

## Rapport

REFERANSE  
2020/1129-9

DATO  
15.12.2020

SAKSBEHANDLER  
Hilde Aspenberg Jordal

# Situasjonsanalyse av Kunsthøgskolen i Oslo arealer

## 1. Innledning og oppdrag

Kunsthøgskolen i Oslo (KHIO) er lokalisert i leide arealer på Grünerløkka, totalt rundt 40.000 m<sup>2</sup> fordelt på to eiendommer og fire leiekontrakter. Utleier er privat, og bygningene ble oppført/rehabilitert spesialtilpasset for KHIO. Leiekontraktene for hoveddelen av bygningsmassen er tidsbestemte og kan ikke sies opp i løpetiden. Leieforholdet utløper i 2040. De inneholder imidlertid en kjøpsopsjon som kan gjøres gjeldende første gang 8. juli 2025. Det er egne kontrakter på en bygningsrekke langs eiendommens nordøstlige del (Steenstrups gate), som løper til 1. august 2024.

En arbeidsgruppe ved KHIO har i 2019 arbeidet med å se på helhetlig arealdisponering ved høgskolen, og mener det er nødvendig å gjøre større justeringer av arealbruken. KHIO begrunner dette med at:

1. Institusjonen er vesentlig forandret siden bygget ble planlagt. Da høgskolen ble planlagt var det stort sett utdanning på bachelornivå. I dag har KHIO et stort antall masterprogrammer, samt et ph.d.-program. Kunstnerisk utviklingsarbeid har også blitt en stor del av virksomheten. Dette vektlegges i tildelingsbrev, akkreditering som vitenskapelig høyskole, samt de årlige styringsdialoger med departementet. Dette stiller vesentlig endrede krav til lokalene.
2. I tillegg ble skolens samlokalisering planlagt i en periode da fem tidligere institusjoner fusjonerte, noe som gjorde samhandling og en omforent plan utfordrende. Dette hadde negative konsekvenser for planleggingen, resultat og dagens bruk. I dag mener gruppen at det bør være duket for en omforent arealbruk, som gagnar både den spesialiserte virksomheten ved avdelingenes arbeid, samt støtter opp under fellesskap og møter på tvers av fag.
3. Byggetrinn 1 (scenekunstbygget) er tegnet og bygget for formålet, mens byggetrinn 2 (visuelle fag) er en transformasjon av den gamle seilduksfabrikken. Dette skaper store utfordringer, som ikke ble godt løst i byggeprosjektet.

### 1.1 Oppdragsbeskrivelse

KHIO har bedt Statsbygg om å kartlegge dagens situasjon, herunder:

- Gjennomgå leiekontraktene KHIO og Kunnskapsdepartementet (KD) har inngått i Seilduksgata (bygg 1, 2 og 3) 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

Denne rapporten er delt inn i tre deler: juridisk vurdering, vurdering opp mot bygge- og leiesaksinstruksen og anbefaling om videre arbeid.

## 2. Juridisk vurdering

### 2.1 Oversikt over relevante kontrakter

Det er inngått flere forskjellige kontrakter som regulerer leieforholdet, herunder:

- Hovedavtale I datert 01.07 1999
- Addendum til Hovedavtale I datert 12. juli 1999
- Leieavtale I datert 1. juli 1999

- Hovedavtale II datert 18. juli 2007
- Leieavtale II datert 5. juli 2007
- Avtale om leie av bygg 3.5 og 3.6 datert 07.11 2011
- Forliksavtale mellom utleier og KD datert 08.01 2014
- Avtale om leie av bygg 3.3 og 3.4 datert 29.01 2014

I korte trekk gjelder Hovedavtale I og Leieavtale I lokaler omfattet av Byggetrinn I, mens Hovedavtale II og Leieavtale II gjelder lokaler omfattet av Byggetrinn II. Hvilke lokaler som inngår i Byggetrinn I og II forutsettes kjent og omtales ikke nærmere her. Det foreligger i tillegg to leiekontrakter som til sammen gjelder leie av lokaler i bygg 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6.

