
Vejledning for administration af den statslige huslejeordning

1. Indledning.....	2
2. Regelsæt for den statslige huslejeordning	2
a. Forelæggelsesregler (budgetvejledningen)	2
b. Særlige bevillingsbestemmelser på finansloven	3
c. Principperne i huslejeordningens finansieringsmodel.....	3
3. Lånefinansiering under huslejeordningen	8
a. Grænsedragning mellem værdiforøgende byggeprojekter og vedligeholdelse.....	8
b. Grænsedragning mellem investeringer under huslejeordning og omkostningsreformen	9
c. Adgang til at finansiere byggeprojekter uden efterfølgende ekstra huslejeopkrævning.....	9
d. Donationer vedrørende byggeprojekter	10
e. Medfinansiering fra lejere / kontantfinansiering.....	10
f. Egenbetaling for særlige installationer.....	11
g. Mer- eller mindreudgifter ved byggeprojekter	11
h. Afslutning af et byggeprojekt og hjemtagelse af langfristet lån	12
i. "Låneramme" for genopretningsprojekter.....	12
j. Kontering af byggeprojekter mv.....	13
4. Indeksering og renter	14
a. Indeksering af huslejer.....	14
b. Indeksering af bevillinger til byggeprojekter.....	14
c. Øvrige indekseringer.....	14
d. Rente for byggekredit, kassekredit og langfristet gæld	14
5. Værdiregulering.....	15
a. Opskrivning af ejendomsværdier.....	15
b. Nedskrivning af enkelte ejendommers værdier.....	15
6. Dokumentation.....	16
a. Indgåelse af aftaler vedrørende private lejemål.....	16
b. Dokumentation vedrørende byggeprojekter.....	16

1. Indledning

I forlængelse af evalueringen af den statslige huslejeordning, jf. Akt 5 5/10 2006, er der udarbejdet en vejledning for administration af huslejeordningen. Undervejs i evalueringen har der således vist sig behov for en nærmere beskrivelse af ordningens regelsæt.

Vejledningen indeholder dels en præsentation af huslejeordningens regler, dels en præcisering, konkretisering og afgrænsning af dette regelsæt. Vejledningen vil således danne grundlag for den fremtidige administration af ordningen. Vejledningen fungerer som en ”overbygning” til Slots- og Ejendomsstyrelsens (SES) og Universitets- og Bygningsstyrelsens (UBST) instrukser og konteringsvejledninger mv. vedrørende ordningen.

2. Regelsæt for den statslige huslejeordning

a. Forelæggelsesregler (budgetvejledningen)

For områder omfattet af den statslige huslejeordning gælder en række særskilte regler vedrørende ejendomsvirksomhedernes (UBST/SES) forelæggelse for Finansudvalget (FiU) af ejendoms køb og -salg, byggeprojekter, lejekontrakter mv. Reglerne fremgår af Budgetvejledning 2006 (BV2006, afsnit 2.6.12.1 og afsnit 2.7.4) og er endvidere opsummeret i tabel 1 nedenfor.

Begivenhed	Forelæggelsesgrænse
Ejendomssalg	Salgssummen udgør 50 mio. kr. eller derover
Ejendoms køb	Købssummen udgør 50 mio. kr. eller derover
Ny-, om- og tilbygninger	Projektets totaludgift (inklusive evt. grund- eller ejendoms køb) udgør 50 mio. kr. eller derover
	Projektet forelægges først, når det er afklaret, og der er indgået en betinget huslejekontrakt med lejereren
Indgåelse af huslejekontrakter med private ejendoms selskaber	Hvis lejeudgiften i uopsigelighedsperioden udgør 50 mio. kr. eller derover
Forelæggelse af ændringer i byggeprojekter	Totaludgiften øges med over 10 pct. og mindst 5 mio. kr.

Det fremgår endvidere af budgetvejledningens afsnit 2.6.12.1, at SES /UBST ikke på huslejeordningens område kan opsig statsinstitutioners lejemål, jf. dog erhvervslejelovens almindelige principper for misligholdelse.

b. Særlige bevillingsbestemmelser på finansloven

Siden huslejeordningens etablering har UBST/SES været undtaget fra statens selvforsikringsordning (Budgetvejledningens afsnit 2.2.17) og har således haft adgang til at tegne forsikringer hos private forsikringsselskaber. Undtagelsen fra statens selvforsikringsordning fremgår af de særlige bevillingsbestemmelser til ejendomsvirksomhedernes hovedkonti på finansloven.

Af anmærkningerne til UBST's hovedkonto (§19.11.05) på finansloven fremgår, at UBST i perioder kan udleje ejendomme eller dele heraf til private eller andre offentlige institutioner, såfremt det vurderes hensigtsmæssigt at bevare ejerskabet til lokalerne i staten med henblik på senere udlejning til forsknings- og uddannelsesformål.

