

# Kommittédirektiv



## Översyn av statens fastighetsförvaltning

Dir.  
2009:45

---

Beslut vid regeringssammanträde den 13 maj 2009

### Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare ska utvärdera statens fastighetsförvaltning. Syftet med översynen är att analysera grunderna för och organisationen av den nuvarande fastighetsförvaltningen. Utredaren ska utifrån vissa nedan angivna riktlinjer lämna förslag till en mer effektiv struktur på fastighetsförvaltningen inom staten.

Utredaren ska bl.a.

- inventera de fastigheter som förvaltas av statliga myndigheter och fastighetsförvaltande bolag och utreda och lämna förslag till vägledande principer för när staten ska förvalta fastigheter i myndighetsform, alternativt genom fastighetsförvaltande bolag,
- utifrån Riksantikvarieämbetets redovisade översyn och den översyn som Statens fastighetsverk redovisade den 18 februari 2009, lämna förslag till vilka fastigheter som ur ett kulturhistoriskt perspektiv bör förvaltas av staten och hur underskott för vissa kulturfastigheter ska finansieras,
- ange vilka fastigheter, eller grupper av fastigheter som bör avyttras på marknadsmässiga villkor till privata aktörer och föreslå en effektiv ordning för detta, vilka fastigheter eller grupper av fastigheter som bör föras över till annan fastighetsförvaltande myndighet eller föreslå fastigheter som skulle kunna förvaltas av ett statligt fastighetsförvaltande bolag, samt
- lämna förslag till en mer effektiv struktur på organisationen av fastighetsförvaltningen inom staten och därvid lämna förslag till sådana åtgärder som bör vidtas i syfte att skapa en väl sammanhållen och effektiv förvaltning av statens fastigheter.

Naturvårdsverkets förvaltning av nationalparksfastigheter, naturreservatsfastigheter och vissa andra fastigheter för naturvårdsändamål är väl avgränsad och omfattas inte av uppdraget. Statens förvaltning av produktivt skogsmark, mark ovan odlingsgränsen och de frågor som behandlats av Autonomiutredningen (SOU 2008:104) omfattas inte heller av uppdraget.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 december 2010.

## Bakgrund

### *Inledning*

Staten äger direkt eller genom statligt ägda bolag över 33 000 fastigheter. Det handlar om bl.a. 10 miljoner hektar mark och över 13 miljoner kvadratmeter i olika typer av byggnader. Av dessa markområden förvaltar Naturvårdsverket 1,3 miljoner hektar för naturvårdsändamål. I statens olika myndigheter finns ungefär 42 miljarder kronor i bokförda värden för byggnader, mark och annan fast egendom. Av dessa värden förvaltar Naturvårdsverket 5 miljarder kronor för naturvårdsändamål.

Staten äger ett antal fastigheter som förvaltas av ett flertal myndigheter. Staten äger också aktier i vissa fastighetsbolag, som i sin tur äger sina fastigheter. Myndigheterna har att följa tillämpliga förordningar om försäljning och förvaltning av fastigheter samt regeringens övriga beslut. Statligt ägda aktiebolag utgör egna juridiska personer vars styrelse och ledning beslutar om förvärv och försäljningar av fastigheter. Dessa grundläggande förhållanden är viktiga att beakta vid eventuella förslag som berör bolagens fastighetsinnehav.

Många olika myndigheter förvaltar statens fastigheter och det finns ett behov av att se över avgränsningen av förvaltningsansvaret mellan de fastighetsförvaltande myndigheterna. Detta i syfte att undersöka om det finns möjligheter att skapa samordningsvinster och en mer effektiv statlig fastighetsförvaltning. I de delar fastighetsförvaltningen kan hanteras mer effektivt i annan form än myndighetsform bör detta ske. Naturvårdsverkets förvaltning av nationalparksfastigheter, naturreservatsfastigheter och vissa andra fastigheter för naturvårdsändamål är väl avgränsad och omfattas inte av uppdraget.

Riksdagen beslutade i december 1991 om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildning av Byggnadsstyrelsen,

m.m. (prop. 1991/92:44, bet. 1991/92:FiU8, rskr. 1991/92:107). Av riktlinjerna framgår bl.a. att fastighetsförvaltningen ska skiljas från brukande av lokaler och mark. Vidare ska statens fastighets- och förmögenhetsförvaltning bedrivas med ett, så långt möjligt, marknadsmässigt avkastningskrav. De fastigheter som av historiska eller andra skäl inte bör överföras till bolag bör omfattas av en samordnad förvaltning i myndighetsform. Dessa riktlinjer kan alltjämt huvudsakligen bedömas som rimliga och bör därmed utgöra utgångspunkt för översynen.

Regeringen har denna dag också beslutat att tillkalla en särskild utredare för att genomföra en översyn av de förordningar som styr statens fastighetsförvaltning (dir. 2009:46).

### *Tydligare kriterier för statens fastighetsinnehav*

I december 1992 fattade riksdagen beslut om en ny organisation för förvaltning av statens fastigheter och lokaler m.m. (prop. 1992/93:37, bet. 1992/93:FiU8, rskr. 1992/93:123). Genom beslutet kvarstod nationella kulturinstitutioner, slottsanläggningar med omgivande mark och donationer samt byggnadsminnen utan eller med ringa militär användning i statlig ägo för att förvaltas av Statens fastighetsverk. En ny avgiftsfinansierad förvaltningsmyndighet, Fortifikationsverket, bildades med uppgift att ansvara för juridisk, ekonomisk och teknisk förvaltning av försvarsfastigheter.

Regeringen beslutade i mars 1996 att tillsätta en utredning med uppdrag att göra en utvärdering av omorganisationen av statens fastighetsförvaltning. I uppdraget ingick bl.a. att undersöka konsekvenserna av ombildningen, belysa om syftena uppnåtts, peka på eventuella brister och lämna förslag till förändringar. Utredningen överlämnade i december 1996 delbetänkandet Statens ändamålsfastigheter, princip för förvaltning och hyressättning (SOU 1996:187) och i juni 1997 slutbetänkandet Lokalförsörjning och fastighetsägande, en utvärdering av statens fastighetsorganisation (SOU 1997:96).

Utredningen drog bl.a. slutsatsen att reformeringen av statens fastighetsförvaltning var nödvändig och att den hade sina rötter i en mer differentierad offentlig verksamhet vilken fordrar ökad delegering för effektivitet i verksamheten. Reformen innebar enligt utredningen en positiv förändring och huvudprinciperna bakom den bedömdes som rimliga. Utredningen anförde dock att beslutet om vilka fastigheter staten ska äga och hur dessa ska förvaltas bör

vara grundade på klara principer. Utredningens bedömning var att dessa principer inte var tillräckligt genomarbetade när omorganisationen av statens fastighetsförvaltning genomfördes.

Riksdagen tillkännagav den 21 februari 2002 för regeringen att det bör övervägas om hänsyn till det rörliga friluftslivet och turistnäringen kan vara skäl att behålla mark i statlig ägo (bet. 2001/02:FiU14, rskr. 2001/02:165). Genom beslut i september 2002 gav regeringen en parlamentarisk kommitté i uppdrag att bl.a. utreda om reglerna för försäljning av statlig mark bör ändras, så att olika allmännyttiga användningsområden för marken prövas innan en försäljning till marknadspris äger rum. Kommittén skulle vidare överväga om också hänsyn till det rörliga friluftslivet och turistnäringen skulle kunna vara skäl för staten att behålla mark i sin ägo, och om förvaltningsansvaret i sådana fall kan ges till stiftelser, kommuner eller landsting. Kommittén, som antog namnet Ändamålsfastighetskommittén, överlämnade i april 2004 betänkandet Hyressättning av vissa ändamålsfastigheter (SOU 2004:28). Kommittén föreslog i sitt betänkande bl.a. att försäljning av fast egendom (statlig mark) ska kunna underlåtas om det föreligger särskilda skäl med hänsyn till det rörliga friluftslivet. Marken ska då kunna ägas av staten.

Sedan den 1 juli 2006 gäller att det rörliga friluftslivet har tillförts som ett särskilt skäl för att fast egendom, som inte längre behövs i statens verksamhet, fortfarande ska ägas av staten. I propositionen Förvaltning av statens fastigheter och statliga myndigheters lokalförsörjning, m.m. (prop. 1997/98:137) angav regeringen följande skäl till att staten äger vissa fastigheter: byggnaden kan vara symbol för den primära verksamhet som bedrivs, fastigheten betraktas som ett nationellt kulturarv, fastigheten ägs av historiska skäl eller säkerhetsskäl samt att staten vill ha full råddighet över en produktionsfaktor.

Reglering av kriterier för statens ägande av fast egendom återfinns, förutom i de ovan redovisade riksdagsbundna riktlinjerna, i förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter m.m. (fortsättningsvis förvaltningsförordningen) och förordningen (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom m.m. (fortsättningsvis försäljningsförordningen).

Av 4 § förvaltningsförordningen framgår att regeringen fastställer förvaltningsuppdragets omfattning för varje fastighetsförvaltande myndighet. I 14 § anges att varje fastighetsförvaltande myndighet ska upprätta och fortlöpande hålla aktuell en plan för försäljning eller annan avyttring av sådan fastighet som inte behövs för statlig

verksamhet och som inte av andra särskilda skäl bör vara kvar i statens ägo. I 8 § försäljningsförordningen anges att hänsynen till kulturminnesvården, totalförsvaret, naturvården och det rörliga friluftslivet kan utgöra särskilda skäl för att en egendom fortfarande ska ägas av staten.

