



133

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet. København, den 30. maj 2018.

- a. Transport-, Bygnings- og Boligministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår en aftale med Copenhagen Towers II P/S om et privat lejemål i kontorkomplekset Copenhagen Towers, beliggende Ørestads Boulevard/Hannemanns Allé i Ørestad som led i den samlede løsning for den nye skatteforvaltning til anvendelse for Skattestyrelsen i København. Lejemålet har en bindingsperiode på 10 år, en opsigelsesfrist på 12 måneder og en samlet leje på ca. 336,6 mio. kr. inkl. driftsudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen i den samlede bindings- og opsigelsesperiode. De årlige udgifter til leje mv. vil blive afholdt af den nye skatteforvaltning inden for den på finansloven opførte bevilling på § 09.21.01. SKAT.

I forbindelse med lejeaftalens ikrafttrædelse tilbagefører Copenhagen Towers P/S 10,0 mio. kr. til den danske stat som forhandlet refusion med baggrund i reservationsaftalen i forbindelse med Danmarks kandidatur til Det Europæiske Lægemiddelagentur (EMA). Der anmodes med aktstykket tillige om, at de 10 mio. kr. overføres fra § 28.71.01. Bygningsstyrelsen til § 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag.

- b. I forbindelse med organiseringen af den nye skatteforvaltning har det været et ønske fra Skatteministeriet at samle de nye styrelser på så få adresser som muligt. Det samlede lokale behov for Skattestyrelsen er på ca. 700 arbejdspladser. Bygningsstyrelsen har derfor på vegne af SKAT i efteråret 2017 afsøgt mulighederne for lokaliseringer i København. Som led i denne afsøgning har der bl.a. været en dialog med udlejer af SKATs nuværende lejemål på Østbanegade i København. Bygningsstyrelsen har ført forhandlinger om hhv. køb af ejendommen og om genforhandling af den eksisterende lejekontrakt parterne imellem. Det har ikke været muligt at nå til enighed med ejeren af ejendommen på Østbanegade om vilkår, herunder pris, for et køb af ejendommen, ligesom det ikke har været muligt at opnå enighed om principperne for en genforhandling af lejekontrakten.

Bygningsstyrelsen har derfor parallelt hermed afsøgt alternative lokaliseringmuligheder til brug for den nye skatteforvaltning. I København er der kun få egnede eksisterende og ledige lokaliteter, der kan rumme det ønskede antal medarbejdere.

Der har været ført forhandlinger med Copenhagen Towers II P/S om indgåelse af en lejekontrakt på i alt ca. 15.000 m² i Copenhagen Towers, heraf 669 m² kælder, der vurderes at kunne leve op til kriterierne for at kunne etablere et effektivt og moderne kontormiljø som led i den samlede løsning for den nye skatteforvaltning i København, beliggende metronært i Ørestad. Lejemålet indrettes som almindeligt kontormiljø med direktions- og storrumskontorer samt møderum til intern og ekstern brug. Lejemålet kan rumme ca. 700 arbejdspladser.

Lejemålet forventes klar til indflytning ultimo 2018 under forudsætning af, at de bevilgende myndigheders godkendelse foreligger inden udgangen af juni måned 2018.

Økonomi

Det er Bygningsstyrelsens vurdering, at den foreliggende løsning med indgåelse af en lejeaftale i en eksisterende bygning er den bedste løsning for den nye skatteforvaltning for at sikre en indflytning i 2018 i mere arealeffektive lokaler og i en energioptimeret ejendom. Derudover spares på arealer til kantinefacilitet, eget produktionskøkken samt visse møderum, der som alternativ alene bookes og betales for efter behov.

Som følge af indgåelse af lejemål i Copenhagen Towers kan flere af den nye Skatteforvaltnings øvrige lejemål i København herefter opsiges løbende frem mod 2020. Huslejeomkostningerne til Copenhagen Towers kan derfor afholdes indenfor den eksisterende bevilling.

Derudover opnås en lejerabat de første 3 år på 3,8 mio. årligt fordelt ligeligt over de kvartalsvise ydelser.

I forbindelse med lejeaftalens ikrafttrædelse tilbagefører Copenhagen Towers P/S 10,0 mio. kr. til den danske stat som forhandlet refusion med baggrund i reservationsaftalen i forbindelse med Danmarks kandidatur til Det Europæiske Lægemedelagentur (EMA). Jf. akt. 51 af 22. juni 2017 afholdt den danske stat 49,2 mio. kr. til reservation af et lejemål i Copenhagen Towers.

