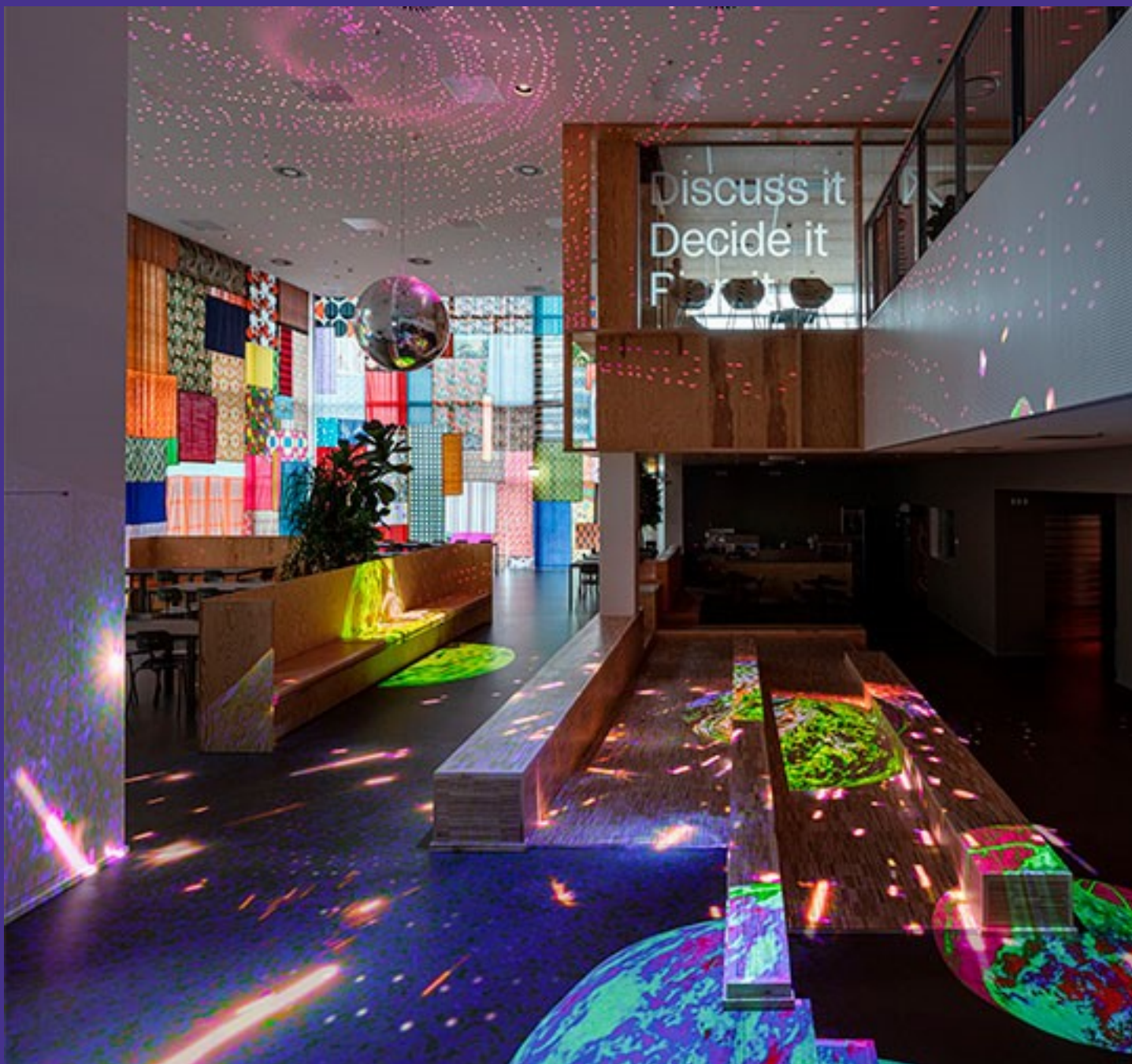


Bygningsmæssige forhold

En vejledning om bygningsmæssige forhold for uddannelsesinstitutioner under Uddannelses- og Forskningsministeriet

Marts 2022



**Uddannelses- og
Forskningsstyrelsen**

Udgivet af Uddannelses- og Forskningsstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø
Tel.: 7231 7800
ufs@ufm.dk
www.ufm.dk

Foto Anders Sune Berg / DMJX, Aarhus

Publikationen kan hentes på ufm.dk/publikationer

ISBN (elektronisk publikation): 978-87-94128-36-0



Bygningsmæssige forhold

En vejledning om bygningsmæssige forhold for uddannelsesinstitutioner under Uddannelses- og Forskningsministeriet

Marts 2022

Indhold

1. Indledning	6
1.1 Introduktion til bygningsmæssige ordninger	6
1.1.1 Institutioner med bygningssselveje	6
1.1.2 Institutioner under SEA-ordningen	6
1.2 Reguleringer af institutionernes dispositionsret	7
1.2.1 Dispositioner der er inden for institutionens råderum	7
1.2.2 Dispositioner der kræver tilslutning fra Uddannelses- og Forskningsministeriet	7
1.2.3 Dispositioner der kræver tilslutning fra Folketingets Finansudvalg	8
2. Løbende drift og bygningsforvaltning	10
2.1 Vedligehold	10
2.1.1 Vedligehold af bygninger som institutionerne ejer	10
2.1.2 Vedligehold af bygninger i SEA-ordningen	10
2.2 Udlejning af lokaler	10
2.3 Kollegier og gæsteboliger	11
2.3.1 Alle institutioner	12
2.3.2 Særligt for professionshøjskoler	12
2.3.3 Særligt for maritime institutioner	12
2.3.4 Særligt for universiteter	13
2.4 Energieffektiv bygningsdrift	14
2.4.1 Indberetning af institutionens energiforbrug	15
2.4.2 Energimærkning af bygninger	15
3. Lejemål, bygge- og anlægsprojekter, køb og salg mv.	18
3.1 Lejemål	18
3.1.1 Forelæggelsesgrænse for lejekontrakter	20
3.1.2 Vurdering af forelæggelsesgrænser for lejekontrakter	21
3.2 Bygge- og anlægsprojekter	24
3.2.1 Forelæggelsesgrænse for bygge- og anlægsprojekter	24
3.2.2 Vurdering af forelæggelsesgrænser for bygge- og anlægsprojekter	25

3.2.3 Udbudsregler	26
3.2.4 Kunstnerisk udsmykning	27
3.2.5 Offentlig-Privat-Partnerskab (OPP)	28
3.3 Køb og salg af grunde og fast ejendom	29
3.3.1 Salg af fast ejendom uden offentligt udbud	30
3.3.2 Tinglyste salgs- og pantsætningsforbud vedrørende tidligere amtslige ejendomme	31
3.3.3 Ophævelse af servitutter	31

4. Aktstykker 33

4.1 Generelt om aktstykker	33
4.2 Sagsbehandlingstid	34
4.3 Timing af forelæggelse af aktstykker	34
4.4 Oplysninger der skal indgå i et aktstykke	35
4.5 Fortrolighed ved aktstykker	40
4.6 Oplysningspligt ved projektændringer	40
4.7 Afrapportering til styrelsen om afsluttet byggeprojekt tiltrådt af Finansudvalget	40

5. Finansiering 42

5.1 Finansiering af bygninger og grunde	42
5.2 Administration af statslån samt gælds- og pantebreve	43
5.3 Finansiell Leasing	43



Foto: ITU

1. Indledning

Et af de væsentligste udgiftsområder for de videregående uddannelsesinstitutioner er tilvejebringelse af de bygninger, der danner rammerne om institutionernes aktiviteter. De videregående uddannelsesinstitutioner råder samlet over ca. 4,2 mio. m² (2020, heraf råder universiteterne over ca. 3,1 mio. m² og professionshøjskolerne over ca. 0,8 mio. m²). Flertallet af institutionerne har bygningsmæssigt selveje. Hovedparten af arealet er imidlertid bygninger lejet af universiteterne gennem Statens Ejendomsadministration (SEA-ordningen).

De videregående uddannelsesinstitutioner er, ud over de generelle regler for anvendelse af institutionernes midler, omfattet af en række bestemmelser om, hvorledes bygningsmassen skal forvaltes, f.eks. i forhold til vedligehold, indgåelse af lejekontrakter, køb og salg af bygninger og igangsættelse af bygge- og anlægsprojekter.

Denne vejledning sigter på at skabe et samlet overblik over de retningslinjer, selvejende uddannelsesinstitutioner under Uddannelses- og Forskningsministeriet (UFM) skal følge, samt de forhold, som institutionerne i øvrigt bør være opmærksomme på i forhold til deres bygningsmæssige dispositioner¹. Vejledningen omfatter således universiteter, professionshøjskoler (herunder DMJX og Den Frie Lærerskole), erhvervsakademier, maritime uddannelsesinstitutioner og Designskolen Kolding.

1.1 Introduktion til bygningsmæssige ordninger

Vejledningen erstatter eller ændrer ikke bestemmelser fastsat i gældende eller senere lovgivning mv. udstedt af UFM eller øvrige ministerier. Uddannelses- og Forskningsstyrelsen (UFS) står til rådighed for institutionerne i det omfang, der er fortolkningsspørgsmål eller behov for yderligere vejledning og konkrete vurderinger. Kontakt sagsbehandlere i UFS – Institutionsøkonomi.

1.1.1 Institutioner med bygningsselveje

En række statsfinansierede selvejende institutioner har bygningsselveje. Det vil sige, at de har mulighed for at købe bygninger og i vid udstrækning ejer deres egne bygninger. Institutionerne kan endvidere indgå lejemål med såvel private som offentlige udlejere.

1.1.2 Institutioner under SEA-ordningen

Seks universiteter er omfattet af SEA-ordningen. Ordningen er etableret i 2001 og har til formål at varetage lokalforsyningen for institutioner under ordningen. Institutioner omfattet af ordningen er således lejere i de statsligt ejede bygninger, der administreres af Bygningsstyrelsen (BYGST). Institutionerne har dog frit leverandørvalg under ordningen og kan således også indgå lejeaftaler med private udlejere. I konkrete tilfælde er det dog særligt hjemlet, at SEA-institutionerne ejer enkelte bygninger som følge af fusionsprocesser eller donationer mv.

¹ Vejledningen omfatter ikke de kunstneriske uddannelsesinstitutioner, der er statsinstitutioner (Arkitektskolen Aarhus og KADK).

Læs mere om SEA-ordningen på BYGST's hjemmeside

[SEA-ordningen](#)

1.2 Reguleringer af institutionernes dispositionsret

Universiteter, professionshøjskoler, erhvervsakademier, maritime uddannelsesinstitutioner og Designskolen Kolding er omfattet af budgetvejledningens regler for statsfinansierede selvejende institutioner, og helt overordnet har institutionerne ansvaret for forbedringer og vedligehold af bygningsmassen, så den har et forsvarligt niveau. Udgifterne forbundet hermed skal dækkes af de tilskud, som institutionerne modtager og for SEA-institutioner endvidere efter de regler, der gælder i SEA-ordningen.

