



STYRESAK

Saksnr.: 29/16

Rehabilitering av atelierhuset i Paris

Til: **STYRET**
Fra: Direktøren

Dato: 25.4.2016
Saksbehandler: Seniorrådgiver Britt Wold

Arkivnr:

Saksdokumenter:

Brev fra Statsbygg datert 22.2.2016

Notat fra Kunstakademiet (udatert)

Villa Moderne i Arcueil – Kunstakademiets atelierhus i 75 år (bok deles ut på møtet)

Bakgrunn

Etter initiativ fra professor Axel Revold ble huset i nr 31 Villa Moderne i Arcueil, en kommune rett sør for Paris, kjøpt fra arkitekt Georg Jacobsen til Den norske stat ved Statens kunstakademi i 1939. Kjøpet var realisert med penger innsamlet fra private; formålet var et atelierhus for kunststudentene ved Statens kunstakademi. Åse Markussens bok om atelierhuset (2015) viser at gaven stort sett har vært aktivt brukt siden 1945 og slik sett et aktivum knyttet til norsk kunstliv gjennom 70 år.

Huset ble bygget på 1920-tallet. Det er i mur, boflate ca. 130 m², i to etasjer pluss kjeller. Den norske ambassaden i Paris påtok seg ansvar for tilsyn med huset og for å ta seg av betaling av faste utgifter. Tilsynet har vært ivarettatt gjennom ansettelse av en som har hatt oppsyn med huset (vaktmester); det har alltid vært en som bor i området, og en annen kontaktperson for utleie, hovedrengjøring m.m.

Det har vært foretatt noen vedlikeholdsarbeider av litt omfang, det siste rundt 1985, men forøvrig har vedlikeholdet bestått i nødvendige reparasjoner/utskiftings og overflatebehandlinger. Studenter har fått bo gratis mot å ta et tak med malerkost. Rapporter om vedlikeholdsbehov har vært mange. Det må kunne slås fast at å drive og vedlikeholde et hus i Paris på fjernstyring på denne måten ikke er tilfredsstillende, og husets vedlikehold har ikke fungert tilfredsstillende.

Fra 2013 har ambassadens ansvar for tilsyn og drift opphørt, i tråd med nye retningslinjer for hva slags oppgaver de norske ambassadene kan påta seg. Et advokatfirma er gitt oppdraget med løpende betalinger og regnskapsføring og kontakt med franske leverandører og myndigheter. I Kunsthøgskolen er seksjon for økonomi og infrastruktur ansvarlig for husets drift og vedlikehold, og Avdeling Kunstakademiet står for organisering av bruken; utleie og tilrettelegging for denne.

I 2014 - 2015 begynte vedlikeholdsbehovet å bli påtrengende, og huset har ikke vært brukt av studenter i vintermånedene.

I denne situasjonen har Kunsthøgskolen henvendt seg til Statsbygg for bistand. Vinteren 2015/16 har Statsbygg fått foretatt en teknisk gjennomgang av atelierhuset og satt opp en anbefalt plan for rehabilitering.

Atelierhusets plass i Kunsthøgskolen

Avdeling Kunstakademiet har i vedlagte notat beskrevet tanker om framtidig virksomhet i atelierhuset. Paris er fortsatt en viktig by for kunst, ikke bare bildende kunst, men for det brede kunstfeltet. Studieopphold for studenter fra Kunsthøgskolen vil ha en stor verdi for studentene, for deres studier, i nettverksbygging og internasjonalisering.

Akademiet peker på at selv om atelierhuset primært knyttes til undervisningen ved Kunstakademiet, må det åpnes for alle Kunsthøgskolens studenter, som kan søke om studieopphold i forbindelse med prosjekter i tilknytning til Paris.

Framtidig drift av bygningen

Statsbygg er en statlig forvaltningsbedrift som bygger og forvalter eiendom på statens vegne. Når det gjelder eiendomsforvaltning, har Statsbygg i oppgave å *«ta vare på statens eiendommer gjennom kostnadseffektiv drift og verdibevarende vedlikehold»*.

Ettersom kontinuerlig og kompetent tilsyn og vedlikehold av atelierhuset har vært en oppgave som erfaringsvis har vært vanskelig å oppfylle for Kunstakademiet/Kunsthøgskolen, har vi spurt om og hvordan Statsbygg eventuelt kan bistå i framtidig forvaltning av atelierhuset. Statsbygg uttrykker stor vilje til å bistå. Bygg og anlegg for kulturformål og ivaretagelse av nasjonale kulturelle verdier ett av deres prioriterte ansvarsområder. Atelierhuset i Arcueil skiller seg noe fra den type bygninger Statsbygg vanligvis forvalter, kanskje det er derfor deres entusiasme er stor.

For Kunsthøgskolen vil en avtale som sikrer kontinuerlig bistand fra Statsbygg bety en trygghet for drift og vedlikehold, slik at man unngår igjen å komme i den situasjon, teknisk og økonomisk, som årelange forsømmelser forårsaker.

Statsbygg kan tilby to former for samarbeid i framtiden, en forvaltningsavtale eller overdragelse av eiendommen til Statsbygg, med innlemmelse i deres husleieordning.

En forvaltningsavtale vil regulere forholdet mellom Statsbygg og Kunsthøgskolen når det gjelder forvaltning, drift og vedlikehold. Kostnadene ved en slik avtale vil avhenge av avtalens utforming og omfanget av Statsbyggs tjenester. Det må anses sannsynlig at å få Statsbygg inn i forvaltningen vil medføre en kvalitetsheving. Statsbygg har 3 andre eiendommer i Paris. Det muliggjør et bedre og mer kontinuerlig tilsyn enn det Kunsthøgskolen kan ha fra Oslo. Like viktig er at Statsbygg har kjennskap til lokal bygg- og eiendomsforvaltning og kontakter til lokale leverandører og håndverkere.

En overdragelse av huset til Statsbygg er nå en vanlig ordning i den statlige eiendomsforvaltning. Atelierhuset er et statlig bygg, og en begrunnelse for overdragelse er at det er hensiktsmessig å overlate huseieransvaret til den statlige instans som har kompetanse på bygningsdrift, mens Kunsthøgskolen i Oslo kan konsentrere seg om sine primæroppgaver. Det må understrekes at en slik ordning selvfølgelig må innebære at det klausuleres at framtidig bruk av atelierhuset skal være i tråd med gavens opprinnelige formål og Kunsthøgskolens prioriteringer, og at bruksretten vil ligge til Kunsthøgskolen.

Statsbygg har klare regler for beregning av bygningsverdi og husleie, men også ved overdragelse av eiendommen vil endelig fastsettelse av leien bli beregnet ut fra flere faktorer. Et forsiktig og foreløpig anslag er en årlig leie på rundt 400 000 kroner pr år. I dette ligger at Statsbygg bekoster full rehabilitering etter foreliggende plan og dette legges inn i husleien.

Det må her tas inn i beregningen at noen av de årlige driftsutgiftene som Kunsthøgskolen har, vil kunne bortfalle hvis Statsbygg overtar. Kunsthøgskolen betaler nå for advokattjenester og «vaktmestertjenester» fra to personer. Dette vil kunne rasjonaliseres betydelig med drift i Statsbyggs regi. Utgifter til daglig bruk, strøm, renhold etc. vil fortsatt måtte dekkes av Kunsthøgskolen, men dette er utgifter som kan tas inn, helt eller delvis, av inntekter fra brukerne. Med en istandsetting av huset kan

vi forvente en øket etterspørsel og langt mer aktiv bruk av studentene enn det som har vært tilfellet de siste årene.

Alternativer

Et alternativ vil være at Kunsthøgskolen beholder eiendommen og fortsetter driften av denne som nå. Kunsthøgskolen administrerer og dekker kostnadene for innvendig rehabilitering/oppussing, anslått av Statsbygg til 165 000 Euro inkl. TCC (10 % fransk mva.) dvs. 1,5 – 2 mill. kroner (kurs 9,3).

Kunsthøgskolen har utover dette 3 alternativer:

1. Salg av eiendommen

En eiendomsmegler har hatt befaring på eiendommen, og anslår at et salg på det åpne marked vil kunne innbringe 430 000 – 450 000 Euro. Dette tilsvarer 4 – 4,2 mill. kroner (kurs 9,3). Kapitalen som salget vil innbringe, kan settes inn på fond, og avkastningen benyttes til for eksempel reisestipender for studenter – fortrinnsvis ved Kunstakademiet. En kapital på 4 mill. kroner med rente på 4 % gir en årlig avkastning på kr. 150 000 brutto.

2. Forvaltningsavtale med Statsbygg

Kunsthøgskolen inngår forvaltningsavtale med Statsbygg, hvor Statsbygg administrerer rehabilitering/oppussing – og for øvrig tar ansvaret for daglig drift og vedlikehold av eiendommen. Kunsthøgskolen vil fortsatt være eier av eiendommen, og dekker kostnadene ved rehabilitering/oppussing med 1,5 – 2 mill. kroner. Statsbygg fakturerer Kunsthøgskolen for løpende drift og vedlikehold. Per i dag koster drift og vedlikehold av eiendommen kr. 150 000 – 200 000 årlig.

3. Overdragelse av eiendommen til Statsbygg

Eiendommen overdras til Statsbygg, som foretar oppussing/rehabilitering i samråd med Kunsthøgskolen – og dessuten overtar forpliktelser og ansvar for eiendommen. Det inngås leieavtale med Kunsthøgskolen, for eksempel for en 20-årsperiode med opsjon på forlengelse. Overdragelsesavtalen må inneholde bestemmelser om at eiendommen skal benyttes i tråd med gavens formål. Kunsthøgskolen vil måtte betale leie for bruken av eiendommen basert på Statsbygg investeringer i rehabilitering og til dekning av løpende driftskostnader. Fordelen er at investeringen i vedlikehold/rehabilitering blir fordelt over flere år. Kostnader til løpende drift vil i noen grad kunne kompenseres ved leieinntekter fra de studenter/ansatte som får adgang til å disponere lokalene.

Vurdering og innstilling

Som nevnt vil salg av eiendommen kunne innbringe ca. 4 mill. kroner, som kan brukes til bl.a. reisestipender for studenter. Vi viser i denne forbindelse til uttalelse fra Kunstakademiet, som opplyser at de planlegger å benytte eiendommen som en viktig del av undervisningen. Det antas at det også vil kunne være interesse for å bruke eiendommen fra andre grupper av studenter/ansatte ved Kunsthøgskolen. Kunstakademiet prioriterer klart slik bruk fremfor avsetning til stipendmidler. Det er vanskelig ikke å ta hensyn til et så klart råd som er kommet fra Kunstakademiet, og alternativet med salg av eiendommen anbefales derfor ikke.

Driften av eiendommen har vært krevende de senere år. Kunsthøgskolen må administrere avtaler med advokat som følger opp eiendommen økonomisk, lokal kontakt for tilsyn, utlevering av nøkler mv. og vaktmester for tilsyn og vedlikehold. Rehabilitering vil koste 1,5 – 2 mill. kroner. Det er ikke avsatt midler til dette i årets budsjett, men det er mulig å dekke utgiftene med midler avsatt til vedlikehold. Dette alternativet anbefales likevel ikke.

En forvaltningsavtale med Statsbygg innebærer at Statsbygg overtar ansvaret for daglig drift og vedlikehold. Kunsthøgskolen dekker i så fall Statsbyggs kostnader for dette etter faktura. Forvaltningsavtalen forutsetter imidlertid at Kunsthøgskolen i Oslo bekoster oppussing og rehabilitering av eiendommen. Det vises til ovenstående når det gjelder vurderingen av muligheten for å finne budsjettmessig dekning for dette innværende år.

Statsbygg har også antydnet muligheten for overdragelse av eiendommen til Statsbygg. Det inngås i så fall leieavtale mellom Kunsthøgskolen i Oslo og Statsbygg, for eksempel for en 20-årsperiode med mulighet for forlengelse. En slik eiendomsoverdragelse må i så fall også omfatte en forvaltningsavtale som beskrevet ovenfor, jf. brev av 24.2.2016 fra Statsbygg.

Dette alternativet vil medføre en vesentlig enklere drift for Kunsthøgskolen.

Forslag til vedtak:

Styret gir direktør fullmakt til å fremforhandle avtale om eiendomsoverdragelse til Statsbygg, med innlemmelse i Statsbyggs husleieordning. Forslag til avtale fremlegges for styret til behandling så snart den foreligger.
