



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Rundskriv

Departementene
Statsministerens kontor
Statsbygg

Nr.	Vår ref	Dato
H-11/14	14/5023	7. november 2014

Retningslinjer for behandling av statlige byggeprosjekter der husleien dekkes innenfor gjeldende budsjettammer (kurantprosjekter)

Retningslinjene gjelder fra 1. desember 2014 for alle kurantprosjekter der styringsrammen er fastsatt etter denne datoen.

Dette rundskrivet erstatter tidligere Fornyings- og administrasjonsdepartementets rundskriv P5/2009.

1. Kurantprosjekter

Kurantprosjekter er byggeprosjekter (nybygg, tilbygg, ombygginger, rehabiliteringer m.v.) med bevilgning over kap. 2445 Statsbygg¹, der leietakeren forplikter seg til å dekke husleien som følger av prosjektet innenfor sine gjeldende budsjettammer.

Kurantprosjekter er i utgangspunktet et tilbud til statlige virksomheter². Kurantprosjektene inngår i den interne husleieordningen i staten, der Statsbygg forvalter eiendommene og står for utleie til statens virksomheter. Dette er en intern statlig ordning der både utleier og leietaker er del av samme rettssubjekt (staten).

Kurantprosjekter kan bare gjennomføres innenfor rammen av gjeldende fullmakter og bevilgninger. Det gjelder fullmakter gitt av Stortinget, fullmakter gitt fra overordnet departement til Statsbygg, samt øvrige retningslinjer på området. Fullmakter gitt av Stortinget gjelder normalt kun for det aktuelle budsjettåret. Så vel oppdragsgiver (departement/virksomhet) som Statsbygg må derfor forvise seg om at prosjektet

¹ P.t. benyttes postene 32 Prosjektering og igangsetting av kurantprosjekter og 34 Videreføring av kurantprosjekter.

² Unntaksvis gjennomføres prosjekter for virksomheter som ikke tilhører rettssubjektet staten, jf. pkt. 7 nedenfor.

ligger innenfor de fullmakter som gjelder på igangsettingstidspunktet. Utgifter til prosjektering og bygging må kunne dekkes innenfor gjeldende bevilgninger på kap. 2445 Statsbygg og tilhørende fullmakter.

Oppdragsgiver (leietaker) finansierer og anskaffer brukerutstyr. Eventuelle unntak fra dette må aksepteres av Statsbygg og nedfelles i egen avtale.

2. Leieavtale som grunnlag for prosjektet

Uansett størrelse på prosjektet skal det foreligge signert leieavtale mellom Statsbygg (som byggherre og utleier) og departement/statlig virksomhet som leietaker, som grunnlag for gjennomføring av prosjektet. Signert leieavtale skal foreligge før Statsbygg inngår avtale med entreprenør(er) om bygging.

Dersom et prosjekt ikke realiseres, skal utgifter til prosjektering dekkes av oppdragsgiver (departement eller virksomhet), med mindre annet er avtalt. I prosjekter som blir realisert, skal prosjekteringsutgiftene legges inn i grunnlaget for husleieberegningen, med mindre annet er særskilt avtalt.

Statsbygg skal som statens byggherre ikke pådra vesentlige prosjekteringsforpliktelser uten at det foreligger avtale om dekning av prosjekteringskostnader.

3. Gjennomføringsansvar - risiko for avvik

For alle prosjekter skal det utarbeides en styrings- og kostnadsramme. Styringsrammen settes til P50. Kostnadsrammen settes til P85 fratrukket kutt. Husleien skal beregnes på grunnlag av prisjustert styringsramme for prosjektet. Statsbygg er byggherre og ansvarlig for gjennomføringen av prosjektet. Statsbygg bærer risikoen for at sluttkostnaden ikke overstiger styringsrammen. Det innebærer at husleien ikke skal økes selv om sluttkostnaden overstiger styringsrammen, men det medfører også at leien ikke skal reduseres dersom sluttkostnaden er lavere. Statsbygg kan unntaksvis avtale en annen risikodeling i gjennomføringen av prosjektet. Det understrekes imidlertid at dette kun skal skje unntaksvis, og være begrunnet i helt særskilte forhold ved det aktuelle prosjektet.