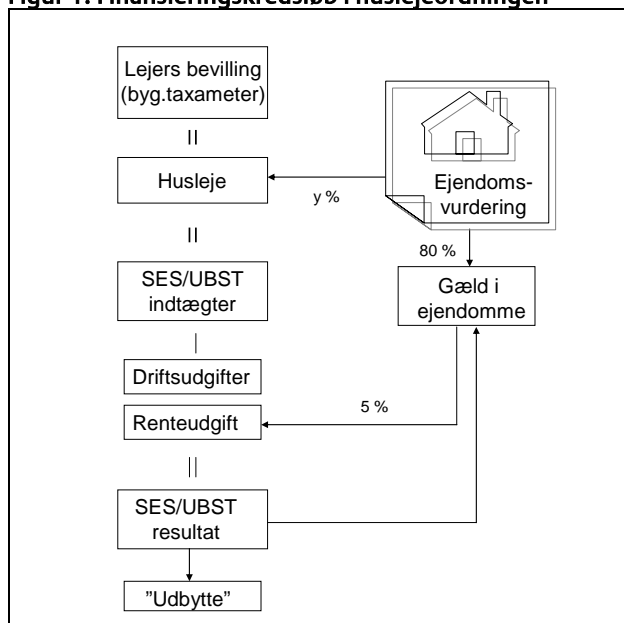
På SES' område er adgangen til at leje ejendomme ud til private ikke hjemlet i anmærkningerne på finansloven. SES har dog i henhold til særskilt aftale med Finansministeriets departement mulighed for at udleje ejendomme eller dele heraf til private under nogle særlige vilkår.

c. Principperne i huslejeordningens finansieringsmodel

Ejendomsporteføljens værdi

Omdrejningspunktet i huslejeordningens finansieringsmodel er værdien af ejer- virksomhedernes ejendomsporteføljer, *jf. figur 1.*

Figur 1. Finansieringskredsløb i huslejeordningen



Hovedparten af SES' ejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en markeds-vurdering¹. Som grundlag for værdiansættelsen foretager mægleren en beregning af første års afkast baseret på den for det pågældende marked opnåelige markedsleje (husleje). UBST's ejendomme er derimod værdiansat med udgangspunkt i ejendommene genanskaffelsespris med fradrag for slid og ælde (omkostningsprincip).

Der afskrives ikke på eller foretages PL-regulering af ejendomsporteføljens værdi.

Der skal minimum hvert fjerde år foretages en uafhængig vurdering af ejendommene. Ejervirksomhederne bestemmer selv, om ejendomsporteføljen skal vurderes på én gang eller rullende.

I de mellemliggende perioder kan ejervirksomhederne foretage op- og/eller nedskrivninger af ejendommens værdi, såfremt dette kan begrundes ud fra en dokumenteret varig værdiændring (fx gennemførte moderniseringssager og på FL hjemlede genopretningssager). Der kan derimod ikke foretages opskrivning af ejendomsværdier på baggrund af ejervirksomhedernes vedligeholdelse af ejendommene. I nogle tilfælde er der dog særskilt hjemmel til at foretage ”genopretningsarbejder” med værdiforøgende effekt.

Se i øvrigt vejledningens kapitel 5 om ejervirksomhedernes adgang til op- og nedskrivninger af ejendomsværdier i perioderne mellem de 4-årige vurderinger.

Husleje

Den husleje, ejervirksomhederne opkræver, skal dække omkostningerne forbundet med ejerskabet til og driften af ejendomsporteføljen, herunder UBST/SES' kapitalomkostninger.

På SES' område fastsættes huslejen til den vurderede markedsleje, der grundlæggende er den leje, der understøtter vurderingen af ejendommens værdi. På UBST's område fastsættes huslejen som udgangspunkt som en fast procentandel af vurderingen af ejendommens værdi.

Ejervirksomhedernes indtægtsgrundlag følger således udviklingen i ejendomsporteføljens værdi. Dvs. at der skal ske en regulering af huslejen, hvis der sker større ændringer i værdien i forbindelse med den vurdering, der foretages hvert fjerde år.

Endvidere kan huslejen justeres, hvis der sker en værdiforøgende om-, til- eller nybygning (dvs. en huslejefinansieret modernisering) svarende grundlæggende til principperne for private erhvervslejemål, eller hvis der sker en varig skade på ejendommen.

¹ Hele SES' ejendomsportefølje er endnu ikke værdiansat med udgangspunkt i en markedsvurdering, men målet er, at dette på sigt bliver tilfældet.

Ellers reguleres huslejerne hvert år med forbrugerprisindekset, jf. vejledningens kapitel 4 vedrørende indeksregulering.

Lejer kan i særlige tilfælde rette henvendelse om huslejens størrelse ifbm. konkrete forhold, f.eks. hvis lokaler ikke lever op til det med ejer aftalte. Huslejeregulering sker ellers kun ved den førstkommande vurdering af ejendommens værdi – dvs. hvert fjerde år.

Bindingsperioden for lejekontrakter mellem ejervirksomhederne og lejerne skal som udgangspunkt minimeres for at sikre den størst mulige løbende fleksibilitet i lokaleanvendelsen inden for staten. Såfremt et lejemål skal specialindrettes for at opfylde en lejers særlige behov, kan der imidlertid indgås en lejekontrakt, hvor lejer bindes i en længere periode. På den måde risikerer ejervirksomheden ikke at miste dækning for sine omkostninger i forbindelse med specialindretningen.

Gæld

Med virkning fra 2007 og frem vil ejervirksomhederne have en langfristet gæld i ejendomsporteføljen svarende til ca. 80 pct. af den blivende ejendomsporteføljes værdi².

Udviklingen i ejervirksomhedernes gældsandel/belåningsgrad kan derfor påvirkes af følgende:

- Ejendomskøb samt værdiforøgende ny-, om- og tilbygninger samt genopretning (særskilt hjemmel) skal som hidtil finansieres fuldt ud ved låneoptagelse (100 pct. af værdien) – og vil således øge ejervirksomhedernes gældsandel.
- Ligeledes vil en nedskrivning af værdien af en ejendom øge gældsandelen.
- Den hvert fjerde år (alternativt løbende) tilbagevendende vurdering af hele ejendomsporteføljes (markedsleje/ejendoms)værdi kan ligeledes mindske eller øge gældsandelen, alt efter om ejendomsporteføljes samlede værdi stiger eller falder.
- Ejendomssalg foregår ved at ejendomme indskydes i Statens Ejendomssalg A/S. Ved indskuddet af ejendommen modtager ejendomsvirksomheden et beløb svarende til ejendommens bogførte værdi. Det fulde beløb anvendes til at nedbringe finansiell gæld.

