



BOLIGMINISTEREN

Uddannelses- og Forskningsudvalget
Folketinget

Dat april 2020
2020-2196

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Uddannelses- og Forskningsudvalget har i brev af 21. februar stillet Uddannelses- og Forskningsministeren følgende spørgsmål (UFU alm. del), som er blevet omdelegeret til mig og som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sophie Carsten Nielsen (RV).

Spørgsmål nr. 71:

Vil ministeren oplyse,

- hvem der fagligt og økonomisk har ansvaret for at rydde op i og foretage udbedring af de mangler, der er på alle de i DR fremviste skandalesager på flere universiteter, som er konstateret i de meget lange mangellister fra de afleveringer, som Bygningsstyrelsen har gennemført med entreprenørerne på trods af, at arbejdet end ikke er færdiggjort og/eller udført forkert,
- Hvem der skal dække de ekstra driftsomkostninger, der følger af de ekstra installationer, det har været nødvendigt at eftermontere på eksempelvis Mærsktårnet, som vist i '21 Søndag' den 2. februar 2020,
- hvorfor danske universiteter skal betale et afkastkrav under statens huslejeordning - SEA ordningen - på 7 pct. frem til og med 2019 og fremover 5,5 pct. som en del af deres husleje, hvis statens og/eller markedsrenten på penge ligger på omkring 0 pct. eller 0,5 pct. for Grønne obligationer i Holland, som beskrevet i DR Avisen 21.00 den 27. januar 2020?

Svar:

Det følger af SEA-ordningen, at universiteterne ved byggeprojekter kan vælge mellem to forskellige aftalemodeller: Den dialogbaserede model og fastprisaftaler. Det er dialogbaserede aftaler, der er blevet anvendt på de af DR omtalte byggerier.

Den dialogbaserede model indebærer, at universitetet er forpligtet til at betale husleje efter de faktiske byggeomkostninger. Dette medfører, at styringen af byggeriet placeres hos Bygningsstyrelsen, mens de økonomiske risici placeres hos universitet. Dette sikrer kunden en større inddragelse i byggeprojektet, men betyder samtidigt, at universitetet bærer hele risikoen.



Derfor anbefaler Bygningsstyrelsen fastprisaftaler til universiteterne. Ved en fastprisaftale aftales en fast husleje for universitetet forud for byggeriets udførelse. Det giver universiteterne sikkerhed for huslejen ved et byggeri. En fastprisaftale placerer entydigt den økonomiske risiko for merforbrug i udførelsesfasen hos Bygningsstyrelsen. Samtidig er der indført et nyt koncept for budgettering af og opfølgning på Bygningsstyrelsens byggeprojekter med afsæt i ”Ny anlægsbudgettering”, der er anvendt på transportområdet gennem en årrække. Det indebærer bl.a. eksterne kvalitetssikringer af beslutningsgrundlaget inkl. budgettet og faste korrektionstillæg (reserver).

Det er efter min opfattelse klart at foretrække, at universiteterne fremover bruger fastprisaftaler, da fastprisaftalerne sikrer en klar sammenhæng mellem bygherreansvar, styring og økonomisk risiko.

Det er vigtigt at understrege, at tilkøb eller ændringer af projektet, som kunden måtte ønske, kan ske i begge aftaleformer.

Hvis man anvender Niels Bohr Bygningen som eksempel, er det et byggeri, der følger den dialogbaserede model. I sagen har der været tale om et forløb, der har været præget af beklagelige fejl og u hensigtsmæssige beslutninger fra den tidligere tilknyttede entreprenør og byggeledelsen og af langvarige processer om projektændringer, der besluttes i et samspil mellem bygherren og universitetet.

For så vidt angår punkt 1 i spørgsmålet har Bygningsstyrelsen oplyst følgende:

”Det følger af det almindelige aftalesystem for byggeriet (AB18), at det er bygherren, der i forbindelse med en entreprenørs aflevering af et byggeri har ansvaret for, at der udarbejdes en mangelliste, samt at der indgås en plan for udbedring af mangler. Det er ligeledes bygherrens ansvar, at der gennemføres 1-års gennemgang og 5-års gennemgang af byggeriet.

For de byggesager, der har været omtalt af DR i februar måned, og hvor Bygningsstyrelsen er bygherre, har Bygningsstyrelsen således ved afleveringen gennemgået byggerierne med entreprenørerne og udarbejdet mangellister, samt i øvrigt fulgt retningslinjerne for afleveringsforretninger, samt 1 og 5 års eftersyn. Det vil sige, at der for Skou Bygningen i Aarhus er gennemført 1-års gennemgang, og der udestår alene marginale opfølgninger. For Mærsk Tårnet i København er der ligeledes gennemført 1-års gennemgang, og der arbejdes på at udbedre en række punkter, der vurderes at have minimal påvirkning af bygningens brugere.

