Udvikling i administrationsbidrag, der opkræves særskilt hos kunderne

November 2026



BYGNINGSSTYRELSEN



1. Indledning

Bygningsstyrelsen løser en række administrative opgaver i forbindelse med forvaltning af statens ejendomme, private lejemål og administration af Statens Facility Management til statslige institutioner. For at finansiere disse opgaver opkræver Bygningsstyrelsen et administrationsbidrag, der dækker over de samlede forvaltningsomkostninger i ordningerne.

I prisfolderen får du som kunde information om udviklingen i de administrationsbidrag, der opkræves særskilt hos kunderne. Administrationsbidragene afspejler både Bygningsstyrelsens direkte og indirekte omkostninger på løn og øvrig drift, og reguleres som udgangspunkt årligt på baggrund af udviklingen i de bagudrettede indtægter og udgifter[1] samt de fremadrettede forventninger.

Administrationsbidragene for kunder i statsejendomme er fastlagt ved markedsleje- og handelsvurderinger, der i udgangspunktet gennemføres hvert fjerde år. På samme vis er administrationsbidragene for kunder i universitetsejendomme dækket af den omkostningsbaserede lejevurdering, der er gennemført for ejendommen. Prisfolderen omfatter derfor ikke disse to administrationsbidrag.

[1]Der kan eventuelt forekomme ændringer i forbindelse med vedtagelse af finansloven for 2027.

Indhold

BYGNINGSSTYRELSENS STRATEGISKE INVESTERINGER DE KOMMENDE ÅR **5**
IT og digitalisering 5
SFM 5

ADMINISTRATIONSGEBYR FOR ADMINISTRATION AF PRIVATE LEJEMÅL **6**
Udvikling i administrationsprocent 6
Budgettering 6
Prismodel 6
Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter 7
Udvikling i priser 7

ADMINISTRATIONSBIDRAG FOR LEJERS ANDEL AF DRIFT **8**
Udvikling i administrationsprocent 8
Budgettering 8
Prismodel 8
Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter 9
Udvikling i priser 9

ADMINISTRATIONSBIDRAG FOR STYRINGSOMKOSTNINGER TIL SFM **10**
Udvikling i administrationsprocent 10
Budgettering 10
Prismodel 10
Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter 10
Udvikling i priser 11

ADMINISTRATIONSGEBYR FOR ADMINISTRATION AF OPP-AFTALER **12**
Udvikling i administrationsprocent 12
Budgettering 12
Prismodel 12
Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter 13
Udvikling i priser 13

2. Bygningsstyrelsens strategiske investeringer de kommende år

Bygningsstyrelsen har besluttet en ny strategi, som indeholder en omfattende portefølje af udviklingsindsatser, som skal adressere en række grundlæggende og væsentlige udfordringer i styrelsens forretning.

Udviklingsindsatserne kræver ressourcer og investeringer, og samtidig er der en række af styrelsens forretningsområder, herunder byggeri, lokalisering og SFM, hvor udviklingen i aktiviteten og tilgangen kræver tilførsel af ressourcer.

Indsatserne går på tværs af strategiens fokusområder i form af forretningsudviklings-projekter samt it- og digitaliseringsprojekter, som skal forbedre styrelsens interne processer og eksterne ydelser til de statslige institutioner. Indsatserne kræver i varierende omfang investeringer i ressourcer til årsværk og øvrig drift.

Det er overordnet forventningen, at Bygningsstyrelsen vil kunne effektivisere en række driftsopgaver fra 2029 og frem som følge af de implementerede indsatser. Tilsvarende forventes det, at kunderne vil opleve mere sammenhængende, effektiv og brugervenlig drift samt en højere kvalitet i ydelserne.

I 2027 eksekveres en betydelig mængde indsatser i udviklingsplanen indenfor forretningsudvikling samt it og digitalisering. Indsatserne kræver et betydeligt ressourcetræk til årsværk og øvrig drift mhp. at opnå visionen i strategien; men det er forventningen, at investeringerne på kort sigt vil skabe varige effektiviseringer på længere sigt.

