

## Főlényes kijelentések

### EGYOLDALÚ BANKI SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁSOK

**A pénzügyi válság oldalvén talán végre törvény szab határt a bankok egyoldalú szerződésmódosításainak, amelyek az ügyfelek számára most még jelentős többletkiadást okozhatnak.**

Jóleső érzéssel fizette vissza Kovács László 2005 december végén a két évvel korábban az OTP Banktól felvett lakáshiteléből fennmaradt 6,15 millió forintos tartozását. Az adósságtól való megszabadulás miatti lelkesedését csak az hűtötte, hogy a törlesztett összegben már szerepelt az a 3,6 százalékos, a még meglévő tartozására vetített végtörlesztési díj, amelyet az OTP az általános szerződési feltételeinek 2005. nyári - tehát több mint másfél évvel Kovács hitelfelvételét követő - egyoldalú módosítása alapján vezetett be. Annál nagyobb volt hőszünk öröme, amikor a Gazdasági Versenyhivatal (GVH) 2007 decemberében a lakáshitelek után az OTP által felszámított elő- és végtörlesztési díjakat (az előbbi esetben a tartozás csak egy részét, az utóbbinál a teljes összeget fizetik vissza) versenytorzítónak minősítette, s ennek nyomán a bank vállalta a már érvényesített díjak visszatérítését. A GVH szerint az OTP díjemelése - a megnőtt kilépési költség okán - megnehezítette, hogy lakáshitelét bárki más bank kedvezőbb feltételű kölcsönével kiváltsa.

Jól jön az a 221,5 ezer forint - gondolta Kovács -, ami számításai szerint őt megillette. Hiába jelezte azonban érintettségét a megadott, 2008. január 31-ei határidőig az OTP-nél, a bank nem reagált. Csak Kovács újabb levelére válaszolt, április végén. Abban azonban a bank illetékese azt közölte, a pénz nem jár vissza, mivel Kovács nem az OTP Bank, hanem az annak 100 százalékos tulajdonában lévő OTP Jelzálogbank ügyfele, mivel lakáshitele a szerződés aláírása után három hónappal, 2004 februárjában átkerült az utóbbihoz. A meglepetésből felocsúdott Kovács azt kérte a legnagyobb hazai pénzintézetektől, hogy hitelt érdemlően támassza alá, milyen alapon lett a jelzálogbank ügyfele, mikor ő eredetileg az OTP-vel szerződött. Kovács a bank újabb, több hónapos hallgatása után a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéhez (PSZÁF) nyújtott be panaszt, amire érkezett is válasz - az OTP-től. Abból kiderült, a Kovács által felvett hitelt a bank és leánya konzorciálisan, azaz közösen nyújtotta, de a jelzálogjogot, valamint az elidegenítési és terhelési tilalmat már csak a jelzálogbank részére jegyezte be a földhivatal. Ezzel szemben Kovács azt állítja, a kölcsönszerződés semmilyen módon nem tartalmazta, hogy a hitel konzorciális lett volna, abban mindössze az szerepelt, hogy a hitel tárgya lakóingatlan-vásárlás.

Az OTP a kölcsönszerződés azon pontjára hivatkozik, miszerint a jelzáloghitel-intézetekről és a jelzáloglevélről szóló törvény felhatalmazása alapján a hitelezők megtilthatják az adósság előtörlesztését. Csakhogy a törvény a teljes tartozás rendezésének, tehát a végtörlesztésnek a megtiltására ad módot, ezzel szemben az előtörlesztést megengedi, azzal a kikötéssel, hogy ez esetben a jelzálogbank elmaradt haszna érvényesítése céljából díjat vehet ki.

Annak, hogy Kovács papíron melyik bank ügyfele volt, azért van jelentősége, mert a GVH csak az anyabank versenytorzító eljárását vette górcső alá, a jelzálogbankét nem, így az utóbbinak nem is kellett volna mit kiigazítania. Még sincs minden veszve, hiszen időközben a GVH az OTP Jelzálogbank egyoldalú díjkivetése miatt is

vizsgálatot indított, s ennek eredménye február elejére várható - tájékoztatta a HVG-t Mihálovits András, a versenyhivatal szóvivője.

A GVH lépése azért is logikus volt, mert a testületnek már jó ideje a bögyében vannak a bankok egyoldalú szerződésmódosításai. A versenyhivatal felmérései szerint az ügyfelek kiszolgáltatottak a bankokkal szemben - közölte Nagy Zoltán, a GVH elnöke néhány hete egy konferencián. A bankok nem megfelelően tájékoztatják a potenciális klienseket - állapította meg a GVH megbízásából vizsgálódó Scale Research Kft. (HVG, 2008. december 20.) -, Nagy pedig azt is problémásnak tartja, hogy a PSZÁF honlapja nem szolgáltat teljes körű információkat. Márpedig a hiányos tájékoztatás alapvetően befolyásolhatja az ügyfelek döntéseit. Nem kizárt például, hogy egyesek nem az OTP-től vettek volna fel lakáshitelt, ha tudták volna, hogy az - a bankok többségétől eltérően - egyik napról a másikra elő- és végtörlesztési díjat számít majd fel. Hasonlóan a K&H-hoz, amely - az OTP elleni versenyhivatali eljárás dacára - tavaly áprilisban a duplájára, 100 ezer forintra emelte a jelzáloghitelek minimális végtörlesztési díját. Ezzel szemben a szintén a GVH látókörébe került FHB önként vállalta, hogy kereskedelmi és jelzálogbanki ügyfelei egyaránt díjmentesen fizethetik vissza lakáshiteleiket.

A GVH figyelmen kívül hagyja, hogy a bankok nem a saját pénzüket kockáztatják, hanem a betétesek pénzét helyezik ki, s az egyoldalú szerződésmódosítással az ő érdekükben járnak el - védte a mundér becsületét Felcsuti Péter, a Magyar Bankszövetség elnöke, a Raiffeisen vezérigazgatója a minap az MTI-nek. Mindenesetre azt ő is elismerte, hogy a pénzügyi válság kapcsán szükség lehet erőteljesebb hatósági fellépésre, hiszen a piaci szabadság olykor rombolóvá tud válni. Ám - mint mondta - nem lenne jó visszatérni a régi gyakorlathoz, vagyis ha a hatóságok rátelepednének a piacra.

Mindenesetre hitelszerződéseik egyoldalú módosítása miatt az Országos Fogyasztóvédelmi Egyesület tavaly az OTP és a K&H ellen is közérdekű keresetet indított a bíróságon. A szervezet ugyanis elfogadhatatlannak tartja a bankok azon érvelését, miszerint az általános szerződési feltételek megváltoztatását a törvény lehetővé teszi. Ezért szorgalmaz a GVH olyan törvénymódosítást, amely egyebek között - a folyószámla- és a hitelkiváltás megkönnyítése érdekében - korlátozná az egyoldalú szerződésmódosításokat, valamint maximálná a jelzáloghitelek végtörlesztési díját.

CSABAI KÁROLY

(HVG, 2009. január 8., 96-97. oldal)