

DRAMATEN

Kungliga Dramatiska Teatern AB
Evelyne Wurm – Fastighetschef
evelyne.wurm@dramaten.se

Regeringskansliet
Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se

Remissvar till:

Efter kostnadshyra

Ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner

Ds – 2024:32

Inledning och sammanfattning

Dramaten välkomnar införandet av marknadsmässig hyra och hyresavtal i stället för nuvarande kostnadshyra. Det skapar förutsättningar för tydlighet i ansvarsfördelning kring underhåll och drift av fastigheten samt främjar utveckling av både teaterverksamheten och fastigheten på lång sikt. Dramaten vill framhålla att införandet av marknadshyra förutsätter att anslaget justeras i samband med hyreshöjningen samt att en uppräknings av Dramatens anslag därefter sker löpande enligt PLO.

För Dramaten är det mycket viktigt att en marknadsmässig hyra skall hänga ihop med en marknadsmässig lokalstandard i en ändamålsenlig fastighet.

Dramaten är positiv till det kompletterande förslaget om intäktsjusterad hyra, som är en avgörande komponent för att garantera stabila och förutsägbara hyreskostnader.

För att ytterligare öka långsiktigheten och förutsebarheten förespråkar Dramaten ett 25-årigt hyresavtal.

Nedan följer mer detaljerade kommentarer med hänvisning till rubriceringen i promemorian.

Marknadsmässig hyra införs

5.2.2 Marknadsmässig hyra införs för fastigheter med kostnadshyra

Enligt promemorian behöver modellen med kostnadshyra avvecklas bland annat eftersom hyresgästen bär hela den ekonomiska risken för fastigheten och ansvarsfördelningen gällande det långsiktiga underhållet är otydlig. Dramaten instämmer i denna bedömning.

KUNGLIGA DRAMATISKA TEATERN

BOX 5037, 102 41 STOCKHOLM, TELEFON VX 08-665 61 00, TELEFAX 08- 663 88 16, www.dramaten.se
POSTGIRO 3780-4, BANKGIRO 731-6409, ORGANISATIONSNUMMER 556190-4201

Dramaten anser att den föreslagna modellen med marknadshyra och marknadsmässigt hyresavtal skapar förutsättningar för tydlighet i ansvarsfördelning kring underhåll och drift av fastigheten samt att den främjar utveckling av både teaterverksamheten och fastigheten på lång sikt. Dramaten är därför positiv till förslaget om en övergång till en modell med marknadshyra.

Det är dock av central betydelse att en marknadsmässig hyra hänger ihop med en marknadsmässig lokalstandard, samt att anslaget justeras tidsmässigt omedelbart i samband med hyreshöjningen och att en uppräknings av anslaget därefter sker löpande enligt PLO-metoden.

Utformning av både avtal, gränsdragningslistor och en marknadsmässig ansvarsfördelning bör ej ske *efter* samråd, utan *i* samråd med institutionerna.

Vidare önskar Dramaten poängtera vikten av en ansvarsfördelning/gränsdragningslista där hyresvärden utför och bekostar erforderligt underhåll, reparation och drift av lokalen med beaktande av Statens fastighetsverks (SFV) ansvar för att Dramatens huvudbyggnad är statligt byggnadsminne.

Dramaten vill även framhålla att centrala riktlinjer för värdering av fastigheterna behövs för att säkerställa en objektiv marknadsanpassad hyra. Detta gäller även vid eventuell omvärdering vid ny hyresavtalsperiod.

I tillägg till de centrala riktlinjerna behöver startpunkten för marknadshyra baseras på en marknadsmässig lokalstandard i en ändamålsenlig fastighet. I dialogen mellan Dramaten och SFV har konstaterats att det föreligger behov av en mer genomgripande renovering och anpassning till gällande krav på tillgänglighet, brandskydd, arbetsmiljö och miljöhänsyn vilket i sin tur utgör nödvändiga förutsättningar för att bedriva teaterverksamhet i en modern och ändamålsenlig fastighet. För Dramaten innebär det exempelvis att tillgängligheten till och i fastigheten samt klimatsystemet behöver förbättras, att bärighet för teaterteknik behöver säkerställas samt att akustik och belysning behöver anpassas för en modern teater. Nivån för marknadshyran behöver alltså baseras på en anpassad och modern teaterbyggnad.