*Vilka fastigheter ska ur ett kulturhistoriskt perspektiv förvaltas inom staten?*

Kriterier för myndighetsförvaltningen av det nationella kulturarvet finns ursprungligen formulerade i regeringens proposition om ny organisation för förvaltningen av statens fastigheter och lokaler m.m. (prop. 1992/93:37). Hit kan i första hand räknas sådana byggnader som haft en central funktion i den svenska historien, samhällsutvecklingen och den vetenskapliga odlingen, dvs. de kungliga slotten, rikets fästningar samt de symbolbärande huvudmonumenten inom olika administrativa strukturer och vid de gamla lärdomssätena. Till det nationella kulturarvet kan också räknas byggnader och egendom som sedan lång tid har tillhört kronan, såsom kungsgårdar och tidigare klosteregendomar. I maj 2008 gav regeringen Riksantikvarieämbetet i uppdrag att utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv bl.a. se över nuvarande kriterier för vilka fastigheter som ska förvaltas av staten. Uppdraget innebar också att Riksantikvarieämbetet skulle redovisa en övergripande inriktning för bevarandet av dessa fastigheter. Uppdraget redovisades den 30 juni 2008. Regeringen gav i maj 2008 Statens fastighetsverk att utifrån Riksantikvarieämbetets översyn av kriterierna lämna förslag till vilka fastigheter som ur ett kulturhistoriskt perspektiv ska förvaltas långsiktigt inom staten. Uppdraget redovisades den 18 februari 2009.

Statens fastighetsverk förvaltar i dag 92 s.k. bidragsfastigheter med omkring 1 000 byggnader. Som bidragsfastigheter definieras de fastigheter i Statens fastighetsverks bestånd vilka saknar förutsättningar att ge ett långsiktigt ekonomisk överskott. Merparten av bidragsfastigheterna tillhör det nationella kulturarvet. Bland bidragsfastigheterna ingår bl.a. nio kungliga slottsmiljöer, ett antal slotts- och herrgårdsmiljöer, flera stora slottsparkar, ett 30-tal fästningsmiljöer, ruiner, kloster, kungsgårdar, bruksmiljöer och Vasaminnen samt två världsarv, Drottningholms slott och delar av Karlskrona örlogsstad. I hälften av fastigheterna ingår parker och trädgårdar. Till detta kan läggas att 44 procent av lokalarean i bidragsfastigheterna och

stora parkområden ingår i den kungliga dispositionsrätten vilket innebär att mycket begränsade intäkter genereras från dessa fastigheter.

### *En mer ändamålsenlig organisation av statens fastighetsförvaltning*

Genom riksdagens beslut dels 1991 om ombildning av Byggnadsstyrelsen, dels 1992 om en ny organisation för förvaltning av statens fastigheter och lokaler m.m. avvecklades Byggnadsstyrelsen (bet. 1991/92:FiU8 resp. bet. 1992/93:FiU8). Huvuddelen av Byggnadsstyrelsens fastighetsbestånd fördes över till Vasakronan AB och Akademiska Hus AB. Staten behöll dock huvudsakligen äganderätten till vissa kulturfastigheter och merparten av försvarets fastigheter. För förvaltningen av dessa fastigheter inrättades Statens fastighetsverk och Fortifikationsverket. Fortifikationsverket inledde sin verksamhet den 1 juli 1994, Statens fastighetsverk sin verksamhet den 1 januari 1993.

I maj 1997 lämnades tilläggsdirektiv till ovan nämnda utredning rörande vissa frågor om Fortifikationsverket. Utredningen skulle bl.a. pröva lämpligheten av att samordna myndigheterna Fortifikationsverket och Statens fastighetsverk och lämna förslag till ny struktur. Ett särskilt betänkande, Försvarets fastigheter, former för en kostnadseffektiv och verksamhetsinriktad förvaltning (SOU 1997:144), överlämnades i oktober 1997.

Utredningens bedömning var att det inte fanns några nämnvärda effektivitetsvinster med en sammanslagning av Fortifikationsverket och Statens fastighetsverk. Utredningen övervägde också om en samordning av vissa funktioner som till exempel avyttringsverksamheten skulle vara mer effektiv än det rådande systemet. Utredningen drog dock slutsatsen att de fördelar som finns ur ett kompetensperspektiv med specialiserade fastighetsförvaltare därmed skulle gå förlorad.

Regeringen beslutade den 22 december 2004 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utföra en översyn av lednings- och myndighetsorganisationen inom det militära försvaret. Försvarsförvaltningsutredningen överlämnade i november 2005 betänkandet En effektiv förvaltning för insatsförsvaret (SOU 2005:96). Utredningen konstaterade bl.a. att det gått mer än tio år sedan den statliga fastighetsreformen och att det fanns ett antal statliga aktörer inom fastighetsförvaltningsområdet. Utredningen ansåg, mot bakgrund av att Fortifikationsverkets bestånd av fastigheter, anläggningar och mark minskat med 54 procent mellan åren 1997 och 2005, att det

fanns skäl att utvärdera Fortifikationsverkets verksamhet och organisation i relation till övriga aktörer i den statliga fastighetsförvaltningen. I sin skrivelse till riksdagen om en ändamålsenlig styrning och förvaltning för försvaret (skr. 2005/06:131) meddelade regeringen att den avsåg att återkomma till riksdagen i frågan om det kan finnas skäl genomföra den utvärdering av Fortifikationsverkets verksamhet och organisation som föreslagits av Försvarsförvaltningsutredningen.

Förvaltningskommittén har i sitt slutbetänkande Styra och ställa – förslag till en effektivare statsförvaltning (SOU 2008:118) föreslagit att organisationen för statens fastighetsförvaltning ska ses över för att göra den mer enhetlig och effektiv. Även Försvarsberedningen har i sin rapport Försvar i användning (Ds 2008:48) föreslagit att den statliga fastighetsförsörjningen ska ses över för att skapa en bättre samordning och – inte minst för Försvarsmakten – en minskning av hyreskostnaderna.

I samband med riksdagens beslut i december 1991 om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen uttalade den dåvarande regeringen (prop. 1991/92:44) att samtliga fastighetsförvaltande myndigheters uppgifter skulle komma att ses över mot bakgrund av de nya riktlinjerna för statens fastighetsförvaltning. Någon sådan översyn har inte genomförts.

Den statliga fastighetsförvaltningen är i dag fördelad på olika myndigheter, alla med specialiserade förvaltningsuppdrag. För närvarande är sexton myndigheter och därtill alla länsstyrelser bemyndigade att förvalta delar av det statliga fastighetsinnehavet. Statens fastighetsverk, Fortifikationsverket och Naturvårdsverket tillhör de myndigheter som förvaltar merparten av statens innehav. Statens betydande fastighetsinnehav med koppling till transportinfrastruktur förvaltas främst av Banverket, Sjöfartsverket och Vägverket. Inga större förändringar av innehavet har skett sedan fastighetsförvaltningsreformen i början på 1990-talet. Undantaget är Fortifikationsverket som kraftigt minskat sitt fastighetsinnehav de senaste åren till följd av omställningar i försvarets verksamhet. Endast Statens fastighetsverk och Fortifikationsverket har fastighetsförvaltning som huvudsaklig uppgift. För Naturvårdsverket är fastighetsförvaltningen en viktig verksamhet inom skyddet av värdefull natur. För övriga myndigheter utgör fastighetsförvaltningen en mindre uppgift.

I en strävan att fortsätta renodlingen av Vasakronan AB till ett kommersiellt fastighetsbolag bildades 1997 Specialfastigheter Sverige AB av det som tidigare var Vasakronan Krim AB. Till bolaget överläts fastigheter av ändamålskaraktär som hyrdes ut till vissa statliga

verksamheter, t.ex. kriminalvårdsfastigheter, polisfastigheter, vissa försvarsfastigheter, räddningsskolor och sameskolor. Specialfastigheter Sverige AB har därefter skiljts från Vasakronan Holding AB och ägs direkt av staten.

Akademiska Hus AB bildades 1993 i samband med att byggnadsstyrelsen avvecklades. Bolaget bildades för att förvalta huvuddelen av statens universitets- och högskolefastigheter.

Kasernen Fastighets AB bildades 1990 med svenska staten och Diös Fastigheter AB som ägare. I slutet av 1991 förvärvade staten samtliga aktier i bolaget som en följd av den statliga fastighets- och lokalförsörjningsreformen. Bolagets verksamhet består i att uppföra, förvärva, äga, förhyra och förvalta fastigheter i syfte att tillhandshålla elevbostäder, hotellrum och permanentbostäder åt i första hand anställda inom försvaret.

Fastighetsbolaget Vasallen AB bildades i september 1997 i samband med 1996 års försvarsbeslut för att i samarbete med kommuner och lokalt näringsliv utveckla och förädla f.d. försvarsfastigheter för att slutligen sälja dem på kommersiella villkor (prop. 1996/97:150). Staten skulle kvarstå som ägare till dess områdena är utvecklade och anpassade för alternativ användning. Genom detta bedömde regeringen att avkastningen på fastigheterna, sedan Försvarsmakten lämnat dessa, blir högre än om de avyttras för snabbt och i befintligt skick. Regeringen har i mars 2009 föreslagit vissa förändringar avseende Vasallen AB och Kasernen Fastighetsaktiebolag (prop. 2008/09:172).

Jernhusen AB bildades 2001 i samband med att affärsverket Statens Järnvägar bolagiserades. Jernhusen ingick tidigare i Swedcarrierkoncernen, men ägs sedan januari 2009 direkt av staten efter att Jernhusen och Swedcarrier har fusionerats. Jernhusens uppdrag är bl.a. att utveckla, förvalta och äga fastigheter, tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och andra tjänster med anknytning till kollektivt resande och godstransporter på järnväg samt därmed förenlig verksamhet.

Flera av bolagen har i dag en stor andel privata hyresgäster, samtidigt som ett flertal statliga myndigheter flyttat till privata hyresvärdar. Samtliga statligt ägda fastighetsbolag agerar på konkurrensutsatta marknader och har marknadsmässiga avkastningskrav.

Den genomgång av de statligt ägda bolagen som beskrivits i budgetpropositionen för 2008 (prop. 2008/09:1 utgiftsområde 24, bet. 2008/09:FiU2, rskr. 2008/09:147) har genomförts.

