

Mit vizsgálhat a fogyasztóvédelmi hatóság az ingatlanhirdetések kapcsán?

A Nemzeti Kereskedelmi és Fogyasztóvédelmi Hatóság (NKFH) 2026. évi Ellenőrzési és Vizsgálati Programjának 9. pontja alapján **az ingatlanközvetítők hirdetési gyakorlatának ellenőrzése** címmel országos témavizsgálat lefolytatására kerül sor a fogyasztóvédelmi hatóság részéről. Az ellenőrzésekben az NKFH szakmai irányítása mellett valamennyi kormányhivatal fogyasztóvédelmi főosztálya, illetve osztálya részt vesz.

A témavizsgálat célja az ingatlanközvetítők által értékesítés céljából közzétett **ingatlanhirdetések tartalmának**, valamint a kereskedelmi gyakorlatok tágabb körébe eső, **fogyasztók irányában tanúsított közléseknek, tájékoztatásoknak az ellenőrzése** abból a szempontból, hogy azok megvalósítanak-e tisztességtelennek minősülő vagy egyéb módon jogszabályba ütköző kereskedelmi gyakorlatot.

Az ingatlanhirdetésekből szereplő adatok, képek és leírások közvetítik a fogyasztók számára azokat **az ingatlan reális megítéléséhez szükséges alapvető információkat**, amelyekre a fogyasztóknak szükségük van az adott ügylet összefüggésében, megfelelően tájékozott döntésük meghozatalához, így azok kapcsán **a fogyasztók gazdasági érdekeinek védelme kiemelt célkitűzése** a fogyasztóvédelmi hatóságnak.

A fogyasztóvédelmi hatóság az ellenőrzések során egyrészt **a klasszikus reklámfelületeken** (üzlethelyiségekben, illetve azok kirakataiban, molinókon stb.) megjelenített, másrészt – az online kommunikációs csatornák térnyerésére figyelemmel – **az ingatlanértékesítési portálokon közzétett** ingatlanhirdetéseket, valamint a közösségi médiában megjelenő, ingatlanreklámot magában foglaló tartalmakat is vizsgálhatja.

Az alábbiakban áttekintést kívánunk adni azokról a legfontosabb fogyasztóvédelmi előírásokról, amelyek **betartása az ingatlanközvetítői tevékenységet végző vállalkozások részéről elengedhetetlen** az ingatlanhirdetéseik és az ingatlan értékesítésének előmozdításához kapcsolódó kereskedelmi kommunikációjuk tartalmának kialakítása során.

A reklámjogi előírások értelmében reklámnak minősül minden olyan közlés, tájékoztatás, illetve megjelenítési mód, amely **az ingatlan értékesítésének vagy más módon történő igénybevételenek előmozdítására**, vagy e céllal összefüggésben a vállalkozás neve, megjelölése, tevékenysége népszerűsítésére vagy áru, árujelző ismertségének növelésére **irányul**.

Ingatlanok reklámozására – ha a reklám fogyasztókat céloz meg – az általános és az ingatlanokra vonatkozó különös reklámjogi előírások mellett **a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról szóló törvényben** foglalt alapvető követelmények is irányadók.

A jogszerű kereskedelmi kommunikáció kialakítása során a vállalkozásoknak figyelemmel kell lenniük a **tisztességtelenség tilalmára**. A tisztességes kereskedelmi gyakorlattal ellentétes az olyan kereskedelmi magatartás, amelynek során a vállalkozás **nem tesz eleget a jóhiszeműség és tisztesség alapvéneinek megfelelően elvárható szakmai gondosság követelményének**, és ezáltal **a fogyasztó oldalán potenciálisan vagy ténylegesen kiváltja az ügyleti döntésének torzítását**. A jóhiszeműség és a tisztesség elvéből következő alapvető követelmény, hogy a vállalkozások a fogyasztókkal szembeni kereskedelmi gyakorlatok tanúsítása során **egyértelmű, világos, félre nem érthető tájékoztatást adjanak**, valamint maradéktalanul teljesítsék az őket terhelő együttműködési és tájékoztatási kötelezettséget a fogyasztók irányában.

A tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatok tipikus előfordulási esetei a **megtévesztő és az agresszív kereskedelmi gyakorlatok**, amelyek révén a fogyasztó ügyleti döntése torzul, vagy amely képes arra, hogy ilyen torzító hatást gyakoroljon az átlagfogyasztóra.