1.2.1 Dispositioner der er inden for institutionens råderum

De statsfinansierede selvejende institutioner har en række muligheder for at disponere over de ejendomme, de ejer hhv. lejer. Bygningmæssige dispositioner for SEA-lejemål omfatter indgåelse og opsigelse af lejemål, jf. i øvrigt mulighederne i SEA-ordningen. Bygningmæssige dispositioner for institutioner med bygningsselveje omfatter:

- Indgåelse og opsigelse af lejemål
- Køb af fast ejendom
- Opførelse af nybyggeri
- Investeringer i institutionens faste ejendom, herunder om- og tilbygninger
- Salg af fast ejendom
- Optagelse og omlægning af lån i fast ejendom

For enkelte institutioner gælder dog særlige bestemmelser jf. afsnit 1.2.2.

1.2.2 Dispositioner der kræver tilslutning fra Uddannelses- og Forskningsministeriet

De statsfinansierede selvejende institutioner skal i en række tilfælde indhente tilslutning fra Uddannelses- og Forskningsministeriet. Der skal konkret rettes henvendelse til Uddannelses- og Forskningsstyrelsen i tilfælde af:

- Salg af fast ejendom uden offentligt udbud.
- Salg af fast ejendom til en statsinstitution eller en anden statsfinansieret selvejende institution til en anden værdi end den bogførte værdi.

Designskolen Kolding skal indhente tilslutning fra UFS til indgåelse af lejemål, anlægsudgiftslignende investeringer, køb af ejendomme eller grunde jf. § 8 i bekendtgørelse om tilskud, regnskab og revision m.v. for Designskolen Kolding.

Maritime uddannelsesinstitutioner skal indhente tilslutning fra UFS til at afhænde, pantsætte eller belåne anlægsaktiver m.v., der er anskaffet med statstilskud efter lov om maritime uddannelser. Aktiverne må heller ikke anvendes til andet end det ved anskaffelsen forudsatte formål uden godkendelse fra UFS jf. § 3 i bekendtgørelse om tilskud til og optag på maritime uddannelser på ikke videregående niveau samt momskompensation til og revision ved maritime uddannelsesinstitutioner.

Erhvervsakademier, professionshøjskoler, Danmarks Medie- og Journalisthøjskole og Den Frie Lærerskole skal indhente tilslutning fra UFS til at sælge fast ejendom med henblik på flytning af hovedparten af institutionens tilskudsberettigede aktiviteter til lejemål, jf. de særlige bevillingsbestemmelser på FL § 19.25. Erhvervsakademi- og professionsbacheloruddannelser.

1.2.3 Dispositioner der kræver tilslutning fra Folketingets Finansudvalg

Særligt omfattende eller vidtrækkende dispositioner kræver tilslutning fra Folketingets Finansudvalg (FiU). Idet Uddannelses- og Forskningsministeriet stiller forslaget, skal uddannelses- og forskningsministerens tilslutning foreligge. Endvidere er Finansministeriets tilslutning en forudsætning for fremsættelsen af sagen for Folketingets Finansudvalg.

Herunder gengives de generelle forelæggelsesgrænser for statsfinansierede selvejende institutioner, jf. budgetvejledningen.

- Investeringer i bygninger og anlæg på 70 mio. kr. eller mere.
- Lejemål med en uopsigelighed på 10 år eller mere, hvis lejeforpligtelsen opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør 40 mio. kr. eller derover.
- Lejemål, hvor lejeforpligtelsen opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør 70 mio. kr. eller derudover.
- Lejemål, hvortil der er knyttet usædvanlige og byrdefulde vilkår.
- OPP-aftaler og aftaler om finansiel leasing uanset beløb.

På Uddannelses- og Forskningsministeriets område gælder dog en række særlige bevillingsbestemmelser, der betyder, at der for en række institutioner gælder andre forelæggelsesgrænser. Disse fremgår af finanslovens anmærkningstekst under særlige bevillingsbestemmelser og er beskrevet nærmere i afsnit 3.1.1. *Forelæggelsesgrænser for lejekontrakter* samt afsnit 3.2.1 *Forelæggelsesgrænse for bygge- og anlægsprojekter*.



Foto: Københavns Professionshøjskole

2. Løbende drift og bygningsforvaltning

2.1 Vedligehold

2.1.1 Vedligehold af bygninger som institutionerne ejer

Såfremt en statsfinansieret selvejende institution selv ejer sine bygninger, er den, jf. budgetvejledningen, forpligtet til at vedligeholde bygningerne på et forsvarligt niveau i overensstemmelse med en flerårig plan, der er godkendt af institutionens bestyrelse. Institutionen er ligeledes forpligtet til at sikre en forsvarlig stand af udstyr mv. til de tilskudsberettigede aktiviteter.

Forpligtigelsen til vedligehold af bygninger og udstyr fremgår endvidere af lov om professionshøjskoler for videregående uddannelser (§ 16, stk. 2), lov om erhvervsakademier for videregående uddannelser (§ 18, stk. 2), lov om maritime uddannelser (§ 10 a, stk. 2) og bekendtgørelse om tilskud, regnskab og revision m.v. for Designskolen Kolding (§ 8, stk. 3).

En vedligeholdelsesplan er det strategiske grundlag for institutionens overordnede styring af bygningsområdet i forhold til de løbende udgifter til bygningsdrift og finansiering og planlægning af vedligehold og modernisering af bygningsmassen samt nybyggeri.

2.1.2 Vedligehold af bygninger i SEA-ordningen

I statsejede universitetsejendomme har Bygningsstyrelsen (BYGST) ansvaret for det udvendige vedligehold og klimaskærmen. Typisk opdeles udvendigt vedligehold i *planlagt* vedligehold, som registreres ved bygningssyn og planlægges for en længere årrække, og *afhjælpende* vedligehold, der vedrører forhold af pludselig opstået karakter (eksempelvis tagskader, kloakbrud mv.). BYGST gennemfører bygningssyn og har ansvaret for den overordnede prioritering af vedligeholdsmidler. Universiteterne har ansvaret for det indvendige forebyggende, afhjælpende og oprettende vedligehold samt drift og vedligehold af sær- og basisinstallationerne.

2.2 Udlejning af lokaler

Det er ikke et formål for en uddannelsesinstitution at drive udlejningsvirksomhed. En uddannelsesinstitution må derfor ikke erhverve eller bygge ejendomme til andre formål end at drive undervisnings- og forskningsvirksomhed, med mindre der er opnået særlig hjemmel hertil, jf. herunder. For at sikre en effektiv og rentabel bygningsdrift bør institutionerne altid søge at optimere arealforbruget og reducere unødvendig bygningsmasse.

Udlejning kan dog være en hensigtsmæssig løsning, såfremt der er tale om midlertidig overskydende kapacitet. En uddannelsesinstitution kan derfor udleje ejendomme eller

lokaler på midlertidig basis. Er det ikke muligt for institutionen at frasælge den overskydende kapacitet, trods vedvarende forsøg, kan institutionen have udlejemål heri, indtil det lykkes at sælge kapaciteten. Det kan f.eks. være med et udlejemål af en vis varighed, hvorefter nyt frasalg forsøges, inden nyt udlejemål evt. indgås. Er det fortsat vanskeligt at frasælge den overskydende kapacitet, kan institutionen forsøge at gøre frasalg muligt ved at omorganisere sin samlede lokaleanvendelse.

Der er dog givet en række specifikke og afgrænsede hjemler, der bl.a. giver institutionerne mulighed for at udleje deres faciliteter, jf. reglerne om indtægtsdækket virksomhed (IDV).

Hertil kommer at institutionerne kan have lokaler som ikke anvendes af institutionen i ydertimer mv. Institutionerne har mulighed for i mindre omfang at udleje denne type kapacitet, idet institutionen, jf. ovenfor, altid bør forsøge at optimere arealforbruget.

Særligt for universiteter

Tech-trans-lovens § 13 a giver mulighed for, at universiteter, som henholdsvis ejer eller lejer af sine bygninger, i begrænset omfang kan udleje eller fremleje faciliteter til offentlige eller private eksterne parter til brug for visse serviceerhverv på universitetets område. Ved begrænset omfang forstås, at der skal være et dokumenteret behov for det enkelte serviceerhverv hos studerende eller ansatte i tilknytning til uddannelse eller arbejde. Den indlagte begrænsning i muligheden for at udleje eller fremleje faciliteter til serviceerhverv skal ses som et udtryk for, at disse aktiviteter ikke falder inden for universitetets hovedformål, men alene har til hensigt at understøtte et dynamisk og levende studie-, forsknings- og vidensspredningsmiljø på universitetet. Udlejnings- eller fremlejeaktiviteter må derfor ikke udgøre en væsentlig aktivitet for universitetet, og universitetets økonomi må ikke gøres afhængigt af lejeindtægten. Udlejningen skal endvidere være på markedsvilkår, jf. reglerne om indtægtsdækket virksomhed.

Læs mere her:

[Indtægtsdækket virksomhed](#) (Økonomistyrelsen)

[Vejledning til campusloven](#) (UFM)

[Bemærkninger til lovforslaget \(Tech-trans-loven\)](#) (Retsinformation)

2.3 Kollegier og gæsteboliger

Statsfinansierede selvejende uddannelsesinstitutioner kan ikke medvirke til aktiviteter, der ikke ligger inden for institutionens formål. Institutionerne har dermed som udgangspunkt ikke hjemmel til at opføre eller drive kollegier eller gæsteforskerboliger. Der er dog givet en række specifikke og afgrænsede hjemler.



Foto: Vibeke Hempler/DTU

2.3.1 Alle institutioner

Hjemmel til at afholde udgifter til depositum mv.

Med henblik på at fremme den internationale mobilitet har erhvervsakademier, professionshøjskoler m.fl., maritime uddannelsesinstitutioner, der udbyder professionsbacheloruddannelser, og universiteter, jf. *tekstanmærkning nr. 109* på finansloven, mulighed for at afholde depositum og betale for leje af boliger til udenlandske udvekslingsstuderende, gæstelærere eller gæsteforskere, når disse boliger ikke er lejet ud. Institutionerne kan ligeledes stille garanti for de pågældende lejeres forpligtelser over for udlejeren ved fraflytning.

2.3.2 Særligt for professionshøjskoler

Hjemmel til fortsat at drive kollegievirksomhed, der er overført som led i kommunalreformen

Professionshøjskolerne "*kan varetage kollegievirksomhed efter reglerne om indtægtsdækket virksomhed*", jf. § 10 i lov om professionshøjskoler for videregående uddannelser. Bestemmelsen vedrører dog kun virksomhed, som institutionerne har overtaget i forbindelse med sammenlægning eller lignende, der indtil da har været varetaget af en anden uddannelsesinstitution. Bestemmelsen giver ikke mulighed for at udvide adgangen til at drive kollegier ud over de allerede etablerede adgange, jf. lovbemærkningerne.

