

## **Endringer i Instruks for håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor av 20. januar 2012 nr 39**

Fastsatt ved kongelig resolusjon av 29. mai 2015 med hjemmel i Kongens instruksjonsmyndighet. Fremmet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### I

I Instruks for håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor av 20. januar 2012 nr 39 gjøres følgende endringer:

1.1 skal lyde:

Formålet med instruksene er å sikre god saksforberedelse og styring *med bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor.\**

1.2 skal lyde:

Instruksene gjelder for alle virksomheter i statlig sivil sektor, organisert *innenfor rettssubjektet staten.*

*Instruksene gjelder ved inngåelse av avtaler om leie av lokaler, inklusive leieavtaler med forpliktende klausuler om senere kjøp, samt ved behandling av statlige byggeprosjekter. Som statlig byggeprosjekt regnes også ombygging/rehabilitering av eksisterende eller innkjøpt eiendom. Instruksene gjelder ikke for bygging eller leie av kontorlokaler til departementene.*

2.1 skal lyde:

Departementene er ansvarlige for å utrede lokalbehov på sine ansvarsområder. *I forkant av bygging eller leie av lokaler skal departementene påse at alle relevante forhold blir tilstrekkelig utredet iht. kravene i utredningsinstruksene, sist endret ved kgl. res. av 24. juni 2005. Det stilles videre krav om ekstern kvalitetssikring for prosjekter over de terskelverdier som Finansdepartementet til en hver tid fastsetter. Dette gjelder ekstern kvalitetssikring av konseptvalg (KS1) og ekstern kvalitetssikring av styringsunderlag og kostnadsoverslag for valgt prosjektalternativ (KS2). Når antatt fremtidig leieforpliktelse\*\* overstiger terskelverdien fastsatt av Finansdepartementet, skal kvalitetssikring også gjennomføres ved planer om leie i markedet.*

2.2 første ledd skal lyde:

*Når det identifiseres et behov for nye lokaler, eller behov for forandringer i eksisterende lokaler, skal det utarbeides en funksjonsbeskrivelse, som skal legges til grunn i det videre arbeidet. Funksjonsbeskrivelsens omfang må stå i forhold til lokalenes størrelse, og risikoen forbundet med prosjektet. Av funksjonsbeskrivelsen skal det fremgå hvilke krav som må stilles til lokalene mht. funksjon, størrelse, beliggenhet og kvalitet, for at virksomheten skal kunne ivareta sine oppgaver.*

2.2 nye andre, tredje, fjerde og femte ledd skal lyde:

*Funksjonsbeskrivelsen skal ivareta hensynet til effektiv ressursbruk, og det må inngå en vurdering av dette i analysen.*

*Graden av spesialtilpasning av lokalene skal begrenses til det høyst nødvendige.*

*Det skal normalt ikke planlegges for vekst i antall ansatte. Dersom ansvarlig departement likevel mener det bør planlegges for slik vekst, skal dette redegjøres for og begrunnes særskilt. Som et ledd i arbeidet med nye lokaler eller endringer i eksisterende lokaler, bør det også vurderes behov for endringer i arbeidsplassutforming som følge av nye arbeidsformer. Funksjonsbeskrivelsen skal være i overensstemmelse med gjeldende lov og regelverk om arbeidsmiljø, universell utforming, og krav til sikkerhet og teknisk infrastruktur som følger av virksomhetens egenart.*

*Kommunal- og moderniseringsdepartementet kan sette normer for lokalenes areal, energi og standard. Ved reforhandling av leiekontrakter vurderes inngåelse av avtaler om grønne sertifikater.*

2.3 skal lyde:

*På bakgrunn av funksjonsbeskrivelsen skal det avklares om det er ledige statlige lokaler eller tomgangsleieforhold som virksomheten kan gå inn i.*

2.4 skal lyde:

*Dersom det ikke er egnede ledige statlige lokaler og/eller tomgangsleieforhold, skal det på bakgrunn av funksjonsbeskrivelsen tas stilling til om lokalbehovet skal dekkes ved leie i markedet, eller ved gjennomføring av byggeprosjekt i statlig regi.*

Departementene er selv ansvarlige for å avklare om en skal dekke lokalbehovet ved leie i markedet eller ved et statlig byggeprosjekt. I

denne vurderingen skal det overordnede hensynet være hva som er økonomisk mest gunstig for staten.

