

EFTER KOSTNADSHYRA – ÄNDAMÅLSENLIK HY- RESMODELL FÖR FEM CENTRALA KULTURIN- STITUTIONER (DS 2024:32)

Kungliga Operan AB (Operan) har givits tillfälle att lämna synpunkter avseende ovan rubricerat betänkande.

1. INLEDNING OCH SAMMANFATTNING

Operan välkomnar utredningens förslag om att avveckla kostnadshyresmodellen och att införa en marknadsmässig hyra där ansvaret för de aktuella fastigheterna läggs där det hör hemma, dvs hos fastighetsägaren. Förslaget innebär en lösning på ett stort strukturellt problem kring upprätthållande av ändamålsenliga lokaler och finansieringen av dessa, som berörda institutioner tampats med under många år, och som tidigare utredningar i frågan inte lyckats lösa.

Operan står bakom förslaget, dock under den viktiga förutsättningen att övergången till marknadsmässig hyra ska vara finansiellt neutral för Operan som också bör återföras till PLO-systemet.

Operan förordar vidare att komplementföreslaget ”intäktsjusterad hyra” tillämpas på Operahuset då det finns behov av en särskild lösning för att skapa en mer förutsägbar och stabil ekonomisk utveckling för Operan i förhållande till lokalkostnaderna.

Det bör dock inledningsvis poängteras att det inte föreligger marknadsmässiga förutsättningar för Operan att hyra Operahuset, bland annat mot bakgrund av att Operan efter återflytten till det nyrenoverade Operahuset inte kommer att ha något val av lokal och inte kommer kunna lämna lokalerna om det skulle vara svårt att nå en överenskommelse om hyra och gränsdragning med SFV. Vidare kommer lokalerna, trots att de är nyrenoverade, inte vara helt ändamålsenliga – t.ex. består fastigheten av oproportionerligt mycket trapphus och för dåligt dagsljusinsläpp.

Mot den bakgrunden är det ytterst viktigt att poängtera att Operan måste få vara mycket delaktiga i att förhandla fram en rimlig grundhyra samt en adekvat gränsdragningslista.

Det kan också här sammanfattningsvis nämnas att Operan önskar att hyresavtalen, åtminstone för de statligt ägda bolagen, ska kunna vara längre än de föreslagna 6 åren.

2. KOSTNADSHYRESMODELLEN BÖR AVVECKLAS (FÖRSLAG 5.2.1)

Operan ställer sig bakom förslaget om att kostnadshyresmodellen bör avvecklas. Operan håller också med om utredningens beskrivning av problem som modellen innebär:

- Modellen ger högre och oförutsägbara fluktuationer i lokalkostnader.
- Det saknas en tydlig koppling mellan anslagsutveckling och ökade hyreskostnader.
- Hyresgästen bär hela den ekonomiska risken för fastigheten.
- Ansvar för det långsiktiga underhållet är delat mellan hyresgäst och fastighetsägare, vilket skapar en otydlig ansvarsfördelning.
- Modellen skapar svaga incitament för ett långsiktigt fastighetsunderhåll.
- Modellen ger en mindre rättvisande bild av institutionernas faktiska resursförbrukning.

Operan önskar även lägga till följande till listan:

- Modellen har skapat svaga incitament för fastighetsägaren att hålla nere kostnaderna.
- SFV har ett allt för ensidigt fokus på museal konservering relativt de nödvändiga åtgärder som krävs för hyresgästens verksamhet.

Operan önskar poängtera vikten av att det blir tydligt vad som avses med utredningens förslag avseende hanteringen av ”eventuella skulder eller fordran mellan Statens fastighetsverk och hyresgästerna som finns i förhållande till nuvarande hyresavtal” i samband med att kostnadshyresavtalen avvecklas. Operans tolkning av detta är att skrivningen avser det löpande hyresavtalet och de parametrar som regleras där och inte ska omfatta nedlagda förgäveskostnader under utredningen om renoveringen och ombyggnationen av Operahuset eller evakueringskostnader som uppkommer på grund av renoveringsprojektet avseende hyresvärdens ansvar.

Då Operahuset planeras att stängas för en renovering och ombyggnation och verksamheten planeras att flytta ut i slutet av 2026, torde det vara rimligast att dagens kostnadshyresmodell gäller fram till utflytten då det nuvarande hyresavtalet upphör, och att den nya hyresmodellen träder i kraft vid återinflytten i Operahuset.

3. MARKNADSMÄSSIG HYRA BÖR ERSÄTTA KOSTNADSHYRESMODELLEN (FÖRSLAG 5.2.2)

Operan ställer sig bakom förslaget om att en marknadsmässig hyra bör ersätta kostnadshyresmodellen då en marknadsmässig hyra skulle skapa bättre ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar för Operan än vad kostnadshyra gör och att Operan och de övriga berörda kulturinstitutionerna i så fall fullt ut ska kompenseras för de hyresförändringar som en övergång till marknadsmässig hyra skulle innebära.

Operan håller med utredningen om att förslaget har två nödvändiga förutsättningar; nämligen att anslagen för aktuella myndigheter och institutioner anpassas för att neutralisera budgeteffekterna för dessa av en ny hyresnivå och att systemet med årlig PLO-uppräknings av anslagen återinförs för Operan och Dramaten.

