



Kunnskapsdepartementet

Veileder

Vegvisar for statlege universitet og høgskular om samarbeidet i bygge- og leigesaker





Innhald

1	Innleiing	3
1.1	Formål.....	3
1.2	Roller og ansvar	3
2	Forvaltning av statleg eigedom	5
2.1	Areal i den statlege husleigeordninga	5
2.2	Areal som universiteta forvaltar sjølv	5
2.3	Lokale til bruk av andre.....	6
3	Prosess ved endra behov	7
3.1	Utgreiing av behov	7
3.2	Bruk av lokale i statens husleigeordning.....	10
3.3	Leige av lokale i marknaden	10
3.4	Leige av areal i sjukehus	11
3.5	Byggeprosjekt	12
4	Oppfølging	17
4.1	Møte.....	17
4.2	Rapportering.....	18
4.3	Budsjett og økonomi	19
4.4	Evalueringar	20
5	Vedlegg.....	21

1 Innleiing

Statlege universitet og høgskular disponerer til saman 3,5 mill. kvadratmeter som er den største eigedomsporføljen i statleg sivil sektor. Om lag 2,7 mill. kvadratmeter er statleg eigde - om lag 1 mill. kvadratmeter er forvalta av Statsbygg, medan 1,7 er forvalta av fem av universiteta (UiB, UiO, NTNU, UiT, NMBU). Resten leigde i den private marknaden (kjelde: DBH).

Kunnskapsdepartementet ønsker å ha god dialog med institusjonane om bygge- og leigesaker. Siktemålet med denne vegvisaren er å støtte opp under ein transparent og føreseieleg dialog og samhandling om arealbehov.

1.1 Formål

Kunnskapsdepartementet har det overordna ansvaret for lokalbehovet til underliggende verksemdar. Vegvisaren har som formål å gi samla informasjon om ansvarsfordelinga og forventningane til institusjonane i samarbeidet om bygge- og leigesaker. Styringa av desse sakene følger i stor grad av felles rammer som gjeld i staten, sjå oversikt over desse i vedlegget. Basert på dei reglane som gjeld for bygge- og leigesaker har vegvisaren som formål å tydeleggjere krav og forventningar til avgjerdsgrunnlag frå institusjonane i tidleg fase.

1.2 Roller og ansvar

Utgangspunktet er at roller og ansvar for bygge- og leigesaker følger sektorprinsippet. Statsråden er konstitusjonelt og parlamentarisk ansvarleg for sin sektor med unntak av der ansvaret er avskore gjennom lov. Ansvar og myndigheit og delegerte fullmakter går fram av verksemd- og økonomiinstruks og tildelingsbrev til verksemdene.

Kunnskapsdepartementet (KD)

KD har eit overordna ansvar for å utgreie lokalbehov i eigen sektor, og for at lokala som underliggende verksemdar disponerer vert rasjonelt utnytta. Dette inkluderer mellom anna leigeavtalar og utvikling av byggeprosjekt, sjå punkt 3. KD skal sjå til at alle relevante forhold blir tilstrekkeleg utgreia. KD følger opp statlege universitet og høgskular gjennom etatsstyringa.

Statlege universitet og høgskular

Statlege universitet og høgskular er forvaltningsorgan med særskilde fullmakter og styre som øvste organ. Styret har ansvar for verksemda, å lage strategiar og planar, og for å disponere ressursane best mogleg. Det inkluderer campus, lokale og utstyr. Styret skal sørge for at alle lokala verksemda disponerer vert rasjonelt utnytta. I årsrapporten

skal styret gi ei vurdering av styring og kontroll i verksemda, og omtale vesentlege forhold departementet må kjenne til.

UiB, UiO, NTNU, UiT og NMBU har òg ansvar for forvaltning av statleg eigedom, sjå punkt 2.2.

I forkant av bygging eller leige av lokale skal styret sjå til at alle relevante forhold blir tilstrekkeleg utgreia. Ved behov for lokale utover det institusjonen har fullmakt og finansiering til sjølv å skaffe, skal institusjonane melde det inn som ei sak til KD. Utgreiinga skal alltid vurdere meir effektiv utnytting og endringar i eksisterande lokale som eit alternativ til nybygg eller leige i marknaden.

KD forventar at institusjonane tek hand om medverking og medråderett, og at bygg- og leigesakene som KD mottek frå institusjonane er forankra i styret for institusjonen.

Statsbygg

Statsbygg er ei statleg forvaltningsbedrift som har som formål å skaffe og forvalte lokale for verksemder i statleg sivil sektor. Statsbygg har fleire roller:

- Statsbygg har ansvar for forvaltning, drift og verdibeverande vedlikehald av eigedom som inngår i den statlege husleigeordninga. Statsbygg skal i samarbeid med brukarane bidra til å utvikle og vedlikehalde eksisterande eigedom for å møte behova deira.
- Statsbygg greier ut og gir råd til verksemdene om lokalbruk, lokalisering, planlegging, bygging, utvikling og forvaltning. Statsbygg gir råd når verksemder skal inngå leigeavtaler i marknaden. Statsbygg skal sikre og bidra til samordning av statlege arealinteressar. Statsbygg kan fakturere oppdragsgjever for rådgivingsoppdrag.
- Statsbygg har normalt rolla som byggherre i statlege byggeprosjekt og organiserer, planlegg og gjennomfører byggeprosjekt i tråd med gjeldande regelverk og oppdragsbrev. Statsbygg skal legge til rette for gode avgjerder hos institusjonen og ansvarleg departement.

Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet (DFD)

DFD har ansvar for etatsstyringa av Statsbygg. DFD har eit overordna ansvar for statleg bygge- og eigedomspolitikkk og ansvar for reglar og retningslinjer, mellom anna sal av eigedom og handsaming av bygge- og leigesaker i staten. DFD forvaltar rundskriv om byggeprosjekt som inngår i husleigeordninga i staten.

