamideje alatt – a türelmi idős konstrukció esetén a türelmi idő leteltét követően – az úgynevezett annuitás módszerével történik.

IV.2. Az Adós tudomásul veszi, hogy – türelmi idős konstrukció esetén – a tőke törlesztése a türelmi idő leteltét követően kezdődik meg és a türelmi idő alatt **minden hónap 15-én** – a kölcsönösszeg után a normál kamatszámítás alapján megállapított kamatot és az éves kezelési költség 1/12-ed része alapján kiszámított azonos összegű kezelési költséget (együttesen törlesztés) köteles fizetni.

IV.3. A törlesztés/törlesztőrészlet mértéke az első 6 hónapos kamatperiódus leteltét követően a kamatváltozás függvényében változik.⁹

⁹Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

2) *Kölcsönszerződés magánszemélyek részére lakásvásárlás céljára CHF/EUR alapú elszámolással*

„III.2. Az itt írt kamatláb akció keretében került megállapításra, melyet a Bank jogosult az első kamatperiódus leteltével a Hirdetményben megállapított általánosan alkalmazott (nem akciós) kamatlábra módosítani.⁹

⁹Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

III.7. A kölcsön/hitel 41/1997. (III.5.) Korm. r. előírásai szerint számított teljes hiteldíj mutatója: ...%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján, a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembe vétele mellett került meghatározásra. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításnál figyelembe nem vett költségeket – díjak összegét, illetve becslését – tartalmazó melléklet. A második kamatperiódustól meghatározott THM értékét a Hirdetmény tartalmazza.¹⁰

¹⁰Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

IV.3. A törlesztés/törlesztőrészlet mértéke az első 6 hónapos kamatperiódus leteltét követően a kamatváltozás függvényében változik.¹¹

¹¹Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

3) *Kölcsönszerződés magánszemélyek részére lakásfelújítás céljára egyenletes részletfizetéssel CHF/EUR elszámolási alapon, szakaszos folyósítás esetén*

„III.2. Az itt írt kamatláb akció keretében került megállapításra, melyet a Bank jogosult az első kamatperiódus leteltével a Hirdetményben megállapított általánosan alkalmazott (nem akciós) kamatlábra módosítani.⁶

⁶Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

III.8. A kölcsön/hitel 41/1997. (III.5.) Korm. r. előírásai szerint számított teljes hiteldíj mutatója: ...%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján, a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembe vétele mellett került meghatározásra. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításnál figyelembe nem vett költségeket – díjak összegét, illetve becslését – tartalmazó melléklet. A második kamatperiódustól meghatározott THM értékét a Hirdetmény tartalmazza.⁷

⁷Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

4) *Kölcsönszerződés Szerkezet-kész lakás/telek megvásárlására, illetve befejezése, felépítése céljára piaci kamatozású kölcsön CHF/EUR alapú elszámolással*

III.2. Az itt írt kamatláb akció keretében került megállapításra, melyet a Bank jogosult az első kamatperiódus leteltével a Hirdetményben megállapított általánosan alkalmazott (nem akciós) kamatlábra módosítani.⁹

⁹Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

III.8. A kölcsön/hitel 41/1997. (III.5.) Korm. r. előírásai szerint számított teljes hiteldíj mutatója: ...%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján, a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembe vétele mellett került meghatározásra. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításnál figyelembe nem vett költségeket – díjak összegét, illetve becslését – tartalmazó melléklet. A második kamatperiódustól meghatározott THM értékét a Hirdetmény tartalmazza.¹⁰

¹⁰Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

IV.4. A törlesztés/törlesztőrészlet mértéke az első 6 hónapos kamatperiódus leteltét követően a kamatváltozás függvényében változik.¹¹

¹¹Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

5) *Kölcsönszerződés magánszemélyek részére lakásvásárlás céljára projektfinanszírozással megvalósuló kölcsönhöz CHF/EUR elszámolási alapon*

„III.2. Az itt írt kamatláb akció keretében került megállapításra, melyet a Bank jogosult az első kamatperiódus leteltével a Hirdetményben megállapított általánosan alkalmazott (nem akciós) kamatlábra módosítani.⁵

⁵Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

III.8. A kölcsön/hitel 41/1997. (III.5.) Korm. r. előírásai szerint számított teljes hiteldíj mutatója: ...%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján, a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembe vétele mellett került meghatározásra. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításnál figyelembe nem vett költségeket – díjak összegét, illetve becslését – tartalmazó melléklet. A második kamatperiódustól meghatározott THM értékét a Hirdetmény tartalmazza.⁶

⁶Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

IV.4. A törlesztés/törlesztőrészlet mértéke az első 6 hónapos kamatperiódus leteltét követően a kamatváltozás függvényében változik.⁷

⁷Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

6) *Kölcsönszerződés magánszemélyek részére lakásvásárlás céljára projektfinanszírozással megvalósuló kölcsönhöz, egyösszegű folyósítással CHF/EUR elszámolási alapon*

„III.2. Az itt írt kamatláb akció keretében került megállapításra, melyet a Bank jogosult az első kamatperiódus leteltével a Hirdetményben megállapított általánosan alkalmazott (nem akciós) kamatlábra módosítani.⁷

⁷Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

III.8. A kölcsön/hitel 41/1997. (III.5.) Korm. r. előírásai szerint számított teljes hiteldíj mutatója: ...%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján, a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembe vétele mellett került meghatározásra. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításnál figyelembe nem vett költségeket – díjak összegét, illetve becslését – tartalmazó melléklet. A második kamatperiódustól meghatározott THM értékét a Hirdetmény tartalmazza.⁸ [A szerződésminta 8. lábjegyzetére való utalás az eredeti szövegből kimaradt, de a többi benyújtásra került szerződésminta alapján feltehetően a szerződés ezen pontjára vonatkozik az alább hivatkozott lábjegyzet.]

⁸Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

IV.4. A törlesztés/törlesztőrészlet mértéke az első 6 hónapos kamatperiódus leteltét követően a kamatváltozás függvényében változik.⁹

⁹Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

7) *Kölcsönszerződés magánszemélyek részére lakásépítés céljára egyenletes részletfizetéssel CHF/EUR elszámolási alapon*

„III.2. Az itt írt kamatláb akció keretében került megállapításra, melyet a Bank jogosult az első kamatperiódus leteltével a Hirdetményben megállapított általánosan alkalmazott (nem akciós) kamatlábra módosítani.⁵

⁵Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

III.8. A kölcsön/hitel 41/1997. (III.5.) Korm. r. előírásai szerint számított teljes hiteldíj mutatója: ...%. A teljes hiteldíj mutató forint devizanemben teljesített fizetések alapján, a szerződéskötés napján érvényes számlakonverziós devizaárfolyam figyelembe vétele mellett került meghatározásra. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi a THM számításnál

figyelembe nem vett költségeket – díjak összegét, illetve becslését – tartalmazó melléklet. A második kamatperiódustól meghatározott THM értékét a Hirdetmény tartalmazza.⁶

⁶Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.

IV.4. A törlesztés/törlesztőrészlet mértéke az első 6 hónapos kamatperiódus leteltét követően a kamatváltozás függvényében változik.⁷

⁷Ez a mondat kizárólag a 2006.06.26-ától érvényes kamatakción idején alkalmazandó, egyéb esetben törlendő.”

8) Egyetemleges jelzálogszerződés ingatlanra

Nem tartalmaz kapcsolódó rendelkezést.

