



GAZDASÁGI
VERSENYHIVATAL

VERSENYTANÁCS

Vj-63/2008/010.

A Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa a **Raiffeisen Bank Zrt.** Budapest ellen gazdasági erőfölénnyel való visszaélés miatt, hivatalból indult versenyfelügyeleti eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

v é g z é s t

A Versenytanács az eljárást megszünteti, egyben kötelezi a Raiffeisen Bank Zrt.-t az alábbi vállalásainak teljesítésére:

I. Az elő- és végtörlesztési díj részleges visszatérítése

2009. augusztus 31-ig 13.000 Ft összegű visszatérítést fizet a Raiffeisen Bank Zrt. mindazon ügyfelének, aki

- (i) 2005. október 17-ét követően a forintalapú lakáscélú jelzáloghitelek esetében a végtörlesztési díj változtatása miatt az eredeti szerződésben fogalhoz képest magasabb végtörlesztési díjat fizetett meg,
- (ii) 2007. július 16-át követően a forint-, vagy deviza alapú lakáscélú vagy szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében a végtörlesztési díj változtatása miatt az eredeti szerződésben fogalhoz képest magasabb végtörlesztési díjat fizetett meg.

A visszatérítésről az arra jogosultakat írásban közvetlenül értesíti. Az értesítésben a GVH jelen végzését jelölje meg alapnak, anélkül hogy ahhoz megjegyzéseket fűzne.

II. Csökkentett mértékű részleges illetve teljes előtörlesztés

Az érintett személyek számára lehetővé teszi a csökkentett mértékű, részleges illetve teljes előtörlesztést az alábbi feltételekkel:

- (i) forint és deviza alapú hitelek esetében 60.000 Ft helyett 47.000 Ft összegű díj megfizetése mellett teljesíthetnek teljes, illetve
- (ii) forint alapú hitelek esetében 60.000 Ft helyett 47.000 Ft összegű díj megfizetése mellett teljesíthetnek részleges előtörlesztést.

Az elő- illetve végtörlesztés ezen lehetőségéről az érintett személyeket írásban közvetlenül legkésőbb 2009. augusztus 31-ig értesíti 60 naptári napos időszak biztosításával. Az értesítésben a GVH jelen végzését jelölje meg alapnak, anélkül hogy ahhoz megjegyzéseket fűzne.

Az érintett személyek számára lehetővé teszi a csökkentett mértékű, részleges illetve teljes előtörlesztést az alábbiakban meghatározott szerződések esetén:

Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolással euró alapon
Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolással svájci frank alapon
Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolással és Rugalmas törlesztéssel euró alapon
Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolással és Rugalmas törlesztéssel svájci frank alapon
Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolással euró alapon
Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolással svájci frank alapon
Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolással és Rugalmas törlesztéssel euró alapon
Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolással és Rugalmas törlesztéssel svájci frank alapon
Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolás Nélkül euró alapon
Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolás Nélkül svájci frank alapon
Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolás Nélkül euró alapon
Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolás Nélkül svájci frank alapon
Raiffeisen Deviza Lakáshitel Jövedelemigazolással Életbiztosítás fedezetével euró alapon
Raiffeisen Deviza Lakáshitel Jövedelemigazolással Életbiztosítás fedezetével svájci frank alapon
Raiffeisen Deviza Lakáshitel Jövedelemigazolás Nélkül Életbiztosítás fedezetével euró alapon
Raiffeisen Deviza Lakáshitel Jövedelemigazolás Nélkül Életbiztosítás fedezetével svájci frank alapon
Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolással euró alapon
Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolással svájci frank alapon
Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel és Rugalmas törlesztéssel Jövedelemigazolással euró alapon
Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel és Rugalmas törlesztéssel Jövedelemigazolással svájci frank alapon
Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolás nélkül euró alapon
Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolás nélkül svájci frank alapon
Raiffeisen Deviza Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolással Életbiztosítás fedezetével euró alapon
Raiffeisen Deviza Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolással Életbiztosítás fedezetével svájci frank alapon
Raiffeisen Deviza Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolás Nélkül Életbiztosítás fedezetével euró alapon
Raiffeisen Deviza Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolás Nélkül Életbiztosítás fedezetével svájci frank alapon
Raiffeisen Építési Hitel Családi Házra forint alapon
Raiffeisen Építési Hitel Családi Házra Kiegészítő Kamattámogatással forint alapon
Raiffeisen Lakáskölcsön forint alapon Fészekrakó Hitel

