



STYRESAK

Saksnummer: 6/21

Sakskategori: Orienteringssak

Arealprosjektet – Rapport fra Statsbygg (Orientering fra Statsbygg)

Til:	Styret
Fra:	Direktøren
Dato:	05.01.2021
Saksbehandler:	Seksjon Virksomhetsstyring, seniorrådgiver Siren Tjøtta
Arkivnr:	

1. Saksdokumenter

- Saksutredning
- Vedlegg: Rapport Statsbygg «Situasjonsanalyse av Kunsthøgskolen i Oslos arealer»

2. Saksutredning

2.1 Bakgrunn

KHiO har i 2020 vært i dialog med Statsbygg om bistand i arealsaker, med utforming av et oppdragsbrev. Innledningsvis har KHiO derfor bedt Statsbygg om å kartlegge dagens situasjon, når det gjelder følgende to punkter:

- Gjennomgå leiekontraktene KHiO og Kunnskapsdepartementet (KD) har inngått i Seilduksgata (bygg 1, 2 (og 3, der KHiO står som avtalepart)) for å vurdere kontraktens vilkår mot praksis når det gjelder blant annet arealer og ansvarsforhold for drift og vedlikehold. Det ønskes også en nærmere vurdering av kjøpsopsjonen.
- Vurdere leiekontraktene iht. bygge- og leiesaksinstruksen

Kartlegging av dagens situasjon, med utgangspunkt i de to punktene over, gir grunnlag for vurderinger om videre arbeid. Styret orienteres herved om saken så langt.

Rapporten «Situasjonsanalyse av Kunsthøgskolen i Oslos arealer» følger saken, og er tredelt: juridisk vurdering, vurdering opp mot bygge- og leiesaksinstruksen og anbefaling om videre arbeid.

Denne orienteringen til styret tar særlig for seg problemstillinger som gjelder leiekontraktens kjøpsopsjon. Prosjektleder hos Statsbygg, Hilde Aspenberg Jordal, er invitert til styremøtet for å presentere rapporten.

2.2 Vurdering

Husleiekontraktens kjøpsopsjon

Det som er viktig å få orientert styret om nå gjelder husleiekontraktens punkt om kjøpsopsjon, som gjelder Kunnskapsdepartementets (KD) mulighet til å kjøpe bygg 1, 2 og 3. Problemstillingen ligger relativt nært i tid, og KHiO er anbefalt å gå i dialog med KD med det første.

Husleieavtalens punkt om kjøpsopsjon gir leietaker (KD) rett til å kjøpe lokalene første gang den **08.07 2025**. Dersom leietaker ønsker å benytte seg av retten må utleier varsles om dette i rekommandert brev senest 6. mnd. i forkant.

Andre (og siste) anledning til å gjøre kjøpsopsjonen gjeldende er **08.07 2040**.

Fristene er absolutt, og bevilgning for beslutning skal være politisk avklart. Erfaringsvis tar en slik prosess for avklaring lang tid.

Det vises til rapporten «Situasjonsanalyse av Kunsthøgskolen i Oslos arealer» (vedlagt) for ytterligere orientering om juridisk vurdering, vurdering opp mot bygge- og leiesaksinstruksen og anbefaling om videre arbeid.

Dialog med Kunnskapsdepartementet

På grunn av den relative nærheten i tid til frist for første anledning til å ta i bruk retten til kjøp av Seilduken, så er det lagt en plan for informasjon og involvering, i første omgang på kort sikt.

Rapporten «Situasjonsanalyse av Kunsthøgskolen i Oslos arealer» (vedlagt) ble ferdigstilt like før julen 2020. Nevnte rapport sendes KD tidlig i januar 2021, og det blir anmodet om et møte om saken. Møtet vil ha særlig vekt på tidsaspektet ved kjøpsopsjonen, og KDs vurdering av behov for videre utredning for beslutningsgrunnlag for KD.

Mest sannsynlig vil det være snakk om en forenklet utredning, hovedsakelig en økonomisk vurdering, og en vurdering av byggets kvalitet. Vurdering av byggets egnethet til formålet vil også kunne bli del av utredningen.

2.3 Informasjon og involvering

Arbeidet vil ha stor betydning for KHiO som institusjon, og dette skal det planlegges for. KHiOs fora for medbestemmelse skal involveres.

Statsbygg er invitert til KHiOs styre sitt møte den 19. januar for å orientere om funn i rapporten, og for å gi styret forståelse av sakskomplekset, samt å svare på spørsmål. Det anbefales å sette seg godt inn i den ni siders lange rapporten i forkant.

For ytterligere innsikt i arealarbeidet ved KHiO vises det til den interne rapporten «*Helhetlig arbeid med arealressurser*», med [lenke til nettside](#) der rapporten er publisert i sin helhet.

2.4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Uten å forskuttere sakens gang, vil det kunne bli en kostnad når det gjelder en forenklet utredning, hovedsakelig en økonomisk vurdering, og en vurdering av byggets kvalitet. Vurdering av byggets egnethet til formålet vil også kunne bli del av utredningen. For budsjett 2021 er det satt av en ramme på kr 800 000 til oppdrag for Statsbygg.

Kunnskapsdepartementet er part i husleieavtalen, og dermed leietaker med rett til å kjøpe lokalene.

Forslag til vedtak:

Styret tar redegjørelsen til orientering og ber om å bli involvert i den videre fremdriften i saken.