



VERSENYTANÁCS

Vj-22/2008/025.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a dr. B. B. ügyvéd által képviselt **OTP Jelzálogbank Zrt.** (Budapest) ellen gazdasági erőfölénnyel való visszaélés miatt indult versenyfelügyeleti eljárásban – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

végzést.

A Versenytanács az eljárást megszünteti, egyben kötelezi az OTP Jelzálogbank Zrt.-t az alábbi kötelezettségvállalás teljesítésére:

- 1.) Az OTP Jelzálogbank Zrt. az érintett személyeknek 2010. 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 2010. 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 kölcsönszerződéséből 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 kölcsönszerződéséből 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. 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 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 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.) Az OTP Jelzálogbank Zrt. a kötelezettségvállalás teljesítéséről 2011. december 15-ig tájékoztatja a Gazdasági Versenyhivatalt.

Egyebekben a Versenytanács az eljárást megszünteti.

E végzéssel szemben a közléstől számított nyolc napon belül a Fővárosi 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.

A vizsgálat

- 1) A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) észlelte, hogy az OTP Jelzálogbank Zrt. (a továbbiakban: OTP Jelzálogbank, Jelzálogbank, eljárás alá vont) a szerződéskötéskor 0%-os elő- és végtörlesztési díjjal értékesített jelzáloghitelei esetén az elő- és végtörlesztési díjat egyoldalú szerződésmódosítással 3,6%-ra emelte.
- 2) A GVH 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.

II.

Az eljárás alá vont vállalkozás

- 3) Az OTP Bank Nyrt. (a továbbiakban: OTP Bank) 2001. márciusában határozatot hozott arról, hogy 3 Mrd Ft jegyzett tőkével, 100%-os tulajdonosi részesedéssel megalapítja az OTP Jelzálogbankot. A cél kettős volt, egyrészt a Jelzálogbank alapítása révén az OTP Bank számára is megteremteni a feltételeit támogatott forrású és ennek révén alacsony hiteldíjű lakáshitelek nyújtásának, másrészt ezzel együtt a lakáshitelezési aktivitás és a piaci részesedés növelésének új lendületet adni.¹
- 4) A Jelzálogbank az alapítási engedélyét 2001. szeptember 21-én kapta meg, míg a működési engedélyt 2002. január 10-én adta ki a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete. Az OTP Jelzálogbank szakosított hitelintézetként 2002. február 1-jén kezdte meg a tevékenységét.
- 5) 2004. végén az OTP Jelzálogbank 770,2 Mrd forintos hitelállománnyal zárt, mely a 2005. évben meghaladta a 849 Mrd forintot. Az OTP Bank több lépcsőben összesen 20 Mrd forintra emelte meg az OTP Jelzálogbank jegyzett tőkéjét, elősegítve ezzel a Jelzálogbankbank biztonságos működését.

¹ Forrás: https://www.otpbank.hu/OTP_JZB/online/A0101000000.jsp

III. A vizsgálattal érintett termékek

- 6) A jelzáloghiteleken belül megkülönböztetünk lakáscélú, illetve szabad felhasználású jelzáloghitel termékeket. A jelzáloghitelek esetében a lakáscélú felhasználáshoz általában további kedvezmények kapcsolódnak, ami azt eredményezi, hogy a lakáscélú jelzáloghitelek általában előnyösebbek a fogyasztók számára, mint a szabad felhasználású termékek.
- 7) 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 kiegészítő kamattámogatás igénybevételéhez további feltételek teljesítésére volt szükség.²) Mindkét támogatási forma célja, hogy az adósok kamatterhei csökkenjenek. Az állam a támogatást a hitelintézetek által felszámított kamatok és díjak maximum értékéhez kötötte.
- 8) A hazai hitelpiac másik meghatározó sajátossága a dinamikus bővülés mellett a devizásodás. Bár korábban is volt devizahitel-értékesítés a személyi és a lakáshitelek területén, ennek igazi felfutásra 2004 első félévétől kezdődően került sor. Ennek eredményeként a lakáshitelezés területén az új értékesítésben a devizahitelek aránya 2005 márciusában meghaladta az 50%-ot, a vizsgált időszak végére pedig megközelítette a 80%-ot. A személyi hitelek területén is rendkívül jelentős az előretörés, itt a devizahitelek az értékesített állomány közel felét adják 2006 végére, a szabad felhasználású jelzáloghitelek értékesítése pedig szinte kizárólag devizában történik.
- 9) 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.
- 10) A lakáshitel szerződésből többnyire csak úgy léphet ki a fogyasztó, ha visszafizeti a teljes tartozást – jellemzően több millió forintot –, ami nem áll rendelkezésére, különben nem vállalta volna a kamatok mellett szintén milliós 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.
- 11) A jelzálog-hitelintézet olyan szakosított hitelintézet, amelynek alapítását és működését a Jelzálog-hitelintézetről 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

