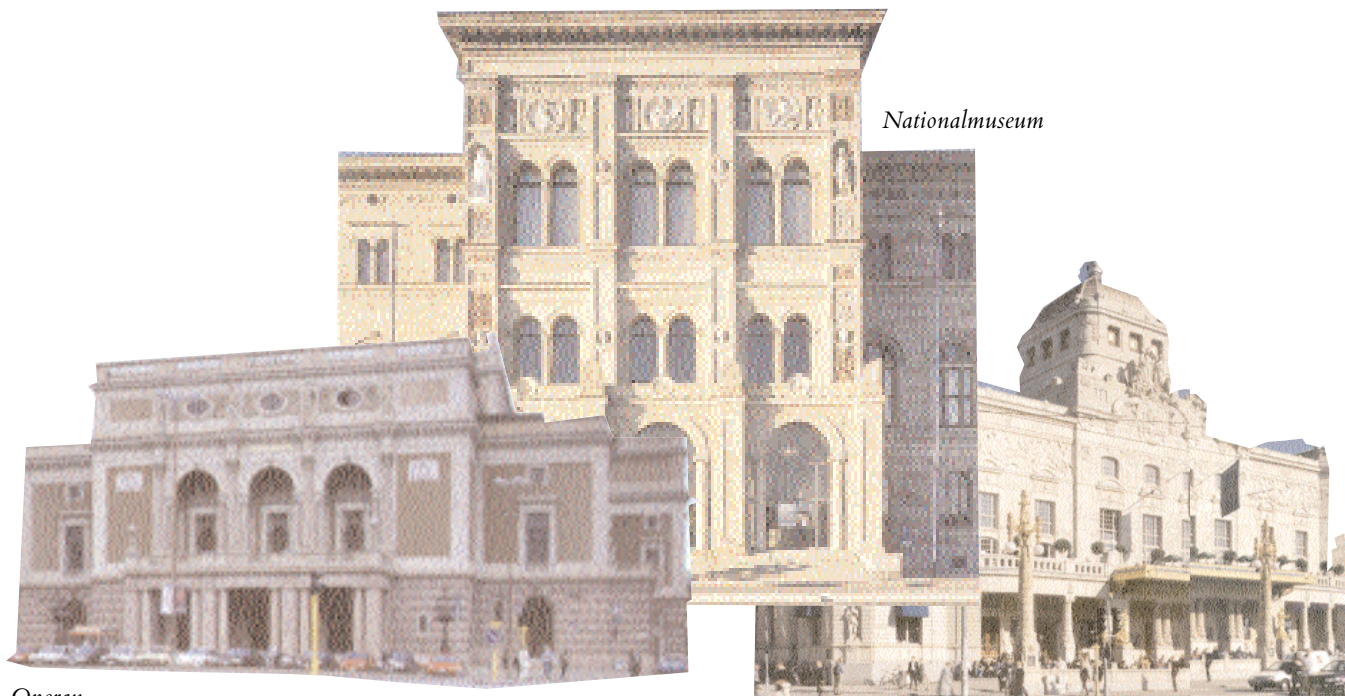


# Förändrade hyror?



*Operan*

*Dramaten*

ÄNDA SEDAN överintendenten Hårlemans dagar fram till 1993 har lokaler för statlig verksamhet i princip varit en fri resurs. Myndigheterna anvisades lokaler vars placering och omfattning beslutades av Byggnadsstyrelsen eller dess föregångare. En förändring infördes i mitten av 1970-talet då myndigheternas anslag belastades av de hyreskostnader som fastställdes av Byggnadsstyrelsen.

Ett nytt budgetsystem genomfördes i början av 1990-talet vilket innebar en stor omställning för alla parter. De statliga myndigheterna fick ett ramanslag där lokalkostnadsanslag och verksamhetsanslag slogs ihop och myndigheterna, till skillnad från tidigare, även fick ansvar för sin lokalanskaffning och dess kostnader. Alla statliga myndigheter, museer och kulturinstitutioner kunde själva styra sin lokal användning och få egen nytta av att använda lokalerna mer effektivt. Det förtjänar att påpekas att de tidigare gällande principerna för hyressättning behölls, liksom i huvudsak hyresnivåerna. Genom lokalreformen 1993 har åtskilliga statliga

verksamheter – både inom kulturen och andra sektorer – omprövat sin lokal användning och vanligen minskat sitt totala lokalnyttjande. Den nya ordningen ger helt enkelt ett incitament till effektivisering, vilket naturligtvis kommer såväl den egna verksamheten som staten som helhet till del.

När Byggnadsstyrelsens lokalförsörjningsmonopol upphörde genomfördes också en förändring av statens fastighetsförvaltning, vilket innebar att de av Byggnadsstyrelsen förvaltade fastigheterna överfördes till de statliga aktiebolagen Vasakronan och Statliga Akademiska Hus samt till myndigheten Statens fastighetsverk. Fastighetsverket fick i uppdrag att på marknadsmässiga villkor förvalta de fastigheter som i framtiden skulle ägas av svenska staten – huvudsakligen byggnader och anläggningar tillhörande det nationella kulturella arvet.

