

Regeringen
Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Remiss: Efter kostnadshyra - Ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner (Ds 2024:32)

Naturhistoriska riksmuseet (NRM) har beretts tillfälle att lämna yttrande över den i rubriken angivna remissen.

Om Naturhistoriska riksmuseet

Naturhistoriska riksmuseet är ett forskande museum och en statlig myndighet vars verksamhet omfattar förvaltning och tillgängliggörande av omfattande naturhistoriska samlingar samt att bedriva forskning om universums, jordens och livets uppbyggnad och utveckling, biologiska mångfald, människans biologi samt miljö och landskap. Naturhistoriska riksmuseet ansvarar också för fyra nationella forskningsinfrastrukturer; NordSIMS-Vegacenter, CGI- Center of Genetic Identification, SBDI - Swedish Biodiversity Data Infrastructure (inkl. GBIF-Sweden) och CPG - Center of Paleogenetics (i samarbete med Stockholms Universitet).

Naturhistoriska riksmuseet bedriver sin verksamhet huvudsakligen i en ändamålsfastighet och kulturminne strax utanför Stockholms innerstad.

Yttrande

Naturhistoriska riksmuseet är en av de fem centrala kulturinstitutioner som berörs närmast av utredningens förslag. NRM har under utredningsarbetets gång beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på dessa, varav flera har beaktats i utredningens analyser och förslag. Därutöver finns flera aspekter kring modellen för hyressättningen som NRM särskilt vill lyfta fram i det föreliggande yttrandet. NRM är också en av de institutioner som varit särskilt drabbade av höga kostnader kopplade till fastigheten, men också intäktsbortfall då fastigheten tvingats hålla stängd för akuta renoveringsinsatser.

En central utgångspunkt för vårt yttrande är att det är ändamålsfastigheter som denna utredning hanterar. Med det följer att det är hyresvärdens ansvar att tillhandahålla en fastighet som är anpassad till det avsedda ändamålet, vilket bör speglas i gränsdragningslistan och genom ett tydliggörande kring begreppet hyresgästanpassningar.

I yttrandet nedan fokuserar NRM huvudsakligen på följande fyra punkter;

- Kriterier för särreglering där NRM starkt tillstyrker en intäktsbaserad hyressättning
- Beräkningsmodell för hyressättningen, där NRM bl.a. pekar på vikten av att man utgår från de fem senaste normalåren (ej nödvändigtvis samma som kalenderår)
- Tydliggörande kring begreppet hyresgästanpassningar, då anpassningarna kan vara påkallade till följd av samhällsförändringar, förändringar i lagar och andra myndighetskrav alternativt åtgärder som krävs för att upprätthålla fastighetens ändamålsenlighet över tid, vilka är omständigheter som inte hyresgästen råår över
- Tydlighet i kompensation för högre kostnader vid renoveringar på grund av byggnadsminne

Yttrandet följer utredningens kapitelindelning vilket kan i vissa fall medföra upprepningar. Utredningen återkommer nämligen i förslagsdelarna till vissa resonemang och argument, vilket museet valt att kommentera när det har varit påkallat.

Sidan 50

4.1 Sammanfattning

I den inledande sammanfattningen konstaterar utredningen att en eventuell särreglering bör ta sin utgångspunkt i tre övergripande kriterier, nämligen;

- Band mellan verksamhet och fastighet
- Ekonomisk risk, och
- Kopplingen till den statliga pris- och löneomräkningen (PLO).

NRM skulle i sammanhanget vilja uppmärksamma regeringen på ytterligare ett kriterium, nämligen;

- Fördyrande omständigheter till följd av klassningen som byggnadsminne: När en äldre ändamålsfastighet som verksamheten är ålagd att verka i också utgör ett byggnadsminne uppstår ett dilemma när fastigheten behöver utvecklas i takt med samhället för att kunna vara lämplig för sitt ändamål. Anpassningarna blir extra dyra på grund av en påtagligt kostnadsdrivande byggnadsminnesklassning.

