



Afgjort den 1. marts 2012

## 55

**Klima-, Energi- og Bygningsministeriet.** København, den 20. februar 2012.

- a. Klima-, Energi- og Bygningsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås en 20-årig aftale mellem Bygningsstyrelsen og et OPS-selskab. Aftalen omfatter projektering, anlæg, drift, vedligeholdelse, forsyning og rengøring af Retten i Roskilde gennem en aftaleperiode på i alt 20 år med start ved afleveringen af byggeriet.

Anlægsudgifterne på 145,6 inkl. udgifterne til køb af grund på 14,5 mio. kr. finansieres ved låneoptagelse og efterfølgende huslejebetaling efter principperne for den statslige huslejeordning.

Nutidsværdien af de årlige driftsbetalinger i hele kontraktperioden forventes at udgøre 57,0 mio. kr. Den årlige driftsbetaling i kontraktperiodens første hele regnskabsår forventes at udgøre 3,6 mio. kr. Udgifterne afholdes inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

Forslaget forventes ikke at medføre merudgifter i 2012.

b. **Baggrund**

I henhold til udmøntningen af politi- og domstolsreformen, bl.a. jf. lov nr. 538 af 8. juni 2006 om ændring af retsplejeloven etableres en ny retsbygning til Retten i Roskilde.

Domstolsstyrelsen har anmodet Bygningsstyrelsen (tidligere Slots- og Ejendomsstyrelsen) om at løse opgaven med lokaliseringen af retten, da det ikke har været muligt at imødekomme rettens behov i Domstolsstyrelsens nuværende lokaler i Roskilde. Endvidere har en afsøgning af ejendomsmarkedet i Roskilde vist, at det ikke er muligt at tilvejebringe en tilfredsstillende lokaliseringssløsning inden for den eksisterende ejendomsmasse. Lokaleløsningen kan derfor alene tilvejebringes ved nybyggeri.

**Nybyggeri gennem aftale om Offentlig-Privat Samarbejde (OPS) (OPP med offentligt ejerskab)**

Bygningsstyrelsen har gennemført et udbud om etablering af lokaleløsninger samt efterfølgende drift og vedligeholdelse for Retten i Roskilde. Formålet er at indgå aftale om et Offentlig-Privat Samarbejde (OPS) med ét OPS-selskab, hvorved selskabet mod betaling af et fastsat vederlag påtager sig et totaløkonomisk ansvar for tilrådighedsstilling, herunder finansiering i hele anlægsfasen, projektering, anlæg, drift, vedligeholdelse, forsyning og rengøring af Retten i Roskilde gennem en periode på i alt 20 år fra aflevering af byggeriet senest 1. september 2013.

Det er første gang staten indgår en OPS-aftale. Forskellen mellem de OPP-projekter, Bygningsstyrelsen allerede har gennemført, og OPS er, at Bygningsstyrelsen betaler ved afleveringstidspunktet for hele anlægget og er dermed ejer i mere traditionel forstand. I den efterfølgende kontraktperiode betaler Bygningsstyrelsen således alene OPS-selskabet for drift, vedligehold og forsyning.

OPS-konstruktionen er valgt, idet den vurderes at føre til den totaløkonomisk mest fordelagtige løsning under projektets givne forudsætninger. Det skyldes, at OPS giver de bedste muligheder for at udnytte allerede udarbejdede projektideer, håndtere lokalplankrav og samtidigt kombinere dette med flere af de samme gevinster, som ved en OPP-model.

OPP blev for Retten i Roskilde på daværende tidspunkt valgt fra med baggrund i projektets forudsætninger. Den usikkerhed og de risici, der var forbundet med det konkrete projekt, forventedes således at ville medføre et højt risikotillæg fra den private leverandør.

Med henblik på anlæg af Retten ved Roskilde har Bygningsstyrelsen tidligere indgået en købsaftale med K/S Sønder Ringvej 15, Roskilde om grunden på adressen Ved Ringen 1, 4000 Roskilde til opførelse af ejendommen. Købsprisen for grunden var 14,5 mio. kr. Købsaftalen var betinget af vedtagelse af en lokalplan, der muliggjorde opførelsen af retsbygningen. Denne lokalplan blev vedtaget den 30. marts 2011.

### **Den tilbudte løsning**

OPS-løsningen omfatter opførelse af en byret på i alt ca. 6.300 etagemeter. Derudover omfatter tilbuddet det indvendige og udvendige bygningsvedligehold, drift af bygningen, renholdelse, el- og varmforsyning, varmemeforbruget og det bygningsrelaterede elforbrug. Byggeriet er udbudt på funktionskrav, hvilket indebærer, at OPS-selskabet har kunnet optimere opførelsen samt den efterfølgende drift og vedligeholdelse.

### **Hovedvilkår i OPS-aftalen**

- Driftsperioden er 20 år fra afleveringsdatoen, senest 1. september 2013. Tidspunktet for aflevering vil dog blive forskudt med den periode, som kontraktindgåelsen bliver senere end 20. november 2011, som var forudsat i udbuddet.
- Bygningsstyrelsen kan kun opsige aftalen eller dele heraf, hvis det på baggrund af ændrede regler, doms- eller klagenævnspraksis eller ændrede fortolkninger eller udmeldinger fra myndigheder i Danmark eller EU vurderes, at der er pligt til at genudbyde samtlige serviceydelse eller dele heraf. Bygningsstyrelsen kan ophæve aftalen, hvis OPS-selskabet væsentligt misligholder sine forpligtelser, herunder hvis afleveringen forsinkes mere end 9 måneder, og dette ikke er en følge af foranstaltninger, OPS-selskabet har gennemført efter forudgående aftale med Bygningsstyrelsen vedrørende forurening på grunden.
- OPS-selskabet har ikke ret til at opsige aftalen, og kan alene ophæve aftalen, hvis Bygningsstyrelsen væsentligt misligholder sine forpligtelser.
- OPS-selskabet påtager sig risikoen for budgetoverskridelser og forsinkelser, funderingsforhold, forurening, opfyldelse af de stillede krav i hele driftsperioden samt myndighedsgodkendelser.
- Indeholdt i driftsbetalingen til OPS-selskabet er udgifterne til el og varme. Kernen i incitamentsmodellen er, at bygningens beregnede energiforbrug før opførelsen også er grundlag for betalingen efter opførelse. Dette giver incitament til etablering af en energioptimal ejendom samt til løbende optimeringer. Brugeren skal betale for det brugerrelaterede elforbrug, hvilket ligeledes giver incitament til energibesparende adfærd. Kravene til bygningens energiforbrug er standardkravene i BR10.
- Ved afleveringstidspunktet betales OPS-selskabet anlægsomkostningerne, som omfatter OPS-selskabets tilbudte pris til projektering, finansiering i byggefasen og opførelse mv. af bygningen samt anlæg af retsbygningens andel af de fælles arealer på grunden (parkeringspladser mv.).

- Anlægsomkostningerne, ekskl. udgifterne til køb af grund, udgør 131,1 mio. kr. og betales samlet ved aflevering af byggeriet.
  - Driftsbetalingen til OPS-selskabet i første hele regnskabsår efter aflevering udgør anslået 3,6 mio. kr. (2011-niveau) og indeholder betaling for såvel drift, vedligehold og alle øvrige ydelser inkluderet i aftalen. Den endelige driftsbetaling fastsættes på baggrund af en aftalt referencerente ved den endelige kontraktindgåelse.
  - En særlig betalingsmekanisme bevirker, at vederlag til OPS-selskabet reduceres, såfremt OPS-selskabet ikke leverer de aftalte ydelser i driftsperioden. Således er der fastsat kvalitetsniveauer og udbedringsfrister, som OPS-selskabet skal overholde gennem hele kontraktperioden og det er, hvis disse overskrides, muligt at reducere driftsbetalingen efter objektive kriterier.
- Aftalen administreres af Bygningsstyrelsen på vegne af Domstolsstyrelsen og Retten i Roskilde, og der foreligger en betinget huslejekontrakt mellem de to parter.