Raiffeisen Lakáskölcsön svájci frank alapon Fészekrakó Hitel
Raiffeisen Lakáskölcsön euró alapon Fészekrakó Hitel
Raiffeisen Lakáshitel kiegészítő kamattámogatással Fészekrakó Hitel
Raiffeisen Társasházi hitel forint alapon Fészekrakó Hitel
Raiffeisen Társasházi hitel svájci frank alapon Fészekrakó Hitel
Raiffeisen Társasházi hitel kiegészítő kamattámogatással Fészekrakó Hitel

III. Hirdetményi határidő megemelése

A teljes vagy részleges előtörlesztési díjak ügyfelek részére történő hátrányos változtatása esetén az irányadó 15 napos hirdetményi határidőt 90 napra megemeli.

IV. Tájékoztatási kötelezettségek

A kötelezettségek teljesítéséről 2009. október 30-ig 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.

I n d o k o l á s

I.

A feltételezett jogsértés

1. A Gazdasági Versenyhivatal (a továbbiakban: GVH) észlelte, hogy a Raiffeisen Bank Zrt. (a továbbiakban Raiffeisen Bank) azon piaci magatartása, amelynek során a bank egyoldalú szerződésmódosítással a szabad felhasználású és a lakáscélú jelzáloghitelek egyes termékei esetében az elő- és végtörlesztési díjat 35.000 forintról 60.000 forintra emelte, valószínűsíthetően megsértette a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló törvény rendelkezéseit.
2. A Raiffeisen Bank fenti magatartása, amellyel, hogy a fogyasztókkal való üzleti kapcsolatban indokolatlan előnyök biztosítását valószínűsítette a Raiffeisen Bank javára, potenciálisan indokolatlanul akadályozta a Raiffeisen Bank versenytársainak piacralépését is, illetve hátrányosabbá tette piaci helyzetüket. Ez a magatartás, amelynek eredményeként a fogyasztók választási lehetősége jelentősen csökken a hitelek igénybe vétele és refinanszírozása területén, a közérdek sérelmét jelentheti.
3. A fentiek alapján a Tptv. 67. § (1) bekezdés és a 70. § (1) bekezdése együttes alkalmazásával a GVH 2008. április 30-án Vj-063/2008 számon versenyfelügyeleti eljárást indított.

II. Az eljárás alá vont vállalkozás

4. A Raiffeisen Bank 100%-os tulajdonosa a Raiffeisen International Bank-Holding AG (Raiffeisen International), amely a Raiffeisen Zentralbank Österreich AG (a továbbiakban: RZB) teljes körűen konszolidált leányvállalataként az RZB csoport leányvállalatainak holdingvállalata Kelet-Közép-Európában.
5. Az RZB a Raiffeisen International többségi tulajdonosa, részvénytőkéjének 68,5%-át birtokolja. A fennmaradó 31,5% intézmények és kisbefektetők tulajdonában lévő közkezhányad.

III. Azt érintett piac és főbb jellemzői

6. A Raiffeisen Bank által az elő- és végtörlesztési díjak terén végrehajtott szerződésmódosítás a lakáscélú és szabad felhasználású jelzáloghitelezés körében a következőkben felsorolt terméktípusokat érintette:

Termék	Devizanem
Lakáscélú jelzáloghitelek	forint alapú
	deviza alapú
Szabad felhasználású jelzáloghitelek	forint alapú
	deviza alapú

A jelzáloghitelek

7. 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 általában előnyösebbek a fogyasztók számára, mint a szabad felhasználású termékek.
8. A jelzáloghitelek mindkét típusa dinamikus bővülő piac. 2002. január és 2006. december közti időszakot vizsgálva a leggyorsabb növekedést a szabad felhasználású jelzáloghitelek érték el, amelynek állománya öt év alatt 18-szorosára növekedett.¹ Állományban ugyanakkor a lakáscélú jelzáloghitelek állománya a legjelentősebb: 2006. végén a lakáscélú jelzáloghitelek állománya a személyi és szabad felhasználású jelzáloghitelek állományának 3,27-szerese volt. Megállapítható továbbá, hogy valószínűsíthetően elsősorban a támogatási politikának és az alacsony induló állománynak köszönhetően a vizsgált időszak kezdetén elsősorban a lakáscélú jelzáloghitelek növekedési üteme volt magas, majd a devizahitelezés általánossá válásával a szabad felhasználású jelzáloghitelek piaca vált a legdinamikusabban fejlődővé.
9. A hazai jelzáloghitel-piac másik meghatározó sajátossága a „devizásodás”. Bár korábban is volt devizahitel-értékesítés a személyi és a lakáshitelek területén, ennek igazi felfutására 2004. első félévétől kezdődően került sor. Eredményeként a

¹ Forrás: GVH ágazati vizsgálata, vizsgálati jelentés 26.old.

