



DET KONGELEGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Justis- og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Dykkar ref
20/4926

Vår ref
22/4533-3

Dato
13. juni 2022

Samlokalisering av Nasjonal sikkerhetsmyndighet - leigeavtale

Vi viser til brev frå Justis- og beredskapsdepartementet (JD) datert 16. mai (mottatt her 24. mai) om godkjenning av leiekontrakt for Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM).

Bakgrunn

Ettersom den samla verdien på leiekontrakten inkludert opsjonar overstig 100 millionar kroner skal saka leggast fram for Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for uttale jf. «Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor» pkt. 2.3, 3. avsnitt. Ved framlegging har det blitt greia ut om formålet, og for dei økonomiske og administrative konsekvensane av leigeavtalen.

NSM er i dag lokalisert i seks forskjellige bygg på fire forskjellige stadar. I forbindelse med at den eine leiekontrakta går ut i 2024, er det ønske om å samlokalisere verksemda. Hovudkontoret på Kolsås leir skal ikkje flyttast. NSM sendte førespurnad til 11 eigedomsaktørar i mai 2020, og mottok 22 tilbud som tilfredsstilte kravspesifikasjonen. NSM er no i gang med å framforhandle leigeavtale med Snarøyveien 36 AS. JD gir si tilslutning til at NSM inngår leigeavtalen.

Leigeperioden er på ■■■ år, frå 2023 til ■■■■. Avtalen vil auke årlege leigekostnadar med om lag 2 millionar kroner. Ifølge JD er dette eit resultat av auka arealbehov som følge av ein årsverkvekst på 90 nye tilsette. Dette har bakgrunn i Ukrainaproposisjonen (Prop. 78 S (2021-2022)). Den nye leigeavtalen medfører ein arealeffektivisering på 11% frå 33,4 kvm per tilsett til 29,6 kvm. JD forklarar det høge arealet per tilsett med at NSM har ein høg andel spesialrom. Dersom ein utelet lokala på Kolsås vil areal per tilsett vere 23,5 kvm.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kdd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Statsforvaltningsavdelinga

Saksbehandlar
Ingvild Ytterdal
22 24 68 40

I 2021 fekk NSM råd frå Statsbygg om prinsipp for lokalisering og eigarskapsmodell i brev datert 21. juni 2021. Statsbygg vurderer at verksemda er ein kritisk samfunnsfunksjon, og at lokala til NSM normalt reknast som formålsbygg, jf. bygge- og leigesaksinstruksen. Statsbygg legg til grunn at NSM ønsker å leige i marknaden, og at verksemda sjølv har vurdert risikoen ved dette. Statsbygg ber JD vurdere om risikoen ved å leige i privat marknad er akseptabel for samfunnsoppdraget til NSM, og om sikkerheitsmessige tilpassingar i lokala og kontraktsvilkår gjer at NSM kan leige i marknaden.

Vurdering

I oversendingsbrevet vurderer JD at NSM ikkje har kritisk infrastruktur i lokala. KDD er spørjande til om ei verksemd som NSM ikkje har kritisk infrastruktur. Ut frå dei funksjonane NSM skal vareta i lokala, kan det stillast spørsmål ved om eit ev. framtidig eigarskifte kan skape utfordringar for NSM si verksemd. Det bør av den grunn stillast vilkår i leigekontrakta som gjer at staten som leigetakar ikkje kjem i ein posisjon der leigeobjektet ikkje kan utnyttast til formålet. Det kan t.d. løysast med ein klausul som hindrar at eigedomen blir selt til uønska utanlandske eigarar, eller at leigetakar står fritt til å heve leigekontrakten dersom noko slikt skjer.

Sidan 1. mars 2020 har det vore obligatorisk å bruke Statsbygg som rådgivar for anskaffingar om innleige av lokale på over 30 millionar kroner. Statsbygg har fagkompetanse på leige av lokale i marknaden, og kan framforhandle leigeavtalar som er økonomisk gunstige for staten. Kravet blei kunngjort i brev frå KDD (då KMD) datert 31. januar 2020, og gjeld for alle offentlege verksemdar utanom NAV og politiet. I mai 2020 lyste NSM ut ein konkurranse utan å involvere rådgivartenesta til Statsbygg i prosessen. Då Statsbyggs rådgivarteneste møtte NSM hadde NSM allereie kome langt i anskaffingsprosessen. Ein kan ikkje sjå bort frå at NSM kunne fått tilbod med betre resultat på kriterium som pris og areal dersom Statsbygg hadde vore rådgivar for anskaffinga før den blei utlyst.

Konklusjon

KDD forutset at JD har gjort ei grundig vurdering av om det er kritisk infrastruktur i bygget, og risiko ved å leige lokale i den private marknaden. Vi ber JD informere sine underliggende verksemdar om at dei tidleg må gå i dialog med Statsbygg for rådgiving om leigesaker. På denne måten kan moglegheiter og behov bli avklarte i god tid, for å oppnå best moglege vilkår for staten.

Med helsing

Kaare Falkenberg (e.f.)
avdelingsdirektør

Ingvild Ytterdal
føstekonsulent

Dokumentet er signert elektronisk og har derfor ikkje handskrivne signaturar