Kostafdeling i Nørre Nisum

Professionshøjskolen VIA University College har hjemmel til at drive en kostafdeling for hf-elever ved institutionens afdeling i Nørre Nisum, jf. *tekstanmærkning nr. 211* på finansloven.

2.3.3 Særligt for maritime institutioner

Hjemmel til at drive skolehjem

Maritime uddannelsesinstitutioner kan drive skolehjem i form af kostafdelinger, og der kan ydes statstilskud hertil, jf. bemærkningerne til § 5 i lov om maritime uddannelser. I

medfør af lov om maritime uddannelser er der udstedt bekendtgørelse om ophold og betaling for ophold på skolehjem på maritime uddannelsesinstitutioner. Bekendtgørelsen fastlægger, hvilke uddannelser der kan gennemføres med ophold på skolehjem og betalingen herfor. Ophold kan tages af elever på den grundlæggende maritime uddannelse, skibsassistentuddannelsen for personer med erhvervsuddannelse, HF-søfart og maritim stx samt enkelte mindre uddannelses- og efteruddannelsesforløb. Etableringen af et skolehjem forudsætter dog forudgående godkendelse heraf fra ministeriet.

Læs mere her:

[Bekendtgørelse af lov om maritime uddannelser](#)

[Bekendtgørelse om ophold og betaling for ophold på skolehjem på maritime uddannelsesinstitutioner, betaling for beklædning, udlån af uniform og undervisningsmaterialer, deltagerbetaling for godkendt radiokursus samt forskellige former for understøttelse til deltagere ved visse maritime grund- og efteruddannelser](#)

2.3.4 Særligt for universiteter

Hjemmel til at stifte en fond for gavemidler jf. Tech-trans-loven § 10, stk. 1.

I medfør af Tech-trans-lovens § 10, stk. 1, kan en offentlig forskningsinstitution (et universitet) for gavemidler på vegne af gavegiver stifte en fond, herunder en erhvervsdrivende fond, hvis fondens hovedformål står i forbindelse med den pågældende institutions aktiviteter, og både stiftelse og hovedformål er bestemt af gavegiver. Fondens formål kan for eksempel være at beskæftige sig med drift af studenter- og gæsteforskerboliger. Universiteternes fonde kan derfor opføre sådanne boliger, hvis de kan finansieres alene af gavemidler. Der kan efter denne ordning (§ 10, stk. 1) således ikke være medfinansiering fra universitetet til etableringen af boligerne. Det er altså en betøjelse til at indtage rollen som stifter, hvorimod bestemmelsen ikke hjemler indskud af midler i den fond, der stiftes af forskningsinstitutionen.

Universiteterne kan i begrænset omfang afholde udgifter til at administrere disse fonde. Universiteterne har endvidere en mulighed for at dække »tomgangslejen«, det vil sige den manglende lejeindtægt, når kollegieværelser midlertidigt står tomme. Denne mulighed følger af *tekstanmærkning nr. 109* for udgifter til tomgang i lejemål reserveret til udenlandske udvekslingsstuderende, gæstelærere og gæsteforskere.

Kontakt Uddannelses- og Forskningsstyrelsen for yderligere oplysninger.

Hjemmel til at indskyde midler i boligfonde, der etablerer boliger i medfør af lov om almene boliger m.v., jf. Tech-trans-lovens § 10, stk. 2.

I medfør af Tech-trans-lovens § 10, stk. 2, kan et universitet indskyde midler i fonde, hvis fondens hovedformål er at etablere boliger til studerende eller gæsteforskere. Boliger til studerende skal etableres efter de særlige regler om universitetsnære almene ungdomsboliger i lov om almene boliger. Et universitet, der gennem en boligfond har bidraget til finansiering af opførslen af universitetsnære ungdomsboliger efter almenboligloven, har mulighed for at reservere op til 50 pct. af boligerne til egne udenlandske studerende.

Der er knyttet en række betingelser for universiteternes mulighed for at indskyde midler i fonden:

- Universiteterne kan kun skyde midler i boligfonde, som er stiftet af en anden eller af universitetet på vegne af en anden. Dette sikrer, at universitetet har mulighed for at trække sine indskud i boligfonden tilbage, hvis midlerne ikke benyttes til fondens formål.
- Universitetet kan foretage flere indskud, men det beløbsmæssige akkumulerede loft for indskuddet må på ethvert indskudstidspunkt ikke overstige det højeste af følgende beløb: 5 mio. kr. eller 3 pct. af universitetets uddannelsesstilsbud i det pågældende finansår.
- Fondens hovedformål skal være at etablere universitetsnære boliger med henblik på udlejning i nærmere afgrænsede perioder til studerende eller gæsteforskere.
- Boligerne skal etableres som universitetsnære boliger, idet bestemmelsen tilsigter at gøre universiteternes campus levende.
- Et universitets indskud af midler i en boligfond, der også har andre formål end, hvad der fremgår af tech-transloven § 10, stk. 2, må alene anvendes af fonden til den del af fondens formål, som falder inden for tech-trans lovens § 10, stk. 2.

Særligt for bygningsselvejende universiteter

Kontakt styrelsen for yderligere oplysninger.

Læs mere her:

[Bekendtgørelse af lov om offentlige forskningsinstitutioners kommercielle aktiviteter og samarbejde med fonde](#) (Tech-trans-loven)

[Vejledning om den nye campuslov \(2010\)](#)

Særligt om Skovskolen ved Københavns Universitet

Uddannelses- og forskningsministeren er, jf. tekstanmærkning nr. 159 på finansloven bemyndiget til at lade Københavns Universitet videreføre kostafdelinger i tilknytning til Undervisningsministeriets godkendte erhvervs- og arbejdsmarkedsuddannelser ved Skovskolen.

2.4 Energieffektiv bygningsdrift

Uddannelses- og Forskningsministeriets institutioner er omfattet af *cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner*, og er således forpligtet til at bidrage til målsætningen om at reducere ministeriets energiforbrug med mindst 10 pct. i 2030, set i forhold til energiforbruget i 2020. Ved energiforbrug forstås forbrug til elektricitet, varme og køling, herunder procesenergi.

Det følger af cirkulæret, at UFM skal udarbejde én samlet energieffektiviseringsplan for ministeriet inkl. de selvejende institutioner. Planen skal beskrive ministeriets overordnede energispareindsats for perioden 2021-2030, med henblik på opnåelsen af de energispareforpligtelser, som ministeriet er omfattet af.

En væsentlig del af omkostningerne i den daglige bygningsdrift udgøres af energiforbruget. En reduktion i energiforbruget vil derfor kunne give besparelser på institutionens udgifter til energi- og vandforbrug.

Institutionerne kan hente energibesparelser ved bl.a. at optimere arealudnyttelse, udskifte energitunge bygninger og lejemål med mere energirigtige kvadratmetre og i forbindelse med bygningsrenovering overveje om renoveringen med fordel kan kombineres

med energioptimering, således at tekniske anlæg som ventilation, maskiner og laboratorieudstyr løbende tjekkes og udskiftes med nyt.

Alle institutioner, der ejer bygninger, skal i forbindelse med opførelse og gennemrenovering af bygninger vurdere muligheder for øget anvendelse af vedvarende energi som energikilde til bygningen, jf. cirkulærets § 13 stk. 2. Kravet gælder energi, der anvendes til el såvel som til opvarmning og køling. Eventuelle initiativer skal fastsættes ud fra hensyntagen til omkostningseffektivitet.

Der kan også være besparelser at hente alene ved at blive bedre til at monitorere energiforbruget i bygningerne for at kunne optimere driften herefter.

Institutionerne skal, jf. cirkulærets §12, etablere fjernaflæselige målere for varme og fjernkøling, samt vand i de bygninger, de ejer, i det omfang dette tilbydes af institutionens forsyningsselskab. Hvis der etableres fordelingsmålere eller bimålere, skal de være fjernaflæselige med mindre de forventede energieffektiviseringsfordele ikke vil modsvare etableringsomkostningerne inden for kortere tid.

Ved lejemål kan institutionen stille krav til udlejer om at få adgang til energidata fra forsyningsselskab.

Energieffektivitet kan også fremmes gennem indkøb af energieffektive produkter og tjenesteydelser.

2.4.1 Indberetning af institutionens energiforbrug

Institutionerne under UFM skal indberette det årlige energi- og vandforbrug til Energi-styrelsens portal [SparEnergi.dk](https://sparenergi.dk). Ved indberetningen opgøres elektricitet, varme og vand i faktiske forbrugsmængder. Den årlige indberetning skal ske inden 1. juni det efterfølgende år. Ud over forbrugsdata skal institutionerne indberette antal kvadratmeter, antal ansatte og antal brugere.

Energistyrelsen udarbejder på baggrund af ministeriernes og tilhørende institutioners indberetninger en årlig opgørelse over energiforbrug i staten, som fremsendes til Folketingets Energi-, Forsynings- og Klimaudvalg d. 1. oktober. UFM følger ligeledes institutionernes energiforbrug via indberetningerne.

Institutionen skal udpege en energiansvarlig person, som bl.a. fungerer som kontaktperson til styrelsen om henvendelser vedr. indberetning af energiforbrug, videndeling om energieffektivisering m.v. Orientering om skift af energiansvarlig mv. kan ske til energi@ufm.dk.

2.4.2 Energimærkning af bygninger

Det følger af lov om fremme af energibesparelse i bygninger og bekendtgørelse om energimærkning af bygninger, at statsfinansierede institutioner skal sikre, at de anvendte bygninger energimærkes.

Alle bygninger over 60 m² skal energimærkes før ibrugtagning samt ved salg eller udleje. Bygninger over 250 m² skal energimærkes regelmæssigt og inden udløbet af energimærkets gyldighedsperiode på 10 år. For alle bygninger gælder endvidere, at energimærket skal opsættes, så det er synligt for brugerne.

Kravet om energimærke gælder således både ved bygningseje og bygningsleje. Ved indgåelse, genforhandling eller forlængelse af en lejekontrakt skal institutionen sikre, at den pågældende ejendom er klassificeret med det korrekte energimærke. SEA-lejemål skal ligeledes energimærkes og de rentable tiltag gennemføres, jf. bestemmelserne i energicirkulæret. Bygningsstyrelsen har som statslig ejer af SEA-lejemålene ansvaret for at de pågældende bygninger energimærkes.

Institutionerne skal offentliggøre energimærkning af bygninger og rådgivningsrapporter fra elnet-, naturgas- og fjernvarmeselskaberne på institutionernes hjemmesider.

Krav til energiklasse ved indgåelse mv. af private lejemål

Det følger af cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner, at institutionen i forbindelse med indgåelse, forlængelse eller genforhandling af private lejemål skal sikre, at bygningen lever op til bygningsreglements krav til renoveringsklasse 2, svarende til energiklasse B.

