

Veiledning om statlige retningslinjer for leie av lokaler i det private marked

De seks viktigste rådene til virksomheten ved inngåelse av ny leiekontrakt

1. Begynn planleggingen tidlig og sett av nok tid
2. Ledelsen må styre prosjektet
3. Involver medarbeidere
4. La virksomhetens oppgaver definere behovet
5. Still krav til bærekraft og kostnadseffektivitet
6. Søk råd hos Statsbygg

Innhold

Innledning og bakgrunn.....	2
Retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser og statlig tjenesteproduksjon	2
Klima, miljø og energi	3
Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor	3
Tilrettelegging og gjennomføring av lokalanskaffelser.....	5
Målsetninger og føringer for anskaffelsen	5
Organiseringen av prosjektet.....	6
Medvirkning (medbestemmelse, medvirkning og involvering)	6
Valg av beliggenhet og utforming av kontorlokalene	7
Kriterier for valg av beliggenhet.....	7
Arbeid utenfor kontoret	8
Lokalens utforming	8
Utarbeidelse av kravspesifikasjon med rom og funksjonsprogram.....	9
Statsbyggs kontraktsmal for leie i markedet	9
Etiske krav	10
Leieperiode, oppsigelsesrett og opsjoner på forlengelse.....	10
Gjennomføring av søk og konkurranse.....	11
Søk i markedet.....	11
Anskaffelsesreglene	11
Saksbehandlingen – Gjennomføring av konkurranse	12
Valg av tilbydere og ressursbruk	12
Krav til kontraktsinngåelse.....	12
Flytting og tilbakelevering av leieobjekt	13
Merverdiavgiftsreglene	13
Eiendomsskatt	14
Statsbyggs rådgivningstjeneste	15

Innledning og bakgrunn

Denne veilederen belyser viktige temaer for statlige virksomhet som skal anskaffe ny eller endret leieavtale i det private marked. Her finner du også råd og veiledning om forhold som statlige leietakere bør ta hensyn ved tilretteleggingen og gjennomføringen av slike lokalanskaffelser.

Veilederen er rettet mot virksomheter i statlig sivil sektor. Temaene kan også være relevante for andre offentlige virksomheter.

Statlige føringer og retningslinjer

Det er en rekke lover, regler og føringer som må følges ved anskaffelse av ny eller endret leiekontrakt til statlige virksomheter. Staten har en egen [Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker](#) («Bygge- og leiesaksinstruksen»), som det er spesielt viktig å følge. I tillegg må en ta hensyn til de målsetninger, retningslinjer og føringer som gjelder for statlig virksomhet ved leie i det private marked.

- Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor
- Strategi for bygg og eiendom i statlig sivil sektor
- Perspektivmeldingen
- Retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser og statlig tjenesteproduksjon
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Utredningsinstruksen
- Anskaffelsesregelverket

De statlige føringene og retningslinjene fremmer forskjellige formål og ivaretar ulike hensyn, som kan være vanskelig å forene. Ved avveilingen av eventuelle motstridende hensyn, bør det legges avgjørende vekt på de hensyn som fremmer en bærekraftig og kostnadseffektiv ressursbruk.

Strategi for bygg og eiendom i statlig sivil sektor

Staten bruker hvert år over 17 milliarder på bygg og eiendom i statlig sivil sektor, av det er ca. 7 milliarder kontorer som leies. Regjeringen har derfor en strategi for bygg og eiendom i statlig sivil sektor. Strategien slår fast tre hovedprioriteringer i bygg- og eiendomsforvaltningen. Forvaltningen skal være bærekraftig, samordnet og kostnadseffektiv. I tillegg til miljø og klima, omfatter målsetningene bl.a. krav til sikkerhet, helse, arbeidsmiljø, innovasjon, utvikling av lokalsamfunn og krav til samfunnsansvar og god forretningsikk.

Statens lokaler

Databasen «Statens lokaler» er et viktig verktøy i arbeidet med å utvikle den statlige bygge- og eiendoms politikken i sivil sektor. Den inneholder en oversikt over arealbruk, kostnader og lokalisering for alle statlig eide og leide lokale i statlig sivil sektor i Norge og er offentlig tilgjengelig. Den dokumenterer at de fleste statlige kontorlokaler leies i det private markedet. En analyse av informasjonen i databasen viser at det er et stort potensial for å redusere statens kostnader gjennom lavere arealforbruk og redusert kvadratmeterpris- www.statenslokaler.no

Retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser og statlig tjenesteproduksjon

Kommunal- og distriktsdepartementet har utarbeidet [retningslinjer for lokalisering av statlige arbeidsplasser og statlig tjenesteproduksjon](#). De legger vekt på en fordeling av statlige arbeidsplasser som bidrar til å utvikle arbeidsmarkedet og sikre befolkning i alle deler av landet. Nye statlige

virksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor Oslo, sentrale kommuner i Oslo-området eller andre av de største byene.

Retningslinjene gjelder ved opprettelse av nye virksomheter, relokalisering av virksomheter og oppgaver som følger av bl.a. strukturendringer og rasjonalisering samt ved etablering eller utvidelse av nye enheter som følge av nye oppgaver. Det er fagdepartementene som skal fatte det endelige vedtaket om lokaliseringen av de underliggende virksomhetene som omfattes av disse retningslinjene.

Retningslinjene gjelder *ikke* for klart tidsavgrensede eller midlertidig opprettede arbeidsplasser, for kollegiale organ som råd og utvalg eller ved omlokalisering som følge av utgåtte leiekontrakter. De virksomhetene som leier lokaler i markedet fra før, er ikke omfattet av retningslinjene. Disse virksomhetene må utrede sitt lokaliseringsbehov konkret i henhold til Bygge- og leiesaksinstruksens krav.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal bidra til et godt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre bærekraftig steds- og byutvikling, og legger føringer for lokalisering på stedet.

Klima, miljø og energi

Staten har som leietaker et spesielt ansvar for å bidra til at miljøbelastningene blir så lave som mulig. Det er slått fast i [Klimaplanen 2021-2030](#), «Klima- og miljøpåverknaden fra lokala staten bruker, og statlege byggjeprojekt må ned. Staten skal gå føre for å leggje til rette for grøn omstilling.»

Energieffektive løsninger, ombruk og riktig avfallshåndtering er viktige tiltak, som gir reduserte kostnader ved leieforholdet og er positivt for virksomhetens omdømme. Bygninger beslaglegger areal, krever energi til oppvarming og nedkjøling og nybygg står for en betydelig del av avfallet i Norge. Effektiv arealbruk er derfor helt avgjørende for at et bygg skal være bærekraftig. Virksomheten skal leie arealeffektive lokaler og hensynet til miljøet skal vektlegges i kravspesifikasjonen.

Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor

Inngåelser av avtale om leie i markedet og prosjekter som inkluderer ombygging og rehabilitering er underlagt [Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor](#). Instruksen gjelder for alle virksomheter i statlig sivil sektor som er organisert innenfor rettssubjektet staten. Formålet er å sikre god saksforberedelse og styring med bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor.

Det er viktig å være oppmerksom på at kravene i instruksen gjelder både ved inngåelse av nye avtaler og ved beslutning om å forlenge leieforhold i henhold til eksisterende opsjoner. Lokalanskaffelsen skal baseres på en utredning av hvilke krav som stilles til de nye lokalene mht. funksjon, størrelse, beliggenhet og kvalitet for at virksomheten skal kunne ivareta sine oppgaver og tjenester. Kravene må defineres og konkretiseres i en funksjonsbeskrivelse (kravspesifikasjon), som skal legges til grunn ved et eventuelt søk i markedet. Instruksen stiller blant annet krav om at:

- Gjennomføring av en utredning av hvilke krav som stilles til de nye lokalene.
- Graden av spesialtilpasning av lokalene skal begrenses til det høyst nødvendige.
- Det normalt ikke planlegges for vekst i antall ansatte.
- Behov for endringer i arbeidsplassutforming som følge av nye arbeidsformer vurderes.
- Gjennomføring av konkurranse hvor det innhentes flere tilbud.
- Saksbehandlingen skal sikre likebehandling og sporbarhet.
- Alle forhold som vil få konsekvenser for leieutgiftene skal vurderes og avklares før leiekontrakten inngås.

Avvik fra instruksen må behandles i virksomhetens fagdepartement.

Departementene er ansvarlige for de leieforholdene underliggende virksomheter inngår i markedet. Departementenes fullmakt er betinget av at leieutgiftene kan dekkes innenfor et uendret

bevilgningsnivå på vedkommende budsjettpost i hele leieperioden. Er det ikke er mulig, kreves det bevilling fra Stortinget før leiekontrakten kan inngås. Når summen av leieforpliktelsene i kontraktsperioden er på 100 millioner kroner i nåverdi eller mer, skal virksomhetens fagdepartement forelegge saken for Kommunal- og distriktsdepartementet for uttalelse.

Bygge- og leiesaksinstruksens krav til utredning er en presisering av kravene i utredningsinstruksen, og angir hvilken dokumentasjon som skal ligge til grunn for valg av løsning på lokalbehovet.

For planer om leie i markedet, der leieavtalen forventes å ha en samlet kostnad fra 1 mrd. kr., gjelder Finansdepartementets kvalitetssikringsordning: Overstiger leieforpliktelsene i kontrakten terskelverdien fastsatt av Finansdepartementet, skal det gjennomføres en konseptvalgutredning. Departementene er ansvarlige for å avklare om et lokalbehov skal dekkes ved leie i markedet eller ved et statlig byggeprosjekt. Det overordnede hensynet i en eie-leievurdering skal være hva som er økonomisk mest gunstig for staten.

For at bygget skal bli definert som et konkurransebygg iht. instruksen, skal det finnes et aktivt leverandørmarked og en reell konkurranse om leiekontrakten – også ved reforhandling. Utleier skal ikke settes i en monopolsituasjon. Dersom virksomhetene har en avhengighet til lokalene eller lokaliseringen som gjør det uaktuelt å konkurranseutsette kontrakten ved leieperiodens utløp, grunnet for eksempel funksjonell spesialisering eller sterk tilhørighet til eiendommen, har utleier i praksis monopol.

Forankring hos fagdepartement og forbehold om godkjenning

Virksomheter bør forankre de målsetninger som vedtas for lokalanskaffelsen i eget fagdepartement og påse at departementet holdes løpende orientert om større prosjekters utvikling. Beslutninger om arealforbruk og lokalisering bør avklares med departementet, før det iverksettes et søk i markedet. I forhandlinger må det tas et klart forbehold om at en avtale ikke er bindende før endelig kontrakt er fremlagt for og godkjent av eget fagdepartement og evt. KDD.

Obligatorisk rådgivning ved leie av lokaler i markedet

Basert på behandling i regjeringen, besluttet Kommunal og moderniseringsdepartementet, fra 1. mars 2020, at alle statlige virksomheter i sivil sektor, unntatt NAV og Politiet, skal bruke Statsbygg som rådgiver ved leie av lokaler i markedet, når summen av de fremtidige leieforpliktelsene er kr 30 millioner eller mer. For kontrakter hvor summen er lavere, er rådgivningsbistanden fra Statsbygg frivillig. Ordningen er bekreftet av sittende regjering.

Analyse av eksisterende leiesituasjon

Virksomhetene bør utarbeide en økonomisk analyse av eksisterende leieforpliktelser og et estimat over hvilke leiekostnader som er påregnelige ved inngåelse av nye leieavtale i det relevante markedet. For å sikre at eventuelle kostnader knyttet til tilbakelevering av eksisterende leieobjekt inkluderes, bør det utføres en juridisk analyse av eksisterende leievilkår. Disse analysene bør utarbeides i oppstartsfasen av en anskaffelsesprosess, slik at det kan tjene som beslutningsgrunnlag for et målbilde og/eller en gevinstrealiseringsplan.

Krav til utredning

Statlige virksomheter er i henhold til Bygge- og leiesaksinstruksen pålagt å utrede hvilke krav og behov som skal stilles til nye lokalene for at virksomheten skal kunne ivareta sine oppgaver og tjenester. Utredningen skal inneholde en konkret analyse av virksomhetens fremtidige arealbehov, hvor en plikter å ivareta hensynet til areal- og ressurseffektivitet. Det skal ikke planlegges for vekst i antall ansatte, og det bør vurderes nye arbeidsformer som er mer arealeffektive enn tradisjonelle kontorlokaler som ofte har cellekontorer til flertallet av de ansatte.

Konkurranse

For å sikre at staten oppnår det gunstigste tilbudet, skal det i henhold til regjeringens bygge- og leieinstruks innhentes flere tilbud. Dette gjelder ved inngåelse av nye leieavtaler og ved fornyelse av eksisterende leieforhold – herunder ved bruk av opsjoner på å forlenge leieforhold.

Tilrettelegging og gjennomføring av lokalanskaffelser

Målsetninger og føringer for anskaffelsen

Flytting av lokaler er en mulighet til å endre hvordan virksomheter arbeider og ta i bruk ny teknologi. Lokalene gir mulighet til å påvirke samarbeid og samhandling. Det viktig å ta høyde for at det vanligvis blir behov for å investere i nye digitale løsninger og møbler i forbindelse med slike endringer, men markedet for ombruk av kontorinventar er i vekst.

For å kunne legge til rette for et godt og produktivt arbeidsmiljø og en god organisasjonskultur, er innsikt i de oppgaver og tjenester virksomheten skal ivareta, samt forståelse for organisasjonens og medarbeidernes behov, avgjørende. Det er viktig å involvere de ansatte, og at flytteprosessen er tilstrekkelig forankret på alle nivåer i organisasjonen.