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.

A lakáscélú jelzáloghitelek piacának egyedi jellemzői

10. 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) hatályba lépése következtében a lakáscélú hitelek állománya dinamikus növekedésnek indult.
11. A Rendelet többféle támogatási formát tett lehetővé, amelyek közül jelentőségében kiemelkedett a jelzáloglevéllel finanszírozott hitelek kamattámogatása, valamint a kiegészítő kamattámogatás. Mindkét támogatási forma célja, hogy az adósok kamatterhei csökkenjenek. Az állam a támogatást a hitelintézetek által felszámított kamatok és díjak maximum értékéhez kötötte. A fogyasztók számára a támogatott hitelek elérhetővé válása időnként rendkívül kedvező hitelkonstrukciókat eredményezett. Ennek következtében a lakáshitelezés felfutása döntően a támogatott hitelekhez kapcsolódott, a lakáshitel állomány döntő részét támogatott hitelek tették ki.²
12. A Rendelet 2003. XII. 22-től hatályos módosítása következtében a fogyasztók számára a forintalapú jelzáloghitelek kevésbé kedvezővé váltak, így a lakáscélú jelzálog-hitelek iránti kereslet eltolódott a devizaalapú jelzáloghitelek felé. Ezt jól mutatja 2004 elejétől a devizahitelezés rendkívül jelentős felfutása, illetve a forinthitelek értékesítésének visszaszorulása, sőt 2005-ről 2006-ra pedig már a forinthitelek állományának kismértékű csökkenéséről beszélhetünk. Az új értékesítés tekintetében megállapítható, hogy a devizahitelek átvették a vezető szerepet.

A szabad felhasználású jelzáloghitelek piacának egyedi jellemzői

13. A szabad felhasználású jelzáloghitelek jellemzője a felhasználási cél kötöttségének hiánya. A szabad felhasználású jelzáloghitelekkel kapcsolatban megfigyelhető bizonyos fokú helyettesítés más fogyasztási célú hiteltermékek tekintetében. A fogyasztási és egyéb hitelek egy része célhoz kötött: a gépjárműhitelek és az áruhitel esetében adott, hogy milyen célra történik a hitel igénybevétele, és ezek az árucikkek aztán általában a hitel fedezetéül is szolgálnak. Ilyen esetekben csak egyirányú helyettesítés képzelhető el, azaz személyi, vagy szabad felhasználású kölcsönrel helyettesíthetők a célhoz kötött fogyasztási kölcsönök, fordítva azonban ez nem lehetséges.
14. A szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében a termék jelzáloghitellel fedezett. Tekintettel a kölcsön biztosítékainak lényegesen kiterjedtebb voltára, a szabad felhasználású jelzáloghitelek esetében a személyi hiteleknél lényegesen alacsonyabb kamatfelár érvényesül. Ezek a hitelek a vizsgálat szempontjából

² A GVH-nak a Vj-41/2006-os ügyben 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.

elhatárolhatók a többi személyi hiteltől, hiszen teljesen más feltételekkel kínálják őket, és más fogyasztói igényt is elégítenek ki; a lakáscélú jelzáloghitelektől pedig az azoknál magasabb kamatfelár különbözteti meg őket.

A Raiffeisen Bank lakáscélú jelzáloghitelei

15. A Raiffeisen Bank által kínált lakáscélú jelzáloghitelek állományában 2006 végén a deviza alapú hitelek aránya volt a legmagasabb, 65%, míg a támogatott hitelek az értékesítés közel egyharmadát képviselték. A Raiffeisen Bank a deviza alapú hitelek terén rendkívül gyors növekedést produkált. Az értékesítésben a deviza alapú hitelek részaránya folyamatosan nőtt, 2006 második félévében az összes új értékesítésen belül a deviza alapú hitelek aránya 97,65% volt.

