



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
20/4926 - KE

Dato
16.05.2022

Samlokalisering av Nasjonal sikkerhetsmyndighet - leieavtale

Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) er i forhandlinger om en leieavtale for samlokalisering av de fleste funksjonene i direktoratet i lokaler på Fornebu, - Bærum kommune. Slik det ser ut nå, representerer kontrakten fremtidige leieforpliktelser på over 100 millioner kroner, og i samsvar med *Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor*, skal saken forelegges for Kommunal- og distriktsdepartementet for uttalelse.

1. Dagens leieforhold og fremtidig behov

NSM holder i dag til i seks forskjellige bygg på fire lokasjoner i aksene mellom Kolsås og Oslo sentrum. På samtlige lokasjoner utnyttes kapasiteten opp mot det maksimale. Situasjonen medfører store utfordringer knyttet til samhandling internt og med eksterne partnere, og vanskeliggjør hendelsesbehandling og informasjonsdeling. I tillegg opplever NSM flere fordyrende utfordringer, herunder belastning på administrasjon, virksomhetsstyring og drift, da det er kostbart og tidkrevende å drifte flere lokasjoner. Videre er det slik at leiekontrakten for lokalene i Sandvika, to bygg, utløper 30. juni 2024.

De kapasitetsmessige utfordringene aktualiseres ytterligere gjennom de tiltakene Stortinget har vedtatt i behandlingene av Innst. 270 S (2021-2022), jf. Prop. 78 S (2021-2022). Tiltakene vil innebære en årsverkkvekst som ikke kan håndteres innenfor dagens lokasjoner.

Leieavtalen i Havnelageret i Oslo løper til 2030. En utvidelse av leiearealet på denne lokasjonen er vurdert lite aktuelt pga. 1) andre aktører har opsjon på ledige arealer i bygget, 2) kvadratmeterprisen er svært høy.

Situasjonen vanskeliggjør en ønsket videreutvikling av Nasjonalt cybersikkerhetssenter

(NCSC), herunder partnersamarbeidet med offentlige og private virksomheter og organisasjoner. Det samme gjelder samarbeidet med E-tjenesten, PST og Kripos i Felles cyberkoordineringssenter (FCKS).

Justis- og beredskapsdepartementet (JD) er enig i NSMs beskrivelse av lokalsituasjonen og fremtidige behov.

1.1 Dagens situasjon – tall

Antall ansatte: 310

Antall partnere med tilholdssted i NSMs lokaler: 40

Areal totalt, antall kvm: 11 700

Areal per ansatt, antall kvm: 33,4

NSM viser til at det reelle antall ansatte i NSM er høyere enn de oppgitte 310. Differansen utgjøres primært av deltidsansatte tilknyttet operasjonssenteret i NCSC. Disse har normalt ikke behov for hver sin arbeidsplass, da de som regel ikke er til stede samtidig (turnuspersonell). Det gir derfor et mest korrekt bilde av situasjonen om disse holdes utenfor i beregningene av areal per ansatt.

Partnere (offentlige og private virksomheter) ved NCSC har arbeidsplasser i NSMs lokaler, og inkluderes i totalantallet ved beregning av areal per ansatt. I dag er det totalt et areal på cirka 1 500 kvm med spesialrom på alle lokasjoner hvor det er foretatt spesialtilpasninger. 900 kvm av dette arealet ligger i hovedkontoret på Kolsås.

Samlede leiekostnader for dagens arealer utgjør 26,619 mill. kroner per år.

1.2 Fremtidig behov – tall

Antall ansatte: 400

Antall partnere med tilholdssted i NSMs lokaler: 90

Areal totalt, antall kvm: 14 500

Areal per ansatt, antall kvm: 29,6

Planlagt endring medfører en arealeffektivisering på cirka 11 prosent. På grunn av spesialrom m.m. er likevel areal per ansatt høyere enn arealnormen på 23 kvm. Det vil også ved fremtidig løsning være turnuspersonell ved NCSC som ikke inngår i det totale tallet for antall ansatte.

