

Αθήνα, 12/3/2026

ΠΡΟΣ ΤΗ ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ
ΠΡΟΤΑΣΗ ΝΟΜΟΥ

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

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

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 αυτό 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 σμόλογα.

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.

Οι προτείνοντες Βουλευτές



Μανούσος Γεώργιος - Β2 Δυτικού Τομέα



Δημητοκάλλης Ιωάννης – Ανατολικής Αττικής



Βαλτογιάννης Διονύσιος - Αιτωλοακαρνανίας