

Κόκκινα δάνεια, νέες ρυθμίσεις: τράπεζες εναντίον δανειοληπτών

/ [Πεμπτούσία](#)

Image not found or type unknown



Το θέμα των κόκκινων δανείων, που σύμφωνα με εκτιμήσεις, ξεπερνούν τα ογδόντα δις ανάγκασε τον Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος να εκδώσει ειδική απόφαση (την πράξη με αριθμό 42 30/5/2014 που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ με αριθμ 1582 16/6/2014), η οποία παρέχει κατευθυντήριες γραμμές στα τραπεζικά ιδρύματα για την διαχείριση τους. Στο παρόν άρθρο θα παρουσιάσουμε το δυνατόν συνοπτικά και κωδικοποιημένα τις νέες ρυθμίσεις με σκοπό να πληροφορηθεί ο αναγνώστης τις νέες εξελίξεις και τα στοιχειώδη δικαιώματα του.

Για λόγους ευκολίας και κατανόησης ,παραθέτουμε και κάποιους από τους αγγλικούς τραπεζικούς όρους που επικρατούν διεθνώς.

1. Τι ορίζει η απόφαση της Τραπέζης της Ελλάδος

Στα πλαίσια του υπ' αριθμόν 575/2013 Κανονισμού της Ε.Ε, καθώς και εκ του ν. 4224/2013, ορίζονται οι βασικές υποχρεώσεις των τραπεζών για τη διαχείριση των καθυστερούμενων δανείων. Επίσης αναφέρονται ενδεικτικά και εν συντομία τόσο οι βασικοί τύποι ρυθμίσεων, όσο και οριστικής διευθέτησης των οφειλών.

2. Σχετικά με τις τράπεζες

Θεσπίζονται κάποιες βασικές υποχρεώσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων, όπως είναι η δημιουργία ειδικού και εξειδικευμένου ανεξάρτητου τμήματος διαχείρισης των καθυστερούμενων ή των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Θεσπίζεται επίσης ειδική και καταγεγραμμένης στρατηγική διαχείρισης των καθυστερούμενων ή των μη εξυπηρετούμενων δανείων, η υλοποίηση της οποίας θα υποστηρίζεται από τα κατάλληλα μηχανογραφικά συστήματα και διαδικασίες.

Τέλος καθιερώνεται υποχρέωση περιοδικής υποβολής αναφορών προς τη διοίκηση του πιστωτικού ιδρύματος και την Τράπεζα της Ελλάδος.

3. Τρόποι ρυθμίσεις δανείων

Ορίζονται οι ενδεικτικοί τύποι ρυθμίσεων που διακρίνονται σε

- βραχυπρόθεσμους,
- μακροπρόθεσμους
- και οριστικής διευθετήσεως.

A. Βραχυπρόθεσμος τύπος ρύθμισης:

Πρόκειται για τύπους ρύθμισης με διάρκεια μικρότερη των πέντε ετών, οι οποίοι επιλέγονται σε περιπτώσεις κατά τις οποίες οι δυσκολίες του δανειολήπτη για την αποπληρωμή του δανείου κρίνεται από το τραπεζικό ίδρυμα, ότι είναι *προσωρινού χαρακτήρα* και θα ξεπεραστούν .

Προτεινόμενες Λύσεις

Εξι τύπους *Λύσεων* καθιερώνει η ΤτΕ για την **βραχυπρόθεσμη αντιμετώπιση** που είναι οι εξής :

1. Καταβολή μόνο των τόκων («Interest Only»), όπου κατά τη διάρκεια καθορισμένης βραχυπρόθεσμης περιόδου, καταβάλλονται μόνο τόκοι και η αποπληρωμή του κεφαλαίου μεταφέρεται στο εγγύς μέλλον .

2. Μειωμένες δόσεις («Reduced Payment») όπου μειώνεται το ποσό των τοκοχρεολυτικών δόσεων αποπληρωμής (το νέο ποσόν δόσης ενδέχεται να είναι μεγαλύτερο ή μικρότερο από το ποσόν δόσης το οποίο θα αντιστοιχούσε σε ρύθμιση μόνο τόκων) για προκαθορισμένη σύντομη χρονική περίοδο.

3. Περίοδος χάριτος («Grace period») όπου παρέχεται στο δανειολήπτη η

δυνατότητα προκαθορισμένης και κατά κανόνα σύντομης περιόδου αναστολής πληρωμών.

4. Αναβολή πληρωμής δόσης/δόσεων («Skip Payment(s)») όπου παρέχεται η δυνατότητα να μεταφερθεί στο εγγύς μέλλον δόση ή δόσεις του δανείου.