A Raiffeisen Bank szabad felhasználású jelzáloghitelei

16. A Raiffeisen Bank által kínált deviza alapú ingatlanfedezetes személyi kölcsönök esetében a **felvehető hitelösszeg 500.000 Ft – 30.000.000 Ft közötti, a hitel futamideje 15-25 éves lehet.** A Raiffeisen Bank szabad felhasználású jelzáloghitel állományának 96,97%-a deviza alapú hitel volt 2006 végén, az új értékesítéseket vizsgálva megállapíthatjuk, hogy azok szinte teljes egészében deviza alapúak.

Az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó szabályozás változása

17. A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletét érintő egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XIII. törvény **alapvető változást hoz a bankok és ügyfelek viszonyában:**
- *Átláthatóbb árazás:* a hitelt nyújtó bank a szerződés módosításakor egy költségelem változásával csak egyetlen, az adott változással összefüggő ártényező módosítását indokolhatja. (Például: ha a bank a jegybanki alapkamat mozgására hivatkozva, pl. megváltoztatta a hitel kamatát, a kezelési költséggel már nem teheti ugyanezt.)
 - *Előzetes, személyre szóló értesítés:* a bankok csak ügyfeleikkel egyeztetve változtathatják meg a hitelszerződések feltételeit. A tervezett változtatások előtt 60 nappal az ügyfelek személyes értesítést kapnak arról, mit fog megváltoztatni a bank.
 - *Ingyenes kilépés:* az az ügyfél, aki a számára kedvezőtlen változtatásokat nem kívánja elfogadni, díjmentesen visszafizetheti a felvett kölcsönt és felmondhatja a szerződést. (Ez az előírás a jelzáloglevelekkel fedezett, valamint változó kamatozású kölcsönökre nem vonatkozik.)
 - *Változtatási lehetőség élő szerződések esetén:* a megváltozott szabályok a jelzáloglevelekkel fedezett kölcsönök kivételével a meglévő hitelszerződések jövőbeni változtatásaira is vonatkoznak.

IV.

A vizsgált magatartás

18. A Raiffeisen Bank által végrehajtott szerződésmódosítás az elő- és végtörlesztési díjak tekintetében a következőkben felsorolt terméktípusokat érintette:
- Lakáscélú jelzáloghitelek
 - o forint: elő- és végtörlesztési díj
 - o deviza alapú: végtörlesztési díj

- Szabad felhasználású jelzáloghitelek
 - o forint: végtörlesztési díj
 - o deviza alapú: végtörlesztési díj

19. Az alábbi táblázatok a szerződésmódosítási díjak³ alakulását foglalják össze, terméktípusok szerint.

Lakáscélú jelzáloghitelek:

Forint alapú hitelek

	Kiegészítő kamattámogatású lakáshitel	Piaci kamatozású forint alapú lakáshitel	
		5 éves kamatperiódus esetén	Éves kamatperiódus esetén
	Elő-és végtörlesztési díjak	Elő-és végtörlesztési díjak	Elő-és végtörlesztési díjak
2004. augusztus 16. előtt	15.000 Ft	15.000 Ft	1,5%, de minimum 15.000 Ft
2004. augusztus 16. - 2005. október 17. között	35.000 Ft	35.000 Ft	35.000 Ft
2005. október 17. után	60.000 Ft	60.000 Ft	60.000 Ft

Deviza alapú hitelek

	Piaci kamatozású, svájci frank és euró alapú lakáshitelek	
	Előtörlesztési díjak	Végtörlesztési díjak
2004. augusztus 16. előtt	15.000 Ft	15.000 Ft
2004. augusztus 16. - 2007. július 16. között	35.000 Ft	35.000 Ft
2007. július 16. után	35.000 Ft	60.000 Ft

Szabad felhasználású jelzáloghitelek:

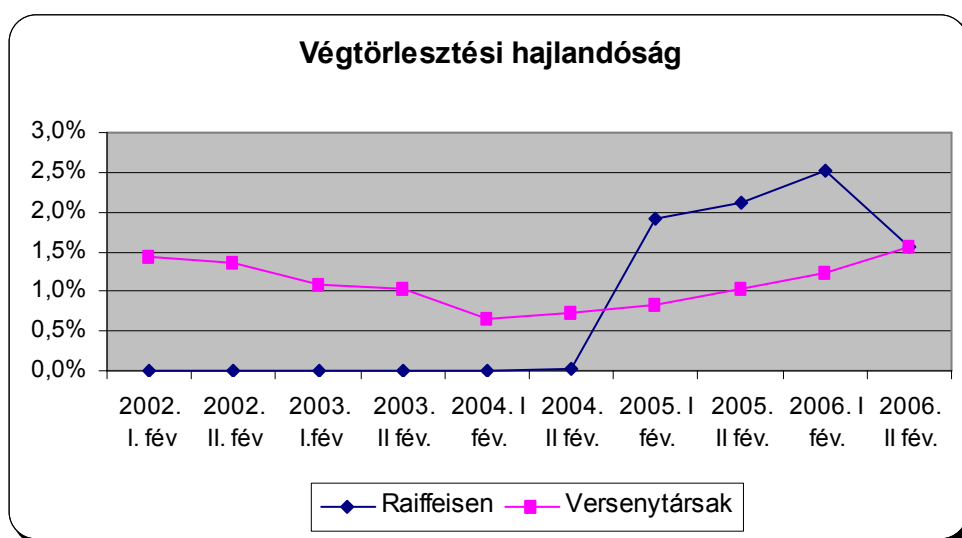
	Piaci kamatozású forint alapú szabad-felhasználású jelzáloghitel	Piaci kamatozású svájci frank és euró alapú szabad-felhasználású jelzáloghitel

³ A Raiffeisen Bank által nyújtott tájékoztatás értelmében a szerződésmódosítási díjat bizonyos esetekben nem számítja fel. Ezek közül kiemelkedik az, amikor a szerződésmódosítási díj a bank által nyújtott kölcsönből történő előtörlesztés esetén nem kerül felszámításra. Forrás: Raiffeisen Bank honlapja http://www.raiffeisen.hu/raiportal/pdf/CBH_kondiciok/hitelek1.pdf, 11. oldal

	Előtörlesztési díjak	Végtörlesztési díjak	Előtörlesztési díjak	Végtörlesztési díjak
2004. augusztus 16. előtt	15.000 Ft	15.000 Ft	15.000 Ft	15.000 Ft
2004. augusztus 16. - 2007. július 16. között	35.000 Ft	35.000 Ft	35.000 Ft	35.000 Ft
2007. július 16. után	60.000 Ft	60.000 Ft	35.000 Ft	60.000 Ft

20. A Raiffeisen lakáscélú jelzáloghiteleinek esetében azt látható, hogy

- i) a Raiffeisen Banknál a végtörlesztések összes állománya növekvő tendenciát mutat,
- ii) 2005. első félévére 2%-ra nőtt a végtörlesztési hajlandóság, 2006. I. félévében 2,5%-ra nőtt a végtörlesztési hajlandóság. A vizsgált emelésre (35.000 forintról 60.000 forintra) 2005. október 17-én került sor. A végtörlesztési hajlandóság 2006. második félévében csökkent, és visszatért a többi versenytársal azonos szintre.



V.

A vizsgálati jelentés megállapításai

21. A vizsgálati jelentés megállapítja, hogy a már leszerződött fogyasztók esetében a piac sajátosságai azt eredményezhetik, hogy az egyes szolgáltatók olyan viselkedést tudnak tanúsítani, ami megfelel az erőfölényben levő szolgáltatók viselkedésének.
22. A vizsgálok megállapításai szerint a visszafizetendő kölcsön refinanszírozása, más bankhoz történő átvitele kimutathatóan magas váltási költségekkel jár. A vizsgált hitelpiacokon az explicit váltási díjak rendkívül jelentősek, azok minimális mértéke a futamidő utolsó 2-3 évétől eltekintve, a lakáscélú jelzáloghitel piacon a

hitel jelenértékének 4-8%-a, míg személyi hitelek (és szabad felhasználású jelzáloghitelek) esetében 4-10%-a között mozog, az adott lejáráthoz tartozó jelenértékhez viszonyítva.⁴