Såfremt ovenstående påvirker ejendomsvirksomhedernes belåningsgrad, så den afviger fra 80 pct. af den blivende ejendomsporteføljes værdi, kan belåningsgraden påvirkes ved at justere de årlige disponeringer af ejervirksomhedernes resultat (overskud) til henholdsvis overskudskrav (udbytte til staten) eller konsolidering (ekstraordinære afdrag på gæld), jf. nedenfor.

² Ejendomme, der kun midlertidigt administreres af SES, skal ikke indgå i værdisætning af ejendomsporteføljen. Det gælder ejendomme, der er overtaget med henblik på salg uden udbud eller salg gennem Freja ejendomme.

Ejervirksomhedernes resultat

Ejervirksomhederne oppebærer indtægter fra udlejningen af deres ejendomme. Af de samlede indtægter afholder ejervirksomhederne udgifter til driften af ejendommene (administration, vedligehold og forsikring) samt kapitalomkostningerne (renteudgifterne vedrørende langfristet gæld).

Ejervirksomhederne kan endvidere realisere indtægt eller tab i de situationer, hvor ejendomme ikke vurderes at have et udviklingspotentiale og derfor afhændes ved offentligt udbud.

Indtægter minus ejervirksomhedens faste og løbende udgifter i forbindelse med ejendomsdriften giver ejervirksomhedernes resultat (overskud eller underskud).

Når ejervirksomhederne budgetterer det kommende års økonomi på finanslovsforslaget, er det vigtigt, at der i indtægter og udgifter indregnes realistiske forventninger til bl.a. nybyggeri, tomgang, selvrisko på forsikringer, forureningssager mv., i det omfang der er tale om hændelser, der vil indtræffe med en vis sandsynlighed. Resultatkravet til ejervirksomhederne skal samtidig afspejle opstillede effektiviseringskrav, tværgående budgetforbedringer mv. som fastlagt på ministerområdet.

Overskudsdisponering

Ejervirksomhedernes resultat (indtægter minus udgifter) vil blive disponeret til henholdsvis overskudskrav (udbytte til ejendomsvirksomhedernes ejer) samt konsolidering (afdrag på langfristet gæld). Udgangspunktet for overskudsdisponeringen er, at gældsandelen/belåningsgraden skal udgøre 80 pct. af den blivende ejendomsporteføljes værdi, men dog således at dette ikke nødvendigvis skal være opfyldt hvert eneste år.

Således vil overskudskravet i situationer, hvor ejervirksomhedernes gæld bliver større end 80 pct. fx som følge af faldende priser på ejendomsmarkedet eller store nyinvesteringer, sættes ned, men omvendt øges i tilfælde af stigende ejendomsværdier, eller hvis ejendomsporteføljerne reduceres gennem salg.

Overskudsdisponering fastsættes på de årlige finanslove, således at overskudskravet indbudgetteres som en negativ udgiftsbevilling, mens konsolidering (nedbringelse af finansiel gæld) budgetteres under ”årets resultat”.

Med finansieringsmodellen må det forventes, at ejervirksomhederne altid vil få et resultatoverskud, idet modellen giver SES/UBST lavere kapitalomkostninger end tidligere. Derfor vil der som udgangspunkt altid skulle fastsættes et positivt overskudskrav (negativ bevilling på SES/UBST's hovedkonto), og i fravær af store ændringer i ejendomsværdier mv. forventes det som regel at ligge tæt på det budgetterede resultat.

Skulle meget store nyinvesteringer eller en kraftigt reduktion i ejendomsværdierne føre til en gældsandel, der ligger væsentligt over 80 pct., kan der opstå situationer, hvor gældsandelen kun kan bringes ned til 80 pct. over en årrække. I sådanne situationer vil det være relevant at overveje at sætte overskudskravet lig med 0, således at der opnås en maksimal konsolidering, men overskudskravet bør aldrig være negativt (positiv bevilling på hovedkontoen), da det ville svare til, at statskassen yder tilskud til ejendomsvirksomheden.

Der kan opstå situationer som følge af fx et omfattende salg af ejendomme eller en betydelig stigning i ejendomsporteføljernes værdi, hvor gældsandelen falder til væsentligt under 80 pct. og forventes at blive på det niveau, og hvor det kan være relevant at sætte et overskudskrav, der er større end årets resultat. Dette svarer til, at staten som ejer trækker midler ud af ejervirksomhederne og dermed får gavn af værdistigningerne eller den likviditet, der opstår ved salg af ejendomme.

Fremgangsmåde ved fastsættelse af overskudskrav på finansloven

Stillingtagen til overskudsdisponeringen sker en gang årligt ved udarbejdelsen af finanslovsforslaget. Overskudskravet fastsættes altså på FFL (med undtagelse af overskudskravet for 2007, der fastsættes på ÆF07) og korrigeres ikke på ÆF, med mindre der i øvrigt fremsættes ændringsforslag vedrørende ejervirksomhedernes ejendomsporteføljer.