15) Előbbiekben túlmenően valamennyi szerződés alapján a bank a nyilvántartásba vett devizaösszeget a jelen szerződés megkötése, valamint a folyósítás időpontja közötti időszak alatt bekövetkező árfolyamváltozás miatt a finanszírozási igényhez képest 15%-al növelt mértékben határozza meg, és folyósításkor maximálisan az ennek megfelelő forintösszeget folyósítja. (ld. 1. pont alatti szerződés 1. és II.1. pontjai)

A Hirdetmények közlései

16) A Lakossági Hitel Hirdetmények 1. sz. melléklete tartalmazza a további mellékletekben hivatkozott akciók felsorolását, a 2006. június 26-tól érvényes Hirdetmény melléklete „akció CHF kamatok” cím alatt a vizsgált akcióval érintett két termék feltételeit: 2006. június 26-tól befogadott hitelügyletekre, két vizsgált termékre vonatkozóan, alábbiak szerinti THM, kamat, kezelési költség megadásával.

Piaci kamatozású lakáscélú hitelek 6 hónapos kamatperiódussal

17) A Lakossági Hitel Hirdetmény 7. sz. melléklete a piaci kamatozású lakáscélú hitelekről 7.4. alatt a svájci frank alapú piaci kamatozású hitelek 6 hónapos kamatperiódussal feltételeit közli.

18) A 2006. június 26-ától és a december 11-étől érvényes Hirdetmény adatai alapján (dőlt betűvel a december 11-étől érvényes, kiemelten a vizsgált akcióra vonatkozó adatok) az alábbi kondíciókkal, díjakkal (voltak) igényelhetők az érintett hitelkonstrukciók:

Megnevezés	Kamat mértéke ¹ (%/év)	THM ³ (teljes hiteldíj mutató) ²
Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem és fedezet alapon 2006.06.26. után folyósított ügyleteknél	4,10%	6,72%
<i>Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem és fedezet alapon 2006.10.15. előtt befogadott ügyleteknél</i>	4,50%	7,16%
Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem és fedezet alapon 2006.06.26. után befogadott ügyleteknél - AKCIÓS	1,92%	4,37%

<i>Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem és fedezet alapon 2006.10.15. után befogadott ügyleteknél - AKCIÓS</i>	4,10%	6,72%
Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem alapon 2006.06.26. után folyósított ügyleteknél (FÉSZEKRAKÓ)	4,00%	6,61%
<i>Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem alapon 2006.10.15 előtt befogadott ügyleteknél (FÉSZEKRAKÓ)</i>	4,40%	7,05%
Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem alapon 2006.06.26. után befogadott ügyleteknél (FÉSZEKRAKÓ) - AKCIÓS	1,82%	4,27%
<i>Piaci kamatozású lakáscélú hitel jövedelem alapon 2006.10.15. után befogadott ügyleteknél (FÉSZEKRAKÓ) - AKCIÓS</i>	4,00%	6,61%

¹ A kamat változó, de a 6 hónapos kamatperióduson belül állandó

² A THM értéke nem tükrözi a kölcsön kamatkockázatát

³ A kamat változó, de a 6 hónapos kamatperióduson belül állandó

2006. június 26-ától befogadott hitelügyletekre¹

Díj megnevezése	Mértéke	Esedékesség	Megfizetés módja
Kezelési költség	Havi 0,125 %	havonta	kamatfizetéskor

¹Befogadott hitelügylet: a fiókba a teljes hiteldokumentáció benyújtásra került.

Szabad felhasználású jelzáloghitel 6 hónapos kamatperiódussal

19) A Lakossági Hitel Hirdetmény 6. sz. melléklete 6.4. pontja vonatkozik a svájci frank alapú szabad felhasználású jelzáloghitel (jelzálogalapú személyi kölcsön) 6 hónapos kamatperiódusú termékre.

20) A 2006. június 26-ától és október 15-étől érvényes Hirdetmény adatai alapján (dőlt betűvel az október 15-étől érvényes, kiemelten a vizsgált akcióra vonatkozó adatok) az alábbi kondíciókkal, díjakkal (voltak) igényelhetőek az érintett hitelkonstrukciók:

Megnevezés	Kamat mértéke (%/év)	THM (teljes hiteldíj mutató) ²
Szabad felhasználású jelzáloghitel jövedelem és fedezet alapon (2006.06.26. után folyósított hitelek esetén)	5,05%	8,02%
<i>Szabad felhasználású jelzáloghitel jövedelem és fedezet alapon (2006.10.15. előtt befogadott hitelek esetén)</i>	<i>5,45%</i>	<i>8,462%</i>
<i>Szabad felhasználású jelzáloghitel jövedelem és fedezet alapon (2006.10.15. után befogadott hitelek esetén)</i>	<i>5,05%</i>	<i>8,02%</i>
Szabad felhasználású jelzáloghitel jövedelem és fedezet alapon (2006.06.26. után befogadott hitelek esetén) - AKCIÓS	2,40%	5,14%

A THM mögött elhelyezett 2. számú lábjegyzetre való utalás tartalma üres.

2006. június 26-ától befogadott hitelügyletekre¹

Díj megnevezése	Mértéke	Esedékesség	Megfizetés módja
Kezelési költség	Havi 0,125 %	havonta	kamatfizetéskor

¹Befogadott hitelügylet: a fiókba a teljes hiteldokumentáció benyújtásra került.

IV.

Az érintett piac, a lakáscélú lakossági hitelek jellemzői

- 21) A lakáscélú kínálat széleskörű hitelcsoportot takar: találhatók lakóingatlan vásárlására, építésére, bővítésére, korszerűsítésére, felújítására, lakótelek vásárlására fordítható, valamint áthidaló kölcsönként nyújtott hitelek is.
- 22) A hitelintézetek több száz kölcsönterméket kínálnak lakáscélú felhasználásra, amelyek alapvetően a következő típusokba sorolhatóak:
- piaci kamatozású jelzálog alapú hitelek;
 - kamattámogatásos lakáscélú hitelek (ezen belül kiegészítő kamattámogatásos jelzálog alapú hitel, jelzáloglevél kamattámogatásos (vagy forrásoldali támogatásos) jelzáloghitel);
 - állami kezességvállalással egybekötött hitelek;
 - valamint szabad felhasználású hitelek.
- 23) A bankok innovációs tevékenységük révén folyamatosan újabb konstrukciókat kínálnak ügyfeleik részére, valamint ezeken belül is további megkülönböztetést tesznek különböző akciókat, kedvezményeket, biztosítási termékkel kombinált változatokat kidolgozva. A nagyszámú lehetőség áttekintése nem egyszerű, egyre több bank (az eljárás alá vont is), illetve ügynök biztosítja ún. „hitelkalkulátor” program igénybevételét, akár weboldalán is (ld. www.hitelkalkulator.lap.hu).
- 24) A PSZÁF adatai szerint 2001 elejéhez képest 2004 közepére a lakáshitelek állománya több mint kilencszeresére nőtt, az állami kamattámogatási rendszer bevezetését követően, majd a támogatási rendszer szigorodásával 2003 végétől a növekedés üteme lassult. A lakáshitel-állomány változása ugyanakkor nem csak mennyiségi, hanem szerkezeti változást is magában foglalt, 2004-től csökkent a támogatott hitelek aránya, jelentős mértékben tért nyertek a deviza alapú konstrukciók², valamint a közelmúltban megjelentek az ingatlanlízing termékek.
- 25) A devizaalapú hitelezés gyors térnyerését keresleti és kínálati, intézményi (lakástámogatás), valamint pénzügyi tényezők is indokolják a Magyar Nemzeti Bank (MNB) 2005. áprilisi stabilitási jelentése szerint. Egyrészt a háztartások általában alacsony kockázattudatossága, a pozitív tapasztalatok, illetve a likviditási korlát miatt a nagy összegű fogyasztási hitelek esetében a törlesztőrészletben tapasztalható különbség miatt, általában devizakonstrukciót választanak. Másrészt hitelezői oldalról a háztartási hitel-piac felértékelődése, a növekvő verseny miatt a devizakonstrukciók állománynövelési és piacszerzési szempontból egyre jelentősebbé válnak. A hitelezők nagyobb összeget tudnak devizában, mint forintban kihelyezni. A kedvező nemzetközi pénzügyi környezet alacsony kamatszintje pedig a törlesztőrészlet szempontjából régóta szignifikáns kamatkülönbséget eredményez. Az új deviza-folyósítások zöme rövid átárazódású svájci-frank-hitel.

