



UDVIKLING, LIV OG VÆKST - OGSÅ I KOMMUNERNE



EJENDOM
DANMARK

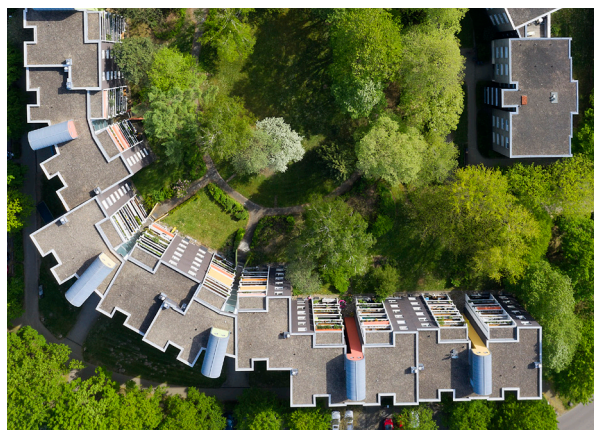
Hverdagen er lokal. Sådan er det for alle mennesker, og sådan er det også for ejendomsbranchen. Derfor er det ikke uden betydning, hvordan den lokale kommune agerer, når det kommer til spørgsmål om udvikling, vækst, liv og myndighedsudøvelse. Det er i samspillet mellem kommunen og ejendomsbranchen, at man skal finde både idéer og den faktiske gennemførelse af de vigtigste projekter, der skal til for at gøre kommunen både grønnere, rigere og mere attraktiv for borgere og erhvervsliv.

Kommunerne kan selv gøre en aktiv indsats for at skabe bedre vilkår for både vækst og liv. Det har eksempelvis stor betydning for både nybyggeri og reovering, om man skal vente i for lang tid på en byggetilladelse – og det gælder både i de store ejendomme og de almindelige parcelhuse. Det har stor betydning for lejeboligmarkedet, om kommunen har valgt den komplekse regulering eller valgt at lade boligefterspørgslen styre udviklingen i højere grad. Det har stor betydning, om kommunen har en tæt og løbende dialog med de parter, der skal stå for den egentlige udvikling af kommunens byer og landområ-

der, eller om man vil styre udviklingen på afstand.

I november 2021 skal der være kommunalvalg i Danmark, og dette valg er en kærkommen mulighed til at sætte fokus på, hvordan kommunerne i endnu højere grad kan bidrage til en positiv udvikling i hele Danmark.

For at hjælpe kommunerne på vej har EjendomDanmark samlet 14 forslag til de lokale politikere i dette inspirationskatalog. Målet med forslagene er at skabe – endnu – bedre lokale rammer for et grønnere, rigere og mere sammenhængende Danmark. For den udvikling begynder nemlig lokalt.



