

TRIBUNAL DE CUENTAS EUROPEO

EVROPSKÝ ÚČETNÍ DVŮR

DEN EUROPÆISKE REVISIONSRET

EUROPÄISCHER RECHNUNGSHOF

EUROOPA KONTROLLIKODA

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

EUROPEAN COURT OF AUDITORS

COUR DES COMPTES EUROPÉENNE



CORTE DEI CONTI EUROPEA

EIROPAS REVĪZIJAS PALĀTA

EUROPOS AUDITO RŪMAI

EURÓPAI SZÁMVEVŐSZÉK

IL-QORTI EWROPEA TA' L-  
AUDITURI

EUROPESE REKENKAMER

EUROPEJSKI TRYBUNAŁ  
OBRACHUNKOWY

TRIBUNAL DE CONTAS EUROPEU

EURÓPSKY DVOR AUDÍTOROV

EVROPSKO RAČUNSKO SODIŠČE

EUROOPAN  
TILINTARKASTUSTUOMIOISTUIN

EUROPEISKA REVISIONSRÄTTEN

**Europa-Parlamentets forhandling af lejeudgifterne til  
IPE-0, IPE-1 og IPE-2 (også kendt som WIC- og SDM-bygningerne)  
i Strasbourg**

## **INDLEDNING**

1. I et brev til Revisionsrettens formand dateret den 17. maj 2006 skrev formanden for Parlamentets budgetkontroludvalg, Fazakas, at det ville være en god ting, hvis Retten som led i sin igangværende revision af bygningsudgifter også ville behandle en række aspekter vedrørende WIC- og SDM-bygningerne, som Parlamentet lejer af byen Strasbourg.

2. Revisionsretten har besluttet at behandle WIC- og SDM-bygningerne. En arbejdsgruppe under Budgetkontroludvalget, en taskforce i Europa-Parlamentets administration og Europa-Parlamentets interne revisor har allerede undersøgt forskellige aspekter af dette spørgsmål, så Retten har derfor kun undersøgt, hvordan Europa-Parlamentet forhandlede lejekontrakterne. Rettens arbejde var baseret på dokumenter, som revisorerne fik stillet til rådighed af Europa-Parlamentets administration.

## **IPE-0**

### ***Baggrund***

3. I et brev dateret den 25.5.1979 informerede Europa-Parlamentets formand Strasbourgs borgmester om, at præsidiet på mødet den 5.4.1979 havde besluttet at leje en bygning, som byen var ved at få opført for Europa-Parlamentet (IPE-0), i en periode på 18 år fra det tidspunkt, hvor bygningen var færdig, hvilket forventedes at være tilfældet i foråret 1980. Efter den første periode på 18 år ville kontrakten så kunne fornyes hvert år. Bygningen forventedes at få et samlet areal på ca. 41 000 m<sup>2</sup>. Præsidiet fandt, at en årlig leje på i alt 14 611 000 FF kunne accepteres. I den samme afgørelse afviste præsidiet en automatisk indeksregulering af lejen, men Europa-Parlamentets formand nævnte i sit brev muligheden af, at der kunne foretages prisændringer på anmodning af en af kontraktens parter, hvis nye begivenheder gjorde det

berettiget.<sup>1</sup> I et brev af 5.6.1979 gik Strasbourgs borgmester ind på betingelserne i brevet fra Europa-Parlamentets formand.

4. Den 4.8.1979 informerede byen Strasbourg Europa-Parlamentet om, at ca. 80 % af byggeomkostningerne ville blive finansieret af Société Civile Immobilière "Erasmus" (SCI), et selskab, som var oprettet af en hollandsk pensionsfond, og af Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg (SERS). Byen garanterede SCI et årligt afkast af investeringen på 6,5 % af byggeomkostningerne i 18 år reguleret efter udviklingen i byggeomkostningerne ("Dans le cadre de ce bail, la Ville garantit à l'investisseur pour 18 ans un rendement annuel de 6,5 % de l'investissement indexé sur le coût de la construction")<sup>2</sup>. Omkostningerne forbundet med det arbejde, som byen selv skulle finansiere, beløb sig til 51,6 millioner FF<sup>3</sup>.