5. Τακτοποίηση καθυστερούμενου υπολοίπου («Arrears Settlement») όπου ρυθμίζεται η τακτοποίηση του ληξιπρόθεσμου υπολοίπου, συνήθως μέσω συμφωνίας ρευστοποίησης περιουσιακών στοιχείων και διατήρηση της απαίτησης για το άληκτο υπόλοιπο. (ουσιαστική δηλαδή συναινετική από την πλευρά του δανειολήπτη αναγκαστική εκτέλεση)

6. Κεφαλαιοποίηση ληξιπρόθεσμων οφειλών («Arrears Capitalization») όπου γίνεται κεφαλαιοποίηση των ληξιπρόθεσμων οφειλών και αναπροσαρμογή του προγράμματος αποπληρωμής του οφειλόμενου υπολοίπου. (δηλαδή πληρωμή και πάλι χωρίς ο δανειολήπτης να αντιδράσει αμφισβητήσει τις οφειλές)

B. Για δάνεια πέραν των πέντε ετών καθιερώνονται οι Μακροπρόθεσμοι τύποι ρυθμίσεων.

Πρόκειται για ρυθμίσεις με διάρκεια μεγαλύτερη των πέντε ετών. Εδώ ο στόχος είναι η μείωση της δόσης, σε συνδυασμό με αύξηση του αριθμού των δόσεων που ουσιαστικά σημαίνει και παράταση του χρόνου αποπληρωμής.

Οι ενδεικτικές προτεινόμενες λύσεις για τα μακροπρόθεσμα δάνεια είναι οκτώ και είναι οι παρακάτω :

1. Μόνιμη μείωση του επιτοκίου ή του συμβατικού περιθωρίου («Interest Rate Reduction»).

2. Αλλαγή τύπου επιτοκίου («Interest Rate Type Change»):

Αλλαγή του τύπου του επιτοκίου από *κυμαινόμενο* σε *σταθερό* ή αντίστροφα.

3. Παράταση της διάρκειας («Loan Term Extension»):

Παράταση της διάρκειας αποπληρωμής του δανείου, δηλαδή της ημερομηνίας της τελευταίας συμβατικής καταβολής δόσης του δανείου.

4. Διαχωρισμός της χορήγησης («Split Balance»):

Υπάρχει επίσης η περίπτωση όπου ένα πιστωτικό ίδρυμα συμφωνεί να διαχωρίσει ένα π.χ. ενυπόθηκο δάνειο δανειολήπτη σε δύο τμήματα («tranches»):

Πρώτο τμήμα, που θα είναι ένα ενυπόθηκο δάνειο, το οποίο ο δανειολήπτης εκτιμάται ότι μπορεί να αποπληρώνει με βάση την υφιστάμενη και την εκτιμώμενη μελλοντική ικανότητα αποπληρωμής αυτού,

Δεύτερο τμήμα, που καλύπτει το υπόλοιπο τμήμα του αρχικού δανείου, το οποίο τακτοποιείται μεταγενέστερα με ρευστοποίηση περιουσίας ή άλλου είδους διευθέτηση, η οποία συμφωνείται εξ αρχής από τα δύο μέρη.

5. Μερική διαγραφή χρεών («Partial Debt Forgiveness/Write Down»):

Αυτή η επιλογή προβλέπει την οριστική διαγραφή μέρους της συνολικής απαίτησης του πιστωτικού ιδρύματος ώστε να διαμορφωθεί σε ύψος που εκτιμάται ότι είναι δυνατό να εξυπηρετηθεί ομαλά.

6. Πρόσθετη εξασφάλιση («Additional Collateralization»)

Αφορά τη λήψη πρόσθετων εξασφαλίσεων από το δανειολήπτη στο πλαίσιο μιας ευρύτερης ευνοϊκότερης για τον ίδιο ρύθμισης.

7. Λειτουργική αναδιάρθρωση επιχείρησης («Operational Restructuring»)

Πρόκειται για αλλαγή της διοίκησης της επιχείρησης όταν η/οι πιστώτρια/ες τράπεζα/ες θεωρεί/ούν την επιχείρηση βιώσιμη υπό προϋποθέσεις, αλλά η υφιστάμενη διοίκηση δεν συνεργάζεται προς αυτή την κατεύθυνση.

Δηλαδή ουσιαστικά αυτό που στο Πτωχευτικό Δίκαιο ορίζουμε ως αναγκαστική διαχείριση.

