



1054 Budapest, Alkotmány u. 5.

Levél cím: 1245, Budapest 5. Pf. 1036

Telefon: (06-1) 472-8865, **Fax:** (06-1) 472-8860

Ügyszám: Vj/16/2011.

Iktatószám: Vj/16-62/2011.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a dr. B. B. ügyvéd (Berke & Molnár Ügyvédi Iroda cím) által képviselt **OTP Jelzálogbank Zrt.** (Budapest) és az ugyancsak dr. B. B. ügyvéd (Berke & Molnár Ügyvédi Iroda cím) által képviselt **OTP Bank Nyrt.** (Budapest) ellen gazdasági erőfölénnyel való visszaélés miatt folyamatban lévő versenyfelügyeleti eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

végzést.

Az eljáró versenytanács az eljárást megszünteti, egyben kötelezi az OTP Jelzálogbank Zrt-t az alábbi kötelezettségvállalás teljesítésére:

- 1) Az OTP Jelzálogbank Zrt. az érintett személyeknek (ha korábban nem tette meg) 2013. november 30-ig visszatéríti a jelen végzés keltéig megfizetett előtörlesztési díj alábbiak szerint meghatározott összegét. A visszatérítésről az érintett személyeket írásban, közvetlenül értesíti. A visszafizetendő összeg
 - a 2005. június 15. előtt kötött szerződések esetében a 2005. június 15-től bevezetett és az érintett személy által ténylegesen megfizetett díj, de legfeljebb 8000.- Ft, míg
 - a 2005. június 15. és 2005. augusztus 15. között megkötött szerződések esetében a 2005. június 15-től bevezetett és a 2005. augusztus 15-től megemelt, az érintett személy által ténylegesen megfizetett díjak különbsége, de legfeljebb 8000.- Ft.

Érintett személynek minősül az OTP Jelzálogbank Zrt. azon ügyfele, aki

- 2005. augusztus 15. előtt kötött az OTP Bank Nyrt.-vel, mint egyszemélyes hitelezővel lakáskölcsön szerződést, és
- az ezen kölcsönszerződésből eredő teljes követelés az előtörlesztést megelőzően engedélyezésre került az OTP Jelzálogbank Zrt. részére, és
- az ezen kölcsönszerződése tekintetében az előtörlesztés során – a 2005. június 15. előtt kötött szerződések esetében – a 2005. június 15-én bevezetett díjat vagy – a 2005. június 15. és 2005. augusztus 15. között megkötött szerződések esetében – a 2005. augusztus 15-én felemelt díjat a jelen végzés keltéig az OTP Jelzálogbank Zrt.-nek megfizette, és
- az előtörlesztési díj megfizetése időpontjában szerződése az OTP Jelzálogbank Zrt. állományában volt.

- 2) Az OTP jelzálogbank Zrt. az érintett személyeknek (ha korábban nem tette meg) 2013. november 30-ig visszatéríti a jelen végzés keltéig megfizetett végtörlesztési díj alábbiak szerint meghatározott összegét. A visszatérítésről az érintett személyeket írásban, közvetlenül értesíti. A visszafizetendő összeg
- a 2005. június 15. előtt kötött szerződések esetében a 2005. június 15-től bevezetett és az érintett személy által ténylegesen megfizetett díj, de legfeljebb 8000.- Ft, míg
 - a 2005. június 15. és 2005. augusztus 15. között megkötött szerződések esetében a 2005. június 15-től bevezetett és a 2005. augusztus 15-től megemelt, az érintett személy által ténylegesen megfizetett díjak különbsége, de legfeljebb 8000.- Ft.

Érintett személynek minősül az OTP Jelzálogbank Zrt. azon ügyfele, aki

- 2005. augusztus 15. előtt kötött az OTP Bank Nyrt.-vel, mint egyszemélyes hitelezővel lakáskölcsön szerződést, és
 - az ezen kölcsönszerződésből eredő teljes követelés a végtörlesztést megelőzően engedményezésre került az OTP Jelzálogbank Zrt. részére, és
 - az ezen kölcsönszerződése tekintetében a végtörlesztés során – a 2005. június 15. előtt kötött szerződések esetében – a 2005. június 15-én bevezetett díjat vagy – a 2005. június 15. és 2005. augusztus 15. között megkötött szerződések esetében – a 2005. augusztus 15-én felemelt díjat a jelen végzés keltéig az OTP Jelzálogbank Zrt.-nek megfizette, és
 - a végtörlesztési díj megfizetése időpontjában szerződése az OTP Jelzálogbank Zrt. állományában volt.
- 3) Az OTP Jelzálogbank Zrt. a fennálló lakáskölcsön szerződés végtörlesztéssel történő megszüntetésének lehetőségét biztosítja
- végtörlesztési díj megfizetése nélkül azon érintett személyeknek, akik 2005. június 15. előtt kötöttek az OTP Bank Nyrt.-vel, mint egyedüli hitelezővel lakáskölcsön szerződést, valamint a 2005. június 15-én bevezetett díjtétel megfizetése mellett azon érintett személyeknek, akik 2005. június 15. és 2005. augusztus 15. között kötöttek az OTP Bank Nyrt.-vel, mint egyedüli hitelezővel lakáskölcsön szerződést, és
 - az ezen kölcsönszerződésből eredő teljes követelés engedményezésre került az OTP Jelzálogbank Zrt. részére, és
 - a végtörlesztési díj megfizetése időpontjában szerződése az OTP Jelzálogbank Zrt. állományában volt.