Alle de nevnte avtalene gjelder fortsatt. Det er imidlertid viktig å være klar over at flere sentrale bestemmelser i eldre kontrakter er fraveket eller endret i nyere avtaler. Eksempelvis er enkelte viktige bestemmelser i Leieavtale II endret ved forliksavtalen av 08.01 2014.

## 2.2 Leieforholdets varighet

For lokaler omfattet av Byggetrinn I og II er leieforholdets varighet fastsatt til 25 år fra faktisk tiltredelse av Byggetrinn II. Dette fremgår av Leieavtale II pkt. 5.1, hvoretter:

*«Leieforholdet løper i 25 år fra faktisk tiltredelsesdato, Jf. Hovedavtale II pkt. 8....»*

Faktisk tiltredelse av Byggetrinn II fant sted som forutsatt 08.07 2010. Dette fremgår klart av protokoll fra overtakelsesforretningen som vi har fått oversendt fra KD. Det vil det si at opprinnelige leieforhold skulle vare frem til 08.07 2035. Det er imidlertid viktig å være klar over at leieforholdet er forlenget gjennom Forliksavtalen av 08.01 2014. Partene ble her enige om å forlenge leieperioden med ytterligere 5 år. Dette følger av pkt. 3 i Forliksavtalen:

*«Partene er enige om å forlenge leieavtalen mellom BJ og KD datert 5. juli 2007 og benevnt «Leieavtale II» samt «Leieavtale I» mellom BJ og KD, Jf. Hovedavtale mellom BJ og KD av 18. juli 2007 II punkt 10, med 5 år på tilsvarende vilkår....».*

Dette innebærer at leieforholdet løper frem til 08.07 2040 for alle lokaler som er omfattet av Byggetrinn I og II. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden.

Leieperioden for bygg 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6 er regulert i egen Leiekontrakt mellom Tress Eiendomsinvest AS og Kunsthøgskolen i Oslo datert 29.01 2014 punkt 5 annet avsnitt:

*«For samtlige areal (bygningene 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6) utløper leieforholdet uten oppsigelse pr. 1. august 2024....».*

Konklusjon: For lokaler som omfattes av Byggetrinn I og II utløper hele leieforholdet **08.07 2040**. For lokaler i bygg 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6 utløper leieforholdet uten oppsigelse **01.08 2024**.

## 2.3 Leietakeres rett til å forlenge leieforholdet

For arealer som er omfattet av Byggetrinn I og II har leietaker rett til å forlenge leieforholdet to ganger. Hver av gangene med 5 år. Dette går frem av punkt 5. 1 i Leieavtale II:

*«...Leietaker har opsjon for fornyelse for ytterligere 2 perioder av 5 år. Opsjonen må gjøres gjeldende innen 6 mnd. før utløpet av den løpende leieperiode».*

I første omgang kan leietaker altså forlenge leieforholdet **fra 08.07 2040 til 08.07 2045** (første forlengelsesperiode). Deretter har leietaker rett til å forlenge ytterligere en gang, fra **08.07 2045 til 01.01 2050** (andre forlengelsesperiode). Det er viktig å merke seg at retten til å forlenge leieforholdet må gjøres gjeldende 6 mnd. før utløpet av leieperioden.

Det gjøres oppmerksom på at avtaleverket ikke regulerer de økonomiske betingelsene ved forlengelse av leieforholdet. Husleien vil da måtte fastsettes gjennom nye forhandlinger mellom partene.

Når det gjelder bygg 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6 har leietaker også rett til å forlenge leieforholdet to ganger. Dette går frem av Leiekontrakt mellom Tress Eiendomsinvest AS og Kunsthøgskolen i Oslo datert 29.01 2014 punkt 5 annet avsnitt:

*«For samtlige areal (bygningene 3.3, 3.4, 3.5 og 3.6) utløper leieforholdet uten oppsigelse pr. 1. august 2024. Leier har deretter opsjon på forlengelse på like betingelser for ytterligere 10 år og deretter for en periode frem til 01.07 2040».*

Det betyr at leietaker i første omgang kan forlenge leieavtalen i 10 år fra **01.08 2024 til 01.08 2034** (første forlengelsesavtale). Deretter kan leietaker forlenge igjen fra **01.08 2034 til 01.07 2040** (andre forlengelsesperiode). Etter det har leietaker ikke rett til å forlenge leieforholdet.

