

# YTTRANDE FRÅN STATENS MUSEER FÖR VÄRLDSKULTUR

**Betänkandet SOU 2020:76 *Funktionalitet och enhetlighet – hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader (dnr FI2021/00419)***

## 1 SAMMANFATTNING

Statens museer för världskultur (SMVK) anser att genomlysningen av olika alternativ till hyresmodeller är robust och tillstyrker utredningens huvudförslag om ändrad hyresmodell.

Det finns enligt SMVK vissa risker relaterat till hyresmodellen vilka utredningen ej berört i tillräckligt hög utsträckning. Myndigheten vill därför framhålla följande synpunkter.

## 2 VARIATIONER MELLAN VERKLIG HYRESFÖRÄNDRING OCH FÖRÄNDRING AV ANSLAGET

SMVK har med sitt fastighetsbestånd, där fyra befintliga museibygnader hyrs av Statens fastighetsverk (SFV) där marknadsmässiga hyror tillämpas, en lång erfarenhet av vad det innebär när SFV tillämpar sig av denna hyresmodell med dess förtjänster och brister.

De marknadsmässiga hyrorna satta av SFV motsvarar, som utredningen belyser, inte fullt ut hyresnivåerna på en fri hyresmarknad. Det som dock avgör hur väl fungerande hyresmodellen fungerar är bl.a. på vilken grundnivå hyran är satt i relation till det initiala anslag som tilldelas myndigheten, hur hyresnivån utvecklas i jämförelse med PLO för lokaler, hur väl lokalerna uppfyller uppdaterade lagkrav och verksamhetens behov samt vilka möjligheter verksamheten har för att minska eller lämna lokalerna. Om regeringen önskar att verksamheten ska bedrivas i en viss lokal är det särskilt viktigt att kostnaden för lokalen vägs in i bedömningen av ambitions- och därmed anslagsnivån vid ingående av ett hyreskontrakt med marknadsmässig hyra.

Trots att PLO-modellen ska medföra att förvaltningsanslaget över tid ska täcka myndigheters lokalkostnader, exklusive större ombyggnadskostnader, har SMVK erfarit att så ej har varit fallet under en rad av år. Orsakerna till detta har varit flera, bland annat en låg utveckling av Konsumentprisindex (KPI) samt längre hyreskontrakt än normalt.

En annan viktig orsak till att anslagsuppräknningen för lokaler kan variera jämfört med den reella hyresjusteringen är att det råder en avsaknad av synkronisering mellan hur SFV sätter sina marknadsmässiga hyror (den verkliga lokalhyran) och hur Ekonomistyrningsverket (ESV) sätter sina så kallade rikthyror, vilka påverkar omräkningstalet för lokaler i PLO:n.

Eftersom omräkningstalet kopplas till förändringen av KPI och rikthyran finns det en risk för att förändringen av PLO-beloppet för lokaler inte täcker de ökade reella hyreskostnaderna. Detta kan bli fallet om SFV höjer sina lokalhyror i en period av låg eller till och med negativ utveckling av KPI eller av ESV:s rikthyror, vilket SMVK har erfarit.

Även mycket långa hyreskontrakt kan i hyresmodellen med marknadsmässiga hyror sätta en myndighet i en ekonomiskt besvärlig situation om inte dessa kontrakt är skrivna så att hyran

Årligen räknas upp med 70 procent av KPI. Om de reella hyrorna stiger med mer än 70 procent av KPI under kontraktperioden får vänta tills kontraktperioden upphör med att få sina ökade hyreskostnader täckta av anslagsuppräknningen. En anslagsuppräkning, då PLO-beloppet räknas om med den av ESV satta rikthyran, görs först vid omtecknande av kontraktet. För att denna uppräkning av anslaget ska täcka hyresökningen över perioden förutsätts dock att rikthyresutvecklingen har varit sådan att den i PLO-beräkningen kompenserar för de reella hyresökningarna.

