

331

Finansministeriet. København, den 24. august 2000.

- a. Finansministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til en reform af den bevillingsmæssige styring af By- og Boligministeriets Slots- og Ejendomsstyrelse (SES) og Forskningsministeriets Byggedirektorat (BD)'s udlejningsvirksomhed.

Regelsættet indebærer:

- at statsinstitutionerne, der er nævnt i bilag 1, fremover skal betale husleje efter principper svarende til erhvervslejelovens
- at institutionernes ejendomme overføres til SES og BD, der opføres som statslige ejervirksomheder på finansloven og gives adgang til finansiering af ny-, om- og tilbygninger mv. ved anvendelse af genudlånsordningen
- at de statslige investeringer i ejendomme, som SES eller BD finansierer ved genudlån, samt de eksterne huslejekontrakter, som de omfattede statsinstitutioner indgår, forelægges for Finansudvalget, når den samlede forpligtelse udgør 50 mill. kr. eller derover
- at tidspunktet for SES og BD's forelæggelse af aktstykker om byggerier udskydes, indtil projektforslaget er afklaret, og der er indgået en betinget huslejekontrakt
- at ændringer i byggeprojekter forelægges for Finansudvalget som hidtil, når overskridelsen overstiger 10 mill. kr. eller 10 pct. af byggesummen
- at SES og BD forsøgsvis undtages fra ordningen om statens selvforsikring.

Ændringerne træder i kraft fra finansåret 2001, og omlægningen er indarbejdet på finanslovsforslaget.

- b. Staten har en lang historisk tradition for helt overvejende at dække sit lokalebehov i egne bygninger opført til formålet og i forventning om varigt og ret stationært brug.

De nuværende bevillingsregler tager sigte på en konkret enkeltsagsbehandling af køb eller opførelse af bygninger, samt, hvor staten ikke selv ejer, at sikre rimelige lejevilkår og huslejeniveau, herunder at styre de kontraktmæssige forpligtelser med flerårige udgiftsvirkninger, blandt andet gennem forelæggelse af huslejekontrakter med en uopsigelighed på 10 år eller mere. Større vedligeholdelses- eller ombygningsarbejder har endvidere skullet forelægges og således været underlagt særskilt politisk prioritering.

Ny lovgivning, omstruktureringer, informationsteknologi og forandret arbejdstilrettelæggelse stiller imidlertid løbende nye krav til omfang og indretning af lokaler til brug for varetagelse af statens opgaver. Endvidere tilbyder markedet for såvel erhvervslejemål som for ejendomsadministration og -service flere og mere fleksible løsninger end tidligere.