A végtörlesztés ezen feltételek szerinti lehetőségéről az OTP Jelzálogbank Zrt. az érintett személyeket a Versenytanács határozatának kézhezvételétől számított 90 napon belül egyénileg és közvetlenül, ajánlott levélben értesíti, ha ezt korábban nem tette meg. Az OTP Jelzálogbank Zrt. az érintett személyeknek a végtörlesztés lehetőségét a jelen pontban foglalt feltételek mellett a közvetlen írásbeli értesítés postára adásától számított 35 naptári napos időszakra biztosítja.

- 4) Ezen kötelezettségvállalások mind a forint, mind a deviza alapú kölcsönökre kiterjednek. A jelen kötelezettségvállalás a 2005. augusztus 15. után megkötött kölcsönszerződésekre nem terjed ki.

- 5) Az OTP Jelzálogbank Zrt. a kötelezettségvállalás szövegét (ha erre korábban nem került sor) 2013. november 30-ig egy országos napilapban megjelenteti, és a jelen végzés jogerőre emelkedését követő 120. napig folyamatosan a bankfiókjaiban hirdetményként kifüggeszti, valamint az internetes honlapjának nyitóoldalán hivatkozásként közzéteszi.
- 6) Az OTP Jelzálogbank Zrt. az ügyfelek - 5) pontban foglaltakra figyelemmel esetlegesen sorra kerülő - értesítésének megtörténtéről az ajánlott levelek feladói jegyzékének átadásával, valamint az újsághirdetés másolatának, az internetes oldal archivált változatának valamint a bankfióki hirdetmény másolatának becsatolásával külön tájékoztatja a Gazdasági Versenyhivatalt a jelen végzés jogerőre emelkedését követő 120. napig.
- 7) A fentieknek megfelelően már teljesített visszatérítéseket az OTP Jelzálogbank Zrt. semmilyen módon és formában nem követeli vissza, ide értve azt is, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. valamely követelésébe beszámítja a korábbi kifizetést.
- 8) Az OTP Jelzálogbank Zrt. a kötelezettségvállalás teljesítéséről 2013. december 15-ig tájékoztatja a Gazdasági Versenyhivatalt.

E végzéssel szemben a közléstől számított nyolc napon belül a Fővárosi Közigazgatási és Munkaügyi Bírósághoz címzett, de a Gazdasági Versenyhivatalnál benyújtandó vagy ajánlott küldeményként postára adott jogorvoslati kérelmet terjeszthet elő az ügyfél, illetve akire nézve a végzés rendelkezést tartalmaz, továbbá az, akivel a végzést a törvény alapján közölni kell.

Indokolás

I.

Alapeljárás – bírósági eljárás – megismételt eljárás

- 1) Jelen eljárás annak eredményeként indult meg, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt.-vel szembeni Vj-22/2008. számú eljárásban (a továbbiakban: alapeljárás) meghozott Vj-22/2008/25. számú végzést a Fővárosi Bíróság 3.Kpk.46.195/2010/10. sz. végzésével hatályon kívül helyezte és a Gazdasági Versenyhivatalt (a továbbiakban: GVH) új eljárás lefolytatására kötelezte.

II.

Az eljárás alá vont vállalkozások

- 2) Az OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban eljárás alá vont, OTP Jelzálogbank, vagy Jelzálogbank) alapításáról az univerzális banki szolgáltatásokat nyújtó OTP Bank Nyrt. (a továbbiakban: OTP Bank) 2001 márciusában határozott. Az OTP Bank egyedüli tulajdonosa az OTP Jelzálogbanknak. Az OTP Jelzálogbank szakosított hitelintézetként 2002. február 1-jén kezdte meg a tevékenységét.

- 3) A jelzálog-hitelintézet olyan szakosított hitelintézet, amelynek alapítását és működését a Jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény szabályozza. A legfontosabb vonatkozó szabályozások: (i) nem gyűjthetnek betétet; (ii) pénzkölcsön nyújtását vagy jelzálogjog fedezete, vagy az állam készfizető kezességvállalása mellett végezhetik; (iii) forrást alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával gyűjtenek.

III.