De økonomiske betingelsene (husleien) i forlengelsesperiodene er ivaretatt gjennom formuleringen «på like betingelser» i Leiekontrakten. Det vi si avtalt (indeksregulert) husleie vil fortsette å gjelde også i forlengelsesperiodene. Det er heller ikke nødvendig å lage nye leiekontrakter.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er noen frist i kontrakten for når leietaker må kreve leieforholdet forlenget. Det betyr ikke nødvendigvis at Leietaker kan vente helt frem til 01.08 2024 med å bestemme seg for om han vil forlenge. Det er en fordel å varsle utleier tidlig om en eventuell forlengelse av leieforholdet. Utleier bør derfor varles minst 6 mnd i forkant.

Leiekontraktene for bygg 3 har ingen bestemmelser som gir leietaker rett til å kunne forlenge leieforholdet for kun deler av lokalene. Det er imidlertid ikke til hinder for at leietaker kan forhandle med utleier om å forutsette leieforholdet for en mindre del av bygg 3.

#### **2.4 Leietakers rett til å kjøpe leieobjektet (kjøpsopsjon)**

Retten til å kjøpe lokalene er regulert i Hovedavtale II pkt. 11. Bestemmelsen erstatter eldre bestemmelse om kjøpsopsjon i Hovedavtale I pkt. 12.

Kjøpsopsjonen må gjøres gjeldende for Byggetrinn I og II samlet. Leietaker har ikke rett til å kjøpe Byggetrinn I eller II separat slike regelen var etter Hovedavtale I.

Kjøpsopsjonen kan gjøres gjeldende ved to anledninger. Den første anledningen er 15 år etter at leietaker overtok Byggetrinn II. Overtakelse av Byggetrinn II ble gjennomført 08.07 2010.

Leietaker får derfor rett til å kjøpe lokalene første gang **08.07 2025**. Dersom leietaker ønsker å benytte seg av retten må utleier varsles om dette i rekommandert brev senest 6. mnd. i forkant. Det er svært viktig at varsel blir sendt til rett tid og på rett måte. I motsatt fall kan retten falle bort.

Den andre anledningen til å kjøpe lokalene melder seg 30 år regnet fra tiltredelse av Byggetrinn II. Dette følger av forliksavtalen av 01.08 2014 pkt. 3:

*«Tilsvarende forskyves tidspunktet for utøvelse av den kjøpsopsjon som kan gjøres gjeldende etter 25 år fra tiltredelsesdato, jf. Hovedavtalen pkt. 11, til 30 år fra tiltredelsesdato.».*

Dette betyr at andre (og siste) anledning til å gjøre kjøpsopsjonen gjeldende er **08.07 2040**. Også i dette tilfelle må utleier varsles i rekommandert brev senest 6 mnd. i forkant.

Det følger av dette at leietaker har rett til å kjøpe leieobjektet ved to forskjellige anledninger. Leietaker har ikke rett til å kjøpe lokalene til andre tidspunkter enn de som er nevnt over.

De økonomiske betingelsene for å kjøpe lokalene følger av Hovedavtale II pkt. 11 annet ledd. Etter 15 år (første mulighet) er prisen 14 ganger samlet årlig leie for Byggetrinn I og II. Etter 30 år er prisen lavere. Leietaker skal da betale et beløp som tilsvarer 10 ganger samlet årlig leie.

Hva som er «årlig leie» fremgår ikke klart av kontrakten. Men det er naturlig å forstå avtalen slik at det er husleien på det tidspunktet kjøpsopsjonen gjøres gjeldende om er aktuell. Det er kun husleien som inngår i beregningsgrunnlaget, ikke øvrige utgifter tilknyttet leieforholdet.