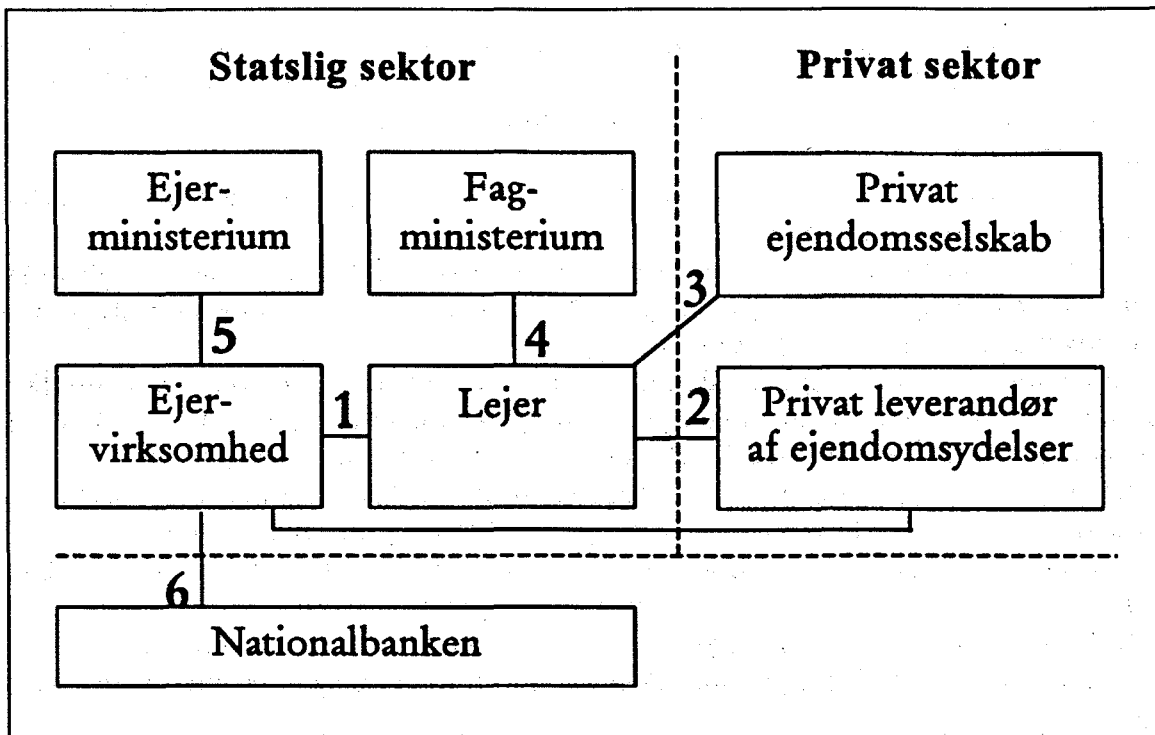
På denne baggrund anbefalede udvalget om statens fremtidige ejendoms- og byggeadministration (SEA) i august 1999 at gøre statens lokaleforsyning mere markedsorienteret med henblik på at sikre *større dynamik* i kapitalforvaltningen og *større effektivitet* i de statslige brugeres lokaleanvendelse gennem indførelse af husleje i videst mulige omfang.

Med henblik på at fremme en mere aktiv kapitalforvaltning og skabe fair vilkår i konkurrencen med private ejendomsselskaber foreslås Slots- og Ejendomsstyrelsen (SES) under By- og Boligministeriet og Byggedirektoratet (BD) under Forskningsministeriet omdannet til kontraktstyrede statsvirksomheder med et særligt budget- og bevillingsretligt styringsgrundlag.

SES tildeles ejerskabet til alle administrationsbygninger og lignende, mens alle universitetsbygninger og lignende samles i BD, jf. bilag 1 over de statslige brugere og ejendomme, som omfattes af reformen fra 1. januar 2001. Andre statslige områder vil senere kunne medtages, idet indførelse af husleje kun omfatter ca. en fjerdedel af statens bygningsmasse målt i m² etageareal.

Ejervirksomhederne skal varetage udlejning af hver deres ejendomsportefølje samt forestå ændringer heri gennem køb, salg og byggeri på et forretningsmæssigt grundlag, men inden for nærmere fastlagte retningslinier.

Hovedprincipperne i samspillet mellem de berørte parter er gennemgået nedenfor med henvisning til følgende figur.