² Megkülönböztetendő a devizahitel és a deviza alapú hitel. Devizahitelnél a folyósítás és a törlesztés is ténylegesen devizában történik. Deviza alapú hitelnél a folyósítás és a törlesztés forintban történik, de devizában van meghatározva a hitelösszeg és a törlesztőrészlet. www.pszaf.hu

- 26) A termékek kockázatossága elsődlegesen abban rejlik, hogy a bankok és pénzügyi vállalkozások a kamat-, illetve árfolyamváltozásból eredő kockázatokat továbbhárítják az ügyfélre, viszont a háztartások nem rendelkeznek természetes fedezettel a felvállalt árfolyam- és kamatkockázattal szemben. Abban az esetben, ha az adós hitelfelvételi döntését egy jelentősebb összeg igénybevétele esetén a hitel felvételekor érvényes kamat- és árfolyamszint alapján maximalizálja, a pénzügyi kondíciók kedvezőtlen irányú elmozdulása következtében megemelkedő törlesztőrészlet késedelmes teljesítéshez, fizetéseképtelenséghez vezethet. Addicionális kockázatot jelent, hogy a likviditáskorlátos ügyfelek közül devizahitelezés esetén – az egységnyi hitelre jutó alacsonyabb törlesztőrészlet miatt, olyan kör is forráshoz jut, akik a forintfinanszírozásból kiszorulnának.
- 27) A hitelintézetek maguk – az igénylés és felhasználhatóság szempontjából – a devizaalapú hitel előnyeként említik, hogy az állami kamattámogatású forint hitelekhez képest kedvezőbb kamatozású, feltételrendszere, bonyolítása egyszerűbb, az igénylők szélesebb köre által elérhető, felhasználható az államilag támogatott kölcsön kiegészítésére is.
- 28) A kamatozás általában változó, a devizahiteleknél alkalmazott legjellemzőbb kamatperiódusok a 3 hónapos, 6 hónapos, illetve az 1 éves periódus. A devizában meghatározott és nyilvántartott hitelösszeg folyósítása és törlesztése általában forintban történik. A hitelintézetek a törlesztőrészletek számítására kétféle módszert alkalmaznak, az annuitás számítás módszerét, illetve a lineáris törlesztési módot.³ A hitelszerződések futamideje a jelenleg kínált konstrukciók szerint 1-35 év között mozoghat. Ezen a kereten belül jellemzően hosszabb időre kötik le magukat az ügyfelek, így amennyiben néhány év elteltével rendelkezésére állna az ügyfélnek a tartozás összege vagy másik bank időközben kedvezőbb feltételeket kínálna, lényeges kérdéssé válik a bankváltás, előtörlesztés és annak költségei. Továbbá lehetőséget biztosítanak a bankok általában 1-5 éves türelmi idő igénybevételeire is. A türelmi idő alatt a törlesztőrészlet mértéke alacsonyabb, mivel csak a kamatot, költségeket, díjakat törleszti az ügyfél, a türelmi idő leteltével pedig a mértéke megemelkedik a fennmaradó idő alatt teljesítendő tőketörlesztés összegével.
- 29) Helyettesítő termékek szempontjából az érintett piac nem tekinthető egységesnek. Egyrészt a hitelintézeti és a lakástakarékpénztári hitelezés, másrészt a különböző állami támogatású hitelek és a „sima” piaci lakáshitelek lényegesen, egyes elemeikben alapvetően különbözőnek minősíthetők, helyettesítés csak részben áll fenn közöttük. Az érintett termék jellege bizalmi, tekintettel a szolgáltató javára általában fennálló, az átlagosnál nagyobb mértékű információs aszimmetriára.
- 30) Az eljárás alá vont vállalkozás előadása szerint 2006. júniusában az általa hirdettekhez hasonló kondíciókkal nyújtott kedvezményes kamatozású hiteleket a HVB Bank, az MKB Bank, a CIB Bank és a Budapest Bank. Az Erste Bank becslése szerint a lakossági kölcsön összallományon belül a részesedések megoszlása lakáscélú kölcsönök esetén a Tpv. 55. § (3) bekezdése alapján üzleti titok körét képez.

³ A devizaalapú hitel – jellemzően havi gyakoriságú, devizában (pl. euróban, svájci frankban) meghatározott – törlesztőrészletei, az adott kamatperióduson vagy üzleti éven belül, az annuitás számítás módszerét alkalmazva egyenlő összegűek, azonban eltérő devizanemben történő teljesítés esetén a teljesítéskori devizaárfolyamtól függően változhatnak. A devizában kifejezett, egyenlő nagyságú törlesztőrészletek hónapról hónapra változó összegű tőke és kamat összeget, valamint havi kezelési költséget tartalmaznak. Lineáris törlesztési mód esetén a devizában kifejezett törlesztőrészletek (az azonos összegű tőketörlesztés és változó összegű kamat) a futamidő előrehaladtával jellemzően csökkennek. (Azonban nagyobb mértékű kamatemelkedés esetén, főleg a futamidő elején – a kamatteher növekedése miatt – akár nőhetnek is a törlesztőrészletek.).

www.pszaf.hu

V.

A szabályozási háttér

- 31) A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 522. § (1) bekezdése alapján bankhitelszerződéssel a pénzügyi vállalat kötelezettséget, hogy jutalék ellenében meghatározott hitelkeretet tart a másik szerződő fél rendelkezésére, és a keret terhére – a szerződésben meghatározott feltételek megléte esetén – kölcsönszerződést köt, vagy egyéb hitelműveletet végez. Az 523. § (2) bekezdése szerint ha a hitelező pénzügyi vállalat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában –, az adós kamat fizetésére köteles (bankkölcsön).
- 32) A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt.) 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján hitel és pénzkölcsön nyújtása üzletszerű tevékenység keretében pénzügyi szolgáltatás, amely a (4) bekezdés értelmében kizárólag a PSZÁF e törvény alapján kiadott engedélyével végezhető, és amelyet a 4. § (2) bekezdése alapján – ha e törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag pénzügyi intézmény végezhet. Pénzügyi intézmény a hitelintézet (5. §), illetve a pénzügyi vállalkozás (6. §).
- 33) A tájékoztatási kötelezettségek tekintetében a Hpt. 203. § (1) bekezdése szerint a pénzügyi intézmény egyértelműen és közérthetően köteles ügyfeleit, illetve jövőbeni ügyfeleit a pénzügyi intézmény által nyújtott szolgáltatások igénybevételének feltételeiről, valamint e feltételek módosulásáról tájékoztatni. A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdésben meghatározott tájékoztatást a pénzügyi intézmény köteles az ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségeiben könnyen hozzáférhető helyen kifüggeszteni, valamint az ügyfél kívánságára azt ingyenesen az ügyfél rendelkezésére bocsátani, továbbá elektronikus kereskedelmi szolgáltatás nyújtása esetén az ügyfelek számára folyamatosan és könnyen hozzáférhető módon, elektronikus úton is elérhetővé tenni. A (6) és (7) bekezdések értelmében deviza alapú hitelek esetében kötelező kockázatfeltáró nyilatkozat készítése a bank és tudomásulvétele, aláírása az ügyfél által.
- 34) A módosításokról a Hpt. 210. § (4) bekezdése rendelkezik, az üzletszabályzat kamatot, díjat vagy egyéb feltételeket érintő – az ügyfél számára kedvezőtlen – módosítását a módosítás hatálybalépését tizenöt nappal megelőzően, hirdetményben közzé kell tenni, elektronikus kereskedelmi szolgáltatás nyújtása esetén az ügyfelek számára folyamatosan és könnyen hozzáférhető módon, elektronikus úton is elérhetővé kell tenni.
- 35) A vizsgált termék a Hpt. 2. sz. melléklet Értelmező rendelkezések III. Egyéb meghatározások 13. pontja szerinti lakossági kölcsön. Ezen szerződéseknek a Hpt. 212. § (1) bekezdése alapján tartalmazniuk kell a külön jogszabály alapján megállapított éves százalékban kifejezett teljes hiteldíjmutatót (a továbbiakban: THM). A betéti kamat, az értékpapírok hozama és a teljes hiteldíj mutató számításáról és közzétételéről a 41/1997. (III. 5.) Kormányrendelet rendelkezik.
- 36) A THM definíciója a Hpt. 212. § értelmében az a belső kamatláb, amely mellett az ügyfél által visszafizetendő tőke és teljes hiteldíj egyenlő az ügyfél által a folyósításkor a pénzügyi intézménynek fizetett költségekkel csökkentett hitelösszeggel.
- 37) A Kormányrendelet 8. § (1) bekezdésének rendelkezései szerint a THM az a belső kamatláb, amely mellett az ügyfél által visszafizetendő tőke és hiteldíj egyenlő az ügyfél által a hitel folyósításáig bezárólag a kölcsönrel kapcsolatban – a (2) bekezdésben meghatározott kivételekkel – fizetett összes költséggel csökkentett hitelösszeggel. A THM számításánál az ügyfél által a pénzügyi intézménynek fizetett költségeket, valamint a harmadik személynek fizetett költségek közül az ügyfél által felajánlott fedezet értékbecslésének díját és lakásépítésknél a helyszíni szemlék díját kell figyelembe venni.
- 38) A 11/A. § (2) bekezdése alapján lakáskölcsönök (természetes személy által lakás, illetőleg üdülő vagy egyéb ingatlan vásárlására, építésére, felújítására, bővítésére, korszerűsítésére és közműfejlesztésre igénybe vehető kölcsönök, valamint szabad felhasználású jelzáloghitelek) esetén a 13. § (1) bekezdésében meghatározott helyeken és a hirdetésben a THM értékét az alábbi

