



Αθήνα, 12/03/2026

Ερώτηση

Προς την Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης

Θέμα: «Το υφιστάμενο καθεστώς με τους τόκους υπερημερίας στα δάνεια τ. ΟΕΚ και η διασφάλιση της ίσης μεταχείρισης των δανειοληπτών επιτάσσουν ειδική νομοθετική παρέμβαση»

Ο τέως Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (τ. ΟΕΚ) αποτέλεσε για δεκαετίες τον βασικό δημόσιο φορέα άσκησης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής για τους μισθωτούς, με ίδιους πόρους που προέρχονταν από ειδικές εισφορές εργαζομένων και εργοδοτών.

Μέσα από ένα ευρύ φάσμα προγραμμάτων – κατασκευή και διάθεση εργατικών κατοικιών, χορήγηση στεγαστικών δανείων με ευνοϊκούς όρους, επιδότηση ενοικίου, καθώς και ειδικές ρυθμίσεις οφειλών – ο τ. ΟΕΚ στήριξε ουσιαστικά την πρόσβαση χιλιάδων νοικοκυριών σε αξιοπρεπή και προσιτή στέγη.

Παρά τον κοινωνικό αυτό προσανατολισμό, οι σχετικές συμβάσεις (δανείων και παραχωρητηρίων εργατικών κατοικιών) δεν προέβλεπαν ρητό και συγκεκριμένο, χαμηλό επιτόκιο υπερημερίας, αλλά γενική παραπομπή στο «ισχύον επιτόκιο υπερημερίας», χωρίς ειδική προσαρμογή στον χαρακτήρα των δανείων. Η διατύπωση αυτή επέτρεψε την εφαρμογή του ανώτατου εξωτραπεζικού επιτοκίου υπερημερίας, όπως αυτό καθορίζεται ανά εξάμηνο, δηλαδή επιτοκίου που αφορά εμπορικές απαιτήσεις και όχι κοινωνικά στεγαστικά δάνεια.

Τα δάνεια του τ. ΟΕΚ, όταν συνδέονται με επιτόκια αναφοράς, ακολουθούν έμμεσα τη διακύμανση του EURIBOR και των επιτοκίων της ΕΚΤ, ενώ τα εξωτραπεζικά επιτόκια υπερημερίας προσαρμόζονται αναλόγως, βάσει των αποφάσεων της Τράπεζας της Ελλάδος. Η εφαρμογή, ωστόσο, στο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα του τ. ΟΕΚ επιτοκίου υπερημερίας ύψους 11,25% παραπέμπει σε ιστορικά υψηλά επίπεδα της περιόδου της

χρηματοπιστωτικής κρίσης και δεν συμβαδίζει με το σήμερα ισχύον ανώτατο επιτόκιο υπερημερίας (5,95% από 11.3.2025). Η απόκλιση αυτή εγείρει σοβαρά ερωτήματα ως προς την ορθότητα και τη νομιμότητα των σχετικών οφειλών, ιδίως για τις χιλιάδες δανειολήπτες που παραμένουν εκτός ρυθμίσεων και συνεχίζουν να επιβαρύνονται δυσανάλογα με τόκους υπερημερίας.

Παράλληλα, η ίδια η Πολιτεία έχει αναγνωρίσει την υπέρμετρη επιβάρυνση των δανειοληπτών, θεσπίζοντας ρυθμίσεις που προβλέπουν διαγραφή ή απομείωση τόκων υπερημερίας και άτοκη συνέχιση της αποπληρωμής, για περίπου 82.000 δανειολήπτες του τ. ΟΕΚ. Ωστόσο, σημαντικός αριθμός δικαιούχων –περίπου 32.000 δανειολήπτες– παραμένει εκτός των ρυθμίσεων αυτών, με αποτέλεσμα όχι μόνο σοβαρές διαφοροποιήσεις και ανισότητες στην αντιμετώπιση ομοειδών περιπτώσεων, αλλά και τη διαιώνιση μιας κατάστασης υπερχρέωσης σε μια περίοδο κατά την οποία τα ελληνικά νοικοκυριά δαπανούν κατά μέσο όρο πάνω από το ένα τρίτο του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση και καταγράφουν το υψηλότερο επίπεδο στεγαστικής επιβάρυνσης στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ενδεικτικά, η Υ.Α 52246/3173/2018 (ΦΕΚ Β' 539/16.2.2018) προέβλεψε:

- α) Διαγραφή τόκων: «Τόκοι κεφαλαίου ή υπερημερίας που έχουν επιβληθεί και δεν έχουν εισπραχθεί, διαγράφονται και δεν επιβαρύνουν πλέον τον δανειολήπτη».
- β) Αφαίρεση καταβληθέντων τόκων από το κεφάλαιο: «Τόκοι κεφαλαίου ή τόκοι υπερημερίας που τυχόν έχουν καταβληθεί από τον δανειολήπτη έως και την ημερομηνία υποβολής της αίτησης ένταξης, αφαιρούνται από το κεφάλαιο του δανείου».
- γ) Άτοκη συνέχιση: «Η όποια οφειλή προκύψει για τον δανειολήπτη, μετά την εφαρμογή των ρυθμίσεων της παρούσας, παραμένει άτοκη και δεν υπόκειται σε τόκους υπερημερίας».
- δ) Καθολική οριζόντια μείωση δανειοδοτηθέντος κεφαλαίου κατά 15%.
- ε) Επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής κατά 10 έτη.

Ιδιαίτερα στις εργατικές κατοικίες, όπου έχουν εκδοθεί οριστικά παραχωρητήρια και προβλέπεται απομείωση κατά 50% των τόκων υπερημερίας για ληξιπρόθεσμες οφειλές, ανακύπτει ζήτημα αν το «κούρεμα» αυτό εφαρμόστηκε πάνω σε ήδη διογκωμένη βάση, λόγω αρχικού υπολογισμού με υπερβολικό επιτόκιο. Σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, δεν πρόκειται για πραγματική ελάφρυνση, αλλά για μερική μόνο διόρθωση μιας προϋπάρχουσας στρέβλωσης, γεγονός που εγείρει ευθέως θέμα επιστροφής αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών στους δικαιούχους οικιστές.

Τέλος, προκαλεί προβληματισμό το γεγονός ότι σε έγγραφη απάντηση του Υπουργείου του 2025 γίνεται επίκληση στοιχείων του ΟΠΣ τ.ΟΕΚ «τέλους έτους 2022», χωρίς επικαιροποιημένη αποτύπωση της κατάστασης, γεγονός που δημιουργεί εύλογα ερωτήματα ως προς τη διαφάνεια και την πλήρη ενημέρωση της Βουλής.

Εφόσον επιβεβαιωθεί ότι ο υπολογισμός των τόκων υπερημερίας στα δάνεια και στις εργατικές κατοικίες του τ. ΟΕΚ συνεχίζει να γίνεται με επιτόκιο 11,25%, δηλαδή με ιστορικά υψηλό συντελεστή που δεν ανταποκρίνεται στο ισχύον σήμερα ανώτατο εξωτραπεζικό επιτόκιο, τότε πρόκειται για συστηματική λανθασμένη απεικόνιση οφειλών και επιβαρύνσεων. Το φαινόμενο αυτό, που φαίνεται να οφείλεται σε μη έγκαιρη προσαρμογή του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος του τ. ΟΕΚ στις αποφάσεις της Τράπεζας της Ελλάδος και στο εκάστοτε νομικό πλαίσιο περί επιτοκίων υπερημερίας, καθιστά επιτακτική τη διενέργεια πλήρους ελέγχου και επανυπολογισμού των οφειλών, προκειμένου: α) να αποτυπωθούν ορθά οι σχετικές λογιστικές καταστάσεις, β) να διαπιστωθεί αν προκύπτουν αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά και γ) να θεσπιστεί σαφής διαδικασία συμψηφισμού ή επιστροφής τους στους δικαιούχους δανειολήπτες και οικιστές.

Κατόπιν των ανωτέρω, ερωτάται η αρμόδια Υπουργός:

1. Ποιες συγκεκριμένες ενέργειες έχει αναλάβει η Δ.ΥΠ.Α, ως καθολική διάδοχος του τ. ΟΕΚ, ώστε το Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα στεγαστικών παροχών να λειτουργεί ορθά, σε πραγματικό χρόνο και σε πλήρη εναρμόνιση με το ισχύον νομικό και κανονιστικό πλαίσιο περί επιτοκίων και τόκων υπερημερίας; Έχουν επικαιροποιηθεί πλήρως, με τεκμηριωμένο τρόπο, οι οφειλές, οι ρυθμίσεις και οι τόκοι υπερημερίας για το σύνολο των δανειοληπτών και οικιστών, ή εξακολουθούν να επιβάλλονται χρεώσεις με βάση παρωχημένα δεδομένα, τη στιγμή που χιλιάδες εξ αυτών παραμένουν εκτός ρύθμισης και εξακολουθούν να επιβαρύνονται με υπέρογκους τόκους υπερημερίας;
2. Δεδομένου ότι οι συμβάσεις δανείων του τ. ΟΕΚ παραπέμπουν στο «ισχύον επιτόκιο υπερημερίας» χωρίς να ορίζουν ειδικό συντελεστή, ποιες οδηγίες, εγκύκλιοι ή εσωτερικές αποφάσεις έχουν εκδοθεί από τη Δ.ΥΠ.Α ή τον τ.ΟΕΚ για τον τρόπο προσδιορισμού και εφαρμογής του εν λόγω επιτοκίου; Πώς διασφαλίζει η κυβέρνηση ότι η Δ.ΥΠ.Α ερμηνεύει και εφαρμόζει το «ισχύον επιτόκιο υπερημερίας» κατά τρόπο συμβατό με τον κοινωνικό χαρακτήρα των δανείων τ.

