
Vejledning for administration af den statslige huslejeordning

1. Indledning	2
2. Regelsæt for den statslige huslejeordning	3
a. <i>Principperne i huslejeordningens finansieringsmodel</i>	3
b. <i>Husleje</i>	4
c. <i>Udlejning til private</i>	6
d. <i>Gæld</i>	6
3. Lånefinansiering under huslejeordningen.....	8
a. <i>Grænsedragning mellem værdiforøgende byggeprojekter og vedligeholdelse</i>	8
b. <i>Lejers egenbetaling for særlige installationer, egne vedligeholdelsesarbejder og ombygninger samt værdiforøgende arbejder</i>	8
c. <i>Rentable energinvesteringer</i>	9
d. <i>Adgang til at finansiere byggeprojekter uden efterfølgende ekstra huslejeopkrævning</i>	9
e. <i>Donationer vedrørende byggeprojekter</i>	10
f. <i>Mer- eller mindreudgifter ved byggeprojekter</i>	10
g. <i>Belåning i forbindelse med genopretningsprojekter</i>	10
4. Op- og nedskrivninger af ejendomsværdier	11

1. Indledning

Vejledningen for administration af den statslige huslejeordning er blevet opdateret i 2019.

Den oprindelige vejledning blev udarbejdet medio 2007 i forlængelse af evalueringen af den statslige huslejeordning, jf. Akt. 5 af 5. oktober 2006. I januar 2011 blev udarbejdet en ny vejledning, som erstattede såvel den tidligere vejledning som tillægget hertil. Nærværende opdaterede vejledning erstatter den tidligere vejledning og er opdateret med SEA-reformen fra 2015 og operationalisering af SEA-reformen fra 2019.

Huslejevejledningen beskriver de regler for huslejeordningen, der afviger fra de almindeligt gældende regelsæt for omkostningsbaserede regnskaber. I alle andre forhold end de nævnte er det almindelige regelsæt gældende.

Vejledningen fungerer som en ”overbygning” til Bygningsstyrelsens (BYGST) instrukser og konteringsvejledninger mv. vedrørende ordningen samt Økonomistyrelsens notat ”Regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen (SEA)”, hvori de regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen for kontorejendomme er nærmere uddybet og konkretiseret.

I det følgende benævnes ejendomsvirksomhederne vedrørende kontor- og uddannelses- og forskningsbygninger under ét ”ejendomsvirksomhederne”.

Huslejevejledningen vedrører §28.7. Bygninger, hvorunder BYGST indenfor rammerne af Statens Ejendomsadministration (SEA-ordningen) varetager ejerskabet samt administration, drift og vedligehold af SEA-ejendommene på kontor- og uddannelses- og forskningsområdet.

I henhold til Akt. 331 af 4. september 2000, Akt. 233 af 31. maj 2001 og Akt. 5 af 5. oktober 2006 varetager BYGST ejerrollen for statens kontorejendomme samt statens ejendomme til undervisnings- og forskningsformål.

Ejerrollen for kontorejendomme varetages af Ejendomsvirksomheden vedr. kontorbygninger og omfatter statens ejendomme, som primært anvendes af statens administrative institutioner (styrelser, departementer mv.), arkiv, politi og retsbygninger mv. Disse institutioner er omfattede af den markedsbaserede ordning.

Ejerrollen for statens ejendomme til undervisnings- og forskningsformål varetages af virksomheden vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger, som anvendes til undervisnings- og forskningsformål af institutioner under Uddannelses- og Forskningsministeriets område og under Kulturministeriets område. Disse institutioner er omfattede af den omkostningsbaserede huslejeordning. Det fremgår endvidere af Bekendtgørelse af lov om universiteter (Universitetsloven LBK 172, 27/02/2018), at universiteterne, der lejer sig ind i ejendomme ejet af staten er omfattede af SEA-vejledningen.