Leietaker har ingen kontraktsfestet rett til å kjøpe bygg 3 eller andre lokaler som ikke er omfattet av Byggetrinn I eller II. Der er imidlertid viktig å være klar over at dersom kjøpsopsjonen for Byggetrinn I og II gjøres gjeldende, kan utleier samtidig kreve at leietaker innløser de deler av gnr. 228, bnr. 1 og 46 som ikke inngår i Leieavtale I eller II. Dette omfatter bygg 3. Prisen for disse lokalene fastsettes ved takst utarbeidet av takstmann oppnevnt av partene. Med «takst» forstås markedspris.

Leiekontrakten gir ikke nærmere anvisninger på hvordan transaksjonen skal skje. Det vil derfor trolig være nødvendig å inngå en egen avtale med utleier som regulerer transaksjonen nærmere.

Leietaker betaler i dag en årlig leie på 122 496 348 NOK<sup>1</sup>. Ved en benyttelse av kjøpsopsjonen for byggetrinn 1 og 2 vil det om lag koste 1,7 MRD NOK (i 2020 kroner).

## **2.5 Lokalenes størrelse (Areal)**

Det fremgår av Leieavtale I pkt. 6.3.1 at tegningsgrunnlaget ved kontraktsinngåelse tilsa et areal på 18.450 2m brutto. Partene var imidlertid enige om å forsøke å redusere arealet til 16.500 m<sup>2</sup> i bearbeidelsen av prosjektet. Hvor stor reduksjonen i realiteten ble vites ikke. Men Byggetrinn I har trolig et areal på et sted mellom 18.450 m<sup>2</sup> og 16.500 m<sup>2</sup>. Byggetrinn II skal i følge Leiekontrakt II ha et areal som er 24.000 m<sup>2</sup>. Avtalen har ingen tilsvarende målsetning om reduksjon.

Det totale arealet for Byggetrinn I og II er derfor trolig et sted mellom 40.000 og 42.500 m<sup>2</sup>.

KHiO har stilt spørsmål ved arealenes størrelse og om det kan være grunnlag for reduksjon i husleien dersom lokalene er mindre enn det som fremgår av leiekontraktene. Statsbygg har ikke vurdert størrelse på lokalene, men tror det vil være svært vanskelig å nå frem med et krav om reduksjon i husleien på grunn av negativt arealavvik. Dersom arealavvik skulle kvalifisert til reduksjon i husleien måtte dette, etter vår vurdering, vært tatt opp for lenge siden. Det fremgår blant annet av Hovedavtale II pkt. 9 at det er avtalt en reklamasjonsfrist på 3 år. Utleier vil derfor trolig komme til å påberope seg denne bestemmelsen dersom utleier krever prisavslag for arealmangler. Leieavtale I har ingen tilsvarende reklamasjonsfrist og her kan mangelskrav i prinsippet fremsettes i hele leieperioden.

---

<sup>1</sup> Kilde: *Leieregulering 01.07.2020 Byggetrinn I og II*

Det er imidlertid et tilleggskrav i både Leiekontrakt I og II at mangelen må være en "vesentlig ulempe for virksomheten i lokalene for å kvalifisere til fradrag i leien. Med mindre KHiO kan påvise en klar vesentlig ulempe for virksomheten vil det ikke være mulig å nå frem med et krav om leiereduksjon.

Etter en samlet vurdering kan Statsbygg ikke anbefale at det iverksettes oppmåling for å underbygge et krav om leiereduksjon. Det kan imidlertid være andre grunner til å foreta en oppmåling av lokalene, som å få bedre forståelse for hvor store arealene til KHiO er som grunnlag for å planlegge og styre arealbruken best mulig. Det er derfor satt i gang en oppmåling av OPAK som leveres i januar 2021.

## **2.6 Generelt om drift og vedlikehold**

Ansvar for drift og vedlikehold av lokaler omfattet av Byggetrinn 1 og 2 er regulert i Leieavtale 2.

Ansaret for drift er regulert i avtalens punkt 6. Her fremgår det at leietaker skal besørge og bekoste drift av leietakers bruksareal. Utleier skal besørge og bekoste drift av det øvrige. Dette fremgår av punkt 6 annet ledd. Her legges det altså opp til en fordeling av forpliktelser.