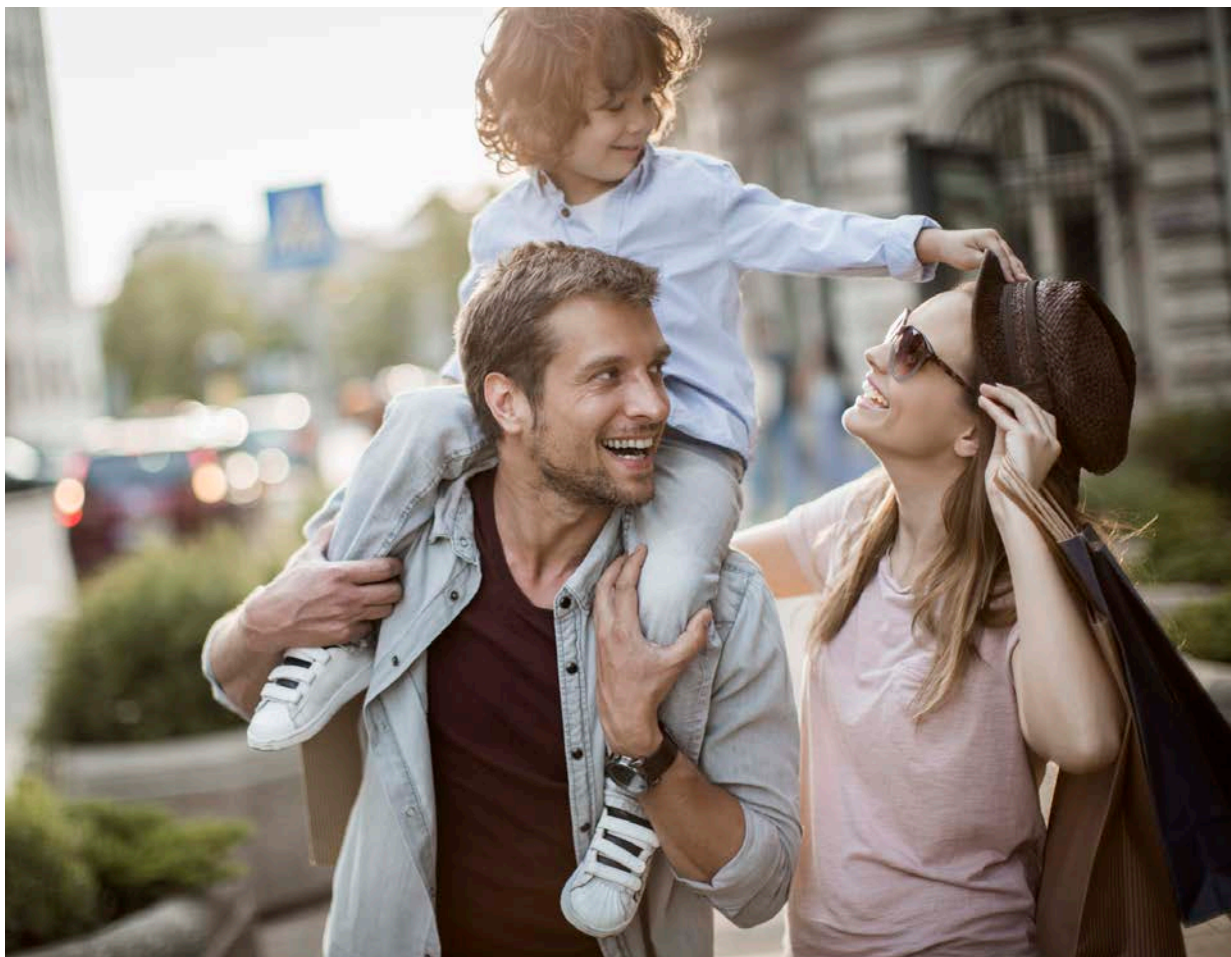
Om forslagene

Katalogets forslag spænder over en række forskellige temaer, som er relevante for både erhvervslivet i almindelighed, ejendomsbranchen og lejerne. Det drejer sig om:

- Erhvervslivets økonomiske byrder
- En reelt effektiv huslejeregulering
- Byggeri og byggesagsbehandlingen
- Samarbejdet mellem forsyningselskaberne og ejendomsbranchen
- Udvikling af innovative velfærds løsninger
- By og land, der trives og udvikler sig

Temaerne er selvfølgelig tæt forbundne, og mange udfordringer – og løsninger – går på tværs. Og der er selvfølgelig også forskel på kommunerne. Nogle udfordringer – og løsninger – er mere relevante for én kommune end for en anden. Men uanset om udfordringerne i en kommune er store eller små, bør det jo altid være en bestræbelse af gøre tingene bedre. Både for borgerne og for erhvervslivet.

Og i disse bestræbelser spiller ejendomsbranchen en afgørende rolle. Det er her, man foretager de investeringer, der skaber rammerne for en mere grøn og mere levevenlig kommune. Samarbejdet mellem kommunen og ejendomsbranchen er en afgørende faktor i udviklingen af både land og by.



Erhvervslivets økonomiske byrder

I Danmark har vi valgt at betale en relativt høj skat. For virksomheder afgøres skattetrykket i høj grad på Christiansborg – bortset fra den såkaldte dækningsafgift.