I december 2008 lämnade Autonomiutredningen betänkandet Självständiga lärosäten (SOU 2008:104). Syftet med utredningen var att en utredare skulle lämna förslag till en eller flera verksamhets-



former för statliga universitet och högskolor och utifrån de förslag på verksamhetsformer som lämnas föreslå hur statens styrning av universitet och högskolor ska utformas. Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

### Behovet av en översyn

Mot bakgrund av att det är femton år sedan den statliga fastighetsreformen genomfördes och omvärlden har förändrats, behövs en översyn av den statliga fastighetsförvaltningen. Det är angeläget att pröva det statliga åtagandet när det gäller fastighetsförvaltning. Det behövs tydligare gränser och vägledande principer för statens förvaltning av fastigheter.

#### *Tydligare kriterier för statens fastighetsinnehav*

Det finns ett behov av en samlad inventering och genomlysning av det fastighetsbestånd som i dag ägs av staten eller statliga bolag. Det behövs därutöver tydligare kriterier för när staten ska äga fast egendom. Utgångspunkten bör vara att speciella fastigheter, dvs. sådana som inte kan tillgodoses av den privata fastighetsmarknaden, som staten har stort behov av i sin verksamhet och/eller som syftar till att värna ett allmänt intresse ska ägas av staten. En bedömning bör därför göras av i vilken omfattning vissa fastigheter eller grupper av fastigheter är bättre lämpade att förvaltas genom privat ägande. Olägenhet/risk (t.ex. oexploderad ammunition på ett övnings- och skjutfält) vid en eventuell avyttring måste dock särskilt beaktas.

Den nuvarande regleringen avseende särskilda skäl för att behålla egendom i statlig förvaltning behöver utvecklas. Det saknas en eller flera myndigheter som tar ett samlat ansvar för grunderna för varför fastigheter bör kvarstå i statlig ägo.

#### *Vilka fastigheter ska ur ett kulturhistoriskt perspektiv förvaltas inom staten?*

Fler bidragsfastigheter har tillförts Statens fastighetsverk de senaste åren. Omfattningen av det samlade beståndet medför svårigheter för Statens fastighetsverk att inom befintliga ekonomiska ramar vidmakthålla fastigheternas skick, vilket riskerar leda till ett eftersatt

underhåll och därmed ökade åtgärdskostnader. Ökande samhälls-krav i form av levandegörande av fastigheter, tillgänglighet för funktionshindrade, brandskydd och insatser av miljöhänsyn är andra orsaker till ökade kostnader. Till denna utveckling kan läggas genomförd och planerad avveckling av bl.a. vissa försvarsanläggningar och fyror av vilka flera föreslagits för ett framtida bevarande.

#### *En mer ändamålsenlig organisation av statens fastighetsförvaltning*

Antalet fastighetsförvaltande myndigheter har varit relativt konstant sedan mitten på 1990-talet. Myndigheternas uppdrag har dock förändrats över tiden avseende både fastighetsförvaltningsuppdrag och övriga ansvarsområden. Därutöver har det förvaltade fastighetsbeståndet förändrats genom investeringar i förvärv, ny- och ombyggnation samt avyttring. Den enskilt största förändringen rör försvarets förändrade verksamhet som får inverkan på försvarets behov av mark och fastigheter. Som en följd av detta har Fortifikationsverkets innehav utvecklats till ett mer modernt och tekniskt fastighetsbestånd samtidigt som ansvarsfördelningen mellan Försvarsmakten och Fortifikationsverket har förändrats genom att uppgifter flyttats från Försvarsmakten till Fortifikationsverket.

2006 års förvaltningskommitté föreslog i sitt slutbetänkande Styra och ställa (SOU 2008:118) att regeringen ser över organisationen av myndigheterna med uppgifter inom fastighetsförvaltning, med syfte att göra den mer enhetlig och effektiv.

### **Uppdraget**

#### *Tydligare kriterier för statens fastighetsinnehav*

Det är mot bakgrund av ovanstående angeläget att ta fram en helhetsbild och tydligare kriterier för när staten ska äga fast egendom.

Utredaren ska därför

- genomföra en inventering av de fastigheter som förvaltas av statliga myndigheter och fastighetsförvaltande bolag,
- överväga och lämna förslag till vägledande principer för när staten ska äga och förvalta fastigheter i myndighetsform (undantaget mark för naturvårdsändamål och produktiv skogsmark),

- analysera om det kvarstår skäl för att de fastigheter eller grupper av fastigheter som staten äger och förvaltar i dag även fortsättningsvis bör ägas och förvaltas inom staten,
- utifrån de föreslagna principerna för statligt ägande i myndighetsform analysera de särskilda skälen till att egendom bör kvarstå som statlig egendom och, i förekommande fall, lämna förslag till hur dessa skäl i stället kan införlivas i förvaltningsuppdraget för lämpliga fastighetsförvaltande myndigheter, samt
- ange vilka fastigheter, eller grupper av fastigheter som bör avyttras på marknadsmässiga villkor till privata aktörer och föreslå en effektiv ordning för detta, vilka fastigheter eller grupper av fastigheter som bör föras över till annan fastighetsförvaltande myndighet eller föreslå fastigheter som skulle kunna förvaltas av ett statligt fastighetsförvaltande företag.

*Vilka fastigheter ska ur ett kulturhistoriskt perspektiv förvaltas av staten?*

Som redogjorts för ovan har de senaste årens utveckling skapat svårigheter för Statens fastighetsverk att långsiktigt vidmakthålla de fastigheter som myndigheten ansvarar för.

Utredaren ska därför

- utifrån Riksantikvarieämbetets redovisade översyn och den översyn som Statens fastighetsverk redovisade den 18 februari 2009, lämna förslag till vilka fastigheter som ur ett kulturhistoriskt perspektiv bör förvaltas av staten, inklusive bedöma hur detta påverkar Statens fastighetsverks nuvarande uppdrag att förvalta s.k. bidragsfastigheter,
- analysera tidigare och nuvarande finansieringsform avseende bidragsfastigheter och samtidigt lämna förslag till framtida finansiering av bidragsfastigheterna, samt
- särskilt belysa möjligheterna för medfinansiering från andra aktörer gällande bidragsfastigheter.

*En mer ändamålsenlig organisation av statens fastighetsförvaltning*

Som framgått ovan är det enligt regeringens mening angeläget att utvärdera den nuvarande organisationen för statlig fastighetsförvaltning i myndighetsform. En framtida organisation ska vara väl lämpad att förvalta de fastigheter som utredaren föreslår ska ägas av staten även framöver. Inriktningen ska vara att antalet fastighetsförvaltande myndigheter ska vara begränsat. I detta sammanhang bör vägas in om den nuvarande fördelningen av förvaltningsansvaret mellan myndigheter och statligt helägda bolag är ändamålsenlig.

Utredaren ska därför

- översiktligt analysera effektiviteten i statens fastighetsförvaltning och särskilt beakta balansen mellan kulturhistoriska, fastighetsrelaterade och kostnadsmässiga aspekter,
- lämna förslag till en mer effektiv struktur på fördelningen av fastighetsförvaltande uppgifter mellan statliga myndigheter,
- lämna förslag till sådana åtgärder som bör vidtas i syfte att skapa en väl sammanhållen och effektiv förvaltning av statens fastigheter,
- lämna förslag till vilka av nuvarande fastighetsförvaltande myndigheter som även fortsättningsvis bör ha ett sådant uppdrag och hur förvaltningsuppdragen ska utformas samt särskilt överväga och lämna förslag till vilka myndigheters fastighetsförvaltningsansvar som bör förtydligas, avgränsas eller avvecklas,
- belysa effekterna av att statens fasta egendom förs samman i större förvaltningstypsområden och därmed till färre fastighetsförvaltande myndigheter,
- särskilt utvärdera den nuvarande fördelningen av fastighetsinnehavet mellan statliga myndigheter och statligt ägda bolag och i förekommande fall föreslå erforderliga förändringar,
- väga för- och nackdelar med att samla viss kompetens inom det fastighetsförvaltande området på en enskild fastighetsförvaltande myndighet och i förekommande fall föreslå lämpliga myndigheter och vilka uppgifter som dessa bör få ansvar för,
- belysa erfarenheterna av och möjligheterna för att i större utsträckning upphandla viss verksamhet, såsom t.ex. fastighetsdrift från utomstatlig aktör, samt

- utifrån Försvarsmaktens framtida fastighetsbehov göra en översyn av försvarets fastighetsförvaltning och föreslå nödvändiga förändringar.

Naturvårdsverkets förvaltning av nationalparksfastigheter, naturreservatsfastigheter och vissa andra fastigheter för naturvårdsändamål omfattas dock inte av uppdraget. Statens förvaltning av produktivt skogsmark, mark ovan odlingsgränsen och de frågor som behandlas av Autonomiutredningen (SOU 2008:104) omfattas inte heller av uppdraget.

### Samråd

Utredaren ska i sitt arbete samråda med Fortifikationsverket, Statens fastighetsverk, Riksantikvarieämbetet, övriga fastighetsförvaltande myndigheter samt andra berörda myndigheter och statligt ägda bolag på området. Utredaren ska avseende kulturfastigheter också samråda med regional expertis såsom länsantikvarie och regionmuseum. Samråd ska också ske med Utrikesdepartementet, Justitiedepartementet och Förvaltningsavdelningen inom Regeringskansliet samt med Försvarsmakten.

I arbetet ska en samordning ske med utredningen om en översyn av förordningar för statens fastighetsförvaltning (dir. 2009:46).

Samordning ska också ske med övriga pågående utredningar och analyser som kan anses relevanta för området.

Utredaren ska hålla berörda centrala arbetsgivarorganisationer informerade om arbetet och ge dem tillfälle att framföra synpunkter.

### Övrigt

Utredaren är oförhindrad att som ett resultat av den genomförda fastighetsinventeringen och organisationsutvärderingen lämna andra förslag till förbättringar av fastighetsförvaltningen inom staten.

Kostnadsberäkningar, andra konsekvensbeskrivningar och förslag till finansiering ska göras i enlighet med kommittéförordningen (1998:1474).

