

## Lovregulering af ejendomsbranchen er fordoblet på 30 år

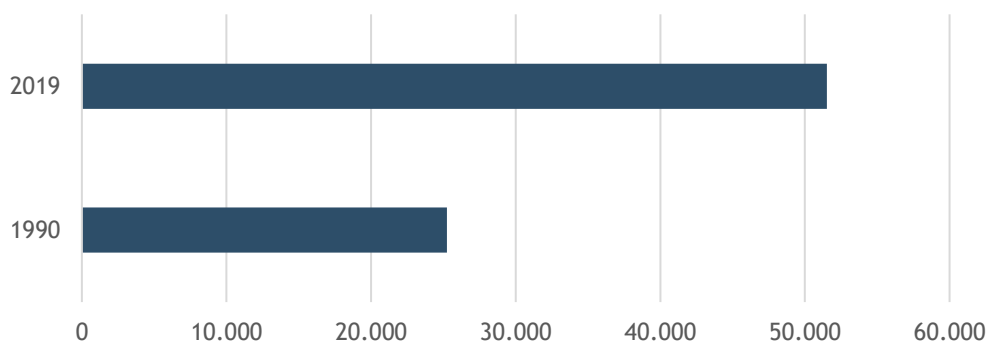
### Resumé

Alle virksomheder i Danmark er underlagt regulering. Nogle brancher er dog underlagt særregulering – og det gælder ikke mindst for virksomheder, der beskæftiger sig med ejendomsdrift.

At virksomheder – herunder virksomheder i ejendomsbranchen – er reguleret kan være både naturligt og ønskværdigt. Komplexiteten af reguleringen kan dog nå et niveau, hvor reglerne bliver så omfattende og uoverskuelige, at de reelt skaber mere konflikt, end de løser.

For tæt regulerede brancher som f.eks. ejendomsbranchen er dette altid en risiko. Derfor er det væsentligt altid at have et fokus på både kvaliteten af reglerne og på regelforenkling på disse områder. Dette gælder ikke mindst i ejendomsreguleringen: Her fylder alene de fire mest centrale love over 50.000 ord, og dertil kommer en stor mængde mere specialiseret regulering og en meget omfattende doms- og retspraksis – og i tilgift et regelsæt, der i gennemsnit er blevet ændret hver tredje måned de seneste 30 år. Alt sammen regler og regulering, som selv de mindre ejendomsvirksomheder, der udgør ca. halvdelen af branchen, skal kunne på fingerspidserne.

### Antal ord i den særlige regulering af ejendomsbranchen, 1990 hhv. 2019



**Kilde:** [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk) og egne beregninger.

**Note:** Figuren viser antal ord i lejeloven, boligreguleringsloven, erhvervslejeloven (før 1999: erhvervslejerreguleringsloven) og ejerlejlighedsloven. Data er fremkommet ved først at lave manuelle datasammenskrivninger for at identificere lovgivningen, som den så ud den 1. januar de pågældende år og dernæst lave en ordoptælling i disse datasammenskrivninger.



## Overkompleks regulering skaber usikkerhed og konflikt

Alle virksomheder i Danmark er underlagt regulering: Miljøhensyn, der skal tages. Krav om årsregnskab. Regler for fradrag for investeringer. Pligt til indberetninger til Danmarks Statistik. Og meget, meget andet.

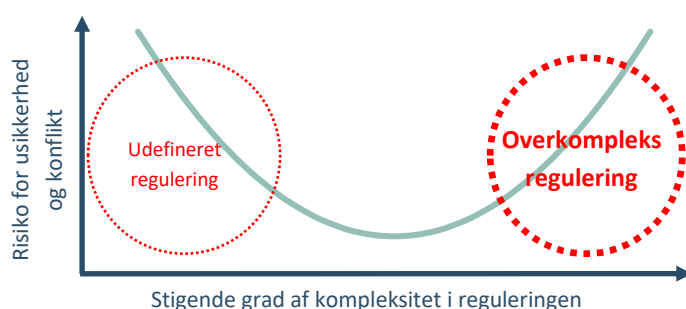
Regler, der skal sikre, at private virksomheder lever op til bestemte krav eller opfører sig på bestemte måder, kan være både nødvendig og samfundsgavnlig. Derom kan der ikke være tvivl.