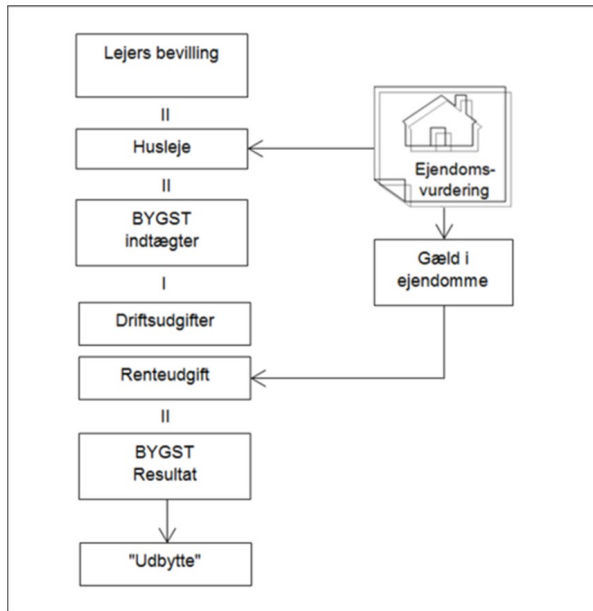
2. Regelsæt for den statslige huslejeordning

a. Principperne i huslejeordningens finansieringsmodel

Ejendomsporteføljens værdi

Omdrejningspunktet i huslejeordningens finansieringsmodel er værdien af ejendomsvirksomhedernes ejendomsportefølje, *jf. figur 1*.

Figur 1. Finansieringskredsløb i huslejeordningen



Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

Hovedparten af kontorejendommene er værdiansat på baggrund af en markedsvurdering. Vurderingen af ejendommens markedsværdi skal omfatte ejendommene, som de er og forefindes med de eventuelle forbedringer, der måtte være foretaget, men ekskl. værdien af eventuelle byggeretter. Som grundlag for værdiansættelsen foretager mægleren en beregning af første års afkast baseret på den for det pågældende marked opnåelige markedsleje (husleje).

Minimum hvert fjerde år foretages en uafhængig vurdering af kontorejendommene.

Når en kontorejendom, der er ejet af BYGST, overgår til huslejeordningen, skal dens værdi som hovedregel markedsvurderes. Såfremt ejendommens vurderede markedsværdi afviger fra den værdi, som ejendommen stod opført med i BYGST' regnskab før overgangen til huslejeordningen, eller fra den værdi, som BYGST har købt ejendommen til, reguleres ejendommens værdi i BYGST' regnskab til den markedsvurderede værdi. Denne værdi er defineret som ejendommens "anskaffelsessum".

Undtaget fra denne regel er ejendomme, som bliver overdraget til BYGST og som BYGST forventer at afhænde indenfor kort tid. I det tilfælde skal BYGST ikke foretage en egentlig markedsvurdering af ejendommen. I stedet skal ejendommen optages i BYGST' regnskab til den gældende offentlige ejendomsvurdering. Såfremt den offentlige ejendomsværdi er forskellig fra den værdi, som BYGST har fået overdraget ejendommen til, reguleres værdien hertil i regnskabet. Den offentlige ejendomsvurdering vil dermed være ejendommens "anskaffelsessum".

Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger

Uddannelses- og forskningsejendomme genvurderes hvert 10. år - dog under hensyntagen til eventuel bindingsperiode, hvorved vurderingen som udgangspunkt foretages i samme år, hvor bindingsperioden udløber - og værdiansættes med udgangspunkt i ejendommens genanskaffelsespris med fradrag for slid og ælde (omkostningsprincip). Særindrettede bygninger, der afskrives på, vurderes ikke. I bygninger, hvor der indgår laboratorier, er det alene bygningskroppen, som skal genvurderes.

Hertil lægges værdien for grunde (udnyttede byggeretter). Grunde omfatter både udnyttede byggeretter og u-udnyttede byggeretter. Udnyttede byggeretter vurderes ikke. Udnyttede byggeretter (grunde) samt landbrugs- og forsøgsarealer vurderes hvert 5 år og værdiansættes ud fra en markedsvurdering.

Der indføres afskrivninger på laboratorier/særindrettede bygninger med en afskrivningsperiode på 15 år.

Huslejen for laboratorier/særindrettede bygninger reguleres ned til 25 pct., når de er fuldt ud afskrevet efter 15 år. Ved reinvesteringer i laboratorier/særindrettede bygninger ændres huslejegrundlaget herfor til reinvesteringens størrelse. Ved en reinvestering kan huslejegrundlaget dog maksimalt reguleres ned til 25 pct. af det gældende huslejegrundlag.