1. Ejer og lejer forhandler direkte om en huslejekontrakt, som giver fuld dækning for statens drifts- og kapitalomkostninger ved at stille lokaler til rådighed for lejerens opgavevaretagelse. Kontrakten følger principperne i erhvervslejeloven.
2. De nye lejere får frit leverandørvalg, hvorfor lejekontrakten med den statslige ejervirksomhed kan opsiges, hvis en lejer kan opnå bedre tilbud hos et privat ejendomsselskab for dele af eller hele sit bygningsforbrug. Herefter er det ejervirksomhedens ansvar og risiko at optage forhandling om en lavere leje, at genudleje til andre eller at afhænde den gamle bygning. Ved kontraktindgåelse om køb og større byggerier kan ejervirksomheden dog betinge sig uopsigelighed i en periode. Ejervirksomheden kan derimod ikke selv sige statslige lejere op, men kan i stedet forlange lejeforhøjelse til dækning af statens alternativomkostninger. Det bemærkes, at centraladministrationen fortsat kun kan betjenes af SES.
3. Ejendomsdrift, -vedligeholdelse og -service udbydes i videst muligt omfang for derved at sikre den bedste og billigste udførelse af disse opgaver.
4. Driftsbevillingerne til de statslige institutioner skal herefter også dække husleje. Til gengæld vil der ikke længere være anlægsbevillinger knyttet til de pågældende institutioner; fremtidige ny-, om- og tilbygninger gennemføres af ejervirksomhederne eller private ejendomsselskaber og forudsætter, at der er indgået en ny lejekontrakt med tilsvarende forhøjelse af huslejen, som der er dækning for inden for driftsbevillingen.
5. Statens interesser i ejervirksomhederne fastlægges i afkast- og resultatkrav på finansloven, der udmøntes gennem resultatkontrakter, der indgås mellem SES og By- og Boligministeriet henholdsvis BD og Forskningsministeriet.
6. Ejervirksomhederne gives adgang til at finansiere om-, ny- og tilbygninger direkte i Nationalbanken via den statslige genudlånsordning. I ejervirksomhedernes åbningsbalance op-

tages en gæld til staten svarende til værdien af den initiale ejendomsportefølje. Ejervirksomhederne kan ikke foretage ekstern belåning af ejendommene.

Samlet har omlægningen til formål at give de statslige lejere en mulighed – og dermed et ansvar – for at optimere deres samlede omkostningsbudget; huslejudgiften kan således formindskes ved at indskrænke m²-forbruget efter aktivitetsnedgang, ved at overgå til åbne kontormiljøer, ved at flytte til billigere lokaler eller lignende. Ligeledes vil merudgifter ved indgåelse af en huslejekontrakt om ny-, til- og ombygning kræve, at institutionerne foretager en nøje afvejning af lokaleudgifter contra løn- og øvrige driftsudgifter.

Tilsvarende får ejervirksomhederne ansvaret for og bærer risikoen ved den langsigtede porteføljepleje på markedet og gennem egne byggerier – med dertil hørende incitament til at sikre en høj fleksibilitet og udnyttelsesgrad, lave vedligeholdelsesudgifter og effektiv ejendomsadministration.

Ejervirksomhederne skal administrere en omfattende ejendomsportefølje, og de skal være manøvredygtige på ejendomsmarkedet og i kundeforholdet til de betalende lejere. Det foreslås derfor, at de to ejervirksomheder tildeles følgende frihedsgrader i forhold til de generelle budget- og bevillingsregler:

