



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΚΑΙ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΧΡΕΟΥΣ
Γενική Διεύθυνση Διαχείρισης Ιδιωτικού Χρέους
Διεύθυνση Σχεδιασμού και Υποστήριξης
Τμήμα Νομικής Υποστήριξης και Συμβουλών

Ταχ. Δ/ση : Λ. Θηβών 196-198, Αγ. Ι. Ρέντης
Ταχ. Κώδικας : 18233
Πληροφορίες : Σταυρούλα Μανωλάκου
Τηλέφωνο : 213-2125648
Email : egdix.gram@keyd.gov.gr

ΠΡΟΣ : Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και
Οικονομικών
Υπηρεσία Συντονισμού
Γραφείο Νομικών και Κοινοβουλευτικών Θεμάτων
Χαρ. Τρικούπη 6-10
10679 Αθήνα

ΘΕΜΑ: «Απάντηση στην υπ' αριθμ. πρωτ. 2014/22.4.2026 Αναφορά Κοινοβουλευτικού Ελέγχου».

ΣΧΕΤΙΚΟ: Το υπ' αρ. 63532/23.4.2026 έγγραφο.

Σε απάντηση της εν θέματι Αναφοράς της βουλευτού κ. Κατερίνας Καζάνη, με θέμα «Αιτήματα και προτάσεις της ΟΠΟΤΤΕ για τη στήριξη των τρίτεκνων οικογενειών», απευθυνόμενη προς τον κ. Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, με την οποία διαβιβάζεται επιστολή της Ομοσπονδίας Πολυμελών Οικογενειών με Τρία Τέκνα Ελλάδος σχετικά με αιτήματα και προτάσεις για τη στήριξη των τρίτεκνων οικογενειών, για τα ζητήματα αρμοδιότητάς μας που τίθενται σε αυτή, σας γνωρίζουμε τα κάτωθι:

Η Κυβέρνηση αναγνωρίζει ότι η προστασία της στέγης, ιδίως για οικογένειες με αυξημένες βιοτικές ανάγκες, όπως οι τρίτεκνες οικογένειες, αποτελεί ζήτημα μείζονος κοινωνικής σημασίας. Παράλληλα, η προστασία της επαγγελματικής στέγης συνδέεται άμεσα με τη δυνατότητα συνέχισης της επαγγελματικής ή επιχειρηματικής δραστηριότητας, τη διατήρηση εισοδήματος και την αποτροπή περαιτέρω επιδείνωσης της οικονομικής θέσης των οφειλετών.

Στο πλαίσιο αυτό, η Πολιτεία δεν έχει επιλέξει ένα σύστημα οριζόντιας και άνευ προϋποθέσεων αναστολής όλων των πλειστηριασμών, ανεξαρτήτως οικονομικής κατάστασης, περιουσιακών δεδομένων ή συμπεριφοράς αποπληρωμής. Μια τέτοια γενικευμένη αναστολή θα δημιουργούσε κινδύνους άνισης μεταχείρισης μεταξύ συνεπών και μη συνεπών οφειλετών, θα αποδυνάμωνε τα κίνητρα ρύθμισης και θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά την πιστωτική σταθερότητα και τη

χρηματοδότηση της πραγματικής οικονομίας. Αντιθέτως, έχει θεσπισθεί πλέγμα στοχευμένων εργαλείων, τα οποία προστατεύουν όσους έχουν πραγματική ανάγκη και επιδιώκουν τη ρύθμιση των οφειλών τους.

A. Ο Εξωδικαστικός Μηχανισμός Ρύθμισης Οφειλών του ν. 4738/2020 αποτελεί το βασικό μόνιμο εργαλείο προστασίας από μέτρα αναγκαστικής εκτέλεσης. Μέσω του Μηχανισμού παρέχεται δυνατότητα συνολικής ρύθμισης οφειλών προς το Δημόσιο, τους Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης, τράπεζες και εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων. Στα οφέλη ένταξης περιλαμβάνεται ρητά η αναστολή των μέτρων ατομικής και συλλογικής αναγκαστικής εκτέλεσης κατά του οφειλέτη, όπως πλειστηριασμοί και κατασχέσεις, εφόσον τηρείται η ρύθμιση, καθώς και δυνατότητα αποπληρωμής σε έως 240 δόσεις προς Δημόσιο και Φορείς Κοινωνικής Ασφάλισης και έως 420 δόσεις προς χρηματοδοτικούς φορείς.