A tisztességesség alapelve alapján kötelezettségként jelenik meg az, hogy az ingatlanról a fogyasztóknak adott tájékoztatásnak **valósnak, pontosnak, hitelesnek kell lennie**, valamint az is, hogy **a jelentős információkat egyértelmű, érthető és félreérthetetlen módon** tartalmaznia kell. A vállalkozások a gazdasági reklámjaikban hirdetett ingatlanok értékesítésével kapcsolatosan a fogyasztóknak adott tájékoztatásaikban csak olyan információt közölhetnek, amelyet szakmai szempontból **megfelelő bizonyítékokkal** (pl. műszaki dokumentumokkal) **alá tudnak támasztani**.

Az **eladási ár**, vagy az **ingatlan lényeges jellemzői** (például alapterülete, beosztása, előnyök, kockázatok stb.) tekintetében tett **valótlan, félrevezető vagy megalapozatlan állítások megtévesztőnek**, és ez által tisztességtelenné minősülhetnek.

Nem megengedett a **mesterséges intelligencia által vagy más módon generált, de valódinak látszó képek**, fotók közzététele sem, amennyiben azok – megfelelő forrásmegjelölés, vagy szöveges magyarázat hiányában, esetleg félreérthető szövegmagyarázat alapján – az átlagfogyasztóban azt a téves benyomást kelthetik, hogy azok a meghirdetett ingatlanról készültek, vagy arról szólnak.

Tisztességtelenné minősülhet mindemellett az ingatlanról adott tájékoztatások során egyes **fontos** az ügyleti döntés megfelelő megalapozásához szükséges **információk elhallgatása**, vagy **félrevezető tájékoztatás közlése** is.

Jogsértő, ha a **hirdetés nem tartalmaz valamely jogszabály által kötelezően előírt tartalmi elemet**. Például kötelező az 50 m²-t elérő, vagy azt meghaladó hasznos alapterületű épület vagy önálló rendeltetési egység esetén az **energetikai minőség szerinti besorolás feltüntetése**, így az erre vonatkozó adatnak szerepelnie kell az ingatlanhirdetésekből.

Tilos mindenfajta agresszív kereskedelmi gyakorlat megvalósítása, így **kényszer, fizikai erőszak alkalmazása**, vagy bármely **jogellenes lépés megtételével való fenyegetés**.

Tisztességtelen kereskedelmi gyakorlatot valósíthat meg ezen túlmenően a vállalkozás például azzal is, ha **kivételes lehetőség látszatának keltésével** elhamarkodott döntéshozatalra ösztönzi a fogyasztót, vagy egyéb módon gyakorol pszichés nyomást a fogyasztókra. Jogsértő lehet a fogyasztó sürgetését célzó olyan vállalkozói kommunikáció, amely torzíthatja a megalapozott fogyasztói döntéseket.

Aggályos lehet az a gyakorlat is, amikor a vállalkozások kivételesen kedvező ajánlatot tartalmazó ingatlanhirdetéseket **az ingatlan értékesítését követően is még hosszabb ideig elérhetőként ajánlanak**, azzal a szándékkal, hogy a már értékesített ingatlan helyett más terméket értékesítsenek a fogyasztók számára, egyes esetekben lényegesen drágább, vagy egyéb szempontból jóval kedvezőtlenebb feltételek mellett.

Összegezve a fent írtakat, a vállalkozásoknak mindenképp biztosítaniuk kell azt, hogy az ingatlanok értékesítésének előmozdításához kapcsolódóan a fogyasztóknak **az ingatlanok egyedi jellemzőiről, előnyeiről és áráról nyújtott kereskedelmi kommunikációik a valóságot tükrözzék**.

A vállalkozásoknak ügyelniük kell arra is, hogy a kereskedelmi kommunikációkban a fogyasztók számára nyújtott **tájékoztatás kiegyensúlyozott legyen, ne merüljön ki pusztán az ingatlan kedvező jellemzőinek felsorolásában**, hanem megfelelően **megjelenjenek a vásárlók értékelését érdemben befolyásoló negatív tulajdonságok is**, hiszen ezek ismeretében hozható kellően megalapozott üzleti döntés.