Det fremtidige lejemål

Det fremtidige lejemål i Copenhagen Towers overtages nyindrettet og ombygget til tidssvarende kontorer til Skattestyrelsen. Udgifter til indretningen er indeholdt i lejebetalingen.

Bygningsstyrelsen og Copenhagen Towers P/S har underskrevet en lejekontrakt, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. Skattestyrelsens årlige omkostninger efter ibrugtagning fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Skattestyrelsens årlige omkostninger efter ibrugtagning

2018-priser, ekskl. moms	Udgift (mio. kr.)	Udgift pr. m ² (kr.)
Leje	22,3	1.493,6
Driftsudgifter, inkl. varme*	6,4	426,9
El og vand *	1,8	120,0
Anslåede udgifter til administration	0,1	
I alt **	30,6	

* Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug.

** Benchmark (årlige samlede omkostninger til husleje m.m. samt forbrug fordelt pr. årsværk) for lejemålet er beregnet til at udgøre ca. kr. 43.700, hvilket er under Bygningsstyrelsens vejledning, som for 2018 er 44.265 kr.

Der er herudover følgende hovedvilkår i kontrakten:

- Udlejer har dokumenteret, at ejendommen opfylder kravet til energimærke A+, hhv. A iht. Energicirkulæret.
- Der betales ikke depositum.
- Lejen reguleres første gang 1. november 2019 med udviklingen i nettoprisindekset dog minimum med 1,5 pct. årligt og maksimum 3,5 pct. årligt.
- Lejemålet er uopsigeligt fra lejers side regnet fra ikrafttrædelsestidspunktet forventelig ultimo 2018 til ultimo december 2028, hvor lejemålet kan opsiges af lejer med 12 måneders varsel og dermed tidligst til ophør den 31. december 2029.
- Lejeaftalen er betinget af, at de bevilgende myndigheders godkendelse foreligger senest ultimo juni 2018. I modsat fald bortfalder lejeaftalen i sin helhed.

De årlige udgifter til husleje mv. vedr. lejemålet vil blive afholdt af den nye skatteforvaltning af den på finansloven opførte bevilling på § 09.21.01. SKAT.

Dispositionerne på forslag til lov om tillægsbevilling i finansåret specificeres således:

§ 28.71.01. Bygningsstyrelsen

10. Almindelig virksomhed

22. Andre ordinære driftsomkostninger -10,0 mio. kr.

§ 35.11.01. Merudgifter ved nye bevillingsforslag

10. Merudgifter ved nye bevillingsforslag

49. Reserver og budgetregulering 10,0 mio. kr.

- c. Dispositionen forelægges nu med henblik på at indgå endelig lejeaftale inden udgangen af juni måned 2018, da lejemålet har en uopsigelighed på mere end 10 år, og den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør mere end 30 mio. kr., jf. Budgetvejledningens pkt. 2.7.4.3.
- e. På baggrund af ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår en aftale med Copenhagen Towers II P/S om et privat lejemål i kontorkomplekset Copenhagen Towers, beliggende Ørestads Boulevard / Hannemanns Allé i Ørestad som led i den samlede løsning for den nye skatteforvaltning til anvendelse for Skattestyrelsen i København. Lejemålet har en bindingsperiode på 10 år, en opsigelsesfrist på 12 måneder og en samlet leje på ca. 336,6 mio. kr. inkl. driftsudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen i den samlede bindings- og opsigelsesperiode. De årlige udgifter til leje mv. vil blive afholdt af den nye skatteforvaltning inden for den på finansloven opførte bevilling på § 09.21.01. SKAT.

I forbindelse med lejeaftalens ikrafttrædelse tilbagefører Copenhagen Towers P/S 10,0 mio. kr. til den danske stat som forhandlet refusion med baggrund i reservationsaftalen i forbindelse med Danmarks kandidatur til Det Europæiske Lægemiddelagentur (EMA). Disse overføres fra Bygningsstyrelsen til § 35.11.01., således at der på forslag til tillægsbevilling for 2018 opføres følgende:

		Udgift
		Mio. kr.
§ 28.71.01.	Bygningsstyrelsen	-10,0
§ 35.11.01.	Merudgifter ved nye bevillingsforslag	10,0

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 30. maj 2018

OLE BIRK OLESEN

/ Mikkel Sune Smith

Til Finansudvalget.