Περαιτέρω, από την υποβολή της αίτησης και μέχρι την ολοκλήρωση της διαδικασίας, αναστέλλονται τα αναγκαστικά μέτρα και η συνέχιση διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης επί απαιτήσεων, κινητών και ακινήτων κατά του οφειλέτη, ως προς τις οφειλές των οποίων ζητείται η ρύθμιση. Μετά δε την επίτευξη σύμβασης αναδιάρθρωσης, δεν επιτρέπεται σε πιστωτή που δεσμεύεται από τη σύμβαση να επισπεύσει αναγκαστική εκτέλεση, ενώ τυχόν εκκρεμής διαδικασία αναγκαστικής εκτέλεσης για ρυθμισμένη απαίτηση αναστέλλεται αυτοδικαίως.

Η προστασία αυτή έχει σημασία τόσο για την πρώτη κατοικία όσο και για την επαγγελματική στέγη. Ως προς την πρώτη κατοικία, λειτουργεί αποτρεπτικά έναντι της εκποίησης ακινήτου που αποτελεί τον βασικό χώρο διαβίωσης του οφειλέτη και της οικογένειάς του. Ως προς την επαγγελματική στέγη, ιδίως για ελεύθερους επαγγελματίες, ατομικές επιχειρήσεις και μικρομεσαίες επιχειρήσεις, ο Μηχανισμός μπορεί να λειτουργήσει ως εργαλείο διάσωσης της επαγγελματικής δραστηριότητας, καθώς η αναστολή κατασχέσεων και πλειστηριασμών μπορεί να καταλαμβάνει και ακίνητα ή λοιπά περιουσιακά στοιχεία που συνδέονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας, υπό τις νόμιμες προϋποθέσεις.

Έτσι, στο υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο του εξωδικαστικού μηχανισμού ρύθμισης οφειλών, ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών εξήγγειλε πρόσφατα και άλλη μία σημαντική αλλαγή σε σχέση με την προστασία της πρώτης κατοικίας όλων των οφειλετών. Ειδικότερα, η νέα ρύθμιση που εξήγγειλε θα δίνει για πρώτη φορά τη δυνατότητα στους οφειλέτες ταυτόχρονα με την υποβολή της αίτησης ρύθμισης των οφειλών τους στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του εξωδικαστικού μηχανισμού να διαχωρίζουν την κύρια κατοικία τους από την υπόλοιπη περιουσία τους, ώστε να επιτυγχάνουν μεγαλύτερο «κούρεμα» και χαμηλότερες μηνιαίες δόσεις. Οι οφειλέτες θα μπορούν να επιλέγουν την προστασία της πρώτης κατοικίας τους, με αντάλλαγμα τη ρευστοποίηση των λοιπών περιουσιακών στοιχείων. Με τη νέα ρύθμιση που ήδη επεξεργάζεται η Υπηρεσία μας, το ύψος του «κουρέματος» και της μηνιαίας δόσης θα

διαμορφώνεται με βάση την αξία της πρώτης κατοικίας του οφειλέτη σε σχέση με το συνολικό του χρέος προς τους χρηματοδοτικούς φορείς. Επισημαίνεται ότι η διαδικασία αυτή θα είναι ταχεία, ώστε να προσφέρει μια πραγματική δεύτερη ευκαιρία σε όσους επιθυμούν να ρυθμίσουν τα χρέη τους και να διασφαλίσουν την κατοικία τους.

