

Esklaboaren bermea

HIPOTEKA-MAILEGUAK EMATEKO BALDINTZAK GOGORTU DITUZTE FINANTZA ERAKUNDEEK, ETA HORI GUTXI BALITZ BEZALA, ABAL-EMAILEEI ESKATZEN DIETE ARGI ERAKUTS DEZATELA ZORRAK ORDAINTZEKO GAI IZANGO DIRELA



“Egun on, banku-abalik baduzu?”. Aurrean daukatenaren izena jakitea baino garrantzitsuagoa da zenbait finantza erakunderentzat aurreko hori ongi hornituta dagoen jakitea, eta, horrexegatik, lehenik abalaren berri galdetzen dute, eta gero, komeni bada, izena eta gainerakoak eskatzen dituzte. Horra lehen estutasuna hipoteka-mailegu baten eske doanarentzat. Gaur egun, izan ere, bezeroak erakutsi arren zorrak ordaintzeko gai dela, banku eta kutxak ez dira lasai geratzen, eta ekonomikoki ongi babes-tua dagoenari soilik ematen dizkiote maileguak, arazo ekonomikoek bezeroa hondoratzen badute ere... 2007. urtetik hona, finantza krisia lehertu zenetik, alegia, jende asko geratu da zorrak ordaindu ezin eta epeak atzeratu beharrean; urte hartan, % 0,40 ziren (ehunetik bat ere ez), eta 2009ko otsail bukaeran, berriz, % 4,14 (ehunetik

lau baino gehiago dabilta mailegua ordaindu ezinik). Hori dela eta, bankuek gogortu egin dituzte maileguak emateko baldintzak. Orain ez dute ematen mailegurik etxebizitzaren % 100 finantzatzeko, ez dute onartzen familia baten hileko diru sarreraren % 40 baino gehiago erabiltzea mailegua ordaintzeko, edo ez dute eskaririk aintzat hartzen hipoteka-abalik eduki ezean. Askotan, gurasoek ematen diete abala seme-alabei, finantza erakundeek ikus dezaten euren bezeroek babes ekonomiko sendoa dutela. Abal-emaile askok, ordea, ez dute zehatz jakiten zenbaterainoko konpromisoa hartzen ari diren eta zer ondorio etorriko zaizkion baldin eta mailegu-jabeak ez badu ordaintzen (azken batean, abal-emaileak dira erantzule nagusiak). Gauza asko aldatu dira aspaldi honetan, eta abal-emailearen inguruan ere gertatu dira aldaketak:

orain, azterketa zaila eginarazten diete abal-emaile izan nahi dutenei, eta han erakutsi behar dute euren finantza-gaitasuna zenbaterainokoa den.

Zer da hipoteka-abal bat?

Era askotako abalak daude (alokairu-abala, bankuen zor jaulkipenatarako Espainiako Estatuak ematen duen abala...), baina egoera ekonomikoa hainbesteraino zaildu denetik, hipoteka-abala bihurtu da guztietan ezagunena. Definizio bat ematen hasita, hau izan liteke: mailegu bat ordaintzeko bermea bere borondatez ematen duen pertsona da, mailegu-jabeek eta etxebizitza bereganatuko dutenek ezin aurre egin izango baliere ere hitzemandako ordainketei. Berak bermatzen die banku eta aurrezki kutxei hileroko letrak jasoko dituztela. Pertsona horrek, beraz, arrisku bat hartzen du, eta ezin esan txikia denik ere: jabeak ezin badu ordaindu mailegua, abal-emaileak ordaindu beharko du oso-osorik.

Ekonomia garai oparoan zebilenean, etxebizitzak egin ahala saltzen zirenean eta eraikuntzak Espainiako BPG % 3tik gorako tasetan igotzen zuenean, banku-abalik ez zuten eskatu ere egiten (orduan, izena galdetzen zioten lehen-lehenik bezeroari). Maileguak emateko, aski zitzairen erosleek ematen zizkieten bermeak, eta ez zen beste ezein bermatzailearen beharrik. Ekonomia atzeraldian sartu denez gero, aldiz, eta bankuen negozioa gainbehera joan denetik (kalte handia egin die jendearen ordaindu ezinik), ohiko bihurtu da abala eskatzea mailegua nahi duenari.

Noiz eskatzen dute?

Bankuen estilo liburuak argi esaten du noiz eskatu behar diren banku-abalak: erakinararen prezio finkatuaren % 80tik gorako mailegua bada, abala eskatuko dute banku eta kutxek; hau da, norbaitek bere ondasunekin babestu beharko ditu mailegu-hartzaileak. Bikote batek, adibidez, 200.000 euro balio duen pisu bat erosi nahi eta 160.000 eurotik gorako mailegua eskatzen badu, abala aurkeztu beharko dio bankuari.