23. A váltási költségeken túl az elsődleges korlát érvényesülése (a már meglévő fogyasztók szerződésből történő kilépése) ellen ható további tényező, hogy az ágazati szabályozás által megkövetelt transzparencia jelenlegi formájában nem segíti elő megfelelő mértékben a versenyző termékek összehasonlítását. Az árak összehasonlíthatóságának hiánya ugyanakkor nem pusztán a váltáshoz kapcsolódóan korlátozza a verseny érvényesülését, hanem a szolgáltatás igénybevételének kezdetekor is megfigyelhető.
24. Továbbá, az egyoldalú szerződésmódosítások alkalmazásának rendszere a vizsgálat idején egyrészt tartalmában túlzottan széleskörű volt, másrészt formájában nem biztosított a fogyasztók számára megfelelő lehetőséget arra nézve, hogy érdemben reagálhassanak az általuk esetlegesen elfogadhatatlannak tekintett változtatásokra.⁵
25. A gyakorlatban nemcsak az egyoldalú módosítások túlzottan széleskörű terjedelme, hanem a tájékoztatás formája, a fogyasztók válaszlépéseire rendelkezésére álló idő korlátozottsága is komoly problémát jelent. A vizsgálat idejében hatályos szabályozás szerint a módosításokat mindössze 15 nappal a hatálybalépés előtt kell közzétenni, hirdetményi úton. Ez az időtartam bonyolult szerződések esetében nem elegendő megfelelő alternatív ajánlat felkutatására, illetve esetlegesen új szerződés megkötésére. Ráadásul a tájékoztatás technikája, az egyénre szabott értesítés helyett történő hirdetményi értesítés következtében az érintett fogyasztói kör nem szerez tudomást a szerződési feltételek – számukra hátrányos – megváltoztatásáról.
26. A helyzetet csak súlyosbítja az általános banki – szerződéskötés előtti – tájékoztatási gyakorlat, hogy az egyoldalú szerződésmódosítási feltételre külön nem hívják fel a potenciális ügyfelek figyelmét.⁶ Ezért összességében a vizsgálok következtetése szerint a lakáshitelezés piacán az átlagfogyasztó nincsen tisztában az e feltétel alkalmazásából fakadó fogyasztói kockázatokkal.
27. Következtetésük szerint az egyoldalú szerződésmódosítások lehetősége ráadásul a jövőbeli fogyasztók esetében is gyengíti a piac működését. Amennyiben ugyanis a fogyasztók a hitelfelvételi döntésük során mindössze tizenöt napig lehetnek biztosak a kondíciók változatlanágában, és ezután – gyakorlatilag a piac bármely szereplőjénél – ki vannak téve az ellenőrizhetetlen módosítás lehetőségének, nem várható el, hogy a fogyasztók a döntés meghozatalakor valóban figyelembe vegyék döntésükben az egyoldalú szerződésmódosítási jogosultság indokolatlan kihasználásának kockázatát.
28. A vizsgálat szerint végezetül az állami támogatások az ügyfelek időbeli megkülönböztetésének elősegítésével a másodlagos korlátok érvényesülését is gátolják. A hitelt nyújtó pénzügyi szolgáltatóknak nem feltétlenül kell számolniuk azzal, hogy leendő fogyasztóik az aszimmetrikus helyzet potenciális kihasználását

⁴ Ld. Áv-1/2007 ágazati vizsgálat ideiglenes jelentés vezetői összefoglaló

⁵ ÁV-1/2007. sz. ügy

⁶ Ld. <http://www.gvh.hu/domain2/files/modules/module25/60783C124E3D9611.pdf> A GVH felmérésének nem volt a tárgya az egyoldalú szerződésmódosításra vonatkozó tájékoztatási gyakorlat vizsgálata, ellenben az a tény, hogy a banki ügyintézők által spontán adott tájékoztatás során említésre sem kerül ez a tényező, önmagáért beszél.

jelentő esetleges szerződésmódosítás után fogyasztási döntésüknél büntetik majd a bankot, hiszen ezek a fogyasztók nem feltétlenül érzékelik közvetlenül a változtatást. Ennek következtében az állami támogatások változásai, és minden olyan tényező, amelyek segítik a piac fogyasztói csoportok mentén történő szegmentálását, a másodlagos természetes korlátok érvényesülése ellen hatnak.

29. Az állami támogatások hordozhatóságának hiánya miatt továbbá a fogyasztónak nemcsak a váltási költségek megfizetésével, hanem az állami támogatások elvesztésével is számolnia kell. Azaz az állami támogatott hitelekkel rendelkező fogyasztók esetében a bankokra nehezedő versenynyomás jelentősen csökken.

