



5

Transport- og Boligministeriet. København, den 2. oktober 2019.

- a. Transport- og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen opfører en særligt sikret retsbygning ved Vestre Fængsel. Udgifterne til nybyggeriet inkl. særinstallationer udgør 124,6 mio. kr. ekskl. renter og moms, men inkl. forsikring (2019-priser).

Udgifter til nybyggeriet på i alt 106,3 mio. kr. (2019-priser) ekskl. særinstallationer finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. ved øget lånoptagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning hos Domstolsstyrelsen. Udgifter til særinstallationer på i alt 18,3 mio. kr. (2019-priser) samt udgifter til den efterfølgende drift afholdes inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

- b. Med lov nr. 1621 af 26. december 2013 om ændring af retsplejeloven (Sikkerhed i retssale) blev den retlige ramme for etablering af en særligt sikret retsbygning ved Vestre Fængsel tilvejebragt. Ved lovændringen forudsættes det, at Domstolsstyrelsen etablerer en retsbygning med en særligt sikret retssal i umiddelbar nærhed af Vestre Fængsel, og at Københavns Byrets Dommervagt flyttes fra rettens tingsted på Nytorv i København til en retssal i den nye særligt sikrede retsbygning. Det forudsættes endvidere, at grundlovsvagten ved Retten på Frederiksberg flyttes fra rettens tingsted på Frederiksberg til en retssal i den nye sikrede retsbygning ved Vestre Fængsel.

Det er forudsat, at retsmøder i navnlig større domsmands- og nævningsager gennemføres i den særligt sikrede retssal, når særlige sikkerhedsmæssige hensyn tilsiger det. Retssalen skal i første omgang benyttes af retterne i Københavnsområdet (retterne i Glostrup og Lyngby, Københavns Byret, Retten på Frederiksberg og Østre Landsret).

Den nye særligt sikrede retsbygning skal indeholde en stor retssal og 2 mindre retssale til grundlovsforhør. Alle tre retssale etableres med tilhørende funktioner som venterum til vidner, voteringsværelser, anklagerværelser mm. Herudover etableres en mindre vagtbygning. Hele bygningskomplekset perimetersikres, hvilket betyder fysisk sikring af bygningen.

Grundet projektets kompleksitet, særlige krav til sikkerhed samt krav til håndtering af sikkerhed under udførelsen er det vurderet, at projektet er bedst egnet til udførelse i en hovedentreprise.

Udbuddet af hovedentreprisen er på baggrund af et hovedprojekt gennemført som et udbud med forhandling, hvor tre ansøgere var prækvalificerede til at afgive tilbud. Licitation blev afholdt i januar 2019.

På baggrund af evalueringen af de indkomne tilbud har Bygningsstyrelsen vurderet, at Jakon A/S har afgivet det økonomisk mest fordelagtige tilbud på grundlag af tildelingskriteriet bedste forhold mellem pris og kvalitet.

Kontraktindgåelsen er betinget af nærværende aktstykkets godkendelse.

Den kommende retsbygning er beliggende på kriminalforsorgens grund i umiddelbar tilknytning til fængslet. Retsbygningens byggefelt, der er en del af Vestre Fængsels matrikel, stilles til rådighed for Bygningsstyrelsen i forbindelse med projektet. Der er aftalt følgende hovedvilkår:

- Bygningsstyrelsen indgår en brugsrets aftale med kriminalforsorgen med rullende opsigelsesvarsel for kriminalforsorgen på 30 år og for Bygningsstyrelsen på 12 måneder.
- I tilfælde af, at brugsrets aftalen opsiges af en af parterne, tillægges kriminalforsorgen en forkøbsret til bygningen efter gældende principper om overdragelse af fast ejendom mellem statslige institutioner, dog minimum til Bygningsstyrelsens bogførte værdi.
- Hvis kriminalforsorgen ikke ønsker at udnytte forkøbsretten, forpligtes kriminalforsorgen til at acceptere, at grunden søges udstykket og solgt til Bygningsstyrelsen. Hvis udstykning ikke kan gennemføres efter de til den tid gældende regler, forpligtes kriminalforsorgen til at acceptere, at den samlede ejendom opdeles i ejerlejligheder til erhvervsformål eller hvad der alternativt måtte være retligt muligt for at sikre, at Bygningsstyrelsen kan opnå adkomst til en forholdsmæssig andel af grunden og dermed frit kan afhænde sit aktiv. Bygningsstyrelsen kan herefter vælge at sælge ejendommen, hvilket i så fald vil ske i henhold til de til den tid gældende regler for salg af statslige ejendomme.

Der aftales endvidere nedenstående i lejeaftalen mellem Bygningsstyrelsen og Danmarks Domstole.

