



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

AVGRADERT

Justis- og beredskapsdep.
(institusjonens navn)

Dato 111223 Sign. LFT

BEGRENSET

iht. sikkerhetsloven §§ 11 og 12
jf offentleglova § 13, 1. ledd
Side 1 av 4

Nasjonal sikkerhetsmyndighet

Deres ref.

Vår ref.

Dato

22/148

24.11.23

Inngåelse av leieavtale i Snarøyveien 36 og finansiering av tilpasninger

Det følgende er en gjengivelse av hendelsesforløpet, slik Justis- og beredskapsdepartementet har notert det. Vi ber med dette om direktørens vurdering og eventuelle kommentar.

1. SPØRSMÅLET OM KONKURRANSEBYGG VS. FORMÅLSBYGG

I forbindelse med statsbudsjettet 2022 spilte NSM inn et behov for nye lokaler og større areal. I brev av 15. oktober 2020 gjorde departementet rede for hvilke forhold som må være belyst og vurdert før JD og FD kan ta stilling til saken og eventuelt fremme den i budsjettprosessen. Spørsmålene som må belyses går blant annet fram av *Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor*.

Det er ifølge denne instruksjonen departementet som er ansvarlig for å avklare om etatens arealbehov skal dekkes gjennom leie i det private markedet (konkurransesbygg) eller løses ved et byggeprosjekt i statlig regi (formålsbygg). Det overordnede hensynet er hva som er økonomisk mest gunstig for staten.

NSM ønsket i utgangspunktet å bruke leiemarkedet for kontorbygg. Ut fra vår kjennskap til virksomhetens egenart stilte JD spørsmål ved om dette var hensiktsmessig, eller om et formålsbygg var mer aktuelt.

I forbindelse med drøftingen av konkurransesbygg vs. formålsbygg ble NSM i brevet 15. oktober 2020 pålagt å vise antatte kostnader i det fremtidige leieforholdet som spesifikt dekker spesialfunksjoner utover vanlige kontorfunksjoner (andel av husleien som utgjør f.eks. sikkerhetskrav spesifikt tilrettelagt for virksomheten).

Postadresse
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Gullhaug Torg 4A
0030 Oslo

Telefon - sentralbord
22 24 90 90
Org. nr.: 972 417 831

Avdeling

Saksbehandler

NSM hadde i mellomtiden over tid arbeidet med et mulig leieforhold i Snarøyveien 36. Departementets brev av 15. oktober 2020 ble besvart 11. mai 2022, og NSM konkluderer her med at det er sterkt ønskelig å inngå en leieavtale med Snarøyveien 36 AS.

NSM forsikret i brevet at «*graden av spesialtilpasning for NSM er ikke svært omfattende*», og «*alle nødvendige investeringer planlegges dekket gjennom husleien*», som var 28,5 mill. kroner for den første kontrakten i Snarøyveien 36.

Den samlede verdien på utkast om leiekontrakt, inkludert opsjoner, oversteg 100 mill. kroner. JD la derfor – og med utgangspunkt i informasjonen over – fram saken for KDD og anbefalte en løsning i leiemarkedet. Et utkast til leiekontrakt per mai 2022 ble innhentet fra NSM og oversendt KDD. KDD aksepterte at det ble inngått en leieavtale.

JD har i brev av 20. juni 2022 til NSM formidlet forutsetninger og rammer for inngåelse av leieavtale i Snarøyveien 36. I brevet har departementet lagt til grunn at NSM er ansvarlig for å vurdere i hvilken grad markedet kan tilby lokaler med beliggenhet eller spesialtilpasning som oppfyller krav til sikkerhet for den virksomheten og de verdiene som NSM skal utøve og forvalte i sine lokaler. JD forutsatte videre at behovet for spesialtilpasninger, sikkerhetstiltak eller andre forhold ikke medfører at det kan reises tvil om at dette vil være innenfor reglene for bruk av konkurransebygg.

NSM inngikk leieavtalen med Snarøyveien 36 AS 1. juni 2022. Kontrakten som sådan er inngått mellom NSM og utleier, og departementet har ikke vurdert innholdet i kontrakten.