Foretages der reinvesteringer i laboratorier/særindrettede bygninger før afskrivningsgrundlaget er fuldt ud afskrevet, skal lejer fortsætte med at betale husleje af det gældende huslejegrundlag udover husleje for den nye reinvestering, indtil dette huslejegrundlag er fuldt ud afskrevet.

BYGST fastlægger den konkrete metode for vurderingen, herunder hvordan der korrigeres for usikkerheder i de vurderede værdier ved beregning af huslejer bl.a. i samarbejde med departementet og Finansministeriets departement.

Ejendomsvirksomhederne generelt

Det gælder for både kontor- og uddannelses- og forskningsejendomme, at der ikke foretages PL-regulering af ejendomsporteføljens værdi.

b. Husleje

Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

På kontorområdet fastsættes huslejen i udgangspunktet til den vurderede markedisleje, der grundlæggende er den leje, der understøtter vurderingen af ejendommens værdi.

Der gælder dog den regel, at markedislejen i forbindelse med de 4-årige vurderinger kun fastsættes til den nyvurderede leje, hvis den nyvurderede leje er mere end 12 pct. højere eller lavere end den hidtil gældende leje. Stigninger i markedislejen indføres over en 4-årig periode, således at reguleringen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede regulering, hvorimod et fald får effekt med det samme. Fra 1. januar 2013 vil både stigninger og fald i huslejen blive indfaset over en 4-årig periode, således at reguleringen pr. år udgør $\frac{1}{4}$ af den samlede regulering.

Ejendomsvirksomhed vedr. uddannelses- og forskningsbygninger

For uddannelses- og forskningsejendomme fastsættes huslejen som udgangspunkt som en fast procentandel af vurderingen af ejendommens værdi.

Endvidere betaler forsknings- og uddannelsesinstitutionerne leje af ubebyggede landbrugs- og forsøgsarealer (fx landbrugsjord, skov, forsøgsjorde og lign.).

Ejendomsvirksomhederne generelt

I forbindelse med projekter, hvor f.eks. lejeperioden ikke står i forhold til en efterfølgende tabsrisiko, kan investeringen afdrages over lejen inden for en aftalt periode.

Huslejeændringer

Ejendomsvirksomhederne generelt

Den husleje, som ejendomsvirksomhederne opkræver, skal årligt pristalsreguleres med forbrugerprisindekset. Der pristalsreguleres også i de år, hvor der foretages reguleringer i huslejen som følge af ændringer i ejendomsværdien.

Endvidere skal ejendomsvirksomhederne justere huslejen, hvis der sker en værdiforøgende om-, til- eller nybygning (dvs. en huslejefinansieret modernisering) svarende grundlæggende til principperne for private erhvervslejemål.

Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

I forbindelse med modernisering af ejendomme indgår BYGST og lejer en særskilt tidsbegrænset tillægslejeaftale, der fastsætter den tillægsleje, som lejer skal betale udover huslejen.

På kontorområdet kan tillægslejeaftalerne maksimalt gælde til næstkommende markedslejevurdering og vil derfor i praksis være gældende i en periode på 4 – 8 år. Ved den vurdering af markedslejen, der foretages, mens tillægslejeaftalen løber, ser mægleren bort fra de foretagne moderniseringer¹. Efter tillægsaftalens udløb skal lejer betale den vurderede markedsleje for ejendommen inklusive de foretagne moderniseringer.

Derudover kan huslejen justeres, hvis der sker en varig skade på ejendommen.

Parterne kan herudover i særlige tilfælde rette henvendelse om huslejens størrelse ifm. konkrete forhold, f.eks. hvis lokaler ikke lever op til det med ejer aftalte, eller såfremt bagvedliggende forudsætninger for indgåelsen af lejeaftalen nødvendiggør en lejeændring.

I sammenhæng hermed skal det bemærkes, at BYGST, efter godkendelse i departementet, kan indgå lejeaftaler på kontorområdet, hvor huslejen fastfryses over en længere periode. Aftalerne kan – ligeledes efter godkendelse i departementet – bindes i en længere periode eller gøres uopsigelige.

Bindingsperioden for lejekontrakter mellem ejendomsvirksomhederne og lejerne skal som udgangspunkt minimeres for at sikre den størst mulige løbende fleksibilitet i lokaleanvendelsen inden for staten.