4. Om eventuelle ønskede endringer i prosjektet etter at avtale er inngått

Dersom oppdragsgiver/leietaker ønsker endringer i prosjektet etter at forprosjektet er slutført og oppdragsgiver/leietaker har inngått avtale med Statsbygg om gjennomføring av prosjektet, må dette dekkes av oppdragsgiver gjennom en avtale om tilleggsleie. Dette skal enten nedfelles i egen tilleggsavtale, eller innarbeides i den husleieavtalen som er inngått. Statsbygg kan imidlertid avslå slike forslag til endringer, dersom dette etter Statsbyggs vurdering kan gi negative følger for prosjektet som helhet.

5. Foreleggelse av kurantprosjekter for Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Kurantprosjekter med styringsramme (P50) på 50 mill. kroner³ eller mer skal forelegges Kommunal- og moderniseringsdepartementet for godkjenning. Det må påregnes en saksbehandlingstid på inntil tre uker. Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal påse at prosjektet er i overensstemmelse med disse retningslinjene.

Saksframlegget må blant annet inneholde beskrivelse av prosjektet, forslag til styringsramme og tilhørende husleie, samt en bekreftelse på at husleien og alle øvrige kostnader (slik som egne driftskostnader, indre vedlikehold, brukerstyr, flyttekostnader og øvrige engangskostnader) vil bli dekket innenfor gjeldende budsjettrammer.

Det skal redegjøres for eventuell tilskuddsfinansiering fra oppdragsgivende departement eller virksomhet, herunder hvor mye det anslagsvis vil utgjøre. Slik tilskuddsfinansiering må kunne dekket innenfor oppdragsgivers gjeldende bevilgninger. Saksframlegget må også redegjøre for hvorvidt det er gjennomført en ekstern usikkerhetsanalyse av prosjektet.

6. Foreleggelse av kurantprosjekter for regjeringen

Alle kurantprosjekter med styringsramme (P50) på 100 mill. kroner eller mer må legges fram for regjeringen i form av et regjeringsnotat. I notatet må det redegjøres for styringsrammen og den tilhørende husleien, samt kostnadsrammen (P85). Det må framgå klart av notatet at husleien og alle øvrige kostnader (slik som egne driftskostnader, indre vedlikehold, brukerstyr, flyttekostnader og øvrige engangskostnader) vil bli dekket innenfor gjeldende budsjettrammer. Det skal redegjøres for hvor mye husleien eventuelt vil bli økt/reduert som følge av byggeprosjektet. I tillegg skal det gis et estimat for øvrige kostnader og inndekningen av disse må godtgjøres. Det skal opplyses om prosjektet er godkjent i Kommunal- og moderniseringsdepartementet, jf. pkt 5.

Det skal redegjøres for eventuell tilskuddsfinansiering fra oppdragsgivende departement eller virksomhet, eller annen offentlig eller privat virksomhet. Det skal redegjøres for hvor mye tilskuddsfinansieringen anslagsvis vil utgjøre. Tilskuddsfinansiering fra oppdragsgivende departement eller virksomhet må kunne dekket innenfor oppdragsgivers gjeldende bevilgninger. Tilskuddsfinansiering fra annen offentlig eller privat virksomhet må dokumenteres med bindende tilsagn.

Det er statsråden i oppdragsgivende departement som er ansvarlig for å utforme regjeringsnotatet og som forestår foreleggelse og oppmelding av dette. Statsråden i oppdragsgivende departement skal som hovedregel søke tilslutning fra kommunal- og moderniseringsministeren, slik at det blir et felles regjeringsnotat fra disse ministrene som forelegges finansministeren og eventuelt andre berørte statsråder før behandling i regjeringen. Det må påregnes inntil tre ukers saksbehandlingstid i Kommunal- og

³ Ev. tilskudd fra oppdragsgiver kommer ikke til fradrag i styringsrammen ved vurdering av om saken skal forelegges Kommunal- og moderniseringsdepartementet eller regjeringen.

moderniseringsdepartementet i saker som gjelder forslag til felles r-notater om igangsetting av kurantprosjekter.