2. Vurderinger som er gjort – eie vs. leie mv.

NSM har i sitt arbeid med alternativer hatt dialog med både Statsbygg og Forsvarsbygg, og ingen av dem har ledige statlige lokaler å tilby i det geografiske området som er aktuelt. På grunn av hensyn til noen særlige funksjoner i NSM opprettholdes lokasjonen (to bygg) i Kolsås leir som hovedkontor. Denne lokaliseringen er også svært viktig for NSMs leveranser til Forsvaret. Behovet som har vært til vurdering er derfor funksjonene i Sandvika (Bærum) og Oslo havnelager (to lokasjoner og tre bygg).

Statsbygg har gitt bistand i vurderingen av om behovet skal dekkes gjennom leie i markedet eller gjennom statlig byggeprosjekt. Sentralt i vurderingen har vært om:

- det er et velfungerende marked for slike bygg
- graden av spesialtilpasning overstiger markedsverdien av bygget
- utleier kan komme i en monopolsituasjon ved utløp av kontrakt
- det er et bygg med kritisk infrastruktur.

NSM etterspør normale kontorlokaler som tilpasses sikkerhetsmessig. Statsbygg har vurdert at det er et velfungerende marked for denne typen kontorlokaler.

En forespørsel ble sendt ut til 11 store eiendomsaktører i Oslo/Bærum, med frist for innlevering av forslag i september 2020. NSM etterspurte lokaler i nybygg eller totalrenoverte eksisterende lokaler i aksene Kolsås - Sandvika - Oslo sentrum, med planlagt innflytting våren 2024. I kravspesifikasjonen ble det lagt vekt på at lokalene skulle være moderne og fremtidsrettede med miljøvennlig teknologi, og at lokalenes størrelse og planløsning skulle tilpasses NSM sine behov og eventuelt de begrensninger dette skulle medføre. NSM mottok tilbud om 22 alternative lokaler.

Graden av spesialtilpasning for NSM er ikke omfattende, og lokalene vil være attraktive for mange virksomheter ved utløp av leiekontrakt. Søndering som er gjort har også vist at mange aktører kan tilby lokaler som etterspurt og med kort leietid og konkurransedyktig pris. I følge NSM har Statsbygg derfor konkludert med at det kan forventes at byggekostnaden for spesialtilpasninger ikke vil overstige markedsverdien av bygget. Videre vurderer Statsbygg det som lite sannsynlig at utleier vil komme i en uheldig monopolsituasjon ved utløp av kontrakt.

I følge NSM har Statsbygg konkludert med at grad av spesialtilpasning og markedssituasjonen taler for at det er økonomisk mest gunstig for staten å videreføre dagens praksis, der NSMs behov for kontorlokaler dekkes i det private markedet.

2. NÆRMERE OM AVTALEN SOM ER UNDER FORHANDLING OG VURDERINGER SOM ER GJORT

NSM hadde sitt siste møte med Statsbygg i februar 2022. Statsbygg vurderte da at NSM har kjørt gode prosesser knyttet til å innhente tilbud på lokaler i markedet og det var enighet om at NSM skulle håndtere videre prosess uten mer støtte fra Statsbygg.

Ny lokasjon på Fornebu innebærer i hovedsak flytting av Nasjonalt cybersikkerhets-senter (NCSC), som i dag er lokalisert i Oslo havnelager (Langkaia 1) og lokalene i Sandvika (to bygg). Fornebulokasjonen vil redusere kvadratmeterprisen for disse arealene med henholdsvis 40% og 25%. Løsningen innebærer at NSM samles i to lokasjoner – hovedkontoret på Kolsås, og Fornebu.

Planlagt endring medfører en arealeffektivisering på cirka 11 prosent. Likevel er areal per ansatt høyere enn arealnormen på 23 kvm. Dette forklares ved at:

- Til sammen 1 500 kvm med spesialrom benyttes i det daglige kun av et begrenset antall ansatte med særskilt autorisasjon. Spesialrommenes beskaffenhet og

arbeidets art gjør det nødvendig at denne gruppen ansatte normalt har en fast arbeidsplass på utsiden av spesialrommene.

