

Fjármála- og efnahagsráðuneytið

M i n n i s b l a ð

Viðtakandi: **Fjárlaganefnd Alþingis**
Sendandi: **Fjármála- og efnahagsráðherra**
Dagsetning: **29.11.2018**
Málsnúmer: **FJR18010057**
Bréfalykill: **8.8.0**

Efni: Innleiðing markaðsleigu fyrir fasteignir í eigu ríkisins.

Innleiðing laga um opinber fjármál fól í sér breytingar á reikningsskilum og umsýslu fasteigna í eigu ríkisins. Fasteignir ber að nú að eignfæra og afskrifa á endingartíma þeirra. Til samræmis við framangreint hafa innlendar fasteignir ríkisins verið eignfærðar í ríkisreikning frá og með ársbyrjun 2017. Fjallað er um fyrirkomulag miðlægrar eignaumsýslu í 43. gr. laganna.

Í athugasemdum við 52. gr. laganna er fjallað nánar um eignaumsýsluna og mögulegar breytingar á henni: „Gert er ráð fyrir að fasteignaumsýsla ríkissjóðs verði á þann hátt í framtíðinni að tveimur eða þremur miðlægum eignaumsýslustofnunum á vegum ríkisins verði falin meginumsjón með öllum fasteignum og jörðum ríkisins. Gert er ráð fyrir að slíkar stofnanir sjái þá alfarið um eignaumsýslu og annist rekstur og útleigu þeirra á grundvelli leigusamninga við þá aðila sem nýta eignirnar. Í umræðum um tilhögun fasteignamála hjá ríkisstofnunum hefur verið bent á að núverandi fyrirkomulag á kostnaðarfærslu af húsnæði sé ógagnsætt þar sem rekstrarkostnaður stofnana verði mismunandi eftir því hvort stofnunin er í húsnæði í eigu ríkisins eða hvort hún er í leiguhúsnæði. Þeim mismun verði ekki eytt nema með því að leigugjald af húsnæði í eigu ríkisins miðist við leigu sem er sem næst markaðsleigu fyrir sambærilegar eignar og á þá ekki að skipta máli í kostnaðarlegu tilliti hvort leigusalinn er ríkissjóður eða einkaaðilar.“

Í samræmi við þetta hefur á undanförunum árum verið unnið að því að færa sem flestar af fasteignum ríkisins til Ríkiseigna í miðlæga umsýslu. Ríkiseignir hafa í sinni umsjá riflegan helming af fasteignum í eigu ríkisins auk flestra jarðeigna ríkisins. Stofnunin innheimtir húsaleigu af ríkisaðilum sem stendur undir almennu viðhaldi fasteignanna, greiðslu trygginga og opinberra gjalda, ásamt rekstri stofnunarinnar sjálfrar.

Leiga Ríkiseigna er mun lægri en sú sem greidd er fyrir sambærilegt húsnæði á almennum markaði. Ein helsta ástæða lágrar leigu er sú að ekki hefur verið tekið tillit til fjármagnskostnaðar ríkisins sem leiðir af fjárbindingu í fasteignum. Þó að segja megi að hluti afskrifta hafi verið innifalinn í leigunni þarf að hækka leigu til að standa undir fullum afskriftum. Sá munur sem er á leiguverði stofnana á almennum markaði og stofnana sem leigja af Ríkiseignum hefur leitt til þess að rekstrarkostnaður þeirra er ekki samanburðarhæfur. Leiga sem er langt undir markaðsverði sambærilegra eigna á sama markaðssvæði leiðir einnig til þess að hagræðingarhvatar í húsnæðismálum einstakra stofnana verða minni. Lítil hvati er fyrir stofnanir að færa starfsemi sína á ódýrara markaðssvæði eða minnka við sig í húsnæði.

Breytt reikningsskil ríkisins fela m.a í sér áherslu á að draga fram raunverulegan kostnað af því að framleiða opinbera þjónustu. Samræming á leigugreiðslum hjá ríkisstofnunum óháð því hvort starfsemin er rekin í ríkishúsnæði eða húsnæði í eigu einkaaðila er liður í þeirri viðleitni. Í framhaldi af eignfærslu fasteigna hefur á þessu ári hefur verið unnið að undirbúningi breytinga á leiguverði á öllu húsnæði í eigu ríkisins sem nú er í umsjá Ríkiseigna. Mótaðar hafa verið tillögur sem miða að því að greitt verði markaðsleiga eða ígildi hennar frá og með næstu áramótum.

