



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Ikt.sz: Vj-41/2006/60.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa az **Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.** (Budapest) ellen gazdasági erőfölénnyel való visszaélés miatt, hivatalból indult versenyfelügyeleti eljárásban – nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

v é g z é s t

A Versenytanács az eljárást megszünteti, egyben kötelezi az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt.-t az alábbi kötelezettségvállalásainak teljesítésére:

I./ Az elő- és végtörlesztési díj

1.) Az érintett személyeknek 2008. február 28-ig a megfizetett előtörlesztési díjat visszafizeti. A visszatérítésről az érintett személyeket írásban közvetlenül értesíti. Érintett személynek minősül az OTP Bank Nyrt. azon ügyfele, aki 2005. június 15., illetve augusztus 15. előtt kötött az OTP Bank Nyrt-vel lakáskölcsön szerződést, s ezen szerződése kapcsán előtörlesztés során az OTP Bank Nyrt-nek a 2005. június 15-vel bevezetett vagy 2005. augusztus 15-én felemelt díjat megfizette, s a díj megfizetése időpontjában szerződése az OTP Bank Nyrt. állományában volt. A 2005. június 15. előtt kötött szerződések esetében a visszafizetendő összeg a bevezetett díjtétel alapján megfizetett összeg, míg a 2005. június 15. és 2005. augusztus 15. közötti időszakban megkötött szerződések esetén a bevezetett és a megemelt díjtétel különbsége alapján megfizetett összeg.

2.) Az érintett személyeknek 2008. február 28-ig a megfizetett végtörlesztési díjat visszafizeti. A visszatérítésről az érintett személyeket írásban közvetlenül értesíti. Érintett személynek minősül az OTP Bank Nyrt. azon ügyfele, aki 2005. június 15., illetve augusztus 15. előtt kötött az OTP Bank Nyrt-vel lakáskölcsön szerződést, s ezen szerződése kapcsán végtörlesztés során az OTP Bank Nyrt-nek a 2005. június 15-ével bevezetett vagy 2005. augusztus 15-én felemelt díjat megfizette, s a díj megfizetése időpontjában szerződése az OTP Bank Nyrt. állományában volt. A 2005. június 15. előtt kötött szerződések esetében a visszafizetendő összeg a bevezetett díjtétel alapján megfizetett összeg, míg a 2005. június 15. és 2005. augusztus 15. közötti időszakban megkötött szerződések esetén a bevezetett és a megemelt díjtétel különbsége alapján megfizetett összeg .

3.) Azon érintett személyeknek, akik 2005. június 15 előtt kötöttek az OTP Bank Nyrt-vel lakáskölcsön szerződést, a fennálló szerződésük végtörlesztéssel történő megszüntetésének lehetőségét végtörlesztési díj megfizetése nélkül, míg azon érintett személyeknek, akik 2005. június 15. és 2005. augusztus 15 között kötöttek az OTP Bank

Nyrt.-vel lakáskölcsön szerződést a 2005. június 15-én bevezetett díjtétel megfizetése mellett az OTP Bank Nyrt. legkésőbb 2008. január 31-ig 90 naptári napos időszakra biztosítja. A végtörlesztés ezen feltételek szerinti lehetőségéről az érintett személyeket legkésőbb 2008. január 31-ig írásban közvetlenül értesíti. Érintett személynek minősül az OTP Bank Nyrt. azon ügyfele, aki 2005. június 15., illetve augusztus 15. előtt kötött az OTP Bank Nyrt.-vel lakáskölcsön szerződést, s ezen szerződés az írásbeli értesítés kiküldésének időpontjában az OTP Bank Nyrt. állományában van.

4) Ezen kötelezettségvállalások mind a forint, mind a deviza alapú kölcsönökre kiterjednek.

II./ A kezelési költség maximuma

1.) A 9000,- Ft-os kezelési költségmaximum és ennek eltörlése után a ténylegesen megfizetett havi kezelési költség közötti különbözetet 2008. március 31-ig visszatéríti az érintett személyek részére, s ezzel a 9000,- Ft összegű kezelési költségmaximumot visszaállítja.

2.) Amennyiben az OTP Bank Nyrt. az érintett személyek lakáskölcsön szerződéseire kiterjedő hatállyal a kezelési költség maximumát e végzés kézhezvételétől számított első alkalommal felemeli, e módosításról, a hatálybalépés előtt 90 nappal kiküldött levél útján tájékoztatja ügyfeleit.

3.) Érintett személynek minősül az az ügyfél, aki 2003. június 16. előtt nyújtott be lakáskölcsön kérelmét az OTP Bank Nyrt.-hez, függetlenül attól, hogy szerződése az OTP Bank Nyrt. vagy az OTP Jelzálogbank Zrt. állományában van-e.

III. Tájékoztatási kötelezettségek

1.) A I. és II. részben hivatkozott, az érintett személyi körnek küldendő levélben tájékoztatja az ügyfeleket a Versenytanács Tpv. 75. § (1) bekezdés szerinti végzésének rendelkező részéről.

2.) Az I. és II. rész szerinti kötelezettségek teljesítéséről az előbbi pontokban hivatkozott levelek kiküldése után, majd később a GVH eseti felhívására beszámol a GVH-nak.