feltételekkel nyújtott, egyenletes törlesztésű hiteltermékekre kell meghatározni, amennyiben a pénzügyi intézmény kínálja az adott hiteltípust:

- i) a lakástakarékpénztár által nyújtott lakáskölcsönnél a kölcsön összege 1 millió forint, futamideje 5 év,
- ii) más pénzügyi intézmény által nyújtott lakáskölcsönnél a kölcsön összege 5 millió forint, futamideje 20 év.

39) Külön rendelkezéseket tartalmaz a deviza alapú kölcsönök esetén irányadó számítási módra a 11/B. §. A 13. § (1) bekezdése alapján a pénzügyi intézmény ... nyilvános tájékoztatójának ... feltűnő módon tartalmaznia kell a THM-et azzal a kiegészítéssel, hogy

- i) a THM meghatározása az aktuális feltételek, illetve a hatályos jogszabályok figyelembevételével történt és a feltételek változása esetén a mértéke módosulhat,
- ii) a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel árfolyamkockázatát (deviza alapú kölcsönök esetén),
- iii) a THM mutató értéke nem tükrözi a hitel kamatkockázatát (változó kamatozású kölcsönöknél).

40) A (4) bekezdés értelmében amennyiben a pénzügyi intézmény hirdetésében, illetve a pénzügyi intézmény hitelét közvetítő harmadik személy hirdetésében szerepel a hitel kamata, bármilyen költsége vagy törlesztőrészlete, a THM-et is fel kell tüntetni legalább ugyanakkora méretben és megegyező megjelenítésben.

41) A PSZÁF fogyasztók pénzügyi szervezetek általi tájékoztatásáról szóló 15/2001. számú ajánlásának 1. pontja általános alapelvként rögzíti, hogy a fogyasztó tájékoztatása során a pénzügyi szervezet legyen figyelemmel arra, hogy fokozott tájékoztatási, együttműködési kötelezettség terheli a fogyasztó irányában, valamint a tájékoztatás a 7. pontban foglaltak szerint legyen pontos, egyértelmű, közérthető. Az ajánlás külön foglalkozik a termékek iránti érdeklődés kiváltását célzó, különleges jelentőséggel bíró reklámokkal és az elektronikus kereskedelem keretében történő tájékoztatás egyes kérdéseivel is.

42) Az Európai Bizottság 2001. március 1-jén tette közzé ajánlását – a lakáshiteleket kínáló hitelnyújtók által – a fogyasztóknak adandó szerződéskötés előtti információkról (2001/193/EK)⁴.

43) 2006. november 7-én tette közzé a PSZÁF 9/2006. számú ajánlását a lakossági hitelezés előzetes ügyfél-tájékoztatási és fogyasztóvédelmi elveiről, amelynek indoklásában a következőket rögzítette:

- a) aggályos az a piaci gyakorlat, hogy a pénzügyi intézmények egyre gyakrabban nem helyeznek kellő hangsúlyt arra, hogy megismerjék ügyfeleik teherviselő képességét, háztartásuk vagyoni és jövedelmi viszonyait, holott ezek a felelős hitelezés alapjai. Mindez nincs összhangban a prudens működés követelményével, sem az ügyfelek megfelelő tájékoztatásának igényével;
- b) megfigyelhető továbbá, hogy a pénzügyi szektor gyors fejlődése, a folyamatos termékinnováció révén összetettebb, az ügyfelek számára egyre nehezebben érthető termékek jelennek meg a piacon és e folyamattal a fogyasztók általános pénzügyi kultúrájának szintje, pénzügyi tudása nehezen tart lépést. Következésképpen egyre inkább fennáll a veszélye annak, hogy a pénzügyi intézmények ügyfelei – a megfelelő tájékoztatás hiányában – olyan hosszútávú kötelezettségeket vállalnak, melyek előnyeit, hátrányait, lehetséges hatásait nem ismerik kellően;

⁴ Az ajánlás az európai fogyasztóvédelmi szervezetek és a lakáshiteleket kínáló európai hitelintézeti szövetségek által 2001-ben kidolgozásra és aláírásra került lakáshitelekre vonatkozó szerződéskötés előtti információkról szóló önkéntes Magatartási Kódexen alapul. A megállapodás egy olyan önkéntes rendszert hozott létre, amely a szerződéskötést megelőzően szabványosított formában, általános és személyre szabott információkat bocsát a fogyasztók rendelkezésére a lakáshitelekkel kapcsolatban. Az ajánlás alkalmazását a PSZÁF is javasolta a lakáshiteleket kínáló pénzügyi szervezeteknek. A Bizottság honlapján elérhető az a regiszter, mely a kódexet alkalmazó hitelnyújtókat tartalmazza.

c) mindemellett a Felügyelet tevékenysége során számos olyan piaci gyakorlattal, eljárással találkozott, melyek ugyan nem jogszabályellenesek, de fogyasztóvédelmi szempontból, a tájékoztatás hiányossága miatt kifogásolhatók.

44) Az ajánlás felhívja a pénzügyi intézmények figyelmét többek között az alábbiakról történő tájékoztatásra⁵:

a) a hitel felépítésének tömör, közérthető bemutatása,

b) fix és változó kamatozású termékek közötti különbségek leírása,

c) költségek, THM, törlesztőrészletek.

d) Továbbá követendő elv, ha a pénzügyi intézmény akciós feltételű hitelt hirdet meg, egyértelműen mutassa be az akció előnyeit a standard, nem akciós hitelekkel szemben és pontosan jelölje meg, hogy ez az előny milyen időtávra szól, valamint azt, hogy – amennyiben számszerűsíthető – mekkora megtakarítást jelent az ügyfélnek.

e) Ezenkívül a pénzügyi intézmény törekedjen arra, hogy hiteltermékeinek költségstruktúrája minél egyszerűbb legyen, minél kevesebb jogcímen számoljon fel díjat. Amennyiben a későbbi szerződésmódosítás az ügyfél számára jelentős hátrányt okoz, és az ügyfél él a szerződés felmondásának jogszabályban megteremtett lehetőségével, a pénzügyi intézmény tekintszen el az előtörlesztési díjtól, amennyiben pedig az ügyfél a szerződés módosítását kezdeményezi (pl.: futamidő meghosszabbítása), a pénzügyi intézmény tekintszen el a szerződésmódosítási díjtól.

