

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

στην πρόταση νόμου «Προστασία κύριας κατοικίας, δίκαιη ρύθμιση απαιτήσεων από δάνεια, δικαίωμα επαναγοράς απαιτήσεων και σύσταση Δημόσιου Φορέα Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους και Κοινωνικής Κατοικίας»

Προς τη Βουλή Των Ελλήνων

Επί της αρχής

I. Γενικό Μέρος

Η μαζική μεταβίβαση δανειακών απαιτήσεων σε εταιρείες διαχείρισης και επενδυτικά σχήματα (servicers και funds), σε συνδυασμό με τη μακρόχρονη οικονομική κρίση και την αύξηση των επιτοκίων, έχει δημιουργήσει εκτεταμένο κοινωνικό πρόβλημα απώλειας κύριας κατοικίας.

Η προστασία της κατοικίας συνδέεται άμεσα με:

- την αξία της ανθρώπινης αξιοπρέπειας (άρθρο 2 Συντάγματος),
- την προστασία της οικογένειας (άρθρο 21 Συντάγματος),
- την αρχή της αναλογικότητας (άρθρο 25 Συντάγματος).

Η παρούσα πρόταση νόμου από τους Ανεξάρτητους Βουλευτές Γιώργο Μανούσο, Γιάννη Δημητροκάλλη και Διονύση Βαλτογιάννη, δεν καταργεί συμβάσεις ούτε δημεύει περιουσίες, αλλά θεσπίζει:

1. Υποχρεωτική ουσιαστική ρύθμιση πριν από πλειστηριασμό.
2. Ανώτατο όριο συνολικής επιβάρυνσης.
3. Δίκαιο επιμερισμό δόσεων σε κεφάλαιο και τόκους.
4. Δικαίωμα προτίμησης του δανειολήπτη στην τιμή μεταβίβασης.
5. Δημόσιο Φορέα Διαχείρισης Κόκκινων Δανείων με κοινωνικό σκοπό.
6. Σχήμα μίσθωσης με δικαίωμα επαναγοράς (lease-back).

Στόχος είναι η εξισορρόπηση μεταξύ χρηματοπιστωτικής σταθερότητας και κοινωνικής συνοχής. Πρωτίστως όμως, είναι διαφυλαχθεί παντί τρόπω το υπέρτατο αγαθό της στέγασης, ιδίως όταν αυτή αφορά την πρώτη κατοικία των συμπατριωτών μας. Η οικονομική δραστηριότητα, κατά το Σύνταγμα, δεν λειτουργεί ανεξέλεγκτα αλλά οφείλει να υπηρετεί την κοινωνική συνοχή.

1. Το πρόβλημα υπερχρέωσης και πλειστηριασμών

Παρατηρείται:

- Συστηματική κεφαλαιοποίηση τόκων και εξόδων,
- Υπερπολλαπλασιασμός οφειλής σε σχέση με το αρχικό κεφάλαιο,
- Έλλειψη ουσιαστικής βιώσιμης πρότασης πριν από πλειστηριασμό,

- Μεταβίβαση δανείων σε τιμές πολύ χαμηλότερες της ονομαστικής τους αξίας,
- Άρνηση παροχής αντίστοιχης δυνατότητας εξαγοράς στον ίδιο τον δανειολήπτη.

Η παρούσα πρόταση δεν καταργεί συμβάσεις, δεν δημεύει περιουσίες και δεν αναιρεί τον πυρήνα του δικαιώματος ιδιοκτησίας.

Θέτει όρια αναλογικότητας και διαφάνειας.

2. Το νέο φαινόμενο τραπεζικού «φακελώματος» (blacklist)

Τον τελευταίο χρόνο καταγράφεται πρακτική κατά την οποία:

- Πολίτες που εισέρχονται ή διερευνούν την πλατφόρμα του Εξωδικαστικού Μηχανισμού,
- Ακόμη και χωρίς να έχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προς πιστωτικά ιδρύματα,

αντιμετωπίζονται εσωτερικά ως «υψηλού κινδύνου» και καταχωρούνται σε άτυπες ή εσωτερικές λίστες αρνητικής αξιολόγησης.

