



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΓΡΑΦΕΙΟ ΥΠΟΥΡΓΟΥ

Αθήνα, 14-10-2025

Αριθ. Πρωτ. : **79524 - 14-10-2025**

Ταχ. Δ/ση : Νίκης 5-7 Σύνταγμα
Ταχ. Κώδικας : 10180
Τηλέφωνο : 210333 2704
Email : minister.sec@mnec.gr

ΠΡΟΣ: 1. Τη Βουλή των Ελλήνων,
Δ/ση Κοιν/κού Ελέγχου,
Τμήμα Αναφορών
2. Βουλευτή:
κο Μιχαήλ Χουρδάκη

ΘΕΜΑ: Απάντηση στην Αναφορά με Α.Π. 2872/27-8-2025 «Προστασία επαγγελματικής στέγης και πλαφόν στις απαιτήσεις των εκμισθωτών».

Σε απάντηση της με αριθμό 2872/27-08-2025 Αναφοράς του Βουλευτή κ. Μιχαήλ Χουρδάκη με θέμα «Προστασία Επαγγελματικής Στέγης και πλαφόν στις απαιτήσεις των Εκμισθωτών», το Υπουργείο Ανάπτυξης σας γνωρίζει τα ακόλουθα.

Όσον αφορά στο ζήτημα της διάρκειας των εμπορικών μισθώσεων, θέμα το οποίο θίγει και στην επιστολή του το Επαγγελματικό Επιμελητήριο Θεσσαλονίκης, σας γνωρίζουμε ότι με το δεύτερο εδάφιο του άρθρου 13 του ν. 4242/2014, προβλέπεται ότι «οι επαγγελματικές μισθώσεις ισχύουν για τρία (3) έτη, ακόμη και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο, και μπορεί να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας». Παράλληλα, είναι προφανές ότι, μεγαλύτερη διάρκεια της επαγγελματικής μίσθωσης μπορεί να προβλέπεται ελεύθερα, αν συμφωνούν σε αυτήν και τα δύο αντισυμβαλλόμενα μέρη (μισθωτής και εκμισθωτής).

Η μείωση του μέγιστου χρόνου για τον οποίο προστατεύεται από καταγγελία η εμπορική μίσθωση, σε τρία (3) έτη έναντι των δώδεκα (12) ετών που προέβλεπαν τα άρθρα 5 και 6 του π.δ. 34/1995, είχε ως σκοπό την μείωση των εμποδίων εισόδου στην αγορά αγαθών και υπηρεσιών νέων επιχειρήσεων, έτσι ώστε να ενταθεί ο υγιής ανταγωνισμός μεταξύ των επιχειρήσεων προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, των υγιών επιχειρήσεων και των καταναλωτών, ιδίως των οικονομικά αδυνάτων.

Είναι σαφές ότι η διατήρηση ενός υψηλού ορίου ελάχιστης χρονικής διάρκειας εμπορικής μίσθωσης στα δώδεκα (12) έτη, με δικαίωμα τετραετούς παράτασης, ενισχύει πρωτίστως τους εμπόρους, βιοτέχνες και επαγγελματίες που

δραστηριοποιούνται ήδη στην αγορά. Ωστόσο, δημιουργεί σημαντικά εμπόδια στις νέες επιχειρήσεις, που θέλουν να εισέλθουν στην αγορά και να ανταγωνιστούν τους υφιστάμενους συμμετέχοντες σε αυτήν αφού αυτές αφενός δυσκολεύονται να ενοικιάσουν κατάλληλα κτίρια και, αφετέρου, υποχρεώνονται να καταβάλουν υψηλότερα μισθώματα, αφού τα διαθέσιμα κτίρια είναι λιγότερα και οι ιδιοκτήτες ζητούν υψηλότερα μισθώματα αφού γνωρίζουν ότι θα πρέπει να δεχθούν το νέο ενοικιαστή για τουλάχιστον δώδεκα (12) έτη. Το γεγονός αυτό οδηγεί, προφανώς, σε μείωση του ανταγωνισμού, στην αποθάρρυνση των νέων επιχειρηματιών, στην ισχυροποίηση των ήδη συμμετεχόντων στην αγορά (πιθανώς με δημιουργία ολιγοπωλίων αφού δεν απειλούνται από τη είσοδο νέων ανταγωνιστών) και στην αύξηση των τιμών καταναλωτή.

Όσον αφορά στη δεύτερη πρόταση που διατυπώνεται από το Ε.Ε.Θ., σας γνωρίζουμε ότι στην περίπτωση της σύναψης νέας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης, το κράτος, δυνάμει των διατάξεων της παρ. 1 του άρθρου 5 του Συντάγματος, δεν επιτρέπεται καταρχήν να περιορίζει τη συμβατική βούληση των αντισυμβαλλόμενων μερών. Αντιστοίχως, σας γνωρίζουμε ότι η πρόβλεψη «δικαιώματος προτεραιότητας» υπέρ του υφιστάμενου μισθωτή θα ισοδυναμούσε με υποχρεωτική χρονική παράταση της εμπορικής μίσθωσης, αφού ο υφιστάμενος μισθωτής θα είχε δικαίωμα να διατηρήσει τη σύμβαση μίσθωσης, ανεξαρτήτως της έκβασης της διαπραγμάτευσης με τον εκμισθωτή, αξιοποιώντας το «δικαίωμα προτεραιότητας».

Και σε αυτήν την περίπτωση, η υποχρέωση του εκμισθωτή να εκμισθώσει την περιουσία του χωρίς να είναι σε θέση να διαπραγματευθεί ούτε το ύψος του μισθώματος ούτε τη χρονική διάρκεια της σύμβασης, θα ήταν αντικείμενη στις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 5 του Συντάγματος.

Σε κάθε περίπτωση, οι υπηρεσίες του Υπουργείου Ανάπτυξης, βρίσκονται πάντοτε στη διάθεση του Επαγγελματικού Επιμελητηρίου Θεσσαλονίκης, για τη διενέργεια διαβουλεύσεων και την αναζήτηση ορθολογικών και ρεαλιστικών λύσεων στα προβλήματα του εμπορίου, πάντοτε με σεβασμό στο δημόσιο συμφέρον και στην προστασία του εισοδήματος των καταναλωτών.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Ο προϊστάμενος του Τμήματος Εξυπηρέτησης
Κοινού και Πρωτοκόλλου

Κ.Α.Α.
ΜΠΙΛΗ ΕΥΣΤΑΘΙΑ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ

Εσωτερική Διανομή:

- Γραφ. Υπουργού
- Γραφ. Κοιν/κών Θεμάτων