VI.

A lakossági hitelek kommunikációjának jellemzői

45) A lakáshitel termékek értékesítésében a marketing kommunikáció a háztartások széles rétegének érintettsége, valamint a bankok közötti éles verseny következtében kiemelt szerepet kap. Az MNB által vizsgált bankok beszámolóí alapján elmondható, hogy a megfelelő intenzitású, pontosan megtervezett média-mixre alapuló hirdetési kampányok hozzájárulnak a hitelállomány bővüléséhez, ennek keretében a bankok mind ATL, mind BTL típusú kommunikációs eszközöket alkalmaznak⁶.

46) A bankok által végzett visszamérések alapján a leghatékonyabb marketing eszköznek a televíziós, valamint az írott sajtóban megjelenő hirdetések bizonyulnak. A lakáshitel termékek ismertetésére a bankok fiókhálózatukban elérhető propagandaanyagokat, internetes honlapjukat, valamint a call-centert is felhasználják. A marketing aktivitás hatékonyságának visszamérése a call-centerbe beérkező hívások számán, az internetes honlap látogatottságán, valamint az előminősítési rendszer leterheltségén mérhető le.

47) A lakáshitelek értékesítése elsősorban a bankok fiókhálózatán keresztül történik. Az egyéb értékesítési csatornák részesedése 10% alatti, melyek közül az egyes bankokkal szerződésben álló ügynökök emelhetők ki. Az ügynökök feladata döntően a termékek értékesítésére koncentrálódik, a hitelkérelem befogadásától a fiókok foglalkoznak az ügyfelekkel. A hiteltermékek ügyfelekkel való megismertetésében a fiókhálózaton és ügynökökön kívül hitelközvetítők,

⁵ Szóban vagy írásban, de 500.000 forint feletti hitelösszeg vagy 1 évet meghaladó futamidő esetén kifejezetten ajánlott írásban

⁶ A reklámbefektetések két részből álló táblázatban történő bemutatása kapcsán honosodott meg,

- ATL (above the line felső rész (vonal feletti)): a nagy médiumokba befolyó kiadások, sajtó, televízió, plakát, rádió, mozi;

- BTL (below the line, azaz vonal alatti): direkt marketing, így promóció (eseménymarketing, kiállítások, vásárok, mecenatúra, szponzorálás), PR, nyomtatványok, a konvenciók szerint minden, ami nem reklám, a vonal alatti kategóriába sorolandó.

Brochand-Lendrevie: A reklám alapkönyve, KJK Kerszöv, Budapest 2004, 23. o.

ingatlanforgalmazók, valamint biztosítók játszanak még szerepet. Az értékesítési csatornák kihasználtságának visszamérése a bankok többségénél átlagosan negyedéves gyakorisággal valósul meg.⁷

VII.

Az eljárás alá vont álláspontja

- 48) Az eljárás alá vont vállalkozás szerint a televízióban és az ún. BTL anyagokban (szórólap, plakát) megjelent reklámok, tájékoztatók kiemelten egy 7 millió forintos összegű lakáscélú kölcsön első kamatperiódusára vonatkozó törlesztőrészletét tartalmazták az akciós kamatérték figyelembevételével.
- 49) A tájékoztatásokban közzétett THM, azaz 4,13% a kezdeti, 6 hónapos időszakra vonatkozott és a 4,13% mértékű THM a 41/1997.(III.5.) Kormányrendelet 11/A. § (2) bekezdés b) pontban előírt rendelkezésének megfelelően egy 5 millió forint összegű és 20 éves futamidejű lakáskölcsön első kamatperiódusára vonatkozóan kiszámított mértéket jelölte.
- 50) Az akcióval kapcsolatos valamennyi kommunikációs anyagban felhívták a fogyasztók figyelmét arra a tényre is, hogy a THM mértéke az akció lejártát követően módosul. A szöveges részben az ügyfelek tisztességes, korrekt és teljeskörű tájékoztatása érdekében megadták az első kamatperiódust követő időszakra vonatkozó THM értéket is (6,49%) a teljes futamidőre kiszámítva, így az ügyfelek a más bankok ajánlatait megalapozott információk birtokában tudták összehasonlítani.
- 51) A tájékoztató anyagok egyes típusai a következő információkat biztosították:
- a) A televíziós reklámfilm hossza mindössze 15 másodpercet tett ki, emiatt abban korlátozottabb mennyiségű információ közölhető, így ez alapvetően csak figyelemfelhívó jellegű. A televízióban leadott 15 másodperces reklám szövege tartalmilag teljes mértékben megegyezik a szórólapokra és plakátokra írt szöveggel. A televíziós reklám rövidegsége és méretbeli különbsége miatt nem egyezik meg ugyan a BTL-es anyagok méretével, de a megfelelő és tisztességes tájékoztatáshoz szükséges adatokat, információkat teljes egészében tartalmazta. Ez alapján álláspontjuk szerint a televíziós reklám szövege más bankok ajánlatával összehasonlítható volt és megtévesztésre nem volt alkalmas.
- b) Ezzel együtt tartalmazta a reklám a fenti – teljes hiteldíj mutatóra vonatkozó – többlet információt a nyomtatott formában megjelent reklámmal azonos szövegezéssel. A szöveg megjelenítése a használt reklámeszköz jellegéből adódóan a plakát méretéhez képest arányosan kisebb méretben szerepelt.
- c) A szórólapokon előbbieken túlmenően megjelent a törlesztőrészletek – különböző kölcsönösszegű, különböző kamatperiódusú termékfajtákra levetített – konkrét havi összege is. Ezen belül az akció időtartamára, azt követően a türelmi időszak alatt és annak lejártát követően fizetendő összegek is feltüntetésre kerültek. A THM összetételét (kamat, különböző díjak/költségek) az ügyfelek nem mindig tudják megítélni, így részükre többlet tájékoztatásként a szórólapon a törlesztőrészletek közzélése még további információt nyújthatott.
- d) A bank internetes honlapján elhelyeztek ezenkívül egy kalkulátort, amely szintén nemcsak a THM-mel számolt, hanem a törlesztőrészleteket is megadta, mindhárom, előbbi bekezdésben ismertetett időpontra vonatkozóan. Internetes hozzáféréssel ugyan nem rendelkezik minden ügyfél, de további tájékoztatáshoz juthatott a bankfiókokban is. Hasonló szolgáltatással, ahol a törlesztőrészletet tartalmazó részletes táblázat szerepel az eljárás alá vonton kívül csak az OTP Bank rendelkezik honlapján.