For Niels Bohr Bygningen i København, hvor Vejdirektoratet aktuelt er bygherre, blev der gennemført AB92-aflevering i sommeren 2019, men der pågår en betydelig række udskudte arbejder. Der vil efter afslutningen af de udskudte



arbejder skulle gennemføres en samlet mangelgennemgang mellem bygherren og de udførende entreprenører. Der er en begrænset del af bygningen, der er overdraget til Københavns Universitet som bruger.

Bygningsstyrelsen kan samlet set således ikke genkende billedet af, at der på de tre omtalte projekter skulle eksistere meget lange mangellister, der ikke er håndteret af bygherren.”

For så vidt angår punkt 2 i spørgsmålet har Bygningsstyrelsen oplyst følgende:

”Det følger af ansvarsfordelingen i SEA-ordningen, at det er universiteterne, der som brugere af de enkelte bygninger afholder de driftsudgifter, der er forbundet med den daglige bygningsdrift. Det drejer sig både om driftsudgifter til bygningernes basisinstallationer til opvarmning, ventilation med videre og de særinstallationer, der er forbundet med laboratoriefaciliteter.

Undervejs i byggeprojektet vedrørende opførelsen af Mærsk Tårnet blev det, efter fælles arbejde med Københavns Universitet, aftalt at ændre på bygningens udluftningsløsning. Det nuværende samlede ventilationssystem blev således etableret som en del af byggeprojektet og med Bygningsstyrelsen som bygherre. Driftsomkostningerne forbundet med den daglige drift af Mærsk Tårnet, herunder også ventilationssystemet påhviler Københavns Universitet som bruger af bygningen.”

For så vidt angår punkt 3 i spørgsmålet har Bygningsstyrelsen oplyst følgende:

”Formålet med Statens huslejeordning (SEA-ordningen) er at skabe transparens omkring omkostningerne til lokaleforbrug, som staten forsyner universiteterne med og sikre en realistisk fastsættelse af statens lokaleomkostninger i forhold til et alternativt privat lejemål. SEA-ordningen giver samtidig stor fleksibilitet ift. universiteternes bygningskapacitet som kan svinge ift. studieoptag mv. Rammerne for SEA-ordningen er politisk bestemt af Folketinget i 2001 i forbindelse med ordningens etablering.

Da SEA-ordningen blev indført i 2001, blev universiteterne kompenseret for huslejen i form af højere bevilling. Når huslejen justeres fx som følge af ændringer i afkastkrav, justeres universiteternes kompensation ligeledes.

Fra 1. januar 2020 betaler universiteterne en husleje til staten som først og fremmest baserer sig på et reduceret afkast på 5,5 pct. af værdien af ejendommen (samt bidrag til vedligeholdelse mv) mod tidligere 7 pct. Universiteternes bevillinger blev således justeret svarende til de nye huslejeudgifter ved SEA-ordningens indførelse og er således også justeret for konsekvenserne af nye huslejer fra 1. januar 2020.



Med den nye beregning af husleje fra 1. januar 2020 bliver huslejebetalingen i gennemsnit sat ned med ca. 20 pct. Huslejerne for specialbygninger til uddannelses- og forskning med laboratoriefaciliteter mv. sættes ned fra godt 1.200 kr. per kvadratmeter i gennemsnit til knap 1.000 kr. per kvadratmeter. Det vurderes at være på niveau med, eller lidt lavere end, markedslejen for kontorlejemål i universitetsbyerne.

Huslejerne går ind i SEA-ordningen som en indtægt. I SEA-ordningen afholdes derudover udgifter til blandt andet drift og vedligeholdelse af statens ejendomme samt renteomkostninger. Med SEA-reformen for uddannelses- og forskningsbygninger er der afsat betydelige midler fremover til løbende moderniseringer af fx laboratorier og vedligeholdelse. Samlet er der afsat godt 600 mio. kr. hertil i 2020. Samlet set overstiger udgifterne i SEA-ordningen huslejeindtægterne med omkring 144 mio. kr. i 2020, hvorfor der ikke længere er noget udbytte til staten, men en tilførsel af midler til uddannelses- og forskningsbygningerne.

Huslejen fastsættes ud fra den fastlagte procentsats og ejendomsværdien og er derfor uafhængig af renteniveauet. Hvis afkastkravet skulle reduceres, vil det alt andet lige skulle føre til en yderligere nedsættelse af huslejen udover den nedsættelse, der er sket med de nye huslejer i 2020, hvilket ville medføre, at universiteternes bevilling vil skulle justeres herefter. Det nye lejeniveau fra 1. januar 2020 vurderes at have et fornuftigt leje i forhold til markedslejeniveauerne for kontorejendomme, hvorfor en yderligere nedsættelse vil betyde huslejer, som ligger under markedslejerne. ”

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad/Bek