



DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Nasjonal sikkerhetsmyndighet  
Postboks 814  
1306 SANDVIKA

Unntatt offentlighet  
Jf. offentleglova § 15  
Unntatt offentlighet

Deres ref.

Vår ref.  
20/4926 - APA

Dato  
15.10.2020

### Utredning av fremtidig arealbehov

Justis- og beredskapsdepartementet (JD) viser til dialog om det fremtidige EBA-behovet til Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM), herunder NSMs innspill til statsbudsjettet 2022 med NSM referanse A03 - S:20/02107-4.

NSM har gjennom dialogen redegjort for dagens lokasjoner av direktoratet og de utfordringer dette medfører på administrasjon, virksomhetsstyring og drift. Det er bl.a. vist til veksten i antall ansatte og som et relevant element for arealbehovet har NSM vist til at leieavtalen for to lokasjoner i Sandvika, som utgjør 25% av dagens arealbruk, går ut i 2. kvartal 2024.

JD vil nedenunder vise til noen generelle retningslinjer og forhold som NSM må avklare før saken eventuelt kan vurderes nærmere av JD og Forsvarsdepartementet (FD). En eventuell realisering av NSMs arealbehov vil, dersom det ikke løses gjennom forsvarssektorens programmer, måtte følge de prinsippene som gjelder for slike prosjekter på sivil side.

### Lokalisering av statlige arbeidsplasser og statlig tjenesteproduksjon

NSM må avklare om en eventuell ny etablering/re-lokalisering av arbeidsplasser kommer inn under den statlige lokaliseringspolitikken slik at [Retningslinjer for lokalisering av statlege arbeidsplassar og statleg tenesteproduksjon](#)<sup>1</sup>, kommer til anvendelse. Etter vårt skjønn vil disse retningslinjene, foruten de angitte unntakene, bli gjeldende dersom NSM ønsker å flytte virksomheten.

### Generelt om bygge- og leiesaker

<sup>1</sup> Se <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinjer-for-lokalisering-av-statlege-arbeidsplassar-og-statleg-tenesteproduksjon/id2677330/>

Utgangspunktet er at «[Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor](#)»<sup>2</sup> skal følges, eventuelt med tilpasninger som følge av NSMs særegenhet. For NSMs vedkommende vil den faktiske løsningen, og om man f.eks. benytter Statsbygg eller Forsvarsbygg, måtte tilpasses det som anses mest hensiktsmessig mv. På et overordnet nivå er det ikke avgjørende hvilken av aktørene som benyttes så lenge de vedtatte prinsipper og prosesser følges. De gjeldende prosesser og prinsipper må følges om prosjektet eventuelt skal realiseres med finansiering fra sivil side.

For byggeprosjekter med en antatt kostnadsramme over 300 mill. kroner viser vi til JDs brev av 09.03.2020 «Nye rutiner for bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor». Her fremgår det bl.a. at ytre etater ikke kan igangsette utredning av slike prosjekter uten at det er avklart med JD i forkant. Vi viser også til at statlige virksomheter, med virkning fra 1. mars 2020 og som en prøveordning på tre år, skal bruke Statsbygg som rådgiver når det skal inngås nye leieavtaler i det private markedet med anslått kontraktsverdi på over 30 mill. kroner. Prøveordningen gjelder ikke for politiet. Et alternativ for NSM kan være å bruke Forsvarsbygg i de tilfellene anses som mest hensiktsmessig.

### **Formålsbygg eller ikke**

Det er i utgangspunktet departementet som er ansvarlige for å avklare om etatens arealbehov skal dekkes gjennom leie i det private markedet (konkurransbygg) eller løses ved et byggeprosjekt i statlig regi (formålsbygg). Det overordnede hensynet er hva som er økonomisk mest gunstig for staten. Dette må utredes av etaten, og det er en rekke relevante kriterier som må vurderes for å avgjøre hva som er «økonomisk mest gunstig». Instruksen omtaler nærmere kriterier for hva som medfører om et bygg vil være formålsbygg eller ikke. Dette kan i følge instruksen være ulike forhold, slik som f.eks. om lokalenes beliggenhet eller graden av spesialtilpasning gjør at markedsverdien av bygget er vesentlig lavere enn byggekostnaden, om utleier kommer i en monopolsituasjon ved kontraktens utløp, samt at bygg med kritisk infrastruktur, jf. (den nå opphevede) forskrift om objektsikkerhet, som hovedregel regnes som formålsbygg. Dersom nytt bygg realiseres inne i militærleiren på Kolsås vil det naturlig måtte være et formålsbygg med staten som eier. Å avklare hvilken type bygg NSM skal ha anser vi vil være viktig for den videre prosessen og utredning av ulike alternativer.