Detta är, enligt NRMs mening, viktigt att särskilt lyfta fram eftersom förändringar och anpassningar av fastigheten utifrån förändrade regelverk ibland annars misstas för löpande hyresgästanpassning, vilket det alls inte är frågan om utan snarare en tvingande ändamålsfastighetsanpassning som således inte ska belasta hyresgästen ekonomiskt.

Sidan 55

4.4 Utredningens bedömning

Utredningen gör bedömningen att det finns anledning att lämna förslag på hur en särreglering skulle kunna se ut för vissa fastigheter där det finns ett särskilt band mellan fastigheten och institutionen som gör att grunderna i statens lokal-försörjningsmodell inte kan sägas fungera ändamålsenligt. NRM instämmer i utredningens bedömning om att vissa fastigheter behöver en särreglering.

Utredningens modell baseras på tre huvudsakliga kriterier som alla bör vara uppfyllda för att en särreglering ska övervägas. NRM vill belysa ett ytterligare fjärde kriterium;

4. Fastigheten är en ändamålsfastighet och samtidigt ett byggnadsminne

För att en fastighet över tid ska kunna betraktas som en ändamålsfastighet behöver den utvecklas i takt med samhället, verksamhetens uppdrag och inte minst den lagstiftning som gäller på området. För äldre fastigheter som ska anpassas till nya besöksmönster, beteenden och flöden samt ett utvecklat sätt att tillgängliggöra utställningar och scenkonst, kan detta betyda stora investeringar som inte hyresgästen i sig rår över, utan är en konsekvens av samhällsutvecklingen. Anpassningarna blir dessutom extra dyra i de fall som ändamålsfastigheten även utgör ett byggnadsminne.

Sidan 57f

5 Förslag

5.1 Sammanfattning

Punkt 2. Komplementförslag - Intäktsjusterad hyra:

Utredningen presenterar ett förslag på en särskild hyresmodell som kan komplettera införandet av marknadsmässig hyra för att regeringen ska kunna säkerställa rimliga planeringsförutsättningar för alla institutioner.

Detta tolkar NRM som en nödvändig neutralisering av en annars bristande tillämpning av en marknadshyra där ingen marknad föreligger eftersom hyresgästen inte har lov att flytta för att på så sätt ta ansvar för andelen av anslaget som läggs på hyra. Det är således frågan om att neutralisera en annan (från andra marknadshyresgäster) särskiljande negativ påverkan genom att andra verksamheter kan flytta och på så sätt påverka sin hyresnivå. Utan denna neutralisering anser NRM att införandet av marknadshyra för dessa specifika fastigheter inte blir rimligt för hyresgästen.

Utredningen föreslår vidare att hyran beräknas som ett genomsnitt av sammanlagda hyreskostnader inklusive periodiseringar och avräkningar som avser grundhyran, baserat på de fem senaste årens hyreskostnad för respektive lokaler.

Regeringen kan därtill välja att ta hänsyn till eventuella särskilda omständigheter i beräkningen såsom om hyran varit särskilt hög till följd av tillfälliga kostnader.

Oavsett modell, vill NRM understryka betydelsen av att lösningen är kostnadsneutral och att man därvid beaktar särskilda omständigheter snarare än att låsa sig vid de fem senaste åren. Snarare ska man istället utgå från de fem senaste normalåren. För NRMs del skulle det innebära att år 2024 utgår vid beräkningarna eftersom kostnadshyran det året ökade med över 10 miljoner utan att någon anpassning av anslaget skett (30% ökning av okompenserad kostnadshyresnivå).

Sidan 61f

5.2.3 Anslagen för institutionerna justeras för att kompensera för ökade hyreskostnader

Framskrivna kostnadshyresnivå (Sid 62)

Utredningen föreslår att hyran beräknas som ett genomsnitt av sammanlagda kostnader för hyreskostnader inklusive periodiseringar och avräkningar som avser grundhyran. Kostnader för hyresgäst Anpassningar och andra valbara tilläggstjänster bör, enligt utredningen, inte ingå i den beräknade hyresnivån.

