

Grund- og nærhedsnotat

3. april 2025

Forslag til Europa-Parlamentets og Rådets forordning om ikkefinansielle statistikker over erhvervsejendomme (KOM (2025) 100 final)

Nyt notat.

1. Resumé

Europa-Kommissionen (Kommissionen) fremsatte den 11. marts 2025 forslag til forordning om ikkefinansielle statistikker over erhvervsejendomme. Forslaget tager udgangspunkt i en anbefaling fra det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB), som har til opgave at føre makrotilsyn med EU's finansielle system samt forebygge og afhjælpe systemiske risici om at etablere en fælles europæisk lovgivningsramme for udvikling, produktion og formidling af ikke-finansiell statistik over erhvervsejendomme.

Forslaget forventes ikke at have lovgivningsmæssige, samfundsøkonomiske eller erhvervsøkonomiske konsekvenser. Beskyttelsesniveauet i Danmark berøres ikke.

Regeringen er positiv over for forslagens formål og intentioner om at fremme udviklingen af ikkefinansielle statistikker over erhvervsejendomme.

2. Baggrund

Kommissionen fremsatte den 11. marts 2025 ovennævnte forordningsforslag. Forslaget er oversendt til Rådet den 11. marts 2025 i dansk sprogversion. Forslaget er fremsat med hjemmel i Traktaten om den Europæiske Unions Funktionsmåde (TEUF), artikel 388, som indeholder bestemmelser om udarbejdelse af fællesskabsstatistikker. Forslaget skal vedtages af Rådet og Europa-Parlamentet efter den almindelige lovgivningsprocedure i henhold til traktatens artikel 294, hvor Rådet træffer afgørelse med kvalificeret flertal.

3. Formål og indhold

Forslaget tager udgangspunkt i en anbefaling fra det Europæiske Udvalg for Systemiske Risici (ESRB), som har til opgave at føre makrotilsyn med EU's finansielle system samt forebygge og afhjælpe systemiske risici. I 2019 anbefalede ESRB, at Kommissionen etablerede en fælles europæisk lovgivningsramme for udvikling, produktion og formidling af ikke-finansiell statistik over erhvervsejendomme for bedre at kunne overvåge dette marked, som hidtil har været underbelyst. Jævnfør forslagens artikel 2 defineres en erhvervsejendom som:

"fast ejendom til beboelse, der erhverves eller ejes af en juridisk person, eller fast ejendom, der ikke er til beboelse, og som erhverves eller ejes af en fysisk eller juridisk person, og som repræsenterer:

- a) *indtægtsgivende ejendom, der enten eksisterer eller er under opførelse, herunder lejeboliger*
- b) *ikkebeboelsesejendom, der anvendes af ejerne til at udøve deres virksomhed, formål eller aktivitet, og som enten eksisterer eller er under opførelse*

c) *almennyttige boliger*”.

Forslaget lægger op til, at landene konkret skal udvikle, producere og formidle følgende indikatorer fra 2026 med data fra 2025 og fremadrettet:

- Byggetilladelser (antal boliger og kvadratmeter)
- Påbegyndt byggeri og færdiggjort byggeri (kvadratmeter)
- Prisindeks for erhvervsejendomme
- Lejeindeks for erhvervsejendomme
- Transaktionsværdi for erhvervsejendomme

Ved udarbejdelsen af ovennævnte indikatorer skal medlemsstaterne bestræbe sig på at anvende administrative data for at minimere den potentielle svarbyrde. Kun når administrative data ikke er tilstrækkelige til at udarbejde statistikkerne, kan medlemsstaterne anvende andre relevante datakilder, herunder spørgeskemaundersøgelser og data fra private dataindehavere. Vedtages lovforslaget, vil det give medlemsstaterne hjemmel til at indsamle data direkte hos de relevante statistiske enheder – i dette tilfælde ejendomsejerne, såfremt medlemsstaterne ikke kan bruge administrative data.

I artikel 5 præciseres det, at Kommissionen tildes beføjelser til at vedtage kommissionsretsakter for at ændre listen over indikatorer, som medlemsstaterne skal producere.

Forslaget giver mulighed for at differentiere datakrav på tværs af medlemsstaterne ud fra nogle endnu ikke fastlagte kriterier for at lette byrder i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet. Det kan derfor ikke forudses, om Danmark i den forbindelse vil blive mødt med det fulde datakrav eller ej.

4. Europa-Parlamentets udtalelser

Europa-Parlamentet har endnu ikke forholdt sig til forslaget.

5. Nærhedsprincippet

Kommissionen angiver, at den foreslåede lovgivning er nødvendig for at sikre sammenhæng, sammenlignelighed og kvalitet af europæisk statistik om erhvervsejendomme.

Det er regeringens vurdering, at forslaget er i overensstemmelse med nærhedsprincippet, eftersom udarbejdelsen af sammenlignelig europæisk statistik nødvendiggør en fælles lovgivningsramme, der fastlægger fælles definitioner, tidsfrister, krav til kilde- og metodedokumentation mv.

6. Gældende dansk ret

Gældende dansk ret på området er Lov om Danmarks Statistik.

7. Konsekvenser

Lovgivningsmæssige konsekvenser

Forslaget forventes ikke at have lovgivningsmæssige konsekvenser.

Økonomiske konsekvenser

Statsfinansielle konsekvenser

Den flerårige finansielle ramme for gennemførelsen af forslaget vil udgøre ca. 18,7 mio. kr. i udviklingsomkostninger og 8,2 mio. kr. i driftsomkostninger på EU's budget i perioden 2026-2027. Den danske finansieringsandel udgør ca. 2 pct., hvilket svarer til ca. 0,5 mio. kr.