### **Kurantprosjekt eller ikke**

Finansiering av et ordinært byggeprosjekt er mer omfattende både ift. tid og prioritering enn såkalte «kurante byggeprosjekter». Byggeprosjekter innenfor husleieordningen, som kan håndteres innenfor uendret budsjettamme (kurantprosjekter), underlegges forenklet budsjettbehandling, dvs. at de ikke fremmes enkeltvis for Stortinget for godkjenning. Kurantprosjekter håndteres i henhold til det til enhver tid gjeldende rundskriv for behandling av statlige byggeprosjekter der husleien dekkes innenfor gjeldende budsjettammer, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv [H-2014-113](#).

### **FORHOLD NSM MÅ AVKLARE**

- Om det er omfattet av lokaliseringspolitikken eller ikke

<sup>2</sup> Se <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/instruks-bygge-leie/id670873/>

<sup>3</sup> Se <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Retningslinjer-kurantprosjekter/id2340398/>

- Formålsbygg eller ikke
- Kurantprosjekt eller ikke
- Statsbygg eller Forsvarsbygg (evt. om begge skal testes mtp. tid og kost)

I tillegg må saken utredes og beskrives overfor departementet.

Som det fremkommer i instruksene om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor, er det departementet som er ansvarlige for å avklare om etatens arealbehov skal dekkes gjennom leie i det private markedet eller løses ved et byggeprosjekt i statlig regi (formålsbygg). Det overordnede hensynet er hva som er økonomisk mest gunstig for staten.

Departementet skal særlig vurdere om de behov, mål og krav som legges til grunn for fremtidig lokaler er på riktig nivå. Dokumentasjonen som skal forelegges JD, skal være tilstrekkelig og forholdsmessig (herunder lokalenes og leiekostnadens størrelse, potensiell økning i leiekostnader, og risiko knyttet til prosjektet), slik at departementet har et godt grunnlag for vurderingen.

Virksomheten skal i denne fasen som et minimum oversende følgende dokumentasjon:

### **I. Hva utløser behovet – problembeskrivelse**

Behovet som skal løses, må beskrives og redegjøres for. Det kan f.eks. være:

- Et nytt oppstått behov for lokaler: Beskrivelse og begrunnelse for hva som utløser behovet for arealer og hvorfor ikke eksisterende leieforhold kan dekke behovet.
- Eksisterende leiekontrakt utløper: Opplysninger om når leiekontrakten utløper inkludert bruk av eventuelle opsjoner. Dagens leiekontrakt vedlegges.
- Dagens løsning er uforholdsmessig dyr: Det er sannsynlig at en annen løsning vil være billigere. Tidsbesparelser, effektivitetsgevinster (f.eks. som følge av nye arbeidsformer) og samordningsgevinster i etaten og ev. hos brukere. Det må sannsynliggjøres at gevinstpotensialet er realistisk og oppnåelig.

### **II. Dagens situasjon**

Det skal redegjøres for:

- Antall ansatte
- Areal totalt (brutto/netto)
- Areal per ansatt
- Grad av spesialtilpasninger/arealomfang som er spesialtilpasset (hvor mye utgjør dette av totale leiekostnader).
- Totale leiekostnader dagens leiekontrakt (strøm, fellesutgifter etc.). skal være sammenlignbart med eventuelt ny leiekontrakt.
- Tidspunkt for utløp av dagens leiekontrakt

### **III. Fremtidig situasjon**

Det skal redegjøres for:

- Antall ansatte (skal normalt ikke planlegges for økning, men kan begrunnes særskilt)
- Areal totalt (brutto/netto)
- Areal per ansatt, maks 23 m2 BTA, avvik må begrunnes
- Grad av spesialtilpasninger/areal som er spesialtilpasset (hvor mye utgjør dette av totale leiekostnader)
- Totale leiekostnader i fremtidig leiekontrakt (legge til grunn et realistisk anslag for strøm, fellesutgifter mv. for sammenligning med eksisterende leiekontrakt)
- Leiekontraktens varighet inkludert opsjoner
- Særskilte utgifter til flytting, engangs investeringer i inventar/brukerutstyr
- Eventuelle kostnader til tomgangsleie til dagens utleier etter flyttingen, evt. kostnader ved at Statsbyggs bygg blir stående tomt etter flytting