For de statsfinansierede selvejende institutioner gælder det, at såfremt den lejede bygning ikke på tidspunktet for indgåelse af lejemålet opfylder kravet, skal institutionen sikre, at bygningen opfylder kravet inden for 2 år fra indgåelse af lejemålet.

Forpligtelsen til at overholde kravet kan dog fraviges, hvis overholdelse af kravene ikke lever op til principperne om omkostningseffektivitet, økonomisk gennemførlighed, bæredygtighed eller teknisk egnethed eller der ikke er tilstrækkelig konkurrence.

[Cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner](#) (Retsinformation)

[Vejledning til cirkulære om energieffektivisering af statens institutioner](#) (Retsinformation)

[Energistyrelsens hjemmeside om energieffektivisering i det offentlige](#)



Foto: Bjarke MacCarthy/CBS

3. Lejemål, bygge- og anlægsprojekter, køb og salg mv.

3.1 Lejemål

I forbindelse med indgåelse af lejekontrakter tegnes institutionen som udgangspunkt af bestyrelsen, jf. institutionens vedtægt.

Nedenstående tjekliste er ikke udtømmende, men fremhæver konkrete opmærksomhedspunkter, som institutionen med fordel kan være opmærksom på.



Foto: Jørgen Weber/AU Campus Emdrup

Tjekliste i forbindelse med indgåelse af lejekontrakter

- ✓ Statsfinansierede selvejende institutioner skal indgå lejekontrakter med private udlejere på markedsvilkår (eller på for institutionen gunstigere vilkår). Markedsvilkår er ikke alene et spørgsmål om pris pr. m2. Der forhandles også en række øvrige vilkår, som skal indgå i vurderingen af, om et lejemål er på markedsvilkår. Erhvervslejelovens bestemmelser følges, jf. i øvrigt nedenfor.
- ✓ Institutionen bør være opmærksom på, at uddannelsesinstitutioner som oftest er en attraktiv lejer.
- ✓ Det anbefales at søge juridisk bistand til kontraktindgåelse, såfremt der ikke på institutionen er stærk in-house juridisk ekspertise med erfaring i lejekontraktindgåelse.
- ✓ Markedsleje i området bør undersøges konkret. BYGST kan assistere med at afdække markedslejen, men typisk vil dette ske ved henvendelse til en lokal erhvervsmægler i det pågældende område, alternativt til en landsdækkende erhvervsmæglerkæde.
- ✓ Lejens størrelse bør afspejle, hvilke øvrige vilkår man har forhandlet sig frem til.
- ✓ Vær opmærksom på at en lang bindingsperiode mindsker institutionens fleksibilitet. En længere bindingsperiode bør give lavere kvadratmeter pris.
- ✓ Det kan være en fordel for institutionen at forhandle asymmetriske bindingsperioder, så institutionen eksempelvis har mulighed for at opsige efter 10 år, men udlejer alene kan opsige efter 20 år.
- ✓ Reguleringen af leje er et opmærksomhedspunkt. Som oftest reguleres med nettoprisindekset. Vær opmærksom på, om der i lejekontrakten forekommer en minimumsregulering og en maksimumsregulering, som typisk vil kunne forhandles.
- ✓ Istandsættelsesforpligtelsen ved fraflytning. Det kan være hensigtsmæssigt at aftale et maksimalt beløb for lejers istandsættelsesomkostninger. Vær opmærksom på, om lejer skal bære huslejeudgiften i en eventuel istandsættelsesperiode efter fraflytning, hvilket bl.a. har betydning for bindingsperiodens længde.
- ✓ Vær opmærksom på, at energicirkulæret stiller krav om energirigtig drift, herunder energimærkning af bygningen afhængig af bygningens alder. Undersøg fx hvilke muligheder lejer har for at følge det løbende forbrug på time- eller dagsbasis.
- ✓ De forventede udgifter, der skal betales til udlejer for vedligehold, forsikring, skat eller andet. Der bør være opmærksomhed på, om der er loft på disse udgifter. Hvis udlejer har udstrakt adgang til at viderefakturere omkostninger til lejer, skal det sikres, at de budgetterede omkostninger er retvisende.
- ✓ Vær opmærksom på eventuelle usædvanlige forpligtelser til vedligehold eller lignende.
- ✓ I en længerevarende kontrakt kan den kontraktlige regulering af muligheden for fremleje af dele eller hele ejendommen være relevant.
- ✓ Betaling for særinstallationer. Vær opmærksom på, om betaling for særindretning og lignende tillægges lejen permanent eller i en kortere periode for eksempel svarende til afskrivningsperioden. Vær opmærksom på muligheden for evt. selv at bekoste særindretning.
- ✓ Vær opmærksom på, om lejelovens bestemmelser fraviges til ugunst for lejer.
- ✓ Vær opmærksom på, at lejemålet er godkendt til undervisning og har brandmyndigheds-godkendelse til at rumme det relevante antal studerende m.v.
- ✓ Vær opmærksom på reguleringen af institutionens mulighed for løbende tilpasning af lokalerne, dvs. krav om forudgående godkendelse af forbedringer, reetableringsforpligtelse mv.
- ✓ Ved leje af skræddersyede lokaler (og renovering/indretning af eksisterende som udføres af udlejer) skal der være opmærksomhed på, hvorledes den efterfølgende leje fastsættes og hvornår. Lejer skal søge at undgå at blive opkrævet leje for ekstra arealer eller fordyrelse af projektet i forhold til det aftalte.
- ✓ Vær opmærksom på om lejekontrakten indeholder leje af andre anlæg, eks. parkeringsfaciliteter eller idrætsfaciliteter.
- ✓ Ved leje af skræddersyede lokaler er institutionen forpligtet til at sikre, at udlejer afløfter institutionens udbudsforpligtelse (se afsnit om udbudsregler).

3.1.1 Forelæggelsesgrænse for lejekontrakter

Forelæggelsesgrænserne vedrørende lejekontrakter for statsfinansierede selvejende institutioner er beskrevet i budgetvejledningens punkt 2.11.5.3.

Hovedreglen er, at der skal ske en forelæggelse for Finansudvalget ved aktstykke, såfremt:

- Den samlede lejeforpligtigelse, opgjort for hele uopsigelighedsperioden, udgør 70 mio. kr. eller derover.
- Ved indgåelse af lejemål med en uopsigelighed på 10 år eller mere og hvor den samlede lejeforpligtigelse, opgjort for hele uopsigelighedsperioden, udgør 40 mio. kr. eller derover.

Dertil kommer bestemmelsen om usædvanlige byrdefulde vilkår, som betyder, at en lejekontrakt skal forelægges uanset beløbsstørrelse eller længden af uopsigelighedsperioden, såfremt der aftales usædvanlige byrdefulde vilkår (se endvidere særskilt afsnit herom).

I de tilfælde, hvor lejekontrakten er i nærheden af forelæggelsesgrænsen, anbefales institutionen ud fra et forsigtighedsprincip at orientere UFS Uddannelses- og Forskningsstyrelsen (UFS) herom. Se desuden afsnit 3.2.2.1. *Opgørelse af totaludgift* for yderligere oplysninger om, hvad der medregnes i opgørelsen i forhold til forelæggelsesgrænsen.

Herudover kan der i særlige bevillingsbestemmelser være fastsat særlige forelæggelsesgrænser for enkelte institutioner.

Herunder fremgår en oversigt over de forelæggelsesregler, der gælder for de enkelte institutioner.



Foto: ITU

Forelæggelse af lejemål

Institutioner	Forelæggelsesgrænse	Regel
Universiteter	70 mio. kr./40 mio. kr. (lejemål, der ikke er SEA).	BV pkt. 2.11.5.3.
	For SEA-projekter gælder en forelæggelsesgrænse på 100 mio. kr. for Bygningsstyrelsen.	BV pkt. 2.7.4.1.
Professionshøjskoler	70 mio. kr. /40 mio. kr.	BV pkt. 2.11.5.3.
Danmarks Medie- og Journalisthøjskole	70 mio. kr. /40 mio. kr.	BV pkt. 2.11.5.3.
Den Frie Lærerskole	20 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.25.
Erhvervsakademier	70 mio. kr./40 mio. kr.	BV pkt. 2.11.5.3.
Designskolen Kolding	70 mio. kr. /40 mio. kr.	BV pkt. 2.11.5.3.
Maritime institutioner		
SIMAC	20 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.25.
MARTEC		
Fredericia Maskinmesterskole		
Aarhus Maskinmesterskole		
Maskinmesterskolen København		
Stiftelsen Georg Stages Minde	10 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.29.03
Marstal Navigationsskole		
Svendborg Søfartsskole		

3.1.2 Vurdering af forelæggelsesgrænser for lejekontrakter

Spørgsmål om forelæggelsesgrænser skal rettes direkte til Uddannelses- og Forskningsstyrelsen (UFS).

Styrelsen anbefaler, at institutionerne ud fra et forsigtighedsprincip retter henvendelse ved alle større lejekontrakter, som er i nærheden af forelæggelsesgrænsen.

I øvrigt rettes henvendelse til UFS, hvis der er tale om kontrakter med mulige usædvanlige og byrdefulde vilkår.

3.1.2.1 Vurdering af lejeperiodens længde

I vurderingen af lejeperiodens længde indgår hele bindingsperioden. Hvis en kontrakt kan opsiges efter 10 år med 1 års varsel, er den samlede lejeperiode 11 år. Vær desuden opmærksom på, om udlejer kan kræve, at lejer betaler husleje efter fraflytning i en eventuel istandsættelsesperiode. Sådanne krav kan forlænge bindingsperioden.

Eksisterende lejemål, hvor der aftales en bindingsperiode, eller en allerede aftalt bindingsperiode forlænges, skal også vurderes i forhold til forelæggelsesgrænserne. Den periode af kontrakten, der er gået, vil i så tilfælde ikke medtælles som bindingsperiode. Hvis fx en kontrakt med en 5-årig bindingsperiode efter 2 år forlænges med yderligere 5 år, så kontrakten kan opsiges om 8 år, vil der være tale om en 8-årig bindingsperiode. Er der derimod tale om fx en 6-årig kontrakt, og der efter 2 år laves aftale om forlængelse med yderligere 6 år, vil der være tale om en bindingsperiode på 10 år. Det er med andre ord ikke ikrafttrædelsestidspunktet, men den samlede fremadrettede bindingsperiode, der er relevant ift. forelæggelsesgrænsen.

3.1.2.2 Vurdering af lejeomkostninger i bindingsperioden

I vurdering af den samlede leje i bindingsperioden indgår f.eks.:

- Den samlede leje.
- Betaling til udlejer for særinstallationer/særindretning.
- Fraflytningsforpligtelsen.
- Skatter og afgifter.
- Øvrige omkostninger som er pligtig betaling i henhold til kontrakten, f.eks. forsikring og vedligehold.