⁷ Szalay - Tóth: A lakásfinanszírozás gyakorlata, kapcsolódó kockázatok és azok kezelése a magyar bankrendszerben, Budapest, 2003. december, Pénzügyi stabilitáshoz kapcsolódó MNB tanulmány

- e) A bank ügyintézői szerződéskötéskor is tájékoztatják az ügyfeleket a konstrukció részletes feltételeiről.
- 52) Fenti tájékoztatásokkal a bank álláspontja szerint a jogszabályban rögzített tájékoztatási kötelezettségeinek eleget tett. Az eljárás alá vont vállalkozás szerint többlet-információt is adott, - szolgáltatást is teljesített azzal, hogy az akciós időszakot követő időtartamra is megadta a THM mértékét.
- 53) Eljárás alá vont felhívta a GVH figyelmét arra, hogy több versenytársa, köztük az HVB, Inter-Európa Bank, MKB, FHB, az OTP Interneten közzétett reklámjaikban az akciós kamatperiódusra vonatkozó THM bemutatása mellett a teljes futamidőre vonatkozó THM-et nem közölték. Az Erste Bank ezzel szemben a teljes körű és hiteles tájékoztatás érdekében az akciós időszakra vonatkozó THM mellett a teljes időszakra kiszámított THM-et is közölte. A transzparens és korrekt tájékoztatás álláspontjuk szerint az Erste Banknál valósult meg leginkább.
- 54) A megfelelő tájékoztatási gyakorlatot támasztja alá megítélésük szerint az is, hogy az akcióval kapcsolatosan a banknak közvetlenül egy panaszt sem nyújtottak be.
- 55) A türelmi időszak lehetőségét eljárás alá vont megközelítőleg két éve biztosítja ügyfelei részére, jelenleg lakáshiteleknél 5-6, szabad felhasználású hiteleknél 3-4 bank biztosít hasonló lehetőséget. A türelmi időszak bevezetésével az ügyfelek azon igényére reagáltak, hogy a hitel várható törlesztő részlete a kezdeti időszakban alacsonyabb legyen. Mivel lakásvásárlásnál jellemzően az első két év jár nagyobb kiadásokkal, így a bank segítséget nyújt azzal, hogy a tőkefizetés alól mentesíti az ügyfelet és így a progresszivitás biztosítható.
- 56) Az akciós konstrukció vonatkozásában a bank nyilvántartásainak figyelembevételével hangsúlyozta, hogy a teljes szerződésállomány nem emelkedett, hanem csökkent, csupán a 6 havi kamatperiódusú svájci frank alapú piaci lakáskölcsön és szabad felhasználású jelzáloghitel aránya nőtt a 12 havi kamatperiódusú ellenében, ami racionális döntés volt, mivel így 6 hónapon keresztül megtakarítást eredményezett. Az információ beszerzése pedig nem minden esetben vezethető okvetlen vissza a kommunikációs kampány tájékoztatásaira álláspontjuk szerint, lévén a bankfiókokban az ügyintézők is felhívták az ügyfelek figyelmét szerződéskötéskor erre a lehetőségre.
- 57) Az ügyfeleket minősítésükkor a bank nem az akciós, hanem az akció lejártát követően fizetendő törlesztőrészlet figyelembevételével „scoringolta” annak biztosítására, hogy az ügyfél a későbbiekben is képes lesz a folyósított összeg törlesztésére.
- 58) Az eljárás alá vont vállalkozás előadta, hogy a bank maximálisan igyekezett eleget tenni tájékoztatási kötelezettségének, az ügyfelek a konstrukció pontos ismeretében kötötték meg hitelszerződéseiket. Fentiek figyelembevételével a bank álláspontja szerint a vizsgált tájékoztatások nem voltak megtévesztésre alkalmasak, Az ügyfelek tájékoztatása álláspontjuk szerint nem volt megtévesztő jellegű, hiszen az valós és hiteles adatokat, információkat tartalmazott. Az első kamatperiódusra biztosított akciós hitelkamat alapján fizetendő törlesztőrészlet feltüntetése a bankra és a termékre vonatkozó figyelemfelkeltés célját szolgálta, nem pedig az ügyfél döntésének negatív irányú befolyásolását a közölt információkkal.
- 59) Mindezek alapján az eljárás alá vont vállalkozás kérte az eljárás versenytanács általi megszüntetését.
- 60) A Versenytanács előzetes álláspontjának kézhezvételét követően az ügyfél az alábbi észrevételeket tette:
- a) elismerte, hogy a Versenytanács előzetes álláspontjában az eljárás tárgyát illetően teljeskörűen és hiánytalanul feltárta a tényállást;
- b) felhívja a figyelmet arra, hogy a reklámozó számára különös nehézséget okoz annak eldöntése, hogy egy kb. 15. mp-es időkeretben megjelenő televíziós reklámban a hitel lényeges tulajdonságai közül melyek mellőzhetők;

- c) felhívja a figyelmet, hogy a THM-re vonatkozó kormányrendeletet betartva tüntette a teljes hiteldíjmutatót mind a türelmi időre, mind a teljes futamidőre;
- d) a kifogásolt reklám a hiteltermék minden releváns jellemzőjét tartalmazta, bár azt elismeri, hogy a televíziós reklámban apró betűvel írt szöveg nem volt teljes mértékben észlelhető az ügyfelek számára;
- e) a reklámban valótlan adat közlésére nem került sor, az apró betű használatával az eljárás alá vont nem szándékozott elhallgatni valós adatot sem;
- f) a vele szemben korábban lefolytatott Vj-37/2004. és Vj-160/2004. sz. eljárásokban megállapított jogsértés tárgya és formája a jelen ügytől teljes mértékben különbözött, ezért súlyosító körülményként nem veendő figyelembe;
- g) az elmúlt két év során vele szemben versenyfelügyeleti eljárás ilyen jellegű ügyekben nem volt;
- h) az előzetes álláspontban foglaltakat és az abban megjelölt szempontokat a jövőben iránymutatónak fogadja el;
- i) kéri, hogy a határozatát a Versenytanács tárgyaláson kívül hozza meg.

VIII. Jogi háttér

- 61) A Tpv. 8. § (1) bekezdésének első mondata szerint tilos a gazdasági versenyben a fogyasztókat megtéveszteni. A Tpv. 8. § (2) bekezdése alapján a fogyasztók megtévesztésének minősül különösen, ha
- a) 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 árjelzővel látják el, vagy az áru lényeges tulajdonságairól bármilyen más, megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak;
 - c) az áru értékesítésével, forgalmazásával összefüggő, a fogyasztó döntését befolyásoló körülményekről – így különösen a forgalmazási módról, a fizetési feltételekről, a kapcsolódó ajándékokról, az engedményekről, a nyerési esélyről – megtévesztésre alkalmas tájékoztatást adnak;
 - d) különösen előnyös vásárlás hamis látszatát keltik.
- 62) 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.
- 63) A gazdasági reklámtevékenységről szóló 1997. évi LVIII. törvény 17. § (3) bekezdése alapján a reklámozó indokolt esetben – az eset körülményeire való tekintettel, figyelemmel a reklámozó és az egyéb érdekelt törvényes érdekeire – a reklám ténybeli állításainak bizonyítására kötelezhető.
- 64) A Tpv. 14. § (1) bekezdése alapján az érintett piacot a megállapodás tárgyát alkotó áru és földrajzi terület figyelembevételével kell meghatározni.
- 65) A Tpv. 77. § (1) bekezdés d) és f) pontjai alapján az eljáró versenytanács határozatában megállapíthatja a magatartás törvénybe ütközését, illetve megtilthatja a törvény rendelkezéseibe ütköző magatartás további folytatását.
- 66) A Tpv. 78. § (1) bekezdése alapján az eljáró versenytanács bírságot szabhat ki azzal szemben, aki a Tpv. rendelkezéseit megsérti. 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. A Tpv. 78. § (3) bekezdése 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 – tekintettel kell meghatározni. A jogsérelem súlyát különösen a gazdasági verseny veszélyezettségének foka, a fogyasztói érdekek sérelmének köre, kiterjedtsége alapozhatja meg.

XI.