IT og digitalisering

Som led i Statens IT-råds review og anbefalinger fra 2024 ift. Bygningsstyrelsens it-portefølje, udarbejdede Bygningsstyrelsen i foråret 2025 en IT- og digitaliseringsstrategi, der har til formål at opbygge et solidt digitalt fundament for at håndtere nutidens krav og imødekomme fremtidens muligheder. Det er den klare forventning, at indsatser og investeringer relateret til IT og digitalisering vil medføre effektiviseringer.

SFM

Bygningsstyrelsen investerer i ny systemunderstøttelse, øget automatisering og en ny udbudsstrategi for at styrke effektivitet, kvalitet og leverancesikkerhed for SFM.

Investeringer i systemunderstøttelse og automatisering er ressourcesat i udviklingsplanen, mens den nye udbudsstrategi medfører behov for flere interne ressourcer til projektledelse, udbud, forretningsudvikling, samt til kontraktstyring og visitering af kundehenvendelser mv.

3. Administrationsgebyr for administration af Private lejemål

Bygningsstyrelsen administrerer i alt ca. 1,0 mio. m2 i private lejemål, som anvendes af statslige brugere. Bygningsstyrelsen opkræver et administrationsgebyr, som afhænger af den til enhver tid gældende årsleje.

Ud over det faste administrationsgebyr, opkræves 1,5 pct. i bidrag af beløb vedrørende drifts- og forbrugsregnskaberne. Dette bidrag opkræves i forbindelse med fakturering af det pågældende regnskab.

Udvikling i administrationsprocent

For at følge udviklingen i administrationsbidraget over tid holdes udviklingen af den samlede administration op mod den samlede huslejefakturering. Udsving i administrationsprocenten kan forklares af investeringer og effektiviseringer.

Tabel: Udvikling i administrationsprocent 2025-2027

Mio. kr., 2027-pl	2025	2026	2027	Udvikling fra 2026 - 2027	Udvikling i % 2026 - 2027
Samlet huslejefakturering på Private lejemål	1.265,8	1.220,9	1.220,9	0.0	
Samlede administrationsomkostninger	24,1	25,9	25,9	0,0	0,0%
Administrationsprocent	1,9%	2,1%	2,1%		

Budgettering

Administrationsgebyret genberegnes ikke i 2027. Da administrationsgebyret fastsættes som en andel af din husleje, vil administrationsgebyret således være det samme i 2027 som i 2026, hvis der ikke er sket ændringer i dit lejemål. Dog skal du være opmærksom på, at opkrævningen i 2027 vil skulle prisopregnes med den skønnede udvikling i forbrugerprisindekset, hvis du tager udgangspunkt i seneste opkrævning. Bygningsstyrelsens udgifter til forvaltningen af ordningen udgør 2,1 pct. af den samlede huslejeopkrævning. Da der er besluttet en minimums- og maksimumsgrænse for administrationsgebyret, udgør kundernes betaling imidlertid 2,4 pct. i gennemsnit. Prismodellen, der blev indført i 2026, uddybes i næste afsnit.

Prismodel

Bygningsstyrelsens samlede omkostninger fordeles ud på de enkelte lejemål efter huslejernes størrelse, dog således at der som minimum opkræves 1.000 kr. og maksimalt opkræves 200.000 kr. pr. lejemål. Således udgør administrationsgebyret i 2026 2,4 pct. af den samlede huslejeopkrævning for det enkelte lejemål. Administrationsgebyrsatsen vil årligt blive genberegnet ud fra principperne om at skabe balance mellem indtægter og udgifter, og udmeldt med virkning pr. 1. januar – næste gang dog først den 1. januar 2028.

Administrationsgebyret opkræves fire gange årligt sammen med huslejen.

Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter

I disse år investerer Bygningsstyrelsen i en ny systemunderstøttelse af kontraktstyring og huslejeopkrævning. På kort sigt medfører investeringen øgede udgifter, mens det er forventningen, at den øgede automatisering af opkrævningerne samt en mere enkel administrativ håndtering, på sigt kan være med til at holde de samlede administrationsomkostninger nede.

Udvikling i priser

Priserne blev senest justeret medio 2026. Derfor sker næste genberegning først den 1. januar 2028. Udviklingen i prisen fra 2026 til 2027 vil derfor alene afspejle den skønnede udvikling i forbrugerprisindekset.