### **Redovisning av uppdraget**

Utredaren ska redovisa sitt uppdrag till regeringen senast den 1 december 2010.

(Finansdepartementet)

# Kommittédirektiv



## **Tilläggsdirektiv till Utredningen om översyn av statens fastighetsförvaltning (Fi 2009:119) Dir. 2010:119**

---

Beslut vid regeringssammanträde den 4 november 2010

### **Bakgrund**

Den 13 maj 2009 fick en särskild utredare i uppdrag att se över statens fastighetsförvaltning (dir. 2009:45). Utredningen har antagit namnet Utredningen om översyn av statens fastighetsförvaltning (Fi 2009:04). Utredningen ska bl.a. lämna förslag till en mer effektiv struktur på fastighetsförvaltningen inom staten.

Kulturutskottet beslutade i december 2007 att tillsätta en särskild arbetsgrupp för att följa upp och utvärdera kulturinstitutionernas lokalkostnader. Arbetsgruppen har i sin rapport Uppföljning av hyressättningen inom kulturområdet konstaterat att den hyressättningsprincip (kostnadshyra) som tillämpas på fem s.k. ändamålsfastigheter, dvs. fastigheter som är starkt förknippade med verksamheten, inte är långsiktigt hållbar. Arbetsgruppen anser att kostnadshyran riskerar att leda till att underhållsinsatser skjuts på framtiden, att den ger stora variationer i hyreskostnaderna mellan åren, ställer höga krav på hyresgästernas kompetens i lokalfrågor och innebär att hyresgästerna får ta de risker som det innebär att svara för alla kostnader (2008/09:RFR13).

Riksdagen har mot denna bakgrund tillkännagivit att regeringen bör vidta vissa åtgärder som rör kulturinstitutionernas lokalkostnader (bet. 2009/10:KrU1, rskr. 2009/10:144).

### **Det tillkommande uppdraget**

Mot bakgrund av riksdagens tillkännagivande bör Utredningen om översyn av statens fastighetsförvaltnings uppdrag utvidgas.

Utredningen ges i uppdrag att

- belysa de underhållskostnader och antikvariska merkostnader som är förknippade med kulturbyggnader i allmänhet och jämföra dessa med andra typer av byggnader,
- se över den modell och tillämpning av hyressättningen som används för huvudbyggnaderna för Kungliga Operan, Kungliga Dramatiska Teatern, Naturhistoriska riksmuseet, Nationalmuseum och Historiska museet samt föreslå nya eller ändrade principer för hyressättningen, och
- se över underhållsnivån för de ovan nämnda kulturbyggnaderna och bedöma hur en rimlig nivå kan upprätthållas.

För det tillkommande uppdraget gäller i övrigt vad som framgår av de tidigare beslutade direktiven.

Utredningen ska enligt sina direktiv redovisa sitt uppdrag senast den 1 december 2010. Tiden för uppdraget behöver nu förlängas. Utredningen ska därför redovisa sitt arbete senast den 1 april 2011.

(Finansdepartementet)



## Utredningens möten med företrädare och experter inom fastighetssektorn

Under utredningsarbetet har utredningen träffat ett stort antal företrädare för statliga, kommunala och privata aktörer inom fastighetsbranschen, samt experter med olika kompetens relaterade till fastigheter. Utredningen har även haft kontakt med andra utredningar som har utrett angränsande frågor och berörda delar av Regeringskansliet. Några av dessa är:

Akademiska Hus  
Banverket  
Biskops-Arnö, Nordens folkhögskola  
Bo Riddarström  
Christer Wadelius  
Dramaten  
Evidens  
Ekonomistyrningsverket  
Fortifikationsverket  
Föreningen Norden  
Försvarmakten  
Hans Jeppson  
Hans Lind  
Historiska museet  
Jernhusen  
Justitiedepartementet  
Jönköpings kommun  
Kent Karlsson  
KPMG  
Locum

Luftfartsverket  
Länsstyrelsen Jönköpings län  
Nationalmuseum  
Naturhistoriska riksmuseet  
Newsec  
Operan  
PWC  
Regeringskansliet, enheten för statligt ägande  
Regeringskansliets Förvaltningsavdelning  
Riksantikvarieämbetet  
Statistiska centralbyrån  
Sveriges Hotell & Restaurang företagare, SHR  
Sjöfartsverket  
Skyddskompetensutredningen  
Specialfastigheter  
Statens fastighetsverk  
Stockholm stads fastighetskontor  
Svenska fyrsällskapet  
Svenskt Fastighetsindex/IPD  
Trafikverket  
Utrikesdepartementet  
Utredningen Ny organisationsstruktur för stödet till Försvarmakten  
Utredningen om en översyn av förordningarna om statens fastighetsförvaltning  
Vasallen  
Visingsrådet  
Vägverket

# Flerårsanalys för statliga fastighetsbolag 2005–2009

Samtliga nyckeltal och effektivitetstal i denna redovisning är beräknade på basis av uppgifter som ingår i tabellerna.

Dessa uppgifter är hämtade ur bolagens årsredovisningar för de undersökta åren.

Nyckeltalen är beräknade i enlighet med de definitioner som redovisas nedan.

Samma definitioner har använts för alla bolag i undersökningen. De använda definitionerna kan avvika från de definitioner som respektive bolag själva använt sig av.

Avvikelser i nyckeltal mellan denna redovisning och bolagens egna redovisade nyckeltal kan uppkomma på grund av olikhet i använda definitioner och/eller olikheter i använda basdata, speciellt i de fall bolagen använder mer detaljerade uppgifter ur sin redovisning än vad som är möjligt för en utomstående bedömare att på ett enkelt sätt kunna få fram.

Nyckeltal som beräknas genom att använda genomsnitt kan avvika om bolaget självt i sin redovisning använt viktade genomsnittsvärden vilka ej är möjliga för en utomstående bedömare att beräkna.

Använda definitioner**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt eget kapital.

**Avkastning på totalt kapital**

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i relation till genomsnittligt totalt kapital

**Belåningsgrad fastigheter**

Räntebärande skuld vid årets slut i relation till fastigheternas marknadsvärde vid årets slut

**Direktavkastning**

Driftsöverskott i relation till genomsnittligt marknadsvärde

**Driftsöverskott**

Hysesintäkter minus driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsadministration

**Genomsnitt**

Värdet vid årets början plus värdet vid årets slut genom 2

**Genomsnittlig ränta räntebärande skuld**

Räntekostnader i relation till genomsnittlig räntebärande skuld

**Kassaflöde**

Resultat före skatt minus orealiserade värdeförändringar fastigheter och finans minus aktuell skatt

**Räntetäckningsgrad**

Resultat före skatt plus räntekostnader minus orealiserade värdeförändringar i relation till räntekostnader

**Soliditet**

Eget kapital vid årets slut i relation till balansomslutningen vid årets slut

**Överskottsgrad**

Driftsöverskott i relation till hyresintäkter

Flerårsanalys Statliga fastighetsbolag och verk 2005-2009 (MKR)  
**AKADEMISKA HUS**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Summa 05-09	Snitt
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter		4553	4652	4728	4793	4927	23653	4731
Övriga intäkter		53	52	58	164	188	515	103
Driftskostnader exkl underhåll		-897	-1014	-959	-1061	-1057	-4988	-998
Underhållskostnader		-717	-624	-658	-585	-657	-3241	-648
Administration		-254	-253	-239	-258	-252	-1256	-251
<b>Driftsöverskott</b>		<b>2738</b>	<b>2813</b>	<b>2930</b>	<b>3053</b>	<b>3149</b>	<b>14683</b>	<b>2937</b>
Centraladministration		-35	-38	-30	-40	-35	-178	-36
Övrigt rörelseresultat							0	0
Värdeförändring fastigheter real		0	56	66	53	0	175	35
Värdeförändring fastigheter oreal		7214	1818	-683	-2245	-1209	4896	979
Värdeförändring finans realiserad								
Värdeförändring finans orealiserad								
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9917</b>	<b>4649</b>	<b>2283</b>	<b>821</b>	<b>1906</b>	<b>19576</b>	<b>3915</b>
Finansnetto		-647	-419	-610	-589	-576	-2841	-568
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9270</b>	<b>4230</b>	<b>1673</b>	<b>232</b>	<b>1330</b>	<b>16735</b>	<b>3347</b>
Skatt		-2616	-1191	-420	517	-358	-4069	-814
<b>Årets resultat</b>		<b>6654</b>	<b>3039</b>	<b>1253</b>	<b>749</b>	<b>972</b>	<b>12666</b>	<b>2533</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	38230	45616	48454	48389	46351	47723	236533	47307
Övriga fastigheter	806	1122	894	1316	1173		4505	901
Övriga tillgångar	1385	3413	3147	2449	5139	4064	18212	3642
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40421</b>	<b>50151</b>	<b>52495</b>	<b>52154</b>	<b>52663</b>	<b>51787</b>	<b>259250</b>	<b>51850</b>
Eget kapital	16618	22455	24801	24700	24462	24477	120895	24179
Räntebärande skulder	17454	19140	18270	18009	19414	18782	93615	18723
Övr skulder inkl skatteskulder	6349	8556	9424	9445	8787	8528	44740	8948
<b>Summa EK och skulder</b>	<b>40421</b>	<b>50151</b>	<b>52495</b>	<b>52154</b>	<b>52663</b>	<b>51787</b>	<b>259250</b>	<b>51850</b>
<b>AREOR</b>								
Uthyrbar area kvm	3314600	3281100	3230000	3222000	3199700	3219000	16151800	3230360
Vakant area kvm	93800	103600	112000	99000	118800	122000	555400	111080
Vakans %	2,8	3,2	3,5	3,1	3,7	3,8	3,4	3,4
<b>MARKNADSVÄRDE</b>								
<b>Marknadsvärde IB</b>	<b>36118</b>	<b>38230</b>	<b>45616</b>	<b>48454</b>	<b>48389</b>	<b>46351</b>	<b>227040</b>	<b>45408</b>
Avyttringar till IB värde	-25	-859	-615	-506	-1383	0	-3363	-673
Förvärv*	1430	512	983	636	880	1173	4184	837
Årets investering	1186	588	652	488	709	1385	3822	764
Markn värde årets förändring IB	-478	7144	1817	-683	-2245	-1186	4847	969
Oförklarad	-1	1	1		1	1	4	1
<b>Marknadsvärde UB</b>	<b>38230</b>	<b>45616</b>	<b>48454</b>	<b>48389</b>	<b>46351</b>	<b>47723</b>	<b>236533</b>	<b>47307</b>
<b>NYCKELTAL</b>								
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Direktavkastning på bokfört värde		6,5	6,0	6,1	6,4	6,7	6,2	6,2
Direktavkastning på markn.värde		6,5	6,0	6,1	6,4	6,7	6,2	6,2
Överskottsgrad		60,1	60,5	62,0	63,7	63,9	62,1	62,1
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Kassafföde		1755	1962	2000	1957	2472	10146	2029
Räntetäckningsgrad, ggr		3,1	4,0	4,0	3,8	8,0	4,1	4,1
Genomsnittlig ränta ränteb. skuld		5,4	3,8	4,1	4,3	2,1	3,9	3,9
<b>Finansiella nyckeltal på MV.</b>								
Soliditet %		44,8	47,2	47,4	46,5	47,3	46,6	46,6
Belåningsgrad fastigheter %		42,0	37,7	37,2	41,9	39,4	39,6	39,6
Avkastning på totalt kapital %		22,6	10,0	4,8	2,1	4,4	8,4	8,4
Avkastning på eget kapital %		34,1	12,9	5,1	3,0	4,0	10,8	10,8