I vurdering af de samlede lejeomkostninger i bindingsperioden indgår f.eks. **ikke**:

- Vand, varme og øvrig drift
- Lejers almindelige vedligehold
- Depositum
- Flytteomkostninger
- Inventar mv.

3.1.2.3 Usædvanlige og byrdefulde vilkår

Der skal forelægges aktstykke, hvis der er usædvanlige og byrdefulde vilkår indeholdt i kontrakten, uanset samlet leje og bindingsperiode.

Uanset at institutionen samlet set vurderer, at kontrakten er fordelagtig og ønsker at indgå et lejemål, kan enkelte vilkår være usædvanlige og byrdefulde og kræve forelæggelse. Der kan ikke laves en udtømmende liste over usædvanlige og byrdefulde vilkår, men institutionen skal være opmærksom herpå.

Det kan f.eks. betragtes som usædvanligt og byrdefuldt, hvis forudbetaling er større end ved almindelige vilkår, eller hvis regler i erhvervslejeloven fraviges. Dette gælder uanset, at disse vilkår modsvarer af andre begunstigende vilkår.

Spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om usædvanlige og byrdefulde vilkår, som kræver forelæggelse, skal rettes direkte til UFS.



Foto: KADK

3.2 Bygge- og anlægsprojekter

Der anbefales et klart ledelsesmæssigt fokus på organisering af byggeopgaver – særligt på opgaver, der er større end det, der sædvanligvis varetages af institutionen. Hvis institutionen ikke har erfaringer med byggeprojekter af den pågældende type eller størrelse, bør der i forberedelsesfasen søges eksternt rådgivning. Ud over eksterne konsulenter kan det anbefales at kontakte øvrige institutioner med henblik på erfaringsdeling, f.eks. om brugerinddragelse m.v., eller evt. de administrative fællesskaber med bygningsekspertise, der er oprettet flere steder i landet.

Byggeriet i Danmark er reguleret i [Byggeloven](#) og det gældende bygningsreglement. Dertil kommer bygherrens ansvar for arbejdsmiljø og sikkerhed mv. på en byggeplads, brandregulativer mv.

Hertil kommer de særlige regler og vejledninger for offentlige bygherrer. Statsfinansierede selvejende institutioner er som udgangspunkt ikke omfattet af Lov om offentlig byggevirksomhed, men kan være omfattet af regler udstedt i medfør heraf.

Institutionerne skal endvidere vurdere muligheden for anvendelse af vedvarende energi som energikilde i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter. Se i den forbindelse vejledningens afsnit 2.4 Energieffektiv Bygningsdrift.

Se BYGST's [oversigt over gældende lovgivning](#).

3.2.1 Forelæggelsesgrænse for bygge- og anlægsprojekter

Forelæggelsesgrænserne for statsfinansierede selvejende institutioner vedrørende bygge- og anlægsprojekter er beskrevet i budgetvejledningens punkt 2.11.5.4.

Hovedreglen er, at der skal ske en forelæggelse, hvis det enkelte projekts totaludgift er på 70 mio. kr. eller derover. Forelæggelse for Finansudvalget sker, når projektforslaget er afklaret.

I de tilfælde, hvor projektets samlede totaludgift er i nærheden af forelæggelsesgrænsen, bør institutionen ud fra et forsigtighedsprincip orientere Uddannelses- og Forskningsstyrelsen (UFS) herom.

Se afsnit 3.2.2.1. *Opgørelse af totaludgift* om, hvad der medregnes i opgørelsen i forhold til forelæggelsesgrænsen.

Herunder fremgår en oversigt over de regler, der gælder for de enkelte institutioner, herunder særlige bevillingsbestemmelser optaget på finansloven og supplerende regler.

Institutioner	Forelæggelsesgrænse	Regel
Universiteter	For SEA-projekter gælder en forelæggelsesgrænse på 100 mio. kr. for Bygningsstyrelsen.	BV pkt. 2.7.4.1.
Danmarks Tekniske Universitet Copenhagen Business School	100 mio. kr.	Særlige bevillingsbestemmelser på FL § 19.22.21 og § 19.22.37.
Professionshøjskoler	100 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.25.
Danmarks Medie- og Journalisthøjskole	100 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.25.
Den Frie Lærerskole	20 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.25.
Erhvervsakademier	70 mio. kr.	BV pkt. 2.11.5.4.
Designskolen Kolding	70 mio. kr.	BV pkt. 2.11.5.4.
Maritime institutioner SIMAC MARTEC Fredericia Maskinmesterskole Aarhus Maskinmesterskole Maskinmesterskolen København	20 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.25.
Stiftelsen Georg Stages Minde Marstal Navigationsskole Svendborg Søfartsskole	10 mio. kr.	Særlig bevillingsbestemmelse på FL § 19.29.03

3.2.2 Vurdering af forelæggelsesgrænser for bygge- og anlægsprojekter

Institutionen skal være opmærksom på, om et bygge- eller anlægsprojekt har en totaludgift, der gør, at det skal forelægges for Finansudvalget. Spørgsmålet om forelæggelsesgrænsen skal rettes til Uddannelses- og Forskningsstyrelsen (UFS).

UFS anbefaler, at institutionen ud fra et forsigtighedsprincip retter henvendelse med alle større projekter, der er i nærheden af forelæggelsesgrænsen.

Institutionen skal særligt være opmærksom på, om flere sammenhængende projekter skal betragtes under ét og dermed vurderes samlet i forhold til forelæggelsesgrænsen.

Det gælder også projekter, som organiseres fase-opdelt, men som i relation til forelæggelsesgrænsen skal betragtes som ét. Kontakt UFS for en vurdering.

Institutionen skal være opmærksom på, at det ikke alene er entrepriseudgifter, der indgår i opgørelsen af totaludgiften. Som udgangspunkt indregnes alle direkte og indirekte udgifter.

Herunder er en ikke udtømmende liste over, hvilke udgiftsposter der bør indregnes.

3.2.2.1 Opgørelse af totaludgift

- Udgifter til forundersøgelser, rådgivning, arkitektkonkurrence, udbud m.v.
- Institutionens egen tid søges om muligt opgjort, og som minimum indregnes egne projektledere m.v.
- Udgifter til køb af grunde, ejendomme (byggemodning, oprensning m.v.).
- Udgifter til myndighedsgodkendelse (udarbejdelse af lokalplan m.v.).
- Håndværkerudgifter (herunder evt. nedrivning og bortskaffelse, etablering af udenoms-arealer og parkeringsfaciliteter).
- Særlig håndtering af asbest, PCB, bly og andre miljø- og sundhedsskadelige stoffer.
- Fundering.
- Bygherreleverancer.
- Kunstnerisk udsmykning.
- Bygherrerådgivning og evt. anden rådgivning.
- Reserver til uforudsete udgifter.
- Finansieringsudgifter.
 - Byggerenter
 - Stempelafgifter, gebyrer mv.
- Afledte udgifter.
 - Genhusning (ved renovering)
 - Dobbelt husleje
 - Ejendomsskat i byggeperioden (ved nybyggeri)
 - Flytning
 - Indretning, aptering, inventar

3.2.3 Udbudsregler

UFS anbefaler, at institutionerne søger juridisk rådgivning i forbindelse med større bygge- og anlægsprojekter med henblik på at sikre, at de gældende regler vedrørende udbud efterleves.

Institutionerne skal være særligt opmærksomme på, at udbudsforpligtelsen også påhviler institutionen i de tilfælde, institution indgår en aftale med en privat part om opførelse af skræddersyet byggeri, som efterfølgende købes eller lejes af institutionen.

Det følger af udbudsloven, at udbudspligten påhviler den part, der har afgørende indflydelse på byggeriet (som i et skræddersyet byggeri). Denne bestemmelse sikrer, at man ikke 'skubber' en tredjepart (opfører af bygningen) foran sig, jf. udbudslovens § 24, nr. 23.

Dette håndteres som oftest ved en kontraktlig aftale om, at bygherren (udlejer eller entreprenør) afløfter institutionens udbudsforpligtelse og gennemfører et udbud efter de statslige udbudsregler.

Læs mere om udbudsregler her:

[Vejledning om udbudsreglerne \(januar 2016\)](#)

[Cirkulære om udbud af statslige drifts- og anlægsopgaver](#)

[Budgetvejledningen pkt. 2.4.12. Udbud](#)

3.2.4 Kunstnerisk udsmykning

Det fremgår af cirkulære nr. 9067 af 17. februar 2004 om kunstnerisk udsmykning af statsligt byggeri m.v. (Kunstcirkulæret), at der i forbindelse med statsligt byggeri skal afsættes et beløb svarende til 1,5 pct. af håndværkerudgifterne eks. moms til kunstnerisk udsmykning. Kunstcirkulæret finder anvendelse, når byggeriet er statsligt eller opføres til brug for institutioner, der modtager min. 50 pct. af sit driftstilskud fra staten. Statsfinansierede selvejende institutioner er derfor også omfattet af cirkulæret. Hensigten med kunstcirkulæret er, at statslige institutioner medvirker til at fremme kunstnerisk udsmykning i offentlige bygninger.

Der skal afsættes midler til kunstnerisk udsmykning ved nybyggeri, tilbygning, og ombygningsprojekter, hvor håndværkerudgifterne overstiger 1 mio. kr., ekskl. moms. Der skal ikke afsættes midler til kunstnerisk udsmykning ved mindre byggesager, hvor håndværkerudgifter ikke overstiger 1 mio. kr., ekskl. moms, samt ved vedligehold, istandsættelse, eller ved særlige tekniske installationer, som går ud over ejendommens almindelige forsyning med el, vand, varme, ventilation, kabling mv.

Statens Kunstfond er indskrevet i Kunstcirkulæret som statens rådgiver i forhold til kunstnerisk udsmykning. Statens Kunstfond kan også vælge at udpege kunstkonsulenter, der i praksis varetager bygherrerådgivningen om processen for den kunstneriske udsmykning.

Statens Kunstfond kan ud over rådgivning søges om yderligere finansiering til udførelse af kunstopgaverne. Der kan bl.a. søges om tilskud til kunst i det offentlige rum gennem en række forskellige støtteordninger. Yderligere information om den statsfinansierede kunststøtte fra Statens Kunstfond kan findes på Statens Kunstfonds hjemmeside.

Kunstnerisk udsmykning, der er finansieret af fonde, medregnes under cirkulæret.

Bygherren kan dog beslutte den kunstneriske udsmykning uden forelæggelse for Statens Kunstfond, hvis det afsatte beløb ikke overstiger 250.000 DKK (svarende til håndværkerudgifter ekskl. moms på ca. 16,7 mio. kr.). Bygherren kan vælge at nedsætte et kunstudvalg, der typisk vil bestå af bygherren selv, arkitekter, kunstfaglige rådgivere, bygningens brugere mv.

Den kunstneriske udsmykning kan antage mange variationer. Hvis processen omkring den kunstneriske udsmykning igangsættes tidligt i forløbet, er det også muligt at skabe

bygningsintegreret kunst. Dette kan eksempelvis tage sig ud som gulvareal, der er bearbejdet med mosaik, eller vægbeklædning og glasfacader der har fået et visuelt kunstnerisk udtryk.

