



**EJENDOM
DANMARK**

Plan- og Landdistriktsstyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København

08-01-2024

J.nr. 2023-6103

Underdirektør
Jan Ellebye
+45 2023 3876
je@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til om forsøgsordning for frie bymidter

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høring over forsøgsordning med frie bymidter

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Positivt med et øget handlerum til fremme af lokale bymidter

Helt overordnet finder EjendomDanmark, at det er positivt, at der nu lægges op til at give et øget frirum til at kommunerne, kan anvende nye redskaber, med henblik på at skabe liv og udvikling af lokale bymidter. I forsøgsordningen, foreslås en række forskellige initiativer og værktøjer, som har til formål at understøtte udviklingen. EjendomDanmark er særligt glad for at, der er i lovforslaget er et fokus på at løsningerne også skal give mening for det lokale erhvervsliv.

Afgørende at der er fokus på erhvervsvenlighed

Et væsentligt element i at skabe liv i de danske bymidter er den tætte dialog imellem, kommune, borgere og erhvervsliv. Dette findes også understøttet af det foregående arbejde i Partnerskabet for Levende bymidter. Derudover er det vigtigt at holde for øje, at hvis særligt ejendomsejere, skal have et fundament for at deltage aktivt i udviklingen af de lokale bycentre, så skal der være tale om en troværdig business case. Der er mange økonomiske risici forbundet med at udvikle ejendomme, hvis lejepotentiale ikke er stort. Derfor er det vigtigt at når tiltagene implementeres at de involverede kommuner forpligter sig til at foretage en langvarig indsats, således at ejendomsejere, kan se det store potentiale som de lokale bycentre rummer. Dette kan understøttes ved at indgå i lokale dialogfora imellem kommuner, butiksejere og ejendomsejere.

Vigtigt at tænke i langsigtede initiativer

Når de nye initiativer implementeres, er det vigtigt at tænke i langsigtede initiativer, derfor er EjendomDanmark også positive over at forsøgsordningen løber til og med 2029, med mulighed for at forlænge den yderligere frem imod 2031. Særligt for de lokale ejendomsejere, er det væsentligt at der er stabilitet omkring de rammer der opereres under. Hvis man f.eks. som ejendomsejer, skal investere i at modernisere et butikslokales facade, så er det vigtigt at der også er udsigt til at kunne afdække investeringen via stabile indtægter over en periode. Derfor skal EjendomDanmark også henlede opmærksomheden på, at når den foreslåede forsøgsordning udløber, er det vigtigt at såvel ministerie som involverede kommuner, allerede nu planlægger, hvordan overgangen fra en potentielt subsidieret ordning, til en almindelig ordning skal foregå. Her er det væsentligt at holde for øje, at der både skal sikres gode forhold for lokale forretningsdrivende, som for ejendomsejere, således at det sikrer at nyopstartede butikker ikke blot lukker ned igen.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til forslagets § 4, § 5 og § 7.

Tilskud til leje af erhvervslejemål

Plan- og Landdistriktsstyrelsen foreslår, at der kan ydes tilskud til leje af erhvervslejemål, der har været ledige i mindst 90 dage (forslagets § 4).

EjendomDanmark vurderer, at det er en godt tiltag, at der skabes hjemmel til at yde tilskud til leje af erhvervslokaler. Det er dog EjendomDanmarks vurdering, at det er vigtigt, at der kan sættes hurtigt ind for at bevare aktiviteterne i bymidterne, hvis der er erhvervslejemål, som bliver ledige og ikke umiddelbart har udsigt til genudlejning. I sådan en situation vil kontinuiteten i benyttelsen af lokalerne blive brudt, hvis et erhvervslejemål skal henstå ubenyttet i mindst 90 dage, forinden det kan inddrages i en plan for bevarelse af aktiviteterne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 4, stk. 1, 1. pkt., suppleres med følgende tilføjelse ”..eller hvis det vurderes, at et ledigblevet erhvervslejemål ikke kan genudlejes.”