Gennemførelsen af forslaget forventes at resultere i meromkostninger for Danmarks Statistik på ca. 0,3 mio. kr. til udvikling i 2025 og derefter en varig meromkostning til drift på ca. 0,1 mio. kr. om året.

Forslaget kan potentielt medføre yderligere statsfinansielle konsekvenser, da det giver Kommissionen beføjelse til at udmønte forslaget via kommissionsretsakter, hvilket kan medføre meromkostninger. Det er ikke muligt at vurdere disse på nuværende tidspunkt.

Det bemærkes, at afledte nationale udgifter som følge af EU-retsakter afholdes inden for de berørte myndigheders eksisterende bevillingsramme, jf. budgetvejledningens bestemmelser herom.

Samfunds- og erhvervsøkonomiske konsekvenser

Forordningen vil give politiske beslutningstagere og andre brugere et bedre evidensgrundlag. Kommissionen vurderer, at den foreslåede forordning ikke vil have væsentlige direkte økonomiske, miljømæssige eller sociale virkninger og vil ikke medføre betydelige udgifter. Forordningen forventes at have minimal indvirkning på små, mellemstore og store virksomheder.

Andre konsekvenser og beskyttelsesniveauet

En vedtagelse af forslaget skønnes ikke at berøre beskyttelsesniveauet i Danmark.

8. Høring

Forslaget har været sendt i høring med svarfrist den 28. marts 2025 til følgende interessenter:

- Boligøkonomisk Videncenter
- Danmarks Nationalbank
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Ejendom Danmark
- Finans Danmark
- Landsbyggefonden
- Økonomiske Råds Sekretariat

Der er modtaget tre høringssvar fra henholdsvis Boligøkonomisk Videncenter, Nationalbanken og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Generelle bemærkninger

Boligøkonomisk Videncenter (BVC) støtter Kommissionens forslag og arbejder for at styrke den boligøkonomiske debat gennem formidling og udvikling af statistik. BVC peger et datamæssigt hul vedrørende erhvervsjendomme og har selv uden held forsøgt at indsamle relevante data. BVC ser positivt på brugen af private data, men adværer mod afhængighed af ikke-offentligt forankrede initiativer.

Nationalbanken støtter Kommissionens forslag og fremhæver behovet for bedre statistik over erhvervsejendomme, særligt pris- og lejeindeks. Disse data er vigtige for risikovurderinger og bør være internationalt sammenlignelige pga. markedsintegration på tværs af lande. Nationalbanken foreslår desuden en opdeling af data på forskellige typer af erhvervsejendomme for øget analytisk værdi.

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har ingen indvendinger mod brugen af allerede indsamlede data til statistiske formål, men advarer mod nye krav om dataregistrering i den private sektor. DE understreger, at eksisterende administrative data bør anvendes først, og at yderligere byrder for ejendomssejere og virksomheder bør undgås. DE fremhæver behovet for proportionalitet og efterlyser konsekvensanalyser før eventuelle udvidelser af statistikken.

Forslaget har desuden været sendt i specialudvalg for digitalisering med frist for bemærkninger den 31. marts 2025. Der er indkommet hørings svar fra Danske Advokater.

Danske Advokater finder det uklart, i hvilket omfang de ønskede data om erhvervsejendomme allerede findes og er tilgængelige, eller om forslaget forudsætter nye indberetninger og kvalitetssikring fra erhvervslivet. Det kan ifølge Danske Advokater medføre øgede administrative byrder. Der udtrykkes desuden bekymring for, om data vil være sammenlignelige på tværs af lande grundet forskelle i national administration og ejendoms kategorier.

9. Generelle forventninger til andre landes holdninger

Der forventes at være generel støtte til forslaget, der skal styrke harmoniseringen og forbedre kvaliteten af ejendomsdata.

Dog er der en række forbehold, som går igen på tværs af flere lande. En central bekymring er manglen på tilstrækkelige data til at opfylde visse krav i forslaget, hvilket kan gøre implementeringen udfordrende. Det forventes, at en række medlemsstater vil ønske en gradvis indfasning af nye variabler, så det sikres, at der er tilgængelige data, før de bliver obligatoriske. Herudover påpeger flere medlemsstater desuden, at delegering af beføjelser til Kommissionen skal afgrænses.

En anden væsentlig problemstilling er de økonomiske og administrative byrder, der følger med implementeringen af forslaget for medlemsstaterne. Det skyldes, at adgangen til data varierer mellem medlemsstaterne. Flere lande fremhæver, at uden økonomisk støtte eller længere overgangsperioder kan det blive vanskeligt at efterleve kravene fuldt ud. Derudover er der en generel bekymring for, at nye forpligtelser kan medføre en øget respondentbyrde, især for mindre medlemsstater og markeder hvor datagrundlaget er begrænset.

10. Regeringens foreløbige generelle holdning

Regeringen er positiv over for forslagets formål og intentioner om at fremme udviklingen af ikkefinansielle statistikker over erhvervsejendomme. Regeringen vil arbejde for, at det fremgår i basisforordningen, hvilke kriterier, der lægges til grund for differentieringen mellem store og små medlemsstater i forhold til datakrav.

Regeringen vil arbejde for, at omfanget af Kommissionens delegationsbeføjelser skal afgrænses og præciseres med henblik på at begrænse de økonomiske omkostninger og administrative byrder for virksomheder og myndigheder.

Regeringen vil yderligere arbejde for, at det gøres muligt at udarbejde statistikken på baggrund af allerede tilgængelige datakilder.

11. Tidligere forelæggelse for Folketingets Europaudvalg

Forslaget har ikke tidligere været forelagt for Folketingets Europaudvalg.