Men reguleringen kan også gå for vidt. Det sker f.eks., når det samlede sæt af regler, en virksomhed skal efterleve, bliver så kompleks, at hverken virksomheden eller dens omverden reelt har mulighed for at kunne overskue situationen.

I det tilfælde vil kompleksiteten af regelsættet betyde mindst to ting: For det første at der skabes større usikkerheder for virksomheden pga. risiko for ukendskab til reglerne. Det fører selvsagt til en unaturlig tilbageholdenhed til gene for både virksomhedens og samfundets udvikling. For det andet medfører overkompleks regulering, at risikoen for konflikter øges, simpelthen fordi reguleringen skaber rammer, der ikke er tilstrækkelig smidige. Begge konsekvenser vil i øvrigt også forekomme, hvis reguleringen er for uklar; det handler med andre ord om at lave regulering, der rammer den rette balance mellem på den ene side fleksibilitet og smidighed og på den anden side afklaring og entydighed.

Når reglerne på et område bliver for omfattende, øger det risikoen for strid og usikkerhed – f.eks. fordi ingen rigtig kan hitte ud af hvad, der faktisk gælder

### Sammenhæng mellem reguleringens kompleksitet og risiko for usikkerhed og konflikt



**Kilde:** EjendomDanmark

**Note:** Figuren er alene en illustration af et forhold og således ikke udtryk for en matematisk afbildning.



## Ejendomsbranchen: En tæt reguleret branche

Ud over den almindelige virksomhedsregulering er virksomheder beskæftiget med ejendomme underlagt en række særlige regler for deres gøren og laden. F.eks. har man med huslejereguleringen regler for det specifikke aftaleforhold mellem "leverandør" og "kunde", og med ejerlejlighedslovens regler om opdelinger af lejligheder har man også hånd i hanke med "produktudviklingen" i ejendomsbranchen – for nu bare at nævne et par eksempler.

Ejendomsbranchen er underlagt en meget tæt særregulering af sin virksomhed

Alt i alt er reguleringen af ejendomsbranchen temmelig omfangsrig. Det skyldes ikke mindst, at man historisk har brugt reguleringen på dette område til at varetage mange politiske hensyn – socialpolitiske, erhvervspolitiske, byudviklingspolitiske m.m.. Spørgsmålet er, om alle disse mangeartede hensyn har ført til en kompleksitet af en størrelse, så vi kan tale om overkompleks regulering?

## Hvordan undersøger vi kompleksitet i reglerne?

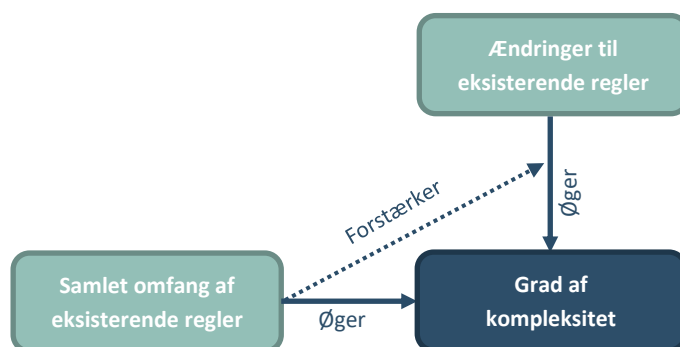
For at undersøge kompleksiteten kan vi på det ene led kigge lidt nærmere på omfanget af de gældende regelsæt: Jo mere omfattende regelsættet er, jo sværere er det at hitte rede i for brugerne – både myndigheder, ejere og lejere.

På det andet led kan vi kigge nærmere på, hvor ofte disse regelsæt ændres og tilpasses: Jo oftere reglerne ændres, des sværere bliver det at overskue præcis, hvordan de nugældende regler ser ud.