En nærmere klargjøring av partenes plikter når det gjelder drift følger av vedlegg 2 til avtalen. Dette vedlegget er en ansvarsmatrise som fastslår på relativt detaljert nivå hvem som har ansvar for å besørge og/eller bekoste forskjellige forhold og som hører til driften av lokalene.

Utleier har påtatt seg lite økonomisk ansvar for drift. Det fremgår av vedlegg 2 at utleier er ansvarlig for å dekke eiendomsskatt, fremskaffe branndokumentasjon, skilting i forhold til offentlige krav og drift av SD anlegg. Alle andre aktiviteter knyttet til driften er forutsatt dekket av leietaker.

Statsbygg har gjennomgått ansvarsmatrisen og ansvarsfordelingen fremstår som normal og i tråd med det leietaker må forvente i denne type leieforhold.

Ansaret for vedlikehold av lokalene er regulert i punkt 7 i Leiekontrakt II.

Her fremgår det at Leietaker besørger og bekoster utgiftene til indre vedlikehold av leietakers bruksareal. Ansaret er altså avgrenset mot «øvrige areal» på samme måte som ved drift.

Utleier på sin side skal besørge og bekoste utgifter til ytre vedlikehold av leieobjektet, herunder utomhusanlegg, bygningens innvendige konstruksjoner og tekniske anlegg.

Det følger av dette at leietaker er ansvarlig for indre vedlikehold av sine arealer. Utleier har ansvar for vedlikehold av tekniske anlegg og innvendige konstruksjoner. I tillegg har Utleier ansvar for ytre vedlikehold av byggene samt vedlikehold av utomhusanlegg.

Vedlikeholdet av Leieobjektet er nærmere regulert i vedlegg 2. Dette er en ansvarsmatrise som på relativt detaljert nivå fastslår partenes forpliktelser i forhold til vedlikehold.

Statsbygg har gjennomgått ansvarsmatrisen. I realiteten påtar utleier seg ansvar for kostnader utover det som er normalt i dagens leiemarked. I saker der det er flere leietakere på en eiendom betaler som regel leietaker felleskostnader på kr. 200-500 pr. kvm som kommer i tillegg til husleien. Felleskostnaden finansierer blant annet utleiers kostnader til ytre vedlikehold, vedlikehold av utvendige arealer og vedlikehold av eiendommens tekniske anlegg. Statsbygg mener derfor at kontraktens bestemmelser om ansvar for vedlikehold er fordelaktig for leietaker.

For bygg 3 er det egen regulering av vedlikehold. I korte trekk har leietaker ansvar for alt indre vedlikehold. Utleier på sin side har ansvar for ytre vedlikehold og vedlikehold/renhold av utearealer. Leietakers ansvar for å betale for forskjellige serviceoppgaver fremgår av eget vedlegg til avtalene. Oppgaver som gjelder indre vedlikehold, men som ikke er fanget opp i vedlegget, vil måtte betales av leietaker. Dette da leietaker i leieavtalen fra 07.12 2011 har påtatt seg alt ansvar for indre vedlikehold av lokalene med alle anordninger. Dette fremgår av punkt 10 bokstav G i avtalen.

## **2.7 Spørsmål om drift og vedlikehold**

KHiO har i notat av 17.09 2020 stilt Statsbygg en del spørsmål som gjelder utleiers ansvar for lokalene. Notatet er omtalt som «Liste over praksis der KHiO og utleier har ulik oppfattelse av vilkår i husleieavtalen». Statsbygg vil nedenfor besvar de spørsmålene som tas opp i notatet.

### **Sykkelparkering**

Etter Statsbyggs syn er utleier ikke forpliktet til å besørge og bekoste bygging av nye anlegg for sykkelparkering. Utleiers ansvar er begrenset til å opprettholde og vedlikeholde eksisterende anlegg for sykkelparkering. Leietaker må derfor påregne å betale for nye anlegg for sykkel. For utleier vil dette innebære en kostnad som kommer i tillegg til opprinnelige investeringer. Det er de opprinnelige investeringene som er lagt til grunn for beregning av husleien.

