



Afgjort den 23. maj 2024

192

Transportministeriet. København, den 15. maj 2024.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til at afvige fra de nærmere retningslinjer, der følger af budgetvejledningens pkt. 2.7.4 angående den statslige ejendomsvirksomhed, herunder SEA-vejledningens pkt. 3.b, med henblik på, at Bygningsstyrelsen kan købe, drifte og vedligeholde inventar, særinstallationer og –indretninger i fællesområderne i det nye kontorknudepunkt på Lerchesgade i Odense og opkræve de statslige institutioner de afledte omkostninger som en udvidelse af de eksisterende acontobetalinge til driftsregnskabet.

Aktiverbare investeringer finansieres via statens likviditetsordning og afskrives efter gældende regler. Forslaget har ikke bevillingsmæssig effekt i 2024, men vil øge Bygningsstyrelsens samlede udgifter ifm. Lerchesgadeprojektet med 19,4 mio. kr. (2024-priser). De 17,0 mio. kr. finansieres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) gennem låntagning via statens likviditetsordning mod efterfølgende betaling fra lejerne. De resterende 2,4 mio. kr. fordeles mellem lejerne.

- b. Med udgangspunkt i Statens ejendomsadministration (SEA) deles ansvaret for og ejerskab over inventar, særindretninger/-installationer mv. i fællesområderne i flerbrugerejendomme mellem lejerne i ejendommen. Det indebærer, at administration af aktiverne, herunder vedligehold, indkøb og regnskabsføring typisk tilfalder den primære lejer af ejendommen, samtidig med at lejerne i fællesskab skal blive enige om organisering og prioritering.

Bygningsstyrelsen har efter dialog med og forespørgsler fra lejere i eksisterende flerbrugerejendomme vurderet, at den nuværende organisering i forhold til fællesområder i flerbrugerejendomme er en udfordring for lejerne at administrere, hvilket udfordrer kundetilfredsheden og anvendeligheden af fællesområderne. Samtidig giver det udfordringer, når der løbende sker tilpasninger af pladsbehovene og ved til- og/eller fraflytninger.

Bygningsstyrelsen har som statens ejendomsadministrator som udgangspunkt bedre forudsætninger end lejerne for at varetage opgaverne samt bedre mulighed for at sikre, at koordinering og indkøb kan planlægges og indarbejdes hensigtsmæssigt i byggeriet i øvrigt. Det er således Bygningsstyrelsens forventning, at en ændret ansvarsfordeling vil fjerne en administrativ byrde fra de statslige lejere og sikre en mere smidig byggeproces og ibrugtagning af en flerbrugerejendom.

Bygningsstyrelsen har derfor udarbejdet en ordning for administration og håndtering af fællesområderne, som der lægges op til at afprøve i kontorknudepunktet Lerchesgade i Odense, som forventes ibrugtaget senere i 2025.

Dette betyder, at Bygningsstyrelsen fremover vil have mandat til at træffe beslutninger om fx kvalitet og omkostningsniveauet for bestyrelsen og indretningen af fællesområderne i Lerchesgade på statens vegne. Bygningsstyrelsen har d. 24. april præsenteret dette forslag for de kommende lejere i kontorknudepunktet, som Bygningsstyrelsen oplyser udtrykte tilfredshed med løsningen.

Med den foreslåede løsning påtager Bygningsstyrelsen sig en marginalt øget økonomisk risiko ved tomgang i ejendommen. Det vurderes dog opvejet af den øgede fleksibilitet ift. indflytning af nye lejere samt løbende justeringer og tilpasninger af lejernes pladsbehov.

Bygningsstyrelsens ejerskab og administration af fællesområderne vil være en del af kontraktvilkårene i det nye kontorknudepunkt på Lerchesgade i Odense. Det vil dermed være en forudsætning for at leje sig ind i ejendommen, hvilket er meget lig det private marked, hvor udlejer sørger for, at fællesområderne er indflytningsklar.

Hjemmel til administrativ og økonomisk varetagelse af fællesområder

Dette giver anledning til at anmode om en udvidelse af den eksisterende hjemmel til den efterfølgende drift, administration og vedligehold heraf via:

1. Undtagelse fra SEA-vejledning
2. Udvidelse af nuværende finansieringsmodel for administration af lejermål
3. Etablering af ny regnskabspraksis

Ad 1) Undtagelse fra SEA: Den foreslåede overdragelse af ejerskabet over inventar samt særindretninger og -installationer i fællesområder i Lerchesgade til Bygningsstyrelsen vil kræve en undtagelse fra *Vejledning for administration af den statslige huslejeordnings* nuværende bestemmelser, hvor det fremgår, at ikke-værdiforøgende investeringer i lejermål i form af særlige installationer mm. ejes, finansieres og bogføres af lejeren, jf. SEA-vejledningen pkt. 3.b.

Overdragelse af ejerskabet af fællesområderne i Lerchesgade til Bygningsstyrelsen vurderes imidlertid at være i tråd med SEA-ordningens overordnede formål om, at i videst muligt omfang at understøtte de statslige lejeres mulighed for løbende at tilpasse og optimere deres lokalebehov og sikre incitament til "*en høj fleksibilitet og udnyttelsesgrad*", jf. akt. 331 af 24. august 2000 ved indførelsen af den statslige huslejeordning.

Ad 2) Udvidelse af nuværende finansieringsmodel for administration af lejermål: Den foreslåede overdragelse af ejerskab finansieres ved at udvide ordningen "lejers andel af drift", der er en del af SEA-ordningens standardkontrakter. Med ordningen betaler lejerne Bygningsstyrelsen for at administrere og varetage opgaver, som er de statslige lejeres ansvar, gennem større udbud af ydelserne i rammeaftaler.