På kontorområdet gælder det, at der for ganske særlige ejendomme kan opkræves en omkostningsbaseret husleje. Det kan ske, såfremt investorinteressen er særdeles ringe, tangerende en efterspørgsel på nul. Det vil typisk være tilfældet som følge af ejendommens geografiske placering, fx visse steder på Grønland og på Færøerne, planforhold, servitutter og lign., som hindrer alternativ anvendelse og fri omsætning af ejendommen.

¹ BYGST skal imidlertid, jf. foregående afsnit, optage hele ejendommens værdi – altså inklusiv de foretagne moderniseringer – i styrelsens regnskab

I tilfælde ud over ovenstående, hvor BYGST vurderer det hensigtsmæssigt at anvende omkostningsbaseret husleje, skal dette godkendes af departementet.

På kontorområdet fastsættes den omkostningsbaserede husleje på baggrund af genanskaffelsessummen ved opførelse af bygning med tilsvarende anvendelsesfunktionalitet, opgjort i kr. pr. kvadratmeter bruttoetageareal for grund og bygning, der udgøres af summen af beløb til kapitalforrentning (5 pct.), nedslidning (2 pct.) samt administration mv.

Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger

Tilsvarende kan BYGST opkræve en markedsbaseret husleje, hvor der er tale om udlejning af uddannelses- og forskningsejendomme til institutioner uden for huslejeordningen.

c. Udlejning til private

Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

BYGST skal til hver en tid tilstræbe at udleje til statslige lejere, men kan dog udleje dele af en ejendom til private, når følgende forudsætninger er opfyldt:

- Det er ikke muligt at udleje den opsagte del af ejendommen til anden statslig lejer inden fraflytningsdagen.
- Dellejemålets areal udgør mindre end 50 pct. af det samlede lejemåls areal og mindre end 1,0 mio. kr. i årlig leje.
- En statslig lejer anvender fortsat den resterende del af ejendommen, og det er ikke mere hensigtsmæssigt at flytte denne statslige lejer med henblik på salg af ejendommen.
- Udlejningen af den opsagte del af ejendommen til privat lejer har til formål at minimere tomgang og begrænse tab.
- Udlejning til private skal ske på markedslejevilkår.

Hvor ovennævnte forudsætninger ikke er opfyldt, skal udlejning af dellejemål til private godkendes af departementet.

Det gælder, at BYGST til enhver tid overfor departementet skal kunne dokumentere, at de enkelte dellejemål ikke kan udlejes til en statslig lejer.

Udlejning af dellejemål til private sker på tidsbegrænsede lejekontrakter på maksimalt 5 år med mulighed for 6 måneders opsigelse fra lejers side og 12 måneders opsigelse fra udlejers side uagtet tidsbegrænsningen.

BYGST kan i særlige tilfælde - og efter departementets godkendelse - foretage en midlertidig udlejning til private af en hel ejendom, såfremt det med en stor grad af sikkerhed vurderes, at ejendommen på et senere tidspunkt med fordel vil kunne benyttes af staten.

d. Gæld

Det tilstræbes, at ejendomsvirksomhederne over tid vil have en langfristet gæld i ejendomsporteføljen svarende til ca. 80 pct. af den blivende ejendomsporteføljes værdi inklusive op- og nedskrivninger². Udviklingen i ejendomsvirksomhedernes gældsandel/belåningsgrad kan påvirkes af følgende:

² Kontorejendomme, der kun midlertidigt administreres af BYGST, skal ikke indgå i værdisætning af ejendomsporteføljen. Det gælder ejendomme, der er overtaget med henblik på salg uden udbud eller salg gennem Statens Ejendomssalg A/S.

Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

- Ejendoms køb finansieres ved gælds optagelse svarende til ejendommens anskaffelsessum og vil derfor påvirke ejendomsvirksomhedernes gældsandel. For kontorejendomme gælder, at der optages gæld svarende til ejendommens anskaffelsessum. Såfremt anskaffelsessummen er forskellig fra den værdi, som ejendommen har stået opført med i BYGST³ regnskab inden overgangen til huslejeordningen eller ejendommens købspris, afregnes der særskilt likviditet med Moderniseringsstyrelsen svarende til den foretagne værdiregulering.
- Ved salg af kontorejendommen nedbringes gælden svarende til den samlede anskaffelsessum. Såfremt anskaffelsessummen er forskellig fra den værdi, som ejendommen har stået opført med i BYGST³ regnskab inden afhændelse til Statens Ejendomssalg A/S eller gennem offentligt udbud, korrigeres nettoudgiftsbevillingen svarende gevinsten eller tabet ved salget, således at ejendomsvirksomhedens råderum er upåvirket af salget.
- Nybyggeri, forbedringer, modernisering (værdiforøgende ny-, om- og tilbygninger) samt genopretning (særskilt hjemmel) skal finansieres ved gælds optagelse svarende til det styrende byggebudget (tab og gevinst i forhold hertil driftføres).

Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger

- For uddannelses- og forskningsejendomme gælder det ved salg gennem Statens Ejendomssalg A/S, at BYGST modtager et beløb svarende til ejendommens bogførte værdi. Det fulde beløb anvendes til at nedbringe finansiell gæld. Ved salg gennem offentligt udbud, anvendes nettoprovenuet til nedbringelse af den langfristede gæld³. Endvidere registreres forskellen mellem den bogførte værdi og anskaffelsesværdien på en bunden egenkapital.
- For uddannelses- og forskningsejendomme kan der maksimalt optages gæld svarende til den senere lejedækning (faktiske omkostninger ekskl. tab).

Ejendomsvirksomhederne generelt

- Ligeledes vil en nedskrivning af ejendomsværdien som følge af brand eller anden tilskadekomst af ejendommen øge gældsandelen. Eventuelle forsikringserstatninger bogføres over ejendomsvirksomhedernes driftsregnskab.
- Den tilbagevendende vurdering, af hele ejendomsporteføljens ejendoms værdi kan ligeledes mindske eller øge gældsandelen, alt efter om ejendomsporteføljens samlede værdi stiger eller falder.

Ovenstående kan påvirke ejendomsvirksomhedernes belåningsgrad, så den afviger fra 80 pct. af den blivende ejendomsporteføljes værdi. Hvert 4. år vil Finansministeriets departement overveje, om der skal foretages en justering af gælden, hvis gældsandelen/belåningsgraden er væsentlig mindre eller større end 80 pct. af den blivende ejendomsporteføljens værdi. Overskydende/manglende likviditet i forbindelse hermed afregnes med Moderniseringsstyrelsen.

³ Nettoprovenuet svarer til salgssummen fratrukket salgsomkostninger

3. Lånefinansiering under huslejeordningen

a. Grænsedragning mellem værdiforøgende byggeprojekter og vedligeholdelse

Ejendomsvirksomhederne har i henhold til Budgetvejledningens regler adgang til at lånefinansiere byggeprojekter (nybyggeri og modernisering) vedrørende ejendomme under huslejeordningen. Adgang til at lånefinansiere byggeprojekter er betinget af, at projektet tilfører ejendommen en øget værdi – dvs. 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 værdi af ejendommen. For gennemførelsen af byggeprojekter gælder i øvrigt Budgetvejledningens forelæggelsesregler, jf. *Budgetvejledningen*, og Finanslovens særlige bevillingsbestemmelser.

I modsætning til et værdiforøgende forbedrings-/moderniseringsprojekt vil vedligeholdelse af ejendommene ikke være værdiforøgende, idet vedligeholdelsesarbejder alene har til formål at opretholde ejendommenes stand, således at de fortsat kan anvendes af lejer i overensstemmelse med lejeaftalerne med ejendomsvirksomhederne. Der er derfor ikke adgang til at finansiere vedligeholdelsesarbejder via gældsoptagelse. Vedligeholdelse skal finansieres over ejendomsvirksomhedernes driftsbudgetter.

Ejendomsvirksomhederne kan ud fra praktiske hensyn vælge at gennemføre et værdiforøgende 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 det værdiforøgende forbedrings-/moderniseringsprojekt.

b. Lejers egenbetaling for særlige installationer, egne vedligeholdelsesarbejder og ombygninger samt værdiforøgende arbejder

Ejendomsvirksomhederne

Det kan forekomme, at lejerens ønsker, at der gennemføres investeringer – fx i forbindelse med byggeprojekter – i form af særlige installationer (fx kabling, sikringsanlæg, fjernelse af skillevægge el. lign.), der er aktiverbare, men som ikke vurderes at tilføre ejendommen merværdi og dermed ikke kan huslejefinansieres. Så- danne investeringer i særlige installationer mv. skal egenfinansieres af lejerens, men kan indgå i byggeprojektet, der styres af ejendomsvirksomhederne.

Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

BYGST skal godkende lejerens projekter, før de gennemføres, og i den forbindelse skal der mellem BYGST og lejerens indgås aftale om, hvorvidt lejemålet skal genetableres, såfremt lejerens opsiger lejemålet. Lejerens ejer egne investeringer i lejemålet, og disse skal bogføres på lejerens balance efter gældende regnskabsregler.

Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger

For uddannelses- og forskningsejendomme gør sig gældende, at institutionerne har det fulde ansvar for indvendig vedligeholdelse. Lejerens ejer egne investeringer i lejemålet, der ikke kan være omfattet af BYGST' ejerskab, og disse skal bogføres på lejerens balance efter gældende regnskabsregler. Investeringerne skal gældsfinansieres, aktiveres og afskrives hos lejerens.

Det er vigtigt, at der i byggeprojektet skelnes mellem udgifter, der kan henføres til den huslejefinansierede del af projektet, og udgifter, der vedrører lejers særlige installationer. Når der er flere finansieringskilder på et byggeprojekt, kan udgiften henføres til de enkelte finansieringskilder ved hjælp af en fordelingsnøgle. Brugen af fordelingsnøgler beskrives nærmere i ejendomsvirksomhedernes regnskabsinstruks.

Uddannelsesinstitutionerne kan også selv gennemføre værdiforøgende arbejder i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder eller ombygninger, som universitetet i forvejen selv udfører. Inden for en samlet økonomisk ramme på maksimalt 60 mio. kr. for egne vedligeholdelsesarbejder eller ombygninger kan institutionerne gennemføre værdiforøgende arbejder inden for en økonomisk grænse på 15 mio.kr. Det vil fortsat alene være Bygningsstyrelsen, som har ansvaret for gennemførelse af større værdiforøgende arbejder herudover.

Institutionerne sikrer den tilstrækkelige dokumentation. For at projekterne kan fradrages ved huslejberegningen forelægges projekterne for Bygningsstyrelsen, så der er enighed om projekterne forud for igangsætning. Dette betyder også, at uddannelsesinstitutionerne på forhånd får sikkerhed for, at der ikke ved fraflytning vil blive stillet krav om retablering.

Hvis der ikke har været opnået enighed mellem Bygningsstyrelsen og institutionerne om igangsætning af både ikkeværdiforøgende og værdiforøgende arbejder, vil Bygningsstyrelsen kunne stille krav om retablering. Retablering vil i så fald skulle finansieres af institutionen ved fraflytning.

Det påhviler også lejer at dokumentere projekter ved de løbende genvurderinger.

c. Rentable energiinvesteringer

Rentable energiinvesteringer kan betragtes som værdiforøgende forbedrings-/moderniseringsprojekter efter tilsvarende regler. Investeringerne kan afdrages over huslejen inden for en nærmere aftalt periode.

d. Adgang til at finansiere byggeprojekter uden efterfølgende ekstra huslejeopkrævning

Ejendomsvirksomhederne generelt

Der kan opstå behov for, at ejendomsvirksomhederne gennemfører en modernisering/ombygning af et lejemål for at tiltrække en lejer til en tomgangsejendom eller for at fastholde 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 en ejendom er blevet forældede.

Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger

BYGST har adgang til at lånefinansiere sådanne projekter. BYGST 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 uddannelses- og forskningsejendomme er en del af egenkapitalen decideret reserveret til ovenfor beskrevne projekter. Det skyldes, at uddannelses- og forskningsejendomsportefølje rummer forholdsvis mange tekniske installationer. For uddannelses- og forskningsejendomme gælder, at en ejendoms værdi kan nedskrives som følge af "funktionel forældelse" i tilfælde, hvor ejendommens generelle stand og funktionalitet gør den uegnet til forsknings- og undervisningsformål.

Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv.