NRM menar att det är mycket viktigt att kostnader för tvingande eller nödvändig anpassning av fastighet som föranletts av för hyresgästen icke påverkbara förändringar i samhället, så som förändringar i lagar och andra myndighetskrav alternativt åtgärder som krävs för att upprätthålla fastighetens ändamålsenlighet över tid, ska ingå i hyran. Likaså bör fördyrningar till följd av klassningen som byggnadsminne i samband med icke tvingande hyresgäst Anpassningar inte debiteras hyresgästen.

Genomsnittet bör, enligt utredningen, baseras på de fem senaste årens hyreskostnader för respektive fastigheter.

NRM anser, vilket också påpekas ovan, att en mer relevant beräkningsgrund är att utgå från de fem senaste *normalåren*, vilket inte nödvändigtvis sammanfaller med kalenderår.

Sidan 65

5.3.1 Särskild hyresmodell: Intäktsjusterad hyra införs för vissa fastigheter

NRM instämmer i utredningens förslag (förslagsrutan på sid. 57) och understryker den särskilda betydelsen av att dessa förslag genomförs i sin helhet då de tillsammans är en grundläggande förutsättning för införandet av marknadshyror även för ändamålsfastigheter.

Som ett ytterligare förtydligande vill NRM understryka att verksamhets- och hyresgäst Anpassningar fördyras på grund av att ändamålsfastigheterna även är byggnadsminnen.

Punkterna under "Intäktsjusterad hyra innebär:" är alla viktiga, men det finns ytterligare aspekter som NRM vill uppmärksamma regeringen på. Aspekter som NRM menar ska tas i beaktande i den fortsatta processen, nämligen;

- Fördyrningar vid icke tvingande hyresgäst Anpassningar på grund av byggnadsminnesstatusen debiteras inte hyresgästen.
- Risker, och i förlängningen kostnaden, för tvingande eller nödvändiga Anpassningar av fastighet till följd av förändringar i samhället, förändrade lagar och myndighetskrav som förutsätter åtgärder för bibehållen ändamålsenlighet över tid alternativt förändringar i verksamhetsutövarens uppdrag flyttas från verksamhetsutövaren till fastighetsägaren eller möjligen uppdragsgivaren.

Sidan 65ff

5.3.1 Särskild hyresmodell: Intäktsjusterad hyra införs för vissa fastigheter

När hyran ändå behöver justeras

Andra stycket (sidan 69)

NRM vill särskilt understryka betydelsen av tydlighet gällande *merkostnader* för hyresgäst Anpassningar som beror på att fastigheten är ett byggnadsminne, och vill betona vikten av att merkostnader vid hyresgäst Anpassningar som beror på att fastigheten är ett byggnadsminne inte ska belasta hyresgästens anslag för bedrivandet av den instruktionsbundna verksamheten. Förslagsvis skulle merkostnaderna kunna hanteras genom att ett på förhand framräknat procentuellt schablonbelopp (baserat på den specifika byggnadens förutsättningar) dras av hyresgästens kostnad för hyresgäst Anpassningen. Alternativt vid mer genomgripande Anpassningar, genom en partsöverenskommelse om kostnadsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst kopplad till förutsättningarna i det enskilda fallet.

Ärendets handläggning

I detta ärende har överintendent Lisa Månsson beslutat. Föredragande har varit enhetschef, Enheten för samordning, utredning och förvaltning, Eric De Groat. I handläggningen har avdelningschef, Avdelningen för verksamhetsstöd Pär Rådling deltagit. Yttrandet har även samverkats med arbetstagarorganisationerna inom ramen för central samverkan.

NATURHISTORISKA RIKSMUSEET

Lisa Månsson

Eric De Groat