Dækningsafgiften er en ejendomsskat for virksomheder, og det er op til kommunen selv at beslutte, om man vil opkræve denne særlige afgift. Det er langt fra alle kommuner, der gør det, men alligevel opkræves der årligt milliarder i dækningsafgift fra butikker, håndværkervirksomheder, kontorer og alskens andre både større og mindre virksomheder.

Dækningsafgiften er afgørende for det lokale erhvervsklima; en høj dækningsafgift betyder ekstra omkostninger af den faste slags – for dækningsafgiften betales ikke af virksomhe-

dens omsætning, og derfor er afgiften også den samme, selvom virksomheden i en periode skulle være udfordret.

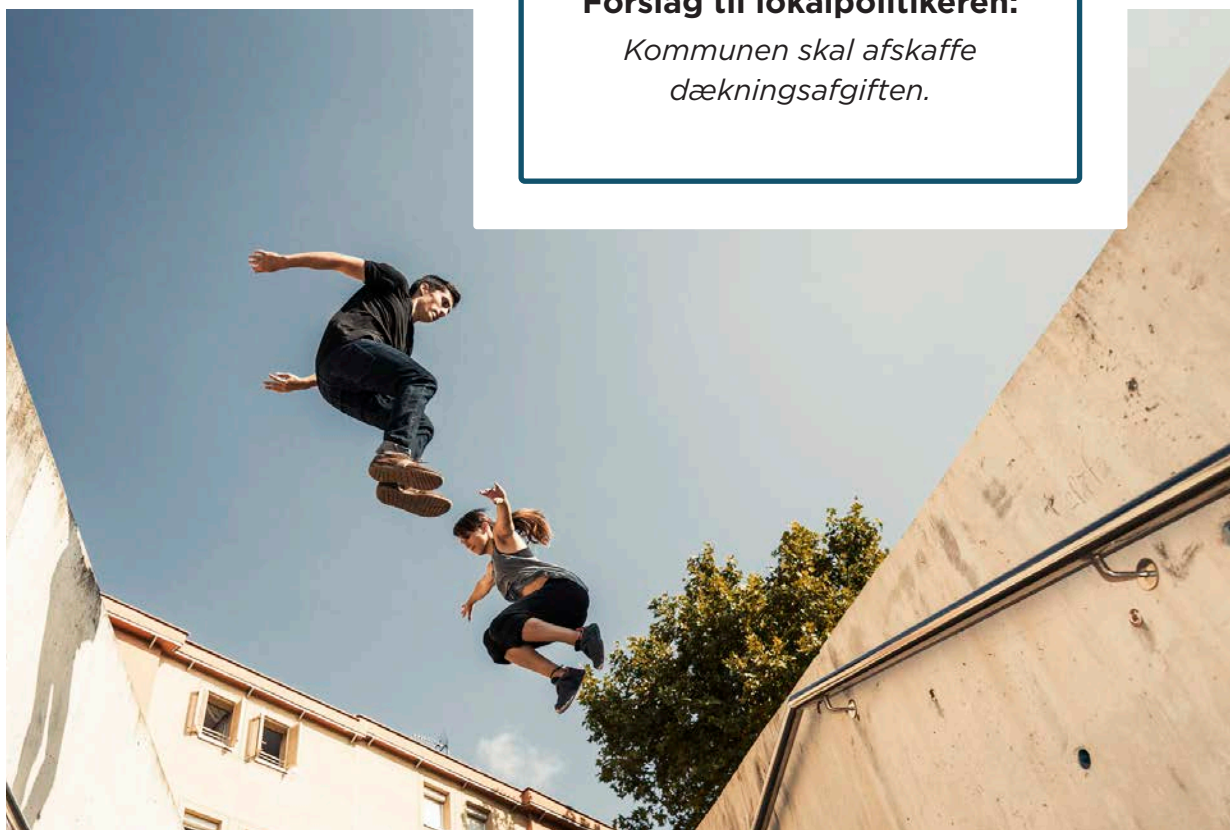
I forbindelse med omlægningen af ejendomsskattesystemet – et arbejde, der har stået på i årevis – er dækningsafgiften særlig problematisk. Der er nemlig ikke indført nogle klare overgangsregler for håndteringen af dækningsafgiften i det nye ejendomsvurderingsystem. Det betyder, at mange virksomheder ikke aner hvilken regning, de står over for. Det gør kun udfordringen med dækningsafgiften så meget desto større.