A versenytanács megállapításai

- 67) A fogyasztók felé irányuló minden (reklámként vagy más módon megnyilvánuló) tájékoztatással szemben követelmény, hogy annak alapján a fogyasztó reális képet alkothasson az adott termékről (áruról, szolgáltatásról), a versenyjogilag releváns fogyasztói döntés meghozatala (jellemzően a szerződéskötés) előtti tájékoztatás ne legyen pontatlan. A versenyjogi gyakorlat értelmében a vállalkozáshoz vagy a termékhez kötődő tulajdonságnak az állítás teljes ideje alatt igaznak és pontosnak kell lennie (lásd a Legfelsőbb Bíróság Vj-55/1998. számú ügyben hozott Kf. II. 39.104/2000/3. számú ítéletét).
- 68) Ezen túlmenően a versenytanács már több határozatában hangsúlyozta (lásd pl. a Vj-15/2002., Vj-131/2003. és Vj-37/2004. számú ügyben hozott határozatot), hogy különösen fontos a fogyasztók pontos, megfelelő tájékoztatása azoknál a pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződéseknél, ahol a felek közötti kölcsönös bizalomnak kiemelkedő szerepe van a termék sajátosságai következtében. A fogyasztók ismereteinek a pénzügyi szolgáltatások területén meglévő hiányosságai és a pénzügyi szervezetek szakmai hozzáértése iránti – a tájékozottság ezen hiányosságaira visszavezethetően: kényszerű – bizalom, a pénzügyi szolgáltatásokkal kapcsolatos tájékoztatások fogyasztói döntéseket befolyásoló képessége igen hangsúlyossá teszi az e területen megjelenő és a fogyasztókat tájékoztató vállalkozások versenyjogi felelősségét.
- 69) Általában minden olyan magatartás, amely alkalmas a fogyasztók döntési szabadságának korlátozására jogellenes, tekintet nélkül arra, hogy a hátrány valóban vagy ténylegesen bekövetkezett volna [az objektivitás szempontját más esetekben is aláhúzta a Legfelsőbb Bíróság, így pl. a Kf. II. 39.774/2000/6. (Vj-3/1998.), a Kf. II. 39.862/2000/4. (Vj-74/1999.), a Kf. II. 39.312/2001/4. (Vj-3/2000.) és Kf. II. 39.908/2001/5. számú ítéletében (Vj-168/1998.)].
- 70) Valamely magatartás a fogyasztók megtévesztésére való alkalmassága abban az esetben is megállapítható, ha az eljárás alá vont vállalkozás terhére valamely lényeges körülmény elhallgatása, hiányos tájékoztatás közzététele róható.
- 71) A Legfelsőbb Bíróság a Vj-125/1996. számú ügyben meghozott Kf. II. 27.254/1998/5. számú ítéletében megállapította, a valós adatokat tartalmazó és előnyös tulajdonságokat kiemelő reklám is lehet félrevezető, ha elhallgat olyan adatokat, amelyek a közölt tulajdonságok értelmezéséhez elengedhetetlenül szükségesek.
- 72) A versenyjogi gyakorlat értelmében a jogsértő tájékoztatás akkor is megvalósul, ha utóbb, például az ügyfélszolgálat által, bankfiókban kapott tájékoztatás révén mód van a teljes körű valós információ megismerésére, hiszen a Tpvt. 8. § (1) és (2) bekezdése a fogyasztók tisztességtelen befolyásolására alkalmas tájékoztatást tilalmazza, e sérelem pedig a jogsértő információk közreadásával befejeződik (ezt szögezte le a Fővárosi Bíróság a Vj-200/1999. számú ügyben meghozott 2.K. 33.533/2000/2. számú ítéletében).
- 73) A lakossági hiteltermékek esetében a felvett hitelösszegen túl a bank által feszámitott kamat, díjak, költségek, illetve devizahitelek esetén az átváltásból adódó költségek határozzák meg a fizetendő összeg mértékét. Lényegesnek az a tulajdonság tekinthető, amelynek a versenytársak vagy a versenyző termékek közötti választás során jelentősége lehet.
- 74) A vizsgálat tárgyát képező termékekre meghirdetett akciók esetében lényeges tulajdonságnak minősül például a hitel típusa, akciós jellege, a törlesztőrészlet nagysága, a türelmi idő, a THM mértéke, a kamatperiódus és az induló kamat mértéke.

- 75) Az eljárás alá vont vállalkozás akciós termékeire meghirdetett reklámkampánya azt a központi üzenetet hordozza, hogy 20 764 Ft havi törlesztőrészlet megfizetésével 7.000.000 Ft-os lakás- és jelzáloghitelt vehet fel az ügyfél, csak 4,13%-os THM mellett.
- 76) Az eljárás alá vont által közreadott, az akciós termékekre vonatkozó TV-reklámban szereplő csillaggal jelölt apró betűs rész, figyelemmel az adott reklámeszköz információtovábbítási képességére, a fogyasztók számára érzékelhető információt nem tartalmaz, illetve a reklám központi üzenetéből a fogyasztók nem ismerhetik meg azon tényt sem, hogy az akció deviza alapú hitelre vonatkozik, amelynek lényegesen magasabb a kockázata a forintalapú hitelekhez képest. A TV-reklámokból az sem derül ki a fogyasztók számára, hogy a megjelölt THM akciós időszakra vonatkozik, így nagyobb növekedés várható az első kamatperiódus elteltével, mint egyébként, másrészt a türelmi időszak első hónapjára vonatkozik.
- 77) A Versenytanács szerint a fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására alkalmas lehet azon tény is, hogy az akciós időtartam ismerete nélkül láthatták a fogyasztók még szeptember 8-án is a reklámot (az Interneten), holott július 31-éig befogadott hitelügyletek esetén élt csak az akció. (Az eljárás alá vont hirdetései értelmében befogadott hitelügyletnek csak akkor tekinthető az ügylet, ha a fiókba a teljes dokumentáció benyújtásra került.) Az a tény, hogy akciós hirdetés az eljárás alá vont vállalkozás honlapján még 2006 szeptemberében is látható volt, azt a látszatot kelthette a fogyasztók számára, hogy a szerződési feltételek általában hasonló módon kedvezőek a banknál, és nemcsak a 2006. július 31-éig tartó akció keretében elérhetőek.
- 78) Az eljárás alá vont vállalkozás által alkalmazott többi reklámhordozó az előbb ismertetett központi üzenet mellett kiegészítő tájékoztatást tartalmazott, amely az alábbi okból nem tekinthető teljes körűnek:
- Ø Az akciós 20 764 Ft havi törlesztőrészlet mellett felvehető 7 millió Ft 4,13% THM mellett kizárólag a svájci frank alapú, piaci kamatozású, 20 éves futamidejű lakáscélú hitelekre vonatkozik, a hirdetésekben szereplő egyéb, szabad felhasználású jelzáloghitelekre nagyobb, 5,14% THM és nagyobb összegű induló kamat 2,40% vonatkozik.
 - Ø A 4,13% mértékű THM a 7 millió forintos konstrukció helyett, 5 millió forintos konstrukcióra vonatkozik;
 - Ø A reklámok központi üzenetében szereplő induló THM mértéke (4,13%) sem felel meg valóságnak, mert az akcióról kiadott Lakossági Hirdetmény 1. számú melléklete értelmében a svájci frank alapú, piaci kamatozású, lakáscélú kétféle hiteltermék (Fészekrakó, és nem Fészekrakó program keretében) induló THM értékei 4,37% illetve 4,27%-ot tesznek ki. Az akciós svájci frank alapú, szabad felhasználású jelzáloghitel induló THM-e 5,14%.
- 79) Az eljárás alá vont vállalkozás által az akcióról közreadott Lakossági Hirdetmények egyáltalán nem tartalmaznak arra vonatkozó utalást, hogy a 2006. július 31-e után befogadott hitelkérelmekre az akció nem vonatkozik, a Hirdetmények (1., 6. és 7. számú mellékletek) kizárólag az akció kezdőidőpontjáról tartalmaznak tájékoztatást.
- 80) Az eljárás alá vont 2006. június 26. és július 31. között meghirdetett akcióinak fogyasztók megtévesztésére való alkalmasságát és a jogsértés súlyosságát támasztja alá azon körülmény is, hogy a hitelszerződéssel jellemzően hosszú időtartamra kötik le magukat az ügyfelek, tehát a 20 éves, azaz 240 hónapos futamidőhöz képest adott esetben nem nyújtanak objektív képet az első hat hónapra minél alacsonyabb értéket biztosító feltételek mentén számított értékek. Ezen felül a futamidő első kamatperiódusára és a türelmi idő alatti akciós értékek jelentős mértékben különböznek a futamidő hátralévő idejében érvényesülő feltételektől. A futamidő hátralévő része a kamatok tekintetében 19,5 év, a türelmi idő tekintetében 15 év.
- 81) A TV-reklám ugyan jellemzően korlátozottabb mennyiségű adat átadására alkalmas a nyomtatott változatokhoz képest, ugyanakkor erre is tekintettel – mivel nem lehetséges az egyébként a nyomtatott reklámokon elhelyezett kiegészítő tájékoztatások megismerése – fontos a