3.1. BERÄKNING AV GRUNDHYRAN

Operan ställer sig bakom föreslagen modell för framtagande av beloppet för grundhyran.

Operan poängterar vikten av att få yttra sig över SFVs förslag till grundhyra inför regeringens beslut, särskilt avseende beräkningsgrunder och fastighetens särskilda förutsättningar som t.ex. byggnadsminne och att Operan och dess verksamhet, bl.a. genom stora investeringar i teaterteknik mm, är så starkt knuten till byggnaden.

3.2. VIKTEN AV EN ADEKVAT GRÄNSDRAGNINGSLISTA

Operan föreslår att utredningens förslag om framtagande av kontrakt och gränsdragningslista med en marknadsmässig ansvarsfördelning, formuleras om så att dessa ska tas fram i samråd med Operan (inte *efter* samråd).

Vidare önskar Operan poängtera vikten av att denna ansvarsfördelning/gränsdragningslista är marknadsmässig och speglar SFVs ansvar för att Operahuset är byggnadsminnesmärkt och att Operans ansvar är begränsat till marknadsmässigt hyresgästansvar, d.v.s. verksamhetsrelaterade kostnader.

Som en viktig grundförutsättning för hela det nya föreslagna upplägget är Operans egenskap som hyresgäst i enlighet med Jordabalken 12 kap (Hyreslagen) och att Operans ställning som hyresgäst gentemot SFV lyder under dessa bestämmelser.

3.3. HYRESKONTRAKTETS LÄNGD

Utredningen föreslår att hyreskontrakten gäller 6 år vilket Operan ser som för kort avtalstid, särskilt om förslaget om en intäktsjusterad hyra för Operahuset skulle tillämpas.

Det skulle vara mycket mer lämpligt och praktiskt med ett längre avtal – uppåt 25 år vilket skulle ge Operan större säkerhet och förutsägbarhet samt att parterna slipper lägga möda och resurser på omförhandlingar så ofta som vart sjätte år. Operan som hyresgäst i Operahuset följer inte ett marknadsmässigt upplägg eftersom verksamheten, särskilt efter återflytten till ett renoverat Operahus, är så kopplad till byggnaden. Mot denna bakgrund skulle det vara rimligare med en längre löptid med en fast hyra, förslagsvis 25 år.

3.4. KOSTNADEN FÖR RENOVERINGEN AV OPERAN KOMMER ATT HANTERAS AV SFV MEN ÄR EN ANGELÄGENHET FÖR RIKSDAGEN OCH REGERINGEN

Operan ställer sig bakom utredningens bedömning om att för att få en stringent hyresmodell, ska kostnaderna för renoveringen av Operahuset inte finansieras via hyran. Det är inte operaverksamheten i sig som kostar markant mycket mer i ljuset av de stora renoveringarna utan det är fastigheten, som staten äger, som har behov av åtgärder. Syftet med denna uppdelning är att uppnå en tydlighet och stringens i förhållande till statens lokalförsörjningsordning.

4. JUSTERING OCH UPPRÄKNING (FÖRSLAG 5.2.3 OCH 5.2.4)

Operan ställer sig bakom utredningens förslag om att anslagen för institutionerna justeras för att kompensera för ökade hyreskostnader och att Dramaten och Operan åter ska inkluderas i systemet för pris- och löneomräkning av förvaltningsanslag. Detta för att införandet av marknadsmässig hyra inte ska leda till ett ogynnsamt ekonomiskt utfall för institutionerna i form av större risk för ofinansierade kostnadsförändringar över tid.

5. INTÄKTSJUSTERAD HYRA (FÖRSLAG 5.3)

Betänkandet föreslår att för fastigheter där det finns ett särskilt band mellan fastigheten och hyresgästen som innebär att hyresgästen inte bör byta lokal, lokalkostnaden utgör en så stor del av institutionens utgifter att det är svårt att hantera normala fluktuationer och institutionens lokalkostnader finansieras främst via anslag som PLO-uppräknas, ska en särskild hyresmodell, intäktsjusterad hyra kunna tillämpas. Denna modell innebär att systemet med en marknadsmässig hyra kombineras med en hyresutveckling som justeras i takt med den standardiserade anslagsuppskrivningen och förutsätter att Operan återgår till att anslagen PLO-uppräknas årligen.

Förändringar av grundhyran för Operahuset skulle sålunda inte bestämmas genom förhandling mellan Operan och SFV utan följa samma index som bestämmer utvecklingen av Operans intäkter från anslag.

Enligt förslaget skulle det framgå av Operans regeringsdirektiv att Operans verksamhet ska bedrivas i Operahuset för att tydliggöra att Operan och Operahuset hör samman.

Operan föreslår att en sådan hyresmodell – intäktsjusterad hyra – ska tillämpas för Operahuset. Operans verksamhet är starkt förknippat med Operahuset och i och med den planerade renoveringen och ombyggnationen där Operan kommer att göra stora investeringar i bl.a. teaterteknik, stärks bandet mellan verksamhet och fastighet ytterligare.

6. UPPDRAG TILL SFV MED SYFTE ATT ÖKA PLANERBARHET FÖR HYRESGÄSTER (FÖRSLAG 5.4.1)

Operan ställer sig bakom och ser positivt på utredningens förslag 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 serviceinriktad 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.

7. HANDLÄGGNING

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

Fredrik Lindgren

Verkställande direktör