Foto: Maria Randima



Foto: Asbjørn Halskov



Foto: Asbjørn Halskov

4. Administrationsbidrag for lejers andel af drift

Bygningsstyrelsen varetager den udvendige bygningsvedligeholdelse samt vedligeholdelsen af tekniske basisinstallationer og udfører den tekniske drift af ejendommen, som kunden betaler for via kundens andel af drift.

Det er opgaver, som vedrører serviceaftaler og abonnementer på tekniske anlæg, f.eks. elevatorer, brandmateriel, ventilation, varmeanlæg, ABA- og ABDL-anlæg og andre tekniske anlæg. Derudover udføres drift, reparation og udskiftning af komponenter og sliddele i tekniske basisinstallationer, f.eks. elevatorer, ventilationsanlæg og varmeanlæg, så længe der er tale om dele/komponenter og ikke udskiftning af hele anlæg. Bygningsstyrelsen opkræver et administrationsbidrag, der dækker over den tid Bygningsstyrelsen bruger på at administrere ordningen og styre kontrakterne med de eksterne leverandører. Dertil medgår generelle fællesomkostninger, der består af udgifter til Bygningsstyrelsens FM-system samt øvrige støttefunktioner i Bygningsstyrelsen.

Udvikling i administrationsprocent

For at følge udviklingen i administrationsbidraget over tid holdes udviklingen af den samlede administration op mod den samlede fakturering af lejers andel af drift. Udsving i administrationsprocenten kan forklares af investeringer og effektiviseringer.

Tabel: Udvikling i administrationsprocent 2025-2027

Mio. kr., 2027-pl	2025	2026	2027	Udvikling fra 2026 - 2027	Udvikling i % 2026 - 2027
Samlet fakturering på lejers andel af drift	94,2	110,1	109,4	-0,7	
Samlede administrationsomkostninger	17,6	20,5	19,6	-0,9	-4,4%
Administrationsprocent	19,0%	18,6%	17,9%		

Budgettering

Da administrationsbidraget for lejers andel af drift opkræves som en del af den samlede kvartalsvise aconto-opkrævning for A/C-drift, vil en ændring i administrationsbidraget først udmønte sig i en mindre betaling i det endelige driftsregnskab, der udsendes i 2028. Hvis der ikke er udmeldt ændringer i aconto-opkrævningen, vil det opkrævede administrationsbidrag således være det samme i 2027 som i 2026. Dog skal du være opmærksom på, at opkrævningen i 2027 vil skulle prisopregnes med den skønnede udvikling i det generelle pris- og lønindeks, hvis du tager udgangspunkt i seneste opkrævning.

Hvis du har fået udført ekstraordinære opgaver i løbet af 2026, anbefaler Bygningsstyrelsen, at du er opmærksom på, at der kommer en efterregulering i driftsregnskabet i 2027, da opgaven er aktivitetsafhængig.

Prismodel

Administrationsbidraget afspejler, hvor meget tid Bygningsstyrelsen forventer at bruge på den enkelte ejendom tillagt generelle fællesomkostninger. Bygningsstyrelsens samlede omkostninger fordeles ud på de enkelte ejendommes driftsarealer over jord.

Acontobetaling opkræves kvartalsvis forud sammen med huslejen. Eventuelt mer- eller mindreforbrug for året afregnes over for kunden på grundlag af et årligt regnskab for driftsudgifterne, som udarbejdes af Bygningsstyrelsen.

Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter

Bygningsstyrelsens udgifter genereres på baggrund af medarbejdernes forventede tidsforbrug på opgaven. Dette tillægges generelle fællesomkostninger i form af IT-udgifter, støttefunktioner mv. De seneste år er administrationsbidrag steget grundet en stigning i de generelle fællesomkostninger, men administrationsbidraget er nu stabiliseret.

Udvikling i priser

Da udviklingen i prisen fra 2026 til 2027 afspejler udviklingen i Bygningsstyrelsens udgifter til at forvalte ordningen, forventes det overordnede administrationsbidrag for lejers andel af drift at falde med 4,4 pct. fra 2026 til 2027.