A vizsgálatlaltal érintett termék

- 4) A jelzáloghiteleken belül megkülönböztetünk lakáscélú, illetve szabad felhasználású jelzáloghitel termékeket. A jelzáloghitelek esetében a lakáscélú felhasználáshoz általában kedvezmények kapcsolódnak, ami azt eredményezi, hogy a lakáscélú jelzáloghitelek többnyire előnyösebbek a fogyasztók számára, mint a szabad felhasználású termékek.
- 5) A magyarországi lakáscélú jelzáloghitel-piacon meghatározó jelentőségű a lakáscélú állami támogatások elterjedése, illetve a támogatási rendszer többszöri változása. A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I. 31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) többféle támogatási formát tett lehetővé, amelyek közül jelentőségében kiemelkedett a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása, valamint a kiegészítő kamattámogatás. A rendelet 2002. évi módosítása tovább szélesítette a jogosultsági kritériumokat és növelte a támogatást. 2003-tól azonban több ízben is szigorították a feltételeket, mely módosítások¹ hatására a növekvő kamatlábú forinthiteleket mindinkább devizaalapú jelzáloghitelek váltották fel.
- 6) Bár korábban is volt devizahitel-értékesítés a személyi és a lakáshitelek területén, ennek igazi felfutásra 2004 első félévétől kezdődően került sor. Ennek eredményeként az újonnan értékesített lakáscélú jelzáloghitelvezetés területén a devizahitelek aránya 2005. I. félévében meghaladta az 50%-ot, 2006. II. félévére pedig megközelítette a 80%-ot.²
- 7) A lakáshitel szolgáltatás alapjaiban – rendeltetésében, összegében, árában, időkihatásában – különbözik más igénybe vett szolgáltatástól. A lakhatás a létbiztonság alapvető feltétele, a lakásvásárlás jellemzően a legnagyobb beruházás egy élet során, mely sok esetben jelzáloghitel segítségével valósítható meg, amely hosszú ideig – 15-20 év – tartó, folyamatos pénzügyi kötelezettségvállalást jelent a fogyasztók többsége számára.
- 8) A lakáshitel szerződésből többnyire csak úgy léphet ki a fogyasztó, ha visszafizeti a teljes tartozást – jellemzően több millió forintot –, ami általában nem áll rendelkezésére, különben nem vállalta volna a kamatok mellett szintén jelentős nagyságrendet elérő kezelési költség megfizetését is. Ezért vagy újabb, hitelkiváltó hitelt vesz fel, vagy marad a szerződésben és elfogadja a bank részéről gyakorlatilag parttalan egyoldalú feltétel változtatást.

¹ 79/2003 (VI. 6.) Korm. rendelet, 221/2003. (XII.12.) Korm. rendelet

² Vj-16-25/2011

- 9) A vizsgált termékek két csoportba oszthatók aszerint, hogy ki a fogyasztóval szerződő fél.
- Az ún. konzorciális hitelszerződéseket (2002. április 11. napját követően nyújtott hitelek) mind az OTP Bank, mind az OTP Jelzálogbank aláírta.³ Az OTP Bank végzi a folyósítást (fizető ügynök), a Jelzálogbank jogosultja a fedezetnek (biztosítéki ügynök).⁴
 - A hitelszerződések másik csoportját azok a lakáskölcsön-szerződések képezik, amelyek esetében a fogyasztó – a konzorciális hitelekre jellemző alaki sajátosságok mellett – az OTP Bank Nyrt-vel, mint egyszemélyes hitelezővel kötött szerződést (az OTP Jelzálogbank alapítása előtt kötött ügyletek).⁵

Mindkét fajta szerződésből fakadó jogok a szerződés aláírását követően egy későbbi időpontban engedményezésre kerültek az OTP Jelzálogbank részére, így a szerződések a Jelzálogbank állományába kerültek.⁶ Az engedményezés alapján a jelzáloghitelekből származó összes jog az OTP Jelzálogbankra szállt át, a jelzáloghitel szerződések egyedüli jogosultjává a Jelzálogbank vált.

IV.

A vizsgált magatartás

- 10) A 2005. június 15. előtt szerződött ügyfelek esetében a lakáscélú jelzáloghitel termékek elő- és végtörlesztési díja 0% volt. Az eljárás alá vont egyoldalú szerződésmódosítással lakáscélú jelzáloghitel termékeinél a 0%-os elő- és végtörlesztési díjakat két lépcsőben megemelte.
- 2005. június 15-én terméktől függően 1,7%, 2,6%, illetve 3,6%-ra emelte (a minimum 90 CHF illetve 15 ezer Ft lett).
 - A 2005. augusztus 15-én történt emelés eredményeként a százalékok nem változtak, csak a fizetendő minimum összeg nőtt 220 CHF-ra, illetve 35 ezer Ft-ra.

A 2. sz. mellékletben szereplő táblázatok összefoglalják az elő- és végtörlesztési díjak alakulását, terméktípusok szerint.

- 11) A GVH az elő- és végtörlesztési díj egyoldalú szerződésmódosítással történő emelése miatt a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) 67. § (1) bekezdés és a 70. § (1) bekezdése együttes alkalmazásával 2008. február 7-én Vj-022/2008 számon versenyfelügyeleti eljárást indított.

³ Vj-16-013/2011. adatszolgáltatás 6. pont

⁴ A két bank 2005 februárjától deviza alapú konzorciális hitelt is nyújt.

⁵ Az OTP Bank 2004. július 1. napja óta nyújt devizában nyilvántartott hitelt.

⁶ A Vj-16-006/2011. adatszolgáltatás 1.c. pont szerint csak a problémamentes követelések kerültek átruházásra.

- 12) Az eljárás alá vont 2008. november 26-tól az elő- és végtörlesztésnél felszámított díjak ügyfelek általi megfizetése kötelezettségének felfüggesztéséről döntött.