Dette krever en god strategi for lokalanskaffelsen, som tar høyde for de utfordringene som er knyttet til alle endringene virksomheten står ovenfor. En suksessfaktor er at virksomhetens ledelse engasjerer seg i planleggingen og styringen av lokalanskaffelsen. Ledelsen i virksomheten bør fastsette tydelige målsetninger og føringer for lokalanskaffelsen på et tidlig stadium, slik at de kan tjene som veiledning for det videre arbeidet med anskaffelsen. Ledelsens føringer for nye leieforhold bør dekke de mest sentrale kravene til de nye lokalene, og må ivareta de statlige retningslinjer som gjelder for leie i det private marked.

Gevinstplanlegging

Regelverket for økonomistyring i staten oppstiller krav om planlegging, styring og oppfølging av alle typer statlige tiltak; det inkluderer nye leieavtaler. Hensikten er å sikre at statlige virksomheter arbeider systematisk og målrettet for å realisere gevinster av de tiltak og prosjekter virksomhetene iverksetter.

Ved en inngåelse av ny leiekontrakt skal virksomheten identifisere gevinstene som kan oppnås gjennom anskaffelsesprosjektet, og utarbeide en plan for hvordan de skal realiseres.

Gevinstrealiseringsplanen bør definere innsats og aktiviteter som er nødvendige for å innfri det som identifiseres, og påpeke mulige risikofaktorer. I tillegg bør planen beskrive hvordan det kan måles, når de forventes oppnådd samt hvem som er ansvarlig for de tiltakene. I mange tilfeller er det kostnader forbundet med arbeidet, som må medregnes i planen.

Gevinstplanen bør tilpasses prosjektets omfang, egenart og risiko, og oppdateres ved behov. For ytterligere veiledning om gevinstplanlegging, se i DFØs veiledning [Gevinstrealisering i praksis](#).

Om tid og ressursbruk

Inngåelse av nye leiekontrakter forutsetter betydelig tid- og ressursbruk. Normalt tar det mellom 12 og 14 uker å gjennomføre en konkurranse om leieavtalen. I tillegg må det tas høyde for den tiden som brukes til å tilpasse eller bygge leieobjektet etter kravspesifikasjon, samt den tiden som medgår i forkant knyttet til utredningen av leietakers krav og behov. For å sikre tilstrekkelig tid til å gjennomføre en forsvarlig anskaffelse i tråd med kravene i Instruksen anbefales det at prosessen startes minst 2 år før innflytting i nye lokaler.

Ofte oppstår forsinkelser fordi virksomhetene undervurderer omfanget og utfordringene en flytteprosess medfører. Som regel skyldes det at de ansvarlige for å gjennomføre prosjektet ikke har tilstrekkelig kapasitet pga. andre oppgaver i virksomheten. I andre tilfeller kan det være behov for å trekke på eksterne fagmiljøer for å avklare behov, eller nødvendig å iverksette nye delprosesser, for eksempel knyttet til endringsledelse.

Det er viktig at det settes av tilstrekkelig tid og ressurser til prosjektet, og at det legges til rette for at de som skal ha ansvaret for å lede og gjennomføre det kan prioritere dette arbeidet.

Organiseringen av prosjektet

En god intern organisering av prosjektet, med klar fordeling av roller, ansvar, myndighet og rapporteringslinjer, er avgjørende for å lykkes i prosessen med å skaffe nytt leieobjekt.

Virksomhetene bør opprette en egen prosjektledelse og en separat ansatte-/referansegruppe. Prosjektledelsen bør tilegnes det overordnede ansvaret for prosjektet, lede prosjektet og fremdriften på vegne av prosjekteier, samt fungere som kontaktpunkt overfor interne og eksterne ressurser. Brukergruppen med de ansatte bør fungere som et rådgivende organ for prosjektledelsen, som bidrar med kunnskap om organisasjonens virksomhet og fremmer et bredere eierskap til prosjektet i organisasjonen.

Kompetanse om alle avdelinger/funksjoner i virksomheten bør være representert i de ansatte sin brukergruppe under kartleggingen av hvilke krav og behov som skal stilles til lokalene. Dette gjelder især kompetanse knyttet til IT og HR. I tillegg er det viktig at hovedverneombudet er representert. Brukergruppene bør settes sammen av personer på mellomledernivå, hvor medlemmene får ansvaret for å hente inn og kommunisere informasjonen overfor de ansatte i sine respektive avdelinger/seksjoner.

Det kreves et åpent og konstruktivt samarbeid og god forankring for å få til gode løsninger. For å få en god dialog hvor alle opplever seg hørt er det viktig at gruppene ikke blir for store. De tillitsvalgte bør vanligvis få utpeke en felles representant for de fagorganiserte. Hvis dette ikke lar seg gjøre, kan det være hensiktsmessig å tilrettelegge en egen prosess med de tillitsvalgte. Samtalene i brukergruppen bør være konfidensielle, slik at det ikke oppstår risiko for at markedet får tilgang til sensitiv informasjon eller opplysninger som kan bidra til å svekke virksomhetens forhandlingsposisjon under en konkurranse.

Medvirkning (medbestemmelse, medvirkning og involvering)

Ved anskaffelse av nye kontorlokaler er et godt samarbeid med de ansatte og de tillitsvalgte viktig. Medvirkning er pålagt gjennom [Hovedavtalen i Staten](#), og de ansatte trenger forutsigbarhet om prosessenes innhold, årsak og retning. Med gode prosesser oppnår virksomheten mindre konflikter og mer egnete lokaler.

En bred medvirkning er nødvendig for at prosjektet skal kunne tilegne seg tilstrekkelig informasjon om hvilke krav som bør stilles til de nye lokalene og hvilke hensyn som bør ivaretas knyttet til endringer og omstilling. Mye av informasjonsutvekslingen kan kanaliseres gjennom bruker-/referansegruppen. For å sikre riktig kvalitet, legitimitet og forankring i prosessen, samt mulighet til å avdekke informasjon om individuelle behov, må alle involveres.

De ansattes medbestemmelsesrett bør primært utøves gjennom organisasjonens tillitsvalgte på en slik måte at de tas med i utrednings- og beslutningsprosessen så tidlig som mulig, i tråd med retningslinjene i hovedavtalen og ev. særavtale. Det må settes av nødvendig tid til å gjennomføre drøftelser og mulige forhandlinger med de tillitsvalgte i fremdriftsplanen for prosjektet. Arbeidsgiver plikter i henhold til bestemmelsen i [Hovedavtalen \(HA\) § 19 nr. 2](#) bokstav e å ta saker om disponering av arealer til arbeidslokaler, stillerom, hvilerom og spiserom opp til forhandlinger med de tillitsvalgte. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at dette kun gjelder den generelle disponeringen av arealene og eventuelle endringer av de nevnte faktorene. Plassering av avdelinger, eller hvilket kontor eller arbeidsplass som skal benyttes av den enkelte arbeidstaker, er et drøftingsspørsmål. Det samme gjelder spørsmålet om et kontorareal skal være åpent eller inndelt i kontorer.

