



Finansdepartementet  
103 33 Stockholm

Remissyttrande 2021-05-05

NM2021/65

## Betänkande (SOU 2020:76): Funktionalitet och enhetlighet – hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader

Fi2021/00419

### **Sammanfattning**

Nationalmuseum (NM) instämmer i stort med utredningens förslag att hyresmodellen för dessa fem objekt ska vara marknadshyra. Kostnadshyresmodellen bör i enlighet med utredningens förslag fasas ut i samband med att nuvarande hyresavtal löper ut. Nationalmuseum ser dock risker med den föreslagna modellen när det gäller förhandling och marknadsvärdering, vilket förtydligas i stycket nedan.

En helt avgörande förutsättning för att någon hyresmodell ska kunna genomföras med framgångsrikt resultat är att hyresgästen och Statens Fastighetsverk (SFV) kan uppnå samsyn kring vilka delar av förvaltningen av ett hyresobjekt som är verksamhetsrelaterade och vilka delar som är byggnadsrelaterade. Idag saknas den samsynen vilket riskerar att urholka Nationalmuseums resurser för att bedriva verksamhet. Detta förtydligas nedan.

### **Förhandling och marknadsvärde**

Nationalmuseum, som ett av regionens mest välbesökta turistmål, är helt beroende av en väl fungerande ändamålsfastighet där vi kan ta emot våra besökare och placera museets konstskatter på ett säkert sätt. Detta innebär att Nationalmuseum som hyresgäst är i en ogynnsam förhandlingsposition, då en icke fungerande fastighet kan innebära ett avbrott i museets verksamhet, vilket inte är acceptabelt.

Utredningen konstaterar i betänkandet att SFV har större vinstmarginaler för vissa hyresgäster och mindre för andra och ett gott förhandlingsresultat därför är av största vikt för hyresgästerna. På grund av det dåliga utgångsläget som hyresgästen har i förhandlingarna, vilket beskrivits ovan, riskerar NM och övriga hyresgäster som förhyr ändamålsfastigheter av detta slag att hamna i underläge gentemot hyresvärden, vilket på sikt kan urholka Nationalmuseums resurser för museiverksamheten.

Nationalmuseum gör bedömningen att den juridiska specialkompetens som krävs inom området hyresförhandling saknas i myndigheten och att extern kompetens därför måste tas in i hyresförhandlingar med SFV, vilket ytterligare belastar de resurser som finns för att bedriva verksamhet. Det är i praktiken inte möjligt att konkurrensutsätta förhyrningen av NM:s huvudbyggnad, vilket gör det mycket svårt att marknadsvärdera en unik fastighet av detta slag.

### **Samsyn kring vem som ansvarar för vad i fastighetsförvaltningen**

Vilken hyresmodell som än väljs är samsyn kring vilka delar av förvaltningen som är verksamhetsrelaterade och därmed hyresgästens ansvar och vilka delar som är byggnadsrelaterade och därmed fastighetsägarens ansvar en förutsättning för ett bra hyresförhållande. NM förhyr andra fastigheter med liknande krav på exempelvis säkerhet och klimat där uppdelningen av ansvaret för fel som uppstår eller åtgärder som vidtas löper utan problem. Dessa hyresvärdar framstår som måna om att NM som hyresgäst ska kunna bedriva sin verksamhet på ett så friktionsfritt sätt som möjligt. I de fastigheter som hyrs av SFV är upplevelsen inte densamma. Samsyn saknas kring vad som är byggnadsrelaterat och vad som är verksamhetsrelaterat. För NM som hyresgäst är detta mer betydelsefullt än vilken hyresmodell som används. NM ser risker i att kostnader för drift och underhåll av byggnaden kommer att hamna på Nationalmuseum utöver en överenskommen marknadshyra.

Exempel på områden där samsyn saknas i Nationalmuseums huvudbyggnad gäller till exempel dörrar i museibygnaden. I varje dörr finns åtta olika delfunktioner kopplade till bland annat brand, tillgänglighet, säkerhet och klimat som kan sluta fungera. En av dessa funktioner är lås kopplade till larmanläggningen som är Nationalmuseums verksamhetsansvar. SFV ser detta

som en verksamhetsrelaterad fråga och anser att kostnaden för eventuella reparationer därför faller på hyresgästen trots att anledningen till att låset gått sönder kan vara att en byggnadsrelaterad funktion först gått sönder. Dessa ständiga diskussioner tar oerhört mycket energi från verksamheten och kommer bli än viktigare vid en marknadshyresmodell. SFV har också i samtal uttryckt att till exempel fönster och golvunderhåll är en verksamhetsfråga och ska belasta Nationalmuseums verksamhetsbudget.

I samband med renoveringen har Nationalmuseum varit tvungna att göra stora investeringar i bland annat toaletter och restaurangkök, vilket Nationalmuseum anser borde varit en del av renoveringen av byggnaden. Nationalmuseum har också finansierat en stor del av elentreprenaden i samband med renoveringen av huset. Sammantaget innebär detta att NM:s möjligheter att bedriva verksamhet påverkas negativt under många år efter att renoveringen slutförts.

En anledning till att samsyn är så svår att uppnå med SFV kan vara att SFV alltid i första hand prioriterar uppdragsgivarens/statens avkastningskrav. I den ekonomiska målkonflikten kommer hyresgästen i andra hand.

Beslut i detta ärende har fattats av Överintendent Susanna Pettersson. Föredragande har varit Förvaltningschef Jenny Andersson. Vid ärendets slutliga handläggning har även deltagit Ekonomichef Lars Lundberg och Driftschef Olof Lundström.

Susanna Pettersson

Överintendent