

Yttrande över betänkandet SOU 2020:76 - Funktionalitet och enhetlighet - hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader, dnr Fi2021/00419

Bakgrund

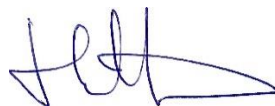
Finansdepartementet har begärt yttrande avseende betänkandet SOU 2020:76 - Funktionalitet och enhetlighet - hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader och Statens historiska museer (SHM) redovisar härmed sitt yttrande enligt nedan.

Beslut

Beslut i detta ärende har fattats av överintendent Maria Jansén efter föredragning av avdelningschef Håkan Larsson. I ärendets slutliga handläggning har förvaltare Fredrik Sochor deltagit.



Maria Jansén
Överintendent



Håkan Larsson
Avdelningschef

Yttrande

SHM anser att nuvarande kostnadshyresmodell fungerar relativt väl även om den kräver att hyresgästen avsätter resurser för att medverka i den löpande förvaltningen. Kostnadshyresmodellen ger hyresgästen viktigt inflytande över ändamålsfastighetens skick vilket är viktigt eftersom byggnaden är en del av den kulturhistoriska upplevelsen för museets besökare.

Av de tre hyresmodeller som presenteras i betänkande anser SHM att huvudförslaget om en övergång till en hyressättning enligt *marknadsmässiga villkor* är det mest ändamålsenliga.

5.3.1 I övergången till en ny hyresmodell bör den ekonomiska effekten för hyresgästen och statens finanser bli neutral

SHM vill framhålla nödvändigheten av att anslaget justeras i paritet med förväntad hyreshöjning samt att nettoeffekten blir noll.

5.3.2 En ny hyresmodell införs 2023

Betänkandets förslag om att införa en ny hyresmodell generellt från 2023 med konsekvensen att alla avtal ska vara omförhandlade senast februari 2022 bedömer SHM vara svåruppnåeligt. Komplexiteten i och värdet av hyresavtalen gör det sannolikt att tiden att färdigställa och förhandla de nya hyrorna innan februari 2022 är allt för kort.

SHM förordar således betänkandets alternativa förslag att ny hyresmodell börjar gälla efter att nuvarande hyresavtal löpt ut. För SHM:s del innebär det således att den föreslagna hyresmodellen börjar gälla i samband med att nuvarande hyresavtal löper ut 2025. Det skulle ge parterna tillräcklig tid att göra ett grundligt förberedelsearbete och att förhandla det nya hyresavtalet.

SHM förordar att hyresavtalets längd bör förbli sex år eftersom det ger stabilitet och förutsägbarhet i exempelvis planeringen av underhållsåtgärder.

5.4.1 Huvudförslag: En hyresmodell på marknadsmässiga villkor

SHM anser, under förutsättning att kompensation för ökade hyreskostnader tillförs myndigheten, att en hyresmodell enligt *marknadsmässiga villkor* skulle ge följande fördelar i jämförelse med nuvarande kostnadshyresmodell:

- Risken för kostnadsökningar som uppstår i såväl den löpande förvaltningen som vid planerade renoveringar skulle övergå till fastighetsägaren.
- Incitamenten för fastighetsägaren att hålla nere kostnaderna skulle öka.
- Det skulle bli tydligare hur fastighetsägarens kostnader för central administration knyts till respektive hyresobjekt.
- Pris- och löneomräkning (PLO) av hyresgästernas anslag skulle även gälla hyran.
- Fastighetsägaren skulle ha möjlighet att lämna bindande hyresofferter för lokalanpassningar som initierats av hyresgästen.
- Hyresgästens önskan att använda hyresmedel för lokalanpassningar för utveckling av kärnverksamheten skulle inte konkurrera med fastighetsägarens krav på underhåll av byggnaden.