I nedenstående gennemgang anvendes budgettering på FFL08 som eksempel:

- Fra det afsluttede regnskab for 2006 indhentes oplysninger om balanceposterne vedrørende værdi af ejendomsporteføljen og den langfristede gæld samt den deraf følgende gældsandel/belåningsgrad primo 2007.
- Ejervirksomhedens aktuelle forventning til resultatet i indeværende år (2007) indhentes (udvikling i indtægter og udgifter).
- Ejervirksomhedens aktuelle forventning til udviklingen i ejendomsporteføljens værdi og langfristet gæld i indeværende år (2007) indhentes. Konkret betyder det skøn over hjemtagelse af lån for færdiggjorte byggeprojekter samt køb og salg af ejendomme (kapitalposter) i indeværende år.
- Med udgangspunkt i ovennævnte oplysninger om ejervirksomhedernes forventninger til resultat og kapitalposter i indeværende år (2007) samt det på FL2007 fastsatte overskudskrav beregnes den forventede gældsandel/belåningsgrad primo 2008.
- Ejervirksomhedens forventning til resultatet i forslagsåret (2008) indhentes.
- Ejervirksomhedens aktuelle forventning til udviklingen i kapitalposterne i 2008 indhentes (skøn over hjemtagelse af lån for færdiggjorte byggeprojekter samt køb og salg af ejendomme).
- Med udgangspunkt i den forventede gældsandel/belåningsgrad primo 2008 samt udviklingen i kapitalposterne i løbet af 2008 og under hensyntagen til målsætningen om, at belåningsgrad skal være ca. 80 pct., fordeles ejervirksomhedens forventede resultat for 2008 til henholdsvis overskudskrav og konsolidering.

Håndteringen af over- eller underskud i forhold til det budgetterede resultatkrav (netttotal på finansloven) sker efter de almindelige bevillingsregler. Der kan således overføres overskud og reserveres bevilling, og der må ikke være underskud 3 år i træk. Det skal bemærkes, at køb og salg af ejendom samt gældsoptagelse/nedbringelse af ejendomsgælden håndteres separat fra ejendomsvirksomhedens driftsregnskab.

3. Lånefinansiering under huslejeordningen

a. Grænsedragning mellem værdiforøgende byggeprojekter og vedligeholdelse

UBST og SES har i henhold til huslejeordningens regler adgang til at lånefinansiere byggeprojekter (ny-, om-, og tilbygninger) vedrørende ejendomme under huslejeordningen. Adgang til at lånefinansiere byggeprojekter er betinget af, at projektet tilfører ejendommen en øget værdi – altså at der er tale om en investering (forbedring/modernisering).

Byggeprojektet og lånefinansieringen heraf kan kun gennemføres, såfremt den pågældende lejer er indstillet på efterfølgende at betale en højere husleje for lejemålet svarende til den øgede brugsværdi af ejendommen, *jf. dog afsnit 3.c*. For gennemførelsen af byggeprojekter gælder i øvrigt huslejeordningens forelæggelsesregler, *jf. afsnit 2.a*.

I modsætning til et forbedrings-/moderniseringsprojekt vil vedligeholdelse af ejendommene ikke være værdiforøgende, idet vedligeholdelsesarbejder alene har til formål at opretholde ejendommenes stand på et rimeligt niveau. Der er derfor ikke adgang til at finansiere vedligeholdelsesarbejder via låneoptagelse. Vedligeholdelse skal finansieres over ejendomsvirksomhedernes driftsbudgetter. Der kan være særlige tilfælde, hvor der vil kunne accepteres kontantfinansiering fra lejer, fx i tilfælde af at lejer ønsker gennemført en bygningsmæssig ændring (fjernelse af skillevægge mv.), som ikke vurderes at tilføre ejendommen merværdi.

SES/UBST kan ud fra praktiske hensyn vælge at gennemføre et forbedrings-/moderniseringsprojekt og løbende vedligeholdelsesarbejde for en ejendom samtidig og således indhente et samlet tilbud på arbejdet.

Det skal være muligt ved projektets afslutning at foretage en særskilt afregning for hhv. vedligeholdelsesarbejdet og forbedrings-/moderniseringsprojektet.

Det skal bemærkes, at lejeren i forbindelse med moderniseringsprojekter kan ønske, at der gennemføres investeringer i form af særlige installationer (f.eks. kabling, sikringsanlæg el.lign.), der er aktiverbare, men ikke kan medregnes i ejendommens værdi og dermed huslejefinansieres. Sådanne investeringer i særlige installationer skal egenfinansieres af lejeren, men kan indgå i totalentreprisen, der styres af SES/UBST, *jf. afsnit 3.f*.

Investeringerne skal aktiveres, gældsfinansieres og afskrives hos lejeren. Det er i den forbindelse vigtigt, at der i totalentreprisen skelnes mellem udgifter, der kan henføres til moderniseringsprojektet, og udgifter, der vedrører de særlige installationer. Sådanne installationer er arbejder for fremmed regning, og de skal derfor hos SES/UBST føres på FF5, jf. reglerne i likviditetsordningen.

b. Grænsedragning mellem investeringer under huslejeordning og omkostningsreformen

SES/UBST's adgang til at lånefinansiere investeringer i henhold til huslejeordningens regler gælder alene investeringer i ejendomme omfattet af huslejeordningen.

For alle andre typer af investeringer gælder de regler i budgetvejledningen, som den pågældende investering er omfattet af.