5. Den 4.11.1980 foreslog byen<sup>4</sup>, at Europa-Parlamentet kunne leje den færdige kontorbygning, som havde et areal på ca. 39 183 m<sup>2</sup> inklusive mødelokaler, lounges, barer, parkeringspladser mv. for 465 FF/m<sup>2</sup>, eller en samlet årlig leje på 18 220 095 FF. Ifølge byen var dette beløb beregnet på grundlag af dens investering og det udstyr, den havde betalt.

6. I en note fra 27.11.1980 skrev Europa-Parlamentets generaldirektorat for administration, personale og økonomi følgende:

---

<sup>1</sup> Det originale brev på fransk er formuleret som følger: "Le Bureau élargi du Parlement n'estime pas possible d'appliquer à ce loyer une clause de révision automatique une fois par an en fonction de l'indice du coût de la construction publiée par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Toutefois, l'on pourrait prévoir une possibilité de révision des prix à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ceci dans le cas où des éléments nouveaux pourraient comporter une modification sensible des loyers fixés".

<sup>2</sup> Brev af 4.8.1979 fra byen Strasbourgs generalsekretær til formanden for Europa-Parlamentet.

<sup>3</sup> Brev af 17.10.1980 fra SERS til byen Strasbourgs generalsekretær, i arkiv.

<sup>4</sup> Brev fra byen Strasbourgs borgmester til Europa-Parlamentets formand.

- I 1979 var der tale om en leje på 14 600 000 FF for et areal på 41 000 m<sup>2</sup>, det endelige areal var på 39 183 m<sup>2</sup>, og nogle områder var blevet korrigeret, derfor blev beløbet nedsat til 14 079 000 FF
- Byen Strasbourg bad om, at der til dette beløb blev lagt et beløb svarende til afkastet af den investering, som den havde foretaget direkte (51 600 000 FF); der blev beregnet et afkast på 6,5 %, og det resulterede i et supplerende beløb på 3 354 000 FF<sup>5</sup>
- Der blev tilføjet et ekstra beløb på 787 095 FF, fordi priserne i INSEE's byggeomkostningsindeks var steget
- Summen af ovenstående beløb (14 079 000 + 3 354 000 + 787 095) blev 18 220 095 FF.

7. I december 1980 fandt kvæstorerne<sup>6</sup>, at den lejeændring, som byen havde bedt om, var rimelig, og præsidiet<sup>7</sup> godkendte, at Europa-Parlamentets formand underskrev en lejekontrakt.

8. Lejekontrakten blev underskrevet den 12.1.1981 med virkning fra 1.11.1980. Ifølge kontrakten var bygningens areal på 39 183 m<sup>2</sup> og den årlige leje på 18 220 095 FF. I artikel 4 i kontrakten var det fastsat, at lejen kunne ændres på anmodning af en af partnerne og efter fælles aftale for at tage hensyn til udviklingen i INSEE's byggeomkostningsindeks<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> I den originale note på fransk er dette punkt formuleret som følger: "A ce chiffre, la Ville de Strasbourg demande d'ajouter la rémunération des investissements complémentaires qu'elle a effectués pour un montant de 51 600 000 FF. A un taux de 6,5 %, cela signifie un loyer supplémentaire de 3 354 000 FF".

<sup>6</sup> Referat fra kvæstorkollegiets møde den 2.12.1980.

<sup>7</sup> Referat fra mødet i præsidiet den 3.12.1980.

<sup>8</sup> Det indeks, som normalt blev anvendt i forbindelse med lejeændringer på det tidspunkt, da kontrakten blev underskrevet.

9. Den 25.6.1982 bad byen Strasbourg om en ændring af lejen for 1982 (dvs. det andet hele år i lejeperioden) svarende til udviklingen i INSEE's byggeomkostningsindeks<sup>9</sup>. Europa-Parlamentet accepterede dette<sup>10</sup>. Samme indeksregulering blev også foretaget i 1983 og 1984<sup>11</sup>. Fra 1.1.1985 blev lejen omregnet til ECU og revideret hvert andet år med henvisning til vægtede forbrugerprisindekser i Det Europæiske Fællesskab<sup>12</sup>.