Derudover er der naturligvis et samspil mellem disse to: Hvis regelsættet både er meget omfattende og samtidig ændres ofte, er udfordringen selvsagt så meget desto større. Dertil kommer naturligvis reglernes sproglige og juridiske kompleksitet (som dog ikke undersøges her).

Kompleksiteten i reguleringen afhænger både af det samlede omfang, og af hvor ofte reguleringen ændres

### Sammenhængen mellem omfang, antal ændringer og kompleksiteten af reguleringen



Kilde: EjendomDanmark

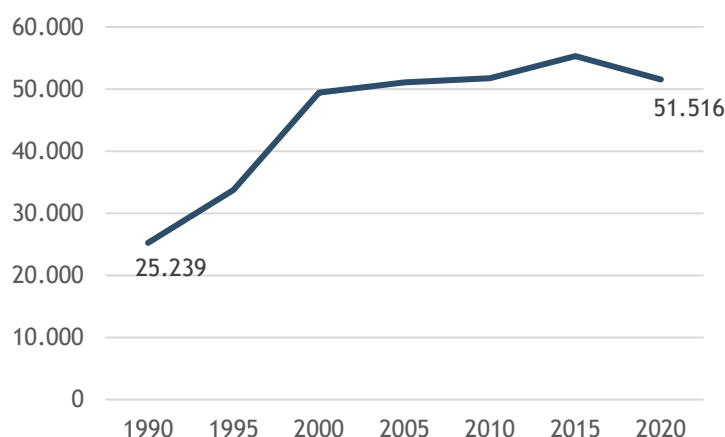
## Ejendomsbranchen reguleres i stadig stigende omfang

Fire love regulerer ejendomsvirksomheder i særlig grad. Det gælder lejeloven, boligreguleringsloven, ejerlejlighedsloven og erhvervslejeloven (før 1999: erhvervslejerereguleringsloven).

Kigger vi snævert på disse fire ejendomslove, danner de tilsammen et kompleks på mere end 50.000 ord, som enhver ejendomsvirksomhed altså skal kunne til fingerspidserne – foruden altså al den anden regulering, som alle virksomheder i Danmark er underlagt.

Disse 50.000 ord er markant flere end for 20-30 år siden: Denne særlige ejendomsregulering er i runde tal fordoblet i omfang siden 1990.

### Antal ord i den særlige regulering af ejendomsvirksomheder



**Kilde:** [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk) og egne beregninger.

**Note:** Figuren viser antal ord i lejeloven, boligreguleringsloven, erhvervslejeloven (før 1999: erhvervslejerereguleringsloven) og ejerlejlighedsloven. Data er fremkommet ved først at lave manuelle datasammenskrivninger for at identificere lovgivningen, som den så ud den 1. januar de pågældende år og dernæst lave en ordoptælling i disse datasammenskrivninger.

Her kunne man indvende, at en stor del af stigningen skyldes, at man i 1999 lavede en ny og udvidet erhvervslejelov, der – selvom den tilføjede stort et antal ord til den samlede regulering – faktisk liberaliserede forholdet mellem udlejere og erhvervslejere. Og at denne liberalisering jo alt andet lige måtte betyde, at kompleksiteten i hverdagen måtte falde.

Men for det første betød liberaliseringen ikke, at kompleksiteten i lovgivningen som sådan faldt. Det betød, at forholdet mellem udlejere og erhvervslejere i

Alene de fire centrale ejendomsreguleringslove fylder over 50.000 ord – og dertil kommer en voldsomt omfattende retspraksis og almindelig virksomhedsregulering

Erhvervslejeloven fylder en del – og er faktisk udtryk for en liberalisering, men...

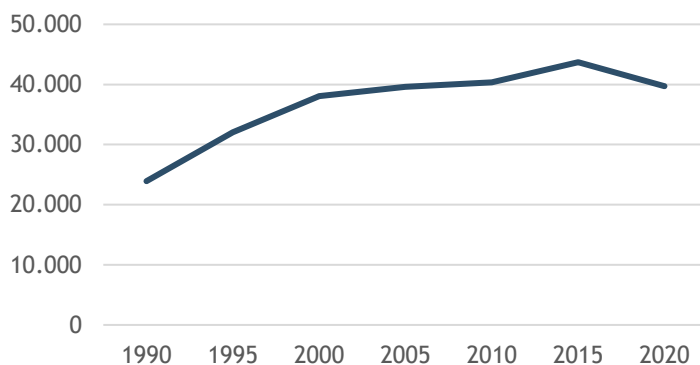


højere grad blev aftalebaseret (frem for reguleret), men også at lovgivningen tog til i omfang, da der pludselig kom et nyt, udvidet og selvstændigt reguleringsområde. Så selvom der var tale om en for branchen kærkommen og ønsket liberalisering, var der altså ikke tale om en øvelse, der i snæver forstand reducerede kompleksiteten af den samlede regulering.

Derudover får man stadig samme billede med stigende kompleksitet, selvom man tager erhvervslejeloven (og dens forgænger erhvervslejereguleringsloven) og dens ca. 12.000 ord ud af regnestykket ovenfor: Siden 1990 er antallet af ord i den for ejendomsbranchen helt særlige regulering steget med ca. 66 procent, når man end ikke medregner reguleringen af erhvervsudlejning!

... selv når man ser bort fra reguleringen af erhvervslejemål, fylder den samlede særregulering af ejendomsbranchen stadig ca. 40.000 ord

#### Antal ord i den særlige regulering af ejendomsvirksomheder (uden erhvervslejeregulering)



**Kilde:** www.retsinformation.dk og egne beregninger.

**Note:** Figuren viser antal ord i lejeloven, boligreguleringsloven, erhvervslejeloven (før 1999: erhvervslejereguleringsloven) og ejerlejlighedsloven. Data er fremkommet ved først at lave manuelle datasammenskrivninger for at identificere lovgivningen, som den så ud den 1. januar de pågældende år og dernæst lave en ordoptælling i disse datasammenskrivninger.

#### En ny eller ændret regel hver tredje måned

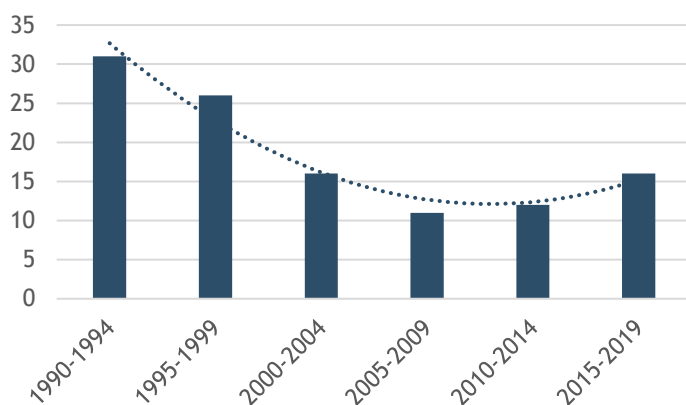
Denne kraftige forøgelse af den samlede regulering bygger på 112 love og ændringslove i perioden fra 1990 til 2019 – eller 3-4 ændringer om året. Det betyder, at enhver virksomhed i ejendomsbranchen – stor som lille – har skullet sætte sig ind i nye eller ændrede regler i gennemsnit ca. hver tredje måned de seneste 30 år. Og dertil kommer så igen naturligvis de mange domme og afgørelser, der er truffet i perioden og ikke mindst ændringer i den regulering, som alle virksomheder i almindelighed må følge.

Ejendomsvirksomheder har fået nye regler at forholde sig til ca. hver tredje måned de seneste 30 år



Og dette estimat er efter alt at dømmet et konservativt skøn, da opgørelsen her alene har talt ændringslove og ikke f.eks. det antal konkrete paragraffer, der blev ændret i ejendomsreguleringen. En lov, der ændrer i f.eks. lejeloven, er således kun blevet talt med én gang, selvom denne lov sagtens kan indeholde et større antal ændringer til forskellige paragraffer i lejeloven.

### Antal ændringer i den særlige regulering af ejendomsvirksomheder i femårsintervaller



**Kilde:** www.retsinformation.dk og egne beregninger.

**Note:** Figuren viser antal ændringslove, der påvirker lejeloven, boligreguleringsloven, erhvervslejeloven (før 1999: erhvervslejerreguleringsloven) og ejerlejlighedsloven. Tendenslinjen er et andengradspolynomium med en  $R^2$ -værdi på 0,95.

De seneste år er antallet af ændringer af de fire centrale ejendomslove steget igen

Gennem en årrække var antallet af ændringer i den særlige ejendomsregulering faldende – men siden midten af 00'erne har vi igen set en stigende lyst til at ændre i reguleringen. Disse ændringer kan selvsagt være af det gode, men det ændrer ikke ved de grundlæggende udfordringer, som en øget ændringshastighed og overkompleks regulering skaber: Øget usikkerhed hos virksomhederne og øget risiko for konflikter mellem f.eks. lejere og udlejere.

### Læg dertil en ny dom hver sjette dag

Den beskrevne udvikling oven for er alene for de fire mest centrale love på ejendomsområdet. Dertil kommer selvsagt også de eksisterende og løbende nye regler, der følger af den almindelige virksomhedsregulering, herunder f.eks. krav om indberetninger, årsregnskaber m.m. og de eksisterende og nye regler, der følger af en række andre særlove f.eks. for ejerforeninger og andelsboligforeninger og virksomheder, der agerer som administratorer for sådanne foreninger.

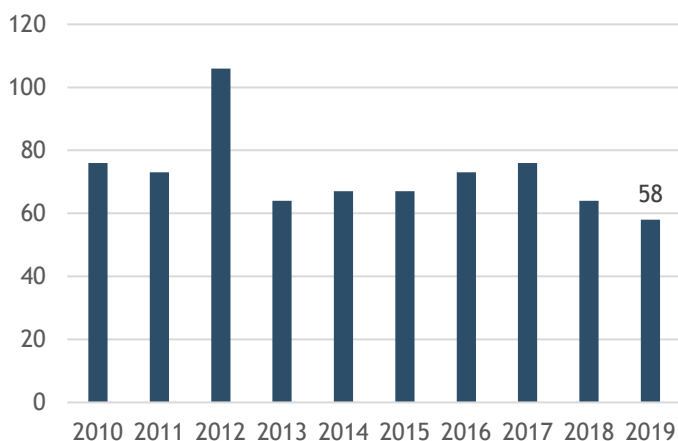


Oven i udviklingen i lovgivningen kommer naturligvis en ganske omfattende retspraksis af relevans for ejendomsbranchen alene. Domsudviklingen på dette område har stor betydning for den enkelte ejendomsvirksomhed, men omfanget af den samlede retspraksis kan være svær at opgøre.

Ser man alene på de domme, der refereres i Grundejernes Domssamling – hvori EjendomDanmark skriver resuméer af de væsentligste og mest principielle domme inden for lejeret m.m. – skulle man som ejendomsejer i 2019 overveje konsekvenserne af hele 58 retssager. Det svarer til, at der kom en ny og særligt ejendomsrelateret dom hver sjette eller syvende dag i hele 2019. Og det tal er i øvrigt det laveste i mere end ti år.

I 2019 skulle ejendomsvirksomheder holde øje med en ny og væsentlig dom hver sjette eller syvende dag; og det er det laveste antal i årevis

#### Antallet af domme, der er beskrevet i Grundejernes Domssamling pr. år



Kilde: EjendomDanmarks lovportal, Grundejernes Domssamling.

## Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af Morten Jarlbæk Pedersen, seniorrådgiver, Ph.D.

### Kontakt

Hvis du vil vide mere om omfanget af erhvervsreguleringen i Danmark eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på [mjp@ejd.dk](mailto:mjp@ejd.dk).

Du kan også læse mere på [www.ejd.dk](http://www.ejd.dk).