For fx SES' investeringer i ejendomme under slotte- og haveområdet gælder således budgetvejledningens regler for anlægsbevillinger. For fx SES'/UBST's investeringer i IT-systemer og materielle anlægsaktiver til eget brug (møbler, biler mv.) gælder budgetvejledningens regler for investeringer under omkostningsreformen.

c. Adgang til at finansiere byggeprojekter uden efterfølgende ekstra huslejeopkrævning

Der kan opstå behov for, at ejervirksomhederne gennemfører en modernisering/ombygning af et lejemål for at tiltrække en lejer til en tomgangsejendom eller for "at holde på" en lejer, såfremt lejeren ikke længere finder, at ejendommens brugsværdi svarer til den opkrævede husleje og derfor overvejer at flytte. Disse situationer kan opstå, hvor lokaler eller tekniske installationer i ejendom er blevet forældede.

UBST har adgang til at lånefinansiere sådanne projekter. UBST skal dog i hvert enkelt tilfælde nøje vurdere, om projektet kan betale sig – også henset til eventuelle alternative løsninger (fx at finde et nyt statsligt eller privat lejemål til den pågældende lejer). For UBST er en del af egenkapitalen decideret reserveret til ovenfor beskrevne projekter. Det skyldes, at UBST's ejendomsportefølje rummer forholdsvis mange tekniske installationer. For UBST gælder, at en ejendoms værdi kan nedskrives som følge af "funktional forældelse" i tilfælde, hvor ejendommens generelle stand og funktionalitet gør den uegnet til forsknings- og undervisningsformål.

For SES gør sig gældende, at sådanne projekter kan lånefinansieres, såfremt det vurderes, at særlige forhold gør sig gældende i det konkrete projekt, og såfremt sagen har været forelagt departementet med henblik på godkendelse. Alternativt kan SES driftsfinansiere den andel af sådanne aktiviteter, der ikke måtte kunne rummes inden for huslejen, som ejerforpligtigelser (ekstraordinære ejervedligholdelser), for hvilke huslejeordningens forelæggelsesregler i øvrigt gælder, *jf. afsnit 2.a.*

d. Donationer vedrørende byggeprojekter

I forbindelse med byggeprojekter kan SES/UBST komme ud for, at en privat aktør tilbyder at finansiere hele eller dele af investeringen.

Privates donationer til investeringer i ejendomme under huslejeordningen kan tilbydes til SES/UBST eller til lejer af ejendommen.

Privates donationer vil oftest tilbydes til lejer af ejendommen (fx et universitet). Hvis donationen gives til lejer, får denne ejerskabet, og den skal dermed optages på lejerens balance. UBST/SES skal godkende den private donation. SES/UBST kan ikke opkræve husleje for den donerede investering.

Der skal indgås aftale mellem UBST/SES, lejer og donoren om håndtering af den donerede investering i byggeprojektsfasen (hvem er byggherre mv.). Såfremt UBST/SES på lejers vegne modtager og administrerer det donerede beløb, skal det donerede beløb hos SES/UBST indsættes på en dertil særligt oprettet FF5-konto (Arbejder for fremmed regning) i SKB.

Der skal endvidere indgås aftale mellem SES/UBST og lejer om den efterfølgende håndtering af den donerede investering, herunder håndtering i tilfælde af lejerens fraflytning af lejemålet, finansiering af driftsudgifter i tilknytning til investeringen (forsikring, vedligehold), aftale om samejerskab, hvis den donerede investering bliver en integreret del af UBST/SES's ejendom mv.

Hvis donationen gives til SES/UBST, får SES/UBST ejerskabet til donationen, og den optages på huslejeordningens balance. Det donerede beløb indsættes på en særskilt oprettet FF5-konto i SKB. UBST/SES kan opkræve husleje svarende til den donerede investerings værdi og PL-reguleret årligt.

Donationer, der kan nedtages eller flyttes uden reetablering af bygningen, har som udgangspunkt karakter af inventar/løsøre, og ejerskabet tilhører dermed lejer i lighed med skriveborde, IT-kabling og lignende. Bygningsejeren vil naturligvis ikke skulle godkende sådanne donationer. Med forbehold for Finansudvalgets godkendelse skal ejerskab til donerede kunstværker, samlinger mv. følge retningslinjerne som beskrevet i aktstykke 136 af 22/5 2007.

e. Medfinansiering fra lejere / kontantfinansiering

I forbindelse med byggeprojekter kan SES/UBST komme ud for, at lejer af ejendommen ønsker at finansiere en del af investeringen. Det kan skyldes, at lejer ønsker at betale forlods for et forbedrings-/moderniseringsprojekt frem for i stedet efterfølgende at skulle betale en større huslejbetalning.

Medfinansiering fra lejere af investeringer i ejendomme under huslejeordningen skal som udgangspunkt afvises af UBST/SES, idet det ikke i overensstemmelse med principperne i ordningen. Såfremt lejers egenbetaling anvendes til "huslejeregulering", fås ikke den reelle huslejudgift i de enkelte institutioners regnskaber,

ligesom der heller ikke hos SES/UBST fås den reelle værdi af ejendommen, idet den foretagne forbedring kan aktiveres.

Der kan dog være sager, hvor det på baggrund af en konkret vurdering kan anses for hensigtsmæssigt at finansiere en del af moderniseringssagen med et kontant bidrag fra lejer. Sådanne sager vil skulle forelægges Finansministeriets departement til godkendelse, såfremt de vurderes at være værdiskabende.

f. Egenbetaling for særlige installationer

Det kan forekomme, at lejerer ønsker at foretage mindre særlige installationer/investeringer i lejemålet fx forbedring af adgangsforhold, flytning af vægge, kabling mv. SES/UBST skal godkende lejerens projekter, før de gennemføres, og i den forbindelse skal der mellem UBST/SES og lejerer indgås aftale om, hvorvidt lejemålet skal genetableres, såfremt lejerer opsiger lejemålet. Lejerer ejer egne investeringer i lejemålet, og de skal bogføres på lejerens balance efter gældende regnskabsregler.