### **Solavskjerming**

Når det gjelder solavskjerming i Serviceavtadelingen mener vi at også dette er et tiltak som må bekostes av leietaker. Statsbygg deler her langt på vei utleiers standpunkt i saken, som er inntatt i notat datert 17.09 2020. Dette er ikke et tiltak og en kostnad som kan overføres til utleier.

### **Gårdeiers driftsorganisasjon**

Det følger av punkt 6 i Leieavtale II at utleier skal ha en driftsleder/vaktmester som skal føre tilsyn med lokalene. Driftsleder/vaktmester skal være tilgjengelig 24 timer i døgnet i hele leieperioden. Kostnadene ved dette skal dekkes av leietaker som driftsutgifter, ref. leiekontraktens pkt. 6 fjerde ledd. En slik ordning har en del svakheter og er ikke vanlig i denne type leieforhold.

Leieavtalen gir ikke nærmere anvisninger på hvordan ordningen skal fungere. En mulig tolkning av avtalen er at leietaker skal betale for dokumenterte kostnader forbundet med tilsyn og drift av leietakers lokaler. Dersom denne tolkningen legges til grunn vil leietaker ha krav på å bli fakturert for faktiske medgåtte utgifter til tilsyn og drift av lokalene, ikke for fulle stillinger.

En annen mulig forståelse er at leietaker skal betale for en eller to stillinger forbundet med tilsyn og drift av lokalene. Dersom leietaker ikke har protestert mot ordningen tidligere vil det kunne være krevende å komme seg ut av ordningen nå. Det er heller ikke sikkert det er formålstjenlig.

Leietaker bør i første omgang forsøke å få kontroll med ordningen. Det bør kontrolleres om oppgavene som utføres av driftsleder/vaktmester gjelder faktisk drift av leietakers bruksareal. Gjelder deler av arbeidet vedlikeholdsoppgaver som utleier har påtatt seg ansvar for i henhold til vedlegg 2 til kontrakten så skal ikke leietaker bekoste dette. Det bør også føres en kontroll med om arbeidene er nødvendige og om de utføres rasjonelt. Det bør etterspørres dokumentasjon for utført arbeid.

At leietaker skal dekke kostnader til ansattes aviser, fagforeningskontingent, samt andre goder som ikke har noe med driftsoppgavene å gjøre kan ikke utledes av leiekontrakten. Disse kostnadene bør

avvises. Det er først og fremst utleiers lønnskostnader og variable kostnader som kan kreves. Med variable kostnader menes her utleiers netto utgifter med å ha de ansatte i arbeid i tillegg til lønn.

### Spørsmål om motstrid i vedlegg 2

Service er systematisk/periodisk vedlikehold av et teknisk anlegg. Formålet med service er å øke levetiden på anlegget og forhindre unødvendig driftsstans. Med drift forstås daglig drift med nødvendig reguleringer og justeringer. Servicer burde derfor hørt inn under vedlikehold i vedlegg 2. Vi kan imidlertid ikke se at det foreligger motstrid mellom bestemmelsene som gjør ansvaret for drift og vedlikehold uklart.

### Ventilasjon, lys mm.

Utleier er forpliktet til å overholde alle avtalte krav til leieobjektet, herunder krav til tekniske anlegg og funksjoner. Kontraktens krav til lokalene går frem av bilag til leiekontrakten, sammenhold med de lov og forskriftskrav som gjaldt da arbeidene med Byggetrinn I og II ble utført.

For å kunne si om kravene er ivaretatt vil det være nødvendig å sette seg grundig inn i alle tekniske krav til lokalene. Dette er et forholdsvis omfattende arbeid. Videre må det gjennomføres faktiske målinger for å få verifisert om kravene i leiekontraktene er ivaretatt eller ikke. Dette er et arbeid som ligger litt på siden av en generell gjennomgang av kontraktene og bør gjennomføres separat. En tredjepartskontroll av tekniske anleggs funksjoner bør vurderes.