A végzéssel szemben annak közlésétől számított nyolc napon belül a Fővárosi Bírósághoz címzett, de a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsánál benyújtandó jogorvoslati kérelem terjeszthető elő.

INDOKOLÁS

I. Tényállás

A feltételezett jogsértés

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) azért indított versenyfelügyeleti eljárást, mivel észlelte, hogy az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyilvános Részvénytársaság (a továbbiakban: OTP Bank) eljárás alá vont egyoldalú szerződésmódosítással a lakáscélú jelzáloghitelek egyes termékei esetében 3,6%-os mértékű elő- és végtörlesztési díjat vezetett be mind meglévő, mind új ügyfelei vonatkozásában, amely gazdasági erőfölényes helyzet esetén felveti a tisztességtelen piaci magatartás és versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Tpv.) gazdasági erőfölénnyel való visszaélést tiltó 21. §-ának sérelmét.
2. A GVH vizsgálói az eljárást az EK-Szerződés gazdasági erőfölénnyel való visszaélést tiltó 82. cikke alapján is megindították, mivel azt feltételezték, hogy a magatartás akadályozhatja a tagállamok közti kereskedelmet is, amennyiben megnehezíti más tagállamokbeli vállalkozások számára, hogy a hazai piacon megkezdjék, illetve kiterjesszék működésüket.
3. A GVH észlelte továbbá, hogy az eljárás alá vont 2006. január 15-én eltörölte a 2001 és 2003. június 16. között nyújtott, államilag támogatott Forrás Hitelek kezelési költségének maximumát, amellyel valószínűsíthetően megsértette a Tpv. 21. § a) pontját. Ezért a GVH a vizsgálatot kiterjesztette az államilag támogatott lakáshitelezés körében, a fogyasztók hátrányára végrehajtott egyoldalú szerződésmódosításokra, díjnövelésekre, így különösen a 2001 és 2003. június 16. között nyújtott, államilag támogatott Forrás Hitelek kezelési költsége maximumának eltörlésére is.

Az eljárás alá vont vállalkozás

4. Az eljárás alá vont OTP Bank klasszikus univerzális bank, a befektetési és pénzforgalmi szolgáltatások szinte valamennyi fajtáját kínálja lakossági és vállalati ügyfelei számára. Mérlegfőösszegét tekintve a legnagyobb hazai bank, 2005. december 31-én az OTP Bank eszközállománya 3.597,0 milliárd forint volt, amely a hitelintézeti rendszer teljes eszközállományának 18,2%-át tette ki. 2005-ben az OTP Bank adózás utáni eredménye 138,3 milliárd forint volt.

A lakáscélú jelzáloghitelek piaca

5. A jelzáloghiteleken belül megkülönböztetünk lakáscélú, illetve szabad felhasználású jelzáloghitel-termékeket. A jelzáloghitelek esetében általában a lakáscélú felhasználáshoz további kedvezmények kapcsolódnak, ami azt eredményezi, hogy a lakáscélú jelzáloghitelek kondíciói általában előnyösebbek a fogyasztók számára, mint a szabad felhasználású termékeké.

6. A magyarországi lakáscélú jelzáloghitelek-piacon meghatározó jelentőségű esemény volt a lakáscélú állami támogatások elterjedése, illetve a támogatási rendszer többszöri változása. A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001 (I.31.) Korm. rendelet („Rendelet”) hatályba lépése következtében a forint alapú, lakáscélú hitelek állománya dinamikus növekedésnek indult. A Rendelet többféle támogatási formát tett lehetővé, amelyek közül jelentőségében kiemelkedett a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása, valamint a kiegészítő kamattámogatás. A kiegészítő kamattámogatás igénybevételéhez további feltételekre volt szükség.¹ Az állam a támogatást a hitelintézetek által felszámított kamatok és díjak maximum értékéhez kötötte. A kedvező hitelkonstrukciók következtében a lakáshitelezés felfutása döntően a támogatott hitelekhez kapcsolódott, a lakáshitelek állományának döntő részét támogatott hitelek tették ki.²
7. A lakástámogatási rendszerben komoly változást hozott a Rendelet 2003. XII. 22-től hatályos módosítása. A lakástámogatási rendszer feltételeinek változása következtében 2004 elejétől a devizahitelezés rendkívül jelentős felfutása, illetve a forinthitelek értékesítésének visszaszorulása volt megfigyelhető. Az új értékesítések terén a devizahitelek átvették a vezető szerepet.