Om det ikke lar seg gjøre å komme fram til et felles regjeringsnotat, kan statsråden i oppdragsgivende departement fremme saken for regjeringen på selvstendig grunnlag. I så fall må notatet som et minimum forelegges finansministeren og kommunal- og moderniseringsministeren.

Konklusjonen i regjeringsnotatet må være utformet slik at regjeringen aktivt gir sin tilslutning til at kurantprosjektet igangsettes. Det er ikke tilstrekkelig med et konklusjonspunkt *til orientering, til etterretning* eller lignende. Et eksempel på utforming av konklusjon kan være:

- (i) *Det igangsettes rehabilitering/bygging av (prosjektnavn eller lignende)..... for (navn på leietaker/brukeretat).... som et kurantprosjekt med styringsramme på xx mill. kroner og kostnadsramme på xx mill. kroner.*
- (ii) *Utgifter til prosjektering og bygging dekkes innenfor gjeldende bevilgninger på kap. 2445 Statsbygg og tilhørende fullmakter.*
- (iii) *Husleien og alle øvrige brukerkostnader dekkes innenfor (navn på leietakers/brukeretatens).... uendrede budsjetttrammer på kap., post*

Ved eventuell tilskuddsfinansiering fra oppdragsgivende departement eller virksomhet legges følgende til punkt ii) slik: *....., "samt gjennom tilskudd fra xx. Sistnevnte finansieres innenfor xx gjeldende bevilgninger."*

7. Foreleggelse for regjeringen av kurantprosjekter der leietaker ikke tilhører rettssubjektet staten

Dersom man skal gjennomføre kurantprosjekter for utleie til virksomheter som *ikke* er del av rettssubjektet staten, må saken forelegges KMD. For prosjekter med styringsramme på 15 mill. kroner eller mer kreves avklaring i regjeringen i form av et regjeringsnotat. Ansvarlig statsråd i det departement som initierer saken, må i slike saker legge fram et regjeringsnotat som beskriver prosjektet, styringsrammen (P50), kostnadsrammen (P85) og tilhørende husleieberegning.

Det skal redegjøres for eventuell tilskuddsfinansiering fra oppdragsgivende departement eller virksomhet, herunder hvor mye den anslagsvis vil utgjøre. Slik tilskuddsfinansiering må kunne dekkes innenfor oppdragsgivers gjeldende bevilgninger.

I notatet skal det også redegjøres for leietakerens juridiske posisjon og forhold til staten, for eksempel om staten har eierinteresser i virksomheten, om virksomheten mottar statsstøtte eller om staten har noen annen styringsmessig innflytelse på virksomheten.

7.1 Husleiegaranti og utforming av konklusjonspunkt

Ansvarlig departement må garantere for husleiebetalingen i hele avtalens løpetid. Denne garantien må komme klart fram i regjeringsnotatet, også i konklusjonen. I tillegg skal det framgå hvordan man dekker øvrige brukerkostnader utover husleien.

Konklusjonen i regjeringsnotatet må være utformet slik at regjeringen aktivt gir sin tilslutning til at kurantprosjektet igangsettes. Det er ikke tilstrekkelig med et konklusjonspunkt *til orientering, til etterretning* eller lignende. Det vises til eksempel gitt i pkt. 6.

I tillegg må husleiegaranti fra oppdragsgivende departement framgå av konklusjonspunktet, f. eks. slik:

- (i) *'Navn på departementet' garanterer for husleien innenfor uendrede budsjetttrammer i hele leieperioden.*

Med hilsen

Cathrin Sætre (e.f.)
ekspedisjonssjef

Oskar Petter Jensrud
avdelingsdirektør

Kopi: Riksrevisjonen