For UBST gør sig gældende, at universiteterne har det fulde ansvar for indvendig vedligeholdelse, og UBST arbejder som følge deraf ikke med genetableringspligt.

g. Mer- eller mindreudgifter ved byggeprojekter

Der skal foreligge en skriftlig aftale mellem SES/UBST og lejerer, førend et byggeprojekt kan påbegyndes, jf. afsnit 6.b. Aftalen skal indeholde en af SES/UBST udarbejdet beskrivelse af hovedvilkår og huslejekonsekvenser. Det skal endvidere af aftalen fremgå, hvem der afholder eventuelle merudgifter, såfremt der undervejs i byggeprojektet konstateres flere udgifter til projektet end budgetteret – fx ved konstatering af nødvendigt vedligehold som konsekvens af råd og svamp. Det skal herudover fremgå, hvem der bærer risikoen for afholdte udgifter, hvis projektet ikke gennemføres. Aftalens økonomiske forudsætninger kan låses, når der er indhentet tilbud fra entreprenører på opgaven.

Merudgifter, der skyldes, at lejerer undervejs i projektet fremsætter yderligere ønsker vedrørende byggeprojektet (fx anvendelse af bedre materialer, flytning af yderligere vægge mv.), afholdes af lejerer via efterfølgende højere huslejebetaling.

Egentlige merudgifter, efter at huslejen er fastlåst i forhold til det i aftalen fastlagte projekt og budget (dvs. som udgangspunkt efter licitation/prisindhentning), afholdes af SES/UBST over driften (og kan således ikke påføres lejerer hverken som engangsudgift eller højere huslejebetaling). Sådanne merudgifter konteres som tab på byggesager via interne statslige overførselsudgifter 611001, jf. konteringsvejledning for huslejeordningen³. Hvis det ved et byggeprojekt viser sig at være nødvendigt at udføre ekstra vedligeholdelsesarbejde fx ved konstatering af

³ Denne fremgangsmåde fordrer, at den fremtidige regnskabsstruktur for SES og UBST indeholder en selvstændig hovedkonto med balance vedr. SEA-aktiver og passiver. For SES 7.16.02 i 2006. På ÆF er denne imidlertid nedlagt, og en konkret teknisk løsning afventer endelig afklaring i Økonomistyrelsen.

råd eller svamp, vil udgifterne ikke blive bogført som tab men indgå i de almindelige driftsudgifter.

For merudgifter vedrørende byggeprojekter gælder i øvrigt huslejeordningens forelæggelsesregler.

b. Afslutning af et byggeprojekt og hjemtagelse af langfristet lån

Vedrørende byggeprojekter kan ejervirksomhederne hjemtage det langfristede lån, når byggeprojektet er endeligt afsluttet og overdraget til lejer. Der skal foreligge skriftlig dokumentation, før det langfristede lån kan hjemtages, *jf. afsnit 6.b.*

Når byggesagen er regnskabsmæssigt afsluttet, og størrelsen af det langfristede lån er opgjort, kan et eventuelt mer- eller mindreforbrug beregnes som forskellen på hovedlånet og det faktiske træk på byggekreditten. Mer- eller mindreforbruget overføres til/fra kassekreditten, hvorved byggekreditten nulstilles.

SES/UBST har ikke adgang til at hjemtage dele af det langfristede lån, efterhånden som forskellige faser af byggeprojektet færdiggøres. Det langfristede lån kan alene hjemtages på ibrugtagningstidspunktet.

Ved nybyggeri kan der hjemtages hovedlån for køb af byggegrund, når købet har fundet sted – også selv om byggeriet ikke er påbegyndt eller afsluttet. I de tilfælde, hvor ejervirksomheden køber en bygning med henblik på efterfølgende modernisering, må der hjemtages lån svarende til bygningens værdi før renovering, indtil modernisering er færdiggjort. Omkostninger til modernisering anføres på konto for byggekredit frem til færdiggørelsen.

SES/UBST kan undtagelsesvist hjemtage det langfristede lån, selv om der udestår enkelte mindre dele af byggeprojektet (typisk udsmykning mv.). Ejervirksomheden skal her fx via en mangelgennemgang med lejer sikre sig, hvilke udeståender der er ved ibrugtagning.

Ved hjemtagelse af lån, før et byggeprojekt er endelig afsluttet, skal hele det langfristede lån hjemtages, og den overskydende likviditet (grundet enkelte udestående arbejder) skal placeres på den til byggeprojektet tilknyttede byggekredit (FF6), hvor positive saldi indestående ikke forrentes.

Såfremt det forudses, at et byggeprojekt færdiggøres i forskellige etaper, kan ejervirksomhederne på forhånd opdele byggeprojektet i flere byggesager. Derved kan langfristede lån hjemtages løbende, efterhånden som de enkelte byggesager afsluttes.

i. "Låneramme" for genopretningsprojekter

I forbindelse med udvidelser af huslejeordningen med ejendomme fra andre dele af staten mv. kan det forekomme, at der ved vurderingen af ejendommenes værdi er konstateret et genopretningsbehov på grund af nedslidning.

Såfremt det besluttes at udbedre genopretningsbehovet, får SES/UBST ved overtagelse af ejendommene en gæld svarende til ejendommens værdi før genopretning, mens lejerer betaler husleje svarende til ejendommens værdi efter genopretning.