I samband med verkets bildande genomfördes av fristående värderingsinstitut en opartisk värdering av de fastigheter verket övertog. Värderingarna visade att fastighetsvärdena väl över-

ensstämde med de då gällande hyresnivåerna. Med hänsyn tagen till de speciella underhållskrav som gäller för den typ av byggnader det här var fråga om beslöt regeringen att verket skulle ha en lägre avkastning på det egna kapitalet än vad som gällde för de statliga fastighetsbolagen.

Det är en uppgift för regering och riksdag att genom olika anslag prioritera och stödja olika statliga verksamheter. Dessa beslut måste baseras på kunskap om kostnaderna för samtliga resursslag som verksamheterna kräver. Den ibland kritiserade rundgången, där staten både ger medel för lokalkostnader och själv inkasserar hyran, är väl motiverad då den just ger möjlighet för våra politiker att få en så komplett bild som möjligt av verksamheternas totala kostnader. Mot den bakgrunden är det självklart att Fastighetsverket måste tillämpa de hyressättningsprinciper regering och riksdag fastställt och inte på något sätt överprövar statsmakternas demokratiskt fattade beslut. Att principerna dessutom följer de som vanligen tillämpas på hyresmarknaden



*Historiska museet*

ökar möjligheterna både för våra uppdragsgivare och kunder att göra relevanta jämförelser.

Kulturinstitutionerna har i likhet med andra offentliga verksamheter fått känna av nerdragningar av sina anslag. Det är naturligt att man försöker finna olika sätt att dra ner sina kostnader. Det nu gällande systemet ger incitament att effektivisera lokalanvändningen. Så har också skett i ett flertal fall. Genom ombyggnad av befintliga lokaler som förvaltas av Fastighetsverket har flera institutioner kunnat lämna andra inhyrda lokaler med höga hyror och den vägen fått ökade medel för sina verksamheter.

En arbetsgrupp inom regeringskansliet har haft i uppgift att se över hyresättningen av kulturinstitutionernas ändamålslokaler.

Gruppen har gjort en grundlig genomgång av de utredningar som lett fram till dagens regelverk. Gruppen

konstaterar att de modeller för hyresättning som Fastighetsverket tillämpar ger tillräcklig handlingsfrihet för att berörda parter ska komma överens om lämplig hyresmodell.

Vidare konstateras att hyrorna i huvudsak varit oförändrade sedan verket tog över fastigheterna 1993. Översynen visar också, till skillnad från vad som anförts, att det inte sker någon överföring från kulturinstitutionernas hyror till Fastighetsverkets andra verksamhetsområden.

Gruppen finner dock att fem äldre byggnader som formats för sitt ändamål och som kommit att bli symboler för institutionernas verksamhet fortsättningsvis bör få kostnadsbaserade hyror och att full öppenhet och insyn ska råda vid hyresförhandlingarna.

I vårpropositionen föreslår därför regeringen att hyrorna för Operan, Dramatiska teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska Riksmuseet och Historiska museet ska sänkas med tillsammans 19,1 miljoner kronor och att resurserna inom utgiftsområdet samtidigt ska minskas med motsvarande belopp som en följd av Fastighetsverkets minskade inleveranser till staten.

Kostnadsbaserade hyror innebär att verket får kompensation för kapitalkostnader och kostnader för drift och underhåll. För de verksamheter som bedrivs i gamla byggnader som inte genomgått några större ombyggnader i

modern tid kommer hyrorna på sikt att minska, liksom anslagen.

Detta innebär att hyresnivåerna blir mycket olika beroende på om verksamheten bedrivs i en ny eller gammal byggnad.

Regeringen föreslår också i vårpropositionen, i likhet med arbetsgruppen, att Fastighetsverket ska visa beredvillighet att med hyresgästerna diskutera ansvaret för den drift och det underhåll som inte följer av verkets ansvar för fastigheternas långsiktiga och kulturhistoriska värde.

Under våren har verket undersökt de kostnader som vi har för fastighetsdrift i egen regi och drift som vi köper av entreprenörer. Vi har också undersökt motsvarande kostnader för andra jämförbara aktörer. Undersökningen visar att verkets driftkostnader i egen regi är förhållandevis låga. Resultatet har redovisats för riksdagens revisorer som nu genomför en huvudstudie av lokalkostnader.

Fastighetsverket har som målsättning att uppnå största möjliga kundnytta. Vi genomför därför med jämna mellanrum hyresgästenkäter. Vi har hittills haft goda resultat och överträffat de nivåer som regeringen fastställt. Det är min övertygelse att vi kommer att ha en fortsatt konstruktiv dialog med våra kunder och att vi tillsammans ytterligare kommer att förbättra samarbetet.

*Christer Wadelius*

*Naturhistoriska riksmuseet*