10. Ifølge artikel II i lejekontrakten var denne indgået for en periode på 18 år. I denne periode forbeholdt Parlamentet sig ret til at opsige kontrakten med et års varsel uden at skulle betale erstatning, hvis den blev nødt til at forlade stedet på grund af ændringer i den geografiske placering af Det Europæiske Fællesskabs institutioner<sup>13</sup>. Fra og med 1.11.1998 er kontrakten blevet fornyet hvert år efter stiltiende overenskomst.

### ***Bemærkninger***

11. I december 1980 accepterede præsidiets at betale en leje beregnet på grundlag af en pris på 465 FF/m<sup>2</sup> for hele bygningens areal. Denne pris er højere end den pris, som præsidiets betragtede som "acceptabel" i april 1979, og som byens borgmester rent faktisk godkendte den 5.6.1979. På det tidspunkt finansierede byen allerede en del af byggeomkostningerne, men borgmesteren accepterede præsidiets betingelser uden at anmode om en forhøjelse af lejen. Parlamentets finansinspektør bemærkede, at hvis lejen var blevet beregnet på grundlag af de betingelser, som præsidiets havde stillet i

---

<sup>9</sup> Brev af 25.6.1982 fra byen Strasbourg til generaldirektøren for administration, personale og økonomi.

<sup>10</sup> Intern administrativ note af 8.10.1982.

<sup>11</sup> Note af 10.2.1984 fra Europa-Parlamentets generaldirektorat for generel administration.

<sup>12</sup> Tillæg af 27.8.1985 til kontrakten.

<sup>13</sup> "...dans le cas où il serait obligé de quitter les lieux loués pour faire face aux modifications qui interviendraient à l'équilibre existant en matière d'implantation des institutions de la Communauté Européenne".

april 1979, ville beløbet være blevet 14 000 000 FF og ikke 18 220 095 FF. Finansinspektøren meddelte skriftligt, at det var præsidiets ansvar at beslutte, om det ville acceptere en sådan forhøjelse af lejen ("*...le montant du loyer ne correspond pas à ce que le Bureau, en sa réunion des 4/5 avril 1979 considérait comme acceptable...L'appréciation de cette augmentation et son acceptation ne peuvent relever que de la compétence du Bureau*")<sup>14</sup>.

12. Europa-Parlamentet var klar over, at SCI var blevet garanteret et investeringsafkast på 6,5 % og mente, som nævnt i punkt 6 og 7, at byen Strasbourg kunne få samme afkast af sin del af investeringen. Det fremgår imidlertid ikke af de foreliggende dokumenter, at Parlamentet på noget tidspunkt skaffede sig kendskab til de samlede byggeomkostninger og til, hvor stor en del hver enkelt investor skulle betale.

13. Præsidiets havde afvist en automatisk indeksregulering af lejen, og ifølge kontrakten krævede en lejeændring begge parter godkendelse. Men ved først givne lejlighed og uden forudgående forhandling accepterede Europa-Parlamentet alligevel en lejestigning, som svarede til en indeksregulering.

14. Da den første periode på 18 år udløb, burde Europa-Parlamentet have indledt forhandlinger om en mulig nedsættelse af lejen under henvisning til, at investorerne havde fået dækning for den investerede kapital, det afkast, investeringen havde givet, og den nedskrevne værdi af den værdiforringede bygning<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Note af 5.11.1980 fra finansinspektøren (Etien) til Paludan-Muller, direktør for administration.

<sup>15</sup> I Revisionsrettens særlige beretning om fællesskabsinstitutionernes politik vedrørende lokaler og bygninger af 21.6.1979 (EFT C 221 af 3.9.79) anbefaledes det, at alle institutioner undersøgte muligheden for at forhandle sig frem til en nedsættelse af lejen, når den første periode er udløbet, og investorerne må formodes at have fået fuld dækning for den investerede kapital og fået alle deres finansieringsomkostninger betalt. Effekten af denne anbefaling blev fulgt op i punkt 10.51 i årsberetningen for regnskabsåret 1987 (EFT C 316 af 12.12.1988). I

## **UDVIDELSERNE AF IPE-0-BYGNINGEN: IPE-1-2**

### ***Baggrund***

15. Den 6.7.1983 besluttede præsidiets at opfordre byen Strasbourg til at udvide IPE-bygningen<sup>16</sup>. Den 13.1.1986 blev den første udvidelse af IPE-bygningen (IPE-1) leveret til Europa-Parlamentet. Den 10.6.1986 sendte byen Strasbourg Europa-Parlamentet en regning på den første foreløbige leje<sup>17</sup>. Lejen beregnet på grundlag af en pris på 730 FF/m<sup>2</sup> for et samlet areal på 3 320,80 m<sup>2</sup> beløb sig til 2 424 184 FF. Omregnet til ECU efter en kurs på 6,70899 FF/ECU gav det et beløb på 361 333,67 ECU.

