



Afgjort den 26. oktober 2023

19

Transportministeriet. København, den 17. oktober 2023.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår kontrakt med PFA Ejendomme Lav A/S om et tidsbegrænset lejemål til brug for Rigspolitiet på Frederikskaj 6, 2450 København SV.

Kontrakten blev indgået d. 15 august men er betinget af Finansudvalgets godkendelse. Kontrakten udløber senest 1. juni 2027. Der er tale om en reservationsleje, der sikrer, at lejemålet ikke udlejes til anden side, mens kravspecifikation mv. udarbejdes mhp. at afklare om lejemålet kan indrettes til lejers formål.

De forventede årlige udgifter til husleje mv. på 16,8 mio. kr. (2023-priser, ekskl. rådgiveromkostninger) afholdes af Rigspolitiet af de på finansloven opførte bevillinger på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed m.v.

- b. Rigspolitiet har bedt Bygningsstyrelsen om at bistå i forbindelse med et nyt lejemål primært til brug for Rigspolitiets Politiområde, som hidtil har været placeret i et domicillejemål i Glostrup. Dette lejemål er overdraget til National enhed for Særlig Kriminalitet (NSK), jf. nedenfor, hvorfor indgåelse af et nyt lejemål til brug for Politiområdet er nødvendig.

Med *Aftale om politiet og anklagemyndighedens økonomi 2021-2023* af december 2020 blev det besluttet at oprette National enhed for Særlig Kriminalitet (NSK) fra 2022. Her er de mest specialiserede politi- og anklagerfaglige kompetencer samlet i en ny national efterforskningsenhed. Det blev besluttet, at enheden skulle overtage et domicillejemål i Glostrup fra Rigspolitiets Politiområde, hvor der bl.a. er foretaget specialindretninger til kriminaltekniske formål mv., der nu ligger under NSK. Derfor skal Rigspolitiets Politiområde omlokaliseres.

Rigspolitiets Politiområde varetager blandt andet den nationale krise- og beredskabsstyring, hvilket omfatter driften af Nationalt Situations- og Operationscenter (NSIOC) og understøttelse af National Operativ Stab (NOST). Disse funktioner forudsætter etablering af en række tekniske faciliteter, der afviger fra almindelig kontorindretning, og som stiller særlige bygningsmæssige krav. Derudover er det, henset til behovet for i krisestyringssituationer at have geografisk nærhed til øvrige centrale

myndighedsfunktioner, vurderet nødvendigt med en placering relativt centralt i hovedstaden. Af disse grunde er udbuddet af egnede lejemål begrænset.

Lejemålet Frederikskaj 6, København SV, der fremstår som en almindelig kontorejendom, vurderes umiddelbart at kunne ombygges og indrettes til et egnet lejemål for Rigspolitiets Politiområde.

Midlertidig tidsbegrænset lejekontrakt

Arbejdet med afklaring af projektets fulde omfang og de dermed forbundne udgifter har pågået siden efteråret 2022 og forventes afsluttet inden udgangen af 2023.

Der forventes at blive indgået en betinget tidsubegrænset lejekontrakt inden d. 31. december. Der vil være knyttet en række betingelser til den tidsubegrænsede aftale, som skal ophæves før aftalen er endelig. Tidshorizonten for afklaring af om disse betingelser kan ophæves er uklar, men kan forventeligt tage op mod et år. Finansudvalget vil blive forelagt et særskilt aktstykke angående den tidsubegrænsede lejekontrakt.

Udlejer vil normalvis først modtage leje for et lejemål ved ibrugtagelse. Grundet periodens længde ønsker udlejer dog ikke, at afklaring af lejemålets egnethed kan pågå uden at udlejer har sikkerhed for at blive delvist kompenseret for lejetab ved tomgang og udgifter til rådgivere, hvis projektet i sidste ende må opgives. Udlejer har derfor stillet krav om indgåelse af en midlertidig lejekontrakt indtil den fremadrettede anvendelse af lejemålet afklares. Aftalen skal være indgået senest 31. oktober 2023.

Det foreslås, at der i første omgang indgås en tidsbegrænset lejekontrakt fra 15. august 2023 frem til 1. juni 2027. Denne vil dog blive afløst af en tidsubegrænset lejekontrakt, hvis det besluttes at gennemføre projektet. I dette tilfælde har udlejer indvilget i at refundere 75 pct. af de afholdte udgifter under den tidsbegrænsede kontrakt. Hvis det besluttes *ikke* at gennemføre projektet, vil den tidsbegrænsede kontrakt kunne opsiges umiddelbart efter denne afklaring. De to lejeaftaler vil således aldrig være gældende på samme tid.

Der vil blive lagt et lavere huslejeniveau til grund for den tidsbegrænsede kontrakt sammenlignet med et evt. lejeniveau for en tidsubegrænset kontrakt for et færdigombygget lejemål.

Tabel 1 nedenfor viser de forventede omkostninger tilknyttet kontrakten vedrørende to mulige scenarier.

Scenarie 1 viser tilfældet, hvor det vurderes at lejemålet kan anvendes og den fulde forpligtelse vedrørende kontrakten udmøntes. Dvs. der indgås en betinget tidsubegrænset aftale inden d. 31. december 2023, og betingelser tilknyttet denne aftale først kan ophæves d. 1. juni 2027, hvor den tidsbegrænsede aftale udløber.

