
Vejledning for administration af den statslige huslejeordning

1. Indledning.....	2
2. Regelsæt for den statslige huslejeordning	3
a. Principperne i huslejeordningens finansieringsmodel.....	3
b. Husleje.....	4
c. Udlejning til private.....	5
d. Gæld.....	6
3. Lånefinansiering under huslejeordningen	7
a. Grænsedragning mellem værdiforøgende byggeprojekter og vedligeholdelse.....	7
b. Lejers egenbetaling for særlige installationer	8
c. Rentable energiinvesteringer.....	9
d. Adgang til at finansiere byggeprojekter uden efterfølgende ekstra huslejeopkrævning.....	9
e. Donationer vedrørende byggeprojekter.....	9
f. Mer- eller mindreudgifter ved byggeprojekter.....	9
g. Belåning i forbindelse med genopretningsprojekter	10
4. Op- og nedskrivninger af ejendomsværdier	10

1. Indledning

Vejledningen for administration af den statslige huslejeordning er blevet opdateret i januar 2011.

Den oprindelige vejledning blev udarbejdet medio 2007 i forlængelse af evalueringen af den statslige huslejeordning, jf. Akt. 5 af 5. oktober 2006.

Nærværende opdaterede vejledning erstatter såvel den oprindelige vejledning som tillægget hertil.

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 Slots- og Ejendomsstyrelsens (SES) og Universitets- og Bygningsstyrelsens (UBST) instrukser og konteringsvejledninger mv. vedrørende ordningen samt Økonomistyrelsens notat ”Regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen (SEA)”, hvori de regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen for SES’ vedkommende er nærmere uddybet og konkretiseret.

I det følgende benævnes SES og UBST under ét ”ejendomsvirksomhederne”.

For så vidt angår SES, vedrører huslejevejledningen alene § 07.16.01. Statens Ejendomsadministration (SEA-ordningen), hvorunder SES varetager ejerskabet samt administration, drift og vedligehold af SEA-ejendommene.

I henhold til Akt. 331 af 4. september 2000, Akt. 233 af 31. maj 2001 og Akt. 5 af 5. oktober 2006 varetager UBST ejerrollen for statens ejendomme til undervisnings- og forskningsformål. Området omfatter foruden universiteterne en række institutioner/bygninger bl.a. under Kulturministeriets område.

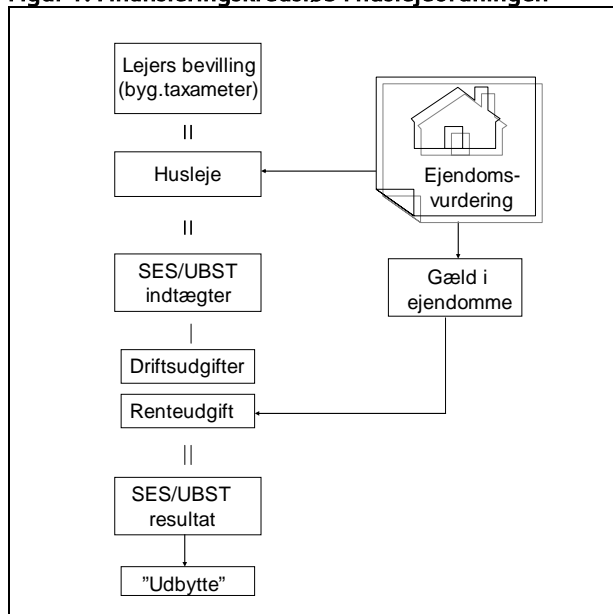
2. Regelsæt for den statslige huslejeordning

a. Principperne i huslejeordningens finansieringsmodel

Ejendomsporteføljens værdi

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

Figur 1. Finansieringskredsløb i huslejeordningen



SES

Hovedparten af SES' ejendomme 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).

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

Undtaget fra denne regel er ejendomme, som bliver overdraget til SES, og som SES forventer at afhænde indenfor kort tid. I det tilfælde skal SES ikke foretage en egentlig markedsvurdering af ejendommen. I stedet skal ejendommen optages i SES' regnskab til den gældende offentlige ejendomsvurdering. Såfremt den offentlige ejendomsværdi er forskellig fra den værdi, som SES har fået overdraget ejen-

dommen til, reguleres værdien hertil i regnskabet. Den offentlige ejendomsvurdering vil dermed være ejendommens ”anskaffelsessum”.

UBST

UBST's ejendomme er værdiansat med udgangspunkt i ejendommens genanskaffelsespris med fradrag for slid og ælde (omkostningsprincip), tillagt værdien for den udnyttede byggeret.

Ejendomsvirksomhederne generelt

Det gælder for både SES og UBST, at der ikke afskrives på - eller foretages PL-regulering af - ejendomsporteføljens værdi, og at der minimum hvert fjerde år skal foretages en uafhængig vurdering af ejendommene.

b. Husleje

På SES' område fastsættes huslejen i udgangspunktet til den vurderede markedsleje, der grundlæggende er den leje, der understøtter vurderingen af ejendommens værdi.

Der gælder dog den regel, at markedslejen 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 markedslejen indfases 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.

På UBST's område fastsættes huslejen som udgangspunkt som en fast procentandel af vurderingen af ejendommens værdi. 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.