*Lokaler som det normalt er et velfungerende leiemarked for, klassifiseres som konkurransebygg. I utgangspunktet skal lokaler leies i markedet og med lavest mulig grad av spesialtilpasning. I de tilfeller hvor summen av fremtidige leieforpliktelser\*\* er på 100 mill. kroner eller mer, skal saken forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet for uttalelse. Ved foreleggelsen redegjøres for formålet og de økonomiske og administrative konsekvenser av leieavtalen.*

*Lokaler det ikke er et velfungerende marked for klassifiseres som formålsbygg, og skal som hovedregel gjennomføres som et statlig byggeprosjekt. Forhold som i den forbindelse tillegges vekt, er om lokalenes beliggenhet eller graden av spesialtilpasning gjør at markedsverdien av bygget er vesentlig lavere enn byggekostnaden, eller om utleier antas å komme i en monopolsituasjon overfor den statlige leietakeren ved kontraktens utløp. Bygg med kritisk infrastruktur, jf Objektsikkerhetsforskriften regnes som hovedregel som formålsbygg. Dersom ansvarlig departement mener det vil være økonomisk mest gunstig for staten å løse lokalbehovet ved gjennomføring av statlig byggeprosjekt, må dette forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet og begrunnes særskilt.*

*Ved uenighet mellom Kommunal- og moderniseringsdepartementet og ansvarlig departement om lokalbehov bør håndteres ved leie i markedet, eller som statlig byggeprosjekt, skal saken legges frem for regjeringen.*

Ny 2.5 skal lyde:

### **2.5 Statsbyggs rådgiverfunksjon**

*Statsbygg tilbyr rådgivning for virksomheter i statlig sivil sektor som vurderer å anskaffe nye lokaler, eller gjøre endringer i eksisterende lokaler.*

3.1 annet, tredje og fjerde ledd skal lyde:

Iht. Finansdepartementets rundskriv R-110 av [25.november 2013](#) om fullmakter iht. bevilgningsreglementet og kgl. res av 2. desember 2005 nr 1359, har departementene fullmakt til å samtykke i at det inngås leieavtaler uten at saken forelegges Stortinget på følgende vilkår:

- a. *Leieavtalene skal gjelde den ordinære driften av den statlige virksomheten.*
- b. *Utgiftene i forbindelse med avtalene skal kunne dekkes innenfor et uendret bevilgningsnivå på vedkommende budsjettpost i hele avtaleperioden.*
- c. *Behovet for oppsigelsesklausuler skal nøye vurderes for alle avtaler utover budsjettåret.*

*Før avtalen inngås, skal alle relevante forutsetninger knyttet til leieavtalen være avklart og vurdert. Dette gjelder bl.a. regulering av husleie, oppsigelsesadgang/betingelser for forlengelse av avtale, ev. kjøpsopsjon, regulering og belastning av øvrige driftsutgifter (for eksempel strøm, vaktmestertjenester og resepsjon mv.), brukerstyr og planlagte større vedlikeholds- og ombyggingarbeider som vil få konsekvenser for leieutgiftene, samt ev. tomgangsleie for eksisterende lokaler. Det bør inntas klausuler med krav om leietakers samtykke ved salg av den leide eiendom og/eller klausuler som gir rett til oppsigelse av leieavtalen som følge av eierskifte.*

*Dersom leieutgiftene ikke kan dekkes innenfor uendret bevilgningsnivå på vedkommende budsjettkapittel i hele leieperioden, kreves det bevilgning fra Stortinget før inngåelse av leiekontrakt.*

3.3 skal lyde:

### **3.3 Innhenting av tilbud for leie av lokaler:**

*For å sikre det mest gunstige leiealternativet for staten (iht funksjonsbeskrivelse og analyse, jf pkt 2.2.) skal det innhentes flere tilbud. I de tilfeller en leiekontrakt i markedet innebærer et privat bygge- eller rehabiliteringsprosjekt, skal det også stilles krav om at utleier er et lovlig etablert foretak, og kan framlegge attester for innbetalt skatt, merverdiavgift (mva) og arbeidsgiveravgift.*

Ny 3.4 skal lyde:

### **3.4 Krav til byggeprosjekter med statlige leietakere**

*Ved byggeprosjekter for nybygg, ombygging eller rehabilitering av eksisterende eiendom for utleie skal det stilles krav i leieavtalen om at prosjektet gjennomføres i tråd med denne instruks.*