V.

Jogszabályi háttér

- 13) A Tpvt. 21. §-a értelmében tilos a gazdasági erőfölénnyel visszaélni, így különösen
- a) az üzleti kapcsolatokban – ideértve az általános szerződéses feltételek alkalmazásának esetét is – tisztességtelenül vételi vagy eladási árakat megállapítani, vagy más módon indokolatlan előnyt kikötni, vagy hátrányos feltételek elfogadását kikényszeríteni.
- 14) A gazdasági erőfölény definícióját a Tpvt. 22. §-a határozza meg. Ennek értelmében:
- i. Gazdasági erőfölényben van az érintett piacon (14. §), aki gazdasági tevékenységét a piac többi résztvevőjétől nagymértékben függetlenül folytathatja, anélkül, hogy piaci magatartásának meghatározásakor érdemben tekintettel kellene lennie versenytársainak, szállítóinak, vevőinek és más üzletfeleinek vele kapcsolatos piaci magatartására.
 - ii. A gazdasági erőfölény megítéléséhez vizsgálni kell különösen
 - a) azt, hogy az érintett piacra való belépés és az onnan történő kilépés milyen költségekkel és kockázattal jár, illetve, hogy milyen műszaki, gazdasági vagy jogi feltételek megvalósítását igényli;
 - b) a vállalkozás, illetve vállalkozáscsoport [15. § (2) bekezdés] vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét, illetve annak alakulását;
 - c) az érintett piac szerkezetét, a piaci részesedések arányát, a piac résztvevőinek magatartását, valamint a vállalkozásnak, illetve vállalkozáscsoportnak a piac alakulására gyakorolt gazdasági befolyását.
- 15) A Tpvt. 72. §-a (1) bekezdésének a) pontja alapján az eljáró versenytanács a vizsgáló jelentésének kézhezvételét követően az eljárást végzéssel megszünteti, ha a vizsgálat során beszerzett bizonyítékok alapján nem állapítható meg törvénysértés, és az eljárás folytatásától sem várható eredmény; az eljárást megszüntető végzéssel szemben külön jogorvoslatnak van helye (82. §).
- 16) A Tpvt. 75. § (1) bekezdése szerint, ha a hivatalból indult versenyfelügyeleti eljárásban vizsgált magatartás tekintetében az ügyfél kötelezettséget vállal arra, hogy magatartását meghatározott módon összhangba hozza e törvény rendelkezéseivel, és a közérdek hatékony védelme e módon biztosítható, az eljáró versenytanács végzéssel – az eljárás egyidejű megszüntetésével – kötelezővé teheti a vállalás teljesítését, anélkül, hogy a végzésben a törvénysértés megvalósulását, vagy annak hiányát megállapítaná. A végzés ellen külön jogorvoslatnak van helye (82. §).
- 17) A Tpvt. 82. § (1) bekezdése szerint a vizsgálónak, illetve az eljáró versenytanácsnak az eljárás során hozott végzése ellen külön jogorvoslatnak csak akkor van helye, ha azt e

törvény megengedi. A jogorvoslati kérelem előterjesztésének a végzésben foglaltak foganatosítására, az eljárás folytatására – e törvény eltérő rendelkezése hiányában – halasztó hatálya nincs. Jogorvoslati kérelmet – a végzés közzétételétől számított nyolc napon belül – terjeszthet elő az ügyfél, valamint akire nézve a végzés rendelkezést tartalmaz, továbbá az, akivel a végzést a törvény alapján közölni kell.

- 18) A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 292. § (2) bekezdés szerint "A jogosult a határnapot megelőzően, illetőleg a határidő kezdete előtt felajánlott teljesítést is köteles elfogadni; ilyenkor a teljesítés és a lejárat közötti időre kamat vagy kártalanítás nem jár. A feleknek az ilyen kamatra vagy kártalanításra vonatkozó megállapodása – jogszabály engedélye hiányában – semmis; a semmisség a szerződés egyéb rendelkezéseire nem hat ki."
- 19) A Ptk. előző pontban idézett rendelkezése kógens norma, vagyis ettől érvényesen szerződésben eltérni nem lehet. Kivételt jelentenek azonban a jelzálog-hitelintézetek által nyújtott jelzáloghitelek. A jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény 7. §-a szerint a jelzálog-hitelintézet a jelzáloghitel szerződésben kikötheti, hogy a jelzáloghitel lejáratát megelőzően nem fizethető vissza. Előtörlesztés elfogadása esetén jogosult a lejárat előtti visszafizetésekor az elmaradt hasznát érvényesíteni.

VI.