Foto: Rasmus Hjortshøj

5. Administrationsbidrag for styringsomkostninger til SFM

Bygningsstyrelsen varetager udvikling af ordningen, udbud og overordnede rammesætninger, leverandør- og kontraktstyring, økonomi- og datastyring samt overordnet kommunikation til kunderne og koordinering mellem kunder og leverandører for kunderne på Statens Facility Management-ordning. Udgifterne forbundet med at varetage styringen af SFM-løsningen finansieres gennem opkrævning af bidrag fra kunderne. Som en del af driftsopgaven omfatter administrationsbidraget ligeledes udgifter til gennemførelse af de løbende udbud af FM ydelsesbehov.

Udvikling i administrationsprocent

For at følge udviklingen i administrationsbidraget over tid holdes udviklingen af den samlede administration op mod den samlede fakturering på SFM-aftalerne. Udsving i administrationsprocenten kan forklares af investeringer, effektiviseringer og at SFM var underfinansieret fra start.

Tabel: Udvikling i administrationsprocent 2025-2027

Mio. kr., 2027-pl	2025	2026	2027	Udvikling fra 2026 - 2027	Udvikling i % 2026 - 2027
Samlet fakturering på SFM	844,3	820,4	820,4	0,0	
Samlede administrationsomkostninger	90,8	92,4	92,4	0,0	0,0%
Administrationsprocent	10,8%	11,3%	11,3%		

Budgettering

For at skabe stabilitet for kunderne, har Bygningsstyrelsen besluttet, at opkrævningen vedrørende administrationsbidragene i 2027 fastholdes på samme niveau som i 2026.
Det betyder, at der kan tages udgangspunkt i seneste betaling i budgetteringen. Der gøres opmærksom på, at opkrævningen i 2027 vil skulle prisopregnes med den skønnede udvikling i forbrugerprisindekset, hvis du tager udgangspunkt i seneste opkrævning.

Prismodel

Administrationsbidraget afspejler Bygningsstyrelsens udgifter til administration af Statens Facility Management-ordning og dækker således både direkte lønudgifter til opgaven samt generelle fællesomkostninger i form af bl.a. IT-drift og investeringer samt støttefunktioner. Udgifterne fordeles i starten af året mellem de tre igangværende bølger ud fra deres økonomiske volumen. Herefter bliver omkostningerne opkrævet pr. del-lokalitet for hver måned sammen med de øvrige udgifter. Omkostningerne fordeles proportionelt med den enkelte kundes andel af månedens omkostningsbase, som er den samlede omsætning af faste ydelser på hhv. B2, B3 og SFM 2026. Ved årsafslutningen gennemføres en efterkalkulation af del-lokaliteternes samlede andel af økonomien på den enkelte bølge og eventuelle differencer vil blive afregnet det efterfølgende år.

Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter

Det er Bygningsstyrelsens forventning, at Bygningsstyrelsens udgifter til administration af Statens Facility Management-ordning

vil stige en anelse de kommende år, hvilket skyldes implementering af ny systemunderstøttelse for hele Facility Management-området, øget automatisering og gennemsigtighed i faktureringen samt implementering af en ny udbudsstrategi med det formål at gå fra få store kontrakter til mindre og ydelsesspecifikke kontrakter.

Udvikling i priser

For at skabe stabilitet for kunderne, har Bygningsstyrelsen besluttet, at opkrævningen vedrørende administrationsbidragene i 2027 fastholdes på samme niveau som i 2026. Dette på trods af, at Bygningsstyrelsens omkostninger stiger, som følge af de igangsatte investeringer i SFM-løsningen.

En fastholdelse af administrationsbidraget er blandt andet mulig, da der kan anvendes fra de opsparede genudbudsmidler. Disse midler er blandt andet afsat til håndtering af det igangværende genudbud af SFM Bølge 1-ydelserne, som fra 1. oktober 2026 gik i drift med nye leverandører. De opsparede midler forventes opbrugt i 2028.

Administrationsbidraget fastholdes priserne fra 2026 til 2027. Udviklingen i prisen fra 2026 til 2027 vil derfor alene afspejle den skønnede udvikling i forbrugerprisindekset.







Foto: C.F. Møller



Foto: Martin Yde Katballe

6. Administrationsgebyr for administration af OPP-aftaler

Bygningsstyrelsen administrerer i alt ca. 0,3 mio. m2 i OPP-ejendomme, som anvendes af statslige brugere. Bygningsstyrelsen opkræver et administrationsgebyr, som afhænger af den til enhver tid gældende årsleje.

