



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία*

ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΩΤΕΣ

sioufaslaw.gr



ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΟΥ LEASING ΚΑΙ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΩΤΕΣ

Στις 2.02.2022 ψηφίστηκε στη Βουλή το νομοσχέδιο του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων με τίτλο **«Αναπτυξιακός Νόμος – Ελλάδα Ισχυρή Ανάπτυξη»**, στο πλαίσιο του οποίου είχε κατατεθεί τροπολογία σχετικά με την **επέκταση του θεσμού της χρηματοδοτικής μίσθωσης (Leasing) και στους ιδιώτες**. Συγκεκριμένα, με το **άρθρο 131 του ν. 4887/2022**, τροποποιούνται αναλόγως οι παράγραφοι 1 και 2 του πρώτου άρθρου του ν. 1665/1986 για τη Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing), με τη διαγραφή της φράσης **«που προορίζεται αποκλειστικά για επαγγελματική χρήση του αντισυμβαλλόμενου»** από την πρώτη παράγραφο, καθώς και του δεύτερου εδαφίου της δεύτερης παραγράφου **«Εξαιρείται η αγορά ακινήτου από ελεύθερο επαγγελματία.»**, ώστε πλέον το περιεχόμενό τους να διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Με τη σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης ο κατά την παρ. 1 του άρθρου 2 εκμισθωτής υποχρεούται να παραχωρεί έναντι μισθώματος τη χρήση πράγματος, κινητού ή



ακινήτου, ή και των δύο μαζί, παρέχοντας στον αντισυμβαλλόμενο του συγχρόνως το δικαίωμα είτε να αγοράσει το πράγμα είτε να ανανεώσει τη μίσθωση για ορισμένο χρόνο. Οι συμβαλλόμενοι έχουν την ευχέρεια να ορίσουν ότι το δικαίωμα αγοράς μπορεί να ασκηθεί και πριν από τη λήξη του χρόνου της μίσθωσης.

2. Αντικείμενο χρηματοδοτικής μίσθωσης μπορεί να είναι κινητό ή ακίνητο που αγόρασε προηγουμένως ο εκμισθωτής από τον μισθωτή.»

Με τη νέα ρύθμιση επιδιώκεται το άνοιγμα της αγοράς των υπηρεσιών χρηματοδοτικής μίσθωσης σε κάθε αγαθό κεφαλαιουχικό ή καταναλωτικό, ανεξάρτητα αν ο μισθωτής είναι επιχείρηση, ελεύθερος επαγγελματίας ή ιδιώτης. Η επέκταση του θεσμού του leasing αφορά, ακόμη, τους δανειολήπτες και το τραπεζικό σύστημα, καθόσον παρέχονται πλέον περισσότερες διαθέσιμες εναλλακτικές λύσεις διευθέτησης των υποχρεώσεων των δανειοληπτών μη εξυπηρετούμενων δανείων. Ειδικότερα, σύμφωνα με την Αιτιολογική Έκθεση του νέου Αναπτυξιακού Νόμου σχετικά με την πρόβλεψη του άρθρου 131, τίθεται στη διάθεση των πολιτών ένα πρόσθετο εναλλακτικό χρηματοδοτικό εργαλείο για τη χρηματοδότηση των αναγκών τους, το οποίο, μάλιστα, δύναται να καλύπτει τη συνολική αγοραστική αξία των σχετικών αγαθών, με τις εντεύθεν ευρύτερες θετικές συνέπειες στη χρηματοδότηση και τη ρευστότητα της αγοράς και, τελικώς, στην τόνωση της οικονομίας και την ανάπτυξη.

Παράλληλα, με τη θεσμοθέτηση της παροχής υπηρεσιών χρηματοδοτικής μίσθωσης προς ιδιώτες, οι ιδιώτες δανειολήπτες με δάνεια σε καθυστέρηση θα έχουν διάθεσή τους μία περαιτέρω δυνατότητα «λύσης οριστικής διευθέτησης του προβλήματός τους¹, κατ' εφαρμογή της περίπτωσης γ' του τμήματος ΙΙΙ του Παραρτήματος ΙΙ της υπ' αρ. 195/1/29.7.2016 απόφασης της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) (Κώδικας Δεοντολογίας Τραπεζών για τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων ιδιωτικών οφειλών), όπως αυτή αντικαταστάθηκε από την υπ' αρ. 392/1/31.5.2021 απόφασή της.

¹ Ως λύση οριστικής διευθέτησης ορίζεται οποιαδήποτε μεταβολή του είδους της συμβατικής σχέσης μεταξύ και δανειολήπτη ή ο τερματισμός αυτής, με στόχο την οριστική τακτοποίηση της απαίτησης του ιδρύματος έναντι του δανειολήπτη. Η λύση αυτή μπορεί να συνδυάζεται με παράδοση (εθελοντική) της εμπράγματης εξασφάλισης στο ίδρυμα προς μείωση του συνόλου της απαίτησης ή ακόμα και με οικειοθελή ρευστοποίηση των εξασφαλίσεων προς τακτοποίηση της απαίτησης.



Η λύση αυτή, με την ονομασία: *Μετατροπή σε Ενοικίαση/Χρηματοδοτική Μίσθωση* ("Mortgage to Rent/ Lease") συνίσταται στη δυνατότητα του δανειολήπτη να μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου του στο ίδρυμα υπογράφοντας σύμβαση ενοικίασης/χρηματοδοτικής μίσθωσης, η οποία του εξασφαλίζει τη δυνατότητα μίσθωσης του ακινήτου για ορισμένη ελάχιστη χρονική περίοδο. Η εν λόγω λύση μπορεί να αφορά οικιστικό ακίνητο ή επαγγελματική στέγη.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τον θεσμό του *leasing* και τα πλεονεκτήματά του, μπορείτε να βρείτε στον ακόλουθο σύνδεσμο: www.sioufaslaw.gr/h-xrhmatodotiki-misthwsileasing/

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.