### Universell utforming

Utleier er ansvarlig for at kravene til universell utforming (UU) er ivaretatt. Utleier er imidlertid bare ansvarlig for å innfri de krav til UU som gjaldt ved overlevering av leieobjektet. Se Hovedavtale II pkt. 2, som fastslår at utbygger er ansvarlig for å "oppføre" leieobjektet i samsvar med offentligrettslige krav. Utleier er derfor ikke forpliktet til å oppgradere eiendommen til dagens krav til UU. Dersom leietaker ønsker en slik oppgradering, må dette bekostes av leietaker.

## 3. Vurdering av virksomheten opp mot bygge- og leiesaksinstruksen

Det foretas her en vurdering etter bygge- og leiesaksinstruksen av om virksomheten kan regnes som et formålsbygg som bør eies av staten eller et konkurransebygg som bør løses ved leie i markedet. Vurderingene gjøres ut fra dagens situasjon, med inngått leiekontrakt i det private markedet.

Det gjøres ikke en vurdering av ny lokalisering for virksomheten i dette notatet, men det kan være et av alternativene i en eventuell utredningsfase. Gitt at dagens leieforhold løper til 2040, er alternativet trolig mest aktuelt på lang sikt.

### 3.1 Føringer i bygge- og leiesaksinstruksen

Bygge- og leiesaksinstruksen, kap. 2.3 Leie i markedet eller statlig byggeprosjekt sier at det skal utredes alternative løsninger for eierforhold. Dersom det ikke finnes ledige statlige lokaler eller statlige tomgangsleieforhold i markedet som kan dekke behovet, skal leie eller statlig byggeprosjekt vurderes. Det overordnede hensynet er hva som er økonomisk mest gunstig for staten.

- Lokaler som det normalt er et velfungerende leiemarked for, klassifiseres som konkurransebygg og leies i utgangspunktet i markedet med lavest mulig grad av spesialtilpasning. I redegjørelsen bør formålet og de økonomiske og administrative konsekvenser av leieavtalen fremkomme.
- Lokaler det ikke er et velfungerende marked for klassifiseres som formålsbygg, og skal som hovedregel gjennomføres som et statlig byggeprosjekt. Forhold som i den forbindelse tillegges vekt, er om lokalenes beliggenhet eller grad av spesialtilpasning gjør at markedsverdien av bygget er vesentlig lavere enn byggekostnaden, eller om utleier antas å komme i en

monopolsituasjon overfor den statlige leietakeren ved kontraktens utløp. Bygg med kritisk infrastruktur, jf. forskrift om objektsikkerhet regnes som hovedregel som formålsbygg.

For å avgjøre om prosjektet kan defineres som formålsbygg skal det vurderes om:

- det er et velfungerende marked for slike bygg
- graden av spesialtilpasning overstiger markedsverdien av bygget
- utleier kan komme i en monopolsituasjon ved utløp av kontrakt
- det er et bygg med kritisk infrastruktur

Etter Statsbyggs vurdering er det kulepunkt 1-3 som er relevante å vurdere i dette oppdraget.

Formålsbygg skal etter instruksjonen gjennomføres som statlig byggeprosjekt. Det forstås med dette at et formålsbygg fortrinnsvis også skal være i statlig eie.

### 3.2 Markedsvurdering

KHiO har behov for en svært spesialtilpasset bygningsmasse og tynge/stort/avansert brukerstyr. Dagens lokaler er i stor grad bygningsmessig spesialtilpasset for virksomheten og har også brukerstyr som er utfordrende å flytte på. For eksempel har de mange store saler, scener og verksteder, samt mindre spesialrom med akustisk tilpasning mv.

Oslo området har et velutviklet marked som kan tilby et bredt spekter av lokaler, men formålsbygg med så stor grad av spesialiserte løsninger antas å være begrenset tilgang på. Det er lite trolig å finne lokaler i markedet som i like stor grad kan svare på virksomhetens behov. For å få et bygg i markedet opp til høgskolens standard vil det kreves store og kostbare ombygginger og spesialtilpasninger, inkludert i det tekniske anlegget. Det er grunn til å anta at byggekostnaden vil nærme seg eller overstige den samlede markedsverdien av byggene.