*Det skal fremgå av kontraktsvilkårene for entrepriser og levering av varer til prosjektet at utleiers kontraktspart ikke kan ha flere enn to ledd underentreprenører under hverandre. Leietaker plikter å føre tilsyn med at dette vilkåret oppfylles.*

#### 4.1 skal lyde:

*Oppdragsdepartementet er ansvarlig for de byggeprosjekter som settes i gang på departementets område, og for å påse at ressursbruken i byggeprosjektet er effektiv mht. de forutsatte resultater, jf. [bevilgningsreglementets](#) § 10. Statsbygg er normalt byggherre for byggeprosjekter i statlig sivil sektor.\*\*\**

For øvrig gjelder følgende prinsipper for ansvarsdeling ved behandling og gjennomføring av statlige byggeprosjekter:

- a. Oppdragsdepartementet har ansvaret for departementets egen behandling av byggesaken, herunder bl.a. prioritering av prosjektet, dimensjonering, arealramme og kvalitativ utforming. Videre er oppdragsdepartementet ansvarlig for å fremme ev. forslag om midler til prosjektering og ev. forslag om startbevilgning. Oppdragsdepartementet skal også fremme forslag om bevilgning til nødvendig brukerstyr til prosjektet for regjeringen jf. pkt. 4.2.*
- b. Statsbygg ivaretar byggherreansvaret på vegne av staten, og har ansvar for anbudsprosedyrer, kontraktsinngåelse og gjennomføring av fastsatte planer innenfor det bevilgede beløp. Statsbygg er videre ansvarlig for å varsle oppdragsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet om avvik i prosjektgjennomføringen som kan medføre at prosjektet ikke kan gjennomføres iht. fastsatte planer. Ved eventuelle feil eller mangler fra Statsbyggs side har Kommunal- og moderniseringsministeren det konstitusjonelle ansvaret.*
- c. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har det overordnede ansvaret for disponeringen av usikkerhetsavsetninger i byggeprosjekter, jf. pkt. 4.4 nedenfor, samt for å fremme forslag om midler til videreføring av byggeprosjekter.*
- d. Finansdepartementet har ansvaret for ordningen med ekstern kvalitetssikring av store statlige investeringsprosjekter, i henhold til de til enhver tid gjeldende terskelverdier departementet setter for slike analyser, og er sammen med oppdragsdepartementet ansvarlig for ekstern kvalitetssikring av enkeltprosjekter, jf. bl.a. pkt. 4.2 nedenfor.*

#### 4.2 skal lyde:

Alle byggeprosjekter skal som hovedregel prosjekteres frem til ferdig forprosjekt før det tas stilling til om prosjektet skal gjennomføres. For

*store prosjekter kan det være aktuelt å ta stilling til ev. videre prosjektering på bakgrunn av en vurdering av skisseprosjektet. Før forslag om startbevilgning ev. fremmes for Stortinget, skal det gjennomføres ekstern kvalitetssikring av styringsunderlag og kostnadsoverslag for valgt prosjektalternativ (KS2) iht. de terskelverdier som Finansdepartementet setter for slike analyser. Oppdragsdepartementet har ansvaret for at byggeprosjekter legges fram for kvalitetssikring som samlede prosjekter, der både byggeprosjektet og brukerutstyret inngår, men med separate styrings- og kostnadsrammer.*

*Forslag om midler til gjennomføring av prosjekteringsarbeidene fremmes i den ordinære budsjettprosessen dersom prosjekteringsarbeidene ikke kan fullføres innenfor uendret budsjetttramme på Statsbyggs budsjett, eller oppdragsdepartementet ikke kan dekke prosjekteringskostnaden innen uendret budsjetttramme om prosjektet ikke blir realisert. Dersom prosjekteringsarbeidene forventes å strekke seg over flere år, må det samtidig med at det fremmes forslag om bevilgning til oppstart av forprosjektet, også bes om samtykke fra Stortinget til å pådra utgifter påfølgende budsjettår, normalt i form av et forslag til romertallsvedtak. Omfanget av framtidige forpliktelser må framgå. Dersom de samlede kostnadene ved forprosjektet anslås å overstige de terskelverdier som Finansdepartementet setter for ekstern kvalitetssikring, skal en kostnadskalkyle for forprosjektet kvalitetssikres eksternt iht. KS2-ordningen før det ev. fremmes forslag for Stortinget om bevilgning til forprosjektet.*

Før arbeidet med prosjektering starter opp, skal det foreligge en skriftlig bekreftelse (oppdragsbrev) fra oppdragsdepartementet til Statsbygg der departementets mål og rammer for prosjektet fremgår.

