



STYRELSEN FOR
UNDERVISNING OG KVALITET

Bygningsmæssige og -økonomiske opmærksomhedspunkter ifm. omlægningen af uddannelses- og institutionslandskabet

Rammesætning

Nedenstående tjeklister over opmærksomhedspunkter henvender sig til institutioner med udbud af gymnasiale uddannelser, erhvervsuddannelser og voksenuddannelser, der indgår i lokale drøftelser om omlægningen af uddannelses- og institutionslandskabet.

Formål

Tilpasninger af bygningsmassen kan være en større opgave og kræver overvejelser og planlægning. Formålet med denne tjekliste er at fremhæve vigtige bygningsmæssige og -økonomiske opmærksomhedspunkter, som det kan være relevant for institutionen og dens bestyrelse at være opmærksomme på ifm. drøftelserne om udbudsplaceringer og institutionelle ændringer. Det bemærkes, at listen ikke er udtømmende.

Spørgsmål, som institutionens bestyrelse bør drøfte og tage stilling til, er, om institutionen kan rumme de nye udbud, som institutionen ønsker at udbyde inden for institutionens eksisterende bygningsmæssige rammer, eller om det forudsætter en udvidelse af institutionens bygningsmæssige rammer.

Hvis institutionen derimod har eller forventer at få overskydende bygningskapacitet (heri indgår også bygningskapacitet, som institutionen ejer, men lejer ud til en anden institution) vil det være relevant at drøfte, om og i givet fald hvordan den overskydende bygningskapacitet kan indskrænkes ved enten at opsiges lejemål eller ved frasalg. En uddannelsesinstitution skal som udgangspunkt forsøge at afhænde ejendomme og/eller lejemål, som institutionen ikke længere anvender eller ikke forventer at anvende i fremtiden.

Det bemærkes, at oplysninger om gældende regler og retningslinjer for statsfinansierede selvejende institutioners bygningsmæssige dispositioner kan findes på ministeriets hjemmeside om Ejendomsforhold for regulerede institutioner – se følgende link: <https://uvm.dk/institutioner-og-drift/regulerede-institutioner/bygninger-og-ejendomme/ejendomsforhold-for-regulerede-institutioner/>.

Styrelsen skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at institutionen må forberede, overveje og drøfte det fremtidige behov for tilpasninger af bygningsmassen, men at den ikke må begynde at handle på de overvejelser og drøftelser, som institutionerne gør sig, før der er truffet endelig beslutning om nyt uddannelses- og institutionslandskab.

Nedenfor er indsat to tabeller med opmærksomhedspunkter. *Tabel 1* omhandler opmærksomhedspunkter vedr. tilpasning af bygningskapacitet og krav til bygningsejer. *Tabel 2* omhandler opmærksomhedspunkter vedr. hæftelser og rettigheder.

Tabel 1. Tilpasning af bygningskapacitet og krav til bygningsejer

Emne	Beskrivelse
Afhændelse af over-skydende ejendomme	Institutionen må afhænde ejendomme på følgende vis: • Ved salg efter offentligt udbud • Ved salg af fast ejendom til en anden statsfinansieret selvejende institution til bogført værdi • Salg til Freja Ejendomme A/S – denne mulighed gælder frem til 31. august 2030. Salg af fast ejendom uden offentligt udbud og salg af fast ejendom til en anden statsfinansieret selvejende institution til en anden værdi end den bogførte værdi kræver ministeriets godkendelse. Ansøgninger herom bedes sendt til postkassen: oeke@stukuvvm.dk. Det bemærkes, at det ligger uden for institutionens formål at udvikle på ejendomme mhp. salg eller generelt at drive udlejningsvirksomhed. Ejendomme, som ønskes afhændet, skal sælges, som de er.

Emne	Beskrivelse
Udvidelse af bygningsmassen	Institutionen kan udvide bygningskapaciteten på følgende vis: • Iværksættelse af bygge- og anlægsprojekter • Indgåelse af lejemål/operationel leasing • Indgåelse af aftale om Offentlig-Privat Partnerskab (OPP) Det bemærkes, at organisering via OPP alene må anvendes, hvis det samlet set vurderes økonomisk fordelagtigt. En OPP-aftale vil som udgangspunkt skulle forelægges for Finansudvalget forud for aftalens indgåelse. Institutionen skal undersøge, om bygge- og anlægsprojektet eller indgåelse af lejekontrakt kræver Finansudvalgets tilslutning. Regler og retningslinjer om aktstykkegrænser mv. fremgår af ministeriets hjemmeside om Ejendomsforhold for regulerede institutioner – se følgende link: https://uvm.dk/institutioner-og-drift/regulerede-institutioner/bygninger-og-ejendomme/ejendomsforhold-for-regulerede-institutioner/. Institutionen bedes sende en mail til postkassen oeek@stukuvm.dk, hvis institutionen har planer om iværksættelse af bygge- og anlægsprojekter, indgåelse af lejemål og/eller indgåelse af OPP-aftale, som kræver aktstykkeforelæggelse.
Investeringsrammer	Der er fastsat et loft for institutionernes samlede investeringsbudgetter. Institutionen skal huske at indberette investeringsbehov og sikre sig fornøden investeringsramme til iværksættelse af bygge- og anlægsprojekter og køb af nyt udstyr. For mere information om investeringsrammer klik på følgende link: https://uvm.dk/institutioner-og-drift/regulerede-institutioner/investeringsrammer/
Donationer	Institutioner, som modtager en donation/gave, skal være opmærksom på, at de skal indhente styrelsens tilslutning, hvis donationen/gaven har en værdi på 5 mio. kr. eller derover og udgør mere end 5 pct. af institutionens budgetterede bruttodriftsudgifter. Institutionerne skal ligeledes søge om styrelsens tilslutning, hvis de modtager en donation/gave, hvortil der er knyttet særlige vilkår. Institutionen bedes sende en mail til postkassen oeek@stukuvm.dk, hvis institutionen får en donation/gave, som kræver styrelsens tilslutning.
Vedligeholdelse af bygningsmassen	Institutionen er forpligtet til at vedligeholde sine bygninger på et forsvarligt niveau i overensstemmelse med en af bestyrelsen godkendt flerårig plan. Vedligeholdelsesforpligtelsen gælder hele bygningsmassen, herunder overskydende ejendomme, som ikke er afhændet. En flerårig vedligeholdelsesplan skal som minimum være 5-årig.