reklám céljára kiemelt adatok köre. A kondíciók fogyasztók általi mérlegeléskor viszont a hitel forint vagy deviza alapú jellege az előbbieknél megfelelően olyan lényeges tulajdonság, amelynek ismertetése szükséges. Lévén a törlesztőrészlet összege forintban hangzik el a reklám során, így egyéb információ hiányában a fogyasztó nem következtethet arra, hogy forint vagy deviza alapú hitelről van-e szó, még ha nagy arányban utóbbit is kötik meg az ügyfelek. Ezenkívül nem mérhető fel, hogy akciós hitelről, kifejezetten csak lakáscélú hitelről szól a tájékoztatás, kamatperiódusa 6 hónapos, és a türelmi idő révén később a közölt összeghez képest jelentős mértékű növekedés várható az egyébkénti szerződésmódosításokon túlmenően.

82) A Versenytanács a Vj-170/2004. és Vj-191/2004. számú ügyben hozott határozatában rögzítette, hogy a marketingkommunikációs eszközök, illetve csatornák között különbség mutatkozik abban, hogy azok csak a figyelem felkeltésére vagy részletesebb információk közlésére alkalmasak-e. A sugárzott TV-reklám esetében nem lehet szó pusztán figyelemfelhívó tartalmú tájékoztatásról, ha a vállalkozás az áru, a szolgáltatás lényeges tulajdonságait illetően részleteket közöl.

83) A Versenytanács Vj-33/2005. számú ügyben hozott döntésében állapította meg, hogy a vállalkozások különböző kiegészítéseket, magyarázatokat fűzhetnek a reklám fogyasztók által ténylegesen fogott üzenetét jelentő reklámállításokhoz. Az ilyen gyakorlat általában nem alkalmas a versenyjogi felelősség alóli mentesülésre, ha a kiegészítés, magyarázat formai kivitelezésénél (betűméret, szín stb.) fogva a fogyasztókhoz ténylegesen el sem jut, annak tartalmát nem is ismerik meg, így egyetlen célt szolgálnak, azt hogy a vállalkozás például egy versenyfelügyeleti eljárás során a maga számára kedvezően hivatkozhat a reklám apró betűs részében foglaltakra.

84) A versenyjogi gyakorlat alapján a reklám fogyasztók által fogott üzenetének megállapítása során elsősorban nem a reklámozó célját kell szem előtt tartani, illetőleg nem vehető azonos súllyal figyelembe a reklámban elhangzó, illetve olvasható valamennyi állítás. A néhány – jelen esetben 15 – másodperces televíziós reklámfilm alkalmatlan nagy mennyiségű információ közvetítésére, különösen akkor, ha a reklám kivitelezése, egyes közlések tényleges érzékelhetőséget lehetővé nem tevő módon való szerepeltetése ezt önmagában sem teszi lehetővé.

85) Az eljáró versenytanács megjegyzi, valamely piaci magatartás hatása nemcsak a piaci részesedés növekedésében, hanem a piaci részesedés megtartásában vagy akár a piaci részesedés csökkenése mértékének mérséklésében is megmutatkozhat.

XII.

A Versenytanács döntése

86) Mindezek alapján a Versenytanács, a Tpv. 77. § (1) bekezdésének d) pontjára tekintettel, megállapította, hogy az eljárás alá vont vizsgálat alá vont tájékoztatása megvalósította a Tpv. 8. § (2) bekezdésének a), c) és d) pontjaiban foglalt tényállásokat. Ezekre tekintettel megállapította, hogy az eljárás alá vont megsértette a Tpv. 8. § (1) bekezdésében foglalt, a fogyasztók megtévesztésének tilalmára vonatkozó törvényi rendelkezését.

87) A Versenytanács, a Tpv. 78. § (1) bekezdése alapján, az ügyben bírság kiszabását tartotta indokoltnak, amelynek összegét a Tpv. 78. § (3) bekezdésében rögzítettek szerint állapította meg az alábbi felsorolt szempontok mérlegelése alapján:

a) A jogsértő magatartás bizalmi jellegű termék forgalmát érintette, amelyek esetében a szolgáltatók és a fogyasztók között az átlagosnál nagyobb mértékű az információs aszimmetria a szolgáltatók javára. Ezért a fogyasztók fokozottan érzékenyek reagálnak a megtévesztésre alkalmas tájékoztatásokra. A szolgáltató versenyjogi felelőssége pedig súlyosabb, hiszen a fogyasztó csak korlátozottan képes az információs hátrányán további tájékozódással csökkenteni.

- b) Eljárás alá vont több kommunikációs eszközt, közöttük egy igen intenzív televíziós kampányt is, felhasználva 1 hónapos akciót hirdetett, honlapján ezen időponton túl is szerepelt a tájékoztatás. Az akció ilyen módon fogyasztók viszonylag széles körét érintette.
- c) A lakossági hitelezés piacán a bankok folyamatosan újabb és újabb konstrukciókat kínálnak ügyfeleik részére, a már meglévők feltételeit is gyakran változtatják, különböző akciók, kedvezmények során, biztosítási termékkel kombinált változatokat is kidolgozva. A nagyszámú lehetőség áttekintése az átlagos fogyasztó számára nem egyszerű feladat. Ez a körülmény tovább növeli a tájékoztatást közreadó szolgáltató versenyjogi felelősségét.
- d) Az eljárás alá vont elfogadta az előzetes álláspontjában foglaltakat mind a tényállás leírása, mind pedig annak jogi értékelésére vonatkozóan, de a jogsértés elismerésére nem került sor. Kötelezte magát arra, hogy a jövőben tartózkodik hasonló jogsértéstől. Ezen önkéntes kötelezettség-vállalás súlyát csökkenti az a körülmény, hogy hasonló vállalást már a Vj-160/2004. sz. eljárásban is tett, amelyet akkor a Versenytanács bírságot csökkentő tényezőként vett figyelembe.
- e) A Versenytanács nem hagyhatja figyelmen kívül, hogy az eljárás alá vont vállalkozás fogyasztói döntések tisztességtelen befolyásolására alkalmas jogsértését már két alkalommal – jogerősen – megállapította (Vj-37/2004. és Vj-160/2004.).
- f) Ugyanakkor a bírság meghatározása során enyhítő körülményként értékelte azt, hogy a megtévesztésre alkalmas tájékoztatást korrigáló információkhoz a fogyasztó a szerződéskötést megelőzően hozzájuthat.
- 88) A bírság összegét a fenti szempontok mérlegelése alapján állapította meg, figyelemmel az eljárás alá vont érintett termékből a 2006. június 26. és július 31. közötti időszakban eredő árbevételére, valamint a kifogásolt televíziós kampányának költségére.
- 89) A határozat elleni jogorvoslat lehetőségét a Tpv. 83. § (1) bekezdése biztosítja.

Budapest, 2007. február 8.