ΟΕΚ και όχι με βάση το ανώτατο εξωτραπεζικό επιτόκιο υπερημερίας που προορίζεται για εμπορικές απαιτήσεις, με αποτέλεσμα τη δυσανάλογη διόγκωση των οφειλών χιλιάδων δανειοληπτών;

3. Δεδομένου ότι στις εργατικές κατοικίες έχουν εκδοθεί οριστικά παραχωρητήρια με «κούρεμα» 50% των τόκων υπερημερίας, πώς θα αντιμετωπιστεί το ενδεχόμενο ο αρχικός υπολογισμός των τόκων να έγινε με υπερβολικό επιτόκιο, με αποτέλεσμα οι δικαιούχοι να έχουν καταβάλει το 50% ενός ποσού που δεν όφειλαν ή όφειλαν σε χαμηλότερο ύψος; Προτίθεται το Δημόσιο να προβεί σε επανυπολογισμό και, εφόσον προκύψει, σε επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών;
4. Θα καταθέσει η κυβέρνηση αναλυτικά στοιχεία για το σύνολο των δανείων τ. ΟΕΚ, ανά κατηγορία και καθεστώς, και ειδικότερα:
 - α) τον αριθμό των δανείων από ίδια κεφάλαια και από τραπεζικά κεφάλαια, το συνολικό ύψος της οφειλής και τον διαχωρισμό μεταξύ κεφαλαίου και τόκων (συμβατικών και υπερημερίας),
 - β) πόσα δάνεια έχουν ενταχθεί σε ρυθμίσεις, πόσα εξυπηρετούνται κανονικά και πόσα παραμένουν εκτός ρύθμισης, με ειδική αναφορά στους περίπου 32.000 δανειολήπτες που –σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία– δεν έχουν καταφέρει να ρυθμίσουν τις οφειλές τους,
 - γ) ποιο επιτόκιο υπερημερίας εφαρμόστηκε ανά περίοδο, πώς υπολογίστηκαν οι αντίστοιχοι τόκοι στο ΟΠΣ του τ. ΟΕΚ και ποιο είναι το συνολικό ποσό των τόκων υπερημερίας που έχει κεφαλαιοποιηθεί ή/και βεβαιωθεί μέχρι σήμερα ;
5. Προτίθεται η κυβέρνηση να επεκτείνει τις ρυθμίσεις που προέβλεπαν διαγραφή μη εισπραχθέντων τόκων υπερημερίας, αφαίρεση των καταβληθέντων τόκων από το κεφάλαιο και άτοκη συνέχιση της αποπληρωμής, σε όλους τους δανειολήπτες τ. ΟΕΚ που δεν μπόρεσαν ή δεν πρόλαβαν να ενταχθούν στις προηγούμενες ρυθμίσεις;
6. Προτίθεται η κυβέρνηση να θεσπίσει με ρητή νομοθετική ρύθμιση ειδικό, χαμηλό επιτόκιο υπερημερίας για κοινωνικά στεγαστικά δάνεια (όπως του τ. ΟΕΚ και άλλων προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης), ώστε να μην επαναληφθεί η εφαρμογή του γενικού ανώτατου εξωτραπεζικού επιτοκίου σε δάνεια με σαφή κοινωνικό χαρακτήρα;

Οι ερωτώντες βουλευτές

Αθανάσιος (Νάσος) Ηλιόπουλος

Αθανασία (Σία) Αναγνωστοπούλου

Ευτυχία (Εφη) Αχτσιόγλου

Θεόδωρος Δρίτσας

Χουσεΐν Ζεϊμπέκ

Θεοπίστη (Πέτη) Πέρκα

Δημήτριος Τζανακόπουλος

Μερόπη Τζούφη

Ευκλείδης Τσακαλώτος

Οζγκιούρ Φερχάτ

Θεανώ Φωτίου

Αλέξανδρος (Αλέξης) Χαρίτσης