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.

I forbindelse med modernisering af SES's ejendomme indgår SES og lejer en særskilt tidsbegrænset tillægslejeaftale, der fastsætter den tillægsleje, som lejer skal betale udover huslejen. Tillægslejeaftalerne kan 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 SES, efter godkendelse i departementet, kan indgå lejeaftaler, 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.

For SES 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.

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

For SES fastsættes den omkostningsbaserede husleje på baggrund af genanskaffelsestallet 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.

Tilsvarende kan UBST opkræve en markedsbaseret husleje, hvor der er tale om udlejning til institutioner uden for huslejeordningen.

c. Udlejning til private

SES 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:

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

- 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 SES 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.

SES 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 værdi² inklusive op- og nedskrivninger³.

Udviklingen i ejendomsvirksomhedernes gældsandel/belåningsgrad kan påvirkes af følgende:

- Ejendomskøb finansieres ved gældsoptagelse svarende til ejendommens anskaffelsessum og vil derfor påvirke ejendomsvirksomhedernes gældsandel. For SES gælder, at der optages gæld svarende til ejendommens anskaffelsessum. Såfremt anskaffelsessummen er forskellig fra den værdi, som ejendommen har stået opført med i SES's regnskab inden overgangen til huslejeordningen eller ejendommens købspris, afregnes der særskilt likviditet med Økonomistyrelsen svarende til den foretagne værdiregulering.

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 Statens Ejendomssalg A/S.

³ UBST's ejendomsværdier fra moderniseringen af laboratorielokaler finansieret af GLO-midler medregnes ikke i ejendomsporteføljes værdi.

- Ved ejendomssalg gælder det for SES, at gælden nedbringes svarende til den samlede anskaffelsessum. Såfremt anskaffelsessummen er forskellig fra den værdi, som ejendommen har stået opført med i SES's regnskab inden afhændelse til Statens Ejendomssalg A/S eller gennem offentligt udbud, afregnes der særskilt likviditet med Økonomistyrelsen svarende til den foretagne værdiændring ved den årlige bevillingsafregning.
- For UBST gælder det ved salg gennem Statens Ejendomssalg A/S, at UBST modtager et beløb svarende til ejendommens bogførte værdi. Det fulde beløb anvendes til at nedbringe finansiel gæld. Ved salg gennem offentligt udbud, anvendes nettoprovenuet⁴ til nedbringelse af den langfristede gæld.
- Nybyggeri, forbedringer, modernisering (værdiforøgende ny-, om- og tilbygninger) samt genopretning (særskilt hjemmel) skal finansieres ved gældsoptagelse svarende til det styrende byggebudget (tab og gevinst i forhold hertil driftføres). For UBST kan der maksimalt optages gæld svarende til den senere lejedækning (faktiske omkostninger ekskl. tab).
- Ligeledes vil en nedskrivning af ejendomsværdien som følge af brand eller anden tilskadekomst af ejendommen øge gældsandelen. Eventuelle forsikringserstatninger bogføres over ejendomsvirksomhedernes driftsregnskab.
- Den minimum hvert fjerde år (alternativt løbende), tilbagevendende vurdering, af hele ejendomsporteføljens (markedsleje/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 ejendomsporteføljeværdi. Overskydende/manglende likviditet i forbindelse hermed afregnes med Økonomistyrelsen.

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.

⁴ Nettoprovenuet svarer til salgssummen fratrukket salgsomkostninger.

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

Det kan forekomme, at lejeren 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. Sådanne investeringer i særlige installationer mv. skal egenfinansieres af lejeren, men kan indgå i byggeprojektet, der styres af ejendomsvirksomhederne.

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

For UBST gør sig gældende, at universiteterne har det fulde ansvar for indvendig vedligeholdelse. UBST skal derfor ikke godkende mindre ønsker fra lejer om bygningstilpasninger. Lejer har ikke genetableringspligt for sådanne tilpasninger, hvad der svarer til de generelle retningslinjer for lejers genetableringspligt hos UBST. Lejeren ejer egne investeringer i lejemålet, der ikke kan være omfattet af UBST's ejerskab, og disse skal bogføres på lejeren balance efter gældende regnskabsregler.

Investeringerne skal gældsfinansieres, aktiveres og afskrives hos lejeren. Det er i den forbindelse 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 fordelings-

nogle. Brugen af fordelingsnøgler beskrives nærmere i ejendomsvirksomhedernes regnskabsinstruks.

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

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.

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 byggeprojekter uden efterfølgende ekstra huslejeopkrævning kan 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 SES 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 mindrendgifter ved byggeprojekter

Der skal foreligge en skriftlig aftale mellem ejendomsvirksomhederne og lejeren, 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.

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

I øvrigt henvises til de enkelte ejendomsvirksomheders regnskabsinstruks.

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 ejendommens 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 ejendommens værdi før genopretning, mens lejerens 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 som minimum hvert fjerde 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 for SES, at de op- og nedskrivninger, der foretages i forhold til ejendommenes anskaffelsessum, føres direkte over egenkapitalen som urealiserede op- og nedskrivninger, hvorfor de ikke påvirker SES' drift, jf. Økonomistyrelsens notat "Regnskabsmæssige retningslinjer for huslejeordningen (SEA)".