Heldigvis er det jo en udfordring, der nemt kan håndteres lokalt.



Forslag til lokalpolitikeren:

Kommunen skal afskaffe dækningsafgiften.



En reelt effektiv huslejeregulering

Huslejereguleringen i Danmark er både omfattende, kompliceret og indgribende. Ja, faktisk er den blandt de mest strikse og mest omfattende i hele Europa.

Reglerne er så komplekse, at der end ikke er ensartede regler for kommunerne. Nogle kommuner kører efter ét regelsæt – andre efter et andet. De fleste kommuner kører dog efter det strengeste regelsæt.

Det har naturligvis konsekvenser. Det gør det fx meget besværligt for ejendomsvirksomheder at operere på tværs af kommunegrænser, og det kan også være medvirkende til at holde udviklingsmulighederne og investeringslysten nede.

De lokale konsekvenser af den omfattende regulering er dog langt fra altid klare. Mange kommuner fortsætter derfor med den strikse regulering, fordi de ganske enkelt hverken kender til konsekvenserne heraf eller kender til de muligheder, der måske kan opstå ved at vælge et andet huslejeregime. I nogle

kommuner insisterer man således på at bruge boligreguleringslovens strikse og administrativt tunge regler, selvom huslejen i kommunen ligger på et niveau, der overflødiggør reglerne om omkostningsbestemt leje. I visse kommuner har man også udfordringer med at finde sammenligningslejemål, når den omkostningsbestemte leje skal fastsættes; det betyder, at man må gætte sig frem og alligevel ender på det samme prisniveau, som havde man brugt den almindelige lejelov. Til gengæld medfører det voldsomme administrative byrder for både lejere, udlejere, kommune og huslejenævn.

Heldigvis er det op til kommunen selv at bestemme, om man skal gå den ene eller den anden vej.

Uanset om kommunen vælger at følge den almindelige lejelov eller den noget mere komplekse boligreguleringslov, så er der bygget et omfattende system, der skal sikre, at reglerne overholdes. Retssikkerheden skal naturligvis være på plads!



Forslag til lokalpolitikeren:

Kommunen skal iværksætte et analysearbejde, der belyser konsekvenserne af den nuværende regulering efter boligreguleringsloven og evt. fordele ved at overgå til den almindelige lejelovs regler.

I front for dette system står de lokale huslejenævn – enten har kommunen et selv, eller også samarbejder det med nabokommunen om at drive det. I de store kommuner er der endda flere huslejenævn.

At disse huslejenævn fungerer ordentligt, er afgørende for både lejers og udlejers retssikkerhed og derfor også for et velfungerende boligmarked i kommunen.

Mange huslejenævn fungerer dog desværre ikke ordentligt. For det første er der store

forskelle mellem de forskellige huslejenævns praksis og ligeledes store forskelle mellem huslejenævnenes brug af domme fra boligretten; det skaber af og til usikkerhed og vilkårlighed i afgørelserne. For det andet er der mange huslejenævn, der er voldsomt overbebyrdede. Gennemsigtighed og effektiv sagsbehandling er nødvendige, hvis systemet skal levere den retssikkerhed, det er sat i verden for.





Forslag til lokalpolitikeren:

Kommunen skal sikre, at huslejenævnene har tilstrækkelige med kompetencer og ressourcer til, at de kan træffe troværdige og ensartede afgørelser inden for de i lovgivningen fastlagte frister.