Horrez gain, bankuek sakon aztertzen dute bezeroek zer ahalmen daukaten zortzeko, eta hileko diru sarreraren % 35-40 baino gutxiago erabiliko badituzte mailegua ordaintzeko, orduan ez diete abalik eskatuko, baina bestela bai. Baldintza hori beteko luke, adibidez, bezero honek: 200.000 euroko mailegua eskatu du, 25 urtean ordaintzeko, eta hileko soldata 2.370 eurokoa du. Interes tasak % 3an daudela, 948 euroko letra ordaindu beharko luke hileroko; hau da, diru sarreraren % 40 erabiliko luke mailegua ordaintzeko. 2.370 euro baino gutxiago jasoko balitu hilean, finantza erakundeak banku-abala eskatuko lioke, soldata hori ez baita behar adinakoa, haien ustez, eta ez du ziurtatzen ordaintzen jarraitu ahal izango duela.

Eta duela hilabete batzuetatik hona, beste alderdi bati ere erreparatzen hasi dira finantza erakundeak: mailegu-hartzaileek zenbaterainoko lan-egonkortasuna duten. Langabezia gora eta gora ari da azkenaldian, eta bankuek jakin nahi dute euren bezeroak lanik gabe geratzeko arriskuan egon litezkeen edo ez. Horregatik, zabor

kontratuak dituzten mailegu-jabeek edo aldi baterako kontratua dutenei ere banku-abalak eskatzen dizkiote, nahiz eta euren soldata erraz iritsi hileko letra ordaintzeko jartzen duten gutxieneko kopurura. Lan baldintza txarretan 3.000 euroko soldata ateratzen dutenei, adibidez, ez diete mailegurik emango abalik aurkeztu ezean.

Duela urte eta erditik hona, krisiak bazterrak astindu zituenetik, inoiz baino dokumentu gehiago aurkeztu behar dituzte abal-emaileek. Banku eta kutxek zehatz-mehatz jakin nahi dute zein den haien finantza-egoera. Hori dela eta, abal-emailearen lantaria zenbatekoa den jakin nahi izaten dute, zein diru sarrera dituen, kontu korrontean zer mugimendu izan dituen azken hilabeteetan, azken errenta adierazpenak zer eman duen eta zein ondasunen jabe den (higiezinak, margolanak, artelanak, bitxiak...). Horri guztiari buruzko agiriak eskatzen dituzte.

Abal-emailearen konpromisoa

Pertsona batek onartzen duenean abal-emaile izango dela, mailegua ordaintzeko konpromisoa sendoa hartzen du. Legez, mai-

legu-jabeak bezalaxe erantzun behar du hark ordaintzen ez duenean. Eta ez kuotak soilik; atzerapenari dagozkion interesak, auzibideen kostuak, maileguari atxikita dauden aseguruak eta arrazoi bategatik edo besteagatik mailegu-jabeak ordaindu gabe utzi dituen gastu guztiak ere haren gain geratuko dira.

Gizalegez edo, finantza erakundeek ez dute abal-emailearengana jotzen mailegu-jabeak ordainketa huts egin duen lehen hilabetean. Hiru hilabete igaro arte itxaroten dute. Mailegu bat ordaindugabetzat jotzen dute, beraz, jabeek hiru hilabetez jarraian ordaintzen ez dutenean. Une horretan hasten dira abal-emailearekin tratuan, haren bidez dirua lortu ahal izateko. Abal-emaileak nahi balu, ordea, eta mailegua sinatzeko unean halaxe jakinaraziko balio finantza erakundeari, lehen hilabetetik beretik jakin ahal izango luke mailegua ordaintzeari utzi diola jabeak.

Bankuek ez dute nahi arriskurik txikiena ere, eta abal-emaileak zorrak ordaindu ahal izango dituela egiaztatzeko, haien diru kontratuak ikertzen dituzte goitik behera, jakiteko ea gai izango diren maileguaren kuotei

GIZALEGEZ EDO, FINANTZA ERAKUNDEEK EZ DUTE ABAL-EMAILEARENGANA JOTZEN MAILEGU-JABEAK ORDAINKETA HUTS EGIN DUEN LEHEN HILABETEAN. HIRU HILABETE IGARO ARTE ITXAROTEN DUTE

BANKUAK HALA ESKATUTA EPAILEAK ERABAKITZEN BADU ONDASUNAK BAHITZEA, MAILEGU-JABEA ETABAL-EMAILEAK LEHEN-LEHENIK EUREN ONDASUN HIGIGARRIEKIN EGIN BEHARKO DIOTE AURRE ZORRARI, ETA ONDASUN HIGIEZINEKIN GERO