4.3 skal lyde:

### **4.3 Byggeprosjekter**

*For alle byggeprosjekter skal det settes en styringsramme som er P50 og en kostnadsramme som er P85 fratrukket kutt. Kostnader til kunstnerisk utsmykning skal innarbeides i rammene, jf kgl. res 2. september 1997, men bevilges på eget budsjettkapitel og -post. Valg av prosentsats for kunstnerisk utsmykning skal forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet sammen med forslag til styrings- og kostnadsramme.*

#### **4.3.1 Kurante byggeprosjekter**

*Byggeprosjekter innenfor husleieordningen, som kan håndteres innenfor uendret budsjettramme (kurantprosjekter), underlegges forenklet budsjettbehandling, dvs. at de ikke fremmes enkeltvis for Stortinget for godkjenning.*

*Kurantprosjekter med styringsramme (P50) på 50 mill. kroner eller mer skal forelegges Kommunal- og moderniseringsdepartementet for godkjenning. Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal påse at prosjektet er i overensstemmelse med retningslinjene for kurantprosjekter.*

*I henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H11/14 er det likevel krav om fremlegg for regjeringen av slike prosjekter dersom:*

- a. Prosjektet har en styringsramme på 100 mill. kroner eller mer.*
- b. Dersom leietaker ikke er en del av rettssubjektet staten (for eksempel stiftelser), og prosjektets styringsramme er på kr 15 mill. kroner eller mer.*

#### **4.3.2 Ordinære byggeprosjekter**

*Byggeprosjekter innenfor husleieordningen hvor husleien ikke kan håndteres innenfor uendret budsjettramme, og byggeprosjekter utenfor husleieordningen i staten, skal legges frem for regjeringen og Stortinget for godkjenning. Kostnadsramme for bygg og kostnadsramme for brukerutstyr legges frem for Stortinget hver for seg av hhv Kommunal- og moderniseringsdepartementet og oppdragsdepartementet.*

*Kostnadsrammer for prosjekter som har vært gjenstand for ekstern kvalitetssikring (KS2) behandles i Regjeringen etter at kvalitetssikringen er avsluttet og normalt i forbindelse med at det fremmes forslag om oppstartsbevilgning i den ordinære budsjettprosessen.*

*Kostnadsrammen for byggeprosjekter som ikke har vært kvalitetssikret gjennom KS-ordningen, skal godkjennes av Kommunal- og moderniseringsdepartementet før forslag om startbevilgning fremmes for regjeringen og Stortinget. Kostnadsrammen skal settes til P85 fratrukket kutt. Midler til kunstnerisk utsmykning skal innarbeides i kostnadsrammen .*

*I tillegg til kostnadsrammen for selve byggeprosjektet, skal nødvendige tilleggsutgifter (tomgangsleie- og flyttekostnader, samt kostnadsramme for brukerutstyr og inventar mv.) og fremtidig behov*

*for husleiekompensasjon etter ferdigstilling legges frem for Kommunal- og moderniseringsdepartementet for godkjenning før saken legges frem for regjeringen og Stortinget.*

*Ved fremleggelse av forslag om startbevilgning for alle byggeprosjekter utenfor husleieordningen skal det i tillegg redegjøres for årlige utgifter til verdibevarende vedlikehold og tilfredsstillende drift.*

4.4. skal lyde:

#### **4.4 Oppstart og gjennomføring** av byggeprosjekter

*For at Statsbygg skal starte opp arbeidene med gjennomføring av et byggeprosjekt, skal det foreligge en skriftlig bekreftelse (oppdragsbrev) fra oppdragsdepartementet til Statsbygg. Videre skal det utarbeides et dokument som beskriver prosjektets mål, rammer og strategier (styringsdokumentet), som skal legges til grunn for det videre arbeidet med prosjektet. Disse kravene gjelder også prosjekter der Statsbygg er gitt oppdrag med å bistå ved anskaffelse av brukerutstyr til prosjektet. Nærmere retningslinjer for budsjettbehandling av byggeprosjekter som er aktuelle for startbevilgning, vil bli gitt i de årlige budsjettrundskriv fra Finansdepartementet.*