Den relativa kostnadsökningen för Dramaten och Operan är likartad enligt promemorian, men Operans höjning innefattar omfattande investeringar för ombyggnation och renovering. Även för Dramaten behövs, som nämns ovan, att renoveringar och anpassningar genomförs, vilket således behöver beaktas vid hyresjustering. Detta innebär också att hyran behöver justeras löpande mot den satta marknadshyran, i takt med att fastigheten utvecklas.

Justering och uppräknings

5.2.3 Anslagen för institutionerna justeras för att kompensera för ökade hyreskostnader

5.2.4 Aktuella fastigheter bör omfattas av PLO-uppräknings av anslagen

Dramaten ställer sig positiv till den föreslagna hyresmodellen med marknadshyra men vill betona att övergången till en ny modell endast är genomförbar om anslaget höjs för att kompensera hyreshöjningen samt att en uppräknings av Dramatens och Operans anslag därefter sker löpande enligt PLO-metoden.

Det är också angeläget att datum för höjt anslag är synkroniserat med datum när höjd hyra träder i kraft.

KUNGLIGA DRAMATISKA TEATERN

Komplementförslaget

5.3.1 Särskild hyresmodell: Intäktsjusterad hyra införs för vissa fastigheter

Komplementförslaget med intäktsjusterad hyra $0,7 * KPI$ skapar förutsägbarhet och med återinförandet av PLO-modellen är Dramaten positiv till förslaget. Dramaten förespråkar vidare ett långt hyresavtal, på 25 år, för att skapa ännu större långsiktighet och förutsebarhet.

Statens fastighetsverks uppdrag

5.4.1 Uppdrag till Statens fastighetsverk att öka tydlighet och planerbarhet för kulturinstitutioner

Dramaten ställer sig bakom och ser positivt på förslaget om att införa ett återrapporteringskrav för SFV som syftar till att dels (i) synliggöra de åtgärder som SFV gör och uppmuntra till dialog om frågorna, dels (ii) förtydliga regeringens förväntningar om vad som ingår i att vara en serviceinriktad hyresvärd med avseende på att skapa goda planeringsförutsättningar för hyresgästerna, t.ex. genom att redovisa vilka åtgärder som vidtagits och planeras för att öka långsiktighet och planerbarhet för underhållet av fastigheter där hyresgäster är statliga kulturinstitutioner vars verksamhet kräver långsiktig planering.

Redovisning och kommunikation av lokalkostnader

5.4.2 Regeringen redovisar lokalkostnader för kulturfastigheter löpande i budgetpropositionen

Det föreslås i promemorian att kostnadshyra ska avvecklas och att en särredovisning av kostnad- och anslagsutveckling kopplat till byggnader med kostnadshyra inte längre är aktuell om regeringen väljer att genomföra förslagen. Vidare görs bedömningen att redovisningen av fastighetskostnader i budgetpropositionen är ändamålsenlig och att det inte behöver regleras hur det rapporteras.

Dramaten anser att utvecklingen av fastighetskostnader och övriga kostnader behöver särredovisas och anser därför att det behöver regleras att så sker. Fastighetskostnaderna ökar betydande i samband med ett införande av marknadshyror och därför är det viktigt att redovisningen är transparent och publiceras löpande över tid.

Handläggning

I detta ärende har Dramatens styrelse beslutat efter förslag som tagits fram av Dramatens ledning i samråd med styrelsens arbetsgrupp för fastighetsfrågor.

Kungliga Dramatiska Teatern

Kitte Wagner
VD

KUNGLIGA DRAMATISKA TEATERN

BOX 5037, 102 41 STOCKHOLM, TELEFON VX 08-665 61 00, TELEFAX 08- 663 88 16, www.dramaten.se
POSTGIRO 3780-4, BANKGIRO 731-6409, ORGANISATIONSNUMMER 556190-4201