Η πρακτική αυτή:

- Υπονομεύει τον ίδιο τον Εξωδικαστικό Μηχανισμό,
- Παραβιάζει την αρχή της καλής πίστης,
- Θίγει το τεκμήριο φερεγγυότητας,
- Δημιουργεί αντικίνητρο ρύθμισης,
- Θέτει ζητήματα προστασίας προσωπικών δεδομένων (GDPR).

Η απλή διερεύνηση ρύθμισης δεν μπορεί να ταυτίζεται με πιστωτική αφερεγγυότητα.

Η Πολιτεία δεν μπορεί να ενθαρρύνει θεσμικά τη ρύθμιση και ταυτόχρονα να επιτρέπει τον στιγματισμό όσων την επιλέγουν.

Για τον λόγο αυτόν εισάγεται ρητή απαγόρευση τραπεζικού φακελώματος και μηχανισμών blacklist.

3. Ανώτατο όριο συνολικής επιβάρυνσης

Θεσπίζεται πλαφόν στο διπλάσιο του αρχικού εκταμιευθέντος κεφαλαίου.

Η ρύθμιση:

- Δεν αναιρεί το δικαίωμα απαίτησης,
- Δεν καταργεί τόκους,
- Θέτει όριο αναλογικότητας.

Η υπέρμετρη διόγκωση οφειλής αντίκειται στην κοινωνική λειτουργία του δικαιώματος και ελέγχεται δικαστικά ως καταχρηστική.

4. Δικαίωμα προτίμησης - Ισονομία έναντι funds

Εφόσον οι απαιτήσεις πωλούνται σε τρίτους σε μειωμένη αξία, ο δανειολήπτης πρέπει να έχει δικαίωμα απόκτησης στην ίδια καθαρή τιμή.

Η ρύθμιση αυτή:

- Δεν εμποδίζει τη μεταβίβαση,
- Δεν προσβάλλει την ελευθερία των συναλλαγών,
- Αποκαθιστά ισότητα ευκαιριών.

5. Δημόσιος Φορέας - Κοινωνική παρέμβαση

Συστήνεται Δημόσιος Φορέας Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους και Κοινωνικής Κατοικίας.

Ο Φορέας:

- Αποκτά απαιτήσεις σε περιπτώσεις κινδύνου απώλειας κύριας κατοικίας,
- Εφαρμόζει σχήμα μίσθωσης με δικαίωμα επαναγοράς,
- Λειτουργεί με δημοσιονομική ουδετερότητα,
- Υπόκειται σε ετήσιο κοινοβουλευτικό έλεγχο.

Η σύστασή του ερείδεται στο άρθρο 106 Συντάγματος περί κοινωνικής λειτουργίας της οικονομίας.

6. Συμβατότητα με Ενωσιακό Δίκαιο

Ο παρών νόμος:

- Σέβεται την προστασία ιδιοκτησίας,
- Τηρεί την αρχή αναλογικότητας,
- Εφαρμόζεται σύμφωνα με το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
- Διασφαλίζει την προστασία προσωπικών δεδομένων.

Δεν συνιστά κρατική ενίσχυση, αλλά κοινωνική παρέμβαση δημοσίου συμφέροντος. Παρακάτω αναλύεται η πρόταση κατά άρθρο.

II. Ειδικό Μέρος (Άρθρο προς Άρθρο)

Άρθρο 1 - Σκοπός

Καθορίζεται το κοινωνικό και θεσμικό πλαίσιο προστασίας κύριας κατοικίας.

Άρθρο 2 - Ορισμοί

Εξειδικεύονται βασικές έννοιες ώστε να αποφεύγονται ερμηνευτικές ασάφειες.

Άρθρο 3 - Πεδίο εφαρμογής

Περιορίζεται ρητά σε φυσικά πρόσωπα και κύρια κατοικία.

Άρθρο 4 - Υποχρεωτική βιώσιμη ρύθμιση

Θεσπίζεται ουσιαστικό στάδιο πριν από πράξεις αναγκαστικής εκτέλεσης.

Άρθρο 5 - Ανώτατο όριο συνολικής επιβάρυνσης

Εισάγεται πλαφόν στο διπλάσιο του αρχικού κεφαλαίου.

Άρθρο 6 - Αναλογική απόσβεση κεφαλαίου

Εξασφαλίζεται πραγματική μείωση κεφαλαίου από την πρώτη δόση.