A bírósági eljárás

- 20) A Versenytanács Vj-22/2008/25. számú végzésével szemben 2010. július 20-án a bejelentő élt jogorvoslati kérelemmel, melyben vagylagosan kérte a végzés hatályon kívül helyezését és a GVH új eljárásra utasítását, vagy a végzés megváltoztatását.
- 21) A jogorvoslati kérelem szerint túlzott mértékű a 3,5%-os elő- és végtörlesztési díj, figyelemmel egyfelől arra, hogy más bankok ennél kisebb díjat számítanak fel, másfelől, hogy a fogyasztási hitelekre vonatkozóan a 2008/48/EK irányelv legfeljebb a hitel összegének 1 %-ában határozza meg a végtörlesztésért felszámítható díjat. Kérelmező többszáz ezer forintos végtörlesztési díjat volt kénytelen kifizetni, miközben csak 8.000 Ft-ot kapott vissza.
- 22) A jogorvoslati kérelem kifogásolta, hogy a végzés nem tartalmaz utalást arra, hogy a GVH megkísérelte volna felderíteni, hogy az OTP Jelzálogbanknak mekkora összegben merült fel elmaradt haszna, és a beszedett elő- illetve végtörlesztési díjakhoz képest a visszatérítés összege milyen arányú.⁷
- 23) A Vj-22/2008/025. sz. végzés bírósági felülvizsgálata iránt indított eljárásában 2011. január 10-én a Törvényszék a GVH Vj-22/2008/025. sz. végzését hatályon kívül helyezte és a GVH-t új eljárás lefolytatására kötelezte (3.Kpk.46.195/2010/2.).

⁷ A jogorvoslati kérelem további állításait – a GVH 2010. október 6-i ellenkérelmében foglaltakat fenntartva – a Versenytanács változatlanul alaptalannak tekinti.

24) A Törvényszék 3.Kpk.46.195/2010/2. végzésének lényegi elemei az alábbiak szerint foglalhatók össze:

1. *A Versenytanács érdemben nem indokolta meg azon megállapítását, illetve döntését, amely a **Tpvt. 75. §-át jelen esetben alkalmazhatóvá tette**, nem tért ki arra, hogy az OTP által vállalat kötelezettségek teljesítésével hogyan, milyen módon áll helyre a kifogásolt magatartás összhangja a törvénnyel. Kétségtelen, hogy az 1997. évi XXX. törvény 7. §-a megteremti az eltérés lehetőségét a Ptk. egyébként kógens rendelkezéseitől, de ugyanakkor egyértelmű és objektív kereteket szab az eltérésnek (ti. az elmaradt haszon érvényesíthető csak!). A végzésből egyáltalán nem derül ki, nem vezethető le, hogy az OTP által alkalmazott előtörlesztési díjtétellel (3,6%) csak és kizárólag az elmaradt hasznát érvényesítette, illetve arra sem derül fény, hogy az OTP által vállalt kötelezettségek teljesítését követően helyreáll-e és ha igen mi módon az 1997. évi XXX. törvény szerint megkívánt állapot.*
2. *Semmilyen magyarázatot nem adott a kérelmezett arra, hogy **miért pont 8000 Ft az a maximált összeg**, aminek a visszafizetése révén az OTP-nél mindössze az elmaradt haszon jelentkezik.*
3. *Az eljárás során **nem tért ki az OTP esetleges erőfölényes helyzetére**, így eleve sor sem kerülhetett az erőfölénnyel való visszaélés vizsgálatára.*
4. *Nem adta ésszerű indokát a GVH Versenytanácsa azon a végzés 32. pontjában megfogalmazott következtetésnek sem, hogy a **magatartás visszaélésszerűsége bizonyítottságának hiánya állapítható meg**. nem állapítható meg ugyanis, hogy e körben kérelmezett teljes körben eleget tett-e a tényállás feltárási kötelezettségének.*
5. *Az eljárás lefolytatása során mindenképpen vizsgálnia kell az OTP esetleges erőfölényes helyzetét és annak megállapítása esetén lehet majd vizsgálni, hogy a 3,6%-os díjtétel valóban indokolt-e és megfelel-e az elmaradt haszon kritériumainak, illetve hogy az OTP által vállalat kötelezettségek maradéktalanul eleget tesznek a jogszabályi előírásoknak (pl. a maximum 8000 Ft visszafizetése révén valóban csak az elmaradt haszon marad-e az OTP-nél).*

VII.

Az ismételt versenyfelügyeleti eljárás megindulása

Az ügyindító végzés

- 25) A 2011. február 16-án kelt ügyindító végzés⁸ szerint a Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) észlelte, hogy az **OTP Jelzálogbank** azon piaci magatartásával, amelynek során egyoldalú szerződésmódosítással a szerződéskötéskor **0%-os elő- és végtörlesztési díjjal** értékesített jelzáloghitelei esetén az elő- és végtörlesztési díjat **3,6%-ra emelte**, valószínűsíthetően megsértette a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpvt.) 21. §-ában előírt tilalmat.

⁸ Iktatószám: Vj-16/2011.

- 26) A vizsgált időszakban az OTP Jelzálogbank fenti magatartása, amellyel, hogy a fogyasztókkal való üzleti kapcsolatban indokolatlan előnyöket biztosít az OTP Jelzálogbank számára, akadályozta az OTP Jelzálogbank versenytársainak piacra lépését is, illetve hátrányosabbá tette piaci helyzetüket. A magatartás eredményeként a fogyasztók választási lehetősége jelentősen csökken a hitelek igénybe vétele és refinanszírozása területén, és ez a közérdek jelentős sérelmét jelentheti.
- 27) A versenyfelügyeleti eljárás kiterjed az eljárás alá vont minden 0%-os elő- és végtörlesztési díjjal értékesített jelzáloghitel konstrukciójára, mely esetén egyoldalú szerződésmódosítással az elő-, és végtörlesztési díjat 3,6%-ra emelte.