- *Forretningsmæssighed:* Ejervirksomhederne skal operere på et forretningsmæssigt grundlag og kunne disponere løbende inden for deres primære forretningsområde, som er kapitalforvaltning. Investeringer for at efterkomme en statslig institutions ønsker skal dog kun kunne iværksættes, hvis institutionen kan betale den forventede huslejeforhøjelse. Der skal ikke redegøres for hver enkelt investering på finansloven, men opføres en orienterende anlægsoversigt over de større projekter, virksomheden har i gang eller forventer at igangsætte samt størrelsen af det forventede samlede investeringsomfang.
- *Ændrede forelæggelsesregler:* Ejervirksomhederne skal forelægge ejendomskøb og -salg samt ny-, om- og tilbygning for Finansudvalget, såfremt investeringen overstiger 50 mill. kr. Samtidig ændres forelæggelsesreglerne for statslige huslejekontrakter således, at statslige myndigheder, institutioner m.fl., der er omfattet af huslejeordningen, fremover skal forelægge huslejekontrakter med private ejendomsselskaber, der binder staten til lejudgifter på mere end 50 mill. kr. opgjort for hele uopsigelsesperioden under ét.
- *Ændrede forelæggelsesregler:* Tidspunktet for forelæggelse af byggeprojekter fra de ejervirksomheder udskydes, således at disse først forelægges Finansudvalget, når projektforslaget er afklaret mellem ejer og lejer, og der foreligger en betinget lejekontrakt. Dermed sikres Finansudvalget et mere fuldstændigt og holdbart beslutningsgrundlag. Eventuelle senere ændringer i byggeprojekter skal forelægges for Finansudvalget efter Budgetvejledningens generelle regler, således at ændringer af alle byggeprojekter med en totaludgift på mere end 10 mill. kr. skal godkendes af Finansudvalget, hvis totaludgiften øges med 10 pct. eller 10 mill. kr.
- *Forsøgsordning med ekstern forsikring:* Som en forsøgsordning skal ejervirksomhederne forsikre sig hos private forsikringsselskaber mod de risici, der almindeligvis er forbundet med at drive et ejendomsselskab. Dermed ligestilles de omkostningsmæssigt med konkurrenterne på ejendomsmarkedet, ligesom de tilføres den service og ekspertise i risikovurdering, de private forsikringsselskaber kan tilbyde. Forsøgsordningen betyder, at virksomhederne skal undtages fra de nuværende regler om statens selvforsikring, hvorefter statslige institutioner betaler mindre forsikringskader af eget budget, mens store skader afholdes på TB.
- *Adgang til genudlånsordningen:* Ejervirksomhederne skal have adgang til finansiering af ejendomskøb og -byggerier samt til løbende likviditet direkte i Nationalbanken via den statslige genudlånsordning. På finansloven angives det forventede træk på genudlånsordningen. Lånevilkårene fastsættes på finansloven og udformes således, at ejervirksomhederne får et økonomisk incitament til at færdiggøre byggerier til tiden, og så der er mulighed for at dæmpe byggeriet, hvis de økonomiske konjunkturer kræver det.

Det bemærkes, at ejervirksomhederne fortsat er fuldt ud underlagt de almindelige bestemmelser om statsinstitutioners regnskabsaflæggelse og revision.

De særlige forelæggelsesregler skal kun gælde for områder, hvor der er etableret huslejebetaling. Udenfor huslejeområdet bibeholdes de generelle forelæggelsesregler. Eventuel udbredelse til andre områder vil først blive overvejet efter drøftelse med Finansudvalget på grundlag af nogle års erfaringer med huslejeordningen.

For at kunne indregne den markeds- eller omkostningsbaserede husleje på finanslovsforslaget for 2001 har SES og BD i samarbejde med udvalgte konsulentfirmaer værdiansat ejendommene i bilag 1 i løbet af foråret 2000. På finanslovsforslaget er de nye lejeres udgifter til husleje indbudgetteret med ca. 1,9 mia.kr., mens lejernes anlægsbevillinger på ca. 1,2 mia.kr. er fjernet, idet projekterne overflyttes til SES og BD. Ejervirksomhedernes forventede investeringer til overtage og nye projekter er indbudgetteret på deres anlægskonti, ligesom der er indbudgetteret renter til staten på §37. Renter med ca. 1,1 mia.kr. og afdrag på §40. Genudlån mv. med ca. 0,4 mia.kr.

Tilsvarende ændres de kommende ejervirksomheders hovedkonti og tilhørende anlægskonti på finanslovsforslaget, så de følger principperne i den nye styringsmodel. For igangværende byggerier foretages en teknisk omregning til de nye principper ved udgangen af 2000. Nødvendige ændringer i driftsbevillinger til de kommende lejere optages på tillægsbevillingsloven for 2001.

MOGENS LYKKETOFT

/ Mogens Pedersen

Oversigt over de statslige brugere og ejendomme, som foreløbigt omfattes af reformen pr. 1. januar 2001 med de dertil hørende flytninger af ejerskab mellem ressortministerier.