Det skal settes ned et partssammensatt utvalg for å drøfte rammer for disponering av nye arbeidsplassarealer [§19. merknad 2](#). Det må gjøre medvirknings- og involveringsarbeid i organisasjonene for å finne gode fremtidsrettede arbeidsplassløsninger innenfor de rammene embetet er gitt. Bestemmelsen i HA § 18 fastsetter at byggeprosjekter og andre saker av betydning for de ansattes arbeidssituasjon som de tillitsvalgte ønsker å ta opp, skal drøftes med de tillitsvalgte. Kravspesifikasjonen med rom- og funksjonsprogrammet bør fremlegges for og drøftes med de tillitsvalgte i god tid før det treffes en endelig beslutning.

Valg av beliggenhet og utforming av kontorlokalene

Beslutninger om lokalisering og utforming av de nye kontorlokalene er underlagt arbeidsgivers styringsrett. Dette er faktorer som de fleste ansatte er spesielt opptatt av. Mange har sterke og delte meninger om både beliggenheten og utformingen av arbeidsplassene. Det spesielt viktig at beslutninger om dette håndteres på en god måte. Ledelsen bør avgjøre valget av lokalisering og arbeidsplasskonsept tidlig i prosessen, slik at en får tid til å forankre beslutningene og iverksette de endringsprosesser som er nødvendige.

Kriterier for valg av beliggenhet

Lokalisering skal være i samsvar med regionale areal- og transportplaner, kommuneplan, evt. byvekstavtaler og statlige retningslinjer. Lokaliseringen skal ivareta krav og behov som er spesifikke for de oppgaver og tjenester virksomheten utfører.

Ved valget av beliggenhet bør det tas stilling til hvor tilgjengelige kontorene må være for tjenestemottakere, medarbeidere og andre samarbeidspartnere. [De statlige retningslinjene for lokalisering](#) oppstiller vilkår for lokalisering som skal dokumenteres og grunngis når retningslinjene tas i bruk. I de tilfellene lokalanskaffelsen ikke er innenfor retningslinjene, bør likevel følgende kriterier fra retningslinjen vektlegges:

- *Fysisk nærhet til tjenesten*
Hvilken grad krever tjenesten fysisk nærhet til brukerne? De virksomheten som er mest avhengig av direkte kontakt med brukerne, bør lokaliseres nærmest brukerne. Profiling og synlighet kan i tillegg vektlegges.
- *Krav til infrastruktur og transporttilbud*
Nærhet til offentlig kommunikasjon er et viktig for de fleste. Enkelte virksomheter kan ha særskilte krav til fysisk og digital infrastruktur. Det kan være nærhet til flyplass, jernbane, tilgang til tjenestebil eller annen kommunikasjon.
- *Nærhet til annen type fagmiljø eller offentlig myndighet, samlokalisering m.m.*
Virksomheter kan også ha behov for nærhet til særskilte offentlige myndigheter, forskingsmiljøer osv. eller særskilte behov knyttet til sikkerhet. Disse forholdene bør kartlegges særskilt.
- *Samlokalisering og deling med andre enheter*
Det bør vurderes om det er mulig å oppnå gevinster gjennom samlokalisering, for eksempel i form av delt infrastruktur, kompetanse og mulighet for mer effektiv oppgaveløsning etc.
- *Rekruttering av relevant kompetanse*
Attraktive kontorlokaler og riktig plassering er et virkemiddel for å tiltrekke seg nye medarbeidere og beholde de man har. I hvilken grad virksomheten vil være i stand til å rekruttere og ta vare på kvalifisert arbeidskraft, er et viktig moment når en skal ta stilling til lokalisering. Det bør vurderes hvor stor vekt det skal legges på de ansattes bostedsadresser når det søkes etter en lokasjon i byområder og tettsteder hvor det er et godt offentlig kommunikasjonstilbud. Tilbud av fasiliteter i nærmiljøet som kan bidra til å forenkle de ansattes hverdag bør vektlegges positivt.
- *Kostnadseffektivitet og effektiv oppgaveløsning*

Ved valg av lokalisering av statlig virksomhet må kostnadene ved de ulike lokalisering-alternativene dokumenteres og vektlegges. Dette kan bl.a. være kostnader ved husleie, lønn, kvalitet i tjenesten, effektivitetsgevinster ved omorganisering og utskifting av ansatte. Virksomheten bør søke etter funksjonelle og fleksible kontorlokaler med nøktern standard.

Virksomhetene bør avklare kriterier og område for lokalisering med sitt fagdepartement før det iverksettes et søk i markedet.

Arbeid utenfor kontoret

Mange virksomheter har fleksible arbeidsformer og ulike former for hjemmekontor eller hybridkontor. Hvordan dette vil utvikle seg fremover er usikkert. Det er imidlertid grunn til å tro at den tekniske utviklingen vil vedvare, og at det vil være behov for betydelig fleksibilitet i måten kontorarbeid organiseres.

I de fleste statlige arbeidskontrakter er det avtalt at arbeidsgivers lokaler er arbeidsstedet. I gjennomsnitt har likevel ca. 40 prosent av de faste arbeidsplassene i statlige kontorlokaler stått ledige til enhver tid. Det er målt en tendens til at den fysiske tilstedeværelser blir lavere. Om det tas hensyn til dette, kan arealbehovet reduseres og/eller lokalene utnyttes på en mer funksjonell måte.

Virksomheten bør tar grundig stilling til hvilken faktisk tilstedeværelse som er påregnelig i den fremtidige kontorløsningen, før det tas endelig stilling til hvilket arbeidskonsept og arealforbruk virksomheten skal ha i det nye leieobjektet.

Lokalens utforming

Forskning viser at arbeidsplassutforming har stor betydning for oppgaveløsning, effektivitet, samhandling, utvikling, læring og innovasjon. Samtidig finnes det ingen fasit eller ideell standard for hvordan kontorlokaler bør utformes – det må den enkelte virksomhet utvikle selv ut fra egne behov.

Hvordan arbeidsplassen utformes er noe alle ansatte har et forhold til. For mange betyr det svært mye, mens for andre har det mindre betydning. En åpen arbeidsplass kan være et stort skifte for ansatte som primært har erfaring fra cellekontor, mens andre kan ha positive erfaringer med åpne eller aktivitetsbaserte løsninger. Erfaringsmessig ønsker de fleste ansatte å videreføre den kontorløsningen er allerede har. Den enkeltes ønsker vil avhenge hva slags arbeidsoppgaver de har og hvor arbeidet utføres. Det er derfor ikke mulig å velge én løsning som innfrir alle de ansattes preferanser.

