

Københavns Universitets bestyrelse



SAGSNOTAT

23. JANUAR 2020

Vedr. Årlig redegørelse om campus- og bygningsområdet til
KU's bestyrelse

CAMPUS SERVICE

CAMPUS STAB

Sagsbehandler Campus Service (CAS)

ST. KANNIKESTRÆDE 18

1169 KØBENHAVN K

TLF 35 32 27 72

MOB 21 46 61 81

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Ejendomsportefølje og økonomi (Real Estate Portfolio Management)
3. Vedligehold og bygningstilpasninger (Construction Management)
4. Forsyninger (Utilities)
5. Drift og services (Facility Management)
6. Plan og udvikling (Space Management)
7. Status på voldgiftssager

lmac@adm.ku.dk

www.cas.ku.dk

Indledning

SIDE 2 AF 17

Campus- og bygningsområdet står over for store udfordringer. Universitetet har haft som pejlemærke, at de samlede omkostninger til området ikke skal udgøre mere end 20 % af universitetets samlede omsætning.

Københavns Universitet (KU) lejer – på nær enkelte, historiske bygninger – knap en million kvadratmeter af Bygningsstyrelsen, samt en mindre del af private udlejere (bl.a. Jeudan på Kommunehospitalet). Som lejer hos Bygningsstyrelsen er KU underlagt Statens Ejendoms Administrations ordning (SEA-ordningen). SEA-ordningen indebærer, at KU har oplevet og ser ind i flere væsentlige fordyrelser på ejendommene, så de samlede omkostninger reelt nærmer sig 25 %, med et forestående risikobillede, der kan medføre årlige omkostninger på op imod 30 % af KU's omsætning. Det skyldes primært en ualmindelig og uhensigtsmæssig værdisætning af KU's bygninger til genopførelsespriser under SEA-ordningen samt forsinkelser og fordyrelser på store byggeprojekter.

I efteråret 2019 er KU og de øvrige universiteter blevet orienteret om Bygningsstyrelsens håndtering af nye ejendomsvurderinger og ønske til en reform af SEA-ordningen. I forslag til finansloven foreslås SEA-ordningens afkastkrav sænket fra 7 % til 5,5 %, hvilket forventes at resultere i en reduktion af KU's husleje med ca. 218 mio. kr. Huslejereduktionen finansieres 1:1 ved at beskære KU's basisbevilling med 218 mio. kr. Den ensidige reduktion af basisbevillingen vil medføre reducerede manøvre muligheder i KU's kerneforretning (forskning, uddannelse og formidling), men reducerer usikkerheden i en tidligere konstateret huslejerisiko.

De aktuelle større udfordringer på campus- og bygningsområdet kan overordnet opsummeres til:

- Igangværende store byggesager: Sagerne er præget af forsinkelser og fordyrelser, som udgør en betydelig økonomisk risiko for KU (se afsnittet: Ejendomsportefølje og økonomi).
- Statens huslejeordning (SEA) er en udfordrende huslejemodel præget af uhensigtsmæssige incitament og for høje omkostninger for KU.
- Der er sket en vækst i ekstern finansiering, men midler til husleje, drift og vedligehold – og andre følgeomkostninger – følger ikke med. Der er desuden et stort efterslæb på reinvesteringer i ældre bygninger og tekniske infrastrukturer.

KU's direktion har i 2019 igangsat følgende konkrete handlinger for at imødegå udfordringerne:

SIDE 3 AF 17

- Indført et kvalificeret byggestop på KU
- Besluttet at byggeprojekter skal gennemføres i overensstemmelse med KU's projektmodel.
- Igangsat udarbejdelse af en helhedsplan for campus- og bygningsområdet. Helhedsplanen vil fastsætte principper for området. Med udgangspunkt i principperne i helhedsplanen skal der herefter udarbejdes bæredygtige campusplaner med vægt på arealoptimering.