<b>Effektivitetstal</b>								
Underhållskostnader per kvm		-217	-192	-204	-182	-205	-200	-200
Driftskostnad exkl underhåll per kvm		-272	-311	-297	-330	-329	-308	-308
Hysesintäkt per kvm		1381	1429	1466	1493	1535	1460	1460
Administrationskostnader per kvm		-77	-78	-74	-80	-79	-78	-78
<b>Genomsnitt</b>								
Genomsnittligt Eget Kapital		19537	23628	24751	24581	24470	116966	23393
Genomsnittligt Totalt Kapital		45286	51323	52325	52409	52225	253567	50713
Genomsnittlig räntebärande skuld		18297	18705	18140	18712	19098	92951	18590
Genomsnittligt bokfört värde		41923	47035	48422	47370	47037	231787	46357
Genomsnittligt marknadsvärde		41923	47035	48422	47370	47037	231787	46357
Genomsnittlig uthyrbar area kvm		3297850	3255550	3226000	3210850	3209350	16199600	3239920
<b>Övriga uppgifter</b>								
Finansiella intäkter		333	462	203	265	380	1643	329
Räntekostnader		-981	-720	-751	-803	-405	-3660	-732
Orealiserad värdeförändring finans		43	231	136	262	-296	376	75
Aktuell skatt		-258	-219	-220	-258	-362	-1317	-263

\* Som förvärv har likställts omföring av fastigheter från pågående nyinvesteringar till förvaltningsfastigheter som redovisades 2004 - 2008.

Från 2009 upphör denna differentiering i bolagets redovisning men i denna presentation medtages pågående arbeten vid utgången av 2008 som förvärv 2009.

## Flerårsanalys Statliga fastighetsbolag och verk 2005-2009 (MKR)

## SPECIALFASTIGHETER

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Summa 05-09	Snitt
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter		1058	1090	1126	1174	1342	5790	1158
Övriga intäkter		70	78	83	106	145		
Driftskostnader exkl underhåll		-245	-249	-242	-272	-292	-1300	-260
Underhållskostnader		-38	-40	-36	-40	-54	-208	-42
Administration							0	0
<b>Driftsöverskott</b>		<b>845</b>	<b>879</b>	<b>931</b>	<b>968</b>	<b>1141</b>	<b>4764</b>	<b>953</b>
Centraladministration		-38	-38	-42	-42	-52	-212	-42
Övrigt rörelseresultat							0	0
Värdetförändring fastigheter real		-1	57	5	29	-1	89	18
Värdetförändring fastigheter oreale		372	297	3	-978	-439	-745	-149
Värdetförändring finans real								
Värdetförändring finans oreale								
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1178</b>	<b>1195</b>	<b>897</b>	<b>-23</b>	<b>649</b>	<b>3896</b>	<b>779</b>
Finansnetto		-287	-127	-139	-257	-233	-1043	-209
<b>Resultat före skatt</b>		<b>891</b>	<b>1068</b>	<b>758</b>	<b>-280</b>	<b>416</b>	<b>2853</b>	<b>571</b>
Skatt		-251	-302	-214	163	-116	-720	-144
<b>Årets resultat</b>		<b>640</b>	<b>766</b>	<b>544</b>	<b>-117</b>	<b>300</b>	<b>2133</b>	<b>427</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	9559	10238	11114	11770	13145	15242	61509	12302
Övriga fastigheter							0	0
Övriga tillgångar	634	687	501	753	663	840	3444	689
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10193</b>	<b>10925</b>	<b>11615</b>	<b>12523</b>	<b>13808</b>	<b>16082</b>	<b>64953</b>	<b>12991</b>
Eget kapital	4267	4422	5113	5269	4789	4772	24365	4873
Räntebärande skulder	4646	4556	4210	4993,0	6813	9018	29590	5918
Övr skulder inkl skatteskulder	646	1947	2292	2261	2206	2292	10998	2200
<b>Summa EK och skulder</b>	<b>9559</b>	<b>10925</b>	<b>11615</b>	<b>12523</b>	<b>13808</b>	<b>16082</b>	<b>64953</b>	<b>12991</b>
<b>AREOR</b>								
Uthyrbar area kvm	968000	1004000	978000	981000	1048000	1101000	5112000	1022400
Vakant area kvm	10000	10000	10000	10000	11000	11000	52000	10400
Vakans %	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
<b>MARKNADSVÄRDE</b>								
<b>Marknadsvärde IB</b>	<b>8785</b>	<b>9559</b>	<b>10238</b>	<b>11114</b>	<b>11770</b>	<b>13145</b>	<b>55826</b>	<b>11165</b>
Avyttringar till IB värde		-286	-284	-4	-29	-6	-609	-122
Förvärv*		51	139	105	1645	1185	3125	625
Årets investering	774	542	491	710	737	1357	3837	767
Markn värde årets förändring IB		372	297	3	-978	-439	-745	-149
Oförklarad		0	233	-158			75	15
<b>Marknadsvärde UB</b>	<b>9559</b>	<b>10238</b>	<b>11114</b>	<b>11770</b>	<b>13145</b>	<b>15242</b>	<b>61509</b>	<b>12302</b>
<b>NYCKELTAL</b>								
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Direktavkastning på bokfört värde		8,5	8,2	8,1	7,8	8,0	7,7	7,7
Direktavkastning på markn.värde		8,5	8,2	8,1	7,8	8,0	7,7	7,7
Överskottsgrad		79,9	80,6	82,7	82,5	85,0	82,3	82,3
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Kassaflöde		455	665	678	624	821	3243	649
Räntetäckningsgrad, ggr		3,5	5,3	5,0	3,8	4,3	4,3	4,3
Genomsnittlig ränta ränteb. Sk.		4,5	4,1	4,1	4,3	3,3	4,0	4,0
<b>Finansiella nyckeltal på MV.</b>								
Soliditet %		40,5	44,0	42,1	34,7	29,7	37,5	37,5
Belåningsgrad fastigheter %		44,5	37,9	42,4	51,8	59,2	48,1	48,1
Avkastning på totalt kapital %		11,2	11,4	8,0	0,8	4,9	6,9	6,9
Avkastning på eget kapital %		14,7	16,1	10,5	-2,3	6,3	8,8	8,8



<b>Effektivitetstal</b>						
Underhållskostnader per kvm		-39	-40	-37	-39	-50
Driftskostnad exkl underhåll per kvm		-248	-251	-247	-268	-272
Hysesintäkt per kvm		1073	1100	1150	1157	1249
Administrationskostnader per kvm		0	0	0	0	0
<b>Genomsnitt</b>						
Genomsnittligt Eget Kapital		4345	4768	5191	5029	4781
Genomsnittligt Totalt Kapital		10559	11270	12069	13166	14945
Genomsnittlig räntebärande skuld		4601	4383	4602	5903	7916
Genomsnittligt bokfört värde		9899	10676	11442	12458	14194
Genomsnittligt marknadsvärde		9899	10676	11442	12458	14194
Genomsnittlig uthyrbar area kvm		986000	991000	979500	1014500	1074500
<b>Övriga uppgifter</b>						
Finansiella intäkter		0	90	67	129	88
Räntekostnader		-209	-180	-189	-251	-263
Orealiserad värdeförändring finans						
Aktuell skatt		-64	-106	-77	-74	-34

-41	-41
-258	-258
1148	1148
0	0

24113	4823
62009	12402
27404	5481
58668	11734
58668	11734
5045500	1009100

374	75
-1092	-218
0	0
-355	-71

\* Som förvärv har likställts årets nedlagda kostnader i fastigheter som klassats som pågående nyinvesteringar.