Med henblik på at skabe den bedst mulige sammenhæng mellem kunstnerisk udsmykning og arkitektur anbefaler Statens Kunstfond, at bygherren henvender sig så tidligt som muligt i processen. Alle henvendelser rettes til Slots- og Kulturstyrelsen, der fungerer som sekretariat for Statens Kunstfond.

Læs mere om kunstnerisk udsmykning her:

[Kunstcirkulære](#)

[Vejledning til cirkulære om kunstnerisk udsmykning af statsligt byggeri m.v.](#)

[Bekendtgørelse om kunst i det offentlige rum](#)

[Statens Kunstfond](#)

3.2.5 Offentlig-Privat-Partnerskab (OPP)

OPP er en samarbejdsform, der dækker over flere forskellige former for samarbejde, typisk hvor offentlige bygge- og anlægsgaver samtænkes med driftsopgaver og udbygdes og løses samlet af en privat aktør.

Et OPP er kendetegnet ved, at den private leverandør ikke blot står for at gennemføre byggeprojektet, men også for de efterfølgende vedligeholdelses- og driftsopgaver over en årrække på sædvanligvis 15-25 år.

Der er særlige regler om OPP-aftaler i Budgetvejledningens punkt 2.4.11., som også statsfinansierede selvejende institutioner skal følge.



Foto: UCL

Hovedreglen er, jf. budgetvejledningen, at OPP-projekter som udgangspunkt skal forelægges Finansudvalget ved aktstykke uanset størrelse eller varighed.

Det fremgår endvidere af budgetvejledningen, at OPP-projekter kun kan indgås, såfremt det samlet set vurderes økonomisk fordelagtigt. I vurdering af om en OPP organisering er økonomisk fordelagtig anlægges et totaløkonomisk perspektiv, og der inkluderes således både driftsøkonomi og leje i hele aftaleperioden. For institutioner med bygningsselveje skal OPP-modellen sammenlignes med en model med ordinært opført ejebyggeri. Da leje ofte i et lidt længere perspektiv vil være dyrere end eje, beror det attraktivitet ved OPP-modellen i høj grad på, at der kan hentes større besparelser på driften end i en anden organiseringsform.

Hvis en institution har konkrete overvejelser om et OPP, anbefales det at tage tidlig kontakt til Uddannelses- og Forskningsstyrelsen (UFS) med henblik på nærmere rådgivning om, hvad der indgår i vurderingen af, om et OPP er økonomisk fordelagtigt.

Såfremt et OPP-projekt påtænkes opført på statsejet grund, skal BYGST inddrages.

Læs mere om OPP herunder:

[Offentlig Privat partnerskab \(OPP\) og finansiel leasing](#) (Økonomistyrelsen)

[Økonomisk fordelagtighed ved OPP](#) (Konkurrence - og Forbrugerstyrelsen)

[Bekendtgørelse om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri](#) (Retsinformation)

[Vejledning til bekendtgørelse om kvalitet, OPP og totaløkonomi i offentligt byggeri](#) (Retsinformation)

[Bekendtgørelse om byggerier udført i offentlig-private partnerskaber \(OPP\)](#) (Retsinformation)

[Offentligt-Privat Partnerskab \(Bygningsstyrelsen\)](#)

3.3 Køb og salg af grunde og fast ejendom

Salg af ejendom hører i udgangspunktet under statsfinansierede selvejende institutioners dispositionsfrihed. Som hovedregel skal salg ske efter offentligt udbud, jf. budgetvejledningens punkt 2.11.5.6.

Offentligt udbud skal ske efter de regler, som er fastsat i cirkulære om salg af statens faste ejendomme med undtagelse af § 9, stk. 2 og 3 samt § 12.

Erhvervsakademier, professionshøjskoler, Danmarks Medie- og Journalisthøjskole og Den Frie Lærerskole må ikke uden godkendelse fra Uddannelses- og Forskningsministeriet sælge fast ejendom med henblik på flytning af hovedparten af institutionens tilskudsberettigede aktiviteter til lejemål, jf. de særlige bevillingsbestemmelser på finansloven § 19.25.

Hovedreglen er, at der ikke skal ske forelæggelse for Finansudvalget ved køb af ejendom under 70 mio. kr., jf. budgetvejledningens punkt 2.11.5.6. Afvigelserne til hovedreglen mv. er beskrevet nedenfor.

Professionshøjskoler og Danmarks Medie- og Journalisthøjskole kan foretage bygningsmæssige dispositioner vedr. køb, såfremt den samlede sum ikke overstiger 100 mio. kr., jf. de særlige bevillingsbestemmelser på finansloven § 19.25.

Den Frie Lærerskole kan foretage bygningsmæssige dispositioner vedr. køb såfremt den samlede sum ikke overstiger 20 mio. kr., jf. de særlige bevillingsbestemmelser på finansloven § 19.25.

SIMAC, MARTEC, Fredericia Maskinmesterskole, Aarhus Maskinmesterskole, Maskinmesterskolen København kan indgå køb af fast ejendom, grunde eller skibe såfremt den samlede sum ikke overstiger 20 mio. kr. jf. de særlige bevillingsbestemmelser på finansloven § 19.25.

Stiftelsen Georg Stages Minde, Marstal Navigationsskole og Svendborg Søfartsskole kan indgå køb af fast ejendom, grunde eller skibe, såfremt den samlede sum ikke overstiger 10 mio. kr. jf. de særlige bevillingsbestemmelser på finansloven § 19.29.03.

Designskolen Kolding skal indhente godkendelse fra UFS til køb af ejendomme eller grunde, jf. § 8 stk. 4 i bekendtgørelse om tilskud, regnskab og revision m.v. for Designskolen.

Såfremt der købes ejendom med henblik på senere renovering, skal købet og renoveringen som udgangspunkt betragtes under ét i forhold til forelæggelsesgrænse.

Institutionen kan således ikke indgå aftale om grundkøb med henblik på større byggerier uden et kontraktligt forbehold for Finansudvalgets godkendelse af det samlede projekt.

Bestyrelsen tegner institutioner i sager om køb og salg af fast ejendom.

3.3.1 Salg af fast ejendom uden offentligt udbud

Offentligt udbud (licitation) kan kun undlades, hvis væsentlige grunde taler herfor. Alle salg uden offentligt udbud skal godkendes af Uddannelses- og Forskningsministeriet.

Såfremt en institution ønsker ministerets tilslutning til salg uden licitation, indsendes en begrundet konkret ansøgning til Uddannelses- og Forskningsstyrelsen (UFS) med oplysninger om:

- Salgspris
- Køber
- Evt. tidligere offentligt udbud og salgsproces
- Offentlig vurdering
- Bogført værdi
- Evt. mæglervurdering

I ansøgningen begrundes, hvorfor salget uden for offentligt udbud vurderes at være økonomisk mere fordelagtigt end salg efter offentligt udbud.

Uddannelses- og Forskningsstyrelsen kan først godkende det konkrete salg, når der foreligger en betinget købsaftale, men kontakt gerne styrelsen tidligt med henblik på drøftelse af proces.

Offentligt udbud og godkendelse af Uddannelses- og Forskningsministeriet kan dog undlades,

- hvis ejendommen sælges til bogført værdi til en statsfinansieret selvejende institution eller en statslig institution.
- hvis en ejendom sælges til varetagelse af samme formål hos en statsfinansieret selvejende institution af samme type.

Såfremt en institution ønsker ministeriets tilslutning til et sådant salg, indsendes en begrundet konkret ansøgning til Uddannelses- og Forskningsstyrelsen med oplysninger som ovenfor.

Det bemærkes, at statsfinansierede selvejende institutioner ikke er omfattet af punkt 2.2.16 i budgetvejledningen.

3.3.2 Tinglyste salgs- og pantsætningsforbud vedrørende tidligere amtslige ejendomme

I forbindelse med overdragelse af de tidligere amtslige bygninger og ejendomme til professionshøjskoler er der på de overdragede ejendomme tinglyst "Salgs- og pantsætningsforbud".

Til trods for at dokumenttypen angiver, at der er tale om salgs- og pantsætningsforbud, er der som oftest alene lyst et 10-årigt salgsforbud på ejendommen. Dette fremgår af det underliggende tinglyste dokument. Hvis det er tilfældet, skal Uddannelses- og Forskningsministeriet som følge heraf ikke godkende en pantsætning på den pågældende ejendom. Når en institution i disse tilfælde tinglyser en hæftelse, skal institutionen i feltet "information til tinglysningsretten" anføre, at den tinglyste servitut ikke hindrer pantsætning, eftersom der alene er lyst et salgsforbud på ejendommen. Institutionen kan således optage nye lån uden ministeriets påtegning.

Det kan fremgå af servitutten, at institutionen skal betale Uddannelses- og Forskningsministeriet halvdelen eller 2/3 af nettoprovenuet, hvis institutionen videresælger ejendommen helt eller delvist inden 10 år fra servitutts tinglysning. Såfremt det endvidere fremgår, at der i nettoprovenuet vil kunne modregnes samtidige modsvarende nyinvesteringer, skal ministeriet godkende, at der konkret er tale om nyinvesteringer, der kan modregnes.

For alle henvendelser vedr. salgs- og pantsætningsforbud kontaktes Uddannelses- og Forskningsstyrelsen.

3.3.3 Ophævelse af servitutter

Spørgsmål om tinglyste servitutter mv., herunder aflysning af servitutter ved salg eller lignende, varetages af Uddannelses- og Forskningsstyrelsen.

I de tilfælde, hvor der er lyst påtaleret til Erhvervsministeriet, Undervisningsministeriet eller øvrige tidligere ressortministerier, følger det af de kongelige resolutioner om ressortændringer, at det i dag er Uddannelses- og Forskningsministeriet, der er påtaleberettiget i de pågældende forhold.

For alle henvendelser vedr. servitutter kontaktes Uddannelses- og Forskningsstyrelsen.

4. Aktstykker

4.1 Generelt om aktstykker

Et aktstykke er som oftest en ministers ansøgning til Folketingets Finansudvalg om afholdelse af udgifter, der ligger ud over det, der er fastsat på Finansloven. Ved godkendelse af et aktstykke opnås en særskilt bevillingsmæssig hjemmel til at foretage de ansøgte økonomiske dispositioner.

I forhold til de statsfinansierede selvejende institutioner anvendes aktstykker endvidere til at opnå tilslutning til visse dispositioner, herunder iværksættelse af bygge- og anlægsprojekter eller indgåelse af lejekontrakter med længere bindingsperioder.

Det er alene en minister, der kan fremsætte aktstykker for Folketingets Finansudvalg (FiU). Aktstykkerne følger en bestemt skabelon, som blandt andet er beskrevet i budgetvejledningen og uddybet i Finansministeriets vejledning til aktstykker.

