



Afgjort den 16. maj 2024

188

Transportministeriet. København, den 8. maj 2024.

- a. Transportministeriet anmoder om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår tillæg til erhvervslejekontrakt med C. W. Obel Ejendomme A/S om privat lejemål beliggende på Badehusvej 5, 9000 Aalborg til brug for Domstolsstyrelsen (Retten i Aalborg).

Tillægget medfører en bindingsperiode på 11 år inkl. opsigelsesperiode med en samlet lejeforpligtelse i bindingsperioden på 143,0 mio. kr. (2024-pl) inkl. fællesudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen.

De årlige omkostninger til husleje, tillægsleje samt fælles- og forbrugsudgifter på 13,0 mio. kr. (2024-pl) afholdes af Domstolsstyrelsen af de på finansloven opførte bevillinger på § 11.41.02 Retterne (*Driftsbev.*).

- b. Ejendommen beliggende på Badehusvej 5, 9000 Aalborg huser i dag Retten i Aalborg. Lejemålet er privat, og Bygningsstyrelsen har genforhandlet erhvervslejekontrakten af 8. august 1995 med henblik på at imødekomme Domstolsstyrelsens behov for at tilvejebringe yderligere retssalskapacitet ved retterne, hvis domstolene fortsat skal kunne imødekomme udviklingen i antallet af større komplekse sager og behandle sager uden væsentlige stigninger i sagsbehandlingstiden. Udvidelsen af Retten i Aalborg indgår i flerårsaftalen for domstolene (Aftale mellem Regeringen, Socialistisk Folkeparti, Danmarksdemokraterne, Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige om domstolenes økonomi 2024-2027).

Genforhandlingerne omfatter en ny bindingsperiode samt arealudvidelse, arealoplægning og delreovering af tredjesal i lejemålet. Arbejdet medfører en samlet arealudvidelse på 1.324 m² og giver mulighed for, at retten i direkte tilknytning til de eksisterende lokaler og zoneinddeling kan indrette mere hensigtsmæssige og tidssvarende retslokaler i det eksisterende lejemål.

Det vurderes, at der ikke findes alternative lejemål i Aalborg, der er egnet til Retten i Aalborg. Godkendes tillægget ikke, vil Retten i Aalborg ikke kunne efterleve kravet om øget retssalskapacitet i aftale om domstolenes økonomi 2024-2027.

De udvidede arealer energiforbedres til energimærke B. jf. CIRK nr. 9015 "Cirkulære om energieffektivisering i statens institutioner (til samtlige ministerier med tilhørende institutioner m.v.)" af 10. januar 2020.

Genforhandlingen medfører binding af lejemålet på mere end 10 år, hvilket vurderes at være markedskonformt, når udlejer foretager investeringer på en estimeret værdi på 22,3 mio. kr. ekskl. moms.

Det fremtidige lejemål

Lejemålet vil omfatte et areal på ca. 9.283 m² efter gennemført udvidelse og arealomlægning.

Bygningsstyrelsen og C. W. Obel Ejendomme A/S har underskrevet tillægget til lejekontrakt, som er betinget af de bevilgende myndigheders godkendelse.

Hovedvilkår i tillæg til lejekontrakten:

- Udlejer energirenoverer den del af ejendommen, som lejemålet er beliggende i, så der kan opnås energimærke B. Udlejer foretager en indeklimarenovering af hele lejemålet med nyt ventilations-system og solafskærmning. Udlejer indretter og apterer de tillagte arealer. Udlejer delrenoverer 3. sal i lejemålet. Udgiften til arbejderne er estimeret til 35,0 mio. kr. Udlejers udgifter er estimeret til 22,3 mio. kr. ekskl. moms. Udlejer bærer risikoen for budgetoverskridelser. Lejer bidrager via tillæg til huslejen til finansieringen af istandsættelse, energirenovering og indeklimarenovering med i alt 12,7 mio. kr. ekskl. moms.
- Lejers finansiering betales som et ekstraordinært tillæg på 1,3 mio. kr. årligt til huslejen med start pr. 1. januar 2025 og ophør pr. 1. januar 2035. Såfremt enkelte arealudvidelser ikke er istandsat og overdraget til lejer inden den 1. januar 2025, er lejer først forpligtet til at betale leje for de ikke afleverede arealudvidelser, på det tidspunkt lejer får overdraget arealudvidelserne i kontraktmæssig stand.
- Lejer medfinansierer renoveringen af 3. sal "dommergangen" med i alt 250.000 kr. ekskl. moms. Beløbet opkræves som et ekstraordinært tillæg til huslejen over den første kvartalsvise lejebetaling efter renoveringsarbejderne er afsluttet.
- Lejen reguleres ikke pr. 1. januar 2024.
- Lejen reguleres fremadrettet med nettoprisindekset (NPI) minimum 1 pct. og maksimum 4 pct.

	Nuværende lejemål	Fremtidigt lejemål
Husleje	8,5	10,0
Tillægsleje (udløb 1. januar 2035)	-	1,3
Fællesudgifter inkl. administrationsbidrag til BYGST*.	0,2	0,3
Udgifter til el, vand og varme*.	1,2	1,4
I alt	9,9	13,0
m ²	7.959	9.283
Kr./m ²	1.242	1.396

*Udgifterne anslået på baggrund af opgørelse for 2022.

Det er Justitsministeriets vurdering, at Domstolsstyrelsen er i stand til at påtage sig den økonomiske forpligtelse, der følger af lejeaftalen.

- c. Dispositionen forelægges, da lejemålet har en uopsigelighed på mere end 10 år, og da den samlede lejeforpligtelse opgjort for hele uopsigelighedsperioden under ét udgør mere end 40 mio. kr., jf. Budgetvejledningens pkt. 2.7.4.3. Dispositionen forelægges med henblik på at indgå endelig aftale og godkendelse inden 1. juni 2024.
- e. Under henvisning til ovenstående anmoder Transportministeriet om Finansudvalgets tilslutning til, at Bygningsstyrelsen indgår tillæg til erhvervslejekontrakt med C. W. Obel Ejendomme A/S om privat lejemål beliggende på Badehusvej 5, 9000 Aalborg til brug for Domstolsstyrelsen (Retten i Aalborg).
Tillægget medfører en bindingsperiode på 11 år inkl. opsigelsesperiode med en samlet lejeforpligtelse i bindingsperioden på 143,0 mio. kr. (2024-pl) inkl. fællesudgifter og anslåede udgifter til el, vand og varme samt administrationsbidrag til Bygningsstyrelsen.
De årlige omkostninger til husleje, tillægsleje i forbindelse med reovering samt fælles- og forbrugsudgifter på 13,0 mio. kr. (2024-pl) afholdes af Domstolsstyrelsen af de på finansloven opførte bevillinger på § 11.41.02 Retterne (*Driftsbev.*).
- f. Finansministeriets tilslutning foreligger.

København, den 8. maj 2024

THOMAS DANIELSEN

/ Thomas Jørgensen

Til Finansudvalget.

Tiltrådt af Finansudvalget den 16-05-2024