Az OTP Bank lakáscélú jelzáloghitelei

8. Az OTP Bank a forinthitelek terén rendkívül gyors növekedést produkált. A támogatott hitelek állománya 2002. január és 2006. december között több mint tízszeresére nőtt, a havi átlagos növekedési ütem pedig 2004 májusáig – a devizahitelezés beindulásáig - meghaladta a havi 10%-ot. Az OTP Bank által kínált lakáscélú jelzáloghitelek állományát 2006 végén alapvetően a támogatott hitelek, kisebb részben a deviza, csekély mértékben a piaci alapú hitelek tették ki.
9. Az értékesített állományt vizsgálva - a GVH által adatszolgáltatásra kötelezett bankok adatai alapján - megállapítható, hogy az OTP Bank jelentős piaci részesedéssel rendelkezett a forint alapú lakáscélú jelzáloghitelek piacán. Az összes kinnlevőség alapján számolt piac körülbelül felét teszi ki, csökkenő tendencia mellett. Az új értékesítések terén kisebb különbség mutatkozik a piacvezető OTP és a többi versenytárs között.
10. Az OTP Bank a lakáscélú jelzáloghitelek egy másik elkülönült szegmensét alkotó devizahitelek esetében az OTP Bank a többi bankhoz képest később lépett a piacra, 2004 júniusában. Bár az OTP Bank által kínált THM nem volt a legkedvezőbb, az OTP Bank mégis gyorsan képes volt növelni piaci részesedését. A vizsgált időszakban a devizahitelek jelentős növekedést mutatnak, állományuk meghatszorosódott.

A vizsgált magatartások

¹ Az igényelt hitel célja 30 M Ft-ot meg nem haladó összegű (telekár nélkül) új lakás építés, vásárlás, méltányos lakásigény, a hitel igénylője pedig házaspár (egyikük devizabelföldi), vagy gyermekét egyedül nevelő devizabelföldi személy lehet, ezen kívül 2003. június 16-tól a támogatást igénylőknek min. 50%-os tulajdonnal kell rendelkezni a hitelcélban.

² A GVH-nak adatokat szolgáltató bankok adatai alapján a piaci kamatozású fogyasztói hitelek aránya 2002 és 2006 között átlagosan 2,7%-át tette ki a forint alapú hiteleknek.

11. Az OTP Bank által végrehajtott egyoldalú szerződésmódosítás a lakáscélú jelzáloghitelezés terén az elő- és végtörlesztési díjak terén a következőkben felsorolt terméktípusokat érintette:

- konzorciális, támogatott hitelek³
- nem konzorciális, támogatott hitelek
- devizában nyilvántartott, konzorciális lakáshitelek
- forintban nyilvántartott, nem támogatott hitelek

12. Az alábbi táblázatok az elő- és a végtörlesztési díjak alakulását foglalják össze, terméktípusok szerint.

	Konzorciális, támogatott hitelek		Nem konzorciális, támogatott hitelek
	Változó kamatozás, illetve 5 éves kamatperiódusnál fordulónapon	5 éves kamatperiódusnál fordulónaptól eltérő időpontban	
2005. június 15. előtt	0%	0%	0%
2005. június 15. – augusztus 15.	2,6%, de legalább 15.000 Ft	3,6%, de legalább 15.000 Ft	15.000 Ft.
2005. augusztus 15.	2,6%, de legalább 35.000 Ft	3,6%, de legalább 35.000 Ft	35.000 Ft

	Devizában nyilvántartott, konzorciális, lakáshitelek	Forintban nyilvántartott, nem, támogatott hitelek
2004. szeptember 1. előtt	0	0%
2005. június 15. előtt	0%	0,5% + 15.000 Forint (bizonyos konstrukciók ⁴ esetén)
2005. június 15. –augusztus 15.	1,7%, de legalább 90 CHF 1,7%, de legalább 60 CHF	15.000 Ft.
2005. augusztus 15.	1,7%, de legalább 220 CHF 1,7%, de legalább 140 CHF t	35.000 Ft

³ Konzorciális hitelek esetén a vizsgált hitelek esetében a hitelnyújtó az OTP Bank és az annak 100%-os tulajdonában levő OTP Jelzálogbank Zrt.

⁴ 2004. szeptember elsejétől 2005. június 15-ig az LTP betét fedezetével, felújítási célra nyújtott OTP Lakáshitel, és a piaci kamatozással nyújtott OTP Lakáshitel előtörlesztés címén felszámított szerződésmódosítási díja a havi törlesztőrészleten felül fizetett összeg 0,5 %-a, plusz 15.000,-Ft volt. A végtörlesztés címén felszámított címén felszámított szerződésmódosítási díja ugyanezen a termékek esetében a szerződésben rögzített futamidőhöz képest korábban megfizetett tartozás összegének 0,5 %-a, plusz 15.000,-Ft volt. Egyéb ilyen hitelek esetében a szerződésmódosítási díj mértéke 0 % volt.

13. Az alábbi táblázat a kezelési költség alakulását foglalja össze az OTP lakáscélú hiteleivel kapcsolatban.

Idő	Forinthitelek			Devizahitelek
	Támogatott 2001. VIII. 1 - 2002. IV. 10-ig engedélyezett	Támogatott 2002. IV. 10.- 2003. VI. 16-ig engedélyezett	Nem támogatott	----
2001. VIII. 1-2002. IV.10.	1,75 %, maximum havi 9000,-Ft	----	2 %, maximum 9000,-Ft	----
2002. IV. 10.-2004. II. 20.		2 %, maximum 9000,-Ft		havi 0,25 %
2004. II. 20.-2006.I.15.				
2006. I. 15. – 2006. II. 20.	2% ⁵			
2006. II. 20.-				havi 0,17 %

A 2003. június 16-tól benyújtott hitelkérelmek esetében a kezelési költség éves mértéke 2 % volt.

