

Vår saksbehandler  
Wilhelm Ernst Ramm Gran

Vår dato  
11.05.2022

Vår referanse  
U-22/00217-1

Deres dato

Deres referanse

Antall vedlegg

Side  
1 av 5

Til  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENTET  
Postboks 8005 Dep.  
0030 OSLO

## Utredning av fremtidig arealbehov i NSM

Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) viser til Justis- og beredskapsdepartementets (JD) brev av 15. oktober 2020, samt dialog i etterkant, senest 4. mai 2022. Vi fremsender her ønsket dokumentasjon, nummerert i tråd med departementets bestilling.

### 1. Hva utløser behovet – Problembeskrivelse

NSM sitter i dag 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.

Situasjonen forverres gjennom den personelløkning som følger av Ukrainaproposisjonen, og nye oppdrag og styrkinger som kan komme i årene fremover. Per i dag har ikke NSM ledige lokaler til å håndtere denne veksten. Vi står dermed i fare for ikke å klare å levere på viktige deler av vårt oppdrag.

Leieavtalen for NSMs lokaler i Sandvika utløper 30. juni 2024, og det haster med å finne en fremtidig erstatning for disse. Leieavtalen vi har på Havneleret i Oslo løper til 2030. Det er to årsaker til at utvidelse av lokalene på Havneleret ikke er mulig. For det første har andre aktører opsjon der det blir ledig i bygget. For det andre er kvadratmeterprisen på Langkaia svært høy, og således ville flere kvm der medført en urimelig stor EBA-kostnad for NSM.

I praksis er vi derfor låst til de arealene vi besitter i dag, og som allerede er for små for formålet. Dette 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 cyberkoordineringscenter (FCKS).

## Nasjonal sikkerhetsmyndighet

---

NSMs undersøkelser i markedet viser at det er mulig å finne gode lokaler som er vesentlig billigere enn de vi i dag leier. Et konkret alternativ på Fornebu vil gi oss rundt 100 flere arbeidsplasser enn vi i dag disponerer, med kun en begrenset økning i samlede kostnader til leie og drift av lokaler. Kvadratmeterprisen for disse moderne og hensiktsmessige lokalene ligger 40 % lavere enn hva vi betaler på Havelageret, og 25 % lavere enn i Sandvika. Dette vil gi oss mulighet til å håndtere planlagt og mulig vekst i årene fremover på en økonomisk fordelaktig måte.

En slik løsning innebærer at NSM på kort og mellomlang sikt vil være lokalisert i to forskjellige bygg – hovedkontoret på Kolsås, og et annet bygg som erstatter de øvrige av dagens leide lokaler. Dette er en forbedring i forhold til dagens situasjon, men NSM vil fremdeles arbeide for full samlokalisering på lang sikt.

## 2. Dagens situasjon

Antall ansatte:	310
Antall partnere med tilholdssted i NSMs lokaler:	40
Areal totalt, antall kvm:	11 700
Areal per ansatt, antall kvm:	33,4

Vi gjør oppmerksom på 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. Det gir derfor et mest korrekt bilde av situasjonen om disse holdes utenfor i beregningene av areal per ansatt.

Partnere 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.

## 3. Fremtidig situasjon

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. 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.

## Nasjonal sikkerhetsmyndighet

---

- lokaler til NSMs kurssentere for forebyggende sikkerhet er inkludert med cirka 500 kvm. Her arbeider kun et fåtall ansatte fast.
- sikkerhetslovens krav til autorisasjonsskille og sikring mot innsyn mv. legger begrensninger på en optimal utnyttelse av lokalene.

Samlede leiekostnader for planlagte arealer ventes å utgjøre cirka 28,5 mill. kroner. Inkludert i beløpet er husleiekostnader, driftskostnader/felleskostnader, kostnader knyttet til spesialtilpasninger og investeringer, leieinntekter fra partnere/FCKS, samt den direkte driftsbesparelse NSM vil få gjennom mer effektiv drift.

NSM vurderer det som hensiktsmessig å inngå en langsiktig leieavtale. På Fornebu vil det være aktuelt med 15 år. Dette vurderes som økonomisk fordelaktig, da husleiekostnadene på Fornebu i dag ligger lavt, men ventes å stige når Fornebubanen kommer. Jf. at tilbudt kvadratmeterpris på Fornebu ligger 25 % lavere enn prisen vi betaler i Sandvika.

Alle nødvendige investeringer planlegges dekket gjennom husleien. Det vil derfor ikke påløpe særskilte engangskostnader utover selve flyttekostnadene og kjøp av noe kontormøbler, som håndteres innen direktoratets budsjetttramme.

NSM har dialoger med tanke på å overføre leieavtalen av lokalene i Havnelageret i resten av leiekontraktens varighet til en av våre samarbeidspartnere. Det er en forutsetning for flyttingen at NSM får fremleid lokalene til en annen leietaker.