Det er Bygningsstyrelsens forventning, at lejernes betaling for opgaven vil gøre op for de ressourcer, som lejerne ellers ville have brugt på at løse opgaven selv.

Ad 3) Etablering af ny regnskabspraksis: Ordningen kræver etablering af en ny regnskabspraksis for indkøb og afskrivning på investeringer i omkostningsbaserede aktiver. Der er på nuværende tidspunkt ikke lignende omkostningsbaserede aktiviteter på § 28.72.01. *Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv.* Bygningsstyrelsen har i dialog med Økonomistyrelsen udarbejdet en regnskabsmodel i overensstemmelse med gældende regnskabsregler for omkostningsbaserede aktiver.

Totaludgift

Indførelse af modellen medfører, at Bygningsstyrelsens udgifter til projektet øges med 19,4 mio. kr., jf. tabel 1, da Bygningsstyrelsen gennem statens likviditetsordning afholder udgifter til investeringer i inventar, IT, særindretninger/-installationer til fællesområderne.

Bygningsstyrelsen har tidligere med tiltrædelsen af akt. 69 af d. 2. december 2021 vedr. gennemførelsen af et statsligt kontorknudepunkt på Lerchesgade i Odense fået adgang til at fravige fra SEA pkt. 3.b og påtaget sig ansvaret for at finansiere en række særinstallationer (kommunikationsudstyr, sikringsanlæg og IT-installationer) via statens likviditetsordning for ca. 11,0 mio. kr. (2021-priser) og lade denne investering modsvares af efterfølgende tillægsleje, svarende til 13,5 mio. kr. i 2024-priser, jf. tabel 1. Dermed blev en lignende løsning allerede accepteret i forbindelse med tiltrædelsen af akt. 69 i forhold til adgangskort, kantinemaskiner mv. Løsningen i nærværende aktstykke udgør således en udvidelse af den allerede tiltrådte løsning samt justering af den regnskabsmæssige håndtering og efterfølgende finansiering. Udvidelsen medfører udgifter for 19,4 mio. kr.

Dermed finansieres omkostningerne til de indledende investeringer via statens likviditetsordning og aktiveres efter gældende regler.

Derudover vil der være omkostninger på 2-3 mio. kr. til brug for indkøb af løsøre og rådgivningsydelser, som finansieres af lejerne iht. den forholdsmæssige andel af arealerne.

| Tabel 1: Forventede investeringer vedr. bestyknings af fællesområderne for Lerchesgade, mio. kr. (2024-priser) | |
|--|-------------|
| | Udgifter |
| Udvidelse af projektøkonomien | 19,4 |
| Heraf borde og stole i fællesområderne | 2,1 |
| Heraf kantine | 1,0 |
| Heraf fælles møderum, reception og øvrige fællesområder | 0,4 |
| Heraf videokonferenceudstyr | 6,5 |
| Heraf mødebooking, -skærme og switches | 4,3 |
| Heraf uforudsete udgifter, 10 pct. | 2,8 |
| Heraf ikke-aktiverbare omkostninger (rådgiverydelser, mindre løsøre mv.) | 2,4 |
| Økonomi, jf. akt. 69 af 2. december 2021 | 13,5 |
| I alt investeringer via statens likviditetsordning | 30,5 |
| I alt | 32,9 |

Finansieringen af investeringen opkræves hos lejerne i Lerchesgade via kvartalsvise acontobetalinge over driftsregnskabet, med årlige justeringer og tilpasninger. De årlige driftsomkostninger for modellen forventes i Lerchesgade at udgøre ca. 8,3 mio. kr., jf. tabel 2.

| Tabel 2: Estimerede årlige omkostninger for lejerne, mio. kr. (2024-priser) | |
|---|------------|
| | Udgifter |
| Administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen | 2,0 |
| Indvendigt vedligehold og løbende indkøb | 0,3 |
| Drift af IT | 1,0 |
| Afskrivninger og renter af aktiverne samt reinvesteringer | 5,0 |
| I alt | 8,3 |

Samlet udvides den vedtagne projektøkonomi på Lerchesgade, jf. akt. 69 af d. 2. dec. 2021 på 974,7 mio. kr. (2024-priser) således med 19,4 mio. kr. (2024-priser), hvis modellen tiltrædes.

- c. Dispositionen forelægges mhp. at Bygningsstyrelsen kan afvige fra de nærmere retningslinjer, der følger af budgetvejledningens pkt. 2.7.4 angående den statslige ejendomsvirksomhed og implementere den foreslåede ordning hurtigst muligt, og inden d. 24. maj 2024, hvor kommende lejere i kontorknudepunktet præsenteres for IT-bestykningen af fællesområderne og for den tilhørende økonomi.

- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Transportministeriet om Finansudvalgets tilslutning til at afvige fra de nærmere retningslinjer, der følger af budgetvejledningens pkt. 2.7.4 angående den statslige ejendomsvirksomhed, herunder SEA-vejledningens pkt. 3.b, hvormed Bygningsstyrelsen som led i en forsøgsordning kan købe, drifte og vedligeholde inventar, særinstallationer og –indretninger i fællesområderne i det nye kontorknudepunkt på Lerchesgade i Odense og opkræve de statslige institutioner de afledte omkostninger som en udvidelse af de eksisterende acantobetalinge til driftsregnskabet.

Aktiverbare investeringer finansieres via statens likviditetsordning og afskrives efter gældende regler. Forslaget øger den samlede økonomiske ramme for Lerchesgadeprojektet med 19,4 mio. kr. (2024-priser), der finansieres på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. (*Statsvirksomhed*) gennem statens likviditetsordning.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 15. maj 2024

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 23-05-2024