A vég- és előtörlesztés

14. A hitel határidő előtt történő teljes visszafizetését végtörlesztésnek nevezzük. A visszafizetésre okot adhat, hogy a fogyasztó hasznosabbnak látja a bank pénzét idő előtt visszafizetni. E mögött állhat egy kedvezőbb hitelkonstrukció is (hitelkiváltás). Az előtörlesztés esetében az ügyfél a tartozás egy jelentősebb részét előre törleszti anélkül, hogy a hitel teljes összegét visszafizetné.

15. Az OTP Banknál a végtörlesztések állománya növekvő tendenciát mutat, elsősorban a támogatott hitelek esetében. A devizahitelek esetében a végtörlesztések jóval kisebb volument képviselnek, amiben természetesen szerepet játszik, hogy a devizahitelek értékesítése lényegesen később kezdődött, így értelemszerűen a végtörlesztések száma is jóval alacsonyabb.

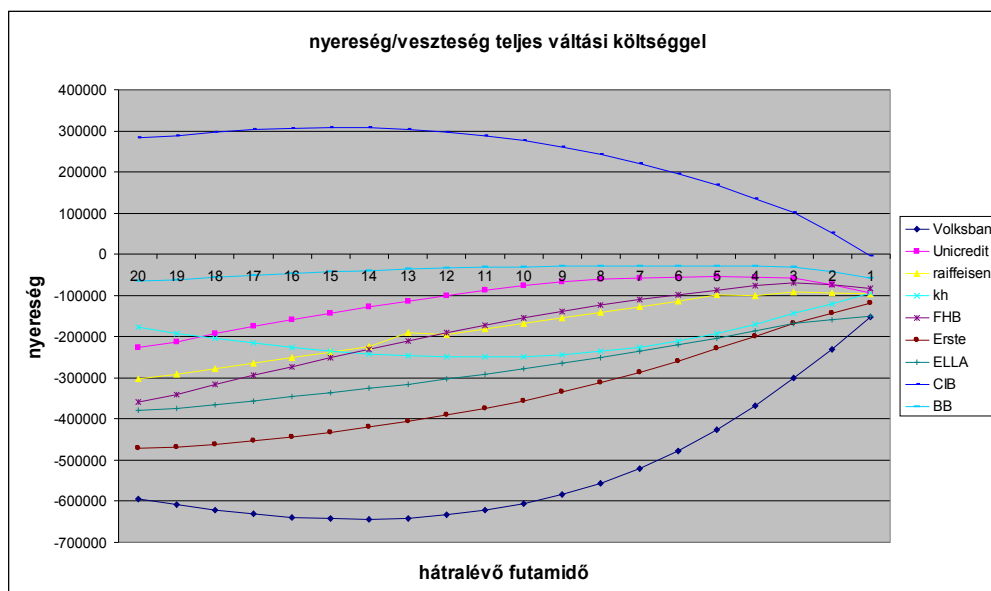
16. Az elő-, illetve végtörlesztési hajlandóság azt mutatja meg, hogy egy adott időszakban az összes hitelállomány hány százalékát elő- vagy végtörlesztették. Ennek a mutatónak az értékét a GVH a hitelek értékben számolta ki, hogy előtörlesztésre is jól értelmezhető legyen. A végtörlesztések és az előtörlesztések esetében a szerződésszámra is hasonló trend rajzolódik ki. Az elő- és végtörlesztési hajlandóság az OTP esetében némileg magasabb, mint a többi bank átlaga. A számítások alapján a díjemelést időpontjához kötődően nem volt kimutatható az elő-, illetve végtörlesztési trend megtörése.

⁵ Támogatott hitelek esetében a privát banki ügyfelek esetében a maximum 18.000 forintban került meghatározásra. A nem támogatott hitelek közül az LTP Betét fedezetével, felújítási célra nyújtott, OTP Lakáshitel esetén a kezelési költség mértéke 2003. július 12-ig évi 1 %, minimum havi 550,-Ft volt. 2003. július 12-től a kezelési költség mértéke évi 2 %-ra változott.

17. A GVH megkeresésére öt bank tudott információt szolgáltatni a hitelkiváltással kapcsolatosan, ebből kettő esetében a hitelkiváltás szerepe marginális. A másik három bank esetében viszont a hitelkiváltó hitelek darabszáma jelentősen növekszik.⁶

18. Az OTP Bank Forráshitele esetében a váltási költségek nagysága releváns a hitelkiváltás kapcsán. A kedvezőbb ajánlatoknak olyan mértékben kell kedvezőbbnek lenniük, hogy azokat még a váltással járó költségek felvállalása mellett is érdemes legyen igénybe venni. A váltással járó költségekhez a következők tartoznak: kilépési (végtörlesztési díj), belépési (hitelbírálati díj, folyósítási jutalék, banki díj, értékbecslői és a közjegyzői díjak), illetve keresési költségek. A GVH számításai szerint a kilépési és belépési költségek - az adott termék jelenértékére vetítve - a hitel jelenértékének kb. 6-7%-át teszik ki.