Realiteten var imidlertid at det var behov for omfattende ombygging og tilpasninger av NSMs lokaler i Snarøyveien 36 for at de skulle kunne brukes til formålet. NSM opplyser 1. november 2023 at dette omfatter «*tilrettelegging av infrastruktur for ny H-plattform, oppsett matrise og ekstrakjøling og strøm for nevnte matrise, FIS-basis og ny H. Det er også gjort nødvendige investeringer for påkrevde sikringstiltak og møteromsutstyr.*»

Det er ikke uvanlig at enkelte bygningsmessige tilpasninger utføres av utleier og bakes inn i ordinær husleie. Dette vil i regelen dreie seg om mindre bygningsmessige tilpasninger som flytting av vegger eller liknende. Dette vil normalt bli akseptert.

I denne saken er investeringene som er gjort av en helt annen karakter og omfang.

Det er så langt foretatt investeringer for om lag 110 mill. kroner i leiebygget, og ytterligere 90 mill. kroner er kontraktsmessig forpliktet. Det er gjort bygningsmessige endringer som har en levetid ut over leieavtalen på 15 år. Restverdien vil være betydelig.

Etter det vi forstår har en del av lånefasiliteten blitt brukt til investeringer i gjenanskaffelse av IKT-materiell i forbindelse med flyttingen fra tidligere lokaler.

2. FINANSIERING AV BYGNINGSMESSIGE TILPASNINGER OG INNKJØP AV UTSTYR GJENNOM LÅNEOPPTAK I MARKEDET

Det er virksomhetsleder som inngår leieavtale på vegne av virksomheten, innenfor de rammer som er satt av departementet.

JD har akseptert en samlet leiekostnad som var ubetydelig høyere enn den NSM flyttet fra, med en forutsetning om at merkostnader, flytting og brukerutstyr ble finansiert innenfor virksomhetens budsjettamme.

JD har ikke vurdert eller tatt stilling til innholdet i kontraktutkastet som JD mottok i mai 2022 og videreformidlet til KDD.

I utkastet fra mai 2022 gikk det i pkt. 28 fram at:

Utleier skal finansiere Leietakers spesialtilpasninger/sikkerhet oppad begrenset til NOK 48 000 000 ekskl mva. Disse investeringene skal være en åpen bok-løsning mellom partene, og avkastningskravet er fastsatt til å være 5%, tilbakebetalt over Leieperioden som en annuitet i henhold til punkt 7.1.

Det skrives en egen Tilleggsavtale som regulerer den endelige finansieringen, Vedlegg 8.

I kontrakten som ble signert av direktør NSM 1. juni 2022 – og som departementet fikk oversendt 7. november 2023 - er dette avsnittet endret slik:

Det utarbeides et eget vedlegg, Vedlegg 8, vedrørende Leietakers egne spesialtilpasninger /sikkerhetstiltak i bygget. Dette Vedlegget er under utarbeidelse i samarbeid med Leietaker og vil ikke være klart ved signeringstidspunktet, og vil således paraferes i ettertid. Grensesnittet mellom Utleier og Leietaker er behandlet i vedlagte ikke uttømmende matrise, Vedlegg 9.

Leveranse fra gårdeier er beskrevet i Vedlegg 3 med basis i tegninger, Vedlegg 1A og 1B.

Tilpasninger ihht spesialtilpasninger/sikkerhet dekkes i sin helhet av Leietaker.

Leietaker har bestilt tilleggsleveranser utover Utleiers leveranser og således ikke har varig verdi for Utleier. Utleier skal bekoste og utføre tilleggsleveransen iht. til spesifisering (se vedlegg 8), begrenset oppad til NOK 100.000.000 inkl. merverdiavgift. Disse investeringene skal være en åpen-bok løsning mellom partene. Utleier vil fortløpende fakturere Leietaker iht. til faktisk påløpt kostnad. Tilleggsleveransen vil spesifiseres i eget prosjektrengskap etter ferdigstillelse. Tilleggsleveransen nedbetales som en årlig annuitet over leieperioden, fordelt på antall kvadratmeter iht. Leiekontrakten.

Lån opp til MNOK 60 inkl mva belastes med en rente på 5%. Ramme utover MNOK 60 inkl mva og opp til MNOK 100 inkl mva, beregnes med 3mnd NIBOR + 5%. Det utarbeides egen låneavtale mellom partene.