Ved valget av arbeidskonsept er det viktig å se utover de løsninger en har i dag, og ta stilling til hvilken kontorutforming som er bærekraftig for fremtiden. Arbeidslivet er i endring, og flere generasjoner er i jobb, som kan ha ulike preferanser og forskjellig tilnærming til hvordan en løser arbeidsoppgaver. Dette stiller krav til fleksible og varierte løsninger. Mange virksomheter utformer derfor lokalene med ulike typer arbeidsstasjoner som er tilpasset forskjellige typer aktiviteter, slik at de ansatte selv kan velge hvor de vil arbeide ut fra de konkrete arbeidsoppgavene de skal utføre. Dette omtales ofte som «aktivitetsbaserte kontorarbeidsplasser.»

Kontorlokalene bør utformes på en måte som underbygger de oppgavene og tjenestene som virksomheten skal ivareta *i fremtiden* ut fra en konkret behovsanalyse. Det er viktig at alle krav knyttet til arbeidsmiljø, inn klima og lys etc. blir ivaretatt, og at behovet til ansatte som har nedsatt funksjonsevne eller andre individuelle behov er i samsvar med [retningslinjene om et inkluderende arbeidsliv](#). Både lokalene og adkomsten til disse skal ære universelt utformet, slik at alle medarbeidere og besøkende kan få adgang til å fungere likeverdige i de nye lokalene uavhengig av individuelle behov.

Utarbeidelse av kravspesifikasjon med rom og funksjonsprogram

Når det inngås nye eller endrede avtaler om leie av lokaler i markedet, skal det i henhold til bygge- og leiesaksinstruksjonen utarbeides en helhetlig kravspesifikasjon, som definerer og konkretiserer de krav som stilles til lokalenes funksjon, størrelse, beliggenhet og kvalitet for at virksomheten skal kunne ivareta sine oppgaver.

Ved utarbeidelsen av kravspesifikasjonen er det viktig at kravene til det nye leieobjektet blir forsvarlig og hensiktsmessig definert. Absolutte krav må være klart utformet, slik at leverandørene kan svare ut virksomhetens krav og behov så godt som mulig. For å unngå at leverandørene medberegner løsninger som er unødvendige eller uforholdsmessig kostbare, må en være bevisst hvilke krav som stilles, og vurdere om funksjoner kan ivaretas like godt ved et rimeligere alternativ eller om løsningen kan organiseres på en annen måte. Leie av arkiver, som må tilrettelegges etter arkivlovens regler, kan for eksempel være lite regningsvarende om materialet en oppbevarer kan digitaliseres eller settes bort til Riksarkivet.

Kravene skal innfri de behovene virksomheten har fremover i tid - det er ikke gitt at de løsninger en har i det eksisterende leieobjektet er varige. Eksisterende IT-løsninger og kabelstruktur i en tradisjonell kontorløsning kan for eksempel være unødvendig eller uegnet for en moderne, aktivitetsbasert kontorløsning med trådløse nettverkløsninger.

Det er viktig å skille mellom absolutte krav og preferanser. Dette gjelder spesielt for auditorier, store møterom og trimrom, som ofte benyttes i liten grad eller av færre personer enn de er beregnet for. Det er ofte uforholdsmessig kostbart å leie disse funksjonene eksklusivt. Slike funksjoner bør normalt angis som preferanser, inntil en får avklart om det er fellesfasiliteter i bygget eller alternative løsninger i nærhet av leieobjektet som kan ivareta dette.

Krav bør være nøkterne og kostnadseffektive. Funksjoner bør i størst mulig grad være generelle og fleksible, slik at de kan løse behov for ulike typer arbeidsprosesser og endringer over tid. Den fysiske utformingen bør ha en generalitet som tåler endringer i funksjoner uten store ombygginger, og en fleksibilitet som gir mulighet til å øke eller redusere areal eller antall arbeidsplasser.

Kravene bør spesifiseres som funksjonskrav, og at det vises til tekniske forskrifter og/eller standarder i tilfeller hvor disse dekker det aktuelle behovet. For krav knyttet til IKT, VVS, elektroinstallasjoner og sikkerhet, og i tilfeller hvor det er spesialfunksjoner eller behov for å gå utover forskriftskrav, kan det være nødvendig å definere noen av kravene som ytelseskrav.

Ved krav til funksjoner som omfattes av sikkerhetslovens regler, kan det være behov for at sikkerhetsmyndighetene definerer kravene og/eller godkjenner sikkerhetsfunksjonene i ettertid. Statlige virksomheter oppfordres til å leie lokaler i eksisterende bygg. Kravspesifikasjonen bør ta hensyn til dette, og legge til rette for gjenbruk og ombruk av eksisterende materialer og inventar. Av hensyn til klima- og bærekraftsmålene bør statlige virksomheter så langt mulig unnlater å leie parkeringsplasser, og at en leie parkeringsplasser på egne, oppsigelige, leieavtaler i tilfeller hvor dette er nødvendig.

En nyttig kilde til mer kunnskap om dette er [Grønn Byggallianse sin kunnskapspakke for bærekraftig kontorleie](#).

Statsbyggs kontraktsmal for leie i markedet

Statsbygg har i samarbeid med andre offentlige virksomheter utarbeidet en egen kontraktsmal for leie i markedet. Formålet med kontraktsmalen er å etablere en anbefalt leiekontrakt, med hensiktsmessige og balanserte bestemmelser, som offentlige virksomheter kan benytte når de skal leie lokaler i det private markedet.

Kontraktsmalen er utformet på grunnlag av «Standard leieavtale for næringslokaler (nye/rehabiliterede lokaler),» («Meglerstandarden»), utgitt av Norsk Eiendom, Norges Eiendomsmeglerforbund og Forum for Næringsmeglere. De tilpasninger som er gjort i Meglerstandardens bestemmelser er gjort dels for å ivareta statlige leietakeres særlige behov, og dels for å skape bedre balansen mellom utleiers og leietakers rettigheter og plikter.

Det er viktig å være oppmerksom på at kontraktsmalen er utarbeidet for leie av ordinære kontorlokaler. Hvis lokalene skal brukes til andre formål, leietaker har spesielle behov, eller det knytter seg særlige krav til virksomheten, bør det ved innhenting av tilbud vurderes å tilpasse leieavtalens bestemmelser i samsvar med de behov som gjør seg gjeldende. Eksempler på forhold som kan gi grunnlag for annen regulering enn den som følger av kontraktsmalen, er når det må stilles særlige krav til sikkerhet, eller når leietaker har særlige behov for fleksibilitet knyttet til planlagt omorganisering av virksomheten. Avslutningsvis i kontraktsmalen er det satt inn anbefalte tilleggstekster knyttet til slike behov.

Etiske krav

Staten har som en av de største leietakerne i Norge et selvstendig ansvar for å opptre samfunnsansvarlig og ivareta krav til seriøsitet i de leieforholdene staten tar del i. Statsbygg stiller bl.a. krav om at utleierne må undertegne etiske krav i en egenerklæring som utgjør en del av leiekontrakten.