Derved får SES/UBST en friværdi ("låneramme") i ejendommene svarende til det vurderede genopretningsbehov. Friværdien kan belånes til brug for udbedringen af genopretningsbehovet, og finansieringen af genopretningen kan alene ske inden for den fastsatte friværdi, og der kan kun optages lån til de faktisk afholdte udgifter.

For det tilfælde at genopretningsarbejdets gennemførelse bliver dyrere end den afsatte låneramme, skal der i budgetteringen fastsættes, hvilken andel der skal finansieres som vedligeholdelse i henhold til 10-års planen for ejendommen. Alternativt skal merudgifter vises i ejervirksomhedens drift som "ikke lånefinansieret genopretning" under interne statslige overførselsudgifter. Lånefinansiering af udgifter til genopretning ud over den fastsatte låneramme følger huslejeordningen almindelige regler, *jf. afsnit 2.a.*

Byggeprojekter vedrørende genopretning er i øvrigt omfattet af huslejeordningens forelæggelsesregler, *jf. afsnit 2.a.*

j. Kontering af byggeprojekter mv.

Til hvert af SES/UBST's byggeprojekter er knyttet en FF6-konto i SKB, hvilket understøtter ejervirksomhedernes mulighed for at styre økonomien i byggeprojektet grundet automatisk renteberegning.

Økonomistyringen af hvert byggeprojekt (dette gælder også genopretningsprojekter) skal dog også understøttes i ejervirksomhedernes regnskabssystemer (ved tildeling af projektnumre eller lignende) og/eller via et byggesagssystem.

Ejervirksomhedernes udgifter vedrørende byggeprojekter afholdes i første omgang inklusive moms. Momsen refunderes efterfølgende af Økonomistyrelsen (momsrefusionsordningen). Den refunderede moms indsættes hos SES/UBST på den til huslejeordningen tilknyttede kassekredit⁴ og videreposteres efterfølgende til de pågældende byggeprojekter.

Den eventuelle renteindtægt, som momsrefusionen giver på kassekreditten, viderekonteres ikke til byggeprojekterne, men overføres til ejervirksomhedernes driftsregnskab.

⁴ Såfremt virksomheden har flere hovedkonti (og balancerer), er der tale om den kassekredit, der er på balancen, hvor byggekreditterne vedrørende SEA-ombygning er placeret.

Den ekstra renteudgift, som ejervirksomhederne får på byggeprojekterne som følge af den tidsmæssige periode mellem afholdelse og refusionen af momsudgiften, dækkes ikke af Økonomistyrelsen og påløber således den samlede byggeprojektudgift.

4. Indeksering og renter

a. Indeksering af huslejer

Den husleje, som ejervirksomhederne opkræver, skal årligt pristalsreguleres med forbrugerprisindekset (deflator for finanslovens standardkonto 16). Dog pristalsreguleres ikke i de år, hvor der foretages reguleringer i huslejen som følge af ændringer i ejendomsværdien. Udgift til og betaling til SES/UBST for henlæggelser bliver reguleret i forhold til det faktiske forbrug.

b. Indeksering af bevillinger til byggeprojekter

I forbindelse med flerårige byggeprojekter (forbedring/modernisering) kan ejervirksomhederne ved regnskabsårets afslutning pristalsregulere den uforbrugte del af bevillingen med Finansministeriets byggeomkostningsindeks (<http://www.oav.dk/sw3038.asp>). Dette gælder også den uforbrugte del af ”lånerammer” til genopretningsprojekter mv.

c. Øvrige indekseringer

De ovenfor beskrevne indekseringer er de eneste pristalsreguleringer, som ejervirksomhederne må foretage i relation til huslejeordningen. SES/UBST kan altså ikke med henvisning til pristalsudviklingen regulere ejendomsværdier, gæld, egenkapital (friværdi) mv.

d. Rente for byggekredit, kassekredit og langfristet gæld

Ved fastsættelse af rentesatsen for ejervirksomhedernes FF6-konti (byggekredit) tages udgangspunkt i den af Danmarks Nationalbank fastsatte diskonto plus et tillæg på 2,5 pct., jf. ’Evaluering af den statslige huslejeordning’, september 2006.

På samme måde forrentes ejervirksomhedernes kassekredit med diskontoen plus et tillæg på 2 pct. ved udlån og ved indlån blot med diskontoen. Endelig forrentes ejervirksomhedernes langfristede gæld med en fast rentesats på 5 pct., jf. tabel 2.

Tabel 2	
Rentesatser i finansieringsmodel for huslejeordningen	
Lånetype	Rentesatser
<u>Langfristet gæld</u>	5 pct.
<u>Byggecredit</u>	Diskonto + 2,5 pct.
<u>Kassecredit</u>	
Udlån	Diskonto + 2 pct.
Indlån	Diskonto

Renterne tilskrives kvartalsvis bagud, jf. Cirkulære om selvstændig likviditet nr. 1 af 5. januar 2007, og de aktuelle rentesatser offentliggøres af Økonomistyrelsen på www.oes.dk/sw22190.asp.

5. Værdiregulering

a. Opskrivning af ejendomsværdier

Som anført i vejledningens kapitel 2 skal ejervirksomhederne som minimum hvert fjerde år få foretaget en uafhængig vurdering af ejendomsporteføljens værdi.

