



Afgjort den 23. oktober 2014

11

Udenrigsministeriet. København, den 2. oktober 2014.

- a. Udenrigsministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til at indgå en 20-årig lejekontrakt med fem års forudbetalt husleje med henblik på samlokalisering af den danske, svenske og norske ambassade i Dhaka, Bangladesh. Danmark indgår kontrakten og refunderes tilsvarende af Norge og Sverige. Forudbetalingen udgør 30,5 mio. kr., hvoraf Danmarks andel udgør 11,3 mio. kr. Forslaget medfører en udgift på 1,3 mio. kr. i 2014. Udgiften afholdes af den på finansloven opførte bevilling på § 06.11.01. Udenrigstjenesten.

b. *Baggrund*

I overensstemmelse med Finansudvalgets tilslutning erhvervede Udenrigsministeriet i 2004 en byggegrund fra den polske ambassade i Dhaka med henblik på opførelse af en ambassadebygning indeholdende chefsbolig og kancelli, jf. Akt 169 af 2/6 2004 og Akt 178 af 7/6 2005. Projektering heraf blev stillet i bero med henblik på vurdering af mulighederne for etablering af et fælles dansk-svensk-norsk kancelliprojekt på byggegrunden. Efterfølgende har Norge meddelt, at man fortsat er interesseret i samlokalisering, men at man foretrækker at gøre dette i en lejet ejendom. Der vil således i løbet af 2015 blive taget salgsforberedende skridt, herunder indhentelse af modtagerlandets tilladelse til at sælge ejendommen/grundstykket. I perioden fra erhvervelse af grundstykket har ambassaden anvendt den på grunden beliggende ejendom som medarbejderbolig.

Det nuværende danske kancelli i Dhaka er indrettet i en fritliggende mindre ejendom i to etager, hvor også Sveriges ambassade er lejer. Ejendommen, hvor Danmark har været lejer siden 1987, er ikke længere tidssvarende, har mærkbare fugtproblemer og har ikke været bygningsmæssigt opdateret i en længere årrække. Lejeudgiften til det danske kancelli i Dhaka udgør 0,6 mio. kr. årligt, hvilket afspejler lejemålets aktuelle stand.

Udlejer har meddelt, at lejemålene, der udløber ved udgangen af januar 2015, ikke kan forlænges, da ejendommen skal nedrives. Den norske ambassade er beliggende i en tilsvarende ejendom, hvor der efter ambassadens personalemæssige reduktion er overskud af plads.

På baggrund af det tidsmæssige sammenfald for søgning af nye lokaliteter for alle tre landes ambassader besluttede de nordiske udenrigsministre at lade et projekt i Dhaka indgå i deres fælles erklæring fra oktober 2012 om fremtidige nordiske samlokaliseringer i tredjelande, jf. tillige forslag

nr. 10 i Stoltenberg-rapporten om nordisk samarbejde om udenrigs- og sikkerhedspolitik af 9. februar 2009.

Danmark er projektansvarlig for samlokaliseringen i Dhaka, hvorfor Udenrigsministeriet har arbejdet med muligheden for ved udløb af nuværende lejemål primo 2015 at flytte alle tre ambassader til et fælles lejemål beliggende i en moderne kontorejendom i Dhaka. Kravene til det nye kancelli er, at bygningen er af acceptabel bygningsteknisk standard, herunder jordskælvsikret, samt at kravene til sikkerheden i og omkring ejendommen kan honoreres.

Efter grundig undersøgelse af markedet, og efter foreløbig godkendelse af Sverige og Norge, er der identificeret et til formålet egnet lejemål, der opfylder ovenstående krav, og hvor der inden 1. april 2015 vil kunne indrettes et fælles nordisk kancelli. Ejendommen er færdigopført og er en såkaldt ”intelligent bygning” af god standard. Den er udviklet og opført af Bay Developments, der nyder lokal anerkendelse for opførelse af efter lokale forhold moderne kvalitetsbyggeri. Lejemålet omfatter ejendommens 6. og 7. etage, og udgør i alt ca. 2.360 m² bruttoetageareal. Det samlede areal for det danske kancelli, inkl. andel af fællesarealer (mødefaciliteter, kantine, reception, visumafdeling etc.), udgør ca. 800 m² svarende til en arealnorm på 23,5 m² pr. kontorarbejdsplads. Til sammenligning udgør bruttobrugsarealet for nuværende danske kancelli ca. 1.250 m².

Økonomi

Kontrakten løber i en 20-årig periode og kan opsiges af lejer både helt og delvist f.eks. ved anvendelse af almindelig diplomatklausul ligesom der er ret til fremleje, såfremt én af ambassaderne skulle ønske at flytte eller bliver nedlagt. Delvis opsigelse vil omfatte opsigelse af en hel etage.

Der vil blive udfærdiget en samlokaliseringssaftale med Sverige og Norge ifølge hvilken de to lande betaler Danmark og hæfter overfor Danmark for deres forholdsmæssige andel af samtlige udgifter til husleje, indretning og drift. Fordelingsnøglen baseres på den enkelte ambassades lejeareal tillagt en andel af fællesområderne. På den baggrund forventes Danmarks andel af udgifterne til husleje, indretning og drift at udgøre ca. 37 pct.

Idet Danmark er projektansvarlig for samlokaliseringsprojektet, hæfter Udenrigsministeriet overfor udlejer for den samlede huslejekontrakt samt indretningsomkostninger. Udenrigsministeriet lægger ud for den samlede husleje, herunder forudbetalinger, samt indretningsomkostninger med henblik på efterfølgende opkrævning i forhold til Sverige og Norge i henhold til den aftalte fordelingsnøgle og efter udarbejdelse af fremlejeaftale med de to parter.

Lejeudgiften for hele lejemålet udgør de første tre år 84,5 mio. BDT årligt svarende til ca. 6,1 mio. kr. årligt (kurs 100 BDT = 7,23 kr.), hvoraf Danmarks andel udgør ca. 2,3 mio. kr. Hvert 3. år tillægges 15 pct. i lejestigning, således at huslejen med udgangen af den 20-årige kontraktperiode udgør i alt 195,4 mio. BDT årligt, svarende til 14,1 mio. kr. årligt, hvoraf Danmarks andel udgør ca. 5,2 mio. kr. Værdien af den samlede 20-årige lejekontrakt udgør i alt 188,7 mio. kr., hvoraf Danmarks andel udgør 69,8 mio. kr.

I overensstemmelse med lokal kutyme ved indgåelse af lejemål i nyopførte ejendomme i Dhaka skal der forudbetales flere års leje. På baggrund af forhandlinger med udlejer forudbetales 5 års husleje ved lejeaftalens underskrift. Forudbetalingen udgør i alt 422,5 mio. BDT, svarende til ca. 30,5 mio. kr., hvoraf Danmarks andel udgør ca. 11,3 mio. kr. Ved starten på 10. lejeår forudbetales igen 5 års husleje. Forudbetalingen udgør til sin tid ca. 642,5 mio. BDT svarende til ca. 46,5 mio. kr., hvoraf Danmarks andel udgør ca. 17,2 mio. kr.

Det bemærkes, at Schweiz for et lignende lejemål i samme kontorbygning har accepteret 6 års forudbetalt husleje, svarende til halvdelen af lejekontraktens løbetid. Forudbetalingerne er ifølge ambassadens advokat og den schweiziske ambassade markedslejevilkårene for et lejemål i en nyopført ejendom af god kvalitet og sikkerhed i Dhaka.

Foruden husleje vil der være omkostninger til indretning som følge af, at lokalerne overtages i rå form. Omkostningerne til indretning er foreløbigt estimeret til ca. 14,6 mio. kr., hvoraf Danmarks andel udgør ca. 5,4 mio. kr. I estimatet indgår bl.a. udgifter til rådgivere, IT og sikkerhed. Endelig forventes de løbende driftsomkostninger at udgøre ca. 0,6 mio. kr. årligt., hvoraf Danmarks andel udgør ca. 0,2 mio. kr.

Lejekontrakten er indgået med forbehold for de bevilgende myndigheders godkendelse. Kontrakten er med lejestart den 1. juni 2014, hvorfra husleje og forudbetaling beregnes. Danmarks andel af de samlede udgifter forventes på den baggrund at udgøre ca. 1,3 mio. kr. i 2014, svarende til omtrent et halvt års husleje.

Særlige risikoelementer

Danmark hæfter for hovedaftalens samlede huslejekontrakt på 188,7 mio. kr. i hele lejeperioden. Danmarks risiko ved hæftelsen afdækkes i opsigelsesbetingelserne i fremlejeaftalen med Sverige og Norge. Af opsigelsesbetingelserne vil det fremgå, at såfremt Sverige eller Norge ønsker at fraflytte lejemålet før udløb af hovedaftalen skal Danmark holdes skadesløs.

- c. Sagen forelægges Finansudvalget, da Danmark hæfter for lejekontraktens samlede værdi og dermed foretager et udlæg for den norske og den svenske stat, jf. Budgetvejledningens pkt. 2.2.14. Udlæg. Samtidig vurderes forudbetaling af fem års husleje som værende et byrdefuldt vilkår, jf. Budgetvejledningens punkt 2.6.12 Leje af fast ejendom. Sagen forelægges Finansudvalget i indeværende finansår med henblik på, at Udenrigsministeriet kan overtage lejemålet, påbegynde indretning og erlægge forudbetaling inden udgangen af oktober 2014.
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Udenrigsministeriet om Finansudvalgets tilslutning til at indgå en 20-årig lejekontrakt med fem års forudbetalt husleje med henblik på samlokalisering af den danske, svenske og norske ambassade i Dhaka, Bangladesh. Danmark indgår kontrakten og refunderes tilsvarende af Norge og Sverige. Forudbetalingen udgør 30,5 mio. kr., hvoraf Danmarks andel udgør 11,3 mio. kr. Forslaget medfører en udgift på 1,3 mio. kr. i 2014. Udgiften afholdes af den på finansloven opførte bevilling på § 06.11.01. Udenrigstjenesten.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 2. oktober 2014

MARTIN LIDEGAARD

/ Anders Garly Andersen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 23-10-2014