Aktstykket indeholder normalt 5-6 afsnit eller stykker, dvs. stykkerne *a-f*. Stykke *a* og *c-f* følger en helt bestemt skabelon, mens *b*-stykket er en mere konkret beskrivelse af, hvad der ansøges om. *B*-stykket kan derfor variere afhængigt af, hvad der søges om (fx renovering eller indgåelse af lejekontrakt). En række forhold skal dog normalt altid beskrives, jf. nedenfor.

Uddannelses- og Forskningsministeriet (Uddannelses- og Forskningsstyrelsen) formulerer aktstykket på baggrund af bidrag fra institutionen. Institutionerne bidrager særligt til *b*-stykket.

Finansministeriet er sekretariat for FiU, og Finansministeriet skal godkende alle aktstykker, førend de fremsættes for udvalget. Finansministeriets tilslutning fremgår af *f*-stykket. Uddannelses- og forskningsministeren og en kontorchef i ministeriet underskriver aktstykket.

Aktstykker, der er fremsendt til udvalget, kan findes [her](#). Fortrolige aktstykker fremgår dog ikke.

Dagsorden og kommende mødedatoer for FiU kan ses på [Folketingets hjemmeside](#). FiU mødes ugentligt – normalt torsdag. Institutioner skal dog være opmærksomme på, at der ikke kan forelægges nye aktstykker i Folketingets sommerferie (perioden primo juni til primo oktober).

Aktstykkerne forelægges således for Folketingets Finansudvalg af ministeren, og ministeriet beder derfor institutionen om udførlig dokumentation for den løsning, der præsenteres for FiU, med henblik på, at ministeriet skal kunne besvare spørgsmål både fra Finansministeriet og FiU.



Foto: DTU

4.2 Sagsbehandlingstid

Hvis en institution ønsker at gennemføre dispositioner, som kræver aktstykkeforelæggelse, skal institutionen så tidligt som muligt i processen rette henvendelse til Uddannelses- og Forskningsstyrelsen, så sagsbehandlingen kan påbegyndes.

Styrelsen vil spørge indgående ind til projektet og økonomien bag for at få et solidt grundlag for sagsbehandlingen. Institutionen skal være indstillet på, at det kan blive nødvendigt at ændre f.eks. et byggeprojekt undervejs for at styrke projektets økonomi og dermed øge sandsynligheden for at opnå Finansministeriets og FiU's tilslutning til aktstykket.

Institutionen skal påregne en sagsbehandlingstid på 8-10 uger fra alt materiale er modtaget, og styrelsen og institutionen er enige om udformningen af aktstykke til, at aktstykke kan forelægges FiU.

4.3 Timing af forelæggelse af aktstykke

Et aktstykke kan først forelægges, når projektet er afklaret. Det vil normalt sige, når projektet er udbudsklart. Derudover skal der være størst mulig sikkerhed for elementerne i projektet.

Der må ikke udestå forbehold for andre myndigheders godkendelse som f.eks. nødvendige ændringer i lokalplan.

Hvis projektet indebærer flytning af uddannelser, skal prækvalifikationen/godkendelser være indhentet.

Ved forelæggelser vedrørende ejendoms køb og anlægsprojekter skal finansieringen være på plads. Der skal være indgået en aftale med et realkreditinstitut om, hvor meget institutionen kan låne til finansieringen af byggeriet/køb af ejendom.

Hvis finansieringen f.eks. er afhængig af et salgsprovenu fra salg af ejendomme, skal ejendommen(e) enten være solgt, eller der skal være underskrevet en bindende købsaftale med køber betinget af opnåelse af FiUs tiltræden til aktstykket. Alternativt kan der kalkuleres med en konservativ mindstepris afhængig af de konkrete muligheder for at afhænde den pågældende ejendom.

4.4 Oplysninger der skal indgå i et aktstykke

Finansministeriet har udarbejdet retningslinjer for udformning af aktstykker til brug for bygge- og anlægsprojekter. Beskrivelser i aktstykket eller det efterspurgte materiale kan variere under hensyn til projektets størrelse, karakter eller kompleksitet.

Uddannelses- og Forskningsstyrelsen har herudover udarbejdet en række skabeloner i Excel, som institutionerne skal bruge til at indtaste data i tabelformat. Institutionerne kan rekvirere disse skabeloner ved henvendelse til styrelsen.

Til brug for aktstykkeudarbejdelsen og vurderingen af projektets og institutionens økonomi skal institutionen levere nedenstående oplysninger:

Hvad søges der om, og hvad er baggrunden for behovet?

Der indsendes en beskrivelse af, hvad der søges tilslutning til. En redegørelse for baggrunden og motivationen for byggeprojektet/køb af ejendom/indgåelse af lejemål, herunder en redegørelse for fordele og ulemper ved den valgte løsning. Gerne uddybet om institutionens behovsafdækning – hvilke analyser af søgemønstre, fortætningsmuligheder, lokalernes dækningsprocenter eller andet er udarbejdet.

Hvilke muligheder er undersøgt?

Forud for beslutning om større nybyggeri skal det undersøges bredt, hvilke muligheder institutionen har, og det skal godtgøres, at der er valgt den totaløkonomisk mest fordelagtige mulighed.

- Kan der renoveres frem for bygges nyt?
- Kan der købes eksisterende eller bygges nyt?
- Er der mulighed for eksisterende lejemål?
- Hvilke grunde/bygninger er til salg/leje i området, som kan anvesendes?

Disse overvejelser og undersøgelser skal der redegøres for til baggrund. Det indgår dog i mindre grad i selve aktstykket.

Hvad er effekten?

En kort redegørelse for de faglige (f.eks. pædagogiske) og økonomiske fordele, der er ved projektet. En redegørelse for, hvilke muligheder der er for samarbejde med andre uddannelsesinstitutioner om lokalebehov – eventuelle overvejelser om campusmuligheder.

Nuværende lokaleanvendelse

Særligt ved samlokalisering og campusdannelser skal der skabes et overblik over, hvilke byggerier der fraflyttes. Hvis disse påtænkes solgt, skal der endvidere redegøres for forventningen til salg og proces.

Der indsendes en oversigt, der viser, hvilke adresser institutionen har og antal m2 pr. adresse, samt hvilke adresser og antal m2 pr. adresse, som institutionen vil få efter gennemførelse af byggeprojektet/køb af ejendommen(e)/indgåelse af lejemålet(ne).

Tabellen skal indeholde oplysninger om, hvor mange m2 (brutto) institutionen har pr. STÅ i dag, og hvor mange m2 pr. STÅ institutionen vil få som følge af byggeprojektet.

[Tabel 1 udfyldes i Excel] Nuværende placering – opgjort som arealer (m2 - brutto)

	2020	2021	2022	2023	2024	2019
Aktivitet/adresse						
Nybyggeri Campus						
m2 pr. STÅ						

Aktivitetsniveau

Aktstykker vedrørende undervisningsbygninger indeholder en oversigt over STÅ-aktivitet. Denne opgøres normalt på campus-niveau.

Opgørelsen kan alternativt være for en by, en bygning eller for hele institutionen. Hvad der er mest relevant i det konkrete tilfælde aftales med sagsbehandler i styrelsen.

Der skelnes mellem ordinære uddannelser og IDV/EVU aktivitet.

Dimensionerede uddannelser skal markeres. For professions- og erhvervsrettede uddannelser skal opgørelsen være i teori-STÅ, dvs. eksklusiv praktik-STÅ.

Der udarbejdes normalt en oversigt, der viser aktivitetsomfang i de foregående 3-4 år fordelt på uddannelser. Oversigten indeholder endvidere en aktivitetsprognose for de næste 6 år fordelt på uddannelser.

[Tabel 2 udfyldes i Excel]: Aktivitetsprognose (STÅ).

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	R	R	R	R	B	B	B	B
XX								
XXX*								
XXX								
XXX								
Sum ordinære uddannelser								
Efter- og videreuddannelse								
I alt								

*Dimensioneret af Uddannelses- og Forskningsministeriet

Studenteroptag

Som baggrund til aktstykket udarbejdes en oversigt over det realiserede og forventede optag i samme periode – svarende til oversigt over STÅ-aktivitet. Prognosen for optag skal være konservativ og underbygget. Den kan tage udgangspunkt i kommunens/regionens eller Danmarks Statistiks befolkningsprognose for de relevante befolkningsgrupper/ungdomsårgange og forventningen til andelen af en ungdomsårgang, der vil søge videregående uddannelse.

Det skal indgå i overvejelserne, hvis der er uddannelser, der har udfordringer i forhold til beskæftigelse. Engelsksprogede udbud skal herudover fremgå særskilt i opgørelsen.

Der kan ikke indregnes ansøgte uddannelser, som endnu ikke er godkendte/akkrediterede.

Der skal redegøres for, om der kalkuleres med samme fastholdelse og gennemførelsestid som hidtil. Hvis der kalkuleres med forbedringer, skal disse være veldokumenterede.

[Tabel 2.1 udfyldes i Excel]: Baggrundstabel: Optag

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2021
	R	R	R	R	B	B	B	B
xx								
xxx*								
Xxx								
Xxx								
Sum ordinære uddannelser								
Udvikling årligt		%	%	%	%	%	%	%
Udvikling fra 20XX				%	%	%	%	%

I alt

*Dimensioneret af Uddannelses- og Forskningsministeriet.

**Evt. bemærkninger til Optag: tælledato/KOT

Udgifter (ikke lejemål)

Der udarbejdes et budget over de samlede udgifter for hele projektet.

Der udarbejdes en detaljeret oversigt med nærmere redegørelse for budgetforudsætningerne i de relevante udgiftskategorier. Se liste over relevante udgifter i afsnit herom.

Til selve aktstykket udarbejdes en mere samlet oversigt.

[Tabel 3 udfyldes i Excel]: Etableringsudgifter (Mio. kr., prisniveau for indeværende år)

Grund
Etablering af p-plads mv
Xx
Totalentreprisesum
Uforudsete udgifter
Total anlægssum og køb af grund
Rådgivning mv.
Tinglysnings- og låneudgifter
Byggerenter
Flytning, inventar, udsmykning og interne udgifter mv.
I alt

Udgifter fordelt over år (ikke lejemål)

Der udarbejdes en oversigt over, hvornår de forventede udgifter falder overbyggeårene.

[Tabel 4 udfyldes i Excel]: Investeringer pr. år (Mio. kr., prisniveau for indeværende år)

	2021	2022	2023	2024	I alt
Campus xxx					

Finansiering (ikke lejemål)

Der udarbejdes en finansieringsoversigt, der viser, hvordan byggeriet/ejendoms-købet finansieres – f.eks. provenu fra salg af ejendomme, realkredit-låntagning, opsparing/likvide beholdninger, eventuelle donationer, osv.

Hvis der anvendes opsparing/likvide beholdninger i finansieringen, udarbej-des et særskilt likviditetsbudget.