Ud over det faste administrationsgebyr, opkræves 1,5 pct. i bidrag af beløb vedrørende drifts- og forbrugsregnskaberne. Dette bidrag opkræves i forbindelse med fakturering af det pågældende regnskab.

Udvikling i administrationsprocent

For at følge udviklingen i administrationsbidraget over tid holdes udviklingen af den samlede administration op mod den samlede fakturering. Udsving i administrationsprocenten kan forklares af investeringer og effektiviseringer.

Tabel: Udvikling i administrationsprocent 2025-2027

Mio. kr., 2027-pl	2025	2026	2027	Udvikling fra 2026 - 2027	Udvikling i % 2026 - 2027
Samlede OPP-ydelser	335,4	304,2	304,2	0.0	
Samlede administrationsomkostninger	3,1	2,9	2,5	-0,4	-13,8%
Administrationsprocent	0,9%	1,0%	0,8%		

Budgettering

Administrationsbidraget udvikler sig efter en fast prismodel, der afhænger af kontraktens størrelse samt kontraktperiode, hvorfor administrationsgebyret som udgangspunkt vil være det samme i 2027 som i 2026. Dog skal du være opmærksom på, at betalingen kan ændre sig, hvis prisudviklingen medfører, at kontraktens størrelse eller årslejen ændrer interval; eller hvis kontraktperioden ændrer sig fra år 4 til år 5. Hvis du tager udgangspunkt i den seneste opkrævning, vil denne skulle prisopregnes med den skønnede udvikling i forbrugerprisindekset.

Prismodel

Administrationsgebyret for Carsten Niebuhrs Gade 3 (Rigsarkivet) reguleret i henhold til kontrakten og satsen udvikler sig med ELON22-indekset.

De øvrige administrationsgebyrsatser blev senest ændret pr. 1. januar 2023 ud fra principperne om at skabe balance mellem indtægter og udgifter. Disse beløb prisopregnes årligt med forbrugerprisindekset.

År 1-4: For administration af OPP-kontrakter på under 500.000 kr. betales et fast beløb på 644.093,01 kr. (2027-pl) og for OPP-kontrakter på over 500.000 kr. betales et fast administrationsgebyr på 966.139,52 kr. (2027-pl).

Disse beløb prisopregnes årligt med forbrugerprisindekset. Fra 2026 til 2027 er beløbene opregnet med Finansministeriets skøn over udvikling i forbrugerpriserne fra 2026 til 2027.

År 5 og resten af kontraktens løbetid betales administrationsgebyr alt efter OPP-kontaktens størrelse:

Tabel: Betaling af administrationsgebyr fordelt på lejeintervaller

Basisbetaling i OPP Årlig leje	Pr. 01-01-2023 Kr. (årligt)	Pr. 01-01-2027 Kr. (årligt)
0-24.999	1.950	2.146,98
25.000-99.999	5.850	6.440,93
100.000-249.999	9.750	10.734,88
250.000-999.999	29.250	32.204,65
1.000.000-2.499.999	48.750	53.674,42
2.500.000-9.999.999	97.500	107.348,84
Over 10.000.000	195.000	214.697,67

Hvis en OPP-kontrakt stiger til et højere huslejeinterval grundet prisregulering af huslejen, tager Bygningsstyrelsen kontakt til kunden og adviserer om det ændrede administrationsgebyr.

Udvikling i Bygningsstyrelsens udgifter

I disse år investerer Bygningsstyrelsen i en ny systemunderstøttelse af kontraktstyring og huslejeopkrævning. På kort sigt medfører investeringen øgede udgifter, mens det er forventningen, at den øgede automatisering af opkrævningerne samt en mere enkel administrativ håndtering. På længere sigt kan investeringen være med til at holde de samlede administrationsomkostninger nede. Udgifterne ligger stabilt.

Udvikling i priser

Priserne blev senest justeret 1. januar 2023. Da indtægterne fra de kundefinansierede administrationsgebyrer dækker Bygningsstyrelsens udgifter, fastholdes priserne i 2027. Udviklingen i prisen fra 2026 til 2027 vil derfor alene afspejle den skønnede udvikling i forbrugerprisindekset.