## Flerårsanalys Statliga fastighetsbolag och verk 2005-2009 (MKR)

## VASALLEN

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Summa 05-09	Snitt
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter		142	169	159	181	217	868	174
Övriga intäkter		5	1	3	2	15		
Driftskostnader exkl underhåll		-110	-129	-137	-130	-126	-632	-126
Underhållskostnader		-5	-9	-17	-32	-29	-92	-18
Administration							0	0
<b>Driftsöverskott</b>		<b>32</b>	<b>32</b>	<b>8</b>	<b>21</b>	<b>77</b>	<b>170</b>	<b>34</b>
Centraladministration		-52	-55	-48	-42	-38	-235	-47
Övrigt rörelseresultat entreprenad		1	0	3	5	1	10	2
Värdeförändring fastigheter real					4	3	7	1
Värdeförändring fastigheter oreale		67	299	185	-116	-73	362	72
Värdeförändring finans realiserad								
Värdeförändring finans orealiserad								
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48</b>	<b>276</b>	<b>148</b>	<b>-128</b>	<b>-30</b>	<b>314</b>	<b>63</b>
Finansnetto		30	28	11	-13	-17	39	8
<b>Resultat före skatt</b>		<b>78</b>	<b>304</b>	<b>159</b>	<b>-141</b>	<b>-47</b>	<b>353</b>	<b>71</b>
Skatt		-5	-68	-25	26	21	-51	-10
<b>Årets resultat</b>		<b>73</b>	<b>236</b>	<b>134</b>	<b>-115</b>	<b>-26</b>	<b>302</b>	<b>60</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	994	879	1052	1383	1657	2222	7193	1439
Övriga fastigheter							0	0
Övriga tillgångar	1462	1495	773	224	116	93	2701	540
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2456</b>	<b>2374</b>	<b>1825</b>	<b>1607</b>	<b>1773</b>	<b>2315</b>	<b>9894</b>	<b>1979</b>
Eget kapital	2103	2080	1540	1203	1021	1201	7045	1409
Räntebärande skulder	353	294	285	404	752	1114	2849	570
Övr skulder inkl skatteskulder							0	0
<b>Summa EK och skulder</b>	<b>2456</b>	<b>2374</b>	<b>1825</b>	<b>1607</b>	<b>1773</b>	<b>2315</b>	<b>9894</b>	<b>1979</b>
<b>AREOR</b>								
Uthyrbar area kvm		744000	646000	602000	573000	597000	3162000	632400
Vakant area kvm		207000	327000	259000	269000	286000	1348000	269600
Vakans %		27,8	50,6	43,0	46,9	47,9	42,6	42,6
<b>MARKNADSVÄRDE</b>								
<b>Marknadsvärde IB</b>	<b>2310</b>	<b>994</b>	<b>879</b>	<b>1052</b>	<b>1383</b>	<b>1657</b>	<b>5965</b>	<b>1193</b>
Avyttringar till IB värde	-1491	-475	-190	-268	-35	-42	-1010	-202
Förvärv	163	242	170	303	0	250	965	193
Årets investering	30	47	129	115	421	427	1139	228
Markn värde årets förändring IB	-18	67	299	185	-112	-70	369	74
Oförklarad	0	4	-235	-4	0	0	-235	-47
<b>Marknadsvärde UB</b>	<b>994</b>	<b>879</b>	<b>1052</b>	<b>1383</b>	<b>1657</b>	<b>2222</b>	<b>7193</b>	<b>1439</b>
<b>NYCKELTAL</b>								
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Direktavkastning på bokfört värde		3,4	3,3	0,7	1,4	4,0	2,4	2,4
Direktavkastning på markn.värde		3,4	3,3	0,7	1,4	4,0	2,4	2,4
Överskottsgrad		22,5	18,9	5,0	11,6	35,5	19,6	19,6
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Kassaflöde		7	-2	-26	-25	26	-20	-4
Räntetäckningsgrad, ggr				-25,0	-0,8	2,5	0,7	0,7
Genomsnittlig ränta ränteb. Sk.		0,0	0,0	0,3	2,4	1,8	1,3	1,3
<b>Finansiella nyckeltal på MV.</b>								
Soliditet %		87,6	84,4	74,9	57,6	51,9	71,2	71,2
Belåningsgrad fastigheter %		33,4	27,1	29,2	45,4	50,1	39,6	39,6
Avkastning på totalt kapital %		3,2	14,7	9,3	-7,5	-1,5	3,9	3,9
Avkastning på eget kapital %		3,5	13,0	9,8	-10,3	-2,3	4,0	4,0

<b>Effektivitetstal</b>								
Underhållskostnader per kvm		-13	-13	-27	-54	-50	-32	-32
Driftskostnad exkl underhåll per kvm		-296	-186	-220	-221	-215	-221	-221
Hysesintäkt per kvm		382	243	255	308	371	303	303
Administrationskostnader per kvm		0	0	0	0	0	0	0
<b>Genomsnitt</b>								
Genomsnittligt Eget Kapital		2092	1810	1372	1112	1111	7496	1499
Genomsnittligt Totalt Kapital		2415	2100	1716	1690	2044	9965	1993
Genomsnittlig räntebärande skuld		324	290	345	578	933	2469	494
Genomsnittligt bokfört värde		937	966	1218	1520	1940	6579	1316
Genomsnittligt marknadsvärde		937	966	1218	1520	1940	6579	1316
Genomsnittlig uthyrbar area kvm		372000	695000	624000	587500	585000	2863500	572700
<b>Övriga uppgifter</b>								
Finansiella intäkter		30	32	12	1	0	75	15
Räntekostnader		0	0	-1	-14	-17	-32	-6
Orealiserad värdeförändring finans		0	0	0	0	0	0	0
Aktuell skatt		-4	-7	0	0	0	-11	-2

## Flerårsanalys Statliga fastighetsbolag och verk 2005-2009 (MKR)

## JERNHUSEN

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Summa 05-09	Snitt
<b>RESULTATRÄKNING</b>								
Hysesintäkter		782	778	770	541	584	3455	691
Övriga intäkter					262	284	546	109
Driftskostnader exkl underhåll		-281	-289	-281	-263	-287	-1400	-280
Underhållskostnader		-48	-33	-36	-35	-30	-182	-36
Administration		-68	-75	-91	-100	-98	-432	-86
<b>Driftsöverskott</b>		<b>385</b>	<b>381</b>	<b>363</b>	<b>404</b>	<b>454</b>	<b>1986</b>	<b>397</b>
Centraladministration		-34	-25	-37	-49	-61	-206	-41
Övrigt rörelseresultat		4					4	1
Värdeförändring fastigheter real		29	5	11	0	5	49	10
Värdeförändring fastigheter orear		175	223	515	-73	-300	539	108
Värdeförändring finans real					0		0	0
Värdeförändring finans orear		34	30	34	-117	6		
<b>Rörelseresultat</b>		<b>591</b>	<b>614</b>	<b>885</b>	<b>165</b>	<b>103</b>	<b>2358</b>	<b>472</b>
Finansnetto		-183	-156	-152	-124	-55	-668	-134
<b>Resultat före skatt</b>		<b>409</b>	<b>458</b>	<b>733</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>1690</b>	<b>338</b>
Skatt		-90	-85	-57	11	-4	-225	-45
<b>Årets resultat</b>		<b>318</b>	<b>373</b>	<b>677</b>	<b>53</b>	<b>44</b>	<b>1465</b>	<b>293</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>								
Bokfört värde förvaltningsfastigheter	7085	7175	7645	6698	7186	8946	37650	7530
Övriga fastigheter							0	0
Övriga tillgångar	178	202	377	617	682	780	2659	532
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7264</b>	<b>7377</b>	<b>8022</b>	<b>7315</b>	<b>7868</b>	<b>9726</b>	<b>40309</b>	<b>8062</b>
Eget kapital	1824	2101	2474	3151	3121	3618	14465	2893
Räntebärande skulder	5113	4846	4876	3063	3561	4773	21119	4224
Övr skulder inkl skatteskulder	327	430	672	1101	1187	1335	4725	945
<b>Summa EK och skulder</b>	<b>7264</b>	<b>7377</b>	<b>8022</b>	<b>7315</b>	<b>7868</b>	<b>9726</b>	<b>40309</b>	<b>8062</b>
<b>AREOR</b>								
Uthyrbar area kvm	935000	871000	773000	689000	674000	682000	3689000	737800
Vakant area kvm	177000	165000	134000	109500	85500	92000	586000	117200
Vakans %	18,9	18,9	17,3	15,9	12,7	13,5	15,9	15,9
<b>MARKNADSVÄRDE</b>								
<b>Marknadsvärde IB</b>	<b>6302</b>	<b>7085</b>	<b>7175</b>	<b>7645</b>	<b>6698</b>	<b>7186</b>	<b>35789</b>	<b>7158</b>
Avyttringar till IB värde	-102	-574	-309	-1966	-48	-73	-2970	-594
Förvärv				18	-1	937	954	191
Årets investering	229	461	551	476	609	1192	3289	658
Markn värde årets förändring IB	656	203	228	525	-72	-296	588	118
Oförklarad							0	0
<b>Marknadsvärde UB</b>	<b>7085</b>	<b>7175</b>	<b>7645</b>	<b>6698</b>	<b>7186</b>	<b>8946</b>	<b>37650</b>	<b>7530</b>
<b>NYCKELTAL</b>								
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>								
Direktavkastning på bokfört värde		5,4	5,1	5,1	5,8	5,6	5,3	5,3
Direktavkastning på markn.värde		5,4	5,1	5,1	5,8	5,6	5,3	5,3
Överskottsgrad		49,2	49,0	47,1	74,7	77,7	57,5	57,5
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Kassaflöde		199	204	183	240	343	1169	234
Räntetäckningsgrad, ggr		2,1	2,2	2,1	2,4	5,4	2,5	2,5
Genomsnittlig ränta ränteb. Sk.		3,8	3,4	4,1	4,9	1,8	3,6	3,6
<b>Finansiella nyckeltal på MV.</b>								
Soliditet %		28,5	30,8	43,1	39,7	37,2	35,9	35,9
Belåningsgrad fastigheter %		67,5	63,8	45,7	49,6	53,4	56,1	56,1
Avkastning på totalt kapital %		8,2	8,1	11,6	2,9	1,5	6,3	6,3
Avkastning på eget kapital %		16,2	16,3	24,1	1,7	1,3	10,8	10,8

