



Afgjort den 27. oktober 2016

8

Transport- og Bygningsministeriet. København, den 5. oktober 2016.

- a. Transport- og Bygningsministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber og moderniserer ejendommen Húsagøta 3 samt et naboareal, der ejes af Torshavn Kommune. De samlede omkostninger til køb og modernisering udgør 105,9 mio. kr. (pl-2016) inkl. renter, færøsk moms og handelsomkostninger, og finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning med efterfølgende huslejeopkrævning. Udgifter til særinstallationer og den efterfølgende drift afholdes inden for Rigspolitiets driftsbevilling på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.
- b. Det færøske politi i Torshavn er i dag placeret i private lejemål. Lejemålene har væsentlige indeklimateproblemer grundet skimmelsvamp, som ikke har kunnet afhjælpes tilstrækkeligt. Politiet har således fået et påbud fra Arbejdstilsynet herom. Samtidig har lejemålene ikke kunnet huse alle politiets funktioner, hvorfor det er nødvendigt med en anden løsning.

På den baggrund køber Bygningsstyrelsen ejendommen Húsagøta 3, samt et mindre naboareal (matrikelnr. 736ø hhv. 736æ) der ejes af Torshavn kommune, til brug for etablering af en ny hovedpolitistation. Der foreligger en betinget aftale med politiet herom. Naboarealet indgår som en del af handlen for at sikre tilstrækkelig med byggeret til at gennemføre en tilbygning. Byggeretten relaterer sig til en bebyggelsesprocent ift. grundarealet, hvorfor det har været nødvendigt at tilkøbe yderligere grundareal for at kommunen vil give byggetilladelsen.

Ejendommen samt naboareal vil fremover indgå i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje for statens kontorbygninger og blive behandlet efter reglerne for den statslige huslejeordning, *jf. Vejledning til administration af den statslige huslejeordning af 9. marts 2011.*

Det har ikke været muligt at finde en fuldt tilstrækkelig løsning inden for den eksisterende bygningsmasse i Torshavn. Mulighederne for nybyggeri udfordres af mangel på passende grunde, høje omkostninger til byggemodning og behov for en hurtig løsning grundet det dårlige indeklima i eksisterende lejemål. En OPP-løsning vurderes ikke at være en reel mulighed på Færøerne grundet mangel på aktører, der kan løfte opgaven. Bygningsstyrelsen vurderer derfor ikke, at der er reelle alternativer til den foreslåede løsning.

I forbindelse med det kommende projektforslag udarbejdes en totaløkonomisk beregning på energiløft i facaden og på nye tekniske anlæg samt vurderinger på facadebeklædninger i forhold til de ekstreme klimaforhold.

Totaludgift

De samlede omkostninger til køb og modernisering af ejendommen Húsagøta 3 samt et naboareal udgør 105,9 mio. kr. inkl. renter og færøsk moms, *jf.* tabel 1. Køb og den efterfølgende modernisering finansieres ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning og ved efterfølgende huslejeopkrævning.

Der er mellem Bygningsstyrelsen og Torshavn kommune opnået enighed om vilkår for køb af ejendommen Húsagøta 3 samt naboarealet (matrikelnr. 736ø hhv. 736æ), og der foreligger en underskrevet købsaftale, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse.

I hovedvilkårene er det herudover betinget, at

- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen for 41,5 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger, som den er og forefindes, og sælger giver ingen garantier,
- Torshavn kommune giver dispensation fra gældende bebyggelsesprocent til yderligere bebyggelse samt byggetilladelse.

Der foretages en arealudvidelse af ejendommen på ca. 600 kvadratmeter ved etablering af en ekstra etage. Herudover foretages der arbejder vedrørende facade og vinduer. Moderniseringens økonomiske ramme forventes at være på 56,7 mio. kr. (2016-priser inkl. færøsk moms, ekskl. renter).

Fordelingen af de samlede udgifter til køb og modernisering fremgår af tabel 1.

Tabel 1: Forventet fordeling af forventet totaludgift til modernisering og køb, mio. kr. (2016-priser)

| | |
|--|--------------|
| <i>Entrepriseudgifter</i> | 42,4 |
| <i>Honorar</i> | 3,8 |
| <i>Øvrige udgifter</i> | 6,0 |
| <i>Reserve til uforudseelige udgifter</i> | 4,5 |
| <i>Samlede byggeudgifter inkl. færøsk moms</i> | 56,7 |
| <i>Renter</i> | 7,2 |
| <i>Købssummen</i> | 41,5 |
| <i>Handelsomkostninger</i> | 0,5 |
| <i>Samlet forventet totaludgift inkl. færøsk moms</i> | 105,9 |

Af den samlede låntagning på 98,2 mio. kr. forventes rentekomkostninger på 7,2 mio. kr. i byggeperioden, som ligeledes finansieres ved efterfølgende huslejeopkrævning.

Bygningsstyrelsen har i 2015 afholdt udgifter for ca. 0,3 mio. kr. ekskl. moms til udarbejdelse af skitseforslag samt byggeprogram. De samlede byggeudgifter inkl. færøsk moms forventes at fordele over finansårene som vist i tabel 2:

Tabel 2: Forventet fordeling af byggeudgifter over årene, mio. kr. (2016-priser)

| År | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | I alt |
|--|------|------|------|------|-------|
| Samlede byggeudgifter inkl. færøsk moms ¹⁾ | 0,3 | 1,4 | 45,0 | 10,0 | 56,7 |

1) ekskl. renter.

Risikovurdering

Da købet er en forudsætning for, at der kan projekteres videre, forelægges sagen med et overordnet skøn over moderniseringens økonomi. Dermed fraviges Budgetvejledningens pkt. 2.7.4.1. for så vidt angår forelæggelsestidspunkt. Moderniseringens totaludgift på 56,7 mio. kr. er baseret på udarbejdet byggeprogram.

Grundet det tidlige stadie i projekteringen er rammen behæftet med usikkerhed.

De samlede byggeudgifter indeholder 4,5 mio. kr. i reserve til uforudsete udgifter, svarende til 10 pct. af entrepriseudgifter inkl. udgifter til byggeplads. Der er foretaget indledende risikoanalyse til afdækning af budgetusikkerheder. De væsentligste budgetusikkerheder ligger i de geografiske, klimatiske og markedsmæssige vilkår i kraft af placeringen på Færøerne. Herudover er der i budgettet afsat 1,6 mio. kr. til vinter- og vejrforanstaltninger, indkvartering til bemanning udefra samt midler til afdækning af bygning og materialer til byggeplads. Det er således Bygningsstyrelsens vurdering, at der er taget tilstrækkelig hensyn til de usikkerheder, som erfaringsmæssigt kan opstå ved en modernisering af denne størrelse og med placering på Færøerne.

Finansudvalget vil blive orienteret om væsentlige ændringer, jf. Budgetvejledningens pkt. 2.7.4.1.

Det fremtidige lejemål

Der indgås lejeaftale mellem Bygningsstyrelsen og Rigspolitiet betinget af de bevilgende myndigheds godkendelse af købet og moderniseringen af ejendommen. Aftalen træder i kraft, når lejemålet er klar til indflytning, hvilket p.t. forventes at være medio 2018. Den endelige lejeaftale indgås, når licitationsresultatet foreligger og på baggrund heraf. Lejemålet omfatter et samlet bruttoareal på ca. 3.100 m², hvoraf kontorarealet udgør ca. 2.300 m², og kælderarealet udgør ca. 800 m². Lejeaftalen er uopsigelig i otte år fra ikrafttrædelsen.

De samlede årlige udgifter (ekskl. moms) til det nuværende og fremtidige lejemål fremgår af tabel 3.

Tabel 3: Rigspolitiets årlige omkostninger før og efter ibrugtagning, mio. kr. (2016-priser)

| | Nuværende lejemål | Fremtidige lejemål | Forskel |
|---|-------------------|--------------------|------------|
| Leje og driftsudgifter ¹⁾ | 2,1 | 6,4 | 4,3 |
| Anslåede udgifter til el, vand og varme ¹⁾ | 0,5 | 0,6 | 0,1 |
| I alt | 2,6 | 7,0 | 4,4 |

1) Beløbene er anslåede og vil blive korrigeret til faktisk forbrug

Rigspolitiets årlige udgifter til husleje mv. vedrørende lejemålet vil blive afholdt inden for Rigspolitiets driftsbevilling på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

Omkostninger til særinstallationer og engangsomkostninger

Rigspolitiet anslår, at omkostningerne til særinstallationer fx hundebokse, detentioner, sikkerhedsudstyr mv. i forbindelse med indgåelse af det nye lejemål udgør ca. 8,3 mio. kr. Udgiften afholdes inden for de bevillingsmæssige rammer på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

Herudover kommer udgifter til fraflytning af eksisterende bygninger, flytning, inventar, it-udstyr mv. Udgifterne hertil vil blive afholdt indenfor § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget nu med henblik på, at køb og modernisering af ejendommen igangsættes snarest muligt, og da igangsættelse af projekter med en totaludgift på over 100 mio. kr. kræver særskilt forelæggelse for Finansudvalget i henhold til budgetvejledningens pkt. 2.7.4.1. og 2.7.4.2.
- d. Rigspolitiets tilslutning til aktstykket foreligger. SKAT har meddelt, at SKAT ikke kan påtage sig at vurdere ejendommen. Den færøske skattemyndighed har meddelt, at der ikke vurderes ejendomme i skattemæssig sammenhæng på Færøerne.
- e. Under henvisning til ovenstående anmodes hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber og moderniserer ejendommen Húsagøta 3 samt naboareal, der ejes af Torshavn Kommune. De samlede omkostninger til køb og modernisering udgør 105,9 mio. kr. (pl-2016) inkl. renter og færøsk moms, og finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. via den statslige likviditetsordning med efterfølgende huslejeopkrævning. Udgifter til særinstallationer og den efterfølgende husleje afholdes indenfor Rigspolitiets driftsbevilling på § 11.23.01. Politiet og den lokale anklagemyndighed mv.
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 5. oktober 2016

HANS CHRISTIAN SCHMIDT

/ Flemming Schiller

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 27-10-2016