Άρθρο 7 - Προστασία ευάλωτων

Θεσπίζεται υποχρεωτική αναστολή πλειστηριασμού.

Άρθρα 8 -10

Αιτιολογείται η ανάγκη απαγόρευσης τραπεζικού φακελώματος, προστασίας πρόθεσης ρύθμισης και πλήρους διαφάνειας χρήσης δεδομένων.

Η πρακτική αρνητικής αξιολόγησης λόγω απλής πρόσβασης σε διαδικασία ρύθμισης κρίνεται αντίθετη στις αρχές χρηστής διοίκησης και καλής πίστης.

Άρθρο 11 - Περιορισμός οχλήσεων

Κατοχυρώνεται αξιοπρέπεια και διαφάνεια.

Άρθρο 12 - Υποχρεωτική διαφάνεια μεταβίβασης

Επιβάλλεται αποκάλυψη τιμήματος.

Άρθρο 13 - Δικαίωμα προτίμησης

Θεσπίζεται κοινωνικά δίκαιο εργαλείο επαναγοράς.

Άρθρα 14 -19 - Δημόσιος Φορέας

Ιδρύεται φορέας κοινωνικής παρέμβασης με κανόνες λογοδοσίας.

Άρθρα 20 -25 - Μεταβατικές & τελικές διατάξεις

Εξασφαλίζεται άμεση εφαρμογή.

III. ΕΙΔΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ (Άρθρο 75 Συντάγματος)

Η σύσταση του Φορέα συνεπάγεται αρχικό κεφαλαιακό κόστος, το οποίο:

- Μπορεί να καλυφθεί από εθνικούς πόρους
- Από ευρωπαϊκά χρηματοδοτικά εργαλεία,
- Από έσοδα μισθωμάτων και ρυθμίσεων,
- Από κοινωνικά ομόλογα.

Η λειτουργία του οργανώνεται ώστε να επιτυγχάνεται δημοσιονομική ισορροπία με κοινωνική ανταποδοτικότητα.

IV. ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ ΣΥΝΕΠΕΙΩΝ

Κοινωνικές επιπτώσεις

- Μείωση εξώσεων,
- Ενίσχυση κοινωνικής συνοχής,
- Μείωση ακραίας φτώχειας.

Οικονομικές επιπτώσεις

- Αύξηση βιώσιμων ρυθμίσεων,
- Σταθεροποίηση αγοράς ακινήτων,
- Ενίσχυση κουλτούρας πληρωμών.

Θεσμικές επιπτώσεις

- Διαφάνεια τραπεζικών πρακτικών,
- Ενίσχυση εμπιστοσύνης στον Εξωδικαστικό Μηχανισμό,
- Θωράκιση προσωπικών δεδομένων πολιτών.

Συνοπτικά, η παρούσα πρόταση νόμου επιχειρεί εξισορρόπηση μεταξύ:

- Χρηματοπιστωτικής σταθερότητας,
- Συνταγματικής προστασίας ιδιοκτησίας,
- Και υπέρτατου κοινωνικού αγαθού της στέγασης.

Η Πολιτεία δεν μπορεί να παραμένει θεατής όταν η κύρια κατοικία μετατρέπεται σε πεδίο μονομερούς οικονομικής ισχύος.

Η παρούσα ρύθμιση δεν συγκρούεται με την αγορά.

Θέτει κανόνες δικαιοσύνης μέσα στην αγορά.

Αθήνα, 12 Μαρτίου 2026

Οι Προτείνοντες Βουλευτές

Γεώργιος Μανούσος

Ιωάννης Δημητοκάλλης

Διονύσης Βαλτογιάννης

ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ***Προστασία κύριας κατοικίας, δίκαιη ρύθμιση απαιτήσεων από δάνεια, δικαίωμα επαναγοράς απαιτήσεων και σύσταση Δημόσιου Φορέα Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους και Κοινωνικής Κατοικίας*****Άρθρο 1 - Σκοπός - Αντικείμενο**