<b>Effektivitetstal</b>								
Underhållskostnader per kvm		-53	-41	-49	-51	-44	-48	-48
Driftskostnad exkl underhåll per kvm		-311	-351	-384	-387	-423	-367	-367
Hysesintäkt per kvm		866	946	1053	794	861	905	905
Administrationskostnader per kvm		-76	-91	-124	-147	-144	-113	-113
<b>Genomsnitt</b>								
Genomsnittligt Eget Kapital		1962	2288	2813	3136	3369	13568	2714
Genomsnittligt Totalt Kapital		7321	7700	7669	7592	8797	39077	7815
Genomsnittlig räntebärande skuld		4980	4861	3970	3312	4167	21289	4258
Genomsnittligt bokfört värde		7130	7410	7171	6942	8066	36720	7344
Genomsnittligt marknadsvärde		7130	7410	7172	6942	8066	36720	7344
Genomsnittlig uthyrbar area kvm		903000	822000	731000	681500	678000	3815500	763100
<b>Övriga uppgifter</b>								
Finansiella intäkter		6	6	8	56	31	107	21
Räntekostnader		-190	-166	-163	-162	-77	-758	-152
Orealiserad värdeförändring finans		34	30	34	-117	6	-13	-3
Aktuell skatt		-1	-2	-1	9		5	1

# Statlig fastighetsförvaltning och lokalförsörjning i andra länder

## Danmark

### Bakgrund

Danmark hade fram till 1990 en ganska fragmenterad förvaltning av statliga fastigheter, där olika ministerier valt sina egna lösningar. Detta gällde dock inte den mest central administrationen. Ejendomsdirektoratet som tillhörde det dåvarande Boligministeriet, finansierades genom ett centralt anslag och kunde därför ”kostnadsfritt” ställa kontorsfastigheter och andra lokaler till förfogande för ministerier och myndigheter, främst på Slotsholmen<sup>1</sup> i Köpenhamn. Ejendomsdirektoratet svarade också för servicefunktioner som värme, el och städning för dessa lokaler.

1990 genomförde Danmark den första av några betydelsefulla förändringar av den statliga fastighetsförvaltningen. Ejendomsdirektoratet ersattes av en ny myndighet; Slots- og Ejendomsstyrelsen – SES, som tog över ansvaret för Ejendomsdirektoratets kontorsbyggnader. De myndigheter som hade lokaler i dessa statliga kontorsbyggnader skulle nu betala hyra till SES.

När SES tillkom arbetade cirka 1 000 personer i myndigheten, men antalet minskade med ca 650 fram till år 2000 dels genom att viss fastighetsskötsel avknoppades till privata företag och dels genom att det 1995 beslutades att SES inte längre skulle svara för tjänster som bevakning och lokalvård. Myndigheterna som hyrde av SES fick själva upphandla sådana tjänster. Samtidigt kom politiska beslut där det underströks att SES inte bara skulle förvalta

---

<sup>1</sup> Slotsholmen är en ö i centrala Köpenhamn som sedan medeltiden inrymt Danmarks centrala förvaltning. Här ligger bl.a. Christiansborgs slott som inhyser Folketinget, representationslokaler för kungahuset och regeringen, olika regeringslokaler och Högsta Domstolen; och andra ministerialbyggnader som inhyser flera departement liksom riksarkivet och några museer.

sina kulturegendomar, huvudsakligen slott och slottsparkar, utan även medverka till att göra detta kulturarv tillgängligt för allmänheten. Det är påtagligt att detta är en uppgift som SES fortfarande ser som väsentlig.

2001 genomfördes i Danmark den så kallade SEA reformen<sup>2</sup>. Syftet var att öka kostnadsmedvetenheten hos olika myndigheter och att dessa skulle koncentrera sig på sin kärnverksamhet, inte på att vara fastighetsförvaltare. Grunden för SEA reformen var att skilja ut kontors- och arkivbyggnader respektive universitetens byggnader från övriga statliga byggnader. Övriga typer av lokaler, t.ex. verkstäder, och byggnader speciellt utformade för kulturinstitutioner som teatrar och museer fick kvarstå under respektive myndighet<sup>3</sup>. För dessa tillämpas därför inte marknadshyror. Oftast är kostnader för underhåll av byggnader en del av verksamhetens kostnader.

Vid SEA reformen 2001 skapades två stora egendomsförvaltande organ, dels Statens Forsknings- og Uddannelsesbygninger – SFOU, som då fick ansvaret för universitetens fastigheter, dels Slots- og Egenomstyrelsen.

---

<sup>2</sup> SEA = Statens Ejendoms Administration.

<sup>3</sup> Danska myndigheter, vilka normalt benämns som styrelser eller direktorat, har inte samma självständiga ställning som svenska myndigheter. Förenklat kan man beskriva dem som fristående enheter inom respektive ministerium. Graden av självständighet beslutas till stor del av respektive minister. Den övergripande verksamheten i ett ministerium handläggs i ministeriets departement som är överordnat i förhållande till styrelser och direktorat.

**Förvaltning av olika slags byggnader**

<b>Typ av statliga eller tidigare statliga byggnader som används för statlig verksamhet</b>	<b>I Danmark</b>
Regeringsbyggnader	SES
Ambassader och ambassadörsresidens i andra länder	Udenrigsministeriet
Generella kontorsbyggnader	SES
Häkten, fängelser och liknande institutioner	Kriminalforsorgen
Polisstationer, domstolar	SES
Museer, arkiv, andra byggnader för kulturinstitutioner, t.ex. statliga teatrar	Kulturministeriet Respektive institution
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader	SES (bara slott och kontorshus) Kulturavsstyrelsen
Järnvägar stationer, bananläggningar verkstäder	Bane Danmark
Undervisningslokaler och forskningslokaler för statliga skolor och universitet	Universitets- og Bygningsstyrelsen
Försvarsmakten Byggnader särskilt anpassade för militära ändamål (t.ex. radarstationer, bergrum, skjutfält) Militära administrationsbyggnader, lagerlokaler	Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste
Militära byggnader under avveckling	Freja Ejendomme A/S

**Slots- og Egendomssyrelsen**

Slots- og Egendomssyrelsen – SES, har 300 anställda och en driftsomsättning kring 1,2 miljarder DKK. Som namnet antyder har SES två ganska olikartade arbetsuppgifter, dels förvaltar myndigheten 20 slott och 13 slottsparkar, dels ca 330 andra fastigheter, till



största del kontorsbyggnader av olika slag. Myndigheten förvaltar ca 1 miljon m<sup>2</sup> statliga kontorslokaler.

SES överfördes 2001 från Boligministeriet till Finansministeriet. Sedan SEA-reformen har SES fått utökade arbetsuppgifter i flera steg. SES förvaltar sedan 2005 även stadsdelen Christiania<sup>4</sup> i Köpenhamn. Domstolarnas fastigheter överfördes till SES 2005, liksom landets polisstationer under 2007. I samband med struktur-reformen<sup>5</sup> 2007 övertog SES även ansvaret för en del av de tidigare amtskommunernas byggnader. Dessa har sedan dess till stor del sålts, huvudsakligen till regioner och kommuner.

2009 togs beslut att från 2010 skulle alla existerande hyresavtal för kontors- och arkivlokaler överföras från de olika myndigheterna till SES som också fick till uppgift att ingå alla nya avtal.

Dessa hyreskontrakt för kontorslokaler som hyrs av privata fastighetsägare avser sammanlagt ca 400 000 m<sup>2</sup>.

#### *Myndigheternas möjlighet att själva välja.*

Med den nya ordningen som gäller sedan 2010 ansvarar SES för alla statliga kontorslokaler med undantag av lokaler för universitet och vissa skolor, vissa kontor i direkt anslutning till militäranläggningar och kriminalvårdsanstalter, liksom de danska beskickningarna i utlandet.

Myndigheterna är hyresgäster hos SES. Som hyresgäster kan de påverka valet av lokaler både avseende storlek, belägenhet och standard. SES säger att de strävar efter att tillfredsställa de olika myndigheternas önskemål men samtidigt framhåller att syftet med SEA-reformen, liksom den nyligen genomförda överföringen av hyresavtalen till SES, var att skapa en effektivare statlig lokal-användning. Därför kan det finnas situationer då en enskild myndighets önskemål inte kan tillfredsställas och SES helt enkelt inte accepterar myndighetens prioriteringar, t.ex. beträffande en exklusiv lokal.

Myndigheten har ett kontrakt med SES. Det gäller normalt vad som i Sverige kallas kallhyra. Det finns ett omfattande regelverk

---

<sup>4</sup> Christiania är en del av stadsdelen Christianshavn i östra delen av centrala Köpenhamn, belägen på ett område som tidigare nyttjats av den danska marinen för verkstäder, lager och tjänstebostäder.

<sup>5</sup> Struktur-reformen var en kommunreform som innebar att Danmarks 13 amtskommuner ersattes av fem regioner samt att 270 kommuner reducerades till 98. Regionerna har folkvalda beslutande församlingar men saknar till skillnad från de tidigare amtskommunerna egen beskattningsrätt.

som reglerar SES respektive myndighetens kostnadsansvar för olika slag ombyggnationer och anpassningsarbeten, liksom för kostnader som uppstår vid oplanerade händelser såsom skador i samband med inbrott. SES är inte normalt inblandat i lokalernas skötsel; städning, målning, elinstallationer och likande är myndighetens ansvar som hyresgäst. SES ska emellertid alltid ge tillstånd till ombyggnader och kan även välja att själva ta över ansvaret för projektet.

Kontraktet som myndigheten har med SES ger en hög grad av flexibilitet för myndigheten eftersom uppsägningstiden är endast 6 månader.

Sedan flera år tillbaka hade SES ansvaret för att hyra lokaler i centrala Köpenhamn till departementen som ett komplement till de statliga kontorsfastigheterna. Sedan 2010 gäller denna ordning i hela landet. Tanken är att SES utifrån en styrkeposition ska kunna förhandla fram lägre hyror från fastighetsägare. När en myndighet disponerar lokaler som hyrs av privat fastighetsägare så tar SES ut en administrationsavgift på 1 % av hyreskostnaden för hanteringen av hyreskontrakten.