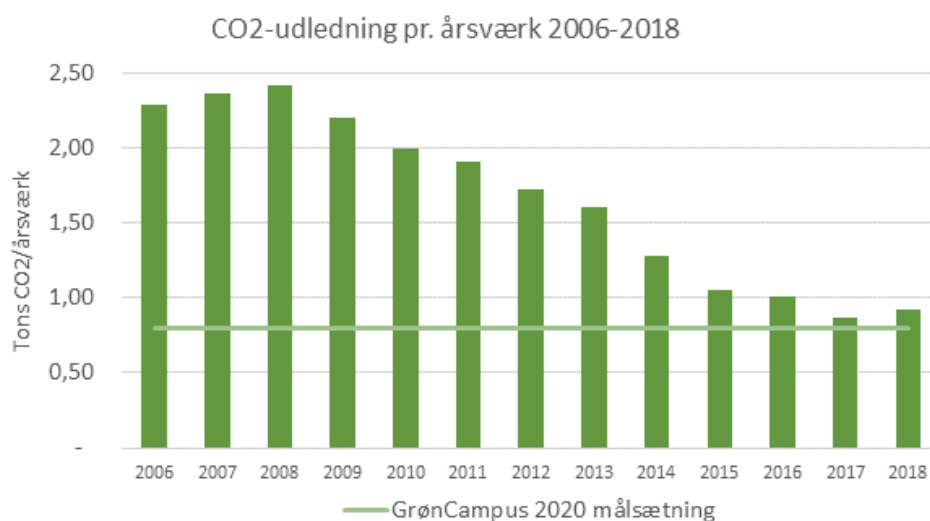
Herudover har KU anlagt en række voldgiftssager mod Bygningsstyrelsen, hvor huslejeniveau samt ansvar for finansiering af fordyrelser af byggesager anfægtes.

KU har (fortsat) strategiske ønsker om at opnå bedre rammevilkår i form af selvstændig ejendomsforvaltning (bygningmæssigt selveje), som en del af den langsigtede strukturelle løsning på flere af udfordringerne.

Campus- og bygningsområdet har i 2019 også oplevet en række succeser, herunder:

Grønne resultater og fortsat bæredygtighedsindsats på KU

Grøn Campus 2020-strategien, som KU's daværende ledelse besluttede i 2014 indeholdt en række mål for bæredygtighedsindsatsen for KU. De primære mål er CO2/klima og energieffektivisering, hvor KU har opnået væsentlige resultater i den seneste 10-årige periode.



Samlet har KU har reduceret CO2-emissionerne fra energiforbrug og transport med 60% pr. årsværk siden 2006. Stigningen fra 2017 til 2018 skyldes fuld ibrugtagning af Mærsk Tårnet, et lille fald i antal af årsværk samt at 2018 var et vindfattigt år, som betød mindre vedvarende energi i energiforsyningen.

Bæredygtighedsindsatsen på KU har hidtil bl.a. omfattet:

- Bedre udnyttelse af lokaler og faciliteter, herunder øget brug af core faciliteter for bl.a. -80 grader fryserne.
- Energioptimering af bygninger og laboratorier samt energirigtig drift
- Energirigtige adfærsindsatser i samarbejde med institutter
- Mere bæredygtige kantiner med øget udbud af vegetariske måltider, indsats mod madspild, økologi mm.

KU's Grøn Campus 2020-strategi udløber i 2020. Fremadrettet skal den hidtidige bæredygtighedsindsats styrkes, og KU's bestyrelse besluttede i 2019, at der i 2020 skal vedtages nye klima- og bæredygtighedsmål for KU. Som grundlag for opstilling af nye mål arbejdes der på opgørelse af KU's samlede klimaaftryk. På kort sigt prioriteres en øget indsats på genanvendelse/cirkulær økonomi, styrket energieffektivisering samt udvikling af rejsepolitik med klimahensyn.

Succesfuld fælles digitalisering

KU er i gang med en større digitalisering på bygningsområdet ved implementering af et fælles digitalt facility management-system. I 2019 blev endnu et element realiseret, da KU kunne begynde at tage et fælles system

til håndtering af fejlmeldinger på bygninger og faciliteter på tværs af KU i brug.

I de kommende år vil den fortsatte udvikling i anvendelsen af systemet bringe KU i front, som RE-FM organisation (Real-Estate, Facilities Management). På sigt vil også byggeprojekter vil blive udviklet og styret i 3D, 4D, 5D etc.

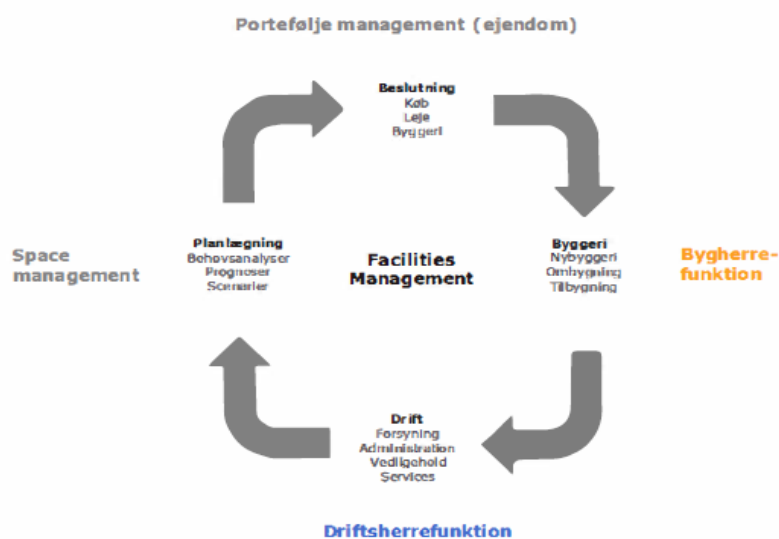
Campusmiljø på Søndre Campus

Karen Blixen Plads på Søndre Campus blev indviet i 2019 og har skabt et attraktivt uderum for ansatte, studerende og gæster.

Organisatorisk tilpasning har skabt transparens og økonomisk overblik

Ejendomsdriften – også kaldet Facilities Management (FM) – af KU's campusområder var indtil den 1. januar 2019 organiseret i tre enheder under fakulteterne: 1) Campus Service Søndre City, 2) Science Campus Service, og 3) Campus Service SUND.

Den 1. januar 2019 blev ejendomsdriften af campusområderne Søndre (Amager) og City (Indre By) organisatorisk sammenlagt med KU Campus Service (CAS). CAS er KU's centrale bygningsafdeling og står bl.a. for ejendoms- og byggeprojektadministration, herunder vedligehold og udvikling af KU's arealer og fysiske faciliteter. Sammenlægningen har bidraget til at skabe et bedre fælles overblik over KU's ejendomsforvaltning, bygningsdrift og de tilhørende services, og dermed de samlede omkostninger anvendt på bygnings- og campusområdet på KU (Real-Estate, Facilities Management).



Ejendomsportefølje og økonomi (Real Estate Portfolio Management)

KU's eget arealforbrug er samlet knap en 1.000.000 m² (brutto), fordelt på fire større campusområder i København, samt en række øvrige lokaliteter:

Campusområde	Bruttoareal [m ²]
City Campus	190.946
Frederiksberg Campus	151.731
Nørre Campus	401.836
Øvrige Campusområder	53.619
Søndre Campus	144.055
Total	942.186

Kilde: MainManager, KU's facility-management-system, december 2019

Bygningsområdets økonomi

Bygningsområdet forventer at realisere et omkostningsniveau på 2,0-2,1 mia. kr. i 2019.

mio. kr.	B2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Centrale bygningsindtægter	52,1	52,8	52,8	52,8	52,8	52,8	52,8	52,8	52,8	52,8	52,8
Bygningsdrift indtægter	27,2	23,9	22,5	22,2	22,2	22,2	22,2	22,2	22,2	22,2	22,2
Bygningsrelaterede indt. i alt	79,3	76,8	75,4	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0	75,0
Husleje	1.187,9	1.024,3	1.051,6	1.038,4	1.060,1	1.060,1	1.060,1	1.060,1	1.060,1	1.060,1	1.060,1
Ejendomsskat	85,7	93,9	105,6	106,6	108,6	108,6	108,6	108,6	108,6	108,6	108,6
Vedligeholdelse	130,4	136,4	123,7	133,7	142,7	142,7	142,7	142,7	142,7	142,7	142,7
Byggesager	6,7	4,4	6,8	11,0	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
Drift og Digitalisering	11,0	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1	16,1
Tværgående byggerådgivning	5,0	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1	8,1
Øvrige driftsudgifter	7,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1
Centrale bygningsomk. i alt	1.433,8	1.287,2	1.316,1	1.317,9	1.345,5	1.345,5	1.345,5	1.345,5	1.345,5	1.345,5	1.345,5
Bygningsdrift	457,4	496,1	516,2	515,6	509,7	509,7	509,7	509,7	509,7	509,7	509,7
Bygningsomk. i alt ekskl. Løn og afskr.	1.891,2	1.783,4	1.832,2	1.833,5	1.855,2	1.855,2	1.855,2	1.855,2	1.855,2	1.855,2	1.855,2
Løn bygningsdrift og vedligehold	154,7	171,9	171,9	171,5	167,8	167,8	167,8	167,8	167,8	167,8	167,8
Centrale bygningsafskr.	52,8	61,4	73,0	94,7	99,8	99,8	99,8	99,8	99,8	99,8	99,8
Bygningsdrift afskr.	12,0	12,9	11,9	10,9	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7	8,7
Bygningsomk. i alt	2.110,6	2.029,7	2.088,9	2.110,6	2.131,5	2.131,5	2.131,5	2.131,5	2.131,5	2.131,5	2.131,5
Bygningsomk. i alt netto	2.031,3	1.952,9	2.013,6	2.035,6	2.056,5	2.056,5	2.056,5	2.056,5	2.056,5	2.056,5	2.056,5