Όπως γίνεται απολύτως κατανοητό με την εξαγγελθείσα βελτίωση του εξωδικαστικού μηχανισμού ο οφειλέτης, εάν το επιθυμεί, θα μπορεί να επιλέγει τη διάσωση μόνον της κύριας κατοικίας του. Στην περίπτωση αυτή ο εξωδικαστικός, στον υπολογισμό της παραγόμενης πρότασης, θα λαμβάνει υπόψιν μόνον την αξία της υπό διάσωση κύριας κατοικίας και όχι των λοιπών περιουσιακών στοιχείων του αιτούντος-οφειλέτη. Ως αποτέλεσμα, η δόση και τα κουρέματα των οφειλών του θα είναι ουσιαστικά βελτιωμένα και ανταποκρινόμενα μόνον στην αξία της κατοικίας και των εισοδημάτων του, θα διασώζεται η κύρια κατοικία του, ενώ τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία θα εκποιούνται μέσω διαδικασίας ηλεκτρονικού πλειστηριασμού.

Επιπλέον, στο πεδίο του ιδιωτικού χρέους, ο Υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών **εξήγγειλε πρόσφατα σειρά νέων ρυθμίσεων που βασικό στόχο** έχουν την ενίσχυση του ως άνω πλαισίου εξυγίανσης για πολίτες και επιχειρήσεις, με την επανένταξη των οφειλετών στην οικονομική δραστηριότητα με βιώσιμο τρόπο, ώστε να μπορούν να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους χωρίς να παραμένουν εγκλωβισμένοι σε παλαιά χρέη.

Μεταξύ άλλων τα νέα μέτρα που ανακοινώθηκαν, περιλαμβάνουν:

- **Δυνατότητα άρσης κατάσχεσης τραπεζικού λογαριασμού υπό την προϋπόθεση ότι ο οφειλέτης έχει αποπληρώσει τουλάχιστον το 25% της οφειλής του και ταυτόχρονα έχει προχωρήσει σε ρύθμιση για το υπόλοιπο ποσό,** προς το σκοπό της αποκατάστασης της πρόσβασης των πολιτών στο τραπεζικό σύστημα και της διευκόλυνσής τους στην αποπληρωμή των υποχρεώσεών τους.
- **Διεύρυνση του εξωδικαστικού μηχανισμού με μείωση του ορίου ένταξης από τις 10.000 Ευρώ στις 5.000 Ευρώ, που αφορά περίπου 300.000 πολίτες.**
- **Ρύθμιση έως 72 δόσεων για παλαιές οφειλές έως το τέλος του 2023,** που απευθύνεται σε ευρύτερη βάση οφειλετών, αφού αφορά πάνω από 1,5 εκατ. φυσικά και νομικά πρόσωπα.

Τα εξαγγελθέντα μέτρα, και κυρίως η διεύρυνση του εξωδικαστικού μηχανισμού και η ρύθμιση των 72 δόσεων μπορούν να λειτουργήσουν συμπληρωματικά, καλύπτοντας διαφορετικές κατηγορίες οφειλετών και δημιουργώντας έτσι ένα ολοκληρωμένο πλαίσιο διαχείρισης του ιδιωτικού χρέους τόσο για φυσικά πρόσωπα όσο και για επιχειρήσεις.

Β. Ειδικά για την πρώτη κατοικία των ευάλωτων οφειλετών έχει θεσπισθεί πρόσθετο πλαίσιο προστασίας μέσω της Βεβαίωσης Ευάλωτου Οφειλέτη, του Ενδιάμεσου Προγράμματος Κρατικής Στήριξης και του Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης. Με το ισχύον πλαίσιο, οι ευάλωτοι οφειλέτες μπορούν να αποφύγουν την έξωση, να «παγώσουν» αποφάσεις αναγκαστικής εκτέλεσης και να διασφαλίσουν τη στέγασή τους, υπό την προϋπόθεση έκδοσης Βεβαίωσης Ευάλωτου Οφειλέτη και ένταξης στο Ενδιάμεσο Πρόγραμμα Στήριξης της πρώτης κατοικίας.