- Hovedkontoret på Kolsås er i sin helhet innredet med cellekontorer. Bygget utgjør nesten 4 000 kvm, men huser bare rundt 90 arbeidsplasser. En stor andel av spesialrommene ligger her.
- Lokaler til NSMs kurscenter for forebyggende sikkerhet er inkludert med cirka 500 kvm. Her arbeider kun et fåtall ansatte fast.
- Sikkerhetslovens krav til autorisasjonsskilt og sikring mot innsyn mv. legger begrensninger på en optimal utnyttelse av lokalene.

I dag ligger NSM på ca. 26,5 kvm per hode, når spesialrom inkl. kurscenter holdes utenom. I fremtidig løsning reduseres dette til ca. 26 kvm. Hovedkontoret på Kolsås er et relativt ineffektivt bygg med stor andel spesialrom. Om dette bygget holdes utenfor beregningene, vil areal per hode i nye lokaler ventelig ligge på cirka 23,5 kvm.

3. ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

Samlede årlige leiekostnader for planlagte arealer i ny løsning er beregnet å utgjøre cirka 28,5 mill. kroner, og utgjør om lag 2 mill. kroner mer enn dagens løsning. Økningen forklares med økt arealbehov, jf. omtale over. Inkludert i beløpet er husleiekostnader, driftskostnader/felleskostnader, kostnader knyttet til spesial-tilpasninger og investeringer, leieinntekter fra partnere/Felles cyberkoordinerings-senter (FCKS), samt den direkte driftsbetarelse NSM vil få gjennom mer effektiv drift.

Årsverkkveksten, herunder husleieøkningen, som følger av «Ukrainaproposisjonen» våren 2022, jf. Prop. 78 S (2021-2022), inngår i de planlagte arealene og bevilgningsøkningen til NSM som følge av tiltakene i proposisjonen vil alene forestå inndekning av den samlede økningen i leiekostnaden på to mill. kroner. Reanskaffelse av brukerutstyr og flyttekostnader vil dekkes innenfor NSM disponible ramme.

NSMs leieavtale på Langkaia 1 i Oslo løper til 2030 og utgjør 13 mill. kroner årlig. NSM har dialog med nære samarbeidspartnere i bygget med sikte på å overføre resten av denne leiekontraktens varighet. Arealbehovet til disse samarbeidspartnere er stort og risikoen for at det ikke blir en løsning vurderes som liten. En slik overføring er en forutsetning for fremforhandlet løsning.

4. JUSTISDEPARTEMENTETS SAMLEDE VURDERING

Leiekontrakten for lokalene i Sandvika utgår 30.06.2024. Det er avklart at det ikke er tomgangsleieforhold eller andre statlige egnede lokaler tilgjengelige i det aktuelle området. NSM har ikke behov for betydelige spesialtilpasninger eller kritisk infrastruktur i lokalene, og det er dokumentert gjennom konkurranse at det er et velfungerende leiemarked i det aktuelle området. NSMs lokalbehov fremstår som godt begrunnet. Statsbygg har bistått NSM som rådgivere, og har konkludert med at leie i markedet vil være økonomisk mest gunstig for staten. Merkostnadene til årlig husleie og drift på om lag 28,5 mill. kroner, samt utgifter til flytting og brukerutstyr, dekkes innenfor NSMs egne rammer. På bakgrunn av ovennevnte anbefaler JD at lokalbehovet dekkes gjennom leie i det private markedet.

Vi anmoder om rask tilbakemelding av hensyn til tidsaspektet for gjennomføring av tiltakene i ovennevnte Ukrainaproposisjon, og senest innen 03.06.2022.

Med hilsen

Annette Tjaberg
avdelingsdirektør

Knut Ellingsæter
fagdirektør

Dokumentet er godkjent og sendes uten signatur