Husleje og ejendomsskat udgør over halvdelen af det samlede budget. I budgettet for 2019 var der forudsat indflytning i Niels Bohr Bygningen i 2. halvår 2019. Dette er nu udskudt til medio 2020. Dog er der gennemført en tidlig ibrugtagning af godt 6 % af lejemålet i efteråret 2019.

Som tidligere nævnt er KU's bevilling på FFL20 blevet beskåret med ca. 218 mio. kr., som følge af SEA-reform 2020, hvor der forudsættes et fald i husleje fra Bygningsstyrelsen. I bygningsbudgettet for 2020 er indarbejdet konsekvensen af reformen, hvilket betyder reduktion i husleje og fald i tilskud. KU blev først medio december 2019 præsenteret for nye lejekontrakter, der afspejler det lavere huslejeniveau, der primært skyldes en reduktion af statens forrentningskrav til Bygningsstyrelsen. Men da KU, og andre universiteter, endnu ikke har fået datagrundlag, har KU indtil nu ikke haft mulighed for at forholde sig til Bygningsstyrelsen kontraktudspil.

Der er fortsat væsentlige uafklarede risici knyttet til at færdiggøre Mærsk Tårnet og Niels Bohr Bygningen og de øvrige KU-byggerier, som opføres af Bygningsstyrelsen. Den samlede risiko blev pr. oktober 2019 estimeret til ca. 2,7 mia. kr. i anlægsudgift. Der er således en samlet risiko for fordyrelse af huslejen på ca. 158 mio. kr. fra 2021, som ikke er indarbejdet i budgettet, idet kun KU-underskrevne aftaler indarbejdes i budgettet.

Nedenfor vises en aktuell opgørelse af ikke-realiserede risici for nybyggerier på KU. Risikovurderingen er baseret på et aktuelt skøn for prisoverskridelser (bedste bud). Campus Services skøn er baseret på konkrete observationer og korrespondancer.

mio. kr.	Huslejerisiko									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Copenhagen Plant Science center	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Niels Bohr Bygningen	45	135	135	135	135	135	135	135	135	135
Mærsk Tårnet	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Pharma Science Building	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Statens Naturhistoriske museum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ikke realiserede risici i alt	67	158	158	158	158	158	158	158	158	158

Reinvesteringsbehovet i forhold til at fastholde værdien og funktionaliteten i tekniske basisinstallationer, indretninger mv. på KU's bygninger kan opgøres til ca. 3,7 mia. kr. Hertil kommer vedligeholdelsesmæssigt efterslæb på bygningernes klimaskal på yderligere ca. 1 mia. kr. Den samlede bygningsmasse, som KU råder over, er vurderet til en samlet værdi af ca. 12 mia. kr., hertil kommer nybyggerier. Det vurderes, at reinvesteringsbehovet for at fastholde bygningsmassens funktionalitet er 480 mio. kr. pr. år, svarende til 4 % af den samlede værdi af bygningsmassen.

I KU's centrale bygningsbudget er der afsat ca. 200 mio. kr. pr. år til (re-) investeringer på bygningsområdet, og der er afsat ca. 130-140 mio. kr. pr. år til vedligeholdelsesprojekter. Disse midler er medvirkende til, at re-investeringsbehovet ikke øges mærkbart.

De væsentligste opmærksomhedspunkter vedr. bygningsområdets økonomi er::

- Et markant risikobillede på igangværende byggeprojekter (aktuelt ca. 158 mio. kr. i forøgede årlige huslejeudgifter)
- Uafklaret effekt af voldgiftssager på KU's husleje
- Usikkerhed om huslejemæssige konsekvenser ved implementering af SEA-reform 2020
- Stort efterslæb på reinvesteringer i ældre bygninger

Desuden:

- Betydelige udgifter til kritisk nedslidt universitetshospital for familiedyr på Frederiksberg Campus
- Udgifter til dyrestalde samt faciliteter til museale forpligtigelser
- Statens Naturhistoriske Museum

Vedligehold og bygningstilpasninger (Construction Management)

SIDE 9 AF 17

Vigtigste opmærksomhedspunkter fra 2019

Som redskab til vedligeholdelsesplanlægning er der på KU udviklet tilstandskort for hele universitetets ejendomsmasse, der via enkle farvekoder viser bygningernes vedligeholdelsesstand. Tilstanden vurderes i en skala fra rød (nedbragt) over orange og gult til grønt (god stand), og afspejler den aktuelle tekniske og funktionelle tilstand på bygningerne.