Scenarie 2 viser tilfældet hvor det vurderes, at lejemålet ikke kan anvendes og der derfor ikke indgås en betinget tidsubegrænset aftale inden d. 31. dec. 2023. Den tidsbegrænsede kontrakt ophæves som konsekvens heraf. Her afholdes derfor kun udgifter til leje og rådgiver under den tidsbegrænsede kontrakt fra 15. august til 31. december 2023.

Der kan også forekomme et mellemscenarie, hvor parterne efter indgåelse af den tidsbegrænsede lejekontrakt samt den tidsudbegrænsede kontrakt d. 31. dec., afklarer, at de betingelser, der skal opfyldes for at den tidsubegrænsede lejekontrakt kan træde i kraft ikke er mulige, hvorfor lejemålet ikke kan anvendes. I dette tilfælde vil udgiftsniveauet befinde sig mellem de to scenarier, der fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Forventede omkostninger vedrørende kontrakten

2023-priser	Nuværende lejemål
Scenarie 1: Indgåelse af tidsbegrænset aftale frem til 1. juni 2027 og betinget tidsubegrænset aftale inden 31. dec.	
Leje og drift (mio. kr., ekskl. moms)	63,8
Estimerede omkostninger til rådgiver	15,0
Refusion på 75 pct. i ny tidsubegrænset aftale	-59,1
I alt (mio. kr.)	19,7
Scenarie 2: Ingen indgåelse af betinget tidsubegrænset aftale inden 31. dec.	
Leje og drift (mio. kr., ekskl. moms) frem til 31. dec.	6,3
Estimerede omkostninger til rådgiver frem til 31. dec.*	3,2
I alt (mio. kr.)	9,5

*Estimatet er behæftet med nogen usikkerhed, da man er en indledende fase.

Det fremtidige lejemål

Lejemålet er et privat lejemål på Frederikskaj 6, 2450 København SV. Lejemålet omfatter 8.512 m² med 110 p-pladser.

Bygningsstyrelsen og PFA Ejendomme Lav A/S har underskrevet en lejekontrakt. Ikrafttrædelse er fastsat til 15. august 2023, men betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse senest d. 31. oktober 2023.

Kontrakten vedrører reservationsleje, som gør det muligt at undersøge, hvorvidt lejemålet kan imødekomme Rigspolitiets krav og behov, uden at udlejer lejer ejendommen til anden side i mellemtiden.

Der knytter sig følgende hovedvilkår til aftalen om lejemålet (2023 priser, ekskl. moms):

- Årlig leje på i alt 14,9 mio. kr. ekskl. drift.
- Der betales drift på 2,0 mio. kr. årligt.
- Ydelserne indekseres ikke, og lejer betaler ikke for forbrug eller depositum.
- Lejeaftalen ophører
 - hvis og når det konstateres, at ejendommen ikke kan anvendes til Rigspolitiets formål.
 - hvis der ikke er indgået en afløsende tidsubegrænset betinget aftale senest d. 31. dec. 2023.
 - når betingelserne i en eventuel tidsubegrænset aftale er opfyldt.
 - senest d. 1. juni 2027.
- Aftalen er i øvrigt uopsigelig.

- Lejer betaler for udlejers udgifter til rådgivere, der bistår udlejer med afdækningen af, hvorvidt lejemålet kan indrettes til lejers formål.
- Udlejer refunderer 75 pct. af udgifterne til husleje, drift og rådgiver, hvis der indgås en endelig tidsubegrænset lejeaftale.

Såfremt aktstykke ikke er godkendt inden 31. oktober 2023, bortfalder aftalen i sin helhed.

Henset til lejemålets beliggenhed samt til lejeaftalens øvrige vilkår, er det Bygningsstyrelsens vurdering, at huslejen ligger inden for spektret af en rimelig og markedskonform husleje.

Den betingede tidsubegrænsede aftale vedrørende lejemålet (i fald en sådan indgås) vil ligeledes være betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse og vil blive forelagt Finansudvalget. I fald der ikke indgås en aftale, orienteres Finansudvalget om dette.

Det er Justitsministeriets vurdering, at Rigspolitiet er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af lejeaftalen.

- c. Dispositionen forelægges, da aftalen vurderes at indeholde usædvanlige og særlig byrdefyldte vilkår, da aftalen omhandler reservation af lejemål, med henblik på afklaring af videre leje heraf, jf. Budgetvejledningens pkt. 2.6.12. Dispositionen forelægges nu med henblik på kunne gøre lejeaftalen endelig inden d. 31. oktober 2023.
- d. -
- e. På baggrund af ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår kontrakt med PFA Ejendomme Lav A/S om et tidsbegrænset lejemål til brug for Rigspolitiet på Frederikskaj 6, 2450 København SV.

Kontrakten udløber senest 1. juni 2027 og indgås med henblik på at afklare hvorvidt lejemålet kan indrettes til lejers formål. Der er således tale om en reservationsleje, der sikrer, at lejemålet ikke udlejes til anden side, mens kravspecifikation mv. udarbejdes.

De forventede årlige udgifter til husleje mv. på 16,8 mio. kr. (2023-priser) afholdes af Rigspolitiet af de på finansloven opførte bevillinger på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed m.v.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 17. oktober 2023

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 26-10-2023