



Afgjort den 26. maj 2011

## 135

**Finansministeriet.** København, den 18. maj 2011.

- a. Finansministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås lejeaftale mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Udviklingsselskabet By & Havn I/S om leje af yderligere kontor- og arkivlokaler på Marmormolen i Københavns Nordhavn med henblik på vækst og udvidelse af de i Danmark værende FN-organisationer i lejemålet. Lejeaftalen er uopsigelig i 15 år.

De årlige huslejudgifter udgør op til 30,0 mio. kr. (priseniveau 2011). Hertil kommer udgifter til skatter og afgifter samt grundejerforeningsbidrag og administration på ca. 8,0 mio. kr., som betales til udlejer, og ca. 4,8 mio. kr. til løbende drift af FN-Byens kontordel, som afholdes af Udenrigsministeriet. Udgifterne afholdes inden for de på finansloven fastsatte bevillingsmæssige rammer på § 06.36.01 De Forenede Nationers Udviklingsprogram (UNDP).

- b. Der blev med Akt 93 af 25. februar 2010 givet tilsagn til indgåelse af to lejekontrakter vedrørende henholdsvis et kontorlejemål på 28.000 m<sup>2</sup> (benævnt Campus 1, fase 1) og en lejeaftale til brug for UNICEFs lager (benævnt Campus 2) med henblik på en samling af FN-organisationerne i Danmark – den såkaldte FN-By. Der er i tilknytning til kontorlejemålet en option på opførelse og leje af bygning, som udgør yderligere kontor- og arkivfaciliteter (benævnt Campus 1, fase 2). Ifølge optionsaftalen indgås leje af fase 2 aftalemæssigt på vilkår og forudsætninger, nævnt i lejeaftalen vedrørende Campus 1, fase 1. Fase 1 og fase 2 udgør et samlet arkitektonisk hele.

Planlægningen af FN-byen har forudsat, at antallet af FN-medarbejdere vil være stigende som følge af vækst i de enkelte organisationer og en stigning i antallet af FN-organisationer i København. Ved forelæggelsen for Finansudvalget i februar 2010 var antallet af FN-medarbejdere i København 1.050, hvoraf 950 forudsattes placeret i Campus 1. Organisationerne forudser nu, at der allerede ved indflytningen i Campus 1 i foråret 2013 vil være behov for at huse ca. 1.250 medarbejdere. Dermed er kapaciteten i Campus 1, fase 1 overskredet.

Hertil kommer, at Udenrigsministeriet fortsat aktivt vil forsøge at tiltrække yderligere FN-organisationer til København. Enkelte organisationer har allerede tilkendegivet interesse for København som ramme for visse af deres aktiviteter.

På denne baggrund er der forhandlet en aftale om leje af Campus 1, fase 2 med Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

Det fremtidige lejemål overtages nyistandsat med nyindrettede og tidssvarende kontorfaciliteter. Lejemålet indrettes til 750 medarbejdere.

Der er mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Udviklingselskabet By & Havn I/S opnået enighed, og der foreligger en underskrevet lejekontrakt, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse. Hovedvilkårene heri er følgende (alle udgifter er opgjort i prisniveau 2011 og er ekskl. moms):

- Ifølge optionsaftalen indgået i forbindelse med fase 1 er opførelse og leje af fase 2 aftalemæssigt byggende på vilkår og forudsætninger nævnt i lejeaftalen vedrørende Campus 1, fase 1.
- Lejemålet har for lejer en 15-årig uopsigelighedsperiode at regne fra ikrafttrædelsesdagen. Senest 1. februar 2013 meddeler udlejer, hvornår i perioden 1. oktober 2013 til 31. januar 2014 lejemålet træder i kraft. Den 15-årige uopsigelighedsperiode er medvirkende til at sikre den økonomisk mest fordelagtige løsning på lokaliseringen.
- Lejemålet omfatter i alt 19.717 m<sup>2</sup>. Lejemålet består af 16.647 m<sup>2</sup> kontorareal og 3.070 m<sup>2</sup> kælderareal.
- Det er aftalt, at den årlige startleje fastsættes på baggrund af opførelsesomkostningerne. Kontraktens udgangspunkt er en startleje på 28,7 mio. kr. ved en opførelsesomkostning på 280 mio. kr. Det er videre aftalt, at lejen reguleres med 5,7 % i både op- og nedadgående retning afhængig af opførelsesomkostningens størrelse. Det betyder således, at i det tilfælde, hvor opførelsesomkostningerne bliver 290 mio. kr., stiger lejen med 5,7 % af 10 mio. kr., og omvendt falder lejen med 5,7 % af 10 mio. kr., såfremt opførelsesomkostningerne bliver 270 mio. kr. Der er dog aftalt en maksimal årlig startleje på 30 mio. kr. (svarende til opførelsesomkostninger på knap 305 mio. kr.). Såfremt den årlige startleje overstiger 30 mio. kr., skal der i overensstemmelse med lejers ønsker findes besparelser i lejemålet. Alternativt kan lejer træde tilbage fra aftalen. Beslutning herom skal træffes inden 1. december 2011. Såfremt lejer vælger at træde tilbage fra aftalen, skal lejer dække udlejers dokumenterede udgifter i forbindelse med Campus 1, etape 2. Der er her bl.a. tale om udgifter til rådgivere til udarbejdelse af projektmateriale, lejekontrakt og gennemførelse af udbud.
- Lejen reguleres hvert år med den procentvise ændring i nettoprisindekset. Lejen reguleres første gang den 1. maj 2012.
- Der betales ikke depositum.
- Herudover kommer udgifter til skatter og afgifter, grundejerforeningsbidrag samt administration, der skal refunderes til udlejer på sædvanlig vis. Disse er budgetteret til 8,0 mio. kr.
- Derudover har udlejer anslået udgifterne til forbrug af varme og vand til 0,7 mio. kr. årligt. Udgifterne vil blive korrigeret efter faktisk forbrug. Disse udgifter forventes afholdt af FN-organisationerne.
- Ifølge lejekontrakten skal lejemålet opfylde kravene til energiklasse 1.