Kiterjesztés

- 28) 2012. június 27-én a GVH a vizsgálatot kiterjesztette az OTP Jelzálogbank valamennyi olyan magatartására, amellyel a szerződéskötéskor 0%-os elő- és végtörlesztési díjjal értékesített jelzáloghitel termékei esetében az elő- és végtörlesztési díjat megemelte.
- 29) A kiterjesztő végzés⁹ indoklása szerint a versenyfelügyeleti eljárás megindítását követően a GVH észlelte, hogy az OTP Jelzálogbank egyes 0%-os elő-, és végtörlesztési díjjal értékesített jelzáloghitel termékei esetében a **díjtételt 1,7%-ra, illetve 2,6%-ra emelte**. Erre tekintettel a GVH a versenyfelügyeleti eljárást kiterjesztette az eljárás alá vont minden olyan 0%-os elő- és végtörlesztési díjjal értékesített jelzáloghitel konstrukciójának vizsgálatára, amelyek esetében az OTP Jelzálogbank az elő- és végtörlesztési díjat 2005-2008 között megemelte.
- 30) A GVH 2012. október 18-án az eljárásba ügyfélként bevonta az OTP Bankot.¹⁰ Az indoklás szerint az OTP Bank ügyfélkénti bevonására azért került sor, mert az eljárás során feltárt információk alapján az OTP Bank is a vizsgált magatartás részese volt, mivel a vizsgált magatartás egyrészt az OTP Bank által hitelezett, később engedményezéssel az OTP Jelzálogbank állományába került jelzáloghitel-szerződések, másrészt az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank által közösen hitelezett jelzáloghitel-szerződések érintette. Tekintettel arra, hogy az OTP Jelzálogbank jelzáloghitelezési tevékenységében az anyavállalat – OTP Bank – is szerepet játszott, a jelen versenyfelügyeleti eljárásban vizsgált magatartásban valószínűsíthetően az OTP Bank is érintett volt, és valószínűsíthetően megsértette a Tpv. 21. §-ában előírt tilalmat.

⁹ Vj-16-18/2011.

¹⁰ Vj-16-29/2011.

VIII.
Az ismételt versenyfelügyeleti eljárásban
az OTP Jelzálogbank nyilatkozata

A vizsgált magatartásról

- 31) Az OTP Jelzálogbank a megismételt versenyfelügyeleti eljárásban is vitatta azt, hogy az érintett piacon gazdasági erőfölényben lenne¹¹ és állította, hogy még a „leszerződött” fogyasztó esetében sem áll fenn fogvatartott helyzet.¹²
- 32) Az OTP Jelzálogbank állította, hogy magatartása nem minősül visszaélésnek. Változatlanul állította, hogy az elő- és végtörlesztés miatt ügyletenként 35 784 Ft többlet munkadíj merült fel¹³, és fenntartotta azt, hogy az elő és végtörlesztések alkalmával soha nem élt az elmaradt haszna érvényesítésének lehetőségével, minden esetben az azt el nem érő díjat szedett az ügyfeleitől.¹⁴ Az általa alkalmazott díjak – versenyjogi szempontból – nem minősülnek tisztességtelen árnak.¹⁵ Ezzel kapcsolatban a bizonyítási teher egyébként is a GVH-n nyugszik.¹⁶ Állította, hogy a végtörlesztési díj szerepe elhanyagolható a váltási költségek között.
- 33) Felhívta a figyelmet arra, hogy abban az esetben, ha a fogyasztó a bank más termékét választja, az újbóli hitelkihelyezés a bank számára egyértelműen biztosított, ezért nem számít fel díjat.¹⁷

Kötelezettségvállalás

- 34) Az OTP Jelzálogbank fenntartotta korábbi kötelezettségvállalását. Kijelentette, hogy az ügyfelenként maximum 8 000 Ft-os visszatérítés „valójában egy méltányossági alapú megfelelő kompenzációnak tekintendő a versenyfelügyeleti eljárás hatékony és az ügyfelekre is méltányos lezárása érdekében”. A már teljesített visszafizetéseket továbbra is vállalja és kéri, hogy az újból előterjesztett kötelezettségvállalási javaslatot elfogadva a Versenytanács teremtsen meg a jogalapját a már teljesített visszafizetéseknek, annak érdekében, hogy azokat ne kelljen az ügyfelektől – adójogi indokok miatt – visszakövetelnie.

¹¹ Vj-16-59/2011. 4-6. old.

¹² Vj-16-59/2011. 6-8. old.

¹³ Vj-16-06/2011. 6. old.

¹⁴ Vj-16-06/2011. 4. old.

¹⁵ Vj-16-59/2011. 8. old.

¹⁶ Vj-16-59/2011.10. old.

¹⁷ Vj-16-59/2011. 9. old.

IX.