² 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), v. gyermekét egyedül nevelő devizabelföldi személy lehet, ezen kívül 2003. június 16-tól a támogatást igénylőknek min. 50%-os tulajdonnal kell rendelkezni a hitelcélban.

készízető kezességvállalása mellett végezhetik; (iii) forrást alapvetően jelzáloglevelek kibocsátásával gyűjtenek (csak jelzálogbankok bocsáthatnak ki jelzáloglevelet).

- 12) A 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."
- 13) Ez a Ptk. rendelkezés kógens norma, vagyis ettől érvényesen szerződésben eltérni nem lehet, a bírósági gyakorlat szerint az ilyen akár egyoldalú, akár kétoldalú módon megfogalmazott végtörlesztési díjkikötéseket nem hagyják helyben. Kivételt jelentenek azonban a jelzálog-hitelintézetek által nyújtott jelzáloghitelek. A jelzálog-hitelintézetről 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 visszafizetéskor az elmaradt hasznát érvényesíteni.

IV.

A vizsgált magatartás

- 14) Az eljárás alá vont egyoldalú szerződésmódosítással lakáscélú jelzáloghitel termékeinél a 0%-os elő- és végtörlesztési díjakat több lépcsőben megemelte. A 2005. június 15. előtt szerződött ügyfelek esetében e díjtétel 0% volt. Június 15-én terméktől függően 1,7%, 2,6%, illetve 3,6%-ra emelte (a minimum 90 CHF illetve 15 ezer Ft lett). 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.
- 15) Az alábbi táblázatok az elő- és végtörlesztési díjak alakulását foglalják össze, terméktípusok szerint.

1. sz. táblázat

	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

	Világhitel ³	
	Japán jenben nyilvántartott hitelek	Forintban nyilvántartott hitelek
2007. szeptember	1,7%, de min. 22.000 JPY	1,7%, de min. 35.000 Ft
2008. november 26. – 2009. február 28.	0 Ft	0 Ft

- 16) Az eljárás alá vont 2008. november 26-tól az elő-és végtörlesztésnél felszámított díjak ügyfelek általi megfizetésének kötelezettsége felfüggesztéséről döntött. Előadása szerint a devizában és forintban nyilvántartott hitelekhez kapcsolódó elő- és végtörlesztési díjak mértékének eltérő volta a hiteleket finanszírozó források költségének az eltérő mértékében, illetve az elő- és végtörlesztésre kerülő hitelek újbóli kihelyezésének kockázatában keresendő.
- 17) A vizsgált termékek egy része ún. konzorciális hitel, a szerződéseket mind az OTP Bank, mind az OTP Jelzálogbank aláírta. Az OTP Bank végzi a folyósítást (fizető ügynök), a Jelzálogbank jogosultja a fedezetnek (biztosítéki ügynök). A konzorciális szerződések a Jelzálogbank állományába kerültek. Kivételt képeznek azok a lakáskölcsön-szerződések, amelyek esetében a fogyasztó a konzorciális hitelekre jellemző alaki sajátosságok mellett, de az OTP Bank Nyrt.-vel, mint egyszemélyes hitelezővel kötött lakáskölcsön szerződést, melyből eredő teljes kölcsönszerződés a szerződés aláírását követően egy későbbi időpontban engedményezésre került az OTP Jelzálogbank részére.