1. Σκοπός του παρόντος είναι:
 - α) η αποτελεσματική προστασία της κύριας κατοικίας φυσικών προσώπων,
 - β) η αποτροπή απώλειας κατοικίας λόγω δυσανάλογης επιβάρυνσης από τόκους, έξοδα και προσαυξήσεις,
 - γ) η θέσπιση δικαιώματος προτίμησης και επαναγοράς απαιτήσεων από δάνεια σε τιμή αντίστοιχη της μεταβίβασης,
 - δ) η σύσταση Δημόσιου Φορέα για την απόκτηση/διαχείριση απαιτήσεων και την εφαρμογή σχήματος μίσθωσης με δικαίωμα επαναγοράς της κατοικίας (lease-back),
 - ε) η ενίσχυση της διαφάνειας και της δεοντολογίας στη διαχείριση απαιτήσεων.
2. Αντικείμενο του παρόντος είναι ο καθορισμός κανόνων για: (i) την προστασία κύριας κατοικίας, (ii) τις μεταβιβάσεις/διαχειρίσεις απαιτήσεων, (iii) το ανώτατο όριο συνολικής επιβάρυνσης, (iv) τις ελάχιστες υποχρεωτικές ρυθμίσεις και (v) τη σύσταση και λειτουργία του Δημόσιου Φορέα.
3. Ο παρών νόμος ερείδεται στις διατάξεις των άρθρων 2, 21, 25 και 106 του Συντάγματος περί κοινωνικού κράτους δικαίου και κοινωνικής λειτουργίας της οικονομίας.

Άρθρο 2 - Ορισμοί

Για την εφαρμογή του παρόντος νοούνται ως:

1. «Κύρια κατοικία»: το ακίνητο που δηλώνεται ως κύρια κατοικία στη φορολογική δήλωση και χρησιμοποιείται πραγματικά ως μόνιμη κατοικία.
2. «Δανειολήπτης»: φυσικό πρόσωπο οφειλέτης ή συνοφειλέτης/εγγυητής στεγαστικού ή καταναλωτικού δανείου με εμπράγματη εξασφάλιση επί κύριας κατοικίας.
3. «Διαχειριστής απαιτήσεων (servicer)»: κάθε φορέας που διαχειρίζεται απαιτήσεις από δάνεια κατά το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.
4. «Μεταβίβαση απαίτησης»: κάθε εκχώρηση/πώληση ή άλλη μεταβίβαση απαίτησης σε τρίτο.
5. «Ευάλωτο νοικοκυριό»: νοικοκυριό που πληροί εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια τα οποία εξειδικεύονται με κοινή υπουργική απόφαση (ΚΥΑ), κατ' αναλογία προς τα κριτήρια ευαλωτότητας που ισχύουν στο δίκαιο κοινωνικής πολιτικής.
6. «Δημόσιος Φορέας»: ο φορέας του άρθρου 11.

Άρθρο 3 - Πεδίο εφαρμογής

1. Οι διατάξεις των άρθρων 4 έως 10 εφαρμόζονται σε απαιτήσεις από δάνεια φυσικών προσώπων, που εξασφαλίζονται με υποθήκη/προσημείωση επί κύριας κατοικίας.
2. Ειδικές ρυθμίσεις ευαλωτότητας εφαρμόζονται στα ευάλωτα νοικοκυριά.

3. Το άρθρο 8 εφαρμόζεται σε κάθε επικοινωνία για οφειλές από δάνεια που εμπίπτουν στο παρόν.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄ - Ουσιαστική προστασία κύριας κατοικίας

Άρθρο 4 - Υποχρεωτική πρόταση βιώσιμης ρύθμισης πριν από πράξεις αναγκαστικής εκτέλεσης

1. Πριν από την επίδοση επιταγής προς εκτέλεση ή τον ορισμό πλειστηριασμού για κύρια κατοικία, ο δικαιούχος της απαίτησης ή ο διαχειριστής υποχρεούται να υποβάλει στον δανειολήπτη έγγραφη πρόταση ρύθμισης που περιλαμβάνει κατ' ελάχιστον:

- α) επιμήκυνση,
- β) μείωση επιτοκίου/περιθωρίου,
- γ) μερική διαγραφή κεφαλαιοποιημένων τόκων/εξόδων όπου απαιτείται για βιωσιμότητα,
- δ) δόση συμβατή με τεκμηριωμένη ικανότητα αποπληρωμής.