#### **IV. Alternativer/løsninger som skal utredes**

Basert på ovennevnte skal det alltid først undersøkes om det er statlige lokaler eller tomgangsleieforhold tilgjengelig for virksomheten, som kan dekke behovet. Det skal vedlegges en redegjørelse fra Statsbygg som dokumenterer hvilke muligheter som er undersøkt. Dersom tilgjengelige statlige lokaler ikke kan dekke behovet, må det tas stilling til om behovet skal dekkes ved leie i markedet eller gjennom statlig byggeprosjekt.

Det er ikke nødvendig å utrede et statlig byggeprosjekt dersom virksomheten i dag har et ordinært leieforhold i et velfungerende privat marked, og det legges til grunn at det i et nytt fremtidig leieforhold ikke vil være behov for spesialtilpasninger eller større sikkerhetstiltak eller andre forhold som medfører at det kan reises tvil om at dette vil være leie av et ordinært kontorbygg (omtalt som konkurransebygg i instruksen). Virksomheten må imidlertid svare ut dette punktet og vise antatte kostnader i det fremtidige leieforholdet som spesifikt dekker spesialfunksjoner utover vanlig kontorfunksjoner (andel av husleien som utgjør f.eks. sikkerhetskrav spesifikt tilrettelagt for virksomheten).

Dokumentasjon:

- Helhetlig kravspesifikasjon med beskrivelse og antatte kostnader for spesialtilpasninger som legges til grunn
- Markedsundersøkelse

For å sikre det mest gunstige alternativet for staten skal det innhentes flere tilbud ved leie i markedet. Dette gjelder også ved fornyelse av eksisterende leiekontrakter. Vurderingen skal ta hensyn til de totale leieforpliktelsene. I de tilfeller fremtidige behov også kan dekkes gjennom eksisterende lokaler skal det også undersøkes om det er mulig å forlenge eksisterende leiekontrakt, med og uten ombygginger, - og betingelser ved det. Innhenting av tilbud med eksisterende utleier gjøres samtidig med markedsundersøkelsen.

Dersom virksomheten i dag har et leieforhold i et formålsbygg (Statsbygg), må det i utgangspunktet utredes et statlig byggeprosjekt – rehabilitering og/eller nybygg. Dersom det ikke er noe som tilsier at kriteriene for formålsbygg vil være tilstede i et fremtidig leieforhold (f.eks. at det er et velfungerende leiemarked, bygningsmassen vil ikke ha spesialfunksjoner), kan også leie i det private markedet utredes. Alternativene statlig/privat løsning skal være sammenlignbare, dvs. ha samme detaljeringsnivå. Statsbygg og virksomheten skal gi en tilråding - med begrunnelse - for om statlig eie eller leie i markedet gir beste løsning. Statsbyggs tilråding skal dokumenteres/vedlegges. Tomgangsleie for eksisterende bygg må beregnes.

Det skal vurderes om inngåelse av ny leieavtale vil medføre at «Retningslinjer for lokalisering av statlege arbeidsplassar og statleg tenesteproduksjon» kommer til anvendelse, se <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinjer-for-lokalisering-av-statlege-arbeidsplassar-og-statleg-tenesteproduksjon/id2677330/>.

## **V. Finansiering og prioritering av tiltaket**

Dersom ny leiekontrakt medfører netto merutgifter til årlig husleie og drift, brukerutstyr mv, skal det redegjøres for inndekningen og hvilke konsekvenser dette har for virksomheten. Det skal også fremkomme hvilken prioritet og rangering leieforholdet har i virksomhetens portefølje for leieprosjekter.

JD er tilgjengelig ved spørsmål og behov for avklaringer i det utredningsarbeidet NSM gjør mht. å få dekket sitt fremtidige arealbehov.

Med hilsen

John Arne Gisnås e.f.  
avdelingsdirektør

Audun P. Aanæs  
seniorrådgiver

*Dokumentet er godkjent og sendes uten signatur*