19. Az alábbi, banki kondíciós listák alapján készített számítást összegző ábra azt mutatja be, hogy mekkora különbség van a két hitelalternatíva között az egyes bankok legkeresettebb devizahitelére történő váltás esetén. Az OTP Bank termékét 0-val jelezve a pozitív tartományban levő görbék azokat az eseteket mutatják, amikor érdemes váltani, míg a negatív esetek azokat, amikor nem. Az ábra szerint egy bank terméke esetében volt várható nyereség a váltásból.



20. Az OTP Bank eredeti végtörlesztési feltételeivel, a 3,6%-os végtörlesztési díjat figyelmen kívül hagyva három bank esetében is vannak eredetileg nyereséges alternatívák, amelyek ezen költségtényező figyelembe vételével válnak veszteségesé. Ugyanakkor abban az egyáltalán nem irreális esetben, ha a forint az utolsó öt évben megfigyelt átlagfolyamához képest a következő húsz évben 5%-kal gyengébb átlagfolyamot produkál, a legkedvezőbb termék esetében sem éri meg váltani devizahitelre.

Az irányadó szabályozás

21. A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Hpt) 210. § (3) bekezdése értelmében a szerződési feltételt csak akkor lehet egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani, ha szerződés ezt –

⁶ A három bank közül 2006 végén egy bank játszik meghatározó szerepet, az összes darabszám közel 80%-ával.

külön pontban – a pénzügyi intézmény számára meghatározott feltételek, illetve körülmények esetére egyértelműen lehetővé teszi. A jogszabály rendelkezik az egyoldalú módosítás módjáról, formájáról is:

„210. § (1) A pénzügyi intézmény pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződést csak írásban vagy minősített elektronikus aláírással ellátott elektronikus okirat formájában köthet. Az írásban kötött szerződés egy eredeti példányát a pénzügyi intézmény köteles az ügyfélnek átadni.

(2) A pénzügyi és kiegészítő pénzügyi szolgáltatásra irányuló szerződésben egyértelműen meg kell határozni a kamatot, díjat és minden egyéb költséget vagy feltételt, ideértve a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit és a szerződést biztosító mellékkötelezettségek érvényesítésének módját, következményeit is.

(3) A kamatot, díjat vagy egyéb szerződési feltételt csak akkor lehet egyoldalúan, az ügyfél számára kedvezőtlenül módosítani, ha szerződés ezt - külön pontban - a pénzügyi intézmény számára meghatározott feltételek, illetve körülmények esetére egyértelműen lehetővé teszi.

(4) 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.”

A szerződésmódosításra vonatkozó OTP szerződéses rendelkezések

2.2. Az OTP Bank adatszolgáltatása szerint a szabályozásnak megfelelően alakította ki üzletszabályzatait. Valamennyi üzletszabályzat rögzíti, hogy

„a Hitelezők jogosultak – kamatperiódusonként állandó (fix) kamat esetén kamatperiódusonként – a hitel ügyleti kamatát, egyéb költségét és erre vonatkozó szerződési feltételt egyoldalúan módosítani, ha a bankközi hitelkamatok, a fogyasztói árindex, a jegybanki alapkamat, az állampapírok hozama, a lakossági hitelek kockázati tényezőinek alakulása és a Hitelezők forrás-, valamint hitelszámla-vezetési költsége változik.

A Hitelezők a változást - annak hatályossá válását megelőző legalább 15 nappal - az OTP Bank Nyrt. ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben kifüggesztett, az OTP Lakáshitelek kamat, díj-, jutalék- és költségteteleiről szóló Hirdetményében teszik közzé.”

Valamennyi üzletszabályzat tartalmazza továbbá a Záró rendelkezésekben az alábbiakat:

„A Hitelezők jogosultak az Üzletszabályzatot üzletpolitikájuknak, termékpolitikájuknak megfelelően egyoldalúan módosítani. A Hitelezők az Üzletszabályzat megváltoztatását legalább 15 nappal korábban az OTP Bank Nyrt. ügyfélforgalom számára nyitva álló helyiségeiben kifüggesztett Hirdetmény útján teszik közzé.

Ha az ügyfél az értesítés kifüggesztésétől számított 15 napon belül észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, a változást részéről elfogadottnak kell tekinteni. Ha az ügyfél az Üzletszabályzat megváltoztatása következtében nem kívánja a Hitelezők szolgáltatását igénybe venni - jogszabály vagy szerződés ellenkező rendelkezése hiányában - jogosult a szerződést 30 napos határidővel felmondani.”

II. A vizsgálati jelentés

23. A vizsgálati jelentés szerint az OTP Bank magas piaci részesedése önmagában nem jelenti azt, hogy az OTP Bank függetlenül tudna viselkedni versenytársaitól, így a gazdasági erőfölény meglétét nem látta kétségtelenül megállapíthatónak: az OTP Bank árazása tekintetében nem is viselkedik függetlenül az általa kínált lakáscélú forinthitelek termékek kondícióinak meghatározása során.
24. A már leszerződött ügyfelek esetében, az egyoldalú módosítási kikötést tartalmazó szerződés eredményeként viszont olyan piaci helyzet jön létre, amelynek következtében az OTP Bank a szerződő felek viszonylatában képes számára kedvezőbb feltételeket érvényesíteni. Ezekkel a fogyasztókkal szemben arra is képes, hogy árait a versenyárnál lényegesen magasabb szinten határozza meg a szerződéskötést követően. Ha a vállalkozás fogyasztóival szemben jelentős mértékben a versenyárnál magasabban képes meghatározni az árakat, illetve a korábban a versenyben kialakult árakhoz képest jelentős áremelésre képes, akkor ez a piaci hatalom olyan mértékű, ami gazdasági erőfölényt alapozhat meg.
25. Az OTP elő- és végtörlesztési díj bevezetését és a kezelési költség maximumának eltörlését a vizsgálók „lerabló árazásnak” kategorizálva javasolták annak visszaélésként való minősítését. Meglátásuk szerint a végtörlesztés fajlagos költségeiben nem következett be a díj emelkedését költségalapon indokoló változás.
26. A vizsgáló szerint az OTP Bank magatartása alkalmas lehetett arra, hogy versenytársai vonatkozásában korlátozza a versenyt az OTP Bank ügyfelei tekintetében. A végtörlesztési díjak bevezetése vitathatatlanul megnövelte a kilépési és ezáltal a váltási költségeket. Az adatok elemzésével nem volt azonban olyan hatás kimutatható, ami arra utalt volna, hogy csökkent a fogyasztók végtörlesztési hajlandósága.
27. Az OTP Bank döntésével, mely szerint eltörli a kezelési költség maximumát, bizonyos fogyasztók terheit növelte. A döntés következtében emelkedett a fogyasztók által a kölcsönért fizetendő jelenérték, aminek következtében nőtt a fogyasztók által a termékért fizetendő ár. Azokat a fogyasztókat, akiknek fennálló hiteltartozásuk összege nem haladta meg az 5,4 millió forintot, az áremelés nem érintette. Nehezen számszerűsíthető ugyanakkor az áremelés mértéke: például, 20 év hátralevő futamidő esetén az áremelkedés már 6,5 millió forint hitelösszegnél meghaladja az 5%-os mértéket.

III. A Versenytanács előzetes álláspontja

28. A Versenytanács előzetes álláspontja szerint az OTP Bank az elő- és végtörlesztési díjak két lépcsőben történő megemelésével kihasználta meglévő ügyfeleinek függő helyzetét és számukra hátrányosan módosította a szerződési feltételeket. A 15+30 nap, mégha elég is lenne egy váltáshoz, a hirdetmény kifüggesztésétől indul. Nem reális azt feltételezni a fogyasztókról, hogy rendszeresen, folyamatosan nézik az OTP Bank honlapjának vonatkozó részét, illetve az OTP Bank fiókokban a hirdetményeket tanulmányozzák.
29. A díjemelésnek piaclezáró, korlátozó hatása is lehetett. A végtörlesztési díj 2005. június 15-i bevezetésének verseny szempontból káros következménye volt, hogy ezzel a meglévő ügyfelek egy részét eltántorította a szerződésből való kilépés terén. E lépésével, mégha valószínűleg kis mértékben is, de elvont egy potenciális ügyfélkört a

versenyársak elől. E díj nélkül jelentősen kisebbek lettek volna a bankváltás költségei, s így okszerűen magasabb lett volna a hitelkiváltó végtörlesztők száma.

30. A bank által tervezettnél nagyobb számú elő/végtörlesztési szám alakulása e piacon a szokásos üzleti kockázatok körébe esik, a Versenytanács azt nem tartja olyan rendkívüli, külső-objektív indoknak, amely a leszerződött ügyfelek terhére egyoldalú módosítást tenne lehetővé.

IV. Az eljárás alá vont álláspontja

31. Az OTP Bank nyilatkozatában tagadta az erőfölényes helyzetével való visszaélés tényét, ugyanakkor késznek mutatkozott bizonyos vállalásokat tenni az eljárás végzéssel való megszüntetése érdekében. A Versenytanács erre tett észrevételei alapján az eljárás alá vont vállalkozás több alkalommal is módosította a kötelezettségvállalását.
32. Az OTP Bank álláspontja szerint az egyoldalú szerződésmódosítások során a vonatkozó ágazati jogszabályoknak megfelelően járt el.
33. A meglévő ügyfelekre vonatkozó kötelezettségvállalás hatósugara kapcsán az OTP Bank úgy nyilatkozott, hogy azt nem kívánja azzal korlátozni, hogy az ügyfelet önkényesen a Jelzálogbank állományába sorolja, még mielőtt írásbeli értesítés révén megnyílna előtte a visszatérítés igénylésének lehetősége. Nem konzorciális formában nyújtott hitelek esetében erre nincs is lehetőség, hiszen a megkötött kölcsönszerződések nem felelnek meg a jelzálogbanki követelményeknek. Konzorciális hitelek esetében azonban a Bankot a PSZÁF-fal 2007. március elsején – vagyis még a Versenytanács előzetes álláspontjának kézhezvételét megelőzően – megkötött megállapodás kötelezi arra, hogy – a hatályos jogszabályok szerinti tőkeszámítási metodikának való megfelelés érdekében – az állományában lévő konzorciális hiteleket átadja az OTP Jelzálogbank Zrt. részére. A megállapodás alapján a jelenlegi konzorciális állomány azon részére vonatkozóan, amely legkésőbb 2007. december 31-ig nem kerül át a Jelzálogbank állományába, a tőkeszámítások szempontjából az OTP Bank nem alkalmazhat kedvezményes kulcsot. A PSZÁF szerződés miatt, a konzorciális hitelek esetében az OTP Bank előadta, hogy nem tud olyan kötelezettséget vállalni, hogy az ügyfeleket meghatározott ideig egyáltalán ne sorolja át a Jelzálogbank állományába, a havi rendszerességű jelzálogbanki átadásoknak az eddigi gyakorlatnak megfelelően továbbra is működniük kell.

V. Alkalmazott jogszabályi rendelkezések

34. A Tpv. 22. § (1) bekezdése szerint gazdasági erőfölényben van az érintett piacon, 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. A Tpv. 21. § szerint és az EK-Szerződés 82. cikke szerint tilos a gazdasági erőfölénnyel visszaélni, így különösen annak a) pontja szerint az üzleti kapcsolatokban – ideértve az általános szerződési feltételek alkalmazásának esetét is – tisztességtelenül vételi vagy eladási árakat megállapítani, vagy más módon indokolatlan előnyt kikötni, vagy hátrányos feltételek elfogadását

kikényszeríteni.

35. A Tpv. 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, illetve az EK-Szerződés 81-82. cikkének rendelkezéseivel, és a közérdek hatékony védelme e módon biztosítható, az eljáró versenytanács végzéssel – az eljárás egyidejű megszüntetésével – kötelezővé teheti a vállalat teljesítését, anélkül, hogy a végzésben a törvényt sértés megvalósulását, vagy annak hiányát megállapítaná.

VI. A Versenytanács döntése

36. A versenyfelügyeleti eljárás tárgya annak vizsgálata, hogy az OTP Bank gazdasági erőfölénnyel való visszaélést valósított-e meg a leszerződött ügyfelei vonatkozásában azzal, hogy nulla forintról megemelte az elő- és végtörlesztés díjat, majd később eltörölte a kezelési költség maximumát. A versenytanácsi előzetes álláspont a vég- és előtörlesztési díjak esetében nem csupán a többletfizetés miatt, hanem elsősorban a versenytársakat érintő piaclezáró hatás miatt kifogásolta az OTP Bank magatartását. A kezelési díj kapcsán csupán kizsákmányoló hatás volt számon kérhető az eljárás alá vont vállalkozáson.
37. Az OTP, tekintettel a GVH Versenytanácsának előzetes álláspontjára, kötelezettségvállalást terjesztett elő, amit az eljáró versenytanáccsal történő konzultációt követően többször is módosított.
38. A Versenytanács az eljárás során feltárt valamennyi tény, körülmény mérlegelése után úgy ítélte meg, hogy a versenyhez fűződő közérdek leghatásosabban a felkínált kötelezettségvállalások elfogadásával és kötelezővé tételével biztosítható. A kötelezettségvállalások révén a már megtörtént események jelentős részben a fogyasztók és részben a verseny szempontjából kedvezően korrigálásra kerülnek. A kötelezettségvállalások elfogadásánál fontos szempont volt, hogy jelentős számú ügyfélkör részesül egyszerű eljárással, gyorsan olyan anyagi kárpótlásban, amelyhez egyébként csak több éves bíróság előtti, jelentős költségekkel járó jogvitát követően juthatott volna hozzá az ezzel járó terheket vállaló ügyfél.
39. A Versenytanács a versenyprobléma mértéke kapcsán figyelemmel volt arra, hogy a végtörlesztési díj megemelése csak korlátozott piaclezáró hatással járhatott: a GVH számításai alapján nem volt kimutatható a törlesztési trend megtörése. Így legfeljebb azt lehet mondani, hogy a kilépést nehezítő költség bizonyos ügyfeleket meggátolhatott a váltásban, azaz a módosítás hiányában a végtörlesztők száma még nagyobb lett volna.
40. A kezelési költség plafonjának eltörlése kapcsán az OTP Bank gyakorlatilag az eredeti állapot helyreállítását vállalta, így az értelemszerűen kiterjed azon személyekre is, akik jelenleg már nem OTP ügyfelek (de a magasabb kezelési díj megfizetésekor ügyfelek voltak). Mi több, annak érdekében, hogy a meglévő ügyfelek hitelkiváltási lehetőségét biztosítsa, egyszeri alkalommal vállalta, hogy a soron következő kezelési költség emelkedéséről személyre szóló értesítést küld, kellő időt hagyva arra, hogy az azt sérelmesnek érző ügyfél kilépjen a szerződésből. Az emelést megelőző 90 nap minden bizonnyal elegendő időt biztosít az ügyfelek számára ahhoz, hogy megfontolják, van-e számukra kedvezőbb ajánlat a piacon.

41. Megjegyzendő, hogy a kezelési költségek visszatérítése és az egyszeri előzetes, személyes tájékoztatás kapcsán az OTP Bank az eljárás keretein is túlmenően tett kötelezettségvállalást, amennyiben az eljárás alá nem vont OTP Jelzálogbank ügyfelekké vált személyek tekintetében is intézkedik a különbözet visszatérítése érdekében.
42. Ami a vég- és előtörlesztési díjat illeti, az OTP Bank kétirányú vállalást terjesztett elő, orvosolva mind a június, mind az augusztusi díjemeléssel kedvezőtlenül érintett személyi kör problémáját. A teljes mértékű visszatérítésben azok részesülnek, akiknek szerződése az elő-, illetve végtörlesztéskor az OTP Bank állományában volt. Másfelől, a módosítással kedvezőtlenül érintett, de az OTP Bank állományában maradt személyi kör számára felajánlja, hogy egy bizonyos időszakon belül az eredeti, szerződés kötés kori kondíciók mellett döntsenek elő-, vagy végtörlesztés mellett. Ez azért lényeges, mert ily módon az OTP Bank ügyfeleinek lehetősége nyílik a hitelüket más bankhoz átvinni, amennyiben ott kedvezőbb kondíciókat kaphatnak.
43. Az OTP Bank az elő- és végtörlesztési díj tekintetében nem mutatkozott készen kiterjeszteni kötelezettségvállalásait azokra a személyekre, akiknek szerződése utóbb az OTP Jelzálogbank állományába került. Az OTP Bank érdemi védekezést adott elő, hivatkozva a jelzálog-hitelintézetekről, és a jelzáloglevélről szóló 1997. évi XXX. törvény alapján őt megillető kártalanítási jogosultságra. A Versenytanács nem volt abban a helyzetben, hogy erre tekintettel ne fogadja el a vállalást, mivel eljárás alá vontként csak az OTP Bank szerepelt, így egy marasztaló határozat esetén sem lett volna abban a helyzetben, hogy a Jelzálogbank állományába került ügyfelek tekintetében egyértelmű kötelezést írjon elő. Ezen ok miatt a Versenytanács ebben az eljárásban érdemben nem értékelte az OTP Bank érdemi, Jht.-ből eredő felhatalmazást alapul vevő védekezését.
44. Az elő- és végtörlesztés visszatérítése mind a forint, mind a deviza alapú ügyfelekre kiterjed, utóbbiakra attól függetlenül, hogy ők nem forintban, hanem más valutában fizették meg a végtörlesztés díját.
45. Ez az eljárás is azzal a tanulsággal szolgált a Versenytanács számára, hogy a Hpt., illetve az arra alapuló ÁSZF-ek parttalan egyoldalú szerződésmódosítást tesznek lehetővé a bankok számára. Függetlenül attól, hogy adott bank élvez-e a versenytörvény értelmében vett erőfölényes helyzetet, a kiszolgáltató helyzetben levő fogyasztók érdekeit az ágazati szabályozás nem védi kellőképpen. Nem kétséges, hogy hosszú távú, óriási ügyfél forgalmú piaci szereplőknél indokolt lehet a szerződések egyoldalú módosítása, de azzal, mint főszabály alóli kivétellel csak a lehető legszükségesebb esetekben lenne szabad élni.⁷ A fogyasztói érdekek védelme érdekében megfelelő, hatásos jogi szabályozási környezet kialakításával lehet azt a helyzetet elkerülni – erre vonatkozó ágazati önkorlátozás hiányában -, hogy egy vállalkozás oldalán, a szerződéskötést követően felmerülő valamennyi költségnövekményt minden korlátozás nélkül, egyoldalú döntéssel, érdemi értesítés nélkül át lehessen hárítani az ügyfélre.

VII. Egyéb kérdések

⁷ Erre jó példa lehet az OTP Bank személyi kölcsön piacon tett kötelezettségvállalása, amely egyedül a kamat és árfolyamváltozásból eredő díjnövekmény esetében nem tartalmaz előzetes, személyes ügyfélértesítést.

46. A vizsgálati jelentésben foglalt indítvánnyal egyetértve a Versenytanács az EKSz 82. cikke tekintetben az eljárást megszüntette, mivel nem nyert bizonyítást, hogy a díj bevezetése akár közvetett, potenciális módon érzékelhetően érinthette volna a tagállamok közötti kereskedelmet a lakáscélú hitelezések piacán.
47. A Tpv. 76. § (1) bekezdése alapján a GVH vizsgálója kötelezettségvállalás teljesülésének ellenőrzése érdekében utóvizsgálatot indít. Ha az ügyfél a kötelezettséget nem teljesítette, a Versenytanács végzéssel érdemi bírságot (78. §) szab ki, kivéve, ha a körülmények változására tekintettel a kötelezettség teljesítésének kikényszerítése nem indokolt. Ha az ügyfél a kötelezettséget teljesítette, az utóvizsgálatot végzéssel megszünteti.
48. 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.
49. A jogorvoslati jogot a Tpv. 82. §-a biztosítja, tekintettel a 75. § (1) bekezdésére.

Budapest, 2007. december 4.