Az elő- és végtörlesztési díjak változtatása a Raiffeisen Bank esetében

30. A Raiffeisen Bank magatartása a Bank által felszámított explicit váltási díjakat növelte. A Raiffeisen Banknak a szerződésben levő fogyasztóival szemben alkalmazott magatartása kétféleképpen jelentheti a Raiffeisen Bank piaci helyzetének kihasználását: egyrészt akadályozhatja a piac működését azzal, hogy ezeknek a fogyasztóknak gátolja a hitelek kiváltását (bankváltást), másrészt a fogyasztóknak a hitelkiváltásért (illetve a szerződésből való kilépésért) fizetendő költségei jelentősen megemelkedtek, bizonyos szolgáltatásokért indokolatlanul magas díjakat számít fel.

VI.

Az eljárás alá vont vállalása

31. Az elő- és végtörlesztési díjak emelésével kapcsolatosan a Raiffeisen Bank az alábbi nyilatkozatokat tette⁷:
32. Álláspontjukat - mely szerint az egyoldalú módosítás jogszerűsége nem vitatható - fenntartva jelezték, hogy a díjemelés részleges visszatérítésére vonatkozóan kívánnak élni a kötelezettségvállalás lehetőségével az alábbiak szerint:

„Tekintettel arra, hogy a vizsgálat tárgyává tett kezelési költségek vonatkozásában a bank a vizsgált időszakban csökkentette a kezelési költségek mértékét, kötelezettségvállalásuk kizárólag az előtörlesztési díjak változtatására vonatkozik. Kötelezettségvállalást a 35.000 Ft-ról 60.000 Ft-ra történt módosítással érintett szerződések vonatkozásában kívánják tenni.

Az érintett szerződések megnevezése:

Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolással
euró alapon
svájci frank alapon

Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolással és Rugalmas törlesztéssel
euró alapon
svájci frank alapon

Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolással
euró alapon
svájci frank alapon

⁷ 2007. október 30-i valamint 2009. június 23-i leveleiben

- Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolással és Rugalmas törlesztéssel
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Lakáshitel Jövedelemigazolás Nélkül
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Társasházi Hitel Jövedelemigazolás Nélkül
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Deviza Lakáshitel Jövedelemigazolással Életbiztosítás fedezetével
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Deviza Lakáshitel Jövedelemigazolás Nélkül Életbiztosítás fedezetével
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolással
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel és Rugalmas törlesztéssel Jövedelemigazolással
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolás nélkül
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Deviza Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolással Életbiztosítás fedezetével
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Deviza Személyi Kölcsön Ingatlanfedezettel Jövedelemigazolás Nélkül Életbiztosítás fedezetével
euró alapon
svájci frank alapon
- Raiffeisen Építési Hitel Családi Házra forint alapon
- Raiffeisen Építési Hitel Családi Házra Kiegészítő Kamattámogatással forint alapon
- Raiffeisen Lakáskölcsön Fészekrakó Hitel
forint alapon
svájci frank alapon
euró alapon
- Raiffeisen Lakáshitel kiegészítő kamattámogatással Fészekrakó Hitel
- Raiffeisen Társasházi Fészekrakó Hitel
hitel forint alapon
svájci frank alapon
hitel kiegészítő kamattámogatással

33. A Raiffeisen Bank a megemelt előtörlesztési díjbevételek részleges visszatérítése mellett az alábbi kiegészítő vállalások teljesítésére tett javaslatot:

- Az érintett szerződések vonatkozásában az ügyfelek a csökkentett mértékű, azaz forint és deviza alapú hitelek esetében 60.000 Ft helyett 47.000 Ft összegű díj megfizetése mellett teljesíthetnek teljes, illetve forint alapú hitelek esetében csökkentett mértékű, azaz 60.000 Ft helyett 47.000 Ft összegű díj megfizetése mellett teljesíthetnek részleges előtörlesztést (deviza alapú hitelek esetében a részleges előtörlesztés díja jelenleg is 35.000 Ft) 60 napos időszak felajánlásával.
 - A teljes vagy részleges előtörlesztési díjak ügyfelek részére történő hátrányos változtatása esetén az irányadó 15 napos hirdetményi határidőt 90 napra emeli.
34. A Raiffeisen Bank kérte, hogy a Tpvt. 75. §-a alapján a versenytanács végzéssel – az eljárás egyidejű megszüntetésével és az esetleges jogsértés megállapításának mellőzésével – a fenti tartalommal tegye lehetővé a Raiffeisen Bank számára a vállalás teljesítését.