Finansdepartementet (FIN)

FIN har eit overordna ansvar for økonomistyring i statsforvaltninga, og forvaltar mellom anna rundskriv om prosjektmodellen i staten. For å sørge for ein mest mogleg effektiv

bruk av fellesskapets ressursar blir det stilt krav til utgreiing, planlegging og kvalitetssikring av store statlege investeringsprosjekt. FIN inngår rammeavtalar for ekstern kvalitetssikring av store investeringsprosjekt, og finansierer forskingsprogrammet Concept for å bidra til fagleg utvikling og relevans for styringa av offentlege investeringsprosjekt.

2 Forvaltning av statleg eigedom

Statleg fast eigedom er eigd av rettssubjektet staten, og verksemder som er del av dette kan ikkje ha egne eigarrettar. Verksemda kan derimot ha ansvar for å forvalte statleg eigedom.

Profesjonell, berekraftig og kostnadseffektiv forvaltning av eigedomane har stor betydning mellom anna for verdibeverande vedlikehald av bygningsmassen og for drifta til verksemdene og at lokala møter behova til brukarane. Bygg er ein innsatsfaktor på lik linje med andre ressursar i forskning og høgre utdanning.

2.1 Areal i den statlege husleigeordninga

Bygga som er forvalta av Statsbygg inngår i den statlege husleigeordninga. Dette er ei internstatleg ordning der verksemda som nyttar lokala betaler husleige til Statsbygg, som har forvaltningsansvaret, sjå punkt 1.2. Husleiga dekker investeringskostnad (avskrivningar og avkastning på investert kapital) og kostnadene ved eigedomsforvaltninga, inkludert drift og verdibeverande vedlikehald og utskiftingar av enkeltkomponentar. Husleiga speglar forventa kostnader i leigeperioden, og er annuitetsfordelt slik at den årlege kostnaden er føreseieleg for leigetakar/institusjonen. Institusjonane kan be om eit møte med Statsbygg for å gå gjennom husleigeutrekninga. Sidan leigeavtalen er mellom to verksemder i staten (og dermed ikkje avtalar i juridisk forstand), må usemje som gjeld leigeforholdet bli løfta til KD og DFD for avgjerd.

Statsbygg har årlege møte med institusjonen om forvaltninga og vedlikehaldet av bygga som institusjonen disponerer, og det er løpande dialog. Brukarutstyr og vedlikehald av desse, må institusjonen dekke sjølv. I tillegg til kostnadsdekkande husleige betaler institusjonen eit fast årleg vederlag for indre vedlikehald og bruksavhengige driftskostnader (tilsvarande felleskostnader i private leigeavtalar).

2.2 Areal som universiteta forvaltar sjølv

Universiteta som har ansvar for og forvaltar ein statleg eigedom (UiB, UiO, NTNU, UiT, NMBU) har sjølv ansvar for å vedlikehalde og drifte desse areala. Ein del av dei eldre bygga er verna eller freda, og for nokre av institusjonane utgjør dei ein betydeleg del av eigedomsmassen.

Universiteta som forvaltar areal skal gjennomføre ei periodisk tilstandsvurdering, som grunnlag for å styrke det verdibeverande vedlikehaldet. Desse institusjonane skal også ha langtidsplanar for verdibeverande vedlikehald og oppgraderingar med tilhøyrande årlege budsjettavsetningar.

2.2.1 Avhending og kjøp

Institusjonane som forvaltar eigedom får årleg fullmakt gjennom Stortingets budsjettbehandling til å avhende eigedom i tråd med [avhendingsinstruksen](#) og kan bruke salsinntektene til kjøp, vedlikehald eller bygging av andre lokale. KD formidlar fullmakter til institusjonane og tar atterhald om endringar, i dei årlege tildelingsbrev.

Før prosessen med avhending skal institusjonen dokumentere at den ikkje lenger har behov for eigedomen, og spørje departementa, den aktuelle statsforvaltar og Statsbygg om det er andre statlege behov for bruk av eigedomen.

Institusjonen må varsle Riksantikvaren dersom bygningane på eigedomen er meir enn 50 år gamle.

Større arealendringar og prinsipielle saker, som til dømes kjøp av fast eigedom eller nedlegging av campus (studiestad) må institusjonen legge fram for KD for godkjenning.

2.3 Lokale til bruk av andre

Institusjonen kan leige ut areal dei forvaltar sjølve til verksemder med aktivitetar av fagleg interesse, jf. [Rundskriv F-07-13 Reglement om statlege universitet og høgskolars forpliktande samarbeid og erverv av aksjar](#). Reglementet gjeld for alle typar forpliktande samarbeid med sjølvstendige verksemder om fagleg aktivitet.

For areal som Statsbygg forvaltar må institusjonen kontakte Statsbygg om slike behov/ønske for godkjenning av framleige. For areal som institusjonen leiger av private utleigarar, er det leigeavtalen som fastset om det er høve til framleige eller ikkje og ev. vilkår. Klausul om framleige ved eventuelt mindre behov for areal skal inngå i nye husleiekontraktar.

Institusjonen skal samarbeide med studentsamskipnaden om å legge til rette for eit godt læringsmiljø og god studentvelferd. Institusjonen har plikt til å stille eigna lokale til råderett for studentsamskipnaden («fri stasjon»), og kan også (etter forståing med studentsamskipnaden) stille eigna lokale til råderett til studentretta tiltak i regi av andre enn studentsamskipnaden, dersom det vil komme studentvelferda på staden til gode jf. [samskipnadslova](#) og [Forskrift om studentsamskipnader med merknader](#).

Studentsamskipnaden og institusjonen skal inngå skriftleg avtale. Studentsamskipnaden skal yte velferdstenester til studentar, men kan også i avgrensa grad yte tenester til andre, t.d. utdanningsinstitusjonen og tilsette. Denne aktiviteten

skal gå med overskot og komme studentvelferda til gode. Forskrifta stiller krav til prising og rekneskapen.

Dersom institusjonen leiger ut areal til studentretta tiltak i regi av andre, kommersielle aktørar som til dømes bokhandel, må formålet med å leige ut vere å sikre studentane eit godt tilbod og sikre institusjonane inntekter.