Η συγκεκριμένη επιλογή όπως είναι αυτονόητο δεν συνιστά από μόνη της τύπο ρύθμισης, αλλά δύναται να συνδυάζεται με τις υπόλοιπες επιλογές ρύθμισης.

8. Συμφωνίες ανταλλαγής χρέους με μετοχικό κεφάλαιο («Debt/ equity swaps»)

Εφαρμόζεται σε αναδιρθρώσεις εταιρειών, όπου μέρος του χρέους μετατρέπεται σε μετοχικό κεφάλαιο και το πιστωτικό ίδρυμα καθίσταται μέτοχος της επιχείρησης, ώστε το υπόλοιπο του χρέους να μπορεί να εξυπηρετηθεί από τις προβλεπόμενες ταμειακές ροές του δανειολήπτη.

Δηλαδή ουσιαστικά μία ήπια αναγκαστική εκτέλεση σε βάρος της περιουσίας του οφειλέτη χωρίς αυτός να ασκεί τα όποια νόμιμα δικαιώματα- ενστάσεις του.

Γ. Εκτός από τις παραπάνω προτείνονται και οι μόνιμες λύσεις δηλαδή η οριστική διευθέτηση των δανείων

Οριστική διευθέτηση δανείου που σημαίνει:

Την μεταβολή του είδους συμβατικής σχέσης μεταξύ του πιστωτικού ιδρύματος και του δανειολήπτη, ή ο τερματισμός αυτής, με στόχο την οριστική τακτοποίηση της απαίτησης του πιστωτικού ιδρύματος έναντι του δανειολήπτη.

Ενδεικτικά αναφέρεται η περίπτωση όπου οριστική διευθέτηση μπορεί να αποτελεί η παράδοση (εθελοντική ή υποχρεωτική) της εμπράγματης εξασφάλισης στο πιστωτικό ίδρυμα προς μείωση του συνόλου της απαίτησης ή ακόμη και η ρευστοποίηση των εξασφαλίσεων προς κάλυψη της απαίτησης. Στην πράξη με την επιλογή της οριστικής διευθέτησης ο δανειολήπτης και χάνει την περιουσία του και συνεχίζει να χρωστάει έχοντας απεμπολήσει και το νομικό του οπλοστάσιο

Σύμφωνα με τα παραπάνω προτείνονται οι λύσεις:

1. Εθελοντική παράδοση ενυπόθηκου ακινήτου («Voluntary Surrender»)

Ο δανειολήπτης, ο οποίος δεν δύναται να ανταποκριθεί στους όρους αποπληρωμής ενυπόθηκου δανείου, παραχωρεί εθελοντικά την κυριότητα του υπέγγυου ακινήτου στο πιστωτικό ίδρυμα. Στη σχετική συμφωνία πρέπει να προβλέπεται με σαφήνεια ο τρόπος διευθέτησης του τυχόν υπολοίπου.

2. Μετατροπή σε χρηματοδοτική μίσθωση («Mortgage to Lease»)

Ο δανειολήπτης στην περίπτωση αυτή μεταβιβάζει την κυριότητα του ακινήτου στην τράπεζα, υπογράφοντας σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία του εξασφαλίζει τη δυνατότητα μίσθωσης και χρήσης για ορισμένη ελάχιστη χρονική περίοδο (συνήθως πέντε έτη).

3. Πώληση και ενοικίαση («Mortgage to Rent»)

Ο δανειολήπτης εδώ μεταβιβάζει την κυριότητα του ακινήτου είτε στην τράπεζα είτε σε τρίτο. Η συμφωνία μπορεί να συνοδεύεται με παραχώρηση του δικαιώματος διαμονής στο ακίνητο έναντι μισθώματος (συνήθως για μια ελάχιστη περίοδο τριών ετών). Στη συμφωνία προβλέπεται και ο τρόπος διευθέτησης του τυχόν υπολοίπου. (ο δανειολήπτης θα νοικιάζει το σπίτι του και θα συνεχίσει να

χρωστάει)

4. Μεταβίβαση/πώληση του δανείου/αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο («Outright Sale/Disposal/ Discounted Pay-off»):

Πρόκειται για τη μεταβίβαση του δανείου σε άλλο ίδρυμα, πιστωτή ή χρηματοδοτικό σχήμα.

Δηλαδή με την συναίνεση του ο δανειολήπτης θα γίνει βορά στους δανειστές και ενδεχομένως θα είναι στο έλεος επιθετικών funds - τα λεγόμενα «κοράκια» ή «γύπες» στην ανεπίσημη χρηματοοικονομική ορολογία.

