



## 157

**Transport- og Bygningsministeriet.** København, den 26. august 2015.

- a. Transport- og Bygningsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår en lejeaftale med Topdanmark Ejendom A/S. Aftalen vedrører et privat lejemål til brug for samling af PET's medarbejdere i Københavnsområdet. Den samlede aftale træder i kraft d. 1. februar 2016 og indebærer, at både lejeaftalerne for eksisterende og nyt lejemål bliver uopsigelige i 15 år. De samlede årlige udgifter udgør 28,6 mio. kr. (2015-priser) inkl. drift, anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. Udgifterne afholdes af den på finansloven for 2015 opførte bevilling på § 11.23.16. Politiets Efterretningstjeneste.
- b. PET er i dag primært lokaliseret i Søborg i private lejemål ejet af Topdanmark Ejendom A/S. I slutningen af 2014 flyttede PET's Aktionsstyrke fra lokaler ved Polititorvet til Søborg, hvor der indtil videre er lavet en række midlertidige løsninger til husning af styrkens medarbejdere og materiel. Samtidig vil PET i løbet af efteråret 2015 rekruttere til styrkelse af tjenestens beredskabs- og analysekompetencer mv., jf. akt. 108 af 21. april 2015. PET forventer på den baggrund at ansætte ca. 30 årsværk. Tjenesten vil i 2015 endvidere udvide Livvagtstyrken og Aktionsstyrken. Til brug for samling og udvidelse af PET ønsker Bygningsstyrelsen derfor at indgå aftale om leje af en yderligere bygning i tilknytning til de eksisterende lejemål. Denne bygning ejes også af Topdanmark Ejendom A/S. Bygningen vil efter en ombygning kunne tilføre PET yderligere ca. 10.700 m<sup>2</sup>. Bygningen kan dels rumme de yderligere kontorlokaler, som PET har brug for, dels rumme PET's særlige enheder, der har behov for plads til opbevaring og servicering af særligt udstyr.

PET har problemer med indeklimaet i en del af de eksisterende lejemål på grund af intensivt udnyttede lokaler. For at afhjælpe indeklimaproblemerne etableres en solafskærmning på sydsiden af et eksisterende lejemål.

Bygningsstyrelsen har i forbindelse med forhandlingerne med Topdanmark Ejendom A/S opnået en samlet årlig huslejerabat på 2 mio. kr. ved at indgå en betinget aftale om 15 års uopsigelighed på leje af det nye lejemål såvel som på de eksisterende lejemål, herunder øget huslejebetaling som følge af solafskærmning.

## **Totaløkonomi**

PET's yderligere lokalebehov kan imødekommes ved en nylokalisering, dvs. en eksisterende eller ny statsejendom, en OPP-lokalisering eller et andet privat lejemål. Alternativt kan lokalebehovet imødekommes ved en udvidelse af det eksisterende lejemål.

Lokaliseringen skal være i København, og der findes ikke statsejendomme inden for den eksisterende bygningsmasse, der kan imødekomme lokalebehovet. Det er vurderingen, at et nybyggeri vil have anlægsudgifter på minimum 400 mio. kr. ekskl. grund, hvilket må forventes at betyde en husleje i statsbyggeri alene for bygningen på minimum 24 mio. kr. årligt mod 19,3 mio. kr. i den foreliggende løsning.

En OPP-lokalisering vurderes vanskelig at håndtere i drifts- og vedligeholdelsesfasen på grund af PET's særlige funktioner og sikkerhedsmæssige forhold, hvorfor denne model ikke er afdækket nærmere.

Et nyt privat lejemål på en anden lokalisering vurderes ikke relevant i denne sammenhæng, idet det er Bygningsstyrelsens vurdering, at de foreliggende kontraktvilkår ved indgåelse af aftalen med Topdanmark Ejendom A/S bliver markedskonforme, og at der derfor ikke kan findes et billigere alternativ ved en anden privat udlejer.

Det er Bygningsstyrelsens vurdering, at den foreliggende løsning, hvor der sker udvidelse af lejemål i umiddelbar tilknytning til de eksisterende lokaler, ud fra en totaløkonomisk vurdering samlet set er den mest optimale. Denne løsning kan også sikre, at der ikke kommer betydelige udgifter til en fraflytning af de eksisterende lokaler. Ligeledes vil en alternativ løsning være forbundet med tidsmæssige udfordringer, som vanskeligt harmonerer med PET's presserende lokalebehov. Rigspolitiet har endvidere tilkendegivet, at det nye lejemål også vil kunne anvendes til andre formål end til brug for PET. Endelig vil en uopsigelighed på 15 år bidrage til en væsentlig huslejerabat for PET.

Rigspolitiet bærer alle udgifter til huslejen i uopsigelighedsperioden.

## **Det fremtidige lejemål og økonomiske konsekvenser**

Det nye fremtidige lejemål overtages nyindrettet og med tidssvarende faciliteter i overensstemmelse med lejemålsbeskrivelsen.

Udgifter til indretningen, bortset fra udgifter til specialindretninger, er indeholdt i lejeaftalen.