VII. Jogi háttér

35. A Tpvt. 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 Tpvt. 21. §-a 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.
36. 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.

VIII. A Versenytanács döntése

37. Az érintett termék jellegéből adódóan a fogyasztók jellemzően nagy hitelösszeg hosszú távon történő visszafizetésére kötelezik el magukat. A szerződések hosszú futamideje miatt – a prudenciális követelmények létéből, s a hitelezési kockázatok ésszerű mértékűre történő csökkentésének céljából adódóan – a hitelintézetek korrekciós lehetőségeket építenek a szerződésekbe. A pénzügyi helyzethez, külső körülményekhez történő igazodás kényszere – a Versenytanács álláspontja szerint - mind a kínálati, mind pedig a keresleti oldalon ésszerű, és elfogadható magatartássá teszi a változásokhoz való valamilyen módon (egyik oldalon az

előtörlesztéssel, a szerződéses időtartam rövidítésével, hosszabbításával, a másik félnél az egyoldalú szerződésmódosítás lehetőségének megadásával) történő alkalmazkodást.

38. A vizsgált magatartás – szerződéses feltételek megváltoztatása egyoldalúan - versenyjogi értékelése szempontjából azonban alapvető jelentősége annak a ténynek van, hogy a hitelfelvételre kényszerülő fogyasztók számára nem létezett és létezik olyan banki termék, amely esetén a fogyasztó ne kényszerülne elfogadni a hitelintézeti egyoldalú szerződésmódosítási jog kikötést. Ez azt eredményezi, hogy a hitelfelvételi döntés során ebben a tekintetben nem érvényesül az ügyfél részéről a versenypiacokon feltételezett szabad döntés, szabad megállapodás, választás lehetősége.
39. A vizsgált esetben a Raiffeisen Banknak az ügyfelek számára hátrányos, többletköltséget okozó megemelt elő- és végtörlesztési díjak bevezetése esetén alappal nem kellett tartania attól, hogy az ügyfél felmondja a szerződést. A fogyasztó számára egyrészt inkább kézenfekvőnek látszhat egy emelt díj kényszerű elfogadása, mint a szerződés felmondásával és kiváltásával járó anyagi (egyebek közt hitelbírálati díj, értékbecslői és közjegyzői díj, folyósítási jutalék) terhek és ügyintézésrel járó procedúra vállalása, vagy annak kockáztatása, hogy a tartozás nem időben történő rendezése esetén a Bank végrehajtást kezdeményezhet.
40. A vizsgált esetben a fogyasztó az idő rövideje miatt sincs valós döntési helyzetben. A fogyasztók ugyanis az egyoldalú szerződésmódosításból fakadó változásoknak a Hpt. vonatkozó – a hitelintézetek számára előnyös – szabályain alapuló közzétételi módja miatt vagy nem is szereznek válaszlépésre alkalmas időben tudomást a változásról, vagy ha igen, akkor sem képesek hatékonyan lépni a piac sajátosságai (magas váltási költségek, adminisztratív korlátok) miatt.
41. A már leszerződött ügyfelek esetében, az egyoldalú módosítási kikötést tartalmazó szerződés eredményeként olyan piaci helyzet jön létre, amelynek következtében a Raiffeisen Bank a szerződő felek viszonylatában képes számára kedvezőbb feltételeket érvényesíteni.
42. Az elő- végtörlesztési díjak megemelése vitathatatlanul megnövelte a kilépési és ezáltal a váltási költségeket. E díj nélkül jelentősen kisebbek lettek volna a bankváltás költségei, s így okszerűen magasabb lett volna a hitelkiváltó végtörlesztők száma.
43. A Versenytanács az eljárás során feltárt valamennyi tény, körülmény mérlegelése után – különös tekintettel a banki egyoldalú szerződésmódosításokat érintő, a 19. pontban részletezett, 2009. szeptemberétől hatályos szabályozás változására - úgy ítélte meg, hogy a versenyhez fűződő közérdek védelme a felkínált kötelezettségvállalások elfogadásával és kötelezővé tételével biztosítható.
44. 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.

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

IX. Egyéb kérdések

46. 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.
47. 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.
48. A jogorvoslati jogot a Tpv. 82. §-a biztosítja, tekintettel a 75. § (1) bekezdésére.

Budapest, 2009. június 30.