



## Ministeren

Uddannelses- og Forskningsudvalget  
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

I brev af 5. februar 2015 har udvalget efter ønske fra Jens Henrik Thulesen Dahl (DF) stillet mig følgende spørgsmål:

### Spørgsmål nr. 164 (Alm. del)

Da ministeren i et svar på spørgsmål 5 (B 63) til Folketingets Uddannelses- og Forskningsudvalg har nævnt, at den bogførte værdi af de bygninger, som KU lejer af Bygningsstyrelsen er 12,6 mia. kr., og KU har oplyst, at den offentlige ejendoms-vurdering af de samme bygninger er 8 mia. kr., bedes ministeren kommentere denne væsentlige difference, herunder klargøre, om reglerne for belåning af statens ejendomme, idet det desuden har været fremme, at staten har lån i nogle af ejendommene. Yderligere bedes ministeren oplyse, hvorledes den statslige bogførte værdi er fastsat, samt om der er tale om en intern statslig værdiansættelse mellem f.eks. et ministerium og en styrelse, eller om værdiansættelsen sker med udgangspunkt i konkrete markedsvilkår og efter en konkret vurdering af bygninger evt. med bistand af en ejendomsvaluar/ejendomsmægler eller lign, og endelig bedes ministeren oplyse, efter hvilke principper der evt. optages lån i statens bygninger, f.eks. om de er omkostningsorienterede eller markedsorienterede, samt oplyse om eventuelle lån i de nuværende universitetsbygninger f.eks. er baseret på en intern statslig låneordning mellem et ministerium og en styrelse?

### Svar

Jeg har indhentet svar fra klima-, energi- og bygningsministeren, der oplyser følgende:

#### *"Ejendomsværdier*

Som oplyst ved besvarelsen af spørgsmål 5 (B63) 2014 til Folketingets Uddannelses- og Forskningsudvalg var den bogførte værdi for de bygninger, KU lejer hos Bygningsstyrelsen 12,6 mia. kr. (ultimo 2013). I den bogførte værdi indgår såvel eksisterende (færdige) bygninger og udnyttede byggeretter som værdien af de afholdte udgifter til de igangværende (men endnu ikke færdiggjorte) byggerier. Værdierne af de uudnyttede byggeretter indgår ikke.

Den bogførte værdi for den enkelte bygning er baseret på genopførelsesprisen fra draget slid og ælde, men tillagt værdien af den udnyttede byggeret. Denne metode anvendes, fordi der ikke findes et sammenligneligt marked for f.eks. laboratorier eller undervisningsbygninger. Dette er afspejlet i, at SEA-ordningen for uddannelses- og forskningsejendommene vedkommende er baseret på et omkostningsprin-

3. marts 2015

Uddannelses- og  
Forskningsministeriet

Slotsholmsgade 10  
Post Postboks 2135  
1015 København K  
Tel. 3392 9700  
Fax 3332 3501  
Mail ufm@ufm.dk  
Web www.ufm.dk

CVR-nr. 1680 5408

Ref.-nr. 15/003926-04



cip, hvorimod huslejeordningen for de statslige kontorejendomme er baseret på en markedsvurdering, da der findes et reelt marked for disse ejendomme.

Den omkostningsbaserede værdi, som er bogført, blev oprindeligt vurderet konkret ved indgangen til SEA-ordningen. Bygninger, der efterfølgende er opført under ordningen, tager udgangspunkt i den konkrete opførelsespris. Genopførelsesprisen for bygningerne og den udnyttede byggeret bliver genvurderet hvert 4. år (2004, 2009 og 2013) af et eksternt vurderingsfirma på grundlag af en konkret vurdering af et repræsentativt udsnit af ejendomsporteføljen.

Den bogførte værdi kan ikke sammenlignes direkte med den offentlige ejendoms-vurdering på grund af forskellige vurderingsprincipper, opgørelsesmetoder og opgørelsestidspunkter. Den væsentligste forskel er, at den offentlige vurdering ikke værdisætter de mange særindretninger og særinstallationer, som netop er karakteristiske for uddannelses- og forskningsejendommene. I den bogførte værdi indgår derimod de statsligt afholdte udgifter til disse særindretninger og særinstallationer. Derfor vil den bogførte værdi som udgangspunkt være højere end den offentlige vurdering. Dertil kommer, at de 12,6 mia. kr. også indeholder værdien af de realiserede andele af de igangværende byggearbejder. Disse er ikke inkluderet i den offentlige ejendomsvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering er ud fra denne betragtning ikke umiddelbart anvendelig som grundlag for en retvisende vurdering af uddannelses- og forskningsejendommenes værdi.

#### *Låntagning under den statslige huslejeordning*

Bygningsstyrelsen har ikke en gæld i den enkelte ejendom under SEA-ordningen - men i stedet en samlet gæld i hele porteføljen via statens likviditetsordning. Dvs. at der er tale om interne statslige lån. Hver gang der foretages om-, ny- og tilbygninger samt køb af ejendomme finansieres disse ved gældsoptagelse. Gælden reduceres tilsvarende løbende i forbindelse med udbetalingen af den bogførte værdi ved afhændelser af ejendomme og udbetaling af gæld i forbindelse med værditab på ejendomme (nedrivning, funktionel forældelse mv.).

En enkelt undtagelse fra ovennævnte belåning er et realkreditlån, som er videreført i en ejendom, der er overgået fra en selvejende institution til at være del af den statslige huslejeordning."

Med venlig hilsen

Sofie Carsten Nielsen