Der er mellem Bygningsstyrelsen og Topdanmark Ejendom A/S opnået enighed, og der foreligger underskrevne lejekontrakter, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. Hovedvilkårene heri er:

- Lejemålene har for lejer en 15-årig uopsigelighedsperiode at regne fra ikrafttrædelsesdagen d. 1. februar 2016 og kan derfor tidligst opsiges med 6 måneders varsel til fraflytning d. 1. februar 2031.
- Lejemålene omfatter i alt ca. 25.800 m<sup>2</sup>, hvoraf udvidelsen udgør ca. 5.000 m<sup>2</sup> kontorareal og ca. 5.700 m<sup>2</sup> lager/garage.
- Ifølge lejeaftalen indestår udlejer for, at gældende lovgivning og cirkulærer om energieffektivisering i statens institutioner er opfyldt på lejeaftalens ikrafttrædelsestidspunkt.

- Der betales ikke depositum. Lejen reguleres årligt med stigningen i nettoprisindekset, første gang d. 1. januar 2017.

De samlede årlige udgifter (ekskl. moms) til de fremtidige lejemål opgjort i 2015-priser fremgår af tabel 1.

*Tabel 1: Samlede årlige udgifter til eksisterende og nyt lejemål*

	<b>Eksisterende le- jemål</b>	<b>Ny lejemål (udvi- delse)</b>	<b>I alt</b>
<b>Leje</b>	<b>11,6</b>	<b>7,7</b>	<b>19,3</b>
Driftsudgifter, inkl. skatter og afgifter <sup>1)</sup>	2,1	1,2	3,3
Anslåede udgifter til el, vand og varme <sup>2)</sup>	4,1	1,7	5,8
Administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen	0,1	0,1	0,2
<b>I alt</b>	<b>17,9</b>	<b>10,7</b>	<b>28,6</b>

1) Der betales efter årets faktiske forbrug.

2) El er anslået af PET, mens vand og varme er anslået af udlejer for det nye lejemål og anslået i forhold til realiseret forbrug i tidligere år for de eksisterende lejemål. Beløbet afregnes direkte til leverandøren.

Gennemsnitslejen udgør årligt ca. 748 kr. pr. m<sup>2</sup>. I det samlede beløb indgår merleje i forbindelse med solafskærmning.

Bygningsstyrelsen har forud for indgåelse af den betingede lejekontrakt bl.a. gennemgået de forventede udgifter til vand og varme, som findes tilfredsstillende. Bygningsstyrelsen vurderer, at udgifterne til leje mv. sammenholdt med indretningskravene for PET, bygningens placering og kontraktvilkår i øvrigt svarer til markedslejen. På den baggrund er indgåelse af lejemålet økonomisk fordelagtigt og giver en langsigtet løsning på lokaliseringsbehovet.

PET's årlige udgifter til husleje mv. vedrørende lejemålet vil blive afholdt inden for de på finansloven fastsatte bevillingsmæssige rammer på § 11.23.16. Politiets Efterretningstjeneste.

### **Engangsudgifter og omkostninger til særinstallationer**

PET vurderer, at engangsudgifterne i forbindelse med indgåelse af det nye lejemål og fraflytningen af et antal nuværende lejemål maksimalt udgør 6,1 mio. kr. til dobbelt husleje, indretning af det nye lejemål, fraflytningsomkostninger mv. Engangsudgiften vil blive afholdt i 2016 inden for PET's bevillingsmæssige rammer på § 11.23.16. Politiets Efterretningstjeneste.

Herudover afholdes ca. 10-12 mio. kr. til særinstallationer, der afskrives over 10 år. Udgiften afholdes indenfor de bevillingsmæssige rammer på § 11.23.16. Politiets Efterretningstjeneste.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget, da uopsigelighedsperioden er mere end 10 år og statens lejeforpligtigelse opgjort for hele perioden under ét udgør over 60 mio. kr., jf. Budgetvejledningens pkt. 2.6.12.3. Sagen forelægges nu, da den betingede aftale er gældende frem til 30. juni 2015. Topdan-

mark Ejendom A/S har skriftligt tilkendegivet, at de er indstillet på at afvente Finansudvalgets behandling hurtigst muligt efter det afsluttede folketingsvalg.

- d. Rigspolitiets accept til aktstykket foreligger.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om tilslutning til, at der indgås en samlet lejeaftale mellem Bygningsstyrelsen og Topdanmark Ejendom A/S. Aftalen vedrører et privat lejemål til brug for samling af PET's medarbejdere i Københavnsområdet. Den samlede aftale indebærer, at både lejeaftalerne for eksisterende og nyt lejemål bliver uopsigelige i 15 år. De samlede årlige udgifter udgør 28,6 mio. kr. (2015-priser) inkl. drift, anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen. Udgifterne afholdes inden for PET's bevillingsmæssige rammer på den på finansloven for 2015 opførte bevilling på § 11.23.16. Politiets Efterretningstjeneste.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 26. august 2015*

HANS CHRISTIAN SCHMIDT

/ Flemming Schiller

Til Finansudvalget.