5. Ανταλλαγή με στεγαστικό δάνειο μικρότερης αξίας («Trade Down»)

Είναι η συμφωνία που επιτρέπει σε δανειολήπτη με οικονομικές δυσκολίες, που έχει υποθηκευμένη την κύρια κατοικία του ή την επαγγελματική του στέγη, να την πωλήσει, αγοράζοντας ταυτόχρονα νέα χαμηλότερης αξίας.

6. Διαχείριση σε εκκαθάριση

Ορίζεται η κατάσταση στην οποία η απαίτηση του πιστωτικού ιδρύματος αντιμετωπίζεται στο πλαίσιο πτωχευτικής διαδικασίας με ότι αυτό συνεπάγεται .

7. Ρευστοποίηση εξασφαλίσεων

Ορίζεται η κατάσταση στην οποία το πιστωτικό ίδρυμα, έχοντας καταγγείλει τη δανειακή σύμβαση, εκκινεί διαδικασίες ρευστοποίησης των εξασφαλισμένων για την ικανοποίηση της απαίτησής του.

Αυτό είναι σε πολύ γενικές γραμμές και με συντομία το σχέδιο ρύθμισης των κόκκινων δανείων που προτείνει η ΤτΕ. Αφορά όλους τους δανειολήπτες ανεξαρτήτως του ποσού της δανειακής σύμβασης και χρήση του μπορούν να κάνουν όλοι που έχουν εκκρεμές δάνειο ή δάνεια.

Κριτική της παραπάνω ρύθμισης

Είναι φανερό ότι οι παραπάνω λύσεις ακολουθούν αποκλειστικά τα συμφέροντα των τραπεζών και αγνοούν σειρά νόμων (πχ ν2251/1994 περί προστασίας του καταναλωτή, όπως αυτός τροποποιήθηκε με το νόμο 3587/2007 την υπουργική απόφαση Ζ1_798 25/6/2005 που αφορούν καταχρηστικούς όρους που υπογράφουμε στις δανειακές συμβάσεις και είναι άκυροι, την κοινή υπουργική

απόφαση ΚΥΑ Ζ1-699 που αφορά τον υπεύθυνο δανεισμό κλπ). Επίσης αγνοούν σωρεία δικαστικών αποφάσεων που ακυρώνουν παράνομους τραπεζικούς όρους (ενδεικτικά η απόφαση 430/2005 από την Ολομέλεια Αρείου Πάγου, η 1219/2010 του Συμβουλίου της Επικρατείας κλπ.)

Επίσης αγνοεί ότι σύμφωνα με την απόφαση 1219/2001 του Αρείου Πάγου , τα τραπεζικά επιτόκια των παρερχομένων δανείων δεν μπορούν να ξεπερνούν τα ανώτατα επιτόκια δανεισμού (ενδεικτικά τα νόμιμα επιτόκια είναι από 13/11/2013 μέχρι σήμερα 5.75% την στιγμή που οι πιστωτικές κάρτες αναγράφουν επιτόκια 19% 21% κλπ).

Τέλος αγνοεί ότι ο δανειολήπτης θα νοικιάζει το ίδιο του το σπίτι που θα παραχωρήσει στη τράπεζα, πληρώνοντας ένα δάνειο που αντικατοπτρίζει μία εξωπραγματική αξία ακινήτων που δεν υφίσταται πλέον. Ένα ακίνητο 300.000 ευρώ το 2008 είναι αμφίβολο αν μπορεί να πωληθεί σήμερα στο 50% της αρχικής του αξίας πάνω στην οποία πληρώνεται η δόση του δανείου και σύμφωνα με την οποία θα γίνει η ρύθμιση.

Η παραπάνω ρύθμιση έχει αποκλειστικό σκοπό την τακτοποίηση των τραπεζικών εκκρεμοτήτων με τα κόκκινα δάνεια και την εναρμόνιση των τραπεζών με το νέο διεθνές εποπτικό πλαίσιο (αναθεώρηση Συνθήκης της Βασιλείας που αφορούν διαχείριση δανείων, κεφαλαιακή επάρκεια κλπ.) και όχι την διασφάλιση των δανειοληπτών.

Εν κατακλείδι δεν θα συμβούλευα τους δανειολήπτες να ακολουθήσουν την παραπάνω ρύθμιση η οποία έγινε πρωτίστως για την προστασία των συμφερόντων των τραπεζών. Είναι προς το συμφέρον του δανειολήπτη να διαπραγματευθεί ιδιωτικά και από θέση ισχύος και όχι να ακολουθήσει χωρίς αντίσταση τα προτεινόμενα από τα τμήματα διαχείρισης δανείων των τραπεζών.