eurek bakarrik aurre egiteko. Bankuek eta kutexek nahi dute abal-emaileen diru sarre-
rak izan daitezela hipoteka ordaintzeko bes-
tekoak, eta hileroko sarreraren % 40 inguru
erabiliz erantzun diezaiotela euren konpro-
misoari (mailegu-jabeei eskatzen dieten
bezalaxe, beraz). Arau estu hori, hala ere,
zertxobait lasaitzen dute abal-emaileek
ondasunen bat edukiz gero (beste etxebizi-
tzak, autoak, lurrak, ondasun artistikoak...),
nahiz eta hileroko diru sarrerak apalagoak
izan (baita mailegu-jabeenak baino urriago-
ak badira ere batzuetan). Mailegu-jabeak
ordaintzeari uzten badio, finantza erakunde-
ak eska dezake haren ondasunak eta abal-
emailearenak bahitzeko (legeak ematen du
aukera hori). Bitxia badirudi ere, finantza
erakundea ez dago behartua maileguarekin
erosi nahi duten etxea bahitzera beste
ondasun guztien aurretik. Abal-emailearen
ondasun higigarri eta higiezinak hartzen
has daiteke zuzenean. Eta abal-emaile bat
baino gehiago dituen maileguetan, finantza
erakundeak eska dezake horietako baten
ondasunak soilik bahi ditzatela zor guztiari
aurre egiteko, eta ez hiruretako bakoitzari
dagokion proportzioan.

Noiz esku hartzen du abal-emaile batek?

Pertsona batek erabakitzen duenean beste
baten maileguari abala emango diola, nor-
malean ez du pentsatzen bere ondasunen
bidez bermatu duenik mailegu-jabeak zorra
ordainduko duela. Oraingoa bezalako estu-
tasun garaietan, ordea, abal-emaileek
erantzun behar izaten diete hipoteka-maile-

gu askori. Egokia izan liteke, beraz, prozesu
horiek nola joaten diren jakitea. Mailegu-
jabeak kuota ordaintzeari uzten badio,
finantza erakundea harremanetan jarriko da
harekin. Hark ordaintzen ez badio, abal-
emailearengana joko du, eta hari eskatuko
dio ordain ditzala maileguari dagozkion
kuotak, ordaindu gabe geratu direnak eta
atzerapenari dagozkion interesak ere bai
(ordaindu ez den kopuruaren % 7 inguru
izaten dira). Abal-emaileak eragozpenik
jartzen ez badu, finantza erakundeak ez dio
besterik eskatuko, eta hileroko kuota ken-
duz jarraituko du. Eta mailegu-jabeari
modua sortzen bazaio berriz ordaindu ahal
izateko, abal-emaileak ordaintzeari utzi eta
hura hasiko litzateke. Finantza erakundeei
ez zaie axola nork ordaintzen duen; haien
kezka bakarra da agindutako kuotak jaso
ahal izatea. Abal-emaileak zorra bere gain
hartuko balu, zordunari eska diezaioke
dirua itzul diezaiola, eta hartara, haren
hartzekodun bihurtuko litzateke ofizialki.

Aldiz, finantza erakundeak lortuko ez balu
abal-emaileak kuotei erantzutea, salaketa
jarriko luke epaitegian. Salaketak aurrera
egingo balu (hori izaten da ohikoena), epai-
leak eska ditzake ondasunak bahi diezazkio-
tela bai mailegu-jabeari eta bai abal-emaile-
leari. Egoera horretan, euren ondasun higi-
garriekin aurre egin beharko liokete biek
zorrari: kontu korranteetako diruarekin, lan-
sariekin eta pentsioekin. Eta azken aukera
bezala, biek dituzten ondasun higiezin
enkantea egingo litzateke.

Guztia idatziz

Egun ezinbesteko gertatzen da maileguak
urte askoan ordaindu behar izatea (40 urte-
an ere bai zenbaitetan), eta, ondorioz,
finantza-esklabo bihurtzen da abal-emailea,
bizi osorako, gainera. Hori dela eta, klausu-
la batzuk argi idatzita uztea komeni izaten
da, zer gerta ere. Askotan gertatu izan da
bikoteak bereizi eta desadostasun handiak
sortu izatea etxebizitzaren inguruan, eta ez
batek eta ez besteak ordaindu nahi izatea
mailegua. Gerta daiteke norbait abal-emaile
bihurtu izana bere garaian, eta gerora, bere
semearen edo alabaren bikotekide ohia
geratu izatea etxearrekin, eta haren abal-
emaile izaten jarraitu beharra bikotea berei-
zi eta gero ere. Egoera horiek saihestu ahal
izateko, bakoitzak zer erantzukizun izango
duen argitzea komeni da kontratu baten
bidez, halako egoerek inor ustekabean ez
harrapatzeko.

Maileguaren agiriak egiteko unean esan
behar da nor izango den abal-emailea, eta
finantza erakundeak ezarri nahi dituen klau-
sulak zein diren ere une horretantxe jakina-
raziko zaio bezeroari. Berez, mailegu-jabeek
kuotak ordaintzen ez badituzte, bankua ez
dago behartuta horren berri abal-emaileari
ematera. Ordea, hark berariaz adierazten
badu informazio hori jaso nahi duela, ban-
kuak derrigor jakinarazi beharko dio. Klausula
hori agiritan jarri behar da, bal-
din eta bi aldeak (abal-emailea eta finantza
erakundea) ados jartzen badira. Halako
klausularik jarri ezean, ohikoa izaten da
abal-emaileak jasotzen duen lehen informa-
zio-dokumentua epaitegiko jakinarazpena
izatea. //