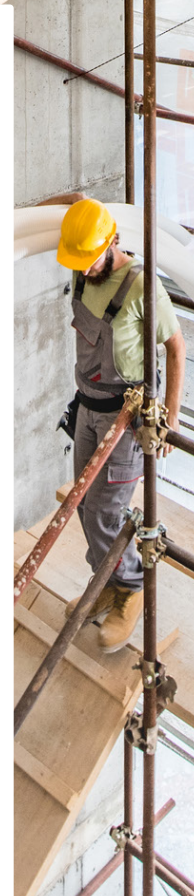
Kommunen skal sikre, at huslejenævnsafgørelserne gøres tilgængelige digitalt, så der skabes gennemsigtighed om sager og afgørelser.

Byggeri og byggesagsbehandlingen

Byggeriet er afgørende for udviklingen i alle kommuner. Nogle steder er der større byggemuligheder end andre, og nogle steder er presset for mere nybyggeri også større end andre. Sådan må det være.

Men uanset kommunens situation, hvad angår udbygning, er behandlingen af byggesager allerede afgørende for både borgere, der fx skal have lagt nyt tag, og virksomheder, der forsøger at skabe bedre rammer for både medarbejdere og økonomisk fremgang i kommunen.

Og her er der i mange kommuner ganske store udfordringer. Mange steder har man ganske lange sagsbehandlingstider og sagspukler, og ganske mange steder er sagsbehandlingen uigennemskuelig og rådgivningen og hjælpen fra kommunen til at overse. Dette er således et område, som mange kommuner kan og bør prioritere højere. Både af hensyn til borgerne og virksomhederne og af hensyn til kommunens udvikling i almindelighed.



Forslag til lokalpolitikeren:

Kommunen skal afsætte tilstrækkelige ressourcer til, at sagsbehandlingen af byggesager kan holdes inden for KL's serviceramme.

Kommunen skal sikre, at der etableres en styrket rådgivning for både borgere og virksomheder om byggesager, således at flere sager kan håndteres som ekspeditionssager. Dette kan fx indeholde en forhåndsscreening af byggesager.

Kommunen skal sikre, at mindre fejl i byggeansøgninger ikke medfører, at ansøgeren skal begynde helt forfra med en ansøgning.

Kommunen skal sikre, at der etableres en løbende dialog om byggesagsbehandlingen mellem erhvervslivet, borgerne og forvaltningen.

Kommunen skal sikre, at man som ansøger kun mødes af én sagsbehandler.

Samarbejdet mellem forsyningsselskaberne og ejendomsbranchen

Alle har brug for både vand, varme og elektricitet. Og det leveres af en række forsyningsselskaber.

Selvom disse forsyningsselskaber som sådan er uafhængige af kommunen, er der tætte bånd mange steder – fx i form af bestyrelsesposter til politikere og lignende. Det betyder, at man også fra kommunens side har gode muligheder for at tage udfordringer op, når det vedrører forsyningen.

Og der er udfordringer – ikke mindst for de lokale ejendomsselskaber. Som udlejer står man nemlig ofte i den situation, at forsyningen opkræver regningen hos ejeren af en ejendom – udlejeren – og ikke direkte hos

forbrugeren på trods af direkte kundeforhold mellem forsyningsselskab og slutbruger. Og dette sker endda ofte på en måde, så det for udlejeren kan være svært at identificere den faktiske forbruger, som regningen jo skal sendes til.

Problemet er lavpraktisk – men det medfører nogle steder en hel del administration, som nemt kunne undgås ved en tættere dialog og et bedre samarbejde mellem forsyningsselskaberne og ejendomsvirksomhederne. En sådan dialog kunne også medvirke til at skabe bedre rammer for beslutninger om forbedringer og investeringer i forsyningssektoren.



Forslag til lokalpolitikeren:

Kommunen skal sikre, at der etableres en struktureret og løbende dialog mellem virksomhederne – herunder ikke mindst ejendomsvirksomhederne i kommunen – og de kommunale forsyningsselskaber.



Udvikling af innovative velfærdsløsninger

For langt de fleste danskere handler et kommunalvalg om velfærdsydelse – skoler, ældrepleje, børnehaver og lignende. Og det er da ganske rigtigt også de kommunale kerneydelser.