SES arbetar med att ge råd till myndigheterna rörande deras lokalanvändning. Det kan t.ex. gälla att bygga om lokalerna till öppna kontorslösningar eller flexibla kontor där arbetstagarna inte ens har en egen arbetsplats utan lånar ett bord när de är på kontoret. SES har genom upphandlande ramavtal för flytttjänster gjort det möjligt att väl kalkylera myndigheternas flyttkostnader. SES har inte hittills upplevt att IT lösningar inklusive telefoni varit ett hinder för en myndighet att flytta från en lokal till en annan.

SES har inte hittills skapat några modeller för att se lokalfrågor från ett bredare HR perspektiv. Man har därför inte några mått för i vilken uträkning processerna inom myndigheterna i samband med byte av lokaler i sig påverkar personalens arbetsproduktivitet. I Danmark har det inte funnits någon generell regionalpolitisk ambition om att flytta statliga verksamheter från Köpenhamn till ”Provinsen”<sup>6</sup>. I princip har alla direktorat och styrelser sina huvudkontor i Köpenhamnsområdet. Förekomsten av billigare lokaler i olika provinsstäder har inte motiverat danska staten att flytta arbetsplatser<sup>7</sup>. I bland har dock arbetsuppgifter av praktiska skäl

---

<sup>6</sup> Provinsen är det traditionella begreppet på alla delar av Danmark som ligger utanför Köpenhamnsområdet.

<sup>7</sup> SES erfarenhet är inte generellt att hyresnivåerna alltid är lägst på de minst orterna. Tvärtom menar man att privata fastighetsägare med fastigheter på en marknad med begränsad efterfråga på kontorslokaler snarast önskar ett premium från statliga myndigheter

decentraliserats till regionala kontor, men ibland har någon myndighet istället valt att koncentrera fler arbetstagare till huvudkontoret i Köpenhamn. Däremot arbetar SES aktivt med att lokalisera fler statliga verksamheter (med undantag av departementen) till Köpenhamns utkanter och förorter i syfte att minska hyreskostnaderna.

### *Hyressättning*

När SES tillkom så innebar det att SES kom att debitera en slags marknadshyra för kontors- och arkivlokaler. För att beräkna marknadshyran så genomförde SES 1996 en fastighetsvärdering med hjälp av egendomsmäklare. En ny sådan värdering gjordes inför SEA reformen. Nu genomförs sådana värderingar enligt ett rullande schema med fyra års intervall. Vid denna värdering fastställs ett belopp som värderingsmannen bedömer utgör en marknadshyra för varje kontorslokal som SES hyr ut till myndigheter<sup>8</sup> <sup>9</sup>. Om den genom värderingen fastställda marknadshyran över- eller understiger den gällande hyran med mer än 12 % ska en justering av hyran göras inför det kommande året. I annat fall sker en årlig uppräknings av hyresbeloppet med KPI. Sker förbättringar av lokalerna som myndigheten beställer men SES betalar, så debiteras myndigheten för dessa i särskild ordning.<sup>10</sup> SES har möjlighet att anslagslån för att finansiera större arbeten.

SES hävdar att de sällan har tvister med myndigheter beträffande hyresnivån. Diskussioner om underhållet förekommer men är sällan besvärliga. Olika myndigheter har valt ganska olika policy beträffande standarden i sina lokaler<sup>11</sup>.

---

eftersom fastighetsägaren ser en risk i att den statliga närvaron skulle kunna upphöra och fastighetsägaren i så fall får outhyrda lokaler.

<sup>8</sup> Mäklaren fastställer även ett marknadsvärde för fastigheten. Marknadshyran och fastighetsvärdet är normalt nära kopplade, men den kan förekomma situationer där fastighetsvärdet stiger, t.ex. på grund av förväntade framtida förändringar i närområdet utan att lokalen i dagsläget blivit attraktivare. Fastighetsvärdet utgör sedan det bokförda värdet på fastigheten för SES.

<sup>9</sup> Vid värderingen tas hänsyn till lokalernas förutsättningar som allmänna kontorslokaler (eller arkivlokaler). Det är således inte fråga om en värdering utifrån ytan utan utifrån hur många arbetsplatser som kan rymmas i lokalerna. I byggnader där ombyggnader för att ge utrymme för fler arbetsplatser inte är möjliga av historiska eller byggnadstekniska skäl kan därför marknadshyran sättas lägre än i närbelägna lokaler med bättre förutsättningar att öka antalet arbetsplatser.

<sup>10</sup> Detta gäller t.ex. energibesparingsinvesteringar.

<sup>11</sup> SES har själva valt att ha sitt huvudkontor mycket nära Slotsholmen men i ett gammalt hus som inte nyligen renoverats.

De myndigheter som har lokaler som hyrs av privata fastighetsägare genom SES försorg betalar hyra enligt SES kontrakt med hyresvärden, samt den tidigare nämnda administrationsavgiften till SES. Löptiderna för kontrakten varierar men är vanligen 5 år. SES bygger få nya byggnader. Under de senast åren har dock SES prövat med OPS-lösningar<sup>12</sup> för tre domstolsbyggnader och man avser att under den närmaste tiden gå vidare med några ytterligare nya domstolsbyggnader. OPS kontrakten kan sträcka sig upp till 30 år. SES menar att domstolarnas verksamhet troligen inte kommer ändras påtagligt under avtalsperioden och att därför domstolsbyggnader kan passa för OPS.

### *Historiska byggnader*

För kulturfastigheterna<sup>13</sup> utgår inte marknadshyra. Flera av slotten inrymmer museer, ibland med staten som huvudman, men ibland även med privata eller kommunala huvudmän. Det finns även en del restauranger, caféer och hotell i dessa slott. Dessa betalar hyra till SES. Det är dock inte tal om marknadshyror, inte heller kostnadshyror. Inom SES ser man dessa verksamheter som viktiga inslag i bevarandet av byggnaderna. Genom museiverksamheten får besökare en bättre bild av den historiska egendomen vilket är i linje med SES uppdrag. Hyran sätts därför på en nivå som är rimlig med tanke på verksamheten. Ett problem är att SES har svårt att tillfredsställa hyresgästernas behov av modifieringar av lokaler eftersom underhållet för dessa slottsegendomar primärt finansieras genom anslag inte genom hyresintäkter. SES kan inte, i en sådan historisk egendom, låna för att genomföra en av en hyresgäst önskad ombyggnad av t.ex. ett restaurangkök, även om hyresgästen kan betala en förhöjd hyra.

SES har dessutom ett övergripande ansvar för vidmakthållandet av historiskt värdefulla statliga byggnader oavsett om de förvaltas av SES. Detta sker genom att SES ansvarar för att upphandla De Kongelige bygningsinspektörer, normalt privata arkitektfirmor som får i uppdrag att vart fjärde år inspektera skyddade statliga byggnader.

---

<sup>12</sup> Regeringen antog redan 2004 ett policydokument som förordade användningen av OPS-lösningar vid nybyggen och krav att detta skulle beaktas inför beslut om nybyggnationer som översteg 100 miljoner DKK. Detta upprepades 2007 då krav ställdes på analys av möjligheterna av OPS lösningar vid alla nybyggen.

<sup>13</sup> Till stor del slott.

Även i andra hänseenden utövar SES en slags övergripande kontroll. Myndigheter som inte har en egen fastighetsförvaltningsfunktion måste alltid samråda med SES om planering och upphandling av byggnadsarbeten, samt efterhand insända byggnadsrapporter till SES för alla arbeten som överstiger 3,5 miljoner DKK.

### Universitets- og Bygningsstyrelsen

Universitets- og Bygningsstyrelsen, UBST, som är en del av Videnskabsministeriet är den centrala servicemyndigheten för de olika universiteten. Arbetsuppgifterna för Statens Forsknings- og Uddannelses-bygninger – SFOU<sup>14</sup> som skapades vid SEA-reformen kom 2006 att uppgå i den då nybildade myndigheten Universitets- og Bygningsstyrelsen<sup>15</sup>.

UBST förvaltar ca 2 miljoner m<sup>2</sup> i form av statliga fastigheter, främst undervisnings- och forskningslokaler för samtliga danska universitet. Därtill förhyr UBST ca 1,8 miljoner m<sup>2</sup> undervisnings- och forskningslokaler av privata och kommunala fastighetsägare.

2007 övertog UBST ansvaret för sektorforskningsinstitutens byggnader. För Undervisningsministeriet räknar UBST även byggnaderna för de gymnasier och vårdskolor som ministeriet fortfarande äger efter strukturreformen 2007<sup>16</sup>.

#### *Myndigheternas möjlighet att själva välja*

Universiteten är förpliktigade att använda UBST:s tjänster för att lösa sina lokalbehov.

---

<sup>14</sup> Redan i mitten av 1970-talet skapade en gemensam struktur för nybyggnadsprojekten vid de danska universiteten. Detta Byggedirektorat ombildades 2001 till SFOU.

<sup>15</sup> Universitets- og Bygningsstyrelsen (UBST) som lyder under Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling (VTU) är en övergripande servicemyndighet för de danska universiteten. Myndigheten svarar för regelgivning, samordning och omvärldsanalys, men även praktiska tjänster som ekonomiadministrativa system och lokaler.

<sup>16</sup> De s.k. statsskolorna, statliga gymnasier (till skillnad från de andra gymnasieskolor som ägdes av olika städer) ägdes och drevs från 1980 talet fram till 2007 av amtskommunerna. När amtskommunerna avvecklades övertog kommunerna ansvaret för skolverksamheten men Undervisningsministeriet tog ansvaret för byggnaderna. UBST ansvar är troligen temporärt intill dess kommuner tar över ägandet till dessa skolfastigheter.

### *Hyressättning*

UBST tillämpar en slags kostnadshyressättning. UBST tillämpar olika kostnadsberäkningar. För egendom som fanns i statens ägo 2001 beräknas ett bokfört värde som består av dels det dåvarande marknadsvärdet av tomtmarken, dels en skattning av det dåvarande återuppbyggnadsvärdet av byggnader. Därvid avses den uppskattade kostnaden för att uppföra en byggnad med samma funktion och volym. Skattningen av återuppbