Afgjort den 22. oktober 2026

22

By-, Land- og Transportministeriet. København, den 14. oktober 2026.

a. By-, Land- og Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen beliggende på Klausdalsbrovej 1, 2860 Søborg af Nordea Pension Ejendomme Danmark A/S for 474,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger (2026-priser), samt at Politiets Efterretningstjeneste (PET) kan yde medfinansiering hertil ved en engangsbetaling svarende til differencen mellem den højeste eksterne vurdering fra valuaren og handelsprisen.

Udgifterne finansieres med 62,0 mio. kr. i 2026 som en engangsbetaling på § 11.23.16. Politiets Efterretningstjeneste samt med 412,0 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

b. Ejendommen har siden 2003 været anvendt som hovedkontor for PET. Der er tale om en specialejendom, som er indrettet specifikt til PETs behov. PET har vurderet, at ejendommen af sikkerhedsmæssige årsager bør overgå til statsligt ejerskab.

Totaløkonomi

Købssummen for ejendommen vil udgøre 474,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger. Bygningsstyrelsen vurderer på baggrund af høring hos PET, at ejendommen med fordel kan erhverves som en statsejendom af sikkerhedsmæssige årsager.

PET's nuværende husleje udgør 26,0 mio. kr. årligt. PET's fremtidige lejeniveau forventes at udgøre 26,7 mio. kr. årligt (2026-priser). Bygningsstyrelsens ejerudgifter forventes at udgøre ca. 23,6 mio. kr. årligt, heraf ca. 20,7 mio. kr. til renter i medfør af statens likviditetsordning.

Ejendommen vil fremover indgå i Bygningsstyrelsens ejendomsportefølje af statens kontorbygninger og blive behandlet under reglerne for den statslige huslejeordning, jf. Vejledning for administration af den statslige huslejeordning af 2019, herunder de undtagelser, der fremgår af nedenstående afsnit "Det fremtidige lejemål".

Købsaftalen

Der er mellem Bygningsstyrelsen og sælger underskrevet en købsaftale, som er betinget af nærværende aktstykkes tiltrædelse. Såfremt nærværende aktstykke ikke tiltrædes senest 1. november 2026, bortfalder købsaftalen.

Bygningsstyrelsen har indhentet en ekstern vurdering af ejendommen, hvori ejendommens værdi som brugerejendom anslås at udgøre mellem 398-412 mio. kr. Nordea Pension Ejendomme Danmark A/S havde fastsat en salgspris på 550,0 mio. kr., hvilket er på et væsentligt højere niveau end den eksterne vurdering. Som led i den samlede forhandling, og bl.a. baseret på konklusionerne fra de tekniske og juridiske undersøgelser af ejendommen, som Bygningsstyrelsen har fået gennemført, er den endelige handelspris forhandlet til 474,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger (2026-priser).

PET medfinansierer 62,0 mio. kr. som et engangsbeløb til Bygningsstyrelsen svarende til differencen mellem den højeste eksterne vurdering fra valuaren og handelsprisen. I forbindelse med købet foretager Bygningsstyrelsen konkret en nedskrivning på 62,0 mio. kr. på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv., som bliver modsvaret af en indtægt via medfinansieringen fra PET. Ejendommen vil dermed indgå i Bygningsstyrelsens regnskab svarende til den eksterne vurdering.

Der er aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen overtager ejendommen for 474,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger.
- Overtagelsesdatoen forventes den 1. december 2026. Hvis Finansudvalgets tiltrædelse ikke foreligger senest den 1. november 2026, bortfalder købsaftalen.
- Sælgers ansvar er begrænset til 20 pct. af købesummen og anses for markedskonformt.
- Sælgers ansvar er begrænset til enkeltkrav på 0,25 mio. kr. eller derover, dog således at Bygningsstyrelsen først kan gøre krav gældende, hvis der er et krav for et samlet beløb på 1,0 mio. kr.
- Der overtages ingen momsreguleringsforpligtelse. Momsreguleringsforpligtelse på ca. 8,0 mio. kr. er indeholdt i købsprisen og afregnes af sælger.
- Sælger fraskriver sig en del af sælgeransvaret som følge af Bygningsstyrelsens/PET's forudgående kendskab til ejendommen som lejer. Fraskrivelsen anses som markedskonform.
- Bygningsstyrelsen afholder 50 pct. af tinglysningsafgiften vedrørende skøde.
- Bygningsstyrelsen berigtiger handlen.
- Bygningsstyrelsen har gennemført teknisk og juridisk due diligence inden for PET's særlige forhold, som har medført, at Bygningsstyrelsen ikke har haft fuld adgang til ejendommen pga. PET's særlige sikkerheds- og hemmeligholdelsesbehov.
- Sælger har som bygherre på ejendommen igangsat et facadeprojekt. Det er aftalt mellem sælger og køber, at samtlige arbejder i forbindelse med projektet skal være endeligt afsluttet på overtagelsesdagen. Hvis arbejderne ikke er afsluttet inden overtagelsesdagen, og dette skyldes købers forhold, udsættes overtagelsesdagen tilsvarende, og parterne kan ikke gøre økonomiske krav gældende over for hinanden som følge af denne forsinkelse.

Kammeradvokaten vurderer, at købsaftalens vilkår er markedskonforme.

Det fremtidige lejemål

De nuværende erhvervslejekontrakter vil blive konverteret til SEA-lejekontrakter med PET som lejer. Lejekontrakten indgås med en betingelse om 20 års uopsigelighed og fastfrysning af huslejen (med undtagelse af årlig PL-regulering) frem til 31. december 2047, hvor der i den periode ikke foretages markedslejereguleringer. Herudover vil der være en række undtagelser fra SEA-ordningens standardlejevilkår omkring bl.a. drift, vedligehold og fornyelse, som skyldes PET's særlige behov.

Det er Justitsministeriets vurdering, at PET er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse samt eventuelle konsekvenser i forhold til de nævnte vilkår, der følger af lejeaftalerne.

c. Aktstykket forelægges iht. budgetvejledningens pkt. 2.7.4.2, da købssummen overstiger 100 mio. kr. Dispositionen forelægges derudover nu, så købet kan gennemføres senest den 1. november 2026. Såfremt nærværende aktstykke ikke tiltrædes senest d. 1. november 2026, bortfalder købsaftalen.

d. Vurderingsstyrelsen har gennemgået handelsvilkårene og har på denne baggrund udtalt, at handelsprisen og handelsvilkårene kan accepteres.

e. Under henvisning til ovenstående anmoder By-, Land- og Transportministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen køber ejendommen på Klausdalsbrovej 1, 2860 Søborg af Nordea Pension Ejendomme Danmark A/S for 474,0 mio. kr. ekskl. handelsomkostninger (2026-priser), samt at Politiets Efterretningstjeneste (PET) kan yde medfinansiering hertil ved en engangsbetaling svarende til differencen mellem den højeste eksterne vurdering fra valuaren og handelsprisen.

   Udgifterne finansieres med 62,0 mio. kr. i 2026 som en engangsbetaling på § 11.23.16. Politiets Efterretningstjeneste samt med 412,0 mio. kr. af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01 Ejendomsvirksomhed vedr. kontorbygninger mv. via låntagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning.

f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 14. oktober 2026

Signe Munk

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 22-10-2026