*Byggeprosjekter skal gjennomføres iht. til vedtatte planer for kvalitet, fremdrift og økonomi. Det skal normalt ikke fremmes forslag om endringer i kvalitet, areal eller funksjon som medfører økte kostnader etter at startbevilgning er gitt. Dersom endringer likevel vurderes som aktuelle, skal saken forelegges den myndighet som godkjente kostnadsrammen, med mindre det er snakk om mindre justeringer, bl.a. som følge av avklaringer i forbindelse med detaljprosjekteringen og avklaringer med leverandører mv.*

*For ordinære prosjekter innebærer dette at saken skal legges frem for Kommunal- og moderniseringsdepartementet. I tillegg skal saken forelegges Finansdepartementet dersom saken tidligere har vært forelagt Finansdepartementet.*

##### **4.4.1 Kutt i prosjektet**

*Dersom det oppstår uforutsette kostnader som innebærer at prosjektets styringsramme kan bli overskredet, skal det først vurderes om det er mulig å foreta kutt i andre deler av prosjektet, iht. en kuttliste som skal foreligge før prosjektet settes i gang. Så lenge*



*kostnadsrammen overholdes, kan kutt i vedtatt funksjonalitet bare skje etter en vurdering av oppdragsgivende departement.*

#### **4.4.2. Bruk av usikkerhetsavsetningen i ordinære byggeprosjekter**

*Dersom de uforutsette kostnadene ikke kan dekkes ved kutt i andre deler av prosjektet, jf. kuttlisten, skal det tas stilling til bruk av usikkerhetsavsetningen i prosjektet (differansen mellom kostnadsrammen og styringsrammen). Usikkerhetsavsetningen kan kun benyttes til å dekke kostnader som følger av uforutsette hendelser og markedssvingninger. Den kan ikke benyttes til å dekke utgifter til standardheving eller utvidelse av prosjektet.*

*Usikkerhetsavsetningen disponeres iht. pkt. 4.1 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, som kan delegere disponeringen av deler av avsetningen i det enkelte prosjekt til Statsbygg. Utløsning av midler fra usikkerhetsavsetningen skal skje etter tilrådning fra oppdragsdepartementet (-ene), eller virksomheten (-e).*

#### **4.4.3 Kostnader ut over usikkerhetsavsetningen i ordinære byggeprosjekter**

*Dersom usikkerhetsavsetningen for ordinære byggeprosjekter heller ikke forventes å strekke til, skal saken forelegges den myndighet som godkjente kostnadsrammen, før forpliktelser ut over kostnadsrammen pådras. Dette innebærer at saken skal legges frem for Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Stortinget.*

#### **4.4.4 Endringer i kurantprosjekter etter at startbevilgning er gitt**

*I kurantprosjekter bærer Statsbygg risikoen for at sluttkostnaden ikke overstiger styringsrammen, jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H11/14.*

*For kurantprosjekter kan oppdragsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet avtale utvidelser opp til en kostnadsramme på 100 mill. kroner. Kurantprosjekter med en opprinnelig kostnadsramme under 100 mill. kroner, men hvor utvidelser innebærer at kostnadsrammen overstiger 100 mill. kroner, samt kurantprosjekter med en kostnadsramme over 100 mill. kroner, og hvor utvidelser innebærer en økning i kostnadsrammen på 20 prosent eller mer, skal forelegges Regjeringen for ny godkjennelse av kostnadsrammen. Ved fremlegg av slike saker skal det redegjøres for hvilke endringer som foreslås, formålet med endringene og kostnadene forbundet med endringene som foreslås (ny kostnadsramme og ev. endringer i fremdrift mv.).*

Notene skal lyde:

**Noter:**

*\* Instruksen gjelder ikke for spesialbygg knyttet til driften av veg- og jernbanenettet.*

*\*\* Beregnet ved å multiplisere årlig forventet leieforpliktelse (husleie og andre kostnader forbundet med leieavtalen) med antall år leieavtalen løper. Antall år settes lik leieavtalens varighet inkludert evt. opsjoner om forlengelse. Det tas hensyn til indeksklausler med forhåndsbestemte reguleringer i avtalen.*

*\*\*\* Dette kan f. eks. fravikes når statlige virksomheter selv har ansvar for å bygge og forvalte spesialbygg, som for eksempel Statens vegvesen og Jernbaneverket.*

**II**

**Ikraftsetting**

Endringene trer i kraft straks.