V.

Az eljárás alá vont álláspontja

- 18) Az eljárás alá vont a vizsgálati szakban mind eljárásjogi⁴, – az eljárás ügyindító végzésének tartalma, és az eljárás tárgyának a Vj-41/2006. sz. eljárás tárgyával való összefüggésével kapcsolatos – mind anyagi jogi⁵ – a gazdasági erőfölény megalapozhatóságát tagadó – észrevételekkel élt.
- 19) A vizsgálat lezárását követően az eljárás tárgyát képező elő- és végtörlesztési díjmeléssel kapcsolatosan az OTP Jelzálogbank az alábbi nyilatkozatokat tette:

A/ a jogsértés tekintetében

„Az OTP Jelzálogbank álláspontja szerint nem tanúsított a Tpv. előírásaiba ütköző, gazdasági erőfölénnyel való visszaélésnek minősülő magatartást, mert (i) a már leszerződött ügyfelek nem minősülnek fogvatartott fogyasztóknak; (ii) az érintett piacon nincs gazdasági erőfölényben; és (iii) magatartása nem minősül visszaélésnek.

³ A Jelzálogbank 2007. szeptember 1.-től vezette be az OTP Világhitel elnevezésű multidevizás hitelkonstrukciót, melynek keretében az ügyfél négyféle devizanem (japán jen, svájci frank, euro, és forint) között választhatott, a kölcsön nyilvántartási devizanemét illetően.

⁴ Vj-22/2008/011.

⁵ Vj-22/2008/008.

B/ a kötelezettségvállalás tekintetében

- „1.) Az OTP Jelzálogbank Zrt. az érintett személyeknek 2010. 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 kölcsönszerződéséből eredő teljes követelés az előtörlesztést megelőzően engedményezésre 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 2010. 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 kölcsönszerződéséből 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.

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. 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.

- 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.) A Bank a kötelezettségvállalás szövegét 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.) A Bank az ügyfelek 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.) Az OTP Jelzálogbank Zrt. a kötelezettségvállalás teljesítéséről 2011. december 15-ig tájékoztatja a Gazdasági Versenyhivatalt.”

VI. Jogszabályi háttér

- 20) 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.
- 21) A gazdasági erőfölény definícióját a Tpvt. 22. §-a határozza meg. Ennek értelmében:
- (1) 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.

- (2) 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.
- 22) 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. §).
- 23) 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 vállalat teljesítését, anélkül, hogy a végzésben a törvénysértés megvalósulását, vagy annak hiányát megállapítaná. A végzés ellen külön jogorvoslatnak van helye (82. §).
- 24) 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 közlésétől 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.

VII.

A Versenytanács döntése

A kötelezettségvállalás

- 25) A Versenytanács az eljárás során feltárt valamennyi tény, körülmény mérlegelése után úgy ítélte meg, hogy a versenyhez fűződő közérdek védelme a felkínált kötelezettségvállalások elfogadásával és kötelezővé tételével biztosítható a 2005. június 15., illetve a 2005. augusztus 15. előtt kötött forint és deviza- alapú lakáskölcsönök tekintetében azon hitelek esetében, amelyeknél a fogyasztó az OTP Bankkal, mint egyszemélyes hitelezővel kötött lakáskölcsön szerződést, melyből eredő teljes követelés a szerződés aláírását követően egy későbbi időpontban engedményezésre került az OTP Jelzálogbank részére.
- 26) A kötelezettségvállalások révén az OTP Jelzálogbank magatartását összhangba hozta a Tpvt. rendelkezéseivel, és a közérdek hatékony védelme e módon biztosítható volt. A kötelezettségvállalással érintett fogyasztói kör esetében a már korábban elkövetett

magatartás hatásában a fogyasztók szempontjából kedvezően korrigálásra kerül. A kötelezettségvállalások elfogadása során a Versenytanácsot az a szempont is vezérelte, hogy ennek révén jelentős számú ügyfélkör részesül egyszerű eljárással, gyorsan olyan anyagi kompenzációban, amelyhez egyébként csak több éves bíróság előtti, jelentős költségekkel járó, bizonytalan kimenetelű jogvitát követően juthatott volna hozzá az ezzel járó terheket vállaló ügyfél.

- 27) A Versenytanács megjegyzi, hogy a végzés eredményeként bekövetkező visszatérítés ténye önmagában nem korlátozza az ügyfelek azon jogát, hogy esetleges polgári jogi igényeiket érvényesítsék.

Az eljárás megszüntetése

- 28) A vizsgált magatartás kötelezettségvállalással nem érintett ügyfélkörre kiterjedő része tekintetében a Versenytanács a rendelkezésre álló bizonyítékokat egybevetve arra a következtetésre jutott, hogy a jelen esetben az esetleges jogsértésre utaló körülmények önmagukban nem elegendőek az erőfölény, illetve az erőfölénnyel való visszaélés jogsértésének kimondásához.
- 29) Önmagában az eredetileg 0%-os díjlem megemelése, mégha az egyoldalúan történik is, a jelen esetben nem lehet bizonyítéka a díj tisztességtelenségének. A vizsgált időszakban a jelzálogbankokra vonatkozó törvényi szabályozás ugyanis kifejezetten felhatalmazta e pénzüintézeteket a váratlan elő- és végtörlesztés esetén jelentkező profitvesztés megtérítésére. Mi több, lehetőségük volt ki is zárni a futamidő vége előtti elő és végtörlesztés lehetőségét. E törvényi rendelkezések kifejezetten lehetőséget adtak számukra egyfelől egyfajta ügyletek megkötésétől elzárkózni, másfelől egy bizonyos összegű díj megfizetését követelni (elvileg mindkét magatartás erőfölénnyel való visszaélésnek is minősülhet). E logika mentén csak az elmaradt profit szintjét meghaladó összegű díj Tpvt. szerinti vizsgálata merülhet fel, mivel a jogszabályban foglalt felhatalmazás a Versenytanács értékelése szerint a jelen esetben kizárta annak a lehetőségét, hogy az adott intézkedés bevezetésének pusztá ténye – indokolatlanságából fakadó tisztességtelensége révén – visszaélészerűnek minősülhessen.
- 30) A vizsgálat által folytatott adatgyűjtés azt mutatta, hogy a magatartásnak nem volt piackorlátozó hatása. Sem az előtörlesztési, sem a végtörlesztési hajlandóság és a díjmelés között nem mutatható ki összefüggés.
- 31) Összességében a Versenytanács úgy ítélte meg, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján ebben a tárgykörben a jogsértés megállapítása nem lehetséges és további bizonyítási eljárástól sem várható eredmény, így a kötelezettségvállalással nem érintett ügyfélkör tekintetében a Tpvt. 72. § (1) bekezdésének a) pontja alkalmazásában a rendelkező részben foglaltak szerint döntött. Az eljárás megszüntetése irányába mutatott az is, hogy időközben eljárás alá vont felfüggesztette a vizsgált díjak alkalmazását.
- 32) A Versenytanács kiemeli, hogy – figyelemmel a magatartás visszaélészerűségének bizonyítottága hiányára – a döntéséhez nem tartotta szükségesnek állást foglalni abban a kérdésben, hogy az eljárás alá vont vállalkozás a Tpvt. szerinti értelemben függetlenül viselkedhet-e versenytársaitól és fogyasztóitól, azaz gazdasági erőfölényben volt-e. Még ha e kérdést a már leszerződött fogyasztókra nézve kíséreljük is megválaszolni, sok körülmény gondos mérlegelése szükséges – mint az a Versenytanács Vj-124/1998. ügyszámhoz kötődő 21.6. sz. elvi állásfoglalásából is

következik, a nem erőfölényes helyzetben megkötött szerződés rendelkezésének alkalmazása főszabályként nem minősülhet erőfölénnyel való visszaélésnek. Más szóval az egyes egyéneknek terhet jelentő szerződéses függőség, kiszolgáltatottság esete nem esik egybe a szabad versenyhez fűződő közérdekkel ellentétes gazdasági erőfölénnyel való visszaélés esetével.