- Lejekontrakten mellem Danmarks Domstole og Bygningsstyrelsen er uopsigelig i 29 år og kan derefter opsiges med 12 måneders varsel. Der indføres en eventualforpligtelse for Danmarks Domstole til at finansiere anskaffelsesudgiften for bygningen, såfremt Danmarks Domstole opsiges lejekontrakten i kontraktens uopsigelighedsperiode. Dette gælder imidlertid ikke, såfremt Danske Domstole må opsiges lejekontrakten i uopsigelighedsperioden grundet nedlæggelse eller afhændelse af Vestre Fængsel, og hvis retsbygningen af denne grund mister sin funktion som særligt sikret retsbygning. I denne situation falder tilbage på vilkårene i aftalen om brugsret til grunden, der er indgået mellem Bygningsstyrelsen og kriminalforsorgen, jf. de tre punkter ovenfor, og Danmarks Domstoles samlede forpligtelse til at betale husleje, drift, skatter og afgifter mv. i uopsigelighedsperioden bortfalder fra tidspunktet for fængslets nedlæggelse eller fraflytning.

Opførelsen af den særligt sikrede retsbygning forventes at omfatte et samlet areal på ca. 2.600 m²., heraf udgør den store retssal 250 m², de to mindre retssale udgør hver 70 m² og vagtbygningen udgør 50 m². De resterende ca. 2.160 kvadratmeter anvendes til dertilhørende funktioner bl.a. venterum til arresteranter, vagtstue i forbindelse med venterummene til arresteranter, kontorer til dommere, advokatum, rum til journalister, kontor til anklager og ventefaciliteter til publikum mv.

Totaludgift

Bygningsstyrelsen har på baggrund af den gennemførte licitation udarbejdet et licitationsbudget for nybyggeriet, hvor de samlede omkostninger forventes at udgøre 124,6 mio. kr. ekskl. renter og moms, men inkl. forsikring (2019-priser), jf. tabel 1. Opførelsen af den særligt sikrede retsbygning finansieres ved øget låntagning gennem statens likviditetsordning på i alt 106,3 mio. kr. (2019-priser) og ved efterfølgende huslejeopkrævning hos Domstolsstyrelsen. Særintallationer, herunder bl.a. perimetersikring, it-kabling, kamera og alarmanlæg for i alt 18,3 mio. kr. (2019-priser), finansieres inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

Fordelingen af de samlede udgifter til nybygningen fremgår af tabel 1.

Entreprise	69,5
Byggeplads	17,2
Rådgivning	20,9
Øvrige omkostninger	4,0
Uforudsete udgifter	13,0
Samlet forventet totaludgift ekskl. renter og moms	124,6

Bygningsstyrelsen har frem til 2019 afholdt omkostninger til primært rådgivning og en mindre del til udbud mv. for i alt 14,3 mio. kr. Disse omkostninger er en del af de samlede budgetterede udgifter på 124,6 mio. kr. (2019-priser). De samlede udgifter ekskl. renter og moms, men inkl. forsikring forventes at fordele sig over finansårene som vist i tabel 2:

År	Til og med 2018	2019	2020	2021	2021-2026 ²	I alt
Samlet byggeudgift ¹⁾	14,3	36,4	48,5	24,2	1,2	124,6
Note:						
¹⁾ Ekskl. renter						
²⁾ Resterende 1,2 mio. kr. afholdes løbende i 5 år efter overdragelse til eftersyn.						

Risikovurdering

Projektet har før licitationen været underlagt ekstern granskning bestilt af Bygningsstyrelsen og gennemført af Core Five. Efter licitationen er projektets kompleksitet blevet gennemgået igen, og der er af Bygningsstyrelsen blevet udarbejdet en risikovurdering.

Risikovurderingens poster omhandler blandt andet uforudsete udgifter i forbindelse med håndtering af sikkerhedskrav på byggepladsen, håndtering af komplekse byggepladsforhold, uforudsete lednin-

ger i jord samt jordforurening. Der er foretaget stikprøvekontrol forud for udbud vedrørende registreringer af ledninger samt jordforurening.

Der er på baggrund af den eksterne granskning, vurdering af projektets kompleksitet og gennemførte risikovurdering afsat en fast budgetpost til uforudsete udgifter på 13,0 mio. kr. svarende til ca. 15 % af entreprisen og byggepladsudgifterne.

Totaløkonomi

Der er foretaget totaløkonomiske beregninger for det samlede byggeprojekt vedrørende materialevalg til facade, gulvbelægninger, lofter samt hegn og solafskærmning.

De totaløkonomiske beregninger viste, at tegl er det billigste materiale at anvende som facadebeklædning, hvorfor tegl er valgt som facadebeklædning på bygningen. De totaløkonomiske beregninger viste endvidere, at poleret beton var det økonomisk mest fordelagtige gulvmateriale. Det vurderes imidlertid, at poleret beton ikke er velegnet som gulvmateriale i retssale og administrationsområder, da beton er et forholdsvis hårdt materiale at gå på samtidig med, at materialet ikke er akustisk regulerende. På den baggrund er egetræsparket valgt som gulvmateriale i retssale og administrationsområder, da dette materiale er det næst billigste ifølge de totaløkonomiske beregninger. For bygningens øvrige arealer - som fx publikums- og celleafsnit - er poleret beton valgt som gulvbelægning.

Mineraluldslofter er valgt, da de totaløkonomiske beregninger viste, at det er det billigste loftmateriale at anvende. Cortenstål er indarbejdet i projektet til hegn og solafskærmning, fordi det er det mest miljøvenlige og det billigste at anvende ifølge de totaløkonomiske beregninger.