16. Den 29.12.1986 blev der underskrevet et tillæg til kontrakten. Ifølge dette tillæg ville den årlige leje for den første udvidelse af bygningen beløbe sig til 361 333,67 ECU, og beløbet ville blive lagt til lejen for hovedbygningen. I samme tillæg hedder det, at den anden udvidelse til hovedbygningen leveres senest den 31.12.1987. Arealet i denne bygning blev anslået til 21 505 m<sup>2</sup>, og der var fastsat en foreløbig leje (630 FF/m<sup>2</sup>).

17. Den 5.1.1988 informerede byen Strasbourg Europa-Parlamentets administration om<sup>18</sup>, at den anden udvidelse (IPE-2) nu var færdig, og at lejen herfor var sat til 2 089 339,70 ECU beregnet på grundlag af en pris på 680 FF/m<sup>2</sup> (97,156 ECU/m<sup>2</sup>) for et areal på 21 505 m<sup>2</sup>.

---

sit svar til dette punkt anførte Europa-Parlamentet, at det havde taget initiativ til et samråd mellem institutionerne med henblik på en regulering af lejekontrakterne i Luxembourg.

<sup>16</sup> Referat fra mødet den 6.7.1983.

<sup>17</sup> Brev af 10.6.1986 fra byen Strasbourgs generalsekretær til Europa-Parlamentets direktør for infrastruktur og intern tjeneste.

<sup>18</sup> Brev fra byen Strasbourgs generalsekretær til Europa-Parlamentets generaldirektør for administration, konferencer og tolkning.

18. Som svar på en forespørgsel fra Europa-Parlamentet forklarede byen Strasbourg, at beløbet på 630 FF/m<sup>2</sup>, som var angivet i tillægget af 29.12.86 til kontrakten af 12.1.1981, var foreløbigt, hvorimod beløbet på 680 FF/m<sup>2</sup> var beregnet på grundlag af de faktiske omkostninger<sup>19</sup>.

19. Den 28.1.1988 anmodede Europa-Parlamentet byen Strasbourg om at få tilsendt de nøjagtige tal vedrørende omkostningerne forbundet med opførelsen af de lejede bygninger i Strasbourg. Europa-Parlamentet fik ikke svar på denne henvendelse og insisterede ikke på at få det.

20. Den 6.9.1988 skrev byen Strasbourg til Europa-Parlamentet, at arealet i IPE-2 som følge af Europa-Parlamentets bemærkninger nu var blevet beregnet til 20 880 m<sup>2</sup> i stedet for 21 505 m<sup>2</sup>. Det havde ikke nogen væsentlig virkning på den årlige leje, som nu blev sat til 700,35 FF/m<sup>2</sup> i stedet for 680 FF/m<sup>2</sup> og dermed blev på 2 088 292 ECU i stedet for 2 089 339,70 ECU. Man blev enige om, at IPE- 2 var færdig den 9.12.1987, og lejeperioden startede den 10.12.1987<sup>20</sup>.

21. Den 22.12.1989 blev der underskrevet et tillæg til kontrakten af 12.1.1981. I dette tillæg blev lejen for IPE-2 fastsat til det beløb, der er angivet i det ovenfor nævnte brev fra byen Strasbourg af 6.9.1988. Beløbet blev lagt til lejen for hovedbygningen.

### **Bemærkninger**

22. Selv om Europa-Parlamentet var klar over, at lejebeløbene - som angivet af byen Strasbourg - var beregnet under henvisning til den investerede kapital og investeringsomkostningerne, bad det ikke om en opgørelse over disse omkostninger og dokumentation for de udgifter, som byen Strasbourg rent

---

<sup>19</sup> Brev af 22.1.1988 fra byen Strasbourgs generalsekretær til Europa-Parlamentets generaldirektør for administration, konferencer og tolkning.

<sup>20</sup> Brev af 6.9.1988 fra byen Strasbourgs generalsekretær til Europa-Parlamentets generaldirektør for administration, konferencer og tolkning.



faktisk havde betalt. Europa-Parlamentet godkendte de lejebeløb pr. m<sup>2</sup>, som byen Strasbourg havde bedt om, og de samlede beløb beregnet på dette grundlag.

## **KONKLUSION**

23. Opførelsen af IPE-bygningerne er atypisk i den forstand, at den fandt sted på et tidspunkt, hvor Parlamentet oplevede store forandringer, og hvor det var specielt dyrt at skaffe kapital. Med disse særlige omstændigheder in mente kan det konkluderes, at Europa-Parlamentet under forhandlingerne om den første kontrakt øjensynligt ikke benyttede sig af følgende forhold og argumenter:

- Den 5.6.1979 havde Strasbourgs borgmester accepteret at udleje IPE O-bygningen til Europa-Parlamentet for 14 611 000 FF. I den kontrakt, der blev underskrevet den 12.1.1981, blev lejen sat til 18 220 095 FF. Stigningen skyldtes hovedsageligt, at byen Strasbourg ville have et afkast af sin investering. Men da byen Strasbourg den 5.6.1979 accepterede den pris, som Europa-Parlamentet havde tilbudt, indskød den allerede kapital direkte ud over det beløb, som SCI Erasme investerede. På det tidspunkt blev dette forhold ikke betragtet som en begrundelse for at kræve en højere leje
- Selv om Europa-Parlamentet var klar over, at investorerne via lejebeløbet havde til hensigt at opnå et afkast af den investerede kapital på 6,5 %, undersøgte det ikke, hvor store de samlede byggeomkostninger ville blive, og hvor stor en andel hver enkelt investor skulle betale. Følgelig var det ikke i stand til at afgøre, om det lejebeløb, der blev bedt om, var rimeligt.

24. Selv om præsidiet i sin afgørelse af 4/5.4.1979 havde afvist en automatisk indeksregulering af lejen, og der følgelig i den oprindelige kontrakt ikke var hjemmel til automatisk indeksregulering, accepterede Europa-Parlamentet i 1982 uden forhandling at betale en leje, som faktisk var automatisk indeksreguleret.

25. Under drøftelserne om kontrakttilæggene vedrørende den leje, der skulle betales for udvidelserne, godkendte Europa-Parlamentet det lejeløb, som byen Strasbourg havde bedt om, uden at insistere på at få oplyst, hvor store omkostninger byen rent faktisk havde betalt, og hvilke metoder der var anvendt til beregning af lejen.

26. Ifølge Europa-Parlamentets administration<sup>21</sup> var de beløb, der skulle betales i leje for IPE-bygningerne, forhandlet på basis af kvadratmeterprisen, og sammenlignet med, hvad Europa-Parlamentet betalte for andre bygninger i Strasbourg og andre byer, blev de betragtet som rimelige. Den sammenligning, der henvises til, vedrører imidlertid de priser, Parlamentet i gennemsnit betalte pr. kvadratmeter (kontorer, mødelokaler, lounges, barer, parkeringspladser mv. sammenlagt) i bygninger med forskellige arealer og strukturer og undertiden også funktioner.

27. Da den første periode på 18 år udløb, fulgte Europa-Parlamentet ikke Rettens anbefaling fra den særlige beretning fra 1979 (jf. punkt 14). Muligheden for at forhandle sig frem til en nedsættelse af lejen efter den første periode, hvor man må formode, at investorerne har fået fuld dækning for den investerede kapital og fået alle deres finansieringsomkostninger betalt, blev således ikke undersøgt. Europa-Parlamentet indførte heller ikke nogen specifik procedure for revurdering af, om de beløb, der betales for at leje WIC- og SDM-bygningerne, er rimelige.

---

<sup>21</sup> Note af 8.6.2006 til generalsekretæren fra generaldirektøren for infrastruktur og tolkning.

Vedtaget af Revisionsretten i Luxembourg på mødet den 7. september 2006.

*På Revisionsrettens vegne*

Hubert Weber

*Formand*