- 33) A bíróságokra tartozó azon kérdésben nem foglalhat a Versenytanács állást, hogy vajon az OTP Bank és az OTP Jelzálogbank közötti állomány-átruházási szerződés megfelelt-e a Ptk. szabályainak, s ha esetleg nem, annak milyen következményei lehetnek az engedményezés érvényességére (az engedményezés semmissége sem vezetne ugyanis érdemben eltérő döntéshez jelen eljárásban).

VIII. Egyebek

- 34) Az OTP Jelzálogbank eljárásjogi védekezésének főbb érvei az alábbiak szerint összegezhetők:
- az OTP Jelzálogbank álláspontja szerint az eljárás jogsértő módon került megindításra;
 - az eljárás jogszabálysértő volta abban áll, hogy a jelen eljárás tárgya szerinti magatartás, az OTP Jelzálogbank és az OTP Bank által közösen nyújtott támogatott hitelek vonatkozásában közös döntés formájában végrehajtott szerződésmódosítás a Vj-41/2006. számon folytatott eljárás egyértelmű részét képezte, ezáltal pedig az eljárást e magatartásra is kiterjedően megszüntette a Vj-41/2006/60. sorszámú – kötelezettség-vállalást tartalmazó – végzés;
 - az eljárás alá vont álláspontja szerint olyan körülmény, ami a Tpv. 75. § (2) bekezdése szerint a kötelezettség-vállalással lezárt ügyben a versenyfelügyeleti eljárás újbóli megindítását lehetővé tenné – vagyis a körülmények lényeges változása, vagy fontos tény félrevezető közlésén alapuló végzés – nem áll fenn, és ilyen körülményre a jelen eljárást megindító végzés sem hivatkozott.
- 35) A Tpv. 70. § (1) és (4) bekezdése alapján a versenyfelügyeleti eljárás tárgyát, a vizsgált piaci szereplőket és a vizsgált magatartásokat az eljárásindító végzésben határozza meg a GVH.
- 36) Az eljárást indító végzés alapján megállapítható, hogy a Vj-41/2006. számú eljárás kizárólag az OTP Bank magatartásának vizsgálatára indult. Mivel az eljárás nem került kiterjesztésre az OTP Jelzálogbank magatartására, az eljárás alá vont védekezése, melyben a vizsgálati jelentés, az előzetes álláspont és a kötelezettségvállalást elfogadó végzés konzorciális szerződésekre vonatkozó részeit idézi, nem relevánsak, csak az OTP Bank magatartását feltáró tények közé tartoznak, nem jelentik azt, hogy a vizsgálatnak az OTP Jelzálogbank magatartása is a tárgyát képezte volna.
- 37) A Vj-41/2006. számú versenyfelügyeleti eljárást lezáró végzés 41. és 43. pontjaiban a kötelezettség-vállalás hatókörének korlátozottságát azon az alapon állítja a Versenytanács, hogy a Jelzálogbank nem volt eljárás alá vonti pozícióban:
„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 visszatértese érdekében.”

„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.”

- 38) Az eljárás alá vont az újabb azonos tárgyú eljárás megindításának jogsértő jellegét igazoló további eljárási alapelvekre vonatkozó érveivel kapcsolatban mivel a Vj-22/2008-as eljárás alá vont vállalkozás nem azonos a Vj-41/2006-os versenyfelügyeleti eljárás alá vonttal, az eljárás alá vont által hivatkozott érvek nem értelmezhetők.
- 39) 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.
- 40) 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, 2010. június 29.

Bártfai-Mager Andrea sk.
előadó versenytanácsstag

dr. Gadó Gábor sk.
versenytanácsstag

dr. Miskolczi-Bodnár Péter
versenytanácsstag