Hvis der kalkuleres med provenu fra salg af ejendomme, skal der redegøres særligt for forventet proces, mæglervurdering mv.

Der beregnes typisk en belåningsgrad for de nuværende og kommende bygninger.

Der beregnes en likviditetsgrad før og efter, jf. også afsnittet om økonomi nedenfor.

Hvis der regnes med belåning, skal der være tilsagn om belåning fra real-kreditinstitution eller bank. Der kan kalkuleres med de vilkår, der er indgået aftale om. Der kalkuleres som udgangspunkt med fastforrentede 30-årige realkreditlån.

[Tabel 5 udfyldes i Excel]: Finansiering (Mio. kr., prisniveau for indeværende år)

Kreditforeningslån
Banklån
Opsparing
Salg af xxxx
I alt

Økonomi

Der skal nærmere redegøres for konsekvenserne for institutionens økonomi.

Hvis projektet er stort, set i relation til institutionens størrelse, indsendes et re-sultatbudget, et balancebudget og et likviditetsbudget for de foregående 3 år og de kommende 6-8 år (budgetterne skal som minimum gå frem til og med 4 år efter byggeriets afslutning).

Resultatbudgettet skal være udarbejdet i faste priser – kendte tilskudsreduktio-ner skal være indarbejdet i budgetterne.

Løbende driftsomkostninger (Businesscase)

Der udarbejdes en oversigt, der viser institutionens samlede budgetterede driftsomkostninger.

Ved driftsomkostninger forstås omkostninger til ud- og indvendig vedligehold, forsyningsomkostninger (energi og vand), ejendomsskatter, driftspersonel og evt. parkeringsleje.

Ved lejeaktstykker indgår den årlige husleje i oversigten.

Institutionens budgetterede kapitalomkostninger (renter og bidrag) skal desuden fremgå i oversigten. Endvidere opgøres forventede afskrivninger. Afskrivningerne skal dække alle aktiverede etableringsudgifter, jf. tabel 3.

Omkostninger til realkreditlån skal som udgangspunkt beregnes med udgangspunkt i et fastforrentet lån.

Businesscasen udarbejdes i faste priser. Der udarbejdes et detaljeret budget til baggrund med nærmere redegørelse for budgetforudsætningerne i de relevante omkostningskategorier.

Institutionen kan synliggøre opdelingen af afskrivninger på bygninger, særlige installationer mv. og inventar, samt oplyse levetiden for de enkelte aktivgrupper. For institutioner med mulighed herfor bedes størrelsen på en eventuel scrap-værdi på bygningen oplyst.

Til selve aktstykket udarbejdes en samlet oversigt, der viser institutionens samlede driftsomkostninger før og efter byggeprojektet, samt en vurdering af den forventede effektivisering af driften.

[Tabel 6 udfyldes i Excel]: Samlede driftsomkostninger (Mio. kr., prisniveau for indeværende år)

	Nuværende 20XX	Nyt 20XX	Difference
Husleje og leje af parkering			
Energi			
Pedel og rengøring			
Vedligehold			
Ejendomsskat			
Samlede driftsomkostninger			
Renter og bidrag			
Afskrivninger			
Samlede kapitalomkostninger			
Omkostninger i alt			

Tidsplan

Der indsendes en tidsplan for byggeriet, indflytning, opsigelse af lejemål osv., herunder beskrivelse af forudsætninger for tallene.

I det omfang institutionen har ønske om at opnå tilslutning til aktstykke inden for en bestemt frist, bedes institutionen begrunde dette.

Udbudsform

Ved byggerier og leje af skræddersyede lejemål skal der endvidere redegøres for byggeriets metode – udbudsform.

Usikkerheder

Der redegøres særligt for risici og usikkerheder i projektet, herunder evt. effekter af udskydelse af projektet. Der udarbejdes en følsomhedsanalyse, der viser byggeprojektets bæredygtighed, hvis:

- projektet bliver 5 pct. dyrere undervejs end oprindeligt antaget
- finansieringen bliver dyrere end antaget (rentestigning)
- aktiviteten og/eller indtægterne falder med 5 pct

4.5 Fortrolighed ved aktstykker

I forbindelse med udbudsprocesser i byggesager, kan det efter institutionens ønske være nødvendigt at fortrolighedsstemple aktstykket. Uddannelses- og Forskningsstyrelsen vil efterfølgende ophæve fortroligheden på aktstykket efter aftale med institutionen.

4.6 Oplysningspligt ved projektændringer

Hvis et bygge- eller anlægsprojekt er iværksat uden forelæggelse for Finansudvalget, jf. budgetvejledningens punkt 2.11.5.4, og den samlede totaludgift efter iværksættelsen viser sig at ville overskride den fastsatte forelæggelsesgrænse, skal institutionens bestyrelse straks efter konstatering af overskridelsen orientere uddannelses- og forskningsministeriet (Uddannelses- og Forskningsstyrelsen) om overskridelsen og baggrunden herfor med henblik på orientering af Finansudvalget.

Hvis projektet er godkendt ved aktstykke, skal institutionen ligeledes henvende sig til Uddannelses- og Forskningsministeriet (Uddannelses- og Forskningsstyrelsen) ved væsentlige ændringer. Styrelsen vil herefter tage stilling til, om ændringerne skal forelægges for Finansudvalget.

4.7 Afrapportering til styrelsen om afsluttet byggeprojekt tiltrådt af Finansudvalget

Institutionen skal foretage en afrapportering til styrelsen ved projektets afslutning. Formålet med afrapporteringen er at sikre, at projektet er gennemført som beskrevet i aktstykket, og at den økonomiske ramme er overholdt.

Afrapporteringen skal indeholde følgende:

- Oplysninger om hvorvidt projektet er gennemført som beskrevet i aktstykket, herunder om de realiserede udgifter svarer til budgettet.
- Projektets endelige totaludgift, herunder uforudsete udgifter/afsatte reserverer og forklaring på evt. ændringer, samt engangsudgifter til f.eks. flytning og inventar.
- Om evt. frasalg af bygninger er sket som forudsat.
- Byggeprojektets endelige areal.
- Den valgte finansiering.



Foto: Bjarke MacCarthy/CBS

5. Finansiering

5.1 Finansiering af bygninger og grunde

Statsfinansierede selvejende institutioner kan optage lån i banker og realkreditinstitutter med pant i de bygninger og grunde, som de ejer, f.eks. med henblik på finansiering af nybyggeri eller ombygninger.

Institutionernes finansiering af bygninger og grunde skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 1976 af 13. december 2020, som trådte i kraft den 1. januar 2021.

Bekendtgørelsens bestemmelser regulerer herunder, hvilke typer finansielle instrumenter institutionerne må anvende til afdækning af renterisici ved finansiering af bygninger og grunde.

Af bekendtgørelsens bilag 1 fremgår en positivliste, der udtømmende gennemgår institutionernes finansieringsmuligheder efter 1. januar 2021. Positivlisten omfatter:

1. Fastforrentede bank- og realkreditlån.
2. Variabelt forrentede bank- og realkreditlån, herunder almindelige kassekreditter. Aftaler om fastrente i mere end 5 år skal til enhver tid kunne indfries til kurs 105 eller derunder i fastrenteperioden.
3. Variabelt forrentede bank- og realkreditlån med fast renteloft i hele lånets løbetid, eller hvor renteloft fastsættes flere gange i lånets løbetid. Aftaler om renteloft i mere end 5 år, skal til enhver tid kunne indfries til kurs 105 eller derunder i renteloftperioden.
4. Forhåndslån og byggekredit i forbindelse med finansiering af nybyggeri, ombygning, renovering mv.

Det fremgår endvidere af bekendtgørelsen, at institutioner ikke kan indgå aftaler om lån med afdragsfrihed. Det er dog muligt for institutionens bestyrelse at ansøge styrelsen om dispensation fra forbuddet mod anvendelse af afdragsfrihed. Ved styrelsens behandling af ansøgninger lægges der vægt på, at institutionen har en robust egenkapital og en robust driftsøkonomi, at institutionen afdrager på en væsentlig andel af institutionens øvrige gæld samt at der udarbejdes en plan for den efterfølgende periode med afdrag.

Herudover stilles der i bekendtgørelsen krav om, at institutionens bestyrelse senest den 1. juli 2021 har fastlagt en skriftlig strategi for institutionens finansielle risikostyring. Bestyrelsen skal senest hvert 3. år behandle og godkende strategien på ny. Se link til styrelsens "Retningslinjer for udarbejdelse af strategi for finansiell risikostyring" nedenfor.

Overgangsordning for lån med afdragsfrihed og visse afledte finansielle instrumenter indgået før 1. januar 2021

Bestemmelserne i bekendtgørelsen vedrører optagelse af nye lån og indgåelse af nye aftaler om afledte finansielle instrumenter fra 1. januar 2021.

Aftaler og lån der er indgået før 1. januar 2021 er således ikke omfattet og kan beholdes til udløb.

Styrelsen har i brev af 17. december 2020 til institutionerne præciseret visse bestemmelser i bekendtgørelsen samt nærmere udfoldet overgangsordningen, herunder mulighederne for omlægning af eksisterende lån og aftaler, der er indgået før 1. januar 2021.

Finansielle ydelser er ikke omfattet af en udbudspligt. Det kan dog være hensigtsmæssigt at konkurrenceudsætte finansieringen, hvilket i flere tilfælde har givet institutioner større besparelser på bidragssatser.

Læs mere her:

- [Bekendtgørelse om optagelse af lån m.v. og strategi for finansiell risikostyring for institutioner under Uddannelses- og Forskningsministeriets område](#) (retsinformation)
- [Retningslinjer for udarbejdelse af strategi for finansiell risikostyring](#) (UFM)
- [Brev til institutionerne af 17. december 2020](#) (UFM)

5.2 Administration af statslån samt gælds- og pantebreve

Enkelte institutioner har optaget statslån. Disse er opført på finanslovens § 19.34.04.

Udbetaling Danmark har pr. 1. oktober 2016 ansvaret for administrationen af statslån mv. Administrationen omfatter lån med pant i fast ejendom samt lån sikret ved gældsbrev. Kontakt derfor Udbetaling Danmark vedrørende spørgsmål om rykning af lån, relaxation, indfrielse, mv.

5.3 Finansiell Leasing

Det fremgår af budgetvejledningen (pkt. 2.4.10), at aftaler om finansiell leasing, som reelt erstatter køb eller anlæg, som udgangspunkt ikke kan indgå, da det forøger statens finansieringsudgifter. Hvis en aftale indeholder en tilbagekøbspligt, eller der er tale om en aftale, der løber i hele det leasede aktivs løbetid vil aftalen som udgangspunkt erstatte køb eller anlæg og således være finansiell leasing.

Eventuel anvendelse af finansiell leasing kræver forelæggelse for Finansudvalget uanset beløbsstørrelse.

Det kan være vanskeligt at skelne mellem OPP og finansiell leasing. I tvivlstilfælde bedes man kontakte styrelsen for rådgivning.