

Danmarks Statistik
Sankt Kjelds Plads 11
2100 København Ø

Frederiksberg, den 28. marts 2025
J.nr. H.25-25-011

Vedr. Høring vedr. forslag til Europa-Parlamentets og Rådets forordning om ikke-finansielle statistikker over erhvervsejendomme

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

DE har ingen indvendinger til, at allerede indhentede oplysninger vedr. de omhandlede ejendoms kategorier anvendes til at sikre den europæiske, finansielle stabilitet. Hvad Danmarks Statistik af andre årsager indhenter og har indhentet gennem samarbejder med dataejere, kan forventeligt sættes i anvendelse uden at kompromittere de aftaler, der ligger bag.

Det er desuden ganske meningsfuldt at nationalstaterne, organisk og over tid udvikler forudsætninger og standardiseringer, der sikrer anvendelighed på tværs af nationalstaterne, om end dette givet ikke forudsætter, at disse er entydigt ens. At ensrette ethvert datasæt er næppe en mulighed, nationale forskelle taget i betragtning, og bør derfor ej heller være en ambition, hvis det er en forudsætning at denne byrde tillægges ejendomsejerne eller dataejerne.

Allerede tilgængelige data

DE har ikke vurderet det muligt henset til høringsfristen at foranledige konsekvensberegninger, eller at skabe det fulde overblik over de for forordningen nødvendige data nu, og ej heller, at vurdere indvirkningen af udvidelser af de ikke-finansielle statistikker med yderligere oplysninger fremtidigt.

DE er ikke bekendt med hvad Danmarks Statistik har mulighed for allerede nu at overføre, uden yderligere indhentelse af oplysninger. En sådan analyse vil være nærliggende at foretage for at kunne vurdere effekterne for den danske bygge- og ejendomsbranche samt tilknyttede dataejere, hvor forslaget vedtages i sin nuværende form.

Efter DE's oplysninger råder Danmarks Statistik (allerede) over følgende:

- BYGV11: Den samlede byggeaktivitet (ikke korrigeret for forsinkelser) efter område, byggefase, anvendelse og bygherreforhold
Herfra kan man trække Tilladt byggeri, Påbegyndt byggeri og fuldført byggeri. Der er 11 forskellige bygherreforhold og 29 forskellige anvendelseskategorier.
- EJ5: Prisindeks for ejendomssalg (2006=100) efter ejendoms kategori og enhed
Herfra kan man trække prisindeks fra 1992K1 for 14 forskellige ejendoms kategorier.
- ERHEJD1: Lejeindeks for erhvervsejendomme (eksperimentel statistik)

Herfra kan man trække lejeindeks fra 2021K1 for 4 forskellige ejendoms kategorier.

- EJEN77: Ejendomssalg efter område (region, landsdel), ejendoms kategori, nøgletal og overdragelsesformer (kvartal)

Herfra kan man trække antal salg og gennemsnitlig pris pr. salg for 29 ejendoms kategorier siden 1992K1

Så vidt det er muligt, må videregivelse af ikke-finansielle data søges realiseret indenfor den nuværende ramme.

For så vidt lejeindeks for investeringsejendomme skal der henvises til det iværksatte arbejde med at indsamle prøvede huslejer fra huslejenævnene til brug for huslejenaevn.dk under Social- og Boligstyrelsen. Det må som udgangspunkt kræves, at de i kommunerne allerede tilgængelige oplysninger, bliver gjort tilgængelige på statsligt niveau, før der kræves tilsvarende af private ejendoms- eller dataejere. DE tilslutter sig i dette henseende, forslaget om, at allerede tilgængelige administrative data bliver gjort tilgængelige.

En bureaukratisering

Det vil være ganske væsentlig byrde for det private erhvervsliv, herunder byggeriet og ejerne af investeringsejendomme, der kan være mange og forskelligartede i størrelse og kompetencer ud i registrering, hvis disse pålægges at registrere oplysninger, der ikke allerede er registreret, alene til brug for videreformidling til EU.

Det vil desuden være vidtrækkende, hvis dataejere, der som led i deres forretning helt eller delvist har akkumuleret og kvalitetssikret data, afkræves disse som led i en afrapportering til EU. I bedste fald vil det for nationalstaterne være omkostningsfuldt, da indhentelse og udbud af ejendomsdata er virksomhed på linje med alle andre virksomheder.

TEUF, art. 338, stk. 2, sidste led bringes i erindring, og DE vurderer, at der med nærværende forslag må lægges til grund, at en ekstraregistrering vil medføre en uforholdsmæssig stor byrde for erhvervslivet. At der er truffet beslutning om, at der skal leveres statistisk materiale på et tidligere tidspunkt, er uvedkommende i denne vurdering.

Forslaget og indstillingen bag forslaget taler i øvrigt imod den afbureaukratiseringsdagsorden, der aktuelt er lagt til grund fra kommissionens side.

Man ønsker at etablere hjemmel til, at nationalstaterne indhenter oplysninger, som er frembragt eller skal frembringes i den private sektor. Uagtet, at nationalstaterne ville, så ville de næppe med denne hjemmel til rådighed kunne undslå sig med henvisning til, at det er oplysninger, der ikke er til rådighed. Dermed lægges der en byrde på bygge- og ejendomssektorerne i de lande, der fungerer under velordnede forhold og hvor der vil kunne produceres et datagrundlag, der lever op til kravene, hvorimod andre lande kan henvise til, at det ikke er muligt, og dermed samtidig at sammenligningsgrundlaget bliver tvivlsom og næppe anvendeligt i relation til at opbygge ikke-finansielle statistikker på EU-niveau, der skal kunne ligge til grund for en risikovurdering af den samlede unions ejendomssektor.

Således vil det være en uforholdsmæssig stor byrde for de lande, der kan levere, overfor det samlede formål, som er den for EU akkumulerede statistik, der skal kunne lægges til grund i analysearbejdet.

Forslaget må tage udgangspunkt i, at allerede tilgængelige oplysninger anvendes. Dernæst, at offentlige instanser og myndigheder leverer de administrative data, de i forvejen råder over. Nationalstaterne skal ikke tvinges til at etablere yderligere registreringer direkte eller indirekte i den private sektor.

Et behov for registrering medfører administration og kontrol af, at registreringer er foretaget og er foretaget korrekt. Hvad virksomheder frivilligt registrerer og rapporterer som del af deres forretning, fordi det giver mening for denne og dennes branche, er meget velkomment. Det skal øvrige virksomheder – og privatpersoner – der ikke nyder samme fordel i deres forretning, ikke pålægges.

Fremtidigt

Bibeholdes muligheden for, at der kan ske ændringer i puljen af ikke-finansielle statistikker uden fornyet behandling af forordningen, vil dette medføre en usikkerhed for nationalstaterne, som uvægerligt vil smitte af på eventuelle registreringskrav eller krav om dataafgivelse i den private sektor, hvis disse krav imod DE's ønske realiseres. Det må som minimum kunne kræves, at de datapunkter til den ikke-finansielle statistik, man forventer at indføre inden for en årrække kan medtages i nærværende forordning, herunder alene ændres herved, efter fornyet høring.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Simon Bay
Dansk Ejendomsmæglerforening

sbn@de.dk