Avsaknaden av synkronisering mellan ESV:s och SFV:s hantering av sina rikt- respektive marknadsmässiga hyror kan för lokaltunga myndigheter vissa år innebära betydande skillnader mellan verklig hyresförändring och justering av anslaget. Företeelsen är kopplad till hur väl hyresmodellen med marknadsmässiga hyror fungerar och är enligt SMVK inte belyst av utredningen.

### **3 STÖRRE LOKALINVESTERINGAR OCH GENOMFÖRANDEKOSTNADER TÄCKS EJ AV ANSLAGSUPPRÄKNINGEN**

Syftet med den årliga prisomräkningen av lokalkostnader är att, utifrån vissa givna förutsättningar, justera för prisförändringar på hyresmarknaden så att myndigheternas köpkraft bevaras. Om dock behov föreligger för att exempelvis göra större investeringar i lokalerna så att dessa håller uppdaterade lagkrav inom exempelvis säkerhet, brandskydd, fysisk tillgänglighet, frångänglighet eller fysisk arbetsmiljö täcks dessa inte av anslagsjusteringen.

PLO-modellen tar inte heller höjd för större investeringsbehov som kan föreligga för att kontinuerligt utveckla verksamheten utifrån omvärldens förändrade krav. Slutligen täcker inte heller prisomräkningen för anslaget genomförandekostnader såsom flyttkostnader för att realisera ett nytt eller förbättrat lokalalternativ, vilket för en museimyndighet är betydande.

Om SFV gör denna typ av lokalinvesteringar leder detta till en höjning av hyran för hyresgästen. Investeringar under 40 miljoner kronor leder normalt till ett tilläggsavtal och betalas av med en kalkylränta på tio år medan större investeringar leder till ett nytt kontrakt med en ny, högre hyra.

I enlighet med hur PLO-modellen fungerar så är den myndighet som är hyresgäst beroende av regeringens beslut för att få ökade hyreskostnader kopplade till större lokalinvesteringar samt genomförandekostnader täckta.

### **4 MUSEERS FYSISKA TRÖGRÖRLIGHET**

Den årliga prisomräkningen justerar inte för kostnadsförändringar för ökade eller minskade lokaler. Detta innebär ett incitament för myndigheter att på olika sätt försöka sänka sina lokalkostnader. Vissa myndigheter, i synnerhet museer med stora föremålssamlingar och utställningar, är dock fysiskt mycket trögrörliga eftersom flyttar av föremålssamlingar dels

innebär risker för föremålen, dels kan vara mycket resurs- och tidskrävande och påverka verksamheten under lång tid.

I tillägg till den fysiska trögrörligheten kan det vara förenat med betydande svårigheter att lämna delar av lokalerna för att hyra ut dessa till annan hyresgäst. Skälen till detta kan vara att lokalerna är begränsade i sin flexibilitet och att det kan krävas betydande investeringar för att praktiskt och säkerhetsmässigt möjliggöra en uthyrning.

Själva grundtanken med marknadshyresmodellen är att det ska finnas ett incitament för myndigheter att effektivisera sitt lokalanvändande och byta lokaler om man kan få bättre och billigare någon annanstans. Detta är enligt SMVK endast i mindre utsträckning tillämpligt för den typ av trögrörliga verksamheter som museer innebär.

## **5 FÖRBÄTTRAD OCH FÖRDJUPAD DIALOG MELLAN PARTERNA EFTERLYSES**

En förbättrad dialog önskas för att uppnå både statens behov av robusta modeller för hyres- och anslagsutveckling med inbyggda effektivitetsincitament, och samtidigt den stabilitet, förutsägbarhet, långsiktighet som museer och andra lokalintensiva myndigheter kräver.

Överintendent Ann Follin har beslutat i detta ärende. Stabschef Karl Magnusson och processledare Andreas Petersson, föredragande, har varit närvarande vid den slutliga handläggningen.

Ann Follin

Överintendent

Statens Museer för världskultur