Στο πλαίσιο του Ενδιάμεσου Προγράμματος, το Δημόσιο συνεισφέρει στις δόσεις που είναι αναγκαίες για την αναστολή της διαδικασίας αναγκαστικής εκτέλεσης που έχει εκκινήσει ή της διαδικασίας εκποίησης της κατοικίας. Το Πρόγραμμα αυτό εισήχθη με τα άρθρα 13 επ. του ν. 4916/2022 και λειτουργεί ως μεταβατικό εργαλείο προστασίας μέχρι τη μεταβίβαση της κατοικίας στον Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης του ν. 4738/2020. Μάλιστα, με τον ν. 5297/2026, ο οποίος δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ στις 28.4.2026, παρατάθηκε η προθεσμία υποβολής αίτησης στο Ενδιάμεσο Πρόγραμμα μέχρι την έκδοση της απόφασης περί έναρξης λειτουργίας του Φορέα απόκτησης και επαναμίσθωσης.

Ο υπό σύσταση Φορέας Απόκτησης και Επαναμίσθωσης προβλέπεται ως ο μόνιμος μηχανισμός για τη διατήρηση της πρώτης κατοικίας των ευάλωτων οφειλετών. Οι ενταγμένοι στο σχετικό πλαίσιο οφειλέτες θα μπορούν να διατηρήσουν τη χρήση της κύριας κατοικίας τους μέσω μακροχρόνιας μίσθωσης και να αξιοποιήσουν, υπό προϋποθέσεις, δυνατότητα επαναγοράς του ακινήτου.

Γ. Για τους ευάλωτους δανειολήπτες έχουν ενισχυθεί οι υποχρεώσεις των πιστωτών πριν από την εξέλιξη διαδικασιών πλειστηριασμού. Με βάση τις παρεμβάσεις που έχουν ήδη ανακοινωθεί από το Υπουργείο, οι πιστωτές υποχρεούνται να υποβάλλουν πρόταση ρύθμισης σε ευάλωτους δανειολήπτες, ενώ οι τράπεζες είναι υποχρεωμένες να προβαίνουν σε πρόταση τρεις μήνες πριν από πλειστηριασμό· εάν δεν το πράξουν, προβλέπεται ότι το Ελληνικό Δημόσιο καταθέτει δική του πρόταση.

Η πρόβλεψη αυτή έχει ιδιαίτερη σημασία για την προστασία της πρώτης κατοικίας, διότι μετατοπίζει το βάρος από την απλή εκ των υστέρων άμυνα κατά του πλειστηριασμού στην προληπτική διαμόρφωση ρεαλιστικής πρότασης ρύθμισης. Έτσι, ο ευάλωτος οφειλέτης δεν αφήνεται να αντιμετωπίσει μόνος του την καταληκτική φάση της αναγκαστικής εκτέλεσης, αλλά εντάσσεται σε θεσμική διαδικασία αναζήτησης βιώσιμης λύσης.

Δ. Η προστασία των οφειλετών ενισχύεται και μέσω των υποχρεώσεων διαφάνειας και ενημέρωσης των εταιρειών διαχείρισης απαιτήσεων. Από την 1η Απριλίου 2024 εφαρμόζεται η υποχρέωση των διαχειριστών πιστώσεων να παρέχουν προσωποποιημένη πληροφόρηση στους δανειολήπτες μέσω ειδικών ψηφιακών πλατφορμών, σύμφωνα με τον ν. 5072/2023. Η πληροφόρηση αυτή αφορά, μεταξύ άλλων, τα ποσά της οφειλής, την ανάλυση κεφαλαίου, τόκων και λοιπών χρεώσεων, το ισχύον επιτόκιο, τις δόσεις, την ημερομηνία πληρωμής και το τρέχον υπόλοιπο.

Η διαφάνεια αυτή είναι κρίσιμη για την αποτροπή πλειστηριασμών, διότι ο δανειολήπτης μπορεί να γνωρίζει με ακρίβεια την απαίτηση, να ελέγχει την ορθότητα των υπολογισμών, να διαπραγματεύεται ή να αιτείται ρύθμιση εγκαίρως και να αξιοποιεί τα προβλεπόμενα ένδικα βοηθήματα και θεσμικά εργαλεία πριν η διαδικασία εκτέλεσης καταστεί τελεσίδικη ή μη αναστρέψιμη.