Jogi értékelés

Gazdasági erőfölény

- 35) A Tpv. 22. § (1) bekezdése alapján gazdasági erőfölényben van az érintett piacon (14. §), aki gazdasági tevékenységét a piac többi résztvevőjétől nagymértékben függetlenül folytathatja, anélkül, hogy piaci magatartásának meghatározásakor érdemben tekintettel kellene lennie versenytársainak, szállítóinak és üzletfeleinek vele kapcsolatos piaci magatartására.
- 36) A Versenytanács állandósult gyakorlata szerint a felek által hosszú távra kötött, tartós jogviszonyt rendező polgári jogi szerződés önmagában nem hoz létre gazdasági erőfölényt, továbbá azt, hogy valamely szerződést gazdasági erőfölényes piaci helyzetben kötöttek kell-e tekinteni, mindig a szerződés megkötésekor fennállt piaci helyzet alapján kell megítélni. (Versenytanács elvi jelentőségű döntései 2012., 22.5. – Vj-57/2003.). Ezt az elvi döntést a Versenytanács a Vj-145/2008. sz. ügyben hozott döntésében is fenntartotta azzal, hogy ezen elvi tételtől el lehet térni abban az esetben, ha egyedi körülmények arra utalnak, hogy a szerződéskötés pillanatában a felek nem voltak egyenrangúak. Mind a Vj-57/2003. sz. ügyben, mind pedig a Vj-145/2008. sz. ügyben gazdasági társaságok kerültek egymással érdekellentétbe. Ráadásul a később vitássá vált szerződési feltétel bekövetkezése bizonyos szempontból jó eséllyel előre kalkulálható is volt (pl. gáz orosz import árának változása miatti áremelkedés a Vj-145/2008. sz. ügyben).
- 37) Jelen ügyben az eljáró versenytanács egyik – az elvi álláspont kialakításában közreható – tényállási elemet sem tartotta megállapíthatónak. Egyrészt a vizsgált termék ingatlanvásárláshoz kapcsolódó hitel, amelyet jellemzően természetes személyek vesznek fel, életükben egyszer vagy szélsőséges esetben is csak néhányszor, és kifejezetten hosszú, akár több évtizedes időtartamra. Másrészt kifejezetten nagyszámú, több tízezer szerződéről van szó. Harmadrészt a hosszú távú hitelszerződés egy lényeges elemében drasztikus változás következett be. Lényeges az elem, amely tekintetében a változás bekövetkezett, hiszen az elő- és végtörlesztési díj a pénzügyi szolgáltatók közti váltás korlátozására és így a hitelfelvevő fogvatartására (bezárására) alkalmas. Drasztikus a változás, hiszen nem egyszerűen valamely szerződéses feltétel következett be, hanem keletkezett egy új szerződéses feltétel: a korábbi ingyenes szolgáltatás fizetőssé vált. Az eljáró versenytanács különösen ez utóbbi körülményt találta olyannak, amely a korábbi elvi állásponttól való eltérést indokolta, mert azokban az esetekben valamely szerződési feltétel realizálódott, míg jelen esetben teljesen új helyzet keletkezéséről beszélhetünk.
- 38) Mindezek alapján az eljáró versenytanács álláspontja az, hogy nem zárható ki egyértelműen az OTP Jelzálogbank gazdasági erőfölénye. A gazdasági erőfölény fennállásának kérdésében való állásfoglalást azonban az eljáró versenytanács szükségtelennek tartotta a 42. pontban részletezett okokra tekintettel.

Gazdasági erőfölénnyel való visszaélés

- 39) A Versenytanács annak megítélése során, hogy a vizsgált magatartás vajon visszaélésnek minősül-e, figyelembe veendő körülménynek tekinti egyfelől az elő és végtörlesztési díjak bevezetésének hirtelen és egyoldalú voltát, mértékét, a fogyasztó által fizetendő díj viszonyát az OTP Jelzálogbank oldalán felmerült többlet díjak és elmaradt haszon együttes mértékéhez, továbbá a devizahitelezés igen gyors térnyerését és azt a méltányolható banki szempontot, hogy a jelzáloglevelek kibocsátása útján megszerzett forrásokat megfelelő kamatot biztosító kölcsönökre ki tudja helyezni.
- 40) Az alapeljárásban hozott végzéssel szemben olyan fogyasztó élt jogorvoslati kérelemmel, akinek jelentős tartozása állt fenn a végtörlesztés kezdeményezésekor, így esetében a maximális 8 000 Ft-os visszatérítés szinte jelképes mértékű. Az alapeljárásban hozott végzést hatályon kívül helyező ítélet – vélhetően a beadványban megjelenített tényállás sajátossága alapján – elsősorban arra a hiányosságra mutatott rá, hogy az eljárás alá vont által vállalt visszatérítés maximális mértéke nem volt számításokkal alátámasztva.
- 41) A Versenytanácsnak jelen eljárásban sem áll rendelkezésére olyan számítás, amely precízen alátámasztaná a 8 000 Ft-os maximumot. Éppen ellenkezőleg, az OTP Jelzálogbank által tett nyilatkozatok és benyújtott számítások azt mutatják, hogy a Jelzálogbank elmaradt haszna nagyságrenddel meghaladja az elő- és végtörlesztés címén hozzá befolyt összeget.
- 42) Az eljáró versenytanács úgy ítélte meg, hogy a rendelkezésére álló bizonyítékok nem elégségesek annak egyértelmű kijelentéséhez, hogy az OTP Jelzálogbank magatartása gazdasági erőfölénnyel való visszaélésnek minősül. Eltekintett azonban az eljárás ez irányban való folytatásától, mert a hivatal erőforrásainak hatékony felhasználását is közérdeknek tekinti az eljáró versenytanács, különösen is arra figyelemmel, hogy az OTP Jelzálogbank által kimutatott elmaradt haszon ellenőrzésére 8 év távlatából az eljáró versenytanács nem lát lehetőséget. A közérdek körében különös nyomatékkal esett még latba, hogy az OTP Jelzálogbank megismételte korábbi vállalását és ezzel biztosítható, hogy a korábbi kifizetéseket az eljárás alá vont nem követeli vissza, miközben arra vonatkozó számításokat csatolt az eljárás alá vont, amelyek szerint a 8.000 forintos visszatérítéshez képest az OTP Jelzálogbanknak az elő- és végtörlesztések miatt meg nem térült többletköltségei merültek fel.