2. Η πρόταση συνοδεύεται από πλήρη ανάλυση οφειλής (κεφάλαιο, τόκοι, έξοδα, ανατοκισμοί) και προσομοίωση αποπληρωμής.

3. Παράλειψη της παραγράφου 1 συνιστά λόγο ακυρότητας διαδικαστικών πράξεων εκτέλεσης για τον πλειστηριασμό κύριας κατοικίας.

Άρθρο 5 - Ανώτατο όριο συνολικής επιβάρυνσης (πλαφόν)

1. Για απαιτήσεις του παρόντος, το συνολικό καταβλητέο ποσό (κεφάλαιο, τόκοι, έξοδα, προσαυξήσεις) δεν δύναται να υπερβεί το διπλάσιο του αρχικού εκταμιευθέντος κεφαλαίου.

2. Ποσά που υπερβαίνουν το όριο της παρ. 1 θεωρούνται μη απαιτητά.

3. Η παρούσα διάταξη εφαρμόζεται κατά τον υπολογισμό της οφειλής σε κάθε στάδιο διαπραγμάτευσης, δικαστικής διεκδίκησης και αναγκαστικής εκτέλεσης.

4. Η διάταξη εφαρμόζεται αποκλειστικά σε φυσικά πρόσωπα και σε δάνεια καταναλωτικής ή στεγαστικής φύσεως που συνδέονται με κύρια κατοικία, για λόγους προστασίας κοινωνικής συνοχής και αναλογικότητας.

Άρθρο 6 - Υποχρεωτική αναλογική απόσβεση κεφαλαίου και τόκων από την πρώτη δόση

1. Κάθε καταβολή δόσης επιμερίζεται υποχρεωτικά σε κεφάλαιο και τόκους αναλογικά, σύμφωνα με προδιαγεγραμμένο μαθηματικό τύπο που εξειδικεύεται με απόφαση της Τράπεζας της Ελλάδος, ώστε να εξασφαλίζεται ουσιαστική μείωση του κεφαλαίου από την αρχή.

2. Ρήτρες που προβλέπουν απόλυτη προτεραιότητα εξόφλησης τόκων έναντι κεφαλαίου κηρύσσονται άκυρες για δάνεια του παρόντος, ως καταχρηστικές.

Άρθρο 7 - Δικαίωμα αναστολής πλειστηριασμού για ευάλωτα νοικοκυριά

1. Για ευάλωτα νοικοκυριά, ο πλειστηριασμός κύριας κατοικίας αναστέλλεται υποχρεωτικά για χρονικό διάστημα έως δώδεκα (12) μηνών, εφόσον ο δανειολήπτης:

- α) αιτηθεί ένταξη στο σχήμα του Δημόσιου Φορέα (άρθρα 11-16) ή
- β) αποδεχθεί βιώσιμη ρύθμιση του άρθρου 4.

2. Η αναστολή παρατείνεται έως την οριστική κατάληξη της διαδικασίας ένταξης στον Δημόσιο Φορέα, εφόσον ο δανειολήπτης τηρεί τις ενδιάμεσες υποχρεώσεις που τίθενται από τον Φορέα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄ (ANTI-BLACKLIST & Προστασία Δανειολήπτη)

Άρθρο 8 - Απαγόρευση τραπεζικού «φακελώματος» και μηχανισμών Blacklist

1. Απαγορεύεται ρητώς η δημιουργία, τήρηση, χρήση ή ανταλλαγή μεταξύ πιστωτικών ιδρυμάτων, εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων ή τρίτων, οποιουδήποτε εσωτερικού ή εξωτερικού μηχανισμού αξιολόγησης («blacklist»), ο οποίος:

α) καταγράφει την απλή είσοδο ή διερεύνηση της πλατφόρμας του Εξωδικαστικού Μηχανισμού,

β) καταγράφει αίτηση ρύθμισης ως ένδειξη πιστωτικής αφερεγγυότητας,

γ) χρησιμοποιεί δεδομένα χωρίς ρητή και ειδική συγκατάθεση του πολίτη.

2. Η απλή πρόσβαση ή διερεύνηση υπαγωγής σε διαδικασία ρύθμισης δεν συνιστά αρνητικό πιστοδοτικό γεγονός.

