

FUNKTIONALITET OCH ENHETLIGHET – HYRESMODELL FÖR FEM KULTURINSTITUTIONERS HUVUDBYGGNADER (SOU 2020:76).

Kungliga Operan AB (Operan) har ombetts att komma in med remissvar avseende ovanstående betänkande.

SAMMANFATTNING

Utredningen föreslår övergång från kostnadsbaserad hyra till marknadsmässig hyra. Övergången ska inledas 2024, och ske över tre år. Anslagen till Operan ska enligt förslaget anpassas vid ett tillfälle i övergången, så att Operan vid detta tillfälle kompenseras för höjda kostnader genom motsvarande höjning av anslaget. Utredningen klargör däremot inte hur Operans kostnader, och därmed möjligheten att bedriva framtida operaverksamhet, påverkas efter denna engångskompensation genom övergången till marknadshyror.

Hur förändringen i verkligheten skulle påverka Operans kostnader och möjlighet att bedriva verksamheten är tvärtom mycket oklart:

- Utredningen visar inte hur övergången till en marknadshyra kommer att påverka hyresutvecklingen efter övergångsperioden.
- Hur hyressättningen ska ta hänsyn till en kommande renovering och ombyggnation av operahuset saknas i utredningen.
- Utredningen visar inte vad som kommer att vara styrande för SFV:s beräkningar när det gäller hur marknadens utveckling skall påverka hyran.
- Utredningen ger inte svar på hur kostnader för byggnadsminnet och antikvariska merkostnader skall fördelas mellan fastighetsägare och hyresgäst.

Operan konstaterar att de obesvarade frågorna är så pass många och viktiga att utredningen inte i nuvarande skick kan ligga till grund för beslut om den föreslagna modellen.

Operan avvisar också på principiella grunder utredningens förslag: Marknadshyra förutsätter två jämbördiga parter, som är fria att ingå avtal. Men i Operans fall saknar relationen mellan verksamheten och fastigheten marknadsmässig grund, och parterna är inte jämbördiga.

Operan förespråkar istället att en framtida hyresmodell, liknande de som används i flera operahus i Europa, där rörelsekostnader betalas av Operan medan förvaltningskostnader betalas av staten direkt genom SFV

INLEDNING

Då det är en nödvändighet att en förändring av hyresmodell inte innebär en negativ påverkan på Operans ekonomi krävs en fördjupad analys kring ett antal frågor som utredningen inte ger svar på och försvårar därmed ett ställningstagande.

ALTERNATIV MODELL

Övergripande förordar dock Operan en alternativ modell som har diskuterats genom åren och även omnämns i utredningen, där hyran delas upp i en rörelsedel - vilken betalas av Operan respektive en förvaltningsdel - vilken finansieras av staten direkt genom SFV - där kostnader för husets antikvariska fortlevnad som byggnadsminne ingår. Operan vars uppdrag är att driva konstnärlig verksamhet, anser att kostnader drivna av fastighetens egenskap som ett statligt byggnadsminne och antikvariska merkostnader inte ska belasta den konstnärliga verksamheten. Liknande modeller används i flera operahus i Europa och även i Sverige.

MARKNADSMÄSSIG HYRA

Utredningen föreslår en övergång till *marknadsmässig* hyra, som en variant av det mer vedertagna begreppet *marknadshyra*. Vad detta innebär och hur skillnaden i realiteten påverkar hyresgästen är tämligen oklart och ger upphov till flera frågeställningar som uppkommer i samband med en eventuell ändring av hyresmodell.

Operahuset har ett sedan lång tid tillbaka ackumulerat genomgripande behov av renovering. Stora delar av lokalerna uppfyller varken verksamhetens behov eller nuvarande lagkrav gällande exempelvis arbetsmiljö och tillgänglighet. En renovering och ombyggnation av operahuset kommer att ske tidigast 2025 enligt information från SFV. Hur hyressättningen skall ta hänsyn till detta saknas i utredningen.

Vidare menar vi att relationen mellan verksamheten och fastigheten saknar marknadsmässig grund. Att det bedrivs operaverksamhet i Operahuset beskrivs av SFV som en del av det *kulturhistoriska värdet* för byggnaden. Operan saknar dessutom i praktiken möjlighet att flytta ifrån fastigheten om SFV och Operan inte kan enas i förhandlingar. Parterna är därför inte jämbördiga.

NEUTRAL EKONOMISK EFFEKT

Operan har idag en kostnadshyra uppgående till 28 mkr. En lokalslagsviktad marknadshyra skulle innebära en hyra på ca 102 mkr enligt utredningens estimeringar, en ökning med 74 mkr. Då Operan till absolut största del är bidragsfinansierad kan detta tyckas anmärkningsvärt. Operan har inte möjlighet att själv finansiera en hyreshöjning vid en eventuell övergång utan måste kompenseras fullt ut genom ökat anslag.

På sikt är det svårt att bedöma hur övergången till en marknadsmässig hyresmodell kommer att påverka hyresutvecklingen över tiden och hur väl PLO-omräkningen av anslagen kommer att kompenseras för det. Utredningen visar inte på vad som kommer att vara styrande för SFV:s beräkningar när det gäller hur marknadens utveckling skall påverka hyran. Det finns därför en risk att hyreskostnadens del av anslaget ökar och att därför verksamhetens medel minskar, vilket i sin tur kan leda till att Operan i förläningen inte kan uppfylla hela sitt uppdrag. Operahuset som invigdes 1898 möjliggör inte att löpande effektivisera lokalanvändningen vilket ett modernt operahus skulle göra.

FÖRHÅLLANDE MELLAN HYRESGÄSTERNA OCH SFV

En viktig del i nuvarande kostnadshyresmodell är de gränsdragningslistor som till stor del styr ansvarsfördelningen mellan parterna. Utredningen ger inte svar på hur den uppdelningen mellan kostnader för byggnadsminnet och antikvariska merkostnader skall fördelas mellan fastighetsägare och hyresgäst. Detta bör klargöras innan en ny hyresmodell eventuellt beslutas.

Med en eventuell övergång från kostnads- till marknadsmässig hyra talar mycket för att det blir svårare för hyresgästen att påverka fastighetsägarens prioriteringar av planerade underhållsinsatser, vilket innebär minskat inflytande. Balansen mellan verksamhetsrelaterat respektive fastighetsrelaterat underhåll riskerar en förskjutning mot fastighetsägarens intressen, vilket innebär att fastighetens långsiktiga ekonomiska och kulturhistoriska värde prioriteras. Med hänsyn till detta är det viktigt att fastighetsägare och hyresgäst oaktat val av hyresmodell fortsatt hittar strukturer, liksom de nuvarande, för att i samverkan planera och följa upp underhållsinsatser.

EFTERSATT UNDERHÅLL

I samband med övergång till kostnadshyra skulle eventuellt eftersatt underhåll regleras utanför hyressättningen. För Operans del kvarstår det eftersatta underhållet avseende ventilationssystem etc. Hur detta skall hanteras i en övergång framgår inte av utredningen.

Birgitta Svendén

VD/operachef