3 Prosess ved endra behov

Det kan vere ulike årsaker til at ein institusjon har behov eller eit ønske for å setje inn tiltak knytt til bygningsmassen. Endringar i undervisningsformer, teknologisk utvikling, behov for meir tverrfagleg samarbeid og meir forskingsaktivitet fordrar utvikling også i den fysiske infrastrukturen. Dårlig tilstand som gir konsekvensar for studiekvalitet på grunn av dårleg ventilasjon, eller kapasitetsutfordringar på grunn av auke i studentar, er andre døme. Utløp av ein leigekontrakt kan gi moglegheiter for å vurdere alternative og betre arealløysningar. Det kan òg vere nødvendig å vurdere spørsmålet om leige i marknaden eller i statleg eige på nytt.

Regelverket stiller i alle døme krav til avgjerdsgrunnlag og prosess i fleire trinn. Slik sikrar regelverket godt førebudde avgjerder og ei best mogleg utnytting av samfunnets avgrensa ressursar. Den som har fullmakt til å avgjere om eit prosjekt skal gå vidare til neste fase eller ikkje, har også eit sjølvstendig ansvar for å vurdere om utgreiinga er god nok eller stille ytterlegare krav til utgreiing og prosess dersom det er nødvendig.

I alle prosjekt kan institusjonane ta kontakt med KD for nødvendige avklaringar undervegs i utgreiingsarbeidet.

3.1 Utgreiing av behov

Ved eit vurdert behov for nye lokale eller endringar i eksisterande lokale, må institusjonen greie ut av kva for nokre grunnleggande problem som utløyser behov for tiltak, i tillegg kva for nokre krav som er nødvendige å stille til lokala for at verksemda skal kunne ivareta sine oppgåver. Denne utgreiingsfasen har to deler. (1) I idéfasen skal institusjonane særleg vurdere om problema er tilstrekkeleg store til at det er behov for å setje inn tiltak, og i tilfelle vurdere eit mogleg omfang for tiltak. (2) I konseptfasen skal institusjonen gå vidare i å greie ut om samanhengen mellom problem og behov, og utvikle meir konkrete konseptidear der kostnader og nytte er vurdert opp mot kvarandre.

Fasane i utgreiingsfasen gjeld uansett om arealbehovet er tenkt løyst gjennom å leige nye areal, gjennom å forlenge eksisterande leigeavtaler, gjennom rehabilitering/ombygging av eksisterande areal, eller gjennom nybygg.

3.1.1 Idéfasen

Idéfasen omfattar det tidlegaste arbeidet med å avklare at det er, eller vil oppstå, eit problem som kan innebære at det offentlege skal setje inn tiltak, og vurdere korleis dette bør utgreiast vidare.

Det viktigaste formålet i idéfasen er å tidleg vurdere omfanget av eit problem og om konsekvensane for verksemda og samfunnet gjev grunnlag for å starte ei større utgreiing av tiltak. Institusjonen bør legge vekt på å få fram og dokumentere kva dei reelle behova er knytte til bygg og lokalisering, og konsekvensane for kjerneverksemda og utføringa av samfunnsoppdraget. Institusjonane bør ha ei utforskande tilnærming til å sjå på moglegheiter for å løyse problema og møte behova som ikkje nødvendigvis er knytt til bygg og areal. Institusjonen må òg vurdere konsekvensane av å ikkje gjere noko.

Vidare skal institusjonen gjere ei førebels vurdering av omfanget på moglege overordna løysingar. Dei overordna moglege løysingane skal gi eit førebels anslag for totalkostnad utan formelle kostnadsestimat. Kostnadsanslaga har konsekvensar for korleis den vidare handsaminga av saka blir.

For investeringsprosjekt der minst eitt alternativ har *ein antatt samla totalkostnad på over 1 mrd. kroner* (over terskelverdi) avgjer KD om institusjonen kan setje i gang ei konseptvalutgreiing (KVU). For å få ei avgjerd frå KD må institusjonen sende ein skriftleg førespurnad til KD om igangsetjing av konseptfase. I den skriftlege førespurnaden må desse punkta vere skildra:

- Bakgrunn for behovet og dei grunnleggande problema
- Overordna skisse til moglege løysingar med ei førebels vurdering av kostnadsnivå
- Forankring (referansar til relevante dokument, som strategiar, planar, styrevedtak m.m.)
- Utkast til samfunns mål og effektmål

Institusjonane har sjølv ansvaret for utgreiinga av behov i idéfasen. Institusjonane kan ved behov innhente bistand til å vurdere å skaffe nye lokale eller gjere endringar i eksisterande lokale. Statsbygg tilbyr slik rådgjeving, men institusjonane kan også velje andre.

Institusjonane kan ha dialog med KD i idéfasen gjennom å melde inn problemstillingar som gjeld areal som tema i etatsstyringsmøte eller ta særskild kontakt med KD for å informere om pågåande prosesser ved institusjonen.

KD anbefaler at institusjonane informerer KD tidleg om pågåande prosesser der departementet vil bli involvert.

3.1.2 Konseptfasen

I konseptfasen skal institusjonen utarbeide eit avgjerdsunderlag med ulike løysingsalternativ. Ei grundig analyse av problem, behov, mål og rammer skal gi ei tilstrekkeleg breidde av konseptuelle løysingsforslag. Eit godt avgjerdsgrunnlag inneber vurdering av konsept med ulikt ambisjonsnivå og som i ulik grad når måla som er sette. Institusjonen skal alltid vurdere nullalternativet, ei vidareføring av dagens situasjon med berre heilt nødvendige og lovpålagte tiltak, opp mot alternative konsept.

For prosjekt som har minst eitt alternativ med ein antatt samla totalkostnad over 1 mrd. kroner (terskelverdi) vil resultatet av idéfasen vere eit mandat for konseptfasen. KD utformar mandatet for konseptfasen for investeringsprosjekt som har fått ei avgjer om oppstart av konseptfasen frå KD. KD sender oppdragsbrev om konseptvalutgreiing (KVU) til institusjonen.

For prosjekt over terskelverdien 1 mrd. kroner skal institusjonen bestille/utarbeide ei konseptvalutgreiing (KVU) i tråd med krava i Statens prosjektmodell, jfr. [Rundskriv R-108](#). Konseptvalutgreiinga som gir råd om kva konsept eller alternativ som eventuelt skal gå vidare til avklaringsfase, skal gjennom [Finansdepartementets ordning for kvalitetssikring \(KS1\)](#). KD vurderer om KVU er moden for kvalitetssikring, og bestiller kvalitetssikringa for prosjekt som blir vurdert som klare for KS1. Etter vurdering av rapporten frå kvalitetssikrar legg KD fram saka for regjeringa som avgjer val av konsept.

For ordinære prosjekt (sjå punkt 3.5.3) som har *ein antatt samla totalkostnad mellom 300 mill. kroner og 1 mrd. kroner* skal institusjonen bestille/utarbeide eit konseptvalnotat (KVN), i tråd med krava i [retteleiaren for Styring av store statlege prosjekt i tidlegfase](#). KVN er basert på same metodikk som KVU, men er ikkje underlagt krav om ekstern kvalitetssikring. Dersom prosjektet har ein antatt samla totalkostnad som ligger tett opptil terskelverdien, så kan KD pålegge ekstern kvalitetssikring. KD avgjer val av konsept, etter at konseptvalnotatet er handsama i KD.

Institusjonen må normalt sjølv finansiere utgreiing og eventuell kvalitetssikring av prosjekt.

I KVU-prosessar er det som minimum felles møter mellom Statsbygg, institusjonen og KD ved oppstart, midtvegs i og ved avslutning av utgreiingsoppdraget. KD gir tilbagemelding til Statsbygg og institusjonen på foreslåtte samfunns- og effektmål. KD vurderer behovet for å etablere eit råd for å følge opp mandatet og prosessen.

I arbeid med KVN skal det vere møte med KD midtvegs. Også i brukarfinansierte prosjekt (sjå punkt 3.5.1) over 300 mill. kroner bør institusjonen informere KD om det pågåande arbeidet tidleg i prosessen.

For mindre prosjekt *under 300 mill. kroner* kan institusjonane i staden for konseptvalnotat gjere ei enklare utgreiing i tråd med [Utgreiingsinstruksen](#).

Institusjonen kan dekke arealbehov ved bruk og utvikling av statleg eigedom, leige i marknaden, leige av areal i sjukehus, eller gjennom byggeprosjekt. Det overordna omsynet er kva som er økonomisk mest gunstig for staten.

3.2 Bruk av lokale i statens husleigeordning

Det kan vere ledige statlege lokalar som kan dekke arealbehovet. Statsbygg har informasjon om dette i [databasen statens lokale](#).

3.3 Leige av lokale i marknaden

Utgangspunktet er at institusjonane kan leige lokale i marknaden til den ordinære drifta, med lågast mogleg grad av spesialtilpassing.

[Bygge- og leigesaksinstruksen](#) gjeld både ved etablering av ein ny leigeavtale og der det er aktuelt med forlenging av eksisterande leigeforhold inkl. utløyasing av opsjonar. Det inneber mellom anna at institusjonen må avklare om det er ledige statlege lokale eller tomgangsleieforhold i marknaden som kan dekke behovet.

Institusjonen må gjere ei oppdatert vurdering av arealbehovet og av om areala framleis er eigna for leige i marknaden, eller om det bør vere eit statleg byggeprosjekt. Institusjonen må deretter utarbeida ein kravspesifikasjon (basert på utgreiinga av behov) og innhente fleire tilbod også når det er mogleg å fornye eksisterande kontrakt.

Om fullmakta til å inngå leigeavtale

Institusjonane har delegert fullmakt frå KD til å inngå leigeavtaler og avtaler om kjøp av tenester ut over budsjettåret til ordinær drift. Fullmakta har ei øvre grense på *inntil 100 mill. kroner* for summen av framtidige leigeforpliktingar inkludert opsjonar. Institusjonane må be Statsbygg om råd i leigesaker der summen er *30 mill. kroner eller meir*.

I leigesaker der summen av framtidige leigeforpliktingar inkludert opsjonar, er på *100 mill. kroner eller meir*, må institusjonen legge fram saka for KD for godkjenning, før institusjonen kan inngå avtale med utleigar. Institusjonen må kontakte Statsbygg for råd *2-5 år før leigeavtalen går ut*. Tida er avhengig av kor omfattande leigesaka er. Til dømes må institusjonen kontakte Statsbygg minimum fem år før leigeavtalen går ut for leigesaker der summen av framtidige leigeforpliktingar og opsjonar er på 1 mrd. kroner eller meir. I slike saker er det krav om konseptvalutgreiing og kvalitetssikring, og KD skal vere oppdragsgjevar, sjå punkt 3.1. I arbeid med leigesaker over 300 mill. kroner skal institusjonen orientere KD midtvegs i utgreiingsarbeidet (KVN).

I brevet til KD om godkjenning av leigesaka må institusjonen gjere greie for formålet og dei økonomiske og administrative konsekvensane av leigeavtalen. Statsbygg sitt råd til institusjonen må også kome fram. Institusjonen må pårekna at sakshandsaminga i departementa (eventuelt regjeringa) samla vil kunne ta 6-12 veker etter at KD har motteke endeleg utgreiing og råd frå Statsbygg og institusjonen, og ev. kvalitetssikrar.

Dersom institusjonen avtaler eit leigeforhold med ein privat aktør og dette krev ei betydeleg spesialisering av bygget, er spesialiseringa å rekne som ei offentlig anskaffing som må følge lova om offentlege anskaffingar, og ikkje del av leigeforholdet. Ei slik investering må institusjonen finansiere som ei eingongsutbetaling innanfor gjeldande budsjettramme. Mindre tilpassingar, til dømes av romløysningar, kan likevel inngå i husleiga.

Om kravet til å bruke Statsbygg som rådgjevar

Statsbygg gir råd i alle deler av ei leigesak. Statsbygg hjelper til dømes institusjonen med behovsvurderingar av areal, gjennomfører søk i marknaden, vurderer prisar, deltek i forhandlingsmøte med utleigar, og svarer på spørsmål frå institusjonen undervegs i prosessen. Institusjonen bør be Statsbygg om eit notat som gjer greie for korleis dei har vore involverte i saka og kva råd dei har gitt til institusjonen, slik at prosessen og avgjerdsgrunnlag er godt dokumentert.

3.4 Leige av areal i sjukehus

Stortinget har vedteke prinsipp for planlegging, bygging og finansiering av universitetsareal i nye sjukehusbygg, gjeldande frå 2018. Dette inneber at helseføretaka planlegg og bygger universitetsareal for medisinstudenter i nye sjukehusbygg. Helseføretaka eig areala, og universiteta leiger dei til ei kostnadsdekkande husleige (som dekker forvaltning, drifts-, vedlikehalds- og kapitalkostnader). Universiteta skal eige brukarutstyret.

Ved bygging av nye sjukehus med universitetsareal skal utbygginga vere eit felles prosjekt mellom universiteta og helseføretaka. Partane skal etablere langsiktige leigeavtaler som regulerer ansvar og forpliktingar jf. [Prop. 1 S \(2017–2018\) for Helse- og omsorgsdepartementet](#). I leigesaker der summen av framtidige leigeforpliktingar inkludert opsjonar, er på 100 mill. kroner eller meir, må institusjonen legge fram saka for KD for godkjenning. Institusjonane kan søke om husleigekompensasjon og midlar til brukarutstyr, sjå omtale av prosessen med satsingsforslag i punkt 4.3. Eventuell husleigekompensasjon bør handsamast samtidig som vedtak om lånerammer til prosjektet skal fastsettast, det vil seie etter enda konseptfase.

3.5 Byggeprosjekt

Byggeprosjekt kan vere alt frå mindre tilpassingar i eksisterande bygningsmasse til store nybygg og rehabiliteringsprosjekt. Bygge- og leigesaksinstruksen regulerer rollar og ansvar for planlegging og gjennomføring av byggeprosjekt.

I prosjekt der eit byggeprosjekt blir valt som konsept for å løyse lokalbehova må det valte konseptet bli utvikla og modne vidare før bygginga kan starte opp.

Kva for nokre fasar byggeprosjektet må gjennom og kven som avgjer når prosjektet går vidare til neste fase varierer ut frå storleik og finansieringskjelde. Sjå under for nærmare skildring av fasane.

Prosjekta er finansierte med ei særskild løyving over statsbudsjettet (ordinære prosjekt) eller innanfor institusjonen sin uendra budsjetttramme (brukarfinansierte prosjekt). Dei brukarfinansierte prosjekta blir gjennomført innanfor statens husleigeordning for institusjonane som ikkje forvaltar bygg sjølv, medan dei blir gjennomført i eigen regi av dei sjølvforvaltande institusjonane. Dei brukarfinansierte prosjekta har i utgangspunktet ei forenkla sakshandsaming samanlikna med ordinære prosjekt.

For ordinære prosjekt og prosjekt i husleigeordninga er normalt Statsbygg statens byggherre, og gjennomfører fasane på oppdrag frå KD eller institusjonen. Institusjonane er brukarane, og bidreg inn i prosessen i dialog med Statsbygg og KD. Det er viktig at institusjonane bidreg med relevante ressursar i alle fasar av prosjektet.

Alle institusjonar som skal ta i bruk eit nytt bygg bør etablere eit mottaksprosjekt i sin organisasjon. Mottaksprosjektet førebur verksemda på å ta i bruk bygget, definerer korleis verksemda kan nytte areala på best mogleg måte og korleis verksemda kan realisere gevinstane, organiserer brukarmedverknaden, og planlegg drifta av bygga som institusjonen er ansvarleg for. Mottaksprosjektet bør seinast vere på plass ved overgangen til gjennomføringsfasen, men verksemda kan også etablere mottaksprosjektet tidlegare.

Ordinære prosjekt, kostnadsramme over terskelverdi (1 mrd. kroner)



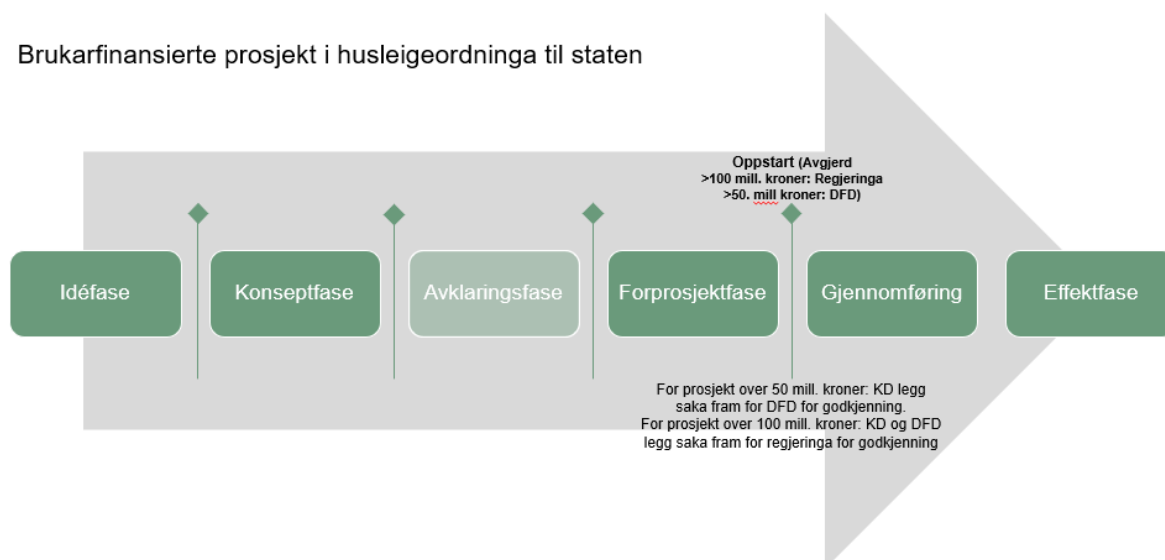
For ordinære prosjekt med ei kostnadsramme over terskelverdi (1 mrd. kroner) gjeld alle stega i Statens prosjektmodell.

Ordinære prosjekt, kostnadsramme frå 300 mill. kroner til terskelverdi



For ordinære prosjekt med ei kostnadsramme mellom 300 mill. kroner og terskelverdi (1. mrd. kroner) gjelder ikkje kravet om at KD skal avgjere oppstart av konseptfasen. For desse prosjekta skjer meir av prosjektforløpet i dialog med departementa, men det er framleis Stortinget som skal vedta oppstart og gi startløyving.

Brukarfinansierte prosjekt i husleigeordninga til staten



For brukarfinansierte prosjekt i husleigeordninga til staten ligg ansvaret for prosjektutviklinga gjennom dei ulike fasane hos institusjonen, heilt fram til avgjerda om oppstart av byggeprosjektet for dei prosjekta som er over 50 og 100 mill. kroner.

For mindre brukarfinansierte prosjekt (<50 mill. kroner) er det institusjonen som sjølv har ansvar for heile prosjektutviklinga og som òg avgjer oppstart.

Ordninga med brukarfinansierte prosjekt er i utgangspunktet meint for mindre prosjekt. Dersom prosjektet er over terskelverdi (1. mrd. kroner) må prosjektet uansett følge krava i statens prosjektmodell. Dette gjeld uavhengig av finansieringskjelde.

3.5.1 Brukarfinansierte prosjekt

Statsbygg gjennomfører brukarfinansierte byggeprosjekt innanfor husleigeordninga på oppdrag frå institusjonen, og der institusjonen forpliktar seg til å dekke husleiga innanfor budsjettamma. Tidlegare blei brukarfinansierte prosjekt innanfor husleigeordninga omtalt som kurantprosjekt. Det er egne [retningslinjer](#) for ordninga.

Institusjonen har fått delegert fullmakt frå KD til å inngå avtale om *brukarfinansierte prosjekt* hos Statsbygg med ei øvre grense på *inntil 50 mill. kroner*. Institusjonen forpliktar seg til å dekke husleiga og eventuelle flyttekostnader og brukarutstyr som følger av prosjektet, innanfor budsjettamma, dvs. utan kompensasjon. Statsbygg reknar ut husleiga på grunnlag av prisjustert styringsramme for prosjektet, og huslegekontrakta skal vere signert før byggestart.

For byggeprosjekt på *50 mill. kroner eller meir* må institusjonane be KD om godkjenning før dei kan gi Statsbygg eit oppdrag om gjennomføring. I brevet til KD må institusjonen:

- beskrive prosjektet
- foreslå styringsramme og tilhøyrande husleige

- stadfeste at institusjonen vil dekke husleiga og alle andre kostnader knytt til prosjektet (eigne driftskostnader, indre vedlikehald, brukarutstyr, flyttekostnader) innanfor budsjetttramma, dvs. utan å få kompensasjon.

KD ser til at alle relevante forhold er tilstrekkeleg utgreidde og tek saka vidare med DFD som også må godkjenne prosjektet. Midlar til brukarfinansierte prosjekt vert løyvde over budsjettet til DFD, og Statsbygg administrerer ordninga. KD har dialog med Statsbygg og DFD dersom det blir behov for prioritering mellom byggeprosjekt i denne ordninga.

For prosjekt på 100 mill. kroner eller meir må også regjeringa ta stilling til saka. KD og DFD fremmer normalt slike saker i fellesskap. KD koordinerer handsaminga.

Institusjonen må pårekna at sakshandsaminga i departementa (og regjeringa) samla vil kunne ta 6 veker for prosjekt under 100 mill. kroner og 12 veker for prosjekt over 100 mill. kroner, før institusjonen får tilbakemelding om dei kan sende oppdragsbrev til Statsbygg.

Brukarfinansierte prosjekt går over i gjennomføringsfase når regjeringa har gitt tilslutning til at prosjektet kan starte. KD sender brev til institusjonen når regjeringa si avgjerd er klar.

Institusjonane følger sjølv opp dei brukarfinansierte prosjekta. KD blir orientert gjennom årsrapporten og etatsstyringa.

3.5.2 Prosjekt i eigen regi

Universiteta som forvaltar statleg fast eigedom, jf. punkt 2.2, kan ha byggeprosjekt i eigen regi. Det inneber at dei dekker både investering og drift innanfor budsjetttramma, dvs. utan å få kompensasjon. Institusjonane må følge relevant regelverk for statlege byggeprosjekt, også for desse prosjekta.

Institusjonane følger sjølv opp prosjekt i eigen regi opp til terskelverdi (1 mrd. kroner). KD blir orientert gjennom årsrapporten og etatsstyringa, sjå punkt 4.

Ordninga med prosjekt i eigen regi er i utgangspunktet meint for mindre prosjekt. Dersom prosjektet er over terskelverdi (1 mrd. kroner) må prosjektet uansett følge krava i statens prosjektmodell. Dette gjeld uavhengig av finansieringskjelde.

3.5.3 Ordinære byggeprosjekt

I ordinære byggeprosjekt er det Stortinget som vedtar løyve til oppstart.

Avklaringsfasen

Alle ordinære prosjekt over 300 mill. kroner skal gjennom ei avklaringsfase, i tråd med krava i [rettelearen for Styring av store statlege prosjekt i tidlegfase](#).

Formålet med avklaringsfasen er å klargjere mål, overordna rammer og kostnader. KD er oppdragsgjevar, og sender oppdragsbrev med mandat for avklaringsfasen til institusjonen. KD kan også opprette prosjektråd, sjå punkt 4.1. For prosjekt over 1 mrd. kroner skal byggherre føre endringslogg frå konseptval og fram til oppstart forprosjekt, med hovudformål å forklare større endringar frå konseptvalet.

KD legg fram prosjekt på over 1 mrd. kroner eller meir for regjeringa, som avgjer om prosjektet kan gå vidare til forprosjektfasen. I denne behandlinga skal regjeringa fastsette eit styringsmål for forprosjektfasen, og byggherre skal føre endringslogg opp mot styringsmålet.

I prosjekt på mellom 300 mill. kroner og 1 mrd. kroner må KD legge saka fram for DFD til vurdering, før KD avgjer om prosjektet kan gå vidare til forprosjekt. Ved usemje kan KD legge saka fram for regjeringa.

KD sender oppdragsbrev til Statsbygg om oppstart av forprosjekt.

Forprosjektfasen

Ordinære byggeprosjekt på *over 300 mill. kroner* skal bli utvikla til eit fullført forprosjekt, i tråd med krava i Statens prosjektmodell. I forprosjektet utarbeider KD eit overordna styringsdokument med føringar for arbeidet og omtale av roller og ansvar i prosjektet. Formålet med forprosjektfasen er at KD får eit tilstrekkeleg grunnlag til å vurdere usikkerheita i prosjektet og anbefale ei kostnadsramme for regjeringa og Stortinget. I tillegg får KD eit grunnlag for den vidare styringa og gjennomføringa av prosjektet.

Alle prosjekt over terskelverdi (1 mrd. kroner) skal gjennom [Finansdepartementets ordning for kvalitetssikring \(KS2\)](#). I KS2 blir styringsunderlag og kostnadsoverslag kvalitetssikra. KD bestiller kvalitetssikringa, saman med Finansdepartementet. KD legg fram sak for regjeringa i budsjettprosessen etter at forprosjektet og rapporten frå KS2 er handsama i KD. Stortinget vedtar ev. løyve til oppstart.

Som del av forprosjektet skal institusjonen lage ein gevinstrealiseringsplan, dvs. ei oversikt over forventa og ønska gevinstar i prosjektet. Hensikten med ein slik plan er å kunne styre og planlegge for realisering av gevinstane.

For prosjekt på *mellom 300 mill. kroner og 1 mrd. kroner* skal KD legge fram prosjektet for DFD, før KD legg det fram for regjeringa og ev. Stortinget, i tråd med krava i [bygge- og leigesaksinstruksen](#).

KD skal fremje forslag om løyving til nødvendig brukarutstyr til prosjektet saman med kostnadsramma for byggeprosjektet. Stortinget vedtar løyve til oppstart av byggeprosjektet.

KD sender oppdragsbrev til Statsbygg om gjennomføring av prosjektet, og utarbeidar eit overordna styringsdokument for gjennomføringsfasen, med føringar for arbeidet og omtale av roller og ansvar i prosjektet.

Gjennomføringsfasen

Ordinære byggeprosjekt går over i gjennomføringsfase når KS2 er gjennomført og Stortinget har vedtatt ei kostnadsramme for prosjektet.

Målet med gjennomføringsfasen er å gjennomføre prosjektet i tråd med dei fastsette planane for kvalitet, framdrift og økonomi.

KD følger opp byggeprosjektet gjennom dialog med byggherren/Statsbygg og brukaren/institusjonen i prosjektrådsmøte. Både byggeprosjektet (Statsbygg), brukarutstyrsprosjektet (institusjonen eller Statsbygg) og mottaksprosjektet (institusjonen) rapporterer til prosjektrådet.

Effektfasen

Etter at byggeprosjektet er avslutta tek institusjonen bygget i bruk.

Ansaret for forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU) går til Statsbygg (for bygg som blir forvalta som del av statens husleigeordning) eller til institusjonen (for bygg der ansaret ligg til dei sjølvforvaltande universiteta).

Institusjonane skal rapportere på effektar og gevinstar i årsrapporten, sjå punkt 4.2.

4 Oppfølging

KD følger opp statlege universitet og høgskular i den årlege etatsstyringsdialogen, med mellom anna rapportering i årsrapporten, dialog i etatsstyringsmøte og skriftleg tilbakemelding til institusjonane. Dialogen om bygge- og leigesaker skjer også i andre type møte, og særskilt rapportering som departementet spør etter.

4.1 Møte

Etatsstyringsmøte

Etatsstyringsmøta er ein arena for strategisk dialog mellom styret og leiinga ved institusjonen og departementet. Etatsstyringsmøta dreier seg om utviklingsavtalen til

institusjonen og eit utval prioriterte saker. Institusjonen kan melde strategisk viktige saker til møtet. Bygg- og leigesaker der det er avdekka høg risiko, kan vere aktuelle for etatsstyringsmøte.

Prosjektrådsmøte

I byggeprosjekt der KD er oppdragsgjevar opprettar KD prosjektråd som er eit rådgjevande organ for departementet. KD leiar prosjektrådet, med representantar frå brukarinstitusjonen, Statsbygg, DFD og eventuelt andre relevante departement. Statusrapport frå Statsbygg og statusrapport frå institusjonen på mottaksprosjekt og ev. brukarutstyrsprosjekt er dokument til møtet.

Dialogmøte

I tillegg kan KD ha behov for å hente inn informasjon og få råd og utgreiingar frå verksemda om spørsmål knytt til lokalbehov. Slik kontakt kan skje munnleg, skriftleg eller gjennom uformelle dialogmøte. Dersom tema som er relevante for styringa kjem opp i denne dialogen, tar KD det vidare i brev eller etatsstyringsmøte. Campusutvikling, konseptvalutgreiing, leigesaker, avhending og kjøp av eigedom er døme på saker som kan vere aktuelle for dialogmøte. Institusjonen kan også ta kontakt.

4.2 Rapportering

Utviklingsavtalen

Utvikling av campus kan vere ein del av utviklingsavtalen for institusjonen. Utviklingsavtalene er utarbeidde i samhandling med den einskilte institusjon i tråd med [rammeverk for utviklingsavtaler for statlege universitet og høgskular](#). Institusjonane rapporterer om oppfølginga av måla i utviklingsavtalen i årsrapporten.

Arealbruk

Institusjonane skal rapportere til databasen [Statens lokale](#), som inneheld nøkkeltal for eigde og leigde lokale i statleg sivil sektor. Alle statlege verksemdar rapporterer til denne databasen, som Statsbygg forvaltar på vegner av DFD. Databasen gjer det mogleg å samanlikne arealbruk og arealkostnader over tid og med andre verksemdar og lokasjonar. Databasen har også oversikt over leigeavtaler og når dei går ut. Statsbygg tilbyr porteføljeanalysar med råd om korleis ta gode avgjerder i utviklinga av lokalbruk, til dømes potensial for kostnadseffektivisering og gevinstar.

Byggeprosjekt

I årsrapporten må institusjonane gjere greie for arbeidet med å sikre at samfunns- og effektmål for avslutta større bygge- og rehabiliteringsprosjekt vert oppnådd, sjå punkt 3.5.3 om gevinstrealiseringsplan. For byggeprosjekt som framleis er i byggefase må

institusjonane gjere greie for korleis dei legg til rette for å nå samfunns- og effektmåla for byggeprosjektet etter at bygget står ferdig.

For å ha god oversikt over byggeprosjekt som vert omfatta av særlege krav til utgreiing, ber KD om at institusjonane rapporterer kort i årsrapporten om eventuelle byggeprosjekt under utvikling som kan ha ein investeringskostnad på over 300 mill. kroner.

Forvaltning

Universiteta som forvaltar ein statleg eigedom, skal presentere ei samla tilstandsvurdering i eigen rapport kvart fjerde år. Tilstandsrapporten er til nytte i vurderinga av tiltak for verdibeverande vedlikehald og utvikling av areala.

4.3 Budsjett og økonomi

Tildelinga av midlar til statlege universitet og høgskuler er i hovudsak ei rammefinansiering som gir institusjonane handlingsrom til å prioritere og disponere løyvinga for å nå dei overordna måla for sektoren og institusjonens egne mål. Institusjonen må dekke kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av lokala innanfor budsjetttramma.

Bygge- og leigesaker vil ha verknad for økonomien til den einskilde institusjonen over fleire år. Det er derfor viktig å vise at det er mogleg å finansiere prosjektet, og dokumentere at institusjonen kan bere dei økonomiske konsekvensane i åra som kjem.

Institusjonar som har behov for å setje av midlar til framtidige investeringar, må dokumentere kva dei skal investere, kva år det er planlagt å gjennomføre investeringa og kva beløp som er sett av til den konkrete investeringa. Investeringane skal gå fram av note 15 i årsregskapet og av ein årleg styregodkjent investeringsplan. [Rundskriv avsetningar \(regjeringen.no\)](https://www.regjeringen.no)

Institusjonen kan inngå avtale med Statsbygg om kostnadsdeling (ikkje avtalar i juridisk forstand). Ved behov må ev. usemje bli løfta til KD og DFD for avgjerd.

Satsingsforslag

Universiteta og høgskulane kan sende satsingsforslag til KD for tiltak dei vurderer at dei ikkje kan dekke innanfor rammeløyvinga. Satsingsforslaga vert handsama som del av budsjettprosessen, og institusjonane må vere førebudde på at dei ikkje får midlar og at dei likevel må dekke tiltaka sjølve eller at tiltaka ikkje vert realiserte.

Institusjonen kan søke om varig tilskot for å dekke auka husleige, såkalla husleigekompensasjon. Kompensasjonen for auka husleige skal som hovudregel ikkje overstige 75 pst., jf. kongeleg resolusjon av 7. oktober 1997 om prinsipp for fastsetting

av husleigekompensasjon i statlege bygg, men om og i kva grad det skal givast kompensasjon blir vurdert for kvart einskild prosjekt. Varige tilskot vert lagde inn i rammeløyvinga til institusjonen.

Institusjonen kan ha dialog med departementet om satsingsforslaga, jf. punkt 4.1 over. Handsaminga følger den ordinære budsjettprosessen. Satsingsforslaga som regjeringa vil prioritere, vil KD omtale i budsjettproposisjonen.

4.4 Evalueringar

Evalueringar skal gi oversikt og djupnekunnskap og supplere løpande kontroll og styringsinformasjon. FIN har avtale med [Forskningsprogrammet Concept - NTNU](#) om å etterevaluere nokre prosjekt som følger statens prosjektmodell. Formålet med etterevalueringane er å sjå på faktisk nytte som blei levert i eit prosjekt. KD melder inn kandidatar for etterevaluering gjennom dette programmet.

KD kan òg gjennomføre eksterne evalueringar av dei ulike fasane i prosjektmodellen, til dømes av prosjektutviklinga fram til ferdig forprosjekt eller av gjennomføringsfasen. Ei slik evaluering blei gjennomført for samlokaliseringsprosjektet Campus Ås ved NMBU.

Vi viser elles til rapportar i [Kudos - Kunnskapsdokument i offentleg sektor](#).

5 Vedlegg

	Punkt i vegvisaren
Universitets- og høgskulelova	Roller og ansvar
Verksemd- og økonomiinstruks for statlege universitet og høgskular	Roller og ansvar
Hovudinstruks for Statsbygg	Roller og ansvar
Bygge- og leiesaksinstruksen	Roller og ansvar mm
Utgreiingsinstruksen	Roller og ansvar mm
Rettleiaren for Styring av store statlege prosjekt i tidlegfase	Roller og ansvar mm
Rundskriv om statens prosjektmodell	Roller og ansvar mm
Rundskriv om byggeprosjekt i statens husleieordning	Brukarfinansierte prosjekt
Finansdepartementets ordning for kvalitetssikring	Prosjekt over 1 mrd. kroner
Prop. 1 S (2017–2018) for Helse- og omsorgsdepartementet	Universitetsareal i sjukehus
Rettleiar for tidlegfasen i sjukehusbyggprosjekt	Universitetsareal i sjukehus
Avhendingsinstruksen	Sal
Reglement om forpliktande samarbeid og erverv av aksjar	Framleige
Samskipnadslova: Forskrift om studentsamskipnader - Kapittel 5 om plikt til å stille egna lokalar til rådigheit	Fristasjon
Fullmakter (vedlegg til årlege tildelingsbrev)	Leigeavtalar og brukarfinansierte prosjekt
Brev om at Statlege verksemder skal bruke Statsbygg som rådgjevar ved leige av lokalar i marknaden.	Leige

Rammeverk for utviklingsavtaler for statlege universitet og høgskular	Dialog
Databasen Statens lokale	Rapportering
Rundskriv avsetningar	Rapportering
Forskningsprogrammet Concept - NTNU	Evaluering
Rettleiar til gjennomføring av evalueringar	Evaluering
Rundskriv om normer for energi- og arealbruk for statlege bygg	
Statlege planretningslinjer for arealbruk og mobilitet	
Rettleiar i universell utforming	

Utgitt av: Kunnskapsdepartementet

Publikasjonen er tilgjengelig på: www.regjeringen.no