## 4. Alternativer/løsninger som skal utredes

### Tilgjengelige statlige lokaler

NSM har hatt dialog med både Statsbygg og Forsvarsbygg, og ingen av dem har lokaler å tilby som kan dekke NSMs behov.

### Vurdering av eierskap

NSM fått bistand fra Statsbygg i vurderingen av om behovet skal dekkes gjennom leie i markedet eller gjennom statlig byggeprosjekt. Sentralt i vurderingen er 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 vurderer at det er et velfungerende marked for denne typen kontorlokaler i det private markedet. Det vises i denne sammenheng til virksomheter som Kripos, PST og Politidirektoratet, som har lignende behov for sikkerhetstilpasninger, og som også dekker kontorbehovet i det private markedet.

Graden av spesialtilpasning for NSM er ikke svært omfattende, og lokalene vil være attraktive for mange virksomheter ved utløp av leiekontrakt. Søndering har også vist at mange aktører kan tilby lokaler som etterspurt og med kort leietid og konkurransedyktig pris. Statsbygg konkluderer derfor med at det slik sett kan forventes at byggekostnaden for spesialtilpasninger ikke vil overstige markedsverdien av bygget.

Videre vurderes det som lite sannsynlig at utleier vil komme i en uheldig monopolsituasjon ved utløp av kontrakt. Dette illustreres med dagens situasjon, der kontraktene i Sandvika nærmer

## Nasjonal sikkerhetsmyndighet

---

seg utløp og en sondering i markedet ga rundt 20 tilbud for lokaler med tilsvarende innhold som i dag, og til konkurransedyktige priser.

Statsbygg konkluderer med at grad av tilpasning 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.

### Statens lokaliseringpolitikk

Statsbygg har også bistått i vurderingen av om «Retningslinjer for lokalisering av statlege arbeidsplassar og statleg tenesteproduksjon» kommer til anvendelse.

Det følger av retningslinjenes punkt 3 at de ikke gjelder ved flytting innenfor samme kommune som følge av at leiekontrakter går ut. Hensikten med punktet er knyttet til målene om en god geografisk fordeling av statlige arbeidsplasser og tjenester. Man ønsker å unngå at statlige virksomheter automatisk flytter inn til storbykommunene når leiekontrakter utløper, uten at det gjøres en konkret vurdering etter retningslinjene av en slik flytting.

Statsbygg vurderer at en flytting av NCSC fra Oslo kommune til Bærum kommune ikke er i konflikt med hensikten bak dette punktet. Bærum og Oslo slått sammen til et felles senterområde for bo- og arbeidsregion 05 Oslo/Bærum, som gjør det vanskelig å se at flytting fra Oslo til Bærum skal virke negativt på lokaliseringspolitikken. I tillegg har NSM hele tiden ønsket å opprettholde Kolsås som vårt hovedsete. Konklusjonen er dermed at retningslinjene ikke kommer til anvendelse.

NSM hadde sitt siste møte med Statsbygg i februar 22. Statsbygg vurderte at NSM har kjørt gode prosesser knyttet til å innhente tilbud på lokaler i markedet. Det var enighet om at NSM skulle håndtere videre prosess uten mer støtte fra Statsbygg.

## 5. Finansiering og prioritering av tiltaket

Som vist tidligere ventes en begrenset økning av netto merutgifter til årlig husleie og drift, på i ca 2 mill. kroner ved leie av lokaler på Fornebu.

Vi understreker at denne merutgiften gir NSM sårt tiltrengt rom til å håndtere den veksten i ansatte som er på trappene, og samtidig kunne håndtere ytterligere vekst i årene fremover. Det understrekes at vi gjennom god dialog med utleier ser ut til å kunne få disponere deler av arealet allerede i løpet av 5-6 måneder, [redacted]. NSM vurderer dette som avgjørende for å kunne levere godt på Ukrainaproposisjonen

På litt lenger sikt vil nye lokaler gi en helt annen mulighet til å videreutvikle NCSC enn det dagens lokaler tillater. Særlig er det grunn til å anta at partnersamarbeidet vil nyte godt av dette. En samlokalisering med større deler av NSM vil innebære enklere tilgang til flere fagmiljøer, med mulighet for større faglig bredde i samarbeidet. Vi ser også for oss muligheten til å utvikle en tettere samhandling med NSM kurssentere for forebyggende sikkerhet.

Ved opprettelse av nye stillinger beregner NSM en overheadkostnad som øremerkes de administrative kostnader som knyttes til personellet. Husleie inngår som et element i denne overheadkostnaden. NSM legger til grunn at økningen i husleieutgifter i sin helhet dekkes av beregnet overhead.

**Nasjonal sikkerhetsmyndighet**

---

Med hilsen

Åshild Hauge Egerdal  
avdelingsdirektør

Morten Svenneby-Arvnes  
fung. underdirektør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent hos Nasjonal sikkerhetsmyndighet og sendes uten signatur.*

Kopi til:  
FORSVARSDEPARTEMENTET