På baggrund af tilstandsvurderinger fra 2018 er det gennem enhedspriser estimeret, hvad det vil koste at løfte den samlede ejendommasses tilstand fra de nuværende niveauer til 'god tilstand'(grøn). KU' s samlede efterslæb på funktionelle re-investeringer i bygningerne er således estimeret til samlet 3,7 mia. kr. fordelt med ca. 1,3 mia. kr. i manglende opdateringer på indvendigt vedligehold og ca. 2,4 mia. kr. på de tekniske installationer.

Udvendigt vedligehold er ikke kortlagt af KU, da bygningernes klimaskal er udlejers (Bygningsstyrelsens) forpligtigelse. Bygningsstyrelsen gennemfører egne bygningssyn. Årsagen til de opbyggede udfordringer for KU er, at der gennem mange år både hos KU og Bygningsstyrelsen ikke har været prioriteret tilstrækkelige midler til at foretage de nødvendige reinvesteringer, der ville fastholde bygningernes funktionsevne og dermed værdi.

Som en konsekvens heraf er der i 2019 gennemført oprettende vedligehold for KU driftsmidler for i alt 120 mio. kr. og gennemført funktionelle re-investeringer for ca. 135 mio. kr. På vegne af udlejer er yderligere gennemført oprettende udvendigt vedligehold af bygningernes klimaskal for ca. 83 mio. kr.

Eksempler på KU re-investeringer:

- Energiprojekter, ombygning af lys på Panum, Biocenteret, Søndre Campus mm
- Tilpasning af varmecentraler og fremføring af varme efter fjernvarmekonverteringen. Nørre og City Campus
- Tilpasning af fremføring af køl efter tilslutning fjernkøl, Nørre Campus
- Udvendig renovering af facader, vinduer og tage, Bredgade, Zoologisk Museum, Panum, Frederiksberg, Observatoriet mm (opgaveløsning for BYGST)
- Nyt fakultetsværksted, Nørre Campus

Endvidere har CAS arbejdet intenst med afværgeforanstaltninger mod angreb af skimmelsvamp på Universitetshospitalet for familiedyr på Frederiksberg Campus.

I forbindelse med gennemførelse af det oprettende vedligehold og re-investeringer opleves udfordringer. F.eks. medfører genhusninger (eksempelvis dyrestaldsprojekt), at det ikke er muligt at frigøre lokaliteter, ligesom KU har udfordringer med at indhente byggetilladelser fra Københavns Kommune, der har en sagsbehandlingstid på 7½ måned.

Typer af projekter, der er planlagt i 2020:

- Færdiggøre varmekonverteringen på Panum
- Udskifte facader og varmfremføring på Teilum
- Renovere laboratorium på Farma (Det Sundhedsvidenskabelige Fakultet)
- Fornye CTS-anlæg (system til styring af byggetekniske anlæg) og ABA-anlæg (automatisk brandalarmeringsanlæg)
- Renovere og udskifte burvask til dyrestalde på Panum
- Renovere Arktisk Station

Forsyninger – vand, varme, el etc. (Utilities)

SIDE 11 AF 17

Forsyninger på KU omfatter el, vand, fjernvarme, damp og fjernkøling. Der er endnu ikke fjernkøling på lokaliteterne Søndre Campus eller City Campus.

Vejr og vind er en af de mest afgørende elementer for forbruget af forsyninger. Året 2018 var et ekstraordinært varmt år. Det betød højt forbrug af køling på KU. Omkostningerne hertil var høje, men samtidig var omkostningerne lavere til opvarmning. I 2019 var Danmark temperaturmæssigt et mere normalt år temperaturmæssigt. Forbruget af forsyninger blev dermed normaliseret i 2019.

Følgende kan opsummeres i forhold til forsyninger på KU:

- Generelt stabile aftagemønstre
- Forventelige årstidsbestemte afvigelser
- Varmeforsyningen er ændret i Universitetsfirkanten (City Campus) fra damp til fjernvarme
- Varmeforsyningen på Søndre Campus er delvist ændret til fjernvarme
- Der foretages løbende udskiftning af ældre lyskilder til energieffektiv LED

Drift og Services (Facility Management)

Den største ændring i 2019 har været den organisatoriske fusion af Campus Service Søndre City, som forestår drifts og services, med CAS. Tidligere var Campus Service Søndre City ledelsesmæssigt forankret under et direktørkollegium forankret i de akademiske ledelser for de fire fakulteter: Det Samfundsvidenskabelige Fakultet, Det Juridiske Fakultet, Det Teologiske Fakultet og Det Humanistiske Fakultet.

Integrationen har resulteret i en nu samlet Real Estate-Facilities Management organisation, hvor der i 2019 er opbygget og implementeret en ensartet aktivitets- og økonomistyring, der systemmæssigt er understøttet af et samlet digitalt FM-system. FM-Systemet (Main Manager) rummer i dag en 2D tegningsbaseret ”digital tvilling” af etageplanerne for samtlige af KU’s ejendomme.

Den før nævnte ibrugtagningen af systemet, som en fælles og ensartet KU-plattform til håndtering af fejlmeldinger fra alle ansatte og studerende på

KU, understøtter det fælles arbejde med drift og services på KU. Systemet skal sikre at fejlmeldinger fra ansatte og studerende hurtigt og effektivt bliver håndteret og løst.

SIDE 12 AF 17

Følgende er de væsentligste opgaver, som har krævet et større fokus for FM-afdelingens medarbejdere ift. brugere, organisering og økonomistyring:

- Ensretning af drifts- og serviceydelser på tværs af de tre hovedlokaliteter Søndre Campus, City Campus og Universitetsfirkanten
- Uddelegering af budgetansvar til afdelingsledere
- Strukturering af interne og eksterne kontrakter
- Overdragelse af Karen Blixens Plads, Søndre Campus
- Samling af driftsmedarbejdere i bygning 20, City Campus
- Arealoptimeringer for Humaniora på Søndre Campus
- Afdækning af arealoptimeringsscenarier på Søndre Campus
- Udlicitering af egen rengøringsafdeling, City Campus
- Større vedligeholdelsesarbejder på facader, Søndre Campus
- Etablering af driftsforum for brugere i Fællesadministrationen

Plan og udvikling (space management)

SIDE 13 AF 17

Helhedsplan og campusplaner

Med udgangspunkt i KU's pejlemærke om, at de samlede campus- og bygningsomkostninger ikke må udgøre mere end 20 % af den samlede omsætning, udarbejdes en fremadrettet helhedsplan for campus- og bygningsområdet. Dette arbejde tager afsæt i KU's strategi 2023 og KU's Ejendomsstrategi.

Helhedsplanen for KU's bygninger, infrastruktur og udearealer skal danne rammen om nye, bæredygtige campusplaner. Helhedsplanen skal være KU's fælles ramme, når der arbejdes med campus- og bygningsområdet. Principperne i planen skal understøtte et samlet og fokuseret KU, hvor campus, bygninger og faciliteter er en fælles ressource. Helhedsplanen skal sikre, at den strategiske og politiske retning, som KU's bestyrelse og direktion har sat for KU, omsættes og implementeres på campus- og bygningsområdet. Når KU's aktører skal samarbejde om campusplanerne og de konkrete bygge- og vedligeholdelsesprojekter, er institutternes og fakulteternes prioriterede mål helt centrale.

De tidligere nævnte midler til re- og nyinvesteringer vil blive udfoldet under campusplanerne. Det vurderes, at de 200 mio. kr. pr. år til funktionsmæssige ny- og re-investeringer er lavt sat ift., hvad der bør afsættes til bygninger til en værdi af ca. 12 mia. kr. for at kunne fastholde ejendommens langsigtede funktionsværdi.

Under campusplanerne vil der sideløbende blive udviklet nye bæredygtige vedligeholds- og driftsplaner for de enkelte campusområder samt udviklingsplaner, som er tværgående mellem alle campusplaner.

At samle og fokusere KU's aktiviteter på campusområderne Søndre, City, Nørre og Frederiksberg har første prioritet i den videre proces med gennemførelse af en bæredygtig arealoptimering, og de første campusplaner forventes udarbejdet for Søndre Campus og Frederiksberg Campus i 2020.

Overordnet status på store byggesager

Niels Bohr Bygningen, der skulle være afleveret til KU i 2016, er fortsat under opførelse. Bygningen rummer ca. 52.000 m² (brutto) til forskning og uddannelse og skal anvendes af Kemisk Institut, Niels Bohr Instituttet og Naturfagenes Didaktik. I samarbejde med Vejdirektoratet, som har fået overdraget bygherrerollen fra Bygningsstyrelsen januar 2018, har KU fra september 2019 gennem en "tidlig tilrådigheds-stillelse" indledt brugen af

mindre arealer til undervisning i bygningsafsnit 2. Dette sker for at undgå omkostninger til flere midlertidige lejemål, som følge af forsinkelserne. Forsinkelserne er fortsat en stor udfordring, og KU må påny justere forventningerne til en senere overtagelse af bygningen. Forsinkelserne medfører også, at de samlede byggeomkostninger hos Vejdirektoratet og Bygningsstyrelsen fortsat stiger. Effekten på universitets husleje er fortsat ukendt, og er genstand for en intern statslig voldgift mellem KU og Bygningsstyrelsen. Voldgiften kan forventeligt først afklares, når det endelige byggeregnskab foreligger.

Statens Naturhistoriske Museum opføres i Botanisk Have. Byggeriet består dels af ombygninger dels af nybyggeri, i alt ca. 30.000 m². Den 28. august 2019 blev første spadestik til byggeriet taget. Det nye museum forventes færdigt i 2023. Flere fonde har generøst doneret midler til byggeriet.

Status på voldgiftssager

Der verserer aktuelt fire interne statslige voldgiftssager mellem Københavns Universitet og Bygningsstyrelsen.

Der er tale om følgende:

1. Niels Bohr Bygningen (NBB)
2. Mærsk Tårnet
3. Pharma Science Bygningen (PSB)
4. Huslejenedsættelse

I de tre førstnævnte sager er der tale om nybyggerier, hvor spørgsmålet først og fremmest angår størrelsen af lejen, som KU skal betale til Bygningsstyrelsen, som følge af utilfredsstillende/uacceptabel bygherrebetaling. Den fjerde sag angår nedsættelse af lejen i henhold til reguleringsbestemmelsen i rammelejekontraktens § 7, stk. 2 for 19 eksisterende lejemål, herunder forståelsen af § 7, stk. 2, der omhandler mulighed for tilpasning af lejen.

Niels Bohr Bygningen (NBB)

Oprindeligt var den totale byggeudgift budgetteret til ca. 1,4 mia. kr. med forventet indflytning den 1. november 2016. Der er efterfølgende sket flere budgetoverskridelser, senest ved et fortroligt aktstykke vedtaget af Folketingets Finansudvalg i juli 2019, hvor den totale byggeudgift er opgjort til 3,7 mia. kr. Bygherrerollen blev overdraget fra Bygningsstyrelsen til Vejdirektoratet i januar 2018 på baggrund af en kritisk undersøgelse foretaget af Ernst & Young, som udløste stor kritik fra Rigsrevisionen og Statsrevisorerne.

KU har anlagt intern statslig voldgiftssag mod Bygningsstyrelsen den 8. juni 2018, da KU ikke kan acceptere, at enhver fordyrelse ved byggeprojektet lægges på KU, som lejer, når KU mener, at fejlen skyldes Bygningsstyrelsen/Vejdirektoratet og/eller Bygningsstyrelsens kontraktparter (entreprenører og rådgivere).

Realitetsbehandlingen af NBB-sagen afventer en afklaring af retningslinjer for nedsættelse af intern statslig voldgift ved landsretten. Behandlingen afventer også, at Bygningsstyrelsens egne sager mod entreprenører/rådgivere, herunder en sag mod entreprenørfirmaet Inabensa.,

er afgjorte. Henset til de øvrige verserende sager og et endnu ikke færdiggjort byggeri, vil denne voldgiftssag blive afgjort sidst.

SIDE 16 AF 17

Mærsk Tårnet

Oprindeligt blev byggeriet budgetteret til ca. 1,3 mia. kr. med forventet indflytning pr. 20. juli 2015. Der er sket overskridelse af budgettet med mere end 600 mio. kr., og indflytning blev rykket til 2017, hvorefter byggeriet blev overtaget af KU i etaper.

KU har anlagt intern statslige voldgiftssag mod Bygningsstyrelsen den 18. december 2018 efter en længere korrespondance om mangelfhjælpning og lejefastsættelsen. KU har underskrevet et tillæg pr. februar 2017, men har ikke underskrevet senere tillæg om endelig lejefastsættelse, da KU, ligesom i sagen om NBB, ikke kan acceptere, at enhver fordyrelse ved byggeprojektet overvæltes på KU. KU har i sagen nedlagt påstand om, at huslejen skal fastsættes på baggrund af totaludgiften svarende til licitationsbudgettet på ca. 1,5 mia. kr.