Ljóst er að fyrir flesta ríkisaðila sem nú leigja húsnæði sitt hjá Ríkiseignum mun fyrirhuguð hækkun leigunnar verða umtalsverð. Áætlað er að breytingin muni leiða til þess að hækka þurfi leiguverð stofnana að meðaltali úr 900 kr. í u.þ.b. 1.700 kr. á fermetra á mánuði. Samanlagt er áætluð árleg hækkun á leigu vegna áhrifa innleiðingar markaðsleigu fasteigna sem eru í umsýslu hjá Ríkiseignum um 4,8 ma.kr. Í meðfylgjandi töflu kemur fram hækkun brotin eftir ráðuneytum.

Ráðuneyti	Hækkun leigu á ári, m.kr.	Fjöldi stofnana
Forsætisráðuneytið	24	1
Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið	18	1
Dómsmálaráðuneytið	318	27
Fjármála- og efnahagsráðuneytið	203	4
Mennta- og menningarmálaráðuneytið	3.183	45
Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið	43	3
Umhverfis- og auðlindaráðuneytið	49	3
Utanríkisráðuneytið	45	1
Velferðarráðuneytið	919	17
	4.802	102

Gert er ráð fyrir því að ríkisaðilum verði bættur mismunur á núverandi og fyrirhuguðum leigugreiðslum án þess að það hafi áhrif á afkomu ríkissjóðs eða breyti umfangi starfsemi Ríkiseigna. Auknar tekjur Ríkiseigna vegna markaðsleigu munu renna aftur til ríkissjóðs m.a. sem fjármagnskostnaður á grundvelli sérstaks skuldabréfs sem gefið verður út í tengslum við þessar breytingar og mun framkvæmdin því ekki hafa áhrif á 1.gr. fjárlaga

Í dag eru allar fasteignir í eigu ríkisins eignfærðar hjá ríkissjóði. Frá og með 1. janúar 2019 færast allar eignir sem nú eru í umsjón Ríkiseigna yfir á efnahagsreikning stofnunarinnar. Verði eignir teknar úr notkun og t.d. settar í sölumæðferð er gert ráð fyrir því að þær verði færðar til ríkissjóðs og skuldabréfið lækkað um sem nemur matsvirði þeirra. Verði nýjar eignir færðar til Ríkiseigna hækkar skuldabréfið sem nemur matsvirði. Fjárhæð skuldabréfsins er reiknað á grunni matsvirðis fasteigna í rekstri Ríkiseigna og mun nema um það bil 125 ma.kr.

Hið breytta fyrirkomulag tekur eins og áður segir til allra þeirra eigna sem nú þegar eru í umsýslu Ríkiseigna og greidd er leiga fyrir. Gera má ráð fyrir að þar sé um að ræða u.þ.b. helming af öllum fasteignum ríkisins. Gert er ráð fyrir að sama breyting komi til framkvæmda gagnvart öðrum fasteignum ríkisins í síðari áfanga verkefnisins. Lengri tíma þarf til undirbúnings síðari áfanga enda er það eignasafn talsvert sérhæfðara og almennt í umsýslu þeirra ríkisaðila sem nýta fasteignirnar, s.s. hjá Landspítala, Háskóla Íslands, Sjúkrahúsinu á Akureyri, Háskólanum á Akureyri, fasteignum stjórnarráðsins og fleiri sambærilegum eignum. Þá er líklegt að fjárhagsleg áhrif tilfærslu þessarar eigna geti verið flóknara því ekki er gefið að viðhaldi hafi verið sinnt með fullnægjandi hætti og því

ekki tryggt að viðkomandi stofnanir hafi í áætlunum sínum gert ráð fyrir nauðsynlegum árlegum viðhaldskostnaði.

Fjárhagsleg áhrif af breyttu fyrirkomulagi koma ekki fram í útgjaldarömmum málefnasviða í fjármálaáætlun 2019-2023 eða í fjárlagafrumvarpi 2019. Hins vegar var fjallað um innleiðingu markaðsleigu í 6. gr. fjárlaga 2017 og 2018 og í greinargerð fjármálaáætlunarinnar.

Lagt er til að farið verði í fyrsta áfanga framangreinds verkefnis á næsta ári með hækkun á leigugreiðslum ríkisaðila sem nú leigja húsnæði sitt hjá Ríkiseignum og hafa ekki greitt markaðsleigu og að fjárheimildir hlutaðeigandi málaflokka verði hækkaðar til að mæta auknum leigukostnaði. Að sama skapi verði tekjur og gjöld Ríkiseigna hækkuð, án þess að það feli í sér breytingar á 1. gr. fjárlaga og afkomu ríkissjóðs. Lagt er til að þessi breyting verði lögð til við þriðju umræðu fjárlaga 2019 þannig að hún komi til framkvæmda í ársbyrjun 2019.