Men i den sammenhæng skal man huske, at en børnehave jo også skal have et sted at være. En skole skal faktisk opføres.

Opførelse af en skole eller et plejehjem er dog ikke bare noget, der handler om selve skolen og selve plejehjemmet. Det handler også om det omgivende samfund, og i dag ønsker mange, at der skabes en bedre interaktion mellem netop borgernes velfærdsydelser og lokalsamfundet.

Det kræver, at man tænker nyt, når der skal bygges nye, kommunale velfærdstilbud. Der således intet til hinder for, at et plejehjem bygges i samme ejendom som private udlejningsboliger for at skabe bedre rammer for de ældres liv. Der er som sådan heller intet til hinder for, at man tænker skole- og erhvervsbyggeri sammen, hvis man ønsker en tættere kobling mellem de to.

Men alt dette kræver, at kommunen i langt højere grad inddrager de private ejendoms-selskaber, når der skal bygges – og tænkes – nyt.



Forslag til lokalpolitikeren:

Kommunen skal sikre, at private ejendomsvirksomheder med erfaring i opførelse og drift af ejendomme inddrages aktivt, når der skal udvikles nye velfærdstilbud fx i form af nybyggeri af skoler eller plejehjem.

By og land, der trives og udvikler sig

Udviklingen af vore byer og land er et fælles ansvar – det er ikke alene noget, der skal foregå på et kommunekontor. Derfor engagerer mange borgere sig også, lige så snart der skal vedtages en ny lokalplan. Det er helt naturligt.

Derfor har kommunen også et stort ansvar for at sikre, at udviklingen går i en retning, der understøtter borgernes behov og ønsker, og som samtidig sikrer de fysiske rammer for vækst og fremgang.

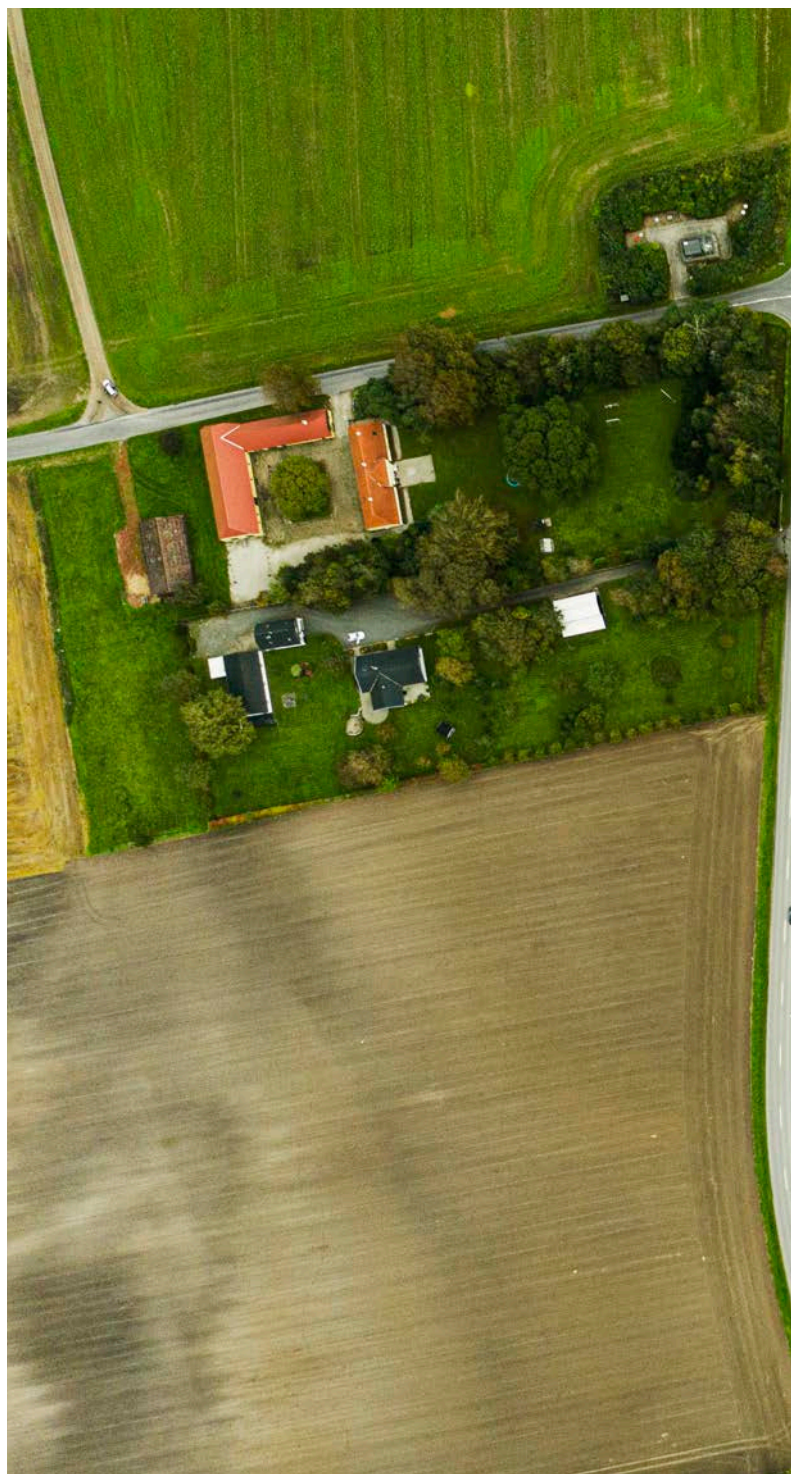
Og i den diskussion er de private ejendoms-selskaber altafgørende; de står nemlig for en meget stor andel af det byggeri og de renoveringer, der skaber rammerne for udviklingen. Uden private ejendomsinvesteringer er der sjældent nogen udvikling i et lokalsamfund.

Derfor er det også vigtigt, at kommunen prioriterer at få de private ejendomsselskaber med ombord, når der skal tænkes stort – simpelthen fordi disse virksomheder er så afgørende for den faktiske udvikling af både by og land.

Og netop fordi de private investeringer er så afgørende – kommunerne kan ikke drive udviklingen selv – er det også afgørende, at kommunerne hjælper med at skabe rammer, der understøtter markedet frem for at modarbejde det. Kommunerne skal med andre ord hjælpe en udvikling på vej, der reelt svarer til danskernes efterspørgsel.

Det betyder to ting. For det første at kommunerne skal forsøge at reducere de admini-

strative byrder, der står i vejen for en fleksibel udvikling. Nogle steder skal man bare være villig til at lade forskellige ting prøve af. For det andet at kommunerne skal være villige til at fokusere deres indsats på udvalgte områder.





Forslag til lokalpolitikeren:

Kommunen skal så vidt muligt afskaffe administrative krav, der står i vejen for en fleksibel og efterspørgselsorienteret by- og landudvikling. Dette indebærer fx, at man opgiver størrelseskrav på lejligheder, og at man indtager en mere fleksibel tilgang til omdannelse af eksisterende ejendomme til anden og mere tidssvarende brug – fx i form af en lempeligere tilgang til sammenlægninger og opdelinger af boliger og en lempeligere tilgang til omdannelse af ejendomme fra erhverv til bolig og omvendt.

Kommunen skal etablere en renoverings- og nedrivningspulje.

Kommunen skal i højere grad prioritere den lokale infrastruktur.



EjendomDanmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark. Organisationen repræsenterer ca. 85 procent af det professionelle ejendomsmarked, som understøtter flere end 130.000 arbejdspladser i Danmark og bidrager til BNP med 140 mia. kr. om året.

Vores medlemmer er blandt andet pensionskasser, ejendomsselskaber, ejendomsadministratorer, grundejerforeninger, forsikringsselskaber og pengeinstitutter, fonde, advokater, ejendomsmæglere samt entreprenører, arkitekter og ingeniører.

Læs mere om os på ejd.dk

Følg os på [LinkedIn](#)

Følg os på [Twitter](#)