På kontorområdet kan byggeprojekter uden efterfølgende ekstra huslejeopkrævning lånefinansieres, såfremt det vurderes, at særlige forhold gør sig gældende i det konkrete projekt, og såfremt sagen er forelagt og godkendt af departementet. Alternativt kan BYGST driftsfinansiere den andel af sådanne aktiviteter, der ikke måtte kunne rummes inden for huslejen, som ejerforpligtigelser (ekstraordinære ejervedligeholdelser), for hvilke Budgetvejledningens forelæggelsesregler i øvrigt gælder, *jf. Budgetvejledningen*.

e. Donationer vedrørende byggeprojekter

Donationer vedrørende byggeprojekter under huslejeordningen håndteres efter reglerne beskrevet i Økonomistyrelsens ”Vejledning om håndtering af donationer” (januar 2011) samt Økonomistyrelsens notat ”Regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen (SEA)”.

f. Mer- eller mindreudgifter ved byggeprojekter

Der skal foreligge en skriftlig aftale mellem ejendomsvirksomhederne og lejereren, førend et byggeprojekt kan igangsættes. I aftalen fastlægges bl.a. projektets omfang og det dertil hørende budget. Budgettet kan ikke ændres løbende, med mindre lejer ønsker ændringer til projektet.

Hvis der ved et byggeprojekt efterfølgende viser sig et mer-/mindreforbrug i forhold til det budgetterede, herunder vedrørende aftalte risici, der påhviler ejendomsvirksomheden, skal dette bogføres som tab/gevinst på den givne byggesag.

I øvrigt henvises til de enkelte ejendomsvirksomheders regnskabsinstruks.

For forsknings- og uddannelsesejendomme gælder dog, at projektet og budgettet kan ændres, såfremt dette er aftalt som lejers risiko. Hvis der er tale om en værdiskabende forbedring, skal lejereren altid godkende huslejeforhøjelsen. Hvis projektet ændres, skal lejereren godkende det ændrede projekt.

g. Belåning i forbindelse med 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.

Genopretningsbehovet præciseres i vurderingsrapporten, hvilket skal danne grundlag for licitationsbudgettet.

Såfremt det besluttet at udbedre genopretningsbehovet, får ejendomsvirksomhederne ved overtagelse af ejendommene en gæld svarende til ejendommenes værdi før genopretning, mens lejereren betaler husleje svarende til ejendommens værdi efter genopretning.

Såfremt udgiften til den i vurderingen forudsatte genopretning - efter licitationen - afviger fra det vurderede genopretningsbehov, kan belåningen justeres tilsvarende, således at der er fuld finansiering for genopretningens pris ved licitationen. Justeringen sker ved primoregulering af anskaffelsesværdien i henhold til ”Regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen (SEA)”. Dette kan ske uden særskilt forelæggelse for Finansministeriets departement, når justeringen sker i overensstemmelse med nærværende regelsæt. Samtidig med genopretningsprojektet kan der, efter aftale med lejer, gennemføres forbedringer

og lign., der lånefinansieres mod en senere forøget huslejebetaling.

Mer- og mindreforbrug i forhold til det budgetterede efter licitationen bogføres som tab/gevinst på den givne byggesag, således at genopretningsprojekterne lige-stilles med moderniseringsprojekter, *jf. afsnit f. Mer- eller mindreudgifter ved byggeprojekter.*

Byggeprojekter vedrørende genopretning er i øvrigt omfattet af Budgetvejledningens forelæggelsesregler, *jf. Budgetvejledningen.*

4. Op- og nedskrivninger af ejendomsværdier

Som anført i vejledningens kapitel 2 skal ejendomsvirksomhederne for kontorejendommene som minimum hvert fjerde år og for uddannelses- og forskningsejendommene som minimum hvert 10 år få foretaget en uafhængig vurdering af ejendomsporteføljens værdi.

Såfremt en ejendoms nyvurderede værdi er forskellig fra den værdi, som ejendommen står opført med i ejendomsvirksomhedernes regnskab, foretages der en op- eller nedskrivning af ejendommens værdi.

I den forbindelse gælder det, at de op- og nedskrivninger, der foretages i forhold til kontorejendommene anskaffelsessum, føres direkte over egenkapitalen som urealiserede op- og nedskrivninger, hvorfor de ikke påvirker BYGST' drift, jf. Økonomistyrelsens notat "Regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen (SEA)".