8. juli 2022 - fem uker etter inngåelsen av den opprinnelige husleieavtalen - inngikk direktør NSM en tilleggsavtale om låneopptak («Låneavtale») med utleier Snarøyveien 36 AS på 100 mill. for finansiering av spesialtilpasninger i bygget, for nedbetaling over 15 år.

Avtalen ble senere (avtalen er udatert) utvidet til 200 mill. kroner.

I følge avtalen trekkes lånebeløpet opp i form av fakturering fra långiver til låntaker for investeringer (inkl. mva) i henhold til klausul om spesialtilpasninger i leieavtalen. Lånet skal etter avtalen forrentes med 5,0 pst per år for de første 60 mill. kroner, deretter med 3 mnd. NIBOR pluss 5,0 pst for de resterende 160 mill. kroner. Per 6.11.2023 tilsier dette en årsrente på 9,7 pst for den siste delen av lånet. Lånet betjenes separat fra leieavtalen. Med dagens rentenivå tilsier dette en ren rentekostnad for staten på om lag 173 mill. kroner i lånets løpetid, i tillegg til hovedstolen på 200 mill. kroner.

Departementet fikk på forespørsel oversendt lånedokumentene 7. november 2023. Den første låneavtalen på 100 mill. kroner er digitalt signert av direktør Sofie Nystrøm, mens utvidelsen til 200 mill. kroner er signert av avdelingsdirektør Åshild Egerdal etter meddelt signaturrett fra direktøren. Per 16. november 2023 er det trukket opp 110,6 mill. kroner av lånerammen, men forpliktende kostnader påløper fortløpende.

3. FORUTSETNINGEN OM FINANSIERING INNENFOR BUDSJETTRAMMEN

JD har akseptert en samlet leiekostnad i Snarøyveien 36 på 28,5 + 11,5 mill. kroner, i alt 40 mill. kroner. Det har vært en forutsetning både for den opprinnelige leieavtalen og for tilleggssavtalen som ble inngått om leie av 5. etasje våren 2023 at merkostnader, flytting og brukerstyr kunne finansieres innenfor NSMs eksisterende budsjettramme.

JD ble kjent med låneopptaket i et møte med NSMs ledelse onsdag 1. november 2023, da departementet ble informert om en forventet underdekning på 100 mill. kroner på virksomhetens budsjett for 2024 ut over foreslått bevilgning på 457 mill. kroner i 2024. En sentral del av merbehovet er 25 mill. kroner i årlige avdrag og renter på lånet som er tatt opp.

Det vil dermed ikke være mulig å dekke kostnadene til husleie og nødvendige tilpasninger innenfor rammen, slik som forutsatt i departementets brev av 20. juni 2022 (den opprinnelige avtalen) og 15. mai 2023 (tilleggssavtalen om leie av 5. etasje).

4. INFORMASJON TIL DEPARTEMENTET

Departementet ble ikke informert om det omfattende behovet for tilpasninger som var nødvendige for å gjøre Snarøyveien 36 mulig å bruke for NSM som sikkerhetsorganisasjon. Dersom departementet hadde hatt denne informasjonen før leieavtalen ble inngått, er det mer sannsynlig at man ville konkludert med at formålsbygg var den rette løsningen.

Departementet ble heller ikke gjort kjent med at direktør NSM sommeren 2022 inngikk en låneavtale på virksomhetens vegne på 200 mill. kroner med utleier. Direktør NSM har ikke hatt fullmakt fra JD til å inngå en slik avtale, og den er uansett i strid med Bevilgningsreglementet § 6.

Endelig er departementets forutsetning fra 2022 om at flyttingen til Snarøyveien 36 ikke skulle føre til økte husleiekostnader - ut over de 2,0 mill. kroner som ble finansiert gjennom Prop. 78 S (2021-2022) - brutt. Samlede kostnader i Snarøyveien er nå 40 + 25 mill. kroner årlig. Direktøren har 1. november 2023 gjort departementet oppmerksom på at dette ikke lar seg dekke innenfor NSMs budsjett i 2024.

Vi ber om direktørens merknader til opplysningene over innen kl. 12 tirsdag 28. november.

Med hilsen

Unni Gunnes
ekspedisjonssjef

Astri Tverstøl
Avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent