



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

22/148
Dok.nr. 1

KOPI

~~BEGRENSET~~

~~iht. sikkerhetsloven §§ 5-3 og 5-4
jf offentleglova § 13, 1. ledd~~

Nasjonal sikkerhetsmyndighet

| | |
|-----------------------|-------------|
| AVGRADERT | Side 1 av 3 |
| JD | |
| (institusjonens navn) | |
| Dato 8/12-23 | Sign. |

Deres ref.
U-22/00217-1

Vår ref.
22/148

Dato
20.06.2022

Svar på utredning av fremtidig arealbehov i NSM

Det vises til Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM) sitt brev av 11. mai 2022 – om utredning av fremtidig arealbehov i NSM.

Den samlede verdien på utkast til leiekontrakt, inkludert opsjoner, overstiger 100 mill. kroner. I samsvar med *Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor*, har saken derfor blitt forelagt Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) for uttalelse. KDDs uttalelse til JD er datert 13. juni 2022.

KDD har i sin uttalelse til JD bemerket tre forhold i saken. KDD viser for det første til at NSM fikk råd fra Statsbygg i 2021 om prinsipper for lokalisering og eierskapsmodell i brev datert 21. juni 2021. Statsbygg vurderer at virksomheten er en kritisk samfunnsfunksjon, og at lokalene til NSM derfor vanligvis vil regnes som formålsbygg, jf. bygge- og leiesaksinstruksen. Statsbygg legger til grunn at NSM ønsker å leie i markedet, og at virksomheten selv har vurdert risikoen ved dette. Statsbygg ber i den sammenheng JD vurdere om risikoen ved å leie i privat marked er akseptabel for samfunnsoppdraget til NSM, og om sikkerhetsmessige tilpassinger i lokalene og kontraktsvilkår gjør at NSM kan leie i markedet.

For det andre stiller KDD, spørsmål ved, ut fra de funksjonene NSM skal vareta i lokalene, om et ev. framtidig eierskifte kan skape utfordringer for NSM sin virksomhet. KDD er av den oppfatning at det av den grunn bør stilles vilkår i leiekontrakten som gjør at staten som leietaker ikke kommer i en posisjon der leieobjektet ikke kan utnyttes til formålet. Det kan for eksempel løses med en klausul som hindrer at eiendommen blir solgt til uønskede utenlandske eiere, eller at leietaker står fritt til å heve leiekontrakten dersom noe slikt skjer.

For det tredje viser KDD til kravet fra 1. mars 2020 om å bruke Statsbygg som rådgiver i prosesser for leie av lokaler på over 30 mill. kroner. Det vises til at Statsbygg har fagkompetanse på leie av lokaler i markedet, og kan framforhandle leieavtaler som er økonomisk gunstige for staten. KDD viser til at NSM i mai 2020 lyste ut en konkurranse uten å involvere rådgivertjenesten til Statsbygg i prosessen. Da Statsbygg sin rådgivertjeneste først møtte NSM, hadde NSM allerede kommet langt i anskaffelsesprosessen. Etter KDDs syn kan en derfor ikke se bort fra at NSM kunne fått tilbud med bedre resultat på kriterium som pris og areal, dersom Statsbygg hadde vært rådgiver for anskaffelsen før den ble utlyst.

JDs vurdering

Det vises til Statsbygg sin vurdering om at virksomheten er en kritisk samfunnsfunksjon, og at lokalene til NSM derfor vanligvis vil regnes som formålsbygg, jf. bygge- og leiesaksinstruksen. Til dette anfører JD at formålet med bygge- og leiesaksinstruksen er å sikre god saksforberedelse og styring med bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor. Slik det fremkommer i instruksen vil lokaler det ikke er et velfungerende marked for klassifiseres som formålsbygg, og bygg med kritisk infrastruktur ble som hovedregel regnet som formålsbygg etter tidligere forskrift om objektsikkerhet. Det er her av betydning at det i bygge- og leiesaksinstruksen vises til et regelverk som er opphevet, og at ny sikkerhetslov med forskrifter som trådte i kraft 1. januar 2019, er noe mer fleksibelt i tilknytning til hvordan virksomheten kan oppnå et forsvarlig sikkerhetsnivå for sine verdier. JD er derfor av den mening at det i tråd med gjeldende regelverk, er slik at NSM er ansvarlig for å gjøre vurdering av i hvilken grad markedet kan tilby lokaler med beliggenhet eller spesialtilpasning, som oppfyller krav til sikkerhet for den virksomheten og de verdiene NSM skal utøve og forvalte i sine lokaler.

Når det gjelder KDDs oppfordring til at det bør stilles vilkår i leiekontrakten som gjør at staten som leietaker ikke kommer i en posisjon der leieobjektet ikke kan utnyttes til formålet, så støtter JD dette syn. NSM bør innarbeide i avtalen med utleier en klausul som hindrer at eiendommen blir solgt til uønskede utenlandske eiere, eller at leietaker står fritt til å heve leiekontrakten dersom noe slikt skjer.

JD tar til etterretning at NSM bare delvis har brukt rådgivningstjenesten i Statsbygg i henhold til kravene i prøveordningen fra 2020.

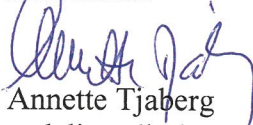
JD vil avslutningsvis vise til departementets brev av 15.10.2020, der det redegjøres for generelle retningslinjer i bygge- og leiesaker. Brevet redegjør også for hva NSM forventes å avklare og forelegge departementet. JD opplever at denne prosessen har tatt unødige lang tid og at det til tider har vært krevende å få forståelse for departementets dokumentasjonsbehov gitt i oppdraget fra 2020. En konsekvens av dette er at det ble et veldig hastverk på slutten og en mer kritisk tilbakemelding fra KDD og Statsbygg enn nødvendig. Vi viser for øvrig til punktene over.

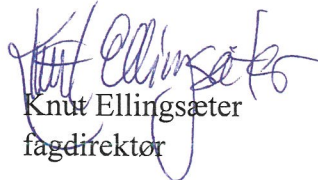
Konklusjon

Etter JDs vurdering tilsier KDDs uttalelse i saken ingen justeringer av prosessen for leie av nye lokaler. Departementet støtter derimot forslaget om å innarbeide en klausul i kontrakten som hindrer at eiendommen blir solgt til uønskede utenlandske eiere, og at leietaker står fritt til å heve leiekontrakten dersom noe slikt skjer.

Det er primært dagens aktiviteter på Langkaia og Sandvika som skal samlokaliseres i det aktuelle og fremforhandlede leieforholdet. JD tillegger NSM ansvaret for å gjøre vurdering av i hvilken grad markedet kan tilby lokaler med beliggenhet eller spesialtilpasning, som oppfyller krav til sikkerhet som for den virksomheten og de verdiene NSM skal utøve og forvalte i sine lokaler. JD forutsetter videre at behovet for spesialtilpasninger, sikkerhetstiltak eller andre forhold, ikke medfører at det kan reises tvil om at dette vil være innenfor leie av et ordinært kontorbygg (omtalt som konkurransebygg i instruksen).

Med hilsen


Annette Tjoberg
avdelingsdirektør


Knut Ellingsæter
fagdirektør

Kopi:
Forsvarsdepartementet