Sagen om Mærsk Tårnet skal behandles af et panel med 3 dommere med landsdommer Henrik Bitsch som formand og med en dommer udpeget af hver part.

Bygningsstyrelsen har anlagt voldgiftssager mod egne rådgivere og entreprenører. Den første sag mod råhusentreprenør, Züblin, er afgjort, hvor Bygningsstyrelsen fik medhold. Der verserer fortsat voldgiftssag mod entreprenør N.H. Hansen og totalrådgiver C.F. Møller, som efter Bygningsstyrelsens eget udsagn afsluttes i løbet af 2020. Først dernæst kan sagen mellem KU og Bygningsstyrelsen afsluttes.

Pharma Science Bygningen (PSB)

Byggeriet blev oprindeligt budgetteret til ca. 171 mio. kr. med forventet indflytning pr. 18. juni 2015. Der er sket overskridelse af budgettet med mere end 40 mio. kr. og KU's indflytning blev udskudt til 1. november 2016. Der blev indgået en aftale med Bygningsstyrelsen om, at KU skulle betale en reduceret husleje på 85 % pga. mangler ved overtagelsen. Bygningsstyrelsen opsiges i maj 2018 aftalen om reduceret husleje henset til, at byggeriet menes at være fuldt overdraget til KU uden mangler. I forlængelse af opsigelsen af aftalen indleder Bygningsstyrelsen en intern statslig voldgiftssag mod KU ved klageskrift af 12. juni 2018 – før udløbet af fristen for KU til at betale huslejen, som opkrævet af Bygningsstyrelsen. KU kan ikke, ligesom i sagerne om NBB og Mærsk Tårnet, anerkende, at lejen skal beregnes på baggrund af den totale byggeomkostning med

fordryelser. Derfor anerkender KU ikke at betale fuld husleje for PSB.

SIDE 17 AF 17

Ved aftalen af 29. marts 2019 mellem Bygningsstyrelsen og KU om tilrettelæggelse af voldgiftssagerne er det aftalt, at PSB-sagen ligeledes skal behandles af 3 dommere med landsdommer Henrik Bitsch som formand og med en dommer udpeget af hver part. Sagen er udskudt til primo april 2020 og vil dermed være den voldgiftssag, som behandles først.

Huslejenedsættelse

KU anmodede Bygningsstyrelsen om lejenedsættelse i december 2017 for 19 udvalgte lejemål, svarende til en nedsættelse på ca. 337 mio. kr. KU begrundede anmodningen med, at lejen væsentligt oversteg markedslejen for tilsvarende lejemål, jf. rammelejekontraktens § 7, stk. 2, hvorefter hver part kan forlange lejen reguleret, såfremt udviklingen på markedet for sammenlignelige lejeforhold, set i sammenhæng med de bagvedliggende forudsætninger for indgåelsen af lejeaftalen, nødvendiggør en sådan regulering. Bygningsstyrelsen afviste KU's anmodning om lejenedsættelse med den begrundelse, at Bygningsstyrelsen ikke mener at have hjemmel til at regulere lejen som anmodet af KU. Ved klageskrift af 12. november 2018 har KU anlagt voldgiftssag mod Bygningsstyrelsen med påstand om nedsættelse af lejen.

Ved aftalen af 29. marts 2019 mellem Bygningsstyrelsen og KU om tilrettelæggelse af voldgiftssagerne er det aftalt, at huslejesagen også skal behandles af 3 dommere med landsdommer Anne Thalbitzer som formand og med en dommer udpeget af hver part. Sagen omhandler i første omgang fortolkningen af § 7, stk. 2 i rammelejekontrakten, herunder hvad sammenligningsgrundlaget er. KU mener, at bestemmelsen er en pendant til erhvervslejelovens § 13, hvor lejen kan reguleres ned, hvis den er væsentlig over markedslejen. Bygningsstyrelsen mener, at sammenligningsgrundlaget alene er andre lejemål under SEA-ordningen. KU mener, at lovgiver har men/mener det omgivende marked for sammenlignelige erhvervslejemål. Sagen er berammet til hovedforhandling den 23. og 24. januar 2020, som alene behandler spørgsmål om fortolkningen af § 7, stk. 2.