

Et Danmark i balance

EjendomDanmarks kommunalpolitiske udspil 2025



Resumé

Den 18. november går danskerne til stemmeurnerne og vælger nye byråd.

Kommunalbestyrelsen spiller en vital rolle i at sikre et levende bymiljø og byer i udvikling.

Heldigvis er der meget, som kommunerne selv kan gøre for at udvikle både butikker og boliger lokalt. Ligeledes kan kommunerne selv nedbringe den unødige administration og det bureaukrati, som i dag spænder ben for både borgere og virksomheders lyst til at forny og udvikle deres bygninger.

I dette udspil præsenterer EjendomDanmark forslag til at sætte skub i byudvikling og det lokale erhvervsliv. Alle forslag tager afsæt i, at kommunerne selv kan handle og dermed skabe forandringer. Et inspirationskatalog både til valgkampen og den første tid i de nye kommunalbestyrelser/byråd.

Forslag:

- Nedbring sagsbehandlingstiden på byggesager, så 90 % overholder KL's servicemål
- Afsæt midler til at nedbringe sagsbehandlingstiden i huslejenævnene
- Afsæt midler til kompetenceudvikling af det lokale huslejenævns medlemmer og sagsbehandlere
- Nedsæt et samarbejdsudvalg med henblik på at fremme den lokale byudvikling
- Lemp dækningsafgiften og sæt gang i butikslivet

Indledning

Et Danmark i balance kræver en velfungerende lokal planlægning og udvikling. Kommunerne spiller en nøglerolle i at sikre, at boligmarkedet fungerer, at byggesagsbehandling er effektiv, og at byudviklingen understøtter både erhvervsliv og borgere. Det er der intet nyt i, men det er i år særligt relevant at diskutere, når vi til november skal til stemmeurnerne og sammensætte 98 nye byråd.

De nye byråd har en vigtig opgave i udviklingen af kommunens by- og landarealer. Det er en opgave, der i mange kommuner tages særdeles alvorligt. Alene i 2024 er der vedtaget 595 nye lokalplaner [1] på tværs af Danmark.

EjendomDanmark ønsker at bidrage konstruktivt til en mere dynamisk og bæredygtig by- og boligpolitik. Dette kommunalvalgsoplæg præsenterer konkrete forslag til, hvordan kommunerne selv kan fremme udviklingen i deres lokalmiljø - uden det kræver nationale lovændringer. Det er dermed et oplæg, som skal stille skarpt på, hvordan det lokale demokrati kan være med til at skabe rammerne for en positiv byudvikling til gavn for både borgere og erhvervsliv.

Grundlæggende tror vi på, at den gode udvikling i kommunerne sker i et tæt samarbejde mellem politikere, borgere, forvaltning og erhvervsliv. Det er derfor vores håb, at dette oplæg kan være anledning til at fremme den lokale dialog og inspirere til, hvordan en sund kommunal byudvikling kan fremmes.

Byggesagsbehandling

Byggeriet er af afgørende betydning for udviklingen i enhver kommune. Uden renoveringer, tilbygninger og nybygninger går udviklingen i stå, og bygningsmassen står stille. Dermed bliver der hverken plads til den nye børnefamilie eller indrettet nye butikslokaler i centrum af byen.

Mange kommuner gør allerede i dag meget for at fremme den gode sagsbehandling - både i form af kvalitet og hastighed. Desværre ser vi stadig, at alt for mange må vente længe på at få en afgørelse på deres byggesag. I 2023 levede kun 60 % af sagerne op til KL's egne servicemål for behandlingstiden [2]. Når 4 ud af 10 sager tager for lang tid, er der brug for handling. De lange sagsbehandlinger er hæmmende for byudvikling og det lokale erhvervsliv, hvor for mange gode udviklingsprojekter strandede i bureaukratiske processer, som ikke fører andet end frustration for borger og erhvervsliv med sig.

Heldigvis kan alle kommuner selv påvirke sagsbehandlingstiden, og der kan hentes erfaring i de kommuner, som har en effektiv og hurtig behandling af deres byggesager. Derudover kan man som kommune sikre, at der er afsat de fornødne midler og politisk bevågenhed til området.

Derfor foreslår EjendomDanmark at:

Forslag 1: Kommunen bør afsætte midler til at sikre, at KL's servicemål for byggesagsbehandling som minimum kan overholdes i 90 % af sagerne og til at styrke dialogen med slutbrugeren.

Huslejenævn

Mange kommuner har aktiveret lejelovens §4 om de såkaldte "regulerede" kommuner. Her spiller huslejenævne derfor en central rolle i reguleringen af kommunens boligmarked.