Ε. Ως προς τις υφιστάμενες δικαστικές ρυθμίσεις του ν. 3869/2010, η Διοίκηση σέβεται πλήρως τη δικαστική ανεξαρτησία και την ισχύ των δικαστικών αποφάσεων. Το αίτημα της ΟΠΟΤΤΕ αναφέρεται ειδικά σε πρόσφατη απόφαση της Ολομέλειας του Αρείου Πάγου για δανειολήπτες που έχουν υπαχθεί στον ν. 3869/2010. Στο σημείο αυτό επισημαίνεται ότι η εφαρμογή των δικαστικών αποφάσεων γίνεται κατά τους κανόνες της κείμενης νομοθεσίας και η Διοίκηση δεν μπορεί να υποκαταστήσει ούτε τα αρμόδια δικαστήρια ούτε την κρίση τους σε ατομικές υποθέσεις. Σε περίπτωση αμφισβήτησης του τρόπου εφαρμογής δικαστικής απόφασης ή του υπολογισμού της οφειλής, οι οφειλέτες διαθέτουν τα προβλεπόμενα από την έννομη τάξη ένδικα βοηθήματα και διαδικασίες προστασίας.

Παράλληλα, οι εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων οφείλουν να λειτουργούν εντός του θεσμικού πλαισίου που διέπει τη δραστηριότητά τους, να συμμορφώνονται με τη νομοθεσία, να παρέχουν την απαιτούμενη ενημέρωση στους οφειλέτες και να εφαρμόζουν τις δικαστικές αποφάσεις σύμφωνα με το περιεχόμενο και τα αποτελέσματά τους. Η ενίσχυση των υποχρεώσεων διαφάνειας και εξυπηρέτησης, καθώς και η δυνατότητα ελέγχου των στοιχείων της οφειλής από τον δανειολήπτη, συμβάλλουν ακριβώς στην αποτροπή πρακτικών που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε αδικαιολόγητη επιβάρυνση ή σε αμφισβητούμενη επίσπευση μέτρων εκτέλεσης.

Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι η προστασία της πρώτης κατοικίας και της επαγγελματικής στέγης δεν αντιμετωπίζεται με μεμονωμένο ή οριζόντιο τρόπο, αλλά μέσω ενός πλέγματος στοχευμένων παρεμβάσεων. Για την πρώτη κατοικία, το πλαίσιο περιλαμβάνει ειδική προστασία των ευάλωτων οφειλετών, Βεβαίωση Ευάλωτου Οφειλέτη, Ενδιάμεσο Πρόγραμμα, δυνατότητα αναστολής μέτρων εκτέλεσης, καθώς και τον υπό σύσταση Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης. Ιδίως δε η επικείμενη ρύθμιση που θα επιτρέπει στον οφειλέτη να επιλέγει την προστασία της κύριας κατοικίας του μέσω του Εξωδικαστικού Μηχανισμού, με αντίστοιχη αξιοποίηση της λοιπής περιουσίας του, ενισχύει περαιτέρω το υφιστάμενο προστατευτικό πλαίσιο και απαντά στο αίτημα για ουσιαστική, στοχευμένη και βιώσιμη προστασία της οικογενειακής στέγης.

Συνεπώς, η Πολιτεία έχει ήδη διαμορφώσει και συνεχίζει να ενισχύει ένα θεσμικό πλαίσιο που αποσκοπεί αφενός στην προστασία των νοικοκυριών και ιδίως των ευάλωτων οικογενειών από την απώλεια της πρώτης κατοικίας τους, αφετέρου στη διατήρηση της επαγγελματικής δραστηριότητας και της οικονομικής λειτουργίας των οφειλετών. Η επιλογή αυτή είναι κοινωνικά στοχευμένη,

θεσμικά ασφαλής και οικονομικά βιώσιμη, καθώς προστατεύει όσους έχουν πραγματική ανάγκη και συνεργάζονται για τη ρύθμιση των οφειλών τους, χωρίς να δημιουργεί νέα αδικία σε βάρος των συνεπών πολιτών και επιχειρήσεων.

Η Γενική Γραμματέας

Θεώνη Αλαμπάση