3. Κάθε παράβαση επισύρει:

- Διοικητικό πρόστιμο έως 5% ετήσιου κύκλου εργασιών,
- Υποχρεωτική διαγραφή δεδομένων,
- Αστική αποζημίωση υπέρ του θιγόμενου.

Άρθρο 9 - Προστασία πρόθεσης ρύθμισης

1. Η πρόθεση ένταξης ή διερεύνησης ρύθμισης:

- Δεν μπορεί να επηρεάζει πιστοληπτική αξιολόγηση.
- Δεν μπορεί να οδηγήσει σε άρνηση νέας χρηματοδότησης αποκλειστικά λόγω αυτής.

2. Κάθε αντίθετη πρακτική τεκμαίρεται καταχρηστική.

Άρθρο 10 - Διαφάνεια χρήσης δεδομένων

1. Πιστωτικά ιδρύματα και servicers υποχρεούνται να:

- Γνωστοποιούν πλήρως κάθε σύστημα αξιολόγησης.
- Δημοσιοποιούν ετησίως τα κριτήρια απόρριψης ρυθμίσεων.
- Παρέχουν στον πολίτη πλήρη πρόσβαση στα δεδομένα που τον αφορούν.

2. Παραβάσεις συνιστούν λόγο αναστολής διαδικασιών εκτέλεσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ΄ - Κανόνες για μεταβιβάσεις απαιτήσεων και διαφάνεια

Άρθρο 11 - Δεοντολογία επικοινωνιών - Περιορισμός οχλήσεων

1. Επιτρέπεται μία (1) τηλεφωνική επικοινωνία ανά εβδομάδα και έως δύο (2) γραπτές ενημερώσεις ανά μήνα, αποκλειστικά για ενημέρωση σχετικά με διαθέσιμες ρυθμίσεις.

2. Απαγορεύονται απειλές, παραπλανητικές αναφορές, ή επικοινωνία σε εργασιακό περιβάλλον ή σε τρίτους.

3. Παραβάσεις επισύρουν διοικητικά πρόστιμα υπέρ Δημοσίου, κλιμακούμενα, και σε υποτροπή αναστολή άδειας δραστηριότητας κατά τα ειδικότερα που εξειδικεύονται με πράξη της αρμόδιας αρχής.

Άρθρο 12 - Υποχρέωση πλήρους αποκάλυψης στοιχείων οφειλής και μεταβίβασης

1. Ο δικαιούχος/διαχειριστής υποχρεούται να γνωστοποιεί εντός δέκα (10) ημερών, κατόπιν αιτήματος του δανειολήπτη:

- α) πλήρη κατάσταση οφειλής,
- β) το ποσό που έχει καταβληθεί και τον επιμερισμό του,
- γ) αν έχει γίνει μεταβίβαση, το χρόνο και το τίμημα μεταβίβασης ή, ελλείψει αυτού, το ισοδύναμο οικονομικό αντάλλαγμα.

2. Μη συμμόρφωση συνεπάγεται αναστολή διαδικασιών εκτέλεσης έως την πλήρη ενημέρωση.

Άρθρο 13 - Δικαίωμα προτίμησης/επαναγοράς απαίτησης από τον δανειολήπτη

1. Σε κάθε μεταβίβαση απαίτησης που εμπίπτει στο παρόν, ο δανειολήπτης έχει δικαίωμα προτίμησης να αποκτήσει την απαίτηση σε τίμημα ίσο με το καθαρό τίμημα μεταβίβασης προς τρίτον, προσαυξημένο μόνο με εύλογα έξοδα συναλλαγής.

2. Το δικαίωμα ασκείται εντός εξήντα (60) ημερών από την πλήρη γνωστοποίηση του άρθρου 9.

3. Αν ο δανειολήπτης είναι ευάλωτο νοικοκυριό, το δικαίωμα προτίμησης μπορεί να ασκηθεί μέσω του Δημόσιου Φορέα του άρθρου 11, ο οποίος αποκτά την απαίτηση για λογαριασμό του σχήματος προστασίας κατοικίας.