SES ejendomsportefølje til udlejning

FL konto	Brugerinstitution (lejer fra 1. januar 2001)	Etageareal m ²	Ejerskab før 1.1.2001 Ministerium
§ 9.21.01	Told og Skat	59.519	Skatteministeriet
§11.31.03	Kriminalforsorgen	2.021	Forskningsministeriet
§13.11.03	Militærnægteradministrationen	2.284	Indenrigsministeriet
§13.12.01	Statsamterne	9.878	Indenrigsministeriet
§14.61.01	Kort- og Matrikelstyrelsen	1.821	By- og Boligministeriet
§14.71.01	Centraladministrationen	285.239	By- og Boligministeriet
§14.81.01	Statens Byggeforskningsinstitut	10.912	By- og Boligministeriet
§16.11.16	Lægemiddelstyrelsen	6.852	Sundhedsministeriet
§16.11.31	Embedslægeinstitutionen	320	Sundhedsministeriet
§16.11.51	WHO	9.930	Sundhedsministeriet
§16.33.01	Statens Institut for Folkesundhed	567	Sundhedsministeriet
§19.61.01	Telestyrelsen	3.750	Forskningsministeriet
§21.24.02	Det Danske Filminstitut	700	Kulturministeriet
§21.32.01	Statens Arkiver	26.847	Kulturministeriet
§21.33.33	Musikhistorisk Museum og Orlogsmuseet	3.712	Kulturministeriet
§24.21.01	Strukturdirektoratet	336	Fødevarerministeriet
§24.37.10	Fiskeridirektoratet	4.786	Fødevarerministeriet
§26.21.41	Patent- og Varemærkestyrelsen	11.937	Erhvervsministeriet
§26.22.01	Forbrugerstyrelsen	7.498	Erhvervsministeriet
§28.21.10	Vejdirektoratet	4.610	Trafikministeriet
§28.42.01	Kystinspektatet	2.474	Trafikministeriet
§28.63.01	Banestyrelsen	3.927	Trafikministeriet
SES ejendomsportefølje i alt		459.920	

Desuden overtager Slots- og Ejendomsstyrelsen opførelsen af nyt Rigsarkiv og Landsarkiv m.v. med et planlagt etageareal på 53.000 m² (fra §21.32.72).

BD ejendomsportefølje til udlejning

FL konto	Brugerinstitution (lejer fra 1. januar 2001)	Etageareal m ²	Ejerskab før 1.1.2001 Ministerium
§19.22.01	Københavns Universitet	570.905	Forskningsministeriet
§19.22.05	Aarhus Universitet	245.564	Forskningsministeriet
§19.22.11	Syddansk Universitet	176.459	Forskningsministeriet
§19.22.15	Roskilde Universitetscenter	60.685	Forskningsministeriet
§19.22.17	Aalborg Universitet	143.004	Forskningsministeriet
§19.24.01	Danmarks Tekniske Universitet	358.199	Forskningsministeriet
§19.24.05	Danmarks Farmaceutiske Højskole	42.429	Forskningsministeriet
§19.24.09	Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole	153.590	Forskningsministeriet
§19.31.01	Uddannelse m.v. i øvrigt	80.316	Forskningsministeriet
§19.55.03	Dansk Polarcenter	1.720	Forskningsministeriet
§20.29.03	Statens Pædagogiske Forsøgscenter	6.530	Undervisningsministeriet
§21.41.07	Arkitektskolen i Århus	20.580	Kulturministeriet
§21.41.08	Kunstakademiets Arkitektskole	21.728	Kulturministeriet
§21.41.21	Det Kgl. Danske Musikkonservatorium	7.836	Kulturministeriet
§21.41.22	Det Jyske Musikkonservatorium	5.960	Kulturministeriet
§21.41.23	Vestjysk Musikkonservatorium	2.960	Kulturministeriet
§21.41.24	Det Fynske Musikkonservatorium	2.622	Kulturministeriet
§21.41.26	Rytmask Musikkonservatorium	5.572	Kulturministeriet
§21.41.31	Statens Teaterskole	8.244	Kulturministeriet
§21.41.41	Den Danske Filmskole	7.317	Kulturministeriet
BD ejendomsportefølje i alt		1.922.220	

Alle arealangivelser er inkl. donerede ejendomme.