Kötelezettség elfogadása és az eljárás megszüntetése

- 43) Fentiekre figyelemmel az eljáró versenytanács a közérdekre figyelemmel (a meg nem térült elmaradt haszonra utaló bizonyítékok és ezek utólagos ellenőrzéséből fakadó ügyteher miatti erőforrás felhasználás; a hatályon kívül helyezett döntésben vállalt fogyasztóknak kedvező vállalás fenntartása), elfogadta az OTP Jelzálogbank által felkínált kötelezettséget. Amennyiben az OTP Jelzálogbank Zrt. már teljesítette ezeket a kötelezettségeket, akkor további aktív magatartást nem szükséges kifejtene, viszont

jelen végzés alapján tartózkodnia kell a kialakult helyzet megváltoztatásától, nevezetesen az egykori ügyfeleinek kifizetett összeg – bármilyen módon történő – visszakövetelésétől, visszaigénylésétől, ide értve azt is, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. valamely követelésébe beszámítja a korábbi kifizetést.

- 44) Az eljáró versenytanács nem csak abban a részben szünteti meg az eljárást, amelyben az alapeljárásban sem látta bizonyítottnak a gazdasági erőfölénnyel való visszaélést, hanem abban a részben is, amely a vizsgálók kiterjesztő végzései révén vált az eljárás részévé, és megszűnik az eljárás az OTP Bankkal szemben. A bírósági hatályon kívül helyezés folytán jelen eljárásban a GVH-nak ugyanis a Vj-22/2008. sz. eljárás alanyával szemben, az alapeljárásban kifogás tárgyává tett magatartások vizsgálatára van csupán lehetősége, még akkor is, ha azok szoros kapcsolatban állnak az eljárásba bevont jogalannyal és az eljárás tárgyává tett – alacsonyabb mértékű – elő- és végtörlesztési díjak bevezetésével. A Ket. 109. § (4) bekezdése szerint „A hatóságot a közigazgatási ügyekben eljáró bíróság határozatának rendelkező része és indokolása köti, a megismételt eljárás és a döntéshozatal során annak megfelelően jár el.” Helytállóan hivatkozott eljárás alá vont arra, hogy a megismételt eljárás arra terjedhet ki, amire a bíróság ítéletében a megismételt eljárást elrendelte.

X. Egyebek

- 45) A GVH hatásköre a Tpv. 45. §-án, illetékessége a Tpv. 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.
- 46) A végzés ellen a jogorvoslati jogot a Tpv. 82. § (1) bekezdése – tekintettel a 72. § (1) bekezdés a) pontjára, valamint a 75. § (1) bekezdésére – biztosítja.

Budapest, 2013. június 21.

dr. Miskolczi-Bodnár Péter sk.
előadó versenytanácsstag

dr. Tóth András sk.
a Versenytanács elnöke
versenytanácstagként eljárva

Dr. Berki Ádám s.k.
versenytanácsstag

Melléklet: Az elő- és végtörlesztési díj mértékének alakulása terméktípusok szerint

	Forintban nyilvántartott, konzorciális, támogatott hitelek		Devizában nyilvántartott, konzorciális, lakáshitelek
	Változó kamatozás, illetve 5 éves kamatperiódusnál fordulónapon	5 éves kamatperiódusnál fordulónaptól eltérő időpontban	
2005. június 15. előtt	0%	0%	0%
2005. június 15. – 2005. augusztus 15.	2,6%, de legalább 15.000 Ft	3,6%, de legalább 15.000 Ft	1,7%, de legalább 90 CHF 1,7%, de legalább 60 CHF
2005. augusztus 15.- 2008. november 26.	2,6%, de legalább 35.000 Ft	3,6%, de legalább 35.000 Ft	1,7%, de legalább 220 CHF 1,7%, de legalább 140 EUR
2008. november 26. –2009. február 28.	0 Ft	0 Ft	0 Ft