#### *Økonomiske konsekvenser af lejemålet*

De samlede årlige udgifter (ekskl. moms) til det fremtidige lejemål i henhold til lejekontrakten opgjort i prisniveau 2011 vil være:

Mio. kr., 2011-pl	Minimum	Maksimum
Leje	28,70	30,00
Refusion til udlejer af skatter og afgifter samt grundejerforeningsbidrag og administration	8,00	8,00
<hr/>		
Drifts- og vedligeholdelsesudgifter <sup>1)</sup>	4,80	4,80
<hr/>		
Administrationsbidrag til Slots- og Ejendomsstyrelsen	0,06	0,06
<hr/>		
<b>I alt</b>	<b>41,56</b>	<b>42,86</b>

<sup>1)</sup> Beløbet indgår i den samlede driftsudgift for FN-byen.

Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderer, at udgifterne til leje m.v., sammenholdt med indretningskravene fra Udenrigsministeriet og FN-bygningens placering og kontraktvilkårene, herunder den tidligere indgåede lejekontrakt samt optionen i øvrigt, svarer til markedsniveauet.

Lejer har i henhold til lejekontrakten påtaget sig en række drifts- og vedligeholdelsesforpligtelser, som sædvanligvis håndteres af udlejer og betales af lejer via driftsbudgettet. Denne forpligtelse er i forbindelse med forhandlingerne om udvidelsen af FN-Byen af Slots- og Ejendomsstyrelsen i samarbejde med en rådgiver budgetteret til ca. 6,8 mio. kr. årligt, for så vidt angår den samlede kontordel af FN-Byen (Campus 1). Udenrigsministeriet har tidligere fået Finansudvalgets tilslutning til afholdelse af 2 mio. kr.

Udenrigsministeriets samlede årlige udgifter til husleje mv. vedrørende lejemålet vil blive afholdt inden for de på finansloven fastsatte bevillingsmæssige rammer på § 06.36.01 De Forenede Nationers Udviklingsprogram (UNDP).

#### *Engangsudgifter*

For så vidt angår engangsudgifterne henvises til Akt 101 af 7. april 2011, hvoraf engangsudgifterne i forbindelse med flytning til FN-Byen er opgjort.

#### *Risikoelementer*

Det væsentligste risikoelement ved indgåelse af lejekontrakten med Udviklingsselskabet By & Havn I/S er, at lejekontrakten er uopsigelig i 15 år, mens FN-organisationerne ikke er tilsvarende forpligtet til at fastholde deres aktiviteter i København. I lyset af de hidtidige erfaringer med værtskabet er det dog forventningen, at FN-organisationerne også fremover ønsker at forblive i København, hvorfor risikoen vurderes som begrænset.

Endvidere er der en risiko for tomgang i lejemålet i Campus 1, fase 2, hvis ikke der realiseres den forudsatte vækst i antallet af FN-medarbejdere.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget med henblik på, at ministerierne kan foretage de nødvendige dispositioner, og idet uopsigelsesperioden overstiger 10 år, og den samlede huslejeudgift i uopsigelsesperioden overstiger 30 mio. kr., jf. Budgetvejledning 2011, pkt. 2.6.12.3.
- d. Udenrigsministeriets tilslutning til aktstykket foreligger.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås lejeaftale mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Udviklingsselskabet By & Havn I/S om leje af yderligere kontor- og arkivlokaler på Marmormolen i Københavns Nordhavn med henblik på vækst og udvidelse af de i Danmark værende FN-organisationer i lejemålet. Lejeaftalen er uopsigelig i 15 år. De årlige huslejeudgifter udgør ca. 28,7 – 30,0 mio. kr. (prisniveau 2011). Hertil kommer udgifter til skatter og afgifter samt grundejerforeningsbidrag og administration på ca. 8,0 mio. kr. og ca. 4,8 mio. kr. til løbende drift af FN-Byens kontordel. Udgifterne afholdes inden for de på finansloven fastsatte bevillingsmæssige rammer på § 06.36.01 De Forenede Nationers Udviklingsprogram (UNDP).

*København, den 18. maj 2011*

CLAUS HJORT FREDERIKSEN

/ Carsten Jarlov

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 26-05-2011