I den mellemliggende periode kan ejervirksomhederne opskrive enkelte ejendomes værdi i tilfælde af:

- Tilkøb af naboejendomme.
- Nybyggeri (byggeprojektet skal være afsluttet, og der skal foreligge et bygge-regnskab).
- Tilbygninger (byggeprojektet skal være afsluttet, og der skal foreligge et byg-geregnskab).
- Værdiforøgende ombygninger eller moderniseringer, jf. afsnit 2.a (byggepro-jektet skal være afsluttet, og der skal foreligge et bygge-regnskab).
- Stigning i grundværdier
- Genopretningsprojekter, jf. afsnit 3.b.

Endvidere skal ejendomsvirksomhederne opskrive ejendomsporteføljeværdi med købsprisen i tilfælde af køb af nye ejendomme.

b. Nedskrivning af enkelte ejendomes værdier

Som anført i vejledningens kapitel 2 skal ejendomsvirksomhederne ikke afskrive løbende på værdien af ejendomsporteføljen.

Ejendomsvirksomhederne skal foretage nedskrivninger af enkelte ejendommers værdi i tilfælde af:

- Delsalg af ejendommen.
- Varige skader på ejendommen (råd & svamp, brand- og stormskader mv.).
- Nedslidning
- Nedrivning.

Der skal foreligge dokumentation for årsagen til den enkelte nedskrivning.

Endvidere skal ejendomsvirksomhederne nedskrive den samlede ejendomsporteføljeværdi med den bogførte værdi af ejendommen i tilfælde af ejendomssalg.

6. Dokumentation

Der anvendes standardaftale/kontrakter, hvori eventuelle særlige vilkår vedrørende det konkrete lejemål og/eller modernisering indarbejdes. Når der sker ændringer i de aftalte kontraktforhold, tilpasses kontrakten tilsvarende.

a. Indgåelse af aftaler vedrørende private lejemål

SES/UBST kan på vegne af statsinstitutioner forhandle og indgå aftaler med private udlejere vedrørende lejemål til den/de pågældende statsinstitutioner. Det er SES, der forhandler og indgår private lejemål til brug for centraladministrationen i hovedstadsområdet, jf. cirkulære 227 af 13. december 1996 om lokaler til centraladministrationen.

Førend SES/UBST indgår aftaler med private udlejere, skal der foreligge en ”underliggende” aftale mellem SES/UBST og den pågældende statsinstitution, hvoraf fremgår, at institutioner har accepteret de til lejemålet tilknyttede forhold (antal kvadratmeter, husleje, opsigelsesfrister mv.).

Dette foregår i praksis ved, at SES i løbende dialog med brugerinstitutionen forhandler kontrakten færdig med den private udlejer, men med forbehold for såvel Finansudvalgets (hvis over forelæggelsesgrænsen) som den pågældende institutions godkendelse. Den pågældende institution skal, inden SES underskriver lejekontrakten, skriftligt acceptere, at SES kan underskrive lejekontrakten på de i kontrakten forhandlede vilkår, herunder lejens størrelse, uopsigelighed, lejeregulering m.m. I forlængelse af kontraktens underskrivelse fremsender SES en brugeraftale til brugerinstitutionens underskrift. Brugeraftalen er baseret på den indgåede lejekontrakts vilkår og lejekontrakten indgår som bilag.

b. Dokumentation vedrørende byggeprojekter

Førend et byggeprojekt påbegyndes, skal der foreligge en aftale mellem UBST/SES og lejeren indeholdende en beskrivelse af projektet, herunder tidsplan mv. samt et projektbudget. Aftalen skal endvidere indeholde bestemmelser om,

hvem der dækker eventuelle merudgifter i forhold til det fastlagte budget. Aftalen skal være bilagt en supplerende huslejekontrakt (vedrørende byggeprojektet).

Såfremt der undervejs i byggeprojektet konstateres merudgifter i forhold til det oprindelige budget og/eller forskydninger i tidsplanen, skal SES/UBST udarbejde en revideret projektplan og -budget, som efter lejers godkendelse bilægges den oprindelige aftale (benævnes tillægsaftale).

Der vil under projekteringen/udførelsen være tale om en række mindre til- og fravalg. Dette sker i form af en plus-/minusliste, og udgifterne vil i langt de fleste tilfælde kunne rummes inden for projektets økonomi, herunder det afsatte beløb til byggesagens uforudsete udgifter. Kun udgifter herudover vil der skulle tages konkret stillingtagen til. Der vil således kun blive tale om at regulere aftalegrundlaget i tilfælde af regulære huslejefinansierede ekstraarbejder, *jf. afsnit 3.g*.

Når byggeprojektet er afsluttet, og ejervirksomheden skal hjemtage det langfristede lån, skal der hos ejervirksomheden til brug for lånehjemtagelse foreligge følgende dokumentation:

- Budget der beskriver såvel de planlagte aktiviteter som deres finansieringskilder – det vil sige opdelt i vedligeholdelse, modernisering/ombygning samt evt. genopretning.
- Oprindelig aftale mellem ejervirksomhed og lejer vedrørende projektet.
- Foreløbig/betinget huslejekontrakt ved nybyggeri – aftale med lejer med skitserede hovedvilkår i ombygningssager.
- Eventuelle tillægsaftaler, der aftales med lejer som følge af projektændringer.
- Udbudsmateriale, indkomne tilbud og dokumentation for valg af tilbud. I sager under udbudsgrænsen vil der blot skulle foretages prisindhentninger.
- Endelig(e) entreprenørkontrakt(er).
- Byggeregnskab for projektets samlede udgifter i form af bl.a. byggesagsrapport, herunder angivelse af eventuelle vedligeholdelsesarbejders andel samt endelig opgørelse af gevinst/tab i relation til den aftalte ramme.
- Bygherres skriftlige godkendelse af det færdige projekt.