Emne	Beskrivelse
Værnsregler	Institutionen skal være opmærksom, at investeringer over 5 mio. kr. i udstyr eller bygninger, køb af fast ejendom samt indgåelse af lejekontrakter, hvor lejen udgør over 5 mio. kr. i uopsigelsesperioden, kræver ministeriets godkendelse, jf. BEK nr. 1034 af 08/08/2025 om midlertidig regulering af budget- og bevillingsmæssige forhold som værn mod visse økonomiske dispositioner forud for påtænkt ændring af institutionslandskabet. Ansøgningsskema findes på ministeriet hjemmeside om Ejendomsforhold for regulerede institutioner – se link ovenfor. Ansøgningsskema indsendes til epx-vaernsregler@stukuvvm.dk.

Tabel 2. Hæftelser og rettigheder

Emne	Beskrivelse
Fællespant (samtant)	I forbindelse med afhændelse af ejendomme, skal institutionen forinden afsøge, om der er tinglyst fællespant i den/de ejendomme, som institutionen ønsker at afhænde. Hvis der er fællespant i den/de ejendomme, som berøres, skal fællespantet enten ændres eller flyttes. Flytning og ændring af fællespant kræver långivers godkendelse, og skal registreres officielt i Tinglysning.
Lokalplan	Forud for bestyrelsens drøftelser om salg eller ændret brug af en ejendom, bør institutionen undersøge, om lokalplanen stiller hindringer i vejen for et ejendomssalg eller ændret brug af ejendommen.
Tinglyste bebyrdende servitutter	Med bebyrdende servitutter forstås servitutter om hjemfaldspligt og servitutter, som begrænser brugen af ejendommen – fx at ejendommen alene må anvendes til skolebrug eller til erhvervsuddannelser, etc. Forud for bestyrelsens drøftelser om salg eller ændret brug af en ejendom, bør institutionen undersøge, om der er tinglyst bebyrdende servitutter på ejendommen, da de kan begrænse mulighederne for salg og påvirke salgsprisen negativt. Overvejer man at sælge en ejendom, hvor der er tinglyst bebyrdende servitutter, bør institutionen hurtigst muligt og forud for, at ejendommen søges afhændet, tage kontakt til den myndighed, mv., som har krævet servituten tinglyst, mhp. at afdække, om servituten kan ændres eller helt ophæves.

Emne	Beskrivelse
Realkreditlån	Ved salg af ejendom skal al gæld, som er tinglyst i ejendommen, enten indfris eller omlægges. Forud for salg af en ejendom bør institutionen undersøge, om salget af en ejendom kan indbringe en salgsindtægt, der muliggør indfrielse af gælden i ejendommen. Hvis salgsindtægten ikke forventes at kunne indfri gælden i ejendommen, og institutionen ikke har tilstrækkelig likviditet til at indfri resten af gælden, bør institutionen undersøge, om der kan optages et nyt realkreditlån med pant i den tilbageværende bygningsmasse.
Aftaler om afledte finansielle instrumenter	Statsfinansierede selvejende institutioner på Undervisningsministeriets område må ikke indgå aftaler om afledte (ikke konverterbare) finansielle instrumenter, såsom renteloft, renteswap, valutaswap, etc. For mere information om regler og retningslinjer om finansiering af ejendomme klik på dette link: https://uvm.dk/institutioner-og-drift/regulerede-institutioner/bygninger-og-ejendomme/finansiering-af-ejendomme/#accordion-regler-om-optagelse-af-lan-mv. I forbindelse med salg af ejendomme skal institutioner, som har aftaler om ikke-konverterbare finansielle instrumenter, undersøge, om den/de ejendomme, som ønskes afhændet, er omfattet af en sådan aftale. Hvis ejendommen er omfattet af en aftale om afledte finansielle instrumenter, skal institutionen enten opsiges/indfri eller - hvis muligt - omlægge aftalen. En institution må omlægge en eksisterende aftale om et afledt finansielt instrument: a) hvis der er tale om en omlægning inden for rammerne af den eksisterende aftale, herunder at aftalen ikke indfris b) hvis omlægningen ikke medfører, at aftalens hovedstol og/eller varighed forøges/forlænges. Institutionen må ikke indgå en ny aftale om et afledt finansielt instrument til erstatning for den indfrie aftale.