Etter Statsbyggs vurdering vil det være stor risiko for at utleier kommer i en monopollignende situasjon og at staten inngår en kontrakt på ufordelaktige betingelser ved kontraktsinngåelse eller ved et eventuelt reforhandlingstidspunkt. Dette fordi leietaker i stor grad er bundet opp til det spesialtilpassede bygget som er skreddersydd etter deres behov, og fordi kostnaden og ressursbruken for øvrig ved å introdusere konseptet på nytt i markedet vil være lite rasjonelt og realistisk.

### 3.3 Vurdering opp mot krav i bygge- og leiesaksinstruksjonen

Markedsvurderingen viser at det ikke er et velfungerende leiemarked i Oslo området for lokaler av den størrelse og beskaffenhet som KHiO har behov for. Det er stor risiko for at utleier kommer i en monopollignende situasjon ved kontraktens utløp.

I henhold til instruksjonen kan derfor lokalene betraktes som formålsbygg, som normalt gjennomføres som et statlig byggeprosjekt og er i statlig eie.

Helt overordnet foreligger det derfor tre alternativer for KHiO:

1. *Fortsette privat leie* – dagens vilkår frem til 2040
2. *Tiltre opsjon* – kjøpsvilkår gjøres gjeldende ved Staten
3. *Nybygg på ny tomt* – når leiekontrakt utløper i 2040

Alternativ 1 medfører at virksomheten forblir i et privat leieforhold, som ikke er en ideell situasjon etter instruksjonen. Alternativ 2 og 3 vil være i tråd med instruksjonen gitt at nybygg skjer som statlig byggeprosjekt og at KHiO leier bygninger etter den statlige husleieordningen.

I neste trinn av utredningen må alternativene vurderes ut fra hva som er økonomisk mest fordelaktig for



staten. Alternativet med statlig kjøp må vurderes opp mot andre aktuelle eieformer for å belyse mulighetsrom og økonomiske konsekvenser av ulike valg.

#### **4. Anbefaling om veien videre**

Det er i denne gjennomgangen gjort en vurdering av leiekontraktene for KHIOs lokaler. Etter vår vurdering er det ikke avdekket vesentlige avvik i hvordan drifts- og vedlikeholdsansvar er kontraktfestet og praktisert, med noen mindre unntak.

Dersom KHIO hadde hatt et lokalbehov i dag, ville trolig ikke et leie i markedet alternativ blitt besluttet av hensyn til ivaretagelse av krav satt i bygge- og leiesaksinstruksen i statlig sivil sektor kap. 2.3 «Leie i markedet eller statlig byggeprosjekt».

For veien videre så anbefaler Statsbygg at KHIO ser på to ulike strategier:

##### **Strategi 1: Benytte seg av kjøpsopsjonen**

- Kjøpsopsjonen kan utløses på kort sikt (08.07.2025) og på lang sikt (08.07.2040).
- KHIO bør fremme en sak om muligheten for å utløse kjøpsopsjonen med KD. Utløsning av en kjøpsopsjon vil kreve en betydelig statlig bevilgning. Det må avklares hva slags grunnlag en slik beslutning skal kunne tas på, herunder om nivået på investeringen utløser krav til konseptvalgutredning iht. Statens prosjektmodell.
- For å kunne fremme denne saken for KD, bør KHIO lage en forenklet utredning, etter krav fra utredningsinstruksen, som viser hvorfor dette er relevant og et fornuftig tiltak, samt om dette er økonomisk gunstig for staten.

##### **Strategi 2: Utnytte arealressursene mer optimalt**

- Kartlegge dagens arealbruk med formål om å utnytte arealressursene mer optimalt.
- Vurdere KHIOs framtidige areal- og funksjonsbehov
- Vurdere om dette gir muligheter for å avslutte leiekontrakt for bygg 3, som utgår i august 2024
- Inngå samtaler med utleier for å få forbedre dagens praksis, samt avklaringer rundt hvordan leien har blitt regulert.