4. Ρήτρες που αποκλείουν το δικαίωμα προτίμησης είναι άκυρες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ΄ - Δημόσιος Φορέας Διαχείρισης Κόκκινων Δανείων & Κοινωνικής Κατοικίας

Άρθρο 14 - Σύσταση - Νομική μορφή - Εποπτεία

1. Συνιστάται νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου του ευρύτερου δημόσιου τομέα με την επωνυμία «Δημόσιος Φορέας Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους και Κοινωνικής Κατοικίας (Δ.Φ.Δ.Ι.Χ.Κ.Κ.)», με έδρα την Αθήνα.

2. Ο Φορέας τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών και του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ή του κατά περίπτωση αρμόδιου υπουργείου).

3. Σκοπός του Φορέα είναι:

- α) η απόκτηση απαιτήσεων δανείων που απειλούν κύρια κατοικία,
- β) η εφαρμογή σχήματος μίσθωσης με δικαίωμα επαναγοράς (lease-back),
- γ) η διασφάλιση κοινωνικής κατοικίας και αποτροπή εξώσεων ευάλωτων.

Άρθρο 15 - Αρμοδιότητες

Ο Φορέας ιδίως:

1. Αποκτά απαιτήσεις κατά προτεραιότητα όπου υφίσταται κίνδυνος απώλειας κύριας κατοικίας.

2. Συνάπτει με τον δανειολήπτη σύμβαση ρύθμισης ή/και μίσθωσης με δικαίωμα επαναγοράς.
3. Μπορεί να προβαίνει σε εξαγορά κατοικίας σε στάδιο πριν ή μετά τον πλειστηριασμό, με στόχο την παραμονή του νοικοκυριού.
4. Τηρεί μητρώο και εφαρμόζει κανόνες διαφάνειας και κοινωνικών κριτηρίων.

Άρθρο 16 – Χρηματοδότηση

1. Πόροι του Φορέα είναι:
 - α) εισφορά/κεφάλαιο από το Δημόσιο,
 - β) έσοδα από μισθώματα και αποπληρωμές ρυθμίσεων,
 - γ) χρηματοδοτικά εργαλεία και δανεισμός σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία,
 - δ) δωρεές/χορηγίες,
 - ε) κάθε νόμιμος πόρος.
2. Η λειτουργία του Φορέα οργανώνεται ώστε να είναι δημοσιονομικά ουδέτερη κατά το δυνατόν, με κοινωνικό προσανατολισμό και πλήρη λογοδοσία.
3. Η αρχική κεφαλαιοποίηση του Φορέα δύναται να καλυφθεί:
 - Από Ταμείο Ανάκαμψης,
 - Από Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων,
 - Από ειδικό κοινωνικό ομόλογο.
4. Η λειτουργία του Φορέα υπόκειται σε ετήσιο δημοσιονομικό έλεγχο από το Ελεγκτικό Συνέδριο.

Άρθρο 17 - Ένταξη δανειολήπτη στο πρόγραμμα – Κριτήρια

1. Δικαίωμα αίτησης ένταξης έχει κάθε δανειολήπτης που κινδυνεύει με αναγκαστική εκτέλεση επί κύριας κατοικίας.
2. Προτεραιότητα δίνεται σε ευάλωτα νοικοκυριά.
3. Τα ειδικότερα κριτήρια, η διαδικασία, τα δικαιολογητικά και οι προθεσμίες καθορίζονται με ΚΥΑ εντός τριών (3) μηνών από τη δημοσίευση του νόμου.

Άρθρο 18 - Σχήμα “μίσθωση με δικαίωμα επαναγοράς” - Δικλείδες προστασίας

1. Ο Φορέας, εφόσον αποκτήσει την απαίτηση ή/και την κατοικία, δύναται να συνάπτει με τον δανειολήπτη σύμβαση μίσθωσης διάρκειας έως δώδεκα (12) ετών με δικαίωμα επαναγοράς.
2. Το μίσθωμα καθορίζεται με βάση εισοδηματικά κριτήρια και δεν υπερβαίνει ποσοστό του διαθέσιμου εισοδήματος, που εξειδικεύεται με ΚΥΑ.
3. Ο δανειολήπτης έχει δικαίωμα επαναγοράς με τίμημα που αντανακλά:
 - α) το κόστος απόκτησης από τον Φορέα,
 - β) εύλογο διοικητικό κόστος,
 - γ) αφαιρουμένων των καταβληθέντων μισθωμάτων/πληρωμών κατά τρόπο που εξειδικεύεται, ώστε να αποτρέπεται κερδοσκοπία.
4. Απαγορεύεται η έξωση ευάλωτου νοικοκυριού όσο τηρεί τους όρους μίσθωσης/ρύθμισης.

