

**Afgjort den 13. december 2018**

**Tidligere fortroligt aktstykke L af 13. december 2018. Fortroligheden er ophævet af ministerens skrivelse af 27.8 2019.**

## 151

**Transport- og Boligministeriet.** København, den 5. december 2018.

- a. Transport- Bygnings- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at totaludgiften på den indvendige modernisering af Holmens Kanal 20 øges med 21,2 mio. kr. fra 126,2 mio. kr. (2018-priser) til 147,4 mio. kr. (2018-priser), som følge af bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige mangler, forlænget byggesagsbehandling samt kommende lejerers særønsker. Den samlede totaludgift udgør 147,4 mio. kr. inkl. renter og indeksering. Af den samlede fordyrelse på 21,2 mio. kr. finansieres 16,3 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. opførte bevilling, 3,0 mio. ved et tillæg til huslejen, mens de resterende 1,9 mio. kr. finansieres af Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet på den opførte bevilling på § 29.11.01. Departementet og Beskæftigelsesministeriet på den opførte bevilling på § 17.11.01. Departementet.

De resterende ca. 5,7 mio. kr. kontantfinansieres af kommende lejere. Heraf finansieres 2,8 mio. kr. af Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet på § 29.11.01. Departementet, mens 2,9 mio. kr. finansieres af Beskæftigelsesministeriet på § 17.11.01 Departementet.

Eksistensen af nærværende aktstykke er offentlig, mens indholdet af aktstykket er fortroligt af hensyn til den igangværende tvist med totalentreprenøren.

- b. Statsejendommen Holmens Kanal 20 (HK20) er opført i 1937, og er, grundet en central placering, velegnet til indplacering af departementer.

Ejendommen har stået tom siden 2013 og medfører et årligt tab af huslejeindtægter for staten. Det har været vanskeligt at udleje bygningen grundet den aktuelle indretning og et væsentligt moderniseringsbehov.

Bygningsstyrelsen indgik i 2017 aftale med Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet og Beskæftigelsesministeriet om en indvendig ombygning af HK20 med henblik på, at Beskæftigelsesministeri-

ets departement og Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets departement kunne tilflytte ejendommen i sidste kvartal 2018.

#### *Udvikling i totaludgiften*

Moderniseringen blev tiltrådt af Finansudvalget i akt. 115 af 22. juni 2017 på baggrund af licitationsresultatet med en bevilget økonomisk ramme på 126,2 mio. kr. (2018-priser). Der blev indgået en fastprisaftale med de kommende lejere, hvilket indebærer, at de udgifter, der ikke kan afholdes indenfor projektets økonomiske ramme, afholdes af Bygningsstyrelsen. Efter aktstykkeindgåelse blev huslejen fastlagt til 16,6 mio. kr. fra overdragelsestidspunktet med udgangspunkt i den forudsatte økonomiske ramme på 126,2 mio. kr.

Der er imidlertid konstateret et behov for at øge totaludgiften, hvilket kan henføres til tre forhold: En række konstaterede konstruktionsmæssige mangler ved bygningen, forlænget byggesagsbehandling samt de kommende lejes særønsker. De forventede merudgifter fordeler sig således:

| <b>Tabel 1: Forventede merudgifter, mio. kr. (2018-priser)*</b>       |             |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|
| Konstaterede konstruktionsmæssige mangler ved bygningen               | 9,2         |
| Forlængelse af byggetiden pga. ekstraordinær lang byggesagsbehandling | 9,8         |
| Tilkøb af lejes ønsker efter licitationen*                            | 4,9         |
| Nye reserver**                                                        | 9,5         |
| Allerede afsatte reserver***                                          | -12,2       |
| <b>Samlede merudgifter</b>                                            | <b>21,2</b> |

\* Tilkøb efter licitationen indeholder 3 mio. kr., finansieret via den statslige likviditetsordning med efterfølgende huslejeopkrævning, og 1,9 mio. kr. kontantfinansieret af kunderne.

\*\* Ny reservepulje til håndtering af uforudseelige udgifter under resten af byggeriet.

\*\*\* Reserver afsat ved licitationen i juni 2017, som endnu ikke er disponeret på byggesagen.

Udover de anførte merudgifter til den indvendige modernisering afholder Bygningsstyrelsen sideløbende udgifter til nødvendige ejerforpligtelser. Nødvendige ejerforpligtelser er bygningens udvendige vedligeholdelse, bygningsinstallationer, brandsikring mv. I det konkrete tilfælde omfatter de konkrete ejerforpligtelser primært en modernisering af solafskærmning, ombygning af køkken samt etablering af ny ventilation i overensstemmelse med arbejdstilsynets krav.

#### *Bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige mangler*

I juli 2017 indgik Bygningsstyrelsen kontrakt med totalentreprenøren, og efter færdiggørelsen af den indvendige nedrivning blev det konstateret, at bygningens grundlæggende konstruktion var væsentligt ringere end antaget, og at det konstruktive system ikke ville kunne danne grundlag for den nuværende modernisering uden betydelige ændringer. Herudover har det vist sig, at der flere steder i bygningen har været anvendt byggeteknisk tvivlsomme løsninger. Der har f.eks. været behov for opretning af de eksisterende betondæk, udbedring af huller og skader på de eksisterende konstruktioner, udbedring af blotlagt armeringsstål som følge af for ringe dæklag for at bygningen kan leve op til en

nutidig standard. Bygningsstyrelsen vurderer, at den konstaterede stand og opførelseskvalitet samlet set medfører merudgifter på 9,2 mio. kr. på baggrund af bl.a. forhandling af krav, som Bygningsstyrelsen løbende har modtaget fra entreprenøren.

#### *Forlænget byggesagsbehandling*

Hertil har byggesagen været påvirket af, at byggetilladelsen fra Københavns Kommune blev ca. seks måneder forsinket. Københavns Kommune har dermed ikke overholdt servicemål om en sagsbehandlingstid på 55 dage i forbindelse med byggesagsbehandlingen, i henhold til aftalen mellem Regeringen og KL om servicemål for kommunal erhvervsrettet sagsbehandling. Det har betydet væsentlige omkostninger i forbindelse med omlægning af byggearbejderne samt perioder med nedsat drift.

Bygningsstyrelsen har i samarbejde med bygherrerådgiveren Sweco gennemført en intern undersøgelse af totalentreprenørens indsats for at indhente tilladelsen. Undersøgelsen viser, at ansvaret alene kan placeres hos Københavns Kommune. Det bemærkes, at sagsbehandlingstiden på 55 dage er et servicemål, og Bygningsstyrelsen kan på den baggrund ikke gøre Københavns Kommune juridisk ansvarlig for den forlængede byggesagsbehandlingstid.

Den forlængede byggesagsbehandlingstid og bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige mangler har samlet set forsinket projektet i en sådan grad, at totalentreprenøren har et berettiget økonomisk krav mod Bygningsstyrelsen som følge af forlænget byggetid.

Totalentreprenøren har fremsat krav på ca. 9,8 mio. kr. Bygningsstyrelsen har aftalt med totalentreprenøren, at dette krav skal forhandles adskilt fra øvrige krav om betaling for konkrete ydelser. Forhandlingerne er ikke igangsat endnu. Bygningsstyrelsen forventer således ikke at imødekomme entreprenørens fulde krav, men der er afsat et beløb svarende til totalentreprenørens krav på nuværende tidspunkt, idet der dog ikke er kendskab til det endelige krav før ved projektets afslutning.

Udgiften finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. opførte bevilling.

#### *Lejernes ønsker efter licitation*

Der har været gennemført en brugerproces med de kommende lejere, som har medført nye ønsker og krav til lejemålet. Det har været et vilkår, at drøftelserne er sket efter kontraktindgåelse med totalentreprenøren, og mens byggeriet har været i gang. Således har ændringer i projektet skullet klarlægges med lejerne og sideløbende forhandles med totalentreprenøren med afledte konsekvenser for tidsplan og økonomi.

Udgifterne til de af lejernes ønsker, som blev fastlagt efter licitation, finansieres ved tillæg til huslejen og ved kontantfinansiering. Kontantfinansieringen udgør ca. 1,9 mio. kr. og vedrører bl.a. udgifter til kabling til infoskærme og AV-udstyr, gulvbokse samt andre el- og svagstrømsarbejder. Desuden har lejerne ønsker for ca. 3 mio. kr. til en række indretningsmæssige ændringer af mødeforplejningskøkken og tekøkkener samt kontor- og kælderarealer. Af disse udgifter finansieres 3,0 mio. kr. som et tillæg til huslejen, mens de resterende 1,9 mio. kr. finansieres af Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet på den opførte bevilling på § 29.11.01. Departementet og Beskæftigelsesministeriet på den opførte bevilling på § 17.11.01 Departementet.

#### *Tidsmæssige konsekvenser*

Bygningsstyrelsen vurderer, at ovenstående forhold samlet medfører en forlængelse af byggetiden på ca. 34 uger i forhold til det oplyste i tidligere aktstykke. Det medfører et forventet overdragelsestids-

punkt til lejerne 1. maj 2019. Det forsinkede overdragelsestidspunkt medfører en længere tomgangsperiode på ca. 6 måneder, hvilket indebærer lavere huslejeindtægter i ejendomsvirksomheden svarende til ca. 8 mio. kr. De manglende indtægter er håndteret ved fastlæggelsen af ejendomsvirksomhedens udbyttekrav i 2019, idet der i udbyttekravet for 2019 er forudsat et overdragelsestidspunkt pr. 1. maj 2019. Der har ikke været indregnet indtægter fra ejendommen i udbyttekravet for 2018, hvorfor de lavere indtægter ikke har betydning for Bygningsstyrelsens opfyldelse af udbyttekravet for 2018.

Det bemærkes, at forsinkelsen skyldes bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige mangler og den forlængede byggesagsbehandling. Forsinkelsen kan således ikke tilskrives lejerens nye særkrav, hvorfor der ikke kan gøres krav for de tabte huslejeindtægter overfor Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet og Beskæftigelsesministeriet.

#### *Ny totaludgift*

Merudgifterne, som jf. ovenstående kan henføres til bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige mangler og forlænget byggesagsbehandling samt andre afledte udgifter, skal afholdes over byggesagen som et tab for Bygningsstyrelsens kontorejendomsvirksomhed på 16,3 mio. kr. Tabet vil blive realiseret i 2019 og finansieres på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. Dette vil forventeligt håndteres ved forbrug af kontoens opsparring, i det omfang dette kan ske inden for delloft for driftsudgifter i 2019 på § 28. *Transport-, Bygnings- og Boligministeriet*. Der har de senere år været mindreforbrug under delloft for driftsudgifter på § 28. *Transport-, Bygnings- og Boligministeriet*.

De kommende lejerens ønsker finansieres af lejerne via et tillæg til huslejekontrakten eller som kontant brugerbetaling.

Den nye forventede totaludgift til den indvendige modernisering er således 147,4 mio. kr. (2018-priser), og fremgår af tabel 2:

| <b>Tabel 2: Forventet ny totaludgift, mio. kr.(2018-priser)</b> |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Totaludgift, jf. akt 115 af 22. juni 2017                       | <b>126,2*</b>  |
| Forventede merudgifter jf. tabel 1.                             | <b>21,2</b>    |
| <b>Forventet ny totaludgift</b>                                 | <b>147,4**</b> |

\*Opgjort i 2018-priser ved afsat indekseringsreserve, jf. akt. 115 af 22. juni 2017.

\*\* Tilsvarende forventede 2019-priser, som opgjort i lejekontrakten, grundet begrænset udførelsesperiode i 2019.

Bygningsstyrelsen har frem til 2018 afholdt udgifter for ca. 31,8 mio. kr. (løbende priser). Disse omkostninger er en del af de samlede udgifter på 147,4 mio. kr. (2018-priser). De samlede omkostninger forventes at fordele sig over finansårene som vist i tabel 3:

| <b>Tabel 3: Forventet fordeling af totaludgiften over år, mio. kr. (2018-priser)</b> |                 |             |             |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>År</b>                                                                            | <b>Før 2018</b> | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>Total</b> |

|                           |      |       |      |       |
|---------------------------|------|-------|------|-------|
| <b>Samlet byggeudgift</b> | 31,8 | 100,0 | 15,6 | 147,4 |
|---------------------------|------|-------|------|-------|

#### *Fremadrettet risikohåndtering*

Projektet har på nuværende tidspunkt udisponerede reserver på 12,2 mio. kr., baseret på den tidligere risikovurdering, som var udført før byggeriet var påbegyndt. Baseret på en ny vurdering af de kalkulerede risici, der fortsat udestår på byggesagen, og uforudsigelige forhold ændres reserveniveauet således, at der afsættes en ny pulje på 9,5 mio. kr. Reservepuljen er vurderet på baggrund af det aktuelle stade på byggepladsen, hvor der er foretaget nedrivning af hovedsageligt ikke bærende bygningsdele, bl.a. lofter og lette skillevægge, hvilket har blotlagt bygningens konstruktioner og givet overblik over bygningens faktiske stand. Dette har givet et væsentligt bedre grundlag for at risikovurdere reservepuljens størrelse.

De kalkulerede risici, som fortsat udestår, omfatter især forhold afledt af bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige mangler. Hertil er der fortsat områder, som i samråd med totalentreprenøren vurderes at give udfordringer fremadrettet. Der afsættes 2,0 mio. kr. til denne pulje.

Slutteligt afsættes et beløb på 7,5 mio. kr. svarende til 7,5 % af totalentreprisekontrakten til uforudsigelige risici. Bygningsstyrelsen vurderer, at reserven er tilstrækkelig i lyset af Bygningsstyrelsens nuværende kendskab til bygningen og det fremskredne tidspunkt for byggeprojektet.

Samlet set afsættes der således 9,5 mio. kr. i reserver, hvilket træder i stedet for den tidligere afsatte reserve på 12,2 mio. kr. Dette bidrager isoleret set til at reducere stigningen i den forventede totaludgift med 2,7 mio. kr.

#### *Det fremtidige lejemål*

Bygningsstyrelsen har indgået lejeaftaler med Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet og Beskæftigelsesministeriet. Aftalerne er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse og træder i kraft, når lejemålene overdrages pr. 1. maj 2019. Lejeaftalerne omfatter i alt 10.767 m<sup>2</sup> kontor og er uopsigelig i seks måneder fra ikrafttrædelsen. Husleje og kontantfinansiering afholdes af henholdsvis Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet (EFKM) og Beskæftigelsesministeriet (BM), jf. tabel 4:

| <b>Tabel 4: Fordeling af kundernes husleje- og kontantfinansiering, mio. kr. (2018-priser)</b> |                         |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | Husleje, første hele år | Kontantfinansiering, aftalt efter licitation (engangsbeløb) |
| <b>EFKM</b>                                                                                    | 7,8                     | 0,9                                                         |
| <b>BM</b>                                                                                      | 8,8                     | 1,0                                                         |
| <b>Total</b>                                                                                   | 16,6                    | 1,9                                                         |

De samlede årlige udgifter (ekskl. moms) til det fremtidige lejemål fremgår af tabel 5:

| <b>Tabel 5: Oversigt over lejernes årlige omkostninger efter ibrugtagning, mio. kr., (2018-priser)</b> |                          |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|
|                                                                                                        | <i>Nuværende lejemål</i> | <i>Fremtidigt lejemål *)</i> |
| Leje                                                                                                   | 7,1                      | 7,8                          |

|             |                                       |                |             |
|-------------|---------------------------------------|----------------|-------------|
| <b>EFKM</b> | Driftsudgifter til udlejer            | 0,4            | 0,7 *)      |
|             | Anslåede udgifter til el, vand, varme | 0,4            | 0,4 *)      |
|             | <b>I alt</b>                          | <b>7,9</b>     | <b>8,9</b>  |
|             | Antal årsværk                         | 154,8**)       | 162,4**)    |
|             | Husleje pr. årsværk                   | 0,05           | 0,05        |
|             | Kvadratmeter                          | 4.807          | 5.043       |
|             | Kvadratmeter pr. årsværk              | 31,05          | 31,05       |
| <b>BM</b>   | Leje                                  | 8,0            | 8,8         |
|             | Driftsudgifter til udlejer            | 1,1            | 0,8 *)      |
|             | Anslåede udgifter til el, vand, varme | 0,6            | 0,5 *)      |
|             | <b>I alt</b>                          | <b>9,7***)</b> | <b>10,1</b> |
|             | Antal årsværk                         | 199****)       | 199****)    |
|             | Husleje pr. årsværk                   | 0,05           | 0,05        |
|             | Kvadratmeter                          | 5.351          | 5.724       |
|             | Kvadratmeter pr. årsværk              | 26,89          | 28,76       |

\*) Beløbene er anslåede og vil blive korigeret til faktisk forbrug

\*\*) Opgjort ud fra definitionen i statens benchmark database.

\*\*\*) Beløb er opgjort for Beskæftigelsesministeriets departement uden Arbejdsretten og Forligsinstitutionen

\*\*\*\*) Antal årsværk er opgjort med udgangspunkt i medarbejdere, hvor der er lønudgift

Beskæftigelsesministeriet og Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet vurderer, at ministerierne er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af de forventede byggeudgifter i lejeaftalen.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget, da udvidelsen af totaludgiften udgør mere end 10 pct. af den i akt. 117 af 14. juni 2017 godkendte totaludgift, jf. Budgetvejledningens punkt 2.7.4.1.
- e. Transport- Bygnings- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at totaludgiften på den indvendige modernisering af Holmens Kanal 20 øges med 21,2 mio. kr. fra 126,2 mio. kr. (2018-priser) til 147,4 mio. kr. (2018-priser), som følge af bygningens grundlæggende konstruktionsmæssige mangler, forlænget byggesagsbehandling samt de kommende lejerers særønsker. Af den samlede fordyrelse på 21,2 mio. kr. finansieres 16,3 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på §

28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. opførte bevilling, 3,0 mio. ved et tillæg til huslejen, mens de resterende 1,9 mio. kr. finansieres af Energi-, Forsynings- og Klimaministeriet på den opførte bevilling på § 29.11.01. Departementet og Beskæftigelsesministeriet på den opførte bevilling på § 17.11.01. Departementet.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

*København, den 5. december 2018*

OLE BIRK OLESEN

/ Mikkelt Sune Smith

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 13-12-2018