Køb eller leje af bebyggede ejendomme

Plan- og Landdistriktsstyrelsen foreslår, at kommunalbestyrelsen kan erhverve eller leje bebyggede ejendomme (forslagets § 5).

EjendomDanmark vurderer overordnet, at det er et godt tiltag, at der skabes hjemmel til, at kommunalbestyrelserne kan købe eller leje ejendomme som led i bestræbelserne på at fastholde aktiviteterne i bymidterne, jf. dog nedenfor ved bemærkningerne til § 7.

EjendomDanmark skal dog gøre opmærksom på, at erhvervslejeloven ikke giver en erhvervslejer ret til at overlade brugen af et erhvervslejemål – hverken helt eller delvist – til andre personer. En kommunalbestyrelse, som lejer et erhvervslejemål, har således ikke mulighed

for at overlade brugsretten helt eller delvist til andre personer med eller uden betaling, hvis ikke aftalen mellem ejeren af ejendommen og kommunalbestyrelsen indeholder vilkår herom.

EjendomDanmark mener ikke, at der er behov for ændring af lovforslagets § 5.

Videreudlejning af lokaler

Plan- og Landdistriktsstyrelsen foreslår, at en kommunalbestyrelse kan udleje og/eller videreudleje lokaler, som kommunalbestyrelsen køber eller lejer i henhold til lovforslagets § 5, stk. 1.

EjendomDanmark vurderer, at der kan være flere problemer forbundet med denne bestemmelse.

For det første vil en kommunalbestyrelse ikke have disse rettigheder i lejede erhvervslokaler, uanset at det måtte fremgå af loven, hvis ikke den underliggende lejeaftale giver mulighed herfor, jf. ovenfor.

For det andet kan der være en risiko for, at en kommunalbestyrelses udlejning og/eller videreudlejning vil bidrage til den aktivitetsnedgang i bymidterne, som lovforslaget har til formål at afværge.

Hvis en kommunalbestyrelse lejer nogle lokaler, som er større end kommunens aktuelle behov, er det jo for så vidt positivt for den udlejer, som har indgået lejeaftalen med kommunalbestyrelsen. Men hvis kommunalbestyrelsen så videreudlejer en del af disse lokaler til en lejer, så kan det jo komme til at virke konkurrenceforvridende i forhold til andre udlejere i lokalområdet.

På helt tilsvarende vis – og måske endda i højere grad – vil det komme til at virke konkurrenceforvridende i forhold til andre udlejere i lokalområdet, hvis kommunalbestyrelsen køber en ejendom og begynder at udleje lokalerne i ejendommen til. Her vil kommunen jo som ejer af ejendommen komme til at udøve en direkte konkurrerende rolle i forhold til private udlejere i området.

Hvis kommunalbestyrelsen indleder en udlejningsaktivitet med lokaler, som kommunen råder over som ejer eller lejer, så vil de lejere, som der måtte blive indgået aftale med, jo forsvinde som potentielle kunder for de øvrige udlejere i lokalområdet. På den måde vil der være en risiko for, at kommunal udlejningsaktivitet ikke modvirker en aktivitetsnedgang i bymidterne, men derimod bidrager til at fastholde et lavt aktivitetsniveau eller eventuelt bidrage til yderligere aktivitetsnedgang.

På lidt længere sigt kan der være en risiko for, at private udlejere opgiver at fastholde en ejendomsportefølje i de udsatte bymidter, fordi kommunal udlejning har en negativ påvirkning af udlejningsmarkedet.

EjendomDanmark har derfor svært ved at se, at en mulighed for kommunal udlejning eller videreudlejning af erhvervslokaler kan bidrage til at fastholde aktivitetsniveauet i bymidterne.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 7 udgår af lovforslaget, eller alternativt at bestemmelsen ændres således, at kommunal udlejning alene er tilladt, hvis det er en afgørende økonomisk forudsætning for en kommunalbestyrelses indgåelse af lejeaftaler eller køb af ejendom.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Plan- og Landdistriksstyrelsen i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Jan Ellebye
Underdirektør