



## Yttrande

Datum	SFV diarienummer	Sida
2021-05-05	0426/21	1 (3)
	Er beteckning	
	Fi2021/00419	

Handläggare  
Mariette Molin  
E-post  
mariette.molin@sfv.se

Regeringskansliet  
Finansdepartementet

Stockholm

fi.remissvar@regeringskansliet.se  
fi.ofa.esa@regeringskansliet.se

## Yttrande över Finansdepartementets remiss

### Funktionalitet och enhetlighet – hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader, SOU 2020:76

Statens fastighetsverk (SFV) har mottagit remiss där utredningens uppdrag var att göra en översyn av den hyresmodell som gäller för respektive huvudbyggnader för fem kulturinstitutioner i Stockholm. Det gäller Operan, Dramaten, Nationalmuseum, Historiska museet och Naturhistoriska museet, SFV förvaltar samtliga nämnda fastigheter. Utredningen har nu lämnat ett betänkande kallat Funktionalitet och enhetlighet – hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader, SOU 2020:76. SFV har tagit del av betänkandet och lämnar nedanstående synpunkter och kommentarer.

#### SFV:s uppdrag och fastigheter

SFV ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom. Verket ska inom sitt uppdrag bidra till ett hållbart byggande och en hållbar förvaltning. SFV förvaltar en sjundedel av Sveriges yta och cirka 3000 byggnader. Många av SFV:s objekt är statliga byggnadsminnen med skyddsföreskrifter.

SFV yttrar sig utifrån utgångspunkten att vi är hyresvärd och förvaltar samtliga berörda fastigheter.

#### Sammanfattning

SFV delar uppfattningen i utredningens huvudförslag att hyresmodellen för de fem kulturinstitutionerna bör vara marknadsmässiga villkor. Då kan dessa fastigheter behandlas på samma sätt som övriga fastigheter som SFV förvaltar och som rymmer kulturverksamhet.

#### SFV:s synpunkter

I det följande redovisar SFV sina synpunkter på, och kommentarer till, utredningens förslag på nya hyresmodeller enligt utredningens kapitel 5.4.

SFV anser att utredningen har fångat och problematiserat samt beskriver nuvarande kostnadshyresmodell på ett rättvisande sätt där både för- och nackdelar samt

bakgrund redovisas. Det ges vidare tydliga beskrivningar av andra hyresmodeller som andra fastighetsförvaltare tillämpar.

## Förslag på nya hyresmodeller kapitel 5.4

### Huvudförslag: En hyresmodell på marknadsmässiga villkor

SFV delar uppfattningen i utredningens huvudförslag att hyresmodellen för de fem kulturinstitutionerna bör vara marknadsmässiga villkor. Då kan dessa fastigheter behandlas på samma sätt som övriga fastigheter som SFV förvaltar och som rymmer kulturverksamhet. Förslaget skulle leda till en mer enhetlig hyresmodell i SFV:s fastighetsbestånd och att verksamhetsgrenen Kostnadshyresfastigheter inte längre behöva särredovisas. Vi anser också att en hyresmodell baserad på marknadsmässiga villkor skulle minska administrationen för SFV, både i förvaltningen och centralt och troligtvis frigöra tid åt kärnverksamhet, det vill säga att förvalta och utveckla fastigheterna.

Vi anser att utredningens redovisning om fördelar och nackdelar med en hyressättning på marknadsmässiga villkor ger en rättvisande bild och vi har inga ytterligare tillägg.

Implementering av en ny hyresmodell bör ske så snart som möjligt. En rimlig tidpunkt utifrån SFV:s perspektiv är 2023.

Hyresnivåerna kommer troligen bli högre med en hyresmodell baserad på marknadsmässiga villkor vilket innebär högre hyresintäkter för SFV. SFV ser i nuläget inga problem med att till statskassan betala in den eventuella mellanskillnaden som skulle uppstå med högre hyresintäkter till följd av en hyra på marknadsmässiga villkor jämfört med nuvarande hyresmodell.

I övrigt har SFV inga synpunkter utan tillstyrker huvudförslaget.

### Förslag: Justerad kostnadsbaserad hyra

Förslaget med justerad kostnadsbaserad hyra anser vi inte leda till någon större förbättring jämfört med dagens modell då hyresmodellerna är relativt lika i grunden.

### Förslag: Kalkylhyra

Förslag Kalkylhyra anser vi inte är ett bra alternativ för SFV då det skulle leda till ytterligare en ny hyresmodell. Det blir inte mer enhetligt då SFV idag inte tillämpar kalkylhyra för någon annan fastighet.

## Konsekvenser

Konsekvenser för SFV som förslaget med hyra på marknadsmässiga villkor skulle leda till redovisas ovan. För SFV:s del överväger fördelarna. Generellt anser vi att en ny hyresmodell på marknadsmässiga villkor är det mest fördelaktiga förslaget både för SFV och våra hyresgäster. Det starkaste argumentet är att både hyresvärd och hyresgäst kan ägna mer tid åt respektive kärnverksamhet. I övrigt har vi inga synpunkter.



## Yttrande

Datum	SFV diarienummer	Sida
2021-05-05	0426/21	3 (3)
	Er beteckning	
	Fi2021/00419	

## Beslut

Detta yttrande har beslutats av generaldirektör Ingrid Eiken Holmgren. Enhetschef Mariette Molin har varit föredragande. I handläggningen har också rättschef Mats Wiberg och finansdirektör Mats Wikström deltagit.

*Ingrid Eiken Holmgren*

*Mariette Molin*