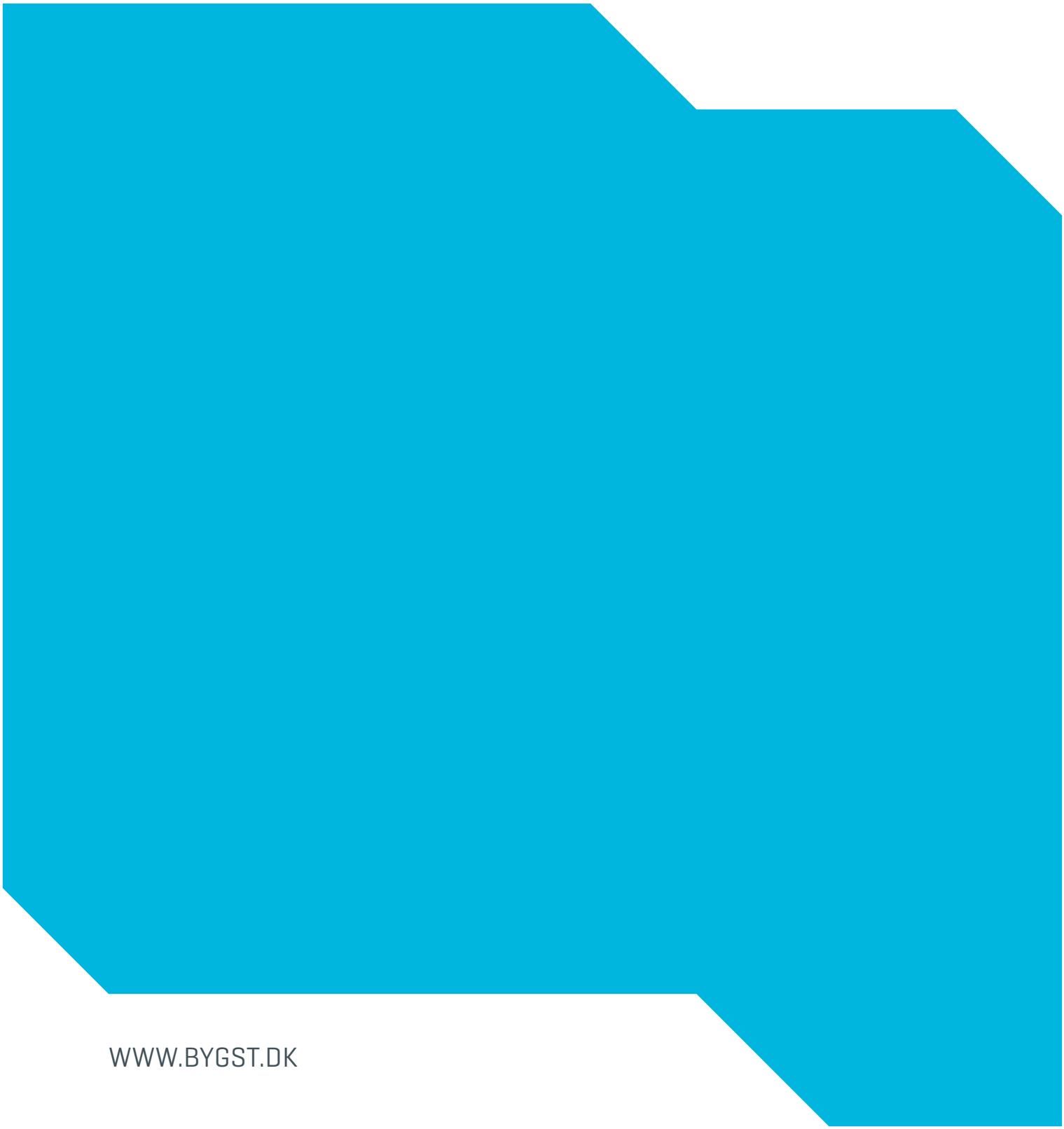
Udvikling i administrationsbidrag, der opkræves særskilt hos kunderne

Udgivet af Bygningsstyrelsen

November 2026

København
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Skanderborg
Thomas Helsteds Vej 9A
8660 Skanderborg



WWW.BYGST.DK