For at opfylde de lovmæssige krav samt bl.a. de sikkerhedsmæssige krav, der er defineret i byggeprogrammet, er der behov for mekanisk ventilation suppleret af mekanisk køling. Af sikkerhedsmæssige grunde kan naturlig ventilation ikke anvendes i projektet, da vinduer ikke må kunne åbnes i husets lukkede zone, trappe- og gangarealer samt administrationsområder. I lyset af disse sikkerhedsmæssige forudsætninger er der ikke foretaget egentlige totaløkonomiske beregninger vedrørende indeklimate og ventilation.

Det fremtidige lejemål

Betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse af nærværende aktstykke er der indgået endelig aftale mellem Bygningsstyrelsen og Domstolsstyrelsen på baggrund af licitationsbudgettet. Aftalen er indgået som en fastprisafale, hvor Domstolsstyrelsen gives sikkerhed for den kommende huslejebetaling, idet udgifter, der ikke kan afholdes indenfor projektets totaløkonomiske ramme, afholdes af Bygningsstyrelsen, medmindre udgiften vedrører ændringsønsker i projektet. Bygningsstyrelsen påtager sig dermed også en risiko for at skulle finansiere udgifter, hvis den økonomiske ramme overskrides. Omvendt betaler Domstolsstyrelsen den anførte husleje, selvom der ved projektets afslutning måtte være et overskud på byggesagen. Bygningsstyrelsen vil i den sammenhæng opnå en gevinst.

Den aftalte husleje ved licitation udgør årligt ca. 6,2 mio. kr. (2019-priser), jf. tabel 3. Aftalen træder i kraft, når lejemålet overdrages til Domstolsstyrelsen, hvilket forventes at ske i juli måned 2021. Lejearealet omfatter et samlet areal på 2.600 m². Lejeaftalen er uopsigelig i 29 år fra ikrafttrædelsen med 12 måneders opsigelse herefter.

De årlige samlede udgifter til lejemålet fremgår af tabel 3.

<i>Tabel 3: Oversigt over de årlige omkostninger efter ibrugtagning, mio. kr., (2019-priser)</i>	
Leje ¹⁾	6,2
Driftsudgifter ²⁾	0,3
Anslåede udgifter til el, vand, varme ²⁾	0,1
I alt	6,6
Kvadratmeter	2.600
Årlige omkostninger pr. m ² i hele kroner	2540,0
Note:	
¹⁾ Beregnet med udgangspunkt i samlede forventede omkostninger på 124,6 mio. kr. og renter på 8,7 mio. kr.	
²⁾ Beløbene er anslåede og vil blive korigeret til faktisk forbrug	

De årlige udgifter til husleje mv. vedrørende lejemålet vil blive afholdt af Domstolsstyrelsen inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

De samlede årlige omkostninger efter ibrugtagning af lejemålet kan ikke sammenholdes med Domstolsstyrelsens eksisterende lejemål, idet bygningen ikke er et erstatningsbyggeri, dvs. at Domstolsstyrelsens ikke reducerer sin øvrige bygningsportefølje eller kvadratmeteranvendelse. Det er endvidere ikke muligt at opgøre leje- og driftsudgifterne for lejemålet pr. årsværk, da lejemålet vil blive anvendt af forskellige retskredse, når særlige sikkerhedsmæssige hensyn tilsiger det.

Domstolsstyrelsen afholder endvidere udgifter til særinstallationer mv. i forbindelse med indgåelse af det nye lejemål. Herudover har Domstolsstyrelsen en række andre omkostninger til inventar og løbende drift af lejemålet mv., som ikke er indeholdt i ovenstående.

Justitsministeriet vurderer, på baggrund af information fra Domstolsstyrelsen, at Danmarks Domstole er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af nærværende aktstykke.

- c. Aktstykket forelægges Finansudvalget, idet der er tale om et projekt med en totaludgift på over 100 mio. kr., hvilket kræver Finansudvalgets tilslutning, jf. Budgetvejledning 2016 pkt. 2.7.4.1.
- d. -
- e. Transport-, og Boligministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen opfører en særligt sikret retsbygning ved Vestre Fængsel. Udgifterne til nybyggeriet inkl. særinstallationer udgør 124,6 mio. kr. ekskl. renter og moms, men inkl. forsikring (2019-priser).

Udgifter til nybyggeriet på i alt 106,3 mio. kr. (2019-priser) ekskl. særinstallationer finansieres af Bygningsstyrelsen på § 28.72.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende kontorbygninger mv. ved øget lånoptagning gennem den statslige likviditetsordning mod efterfølgende huslejeopkrævning hos

Domstolsstyrelsen. Udgifter til særinstallationer på i alt 18,3 mio. kr. (2019-priser) samt udgifter til den efterfølgende drift afholdes inden for de eksisterende rammer på § 11.41.02. Retterne.

- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 2. oktober 2019

KAARE DYBVAD BEK

/ Mikkel Sune Smith

Til Finansudvalget.