

## Bilag 1: Beskrivelse af SEA-ordningen

Maj 2024

### SEA ordningen

Formålet med indførelsen af SEA-ordningen i 2001 var overordnet at sikre en mere effektiv statslig lokaleanvendelse og administration, bl.a. ved at skabe transparens i omkostningerne til statens lokaleforbrug og incitament for institutionerne til at reducere lokaleforbruget, samt sikre en realistisk fastsættelse af statens lokaleomkostninger i forhold til et alternativt privat lejemål.

De statslige lejere får således et incitament til at optimere lokaleanvendelsen og dermed deres samlede huslejeudgifter (kun at leje de kvadratmeter, som de reelt har brug for) i forhold til det reelle behov.

Ordningsens grundessens er, at institutionerne opkræves en husleje for deres lejemål hos Bygningstyrelsen. Universiteterne blev ved deres overgang til ordningen opkrævet husleje mod en tilsvarende bevillingsforøgelse. Ordningen har på denne måde synliggjort omkostninger til bygningsanvendelsen på tværs af universiteter. Med et generelt opsigelsesvarsel på 6 måneder for eksisterende lejemål understøtter ordningen, at institutionerne fremadrettet har fleksibilitet og kan tilpasse deres lokaleforbrug ved eksempelvis udsving i studieoptag. Det indebærer samtidig en centralisering af risikoen i forbindelse med videre-disponering af opsagte lejemål, der ikke længere skal anvendes i regi af staten.

Huslejen for uddannelses- og forskningsinstitutioner er omkostningsbestemt. Det betyder, at huslejen fastsættes på baggrund af en fast procentandel af ejendommens genopførelsesværdi plus et tillæg til vedligeholdelse og administration mv.

### Den dialogbaserede aftale

På universitetsområdet er der to mulige aftalemodeller i SEA-ordningen – en dialogbaseret og en fastprisaftale - for samarbejdet mellem Bygningstyrelsen og universiteterne om tilvejebringelse af nye eller ombyggende bygninger. Den dialogbaserede aftalemodel var den mest anvendte frem til slutningen af 2010'erne, men anvendes ikke i praksis i dag.. Den dialogbaserede aftale indebærer, at huslejen beregnes på baggrund af de faktiske, totale byggeomkostninger. Det betyder, at universitetet bærer den økonomiske risiko og dermed kan få en højere husleje end forventet, hvis de faktiske byggeomkostninger overstiger de indledende budgetskøn og omvendt en lavere husleje, hvis de faktiske udgifter bliver lavere end de indledende budgetskøn.

Den anden aftaleform er en fastprismodel, hvor huslejen baseres på totalbudgettet ved Bygningstyrelsens indgåelse af kontrakt med en udførende dvs. før udførelsesfasen i byggeprocessen. Dette giver universiteterne sikkerhed for huslejen ved et byggeri. En fastprisaftale placerer entydigt den økonomiske risiko for mer- eller mindre forbrug i udførelsesfasen hos Bygningstyrelsen.

Bygningsstyrelsen har siden 2015 aktivt rådgivet universiteterne om at anvende fastprismodellen, og aktuelt er det gældende, at nye ønsker om at anvende den dialogbaserede aftalemodel skal forelægges Transportministeriets departement til godkendelse.

Københavns Universitet (KU) har indgået en dialogbaseret aftale med Bygningsstyrelsen for byggeriet af Niels Bohr Bygningen (NBB). Det er en del af den dialogbaserede aftale, at huslejen beregnes på baggrund af totaludgiften for byggeriet ved afsluttet byggeregnskab. KU skal dermed som udgangspunkt betale husleje på baggrund af de samlede omkostninger ved opførelsen af NBB.

Det er dog for NBB besluttet, at de omkostninger, som relaterer sig til ophævelsen af kontrakten med den spanske entreprenør Inabensa og dennes arbejde, ikke indgår i huslejegrundlaget for KU. Dette skyldes det særskilt store svigt, der er sket fra Inabensa og som har betydet, at deres leverancer i praksis har været ubrugelige.

Der verserer i øjeblikket en omfattende voldgiftssag mellem Bygningsstyrelsen og Inabensa, hvor Bygningsstyrelsen søger at holde Inabensa ansvarlig herfor.

## Intern statslig voldgift

KU har anlagt en intern statslig voldgift mod Bygningsstyrelsen om huslejen på NBB. Sagen blev midlertidigt sat i bero, indtil overdragelsen af NBB til KU, hvorefter Bygningsstyrelsen ville indgive svarskrift.

Efter KU fik stillet den sidste del af NBB til rådighed (pr. 1. juli 2023) indleverede Bygningsstyrelsen svarskrift den 3. juli 2023.

I svarskriftet har Bygningsstyrelsen nedlagt en påstand om frifindelse over for KU's påstand. Bygningsstyrelsen vil dertil nedlægge påstand om lejens størrelse, når der er udarbejdet endeligt byggeregnskab for NBB, og huslejen dermed kan fastlægges endeligt.

Det er i svarskriftet forklaret, at Bygningsstyrelsens legeberegning vil blive baseret på den faktiske byggeudgift (anlægsudgiften fratrukket "Inabensa-omkostningerne").

## Ændringshåndtering

I den dialogbaserede aftalemodel aftales projektgrundlaget mellem parterne og fastlægges på projektforslagsniveau. I byggeriet af NBB ønskede KU væsentlige ændringer indarbejdet i både færdigprojekterings- og udførelsesfasen. Det er Bygningsstyrelsen, der skal styre ændringshåndteringen og sikre den nødvendige afklaring, accept og aftale om de ønskede ændringer.

Håndteringen af de væsentlige projektændringer i byggeriet af NBB, der har været undervejs, er foregået under nogle uhensigtsmæssige incitamentsstrukturer og problematiske aftalemæssige rammer, jf. Rigsrevisionens beretning om byggeriet af Niels Bohr Bygningen af oktober 2020

. Aftaleformen har medført en række uhensigtsmæssigheder og uklarheder i ansvarsfordelingen mellem Bygningsstyrelsen som bygherre og KU som lejer.

Den dialogbaserede aftale indebærer, at Bygningsstyrelsen ikke kan forpligte kunden på at indgå en aftale om ændringer mv., men er henvist til at føre dialog, indtil der opnås enighed. Dette har resulteret i langvarige processer og valg mellem at fortsætte byggeriet uden formel aftale om ændring eller sætte det i bero, indtil en aftale opnås. Dette har været medvirkende til fordyrelser i form af forlænget byggetid.

## Midlertidig husleje

KU er fra overtagelsen af lejemålet blevet opkrævet en husleje svarende til den oprindeligt beregnede husleje samt husleje for de ændringsarbejder, som universitet har godkendt, og som der er indgået tillægsaftaler for. Denne husleje opkræves, så længe voldgiftssagen mellem Bygningsstyrelsen og universitetet pågår. Der er således tale om en midlertidig husleje.

På finansloven for 2023 blev det lagt til grund, at KU betaler en midlertidig husleje på 96,3 mio. kr., som er den oprindeligt aktstykkebevilling i 2023-priser tillagt de af KU godkendte tillægsønsker på ca. 38 mio. kr.

Denne midlertidig husleje vil blive efterreguleret på baggrund af udfaldet i voldgiftssagen.

Udgifter som ikke dækkes af den midlertidige husleje afholdes af Bygningsstyrelsen inden for rammerne af § 28.73.01. Ejendomsvirksomhed vedrørende uddannelses- og forskningsbygninger.