Άρθρο 19 - Διακυβέρνηση – Διαφάνεια – Έλεγχος

1. Ο Φορέας διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο, με κανόνες σύγκρουσης συμφερόντων και υποχρεώσεις δημοσιοποίησης αποφάσεων.
2. Υποβάλλει ετήσια έκθεση στη Βουλή και ελέγχεται από τους αρμόδιους ελεγκτικούς μηχανισμούς.
3. Όλες οι διαδικασίες επιλογής/απόκτησης απαιτήσεων τηρούν αρχές διαφάνειας, ίσης μεταχείρισης και τεκμηρίωσης τιμολόγησης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε΄ - Δικονομικές εγγυήσεις και μεταβατικές διατάξεις

Άρθρο 20 - Ειδικός λόγος ανακοπής - Δικαστικός έλεγχος

1. Για πλειστηριασμούς κύριας κατοικίας, συνιστά ειδικό λόγο ανακοπής:
 - α) η μη τήρηση του άρθρου 4,
 - β) η μη γνωστοποίηση του άρθρου 9,
 - γ) η μη αναγνώριση του δικαιώματος προτίμησης του άρθρου 10,
 - δ) ο υπολογισμός οφειλής κατά παράβαση του άρθρου 5.
2. Τα δικαστήρια εξετάζουν κατά προτεραιότητα τις ανακοπές του παρόντος.

Άρθρο 21 - Μεταβατική ρύθμιση για εκκρεμείς διαδικασίες

1. Σε κάθε διαδικασία εκτέλεσης για κύρια κατοικία που εκκρεμεί κατά τη δημοσίευση του παρόντος, εφαρμόζονται άμεσα τα άρθρα 4, 5, 9 και 10.
2. Πλειστηριασμοί που έχουν προγραμματισθεί εντός εξήντα (60) ημερών αναστέλλονται εφόσον ο δανειολήπτης αιτηθεί ρύθμιση/ένταξη και ο δικαιούχος δεν έχει τηρήσει το άρθρο 4.

Άρθρο 22 - Ρήτρα συμβατότητας με ενωσιακό δίκαιο

1. Ο παρών νόμος εφαρμόζεται κατά τρόπο σύμφωνο με:
 - Το δίκαιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης,
 - Τις αρχές προστασίας καταναλωτή,
 - Την αρχή αναλογικότητας,
 - Την προστασία προσωπικών δεδομένων (GDPR).

Άρθρο 23 - Ρήτρα μη καταχρηστικής άσκησης δικαιώματος

Η άσκηση δικαιωμάτων από πιστωτές και διαχειριστές απαιτήσεων που οδηγεί σε απώλεια κύριας κατοικίας κατά τρόπο δυσανάλογο προς την οφειλή, δύναται να ελέγχεται δικαστικά ως καταχρηστική.

Άρθρο 24 - Δημόσια λογοδοσία τραπεζών

- Η Τράπεζα της Ελλάδος υποχρεούται να καταθέτει ετήσια έκθεση στη Βουλή για:
- Πλειστηριασμούς κύριας κατοικίας

- Απορρίψεις εξωδικαστικών ρυθμίσεων
- Καταγγελίες για blacklist πρακτικές

Άρθρο 25 - Κανονιστικές πράξεις

1. Με ΚΥΑ ρυθμίζονται: κριτήρια ευαλωτότητας, διαδικασία ένταξης στον Φορέα, μαθηματικός τύπος επιμερισμού δόσης, ανώτατα ποσοστά μισθώματος, πρότυπες συμβάσεις.
2. Η Τράπεζα της Ελλάδος εκδίδει πράξεις για τεχνικά θέματα εφαρμογής που άπτονται της διαχείρισης απαιτήσεων και της διαφάνειας.

Άρθρο 26 - Έναρξη ισχύος

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 12 Μαρτίου 2026

Οι προτείνοντες Βουλευτές

Γεώργιος Μανούσος
Ιωάννης Δημητροκάλλης
Διονύσιος Βαλτογιάννης