Leverandører som driver sin virksomhet innenfor en ramme med lovlige og forsvarlige arbeidsforhold, vil kunne bli dyrere enn konkurrenter som opererer utenfor. Ved at det stilles krav om anstendige arbeidsforhold, hindrer man at dårlige og ulovlige arbeidsforhold blir et prisreduserende konkurransefortrinn. Etiske krav styrker prinsippet om likebehandling og ikke-diskriminering i statlige lokalanskaffelser. De etiske kravene tjener imidlertid flere hensikter.

Kravene skal blant annet bidra til å:

- Sikre at kontakten med leietaker blir utelukkende profesjonell og basert på god forretningsskikk.
- Sikre at leveranser til leieobjektet gjennomføres med respekt for grunnleggende krav til menneskerettigheter, arbeidstakerrettigheter, helse, miljø og sikkerhet.
- Motvirke kriminelle aktiviteter.
- Ivareta sanksjonsregler.
- Forebygge at det kommer uønskede eierinteresser inn på utleiersiden.

Alle offentlige leietakere bør ha tilsvarende etiske krav som vilkår i sine leieavtaler. Dette gjelder både ved inngåelse av nye leieavtaler og i eksisterende leieforhold.

Leieperiode, oppsigelsesrett og opsjoner på forlengelse

Før det publiseres et søk etter nye lokaler i markedet, må det tas stilling til leieperioden varighet og hvorvidt det foreligger omstendigheter som tilsier at leietaker har behov for å sikre seg rett til å kunne si opp leiekontrakten under leieperioden.

Leieforholdets varighet bør vurderes ut fra den aktuelle markedsituasjonen i lys av leietakers behov for fleksibilitet. Det er kostbart for utleiere å tilrettelegge et leieobjekt for en ny leietaker, og risiko for at lokalene står ledige en periode før de får leieinntekter. Derfor krever de fleste utleierne betydelige høyere leie for korte leieforhold enn for langsiktige leieforhold. Tilsvarende gjelder om leieavtalen kan sies opp innen kort tid. Behovet for korte leieavtaler og oppsigelsesrettigheter bør vurderes nøye, og som hovedregel bare benyttes i tilfeller hvor det er reell risiko for at virksomhetens lokalbehov kan endre seg i overskuelig fremtid.

Det er vanlig at statlige leiekontrakter inngås for en periode på 10 år, og at kontrakten ikke kan sies opp i løpet av perioden. Det er også vanlig at kontraktene har opsjoner på forlengelser for en periode av inntil 10 nye år. Slike opsjoner bør primært gi leietaker rett til å forlenge på eksisterende leievilkår, da

statlige virksomheter ikke kan utøve en opsjon til å forlenge på markedsmessige vilkår uten å gjennomføre en konkurranse om leiekontrakten.

Ved langsiktige leieavtaler er det viktig at leietaker sikre seg rett, til helt eller delvis, å kunne fremleie og/eller overdra leiekontrakten i tilfelle arealbehovet skulle endre seg under leieperioden. Overtakelsestidspunktet må tilpasses tidspunktet for utløpet av eksisterende leieforhold, slik at virksomhetene unngår å betale dobbel leie. En må dog ta hensyn til at det vil medgå noe tid til flytting og tilbakelevering av eksisterende leieobjektet.

Store og langsiktige leiekontrakter kan utløse krav til kvalitetssikring, mer sammensatt program og/eller bindinger til lokasjon kan sette utleier i monopolsituasjon i strid med instruksen. Det bør derfor tidlig avdekkes omtrent hvor stor den totale statlige utgiften vil være i forbindelse med ny kontrakt.

Gjennomføring av søk og konkurranse

Søk i markedet

For å sikre at staten oppnår det gunstigste tilbudet, skal det i henhold til regjeringens bygge- og leieinstruks innhentes flere tilbud. Dette gjelder ved inngåelse av nye leieavtaler og ved fornyelse av eksisterende leieforhold – herunder ved bruk av opsjoner på å forlenge leieforhold.

Virksomheten bør forankre prinsipper og område for lokalisering med eget fagdepartement før det publiseres et søk i markedet. Virksomheten bør i tillegg underrette departementet om andre vesentlige forhold ved prosessen.

Tilbud bør normalt innhentes ved at det offentliggjøres et søk i det relevante eiendomsmarkedet. Statsbygg publiserer normalt søket i markedets søkeportal nemeet.com og på sin egen portal www.statensinnleie.no. I noen markedsområder benyttes det i tillegg annonse i lokale medier. I forlengelsen av søket gjennomføres det en konkurranse, hvor de relevante tilbyderne får anledning til å konkurrere om leieavtalen.

Før det publiseres et søk i markedet etter ny leieavtale, må det undersøkes om staten har arealer som står ledige i det aktuelle området. Dette kan være ledige lokaler i Statsbyggs eiendommer eller lokaler som er registrert som ledige hos andre statlige virksomheter i Statens lokaler. Det gjøres enklest gjennom en sjekk på www.statenslokaler.no

Har virksomheten opsjon på å forlenge et eksisterende leieforhold til gjeldende vilkår, og de gjeldende leiekostnadene er betydelig lavere enn markedsprisene, kan det fremstå lite ressurseffektivt å gjennomføre en konkurranse i markedet. Virksomheten må utrede i hvilken utstrekning det eksisterende leieobjektet ivaretar virksomhetens fremtidige behov. Viser utredningen at leieforholdet kan forlenges uten ombyggingstiltak, bør virksomheten avklarer med sitt fagdepartement om kontrakten kan forlenges uten at det gjennomføres en konkurranse om den ny leieavtale. Dersom arealforbruket i eksisterende leieforhold er større enn det reelle behovet, bør nytt leieforhold med endrete krav konkurranseutsettes.

Anskaffelsesreglene

Anskaffelse av kontrakter om leie av lokaler i eksisterende bygg er unntatt [Lov og forskrift om offentlige anskaffelser](#) (FOA). Unntaksbestemmelsen bør brukes, anskaffelsesprosessen bør gjennomføres på en måte som gjør det mulig å vektlegge leieobjektet egnethet og kostnadene ved leieforholdet under tilbudsevalueringen.

Det er viktig å være oppmerksom på at leieunntaket kun gjelder i den utstrekning det ikke stilles krav til bygge- eller tilpasningsarbeider som medfører at kontrakten defineres som en bygge- og anleggskontrakt. Stilles det krav til lokalene som fører til at utleier må oppføre et påbygg/nybygg eller gjennomføre omfattende ombygginger for å innfri leietakers krav, kan man risikere at leiekontrakten blir

regnet som en bygge- og anleggskontrakt etter anskaffelsesreglene. I slike tilfeller må anskaffelsen kunngjøres i [Doffin](#) – Database for offentlige innkjøp, og gjennomføres i samsvar med reglene og prosedyrene i FOA.

Klassifiseringen av kontraktstypen avgjøres på basis av kontraktens hovedformål. Tidligere ble grensen mellom en leiekontrakt og en bygge- og anleggskontrakt avgjort ut fra en helhetsvurdering av en rekke momenter. Etter gjeldende rett oppstilles det to kumulative vilkår som må oppfylles for at kontrakten skal defineres som en bygge- og anleggskontrakt. Det avgjørende er om (leie)kontrakten omfatter enten bygge- og anleggsarbeid (i henhold til definisjonen i [FOA § 4-1](#)) og oppfyller krav som er satt av en virksomhet som har avgjørende innflytelse på arbeidets art eller planlegging.

Er begge disse vilkårene oppfylt, vil kontrakten kunne bli ansett som en bygge- og anleggskontrakt. Om det er aktuelt å flytte inn i et bygg som skal oppføres eller påbygges, bør valget av prosedyreform vurderes særskilt. Tilsvarende gjelder om det er behov for betydelige spesialtilpasninger eller endringsarbeider.

Grensen mellom tilpasninger som kan gjøres innenfor leieunntaket og tilpasninger som fører til at man står overfor en bygge- og anleggskontrakt kan være vanskelige å trekke. Rettstilstanden på dette området er uklar. Det er viktig å det ikke stiller for omfattende krav til tilpasningsarbeidene i kravspesifikasjonen når leieunntaket anvendes. Av hensyn til dette bør kravene i størst mulig utstrekning funksjons-beskrives.

Leieunntaket gjelder kun selve leiekontrakten. Anskaffelse av andre varer og tjenester knyttet til prosessen, slik som for eksempel møbler og flyttebistand, må gjennomføres i henhold til reglene i FOA.

Saksbehandlingen – Gjennomføring av konkurranse

Selv om anskaffelsesreglene ikke gjelder, bør de grunnleggende kravene i [§ 5 i Lov om offentlige anskaffelser](#) etterleves ved gjennomføringen av et søk i markedet og en konkurranse. Dette innebærer bl.a. at saksbehandlingen må ivareta hensynet til forutberegnelighet, gjennomsiktighet og etterprøvnbarhet, at en må opptre i samsvar med god forretningsskikk samt sikre at det ikke finner sted forskjellsbehandling av leverandører.

Ved gjennomføringen av konkurransen må det ikke foreligge omstendigheter som er egnet til å svekke tilliten til habiliteten til noen av de som deltar i behandling og/eller avgjørelser i saken. Har noen nært slektskap til en av tilbyderne eller det foreligge andre omstendigheter som kan reise tvil om en persons upartiskhet, bør vedkommende ikke ta del i behandlingen eller avgjørelsen av den aktuelle saken.

Valg av tilbyder og ressursbruk

Ved vurderingen av hvilke leieobjekter som bør være med i en konkurranse, må en være bevisst på at det krever mye tid- og ressurser å følge opp en tilbudsinvitasjon, både for tilbyderne og for leietaker. Leietaker må kun sende tilbudsinvitasjoner til tilbydere av leieobjekter som det er aktuelt å inngå leieavtale med.

Krav til kontraktsinngåelse

Før avtalen inngås, skal alle relevante forutsetninger for 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 ombyggingsarbeider som vil få konsekvenser for leietuftene.

Det må påses at leieavtalen med bilag definerer partenes rettigheter og forpliktelser på en tydelig måte, slik at det ikke kan oppstå tvil om hva utleier skal levere etter kontraktsinngåelsen. Dersom det er nødvendig å ta forbehold om å kunne gjøre endringer i kravspesifikasjonen og/eller planløsningen etter

kontraktsinngåelse, må konsekvensene og kostandene ved dette reguleres i leieavtalen. Leietaker bør i tilfelle påse at endringskostnader blir forsvarlige, samt sikre seg rett til å kunne dekke kostnadene kontant ved overtakelse. Dersom leietaker har behov for å installere egne leveranser i leieobjektet før overtakelsen, bør dette også ivaretas i avtalen.

Flytting og tilbakelevering av leieobjekt

Leietakeren bør planlegge tilbakeleveringen av eksisterende leieobjekt i god tid før leiekontrakten utløper. Forberedelser bør normalt påbegynnes 12-18 måneder før fraflyttingsfristen, avhengig av leieobjektets størrelse og karakter.

I den forbindelse må virksomheten kartlegge hva som skal til for å bringe leieobjektet tilbake til den stand det skal være i ved tilbakeleveringen. Under kartleggingen bør en normalt undersøke om det er utført endringer på leieobjektet som må tilbakeføres, og om det behov for vedlikeholdstiltak eller å utbedre skader på leieobjektet for å bringe leieobjektet i kontraktsmessig stand. I tillegg bør det vurderes om det er installasjoner eller inventar som kan gjenbrukes i det nye lokalet, samt om det er kunst eller andre gjenstander som bør ivaretas særskilt. En detaljert gjennomgang av virksomhetens plikter i forbindelse med dette finner dere [i Instruks for utrangering, kassasjon og avhending av materiell og fast eiendom som tilhører staten](#).

De kravene utleier stiller til leieobjektet vil ofte avhenge av hvilke etterfølgende bruk utleier har planlagt for lokalene. Det bør gjennomføres en befaring med utleier og ha en dialog om etterfølgende bruk av lokalene, slik at en får avdekket hvilke tiltak utleier vil kreve at leietaker utfører før fraflytting.

Begge parter vil normalt være tjent med å inngå en avtale som er basert på at leietaker betaler et kontantbeløp til utleier som kompensasjon for evt. manglende vedlikehold og renhold av lokalene, fremfor at leietaker faktisk utfører disse tiltakene. En slik avtaleforhandling bør starte i god tid før lokalene skal tilbakeleveres, for å sikre at leietaker har tilstrekkelig tid å gjennomføre de tiltakene som leietaker plikter hvis partene ikke kommer frem til en omforent avtale.

Det bør gjennomføres en solid kontroll av felleskostnadene ved den siste avregningen, for å avklare om det kan foreligge forhold som bør korrigeres før leieobjektet tilbakeleveres.

Merverdiavgiftsreglene

De fleste leietakere er merverdiavgiftspliktige. Kommuner og fylkeskommuner har en egen kompensasjonsordning for merverdiavgift. Statlige virksomheter er på den annen side ikke-avgiftspliktige, og heller ikke omfattet av kompensasjonsordning. De gjeldende merverdiavgiftsreglene kan av hensyn til dette være utfordrende å forholde seg til, både for utleier og leietaker. Det er viktig at statlige virksomheter tar hensyn til merverdiavgift når de skal inngå ny eller endret leieavtale i markedet, da avgiften kan få stor innvirkning på leiekostnadene, spesielt ved leie av lokaler i nye bygg.

Utleie av fast eiendom er i utgangspunktet unntatt merverdiavgift, med den følge at utleiery ikke får fradragsført inngående avgift på kostnader knyttet til oppføring og tilpasninger av leieobjekter. Merverdiavgiftsloven har imidlertid en frivillig registreringsordning, som gir utleiery av bygg og anlegg anledning til å registrere seg frivillig i [Merverdiavgiftsregisteret](#). Utleiery kan beregne merverdiavgift på leiery, og få fradragsført inngående avgift på kostnader som har tilknytning til utleieryvirksomhetene. I dagens marked benytter de fleste utleiery den frivillige registreringsordning.

Adgangen til frivillig registrering gjelder imidlertid kun for næringsdrivende og offentlige virksomheter som leier ut bygg og anlegg som benyttes i avgiftspliktig eller kompensasjonsberettiget virksomhet. De arealene som benyttes av leietaker som ikke driver avgiftspliktig virksomhet, kan ikke registreres i den

frivillige ordningen. Utleiere må dermed få kompensert den ulempen de får ved at de ikke kan fradragsføre inngående merverdiavgift på byggetiltak i leieobjektet, som et tillegg til leiene, for at de skal kunne oppnå den samme kapitalavkastningen som ved utleie til en avgiftspliktig leietaker.

Merverdiavgiftsreglene gjelder for fast eiendom som har vært gjenstand for ny-, på- eller ombygging der inngående avgift på kostnadene ved tiltaket utgjør minst kr. 100.000, såkalte «Kapitalvarer». Merverdiavgiftsloven har i tillegg egne bestemmelser om justering av inngående merverdiavgift for kapitalvarer, som i hovedsak innebærer at fradraget for inngående merverdiavgift skal justeres opp eller ned over en periode av 10 år, dersom den avgiftsmessige bruken av lokalene endres.

De kostnadene utleierne pådras pga. manglende fradragsrett for Kapitalvarer, avhenger av hvilke byggetiltak utleier har utført. Er leieobjektet et nybygg som leies av en ikke-avgiftspliktig virksomhet, kan kostnaden bli betydelig, da utleier ikke vil kunne fradragsføre inngående avgift på kostnadene ved å oppføre hele bygget. Dette kan tilsvare et beløp på mer enn kr. 1000 pr. kvm. BTA. Om leieobjektet er eksisterende bygg uten Kapitalvarer fra før, vil kostnadene være begrenset til den merverdiavgiften som er knyttet til de tiltakene som er påkrev for å tilrettelegge leieobjektet etter leietakers behov. Er det tilstrekkelig med mindre tilpasningsarbeider, kan kostnaden ved manglende fradragsrett utgjøre ca. kr. 200-400 pr. kvm. BTA.

Tilbyderne håndterer merverdiavgift på forskjellig måte. De fleste tilbyderne krever at ikke-avgiftspliktige leietakere må betale en kompensasjon for at utleier ikke får fradragsført merverdiavgift som et tillegg til leien. Kompensasjonen omtales gjerne som «Merverdiavgiftskompensasjon». Hvilket beløp leietaker faktisk må betale i slike tilfeller vil ofte være gjenstand for forhandlinger, på lik linje med kvadratmeterprisen.

I den senere tid har det vært flere tilbydere som priser merverdiavgiftskompensasjonen inn som en del av kvadratmeterleien, og krever en kvadratmeterpris inklusive merverdiavgift. Dette kan bidra til at leiekostnadene blir uforholdsmessig høye over tid, og føre at det ikke blir regningsvarende å benytte en eventuell opsjon på å forlenge leieforholdet til gjeldende vilkår etter 10 år. Leietaker bør be om at merverdiavgiftskompensasjonen skal oppgis særskilt, at kompensasjonsbeløpet ikke skal justeres i leieperioden og at merverdiavgiftskompensasjonen skal bortfalle etter 10 år, når justeringsperioden utløper. Statsbyggs kontraktsmal for leie i markedet inneholder bestemmelser som skal ivareta dette.

For ytterligere informasjon om merverdiavgift og justeringsreglene, vises det til Skatteetatens [Merverdiavgiftshåndbok](#), kap. 9.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt gjelder selve eiendomsbesittelsen, og inntreer normalt uavhengig av om hvordan eiendommen benyttes. Siden skatten ikke er knyttet til leietakers bruk av eiendommen, har den tradisjonelt blitt behandlet som en gårdeierkostnad. I forlengelsen av at det ble innført eiendomsskatt i Oslo kommune, har eiendomsbransjen forsøkt å endre praksisen, ved å definere eiendomsskatt som en felleskostnad i de standard-kontraktene som er mest benyttet i leiemarkedet. Statsbyggs kontraktsmal for leie i markedet inneholder en annen regulering av dette, som fastsetter at gårdeier skal dekke eiendomsskatten. Nivået på eiendomsskatten varierer i ulike kommunen og avhenger av eiendommens karakter.

For kontorlokaler kan skatten tilsvare en kostnad på ca. kr. 80-110 pr. kvm. Krever utleier at skatten skal inngå i felleskostnadene, er det viktig å medberegne kostnadene ved eiendomsskatt under evalueringen av de aktuelle tilbudene. I slike tilfeller bør leietaker stille krav om at det ikke skal være noen form for påslag eller avgifter på kostnadene ved eiendomsskatt.

Statsbyggs rådgivningstjeneste

Statlige organisasjoner som leier kontorlokaler i det private markedet hjelp, råd og bistand i alle faser av prosessen knyttet til leieforholdet, ved relokalisering, inngåelse av leieavtaler eller reforhandling av eksisterende avtaler.

Fra innflytting til fraflytting og tilbakelevering. Statsbygg hjelper virksomhetene til best mulige betingelser og sørger for at statlige retningslinjer overholdes. Statsbygg skal sikre forutsigbarhet og bidra til at statlige leieforhold er profesjonelle. Oppdragsgiver er beslutningstaker og ansvarlig for leieforpliktelsene i det nye leieforholdet. Kontraktsforholdet er mellom staten og det private eiendomsmarkedet.

Tjenesten er obligatorisk ved inngåelse av leieavtaler med [leieforpliktelser](#) på over 30 millioner.

[Statensinnleie.no](#)

Statens innleie en digital samhandlingsplattform for tilbydere av lokaler i markedet. Tettere samarbeid med eiendomsbransjen via digitale verktøy er avgjørende når Statsbygg søker etter lokaler i markedet. Behovet for digital samhandling med tilbydere er nødvendig når Statsbyggs oppgaver vokser i omfang og kompleksitet.

Ved å gå inn på nettsiden kan man lett legge inn nøkkelinformasjon om leieobjektet og gi et indikativt tilbud uten å måtte ringe eller sende e-post til Statsbyggs prosjektledere. Nøkkelinformasjonsskjemaet er digitalisert.