De danske huslejenævne er vigtige og integrerede instanser i håndhævelsen af den danske lejeregulering. Som uafhængige kommunale tvistorganer er de med til at afgøre uenigheder mellem lejer og udlejer. Det er derfor afgørende, at huslejenævne er funderet i et højt fagligt niveau, er upartiske, gennemskelige og ikke mindst effektive. Desværre har landets huslejenævne over tid oplevet stigende sagsbehandlingstider, og der ses en tendens til uensartede afgørelser på tværs af kommunerne. Ingen af delene er naturligvis hensigtsmæssige - hverken for lejere eller udlejere. Kommunerne kan selv vende denne udvikling ved at prioritere området - og særligt i de nævn, hvor man kun behandler få sager om året, kan man trække på erfaring fra afgørelser i større nævn.

Første skridt på vejen dertil er at sikre, at økonomiske barrierer ikke står i vejen for den fornødne kvalitet og hastighed i sagsbehandlingen.

Derfor foreslår EjendomDanmark:

Forslag 2: Afsæt midler til at nedbringe sagsbehandlingstiden

Forslag 3: Afsæt midler til kompetenceudvikling af det lokale huslejenævns medlemmer og sagsbehandlere med fokus på at højne niveauet og ensrette praksis på tværs af alle nævn

Byer i udvikling – En prioriteret indsats for byfornyelse

Det er ingen hemmelighed, at mange mindre og mellemstore byer kæmper med at tiltrække butikker og skabe liv i de traditionelle gågader. De gader, der engang var centrum for liv og handel i mange byer, er i stigende omfang prydet af tomme butikslokaler. Det er ikke billedet alle steder, men det er ikke desto mindre en udvikling, som skal tages alvorligt, og hvor landets kommuner skal gå seriøst og konstruktivt til udfordringerne.

Årsagerne til butikstomgangen i de mindre gågader kan være mange, og en ensartet forklaring kan ikke bruges i alle hjørner af landet. Stigende onlinehandel og ændringer i danskernes indkøbsmønstre påvirker mulighederne for at skabe traditionelle gågademiljøer, hvor butikshandel dominerer.

Det er et fælles anliggende at finde løsninger. For uanset om man er lokalpolitiker, bygningsejer, butiksdrivende eller handlende bør interessen være den samme: at finde varige løsninger for byfornyelsen. Desværre dannes der ofte unødige barrierer imellem kommune og ejendomsejere, som forhindrer samarbejdet.

Dem skal vi bryde ned, og derfor foreslår EjendomDanmark:

Forslag 4: Kommunen bør nedsætte et samarbejdsudvalg bestående af foreninger, kommunen selv, erhvervslivet, bygningsejerne samt byens brugere med henblik på at fremme den lokale byudvikling. Udvalget skal have til formål at understøtte forvaltningens arbejde og komme med anbefalinger til kommunens politiske udvalg.

Dækningsafgift

I dag er der fortsat 33 kommuner, der opkræver dækningsafgift – en skat på erhvervslivet. I EjendomDanmarks optik er det 33 kommuner for meget. I bedste fald bør dækningsafgiften afvikles, da den skader erhvervslivet og hæmmer den lokale udvikling. Mindre kan dog også gøre det. Med overgangen til det nye ejendomsvurderingssystem, er der introduceret markante forhøjelser af dækningsafgiften. Den oprindelige politiske aftale indebar, at kommunerne kunne ændre deres dækningsafgiftsformler og få 37 % mere i årligt provenu fra dækningsafgiften. Men virkeligheden passer sjældent ind i et regneark, og der er ramt geografisk skævt på kommunebasis og blandt de enkelte ejendomme i samme kommune. Der er ejendomsejere, som har fået skattestigninger på over en 1 mio. kr. om året.

Heldigvis kan kommunen selv gøre meget. For selvom vurderingerne for erhvervslivet fortsat er midlertidige, er kommunerne frit stillet til at sænke dækningsafgiften. Tankegangen er ikke fremmed i landets byråd og flere kommuner som Høje-Taastrup, Kolding og Fredericia har besluttet at sænke afgiften.

Forslag 5: EjendomDanmark foreslår, at dækningsafgiften som minimum føres tilbage til samme provenuniveau som i 2021 før skattereformen. Konkret foreslås det, at der i de kommende kommunale budgetforhandlinger afsættes midler lokalt til at styrke vilkårene for de lokale erhvervsdrivende og lempe dækningsafgiften.