### **De økonomiske konsekvenser af aftalen**

De samlede udgifter i forbindelse med dispositionen kan specificeres således:

#### *Anlægsudgifter*

Anlægsudgifterne udgør inkl. udgifterne til køb af grund 145,6 mio. kr., som finansieres ved lånoptagelse og efterfølgende huslejebetaling i overensstemmelse med principperne for den statslige huslejeordning. Grunden er erhvervet af staten, hvorfor det er de resterende 131,1 mio. kr., der skal betales ved aflevering af byggeriet. Domstolsstyrelsens accept til den økonomiske ramme foreligger. I den økonomiske ramme indgår udgifter til grund, bygning og udendørsarealer samt omkostninger i form af bl.a. rådgiverhonorarer, kunstnerisk udsmykning og forsikring.

#### *Engangsudgifter*

Domstolsstyrelsen vurderer, at styrelsens engangsudgifter til bl.a. flytning, telefonanlæg og retsalsinventar udgør ca. 1,9 mio. kr., som primært forventes afholdt i 2013. Udgifterne afholdes af Domstolsstyrelsen inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

Udgifter til brugerens særinstallationer (bl.a. Edb-installationer og hårde hvidevarer) udgør 1,7 mio. kr., der afholdes af Domstolsstyrelsen inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

#### *Årlige driftsudgifter (husleje, samt driftsbetaling for drift, vedligehold, forsyning og rengøring)*

De samlede driftsudgifter (ekskl. skatter og afgifter) for Domstolsstyrelsen i første hele regnskabsår efter ibrugtagning opgjort i 2011-niveau anslås til 11,9 mio. kr. Heraf udgør huslejeudgifter 8,3 mio. kr. og driftsbetalingen udgør 3,6 mio. kr.

Den årlige driftsbetaling til OPS-selskabet prisreguleres fra år til år. Udgifterne afholdes af Domstolsstyrelsen inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget nu for at kunne igangsætte de nødvendige dispositioner snarest med henblik på at sikre indflytning i den nye bygning senest september 2013, og da projektets totaludgift overstiger 60 mio. kr., og da aftalen indebærer forpligtelser med udgiftsvirkning i 20 år.
- d. SKAT har godkendt betingelserne for grundkøb.
- e. På baggrund af ovenstående anmoder Klima-, Energi- og Bygningsministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at der indgås en 20-årig aftale mellem Bygningsstyrelsen og et OPS-selskab. Aftalen

omfatter projektering, anlæg, drift, vedligeholdelse, forsyning og rengøring af Retten i Roskilde gennem en aftaleperiode på i alt 20 år med start ved aflevering af byggeriet.

Anlægsudgifterne på 145,6 mio. kr. inkl. udgifterne til køb af grund på 14,5 mio. kr. finansieres ved låneoptagelse og efterfølgende huslejebetaling efter principperne for den statslige huslejeordning. Nutidsværdien af de årlige driftsbetalinger i hele kontraktperioden forventes at udgøre 57,0 mio. kr. Den årlige driftsbetaling i kontraktperiodens første hele regnskabsår forventes at udgøre 3,6 mio. kr. Udgifterne afholdes inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

Forslaget forventes ikke at medføre merudgifter i 2012.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 20. februar 2012*

MARTIN LIDEGAARD

/ Rikke Thoning

Til Finansudvalget.

Tilrådt af et flertal i Finansudvalget den 01-03-2012 (udvalget med undtagelse af Enhedslistens medlemmer, der stemte imod aktstykket)

Enhedslistens medlemmer af udvalget er selvfølgelig for lokaler til Retten i Roskilde, men er imod konstruktionen med et OPS-selskab, der efter Enhedslistens opfattelse er en forkert og dyr privatisering af rettens lokaler.