

Frågor och svar om SFV:s hyror

Varför behöver andra statliga institutioner som museer och teatrar betala hyra till Statens fastighetsverk (SFV)?

Regering och riksdag har beslutat att de statliga myndigheterna själva ska ansvara för sin lokalförsörjning och betala vad den kostar. På så sätt skapas de rätta drivkrafterna för att få en effektiv lokalhushållning och alla kostnader som är förknippade med verksamheten synliggörs. Det gäller oavsett om man hyr av privata, kommunala eller statliga hyresvärdar. De kostnader SFV har för förvaltning av byggnader och mark ska därför täckas med hyror. Det gäller självfallet också alla icke statliga hyresgäster som verket har.

Många institutioner klagar över höga hyror, måste SFV gå med "vinst"?

Regering och riksdag har lagt fast förutsättningarna och avkastningskravet för SFV:s fastighetsförvaltning och de slår fast att förvaltningen ska skötas kostnadseffektivt med ett rimligt risktagande och med likvärdig avkastning och service i jämförelse med andra alternativ. Men faktum är att SFV:s hyror i många fall är betydligt lägre per kvm än hyran i andra byggnader med motsvarande läge och utformning. Enligt fastighetsförvaltningsförordningen (SFS 1993:527) ska SFV ta ut marknadsmässig hyra. Hyran ska täcka samtliga kostnader för drift, underhåll, administration, avskrivningar, räntor och de avkastningskrav som regeringen ställer på SFV.

Finns det olika sorters hyressättningar beroende på vilken typ av fastighet det är?

SFV tillämpar dels marknadsanpassad hyra som bygger på hyran för likvärdiga lokaler och dels kostnadshyra som bygger på att hyresgästen betalar en hyra som motsvarar kostnaden för drift, underhåll (inkl periodiskt sådant), administration och kapitalkostnader.

Fem kulturinstitutioner i Stockholm har för närvarande kostnadshyra för sina huvudbyggnader: Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska Teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet.

Varför har det varit debatt kring hyressättningen av ovanstående kulturinstitutioner?

Kostnadshyra ställer större krav på att SFV redovisar de olika hyresdelarna och planerar underhållsåtgärder i samråd med hyresgästen. Det ställer också krav på att hyresgästen förstår hur fastighetsförvaltning fungerar och förmår göra de prioriteringar som är nödvändiga för att få en fungerande byggnad. Kostnadshyra innebär att renovering och andra större ingrepp gör att hyran blir högre när dessa genomförs.

Varför har det i vissa fall visat sig dyrare med kostnadshyra än med marknadshyra?

Trots att kapitalkostnaderna sänks vid kostnadshyra (eftersom regeringen har skrivit ner fastigheternas värde) medförde kostnadshyresmodellen en hyreshöjning för flera institutioner vid jämförelse med tidigare års hyresnivåer. Bakgrunden till detta var att hyran i flera fall låg en bra bit under marknadshyran och underhållsbehovet var i vissa fall mycket stort.

Underhållskostnaden för en byggnad varierar kraftigt från år till år. Med viss periodicitet måste stora underhållsåtgärder som omputsning av fasaden eller omläggning av tak genomföras. Inre

underhåll som byte av golvbeläggning måste kanske göras i samband med att museet byter utställning vilket i sig är mycket kostbart för museet.

Några hyresgäster har haft synpunkter på den räntekostnad som är en följd av regeringens avkastningskrav. Hyresgästerna upplever sig heller inte få kompensation för hyreskostnaderna i tilldelade anslag. Detta är svårt för SFV att påverka då avkastningskravet fastställs av regeringen och i den mån hyresgästen har synpunkter på avkastningskravets storlek är det till regeringen man ska vända sig med sina synpunkter.

Vad betyder det här med "ändamålsfastighet"?

Uttrycket har använts för att beskriva en fastighet som är byggd för ett specifikt ändamål vilket gör att det inte utan omfattande ombyggnader går att bedriva alternativa verksamheter i en sådan byggnad (definitionen har gjorts av ändamålsfastighetskommittén).

Vilka fördelar finns det med kostnadshyra?

Överhuvudtaget så har ett tätare samarbete mellan SFV och hyresgästen lett till ökad förståelse för respektive parts målsättningar och arbetssätt, och det har varit positivt.

För mer information kontakta:

Fastighetschef Ulf Tomner 08 696 7210 om museer/teatrar i Stockholm

Ekonomichef Ingegerd Linde 08 696 7010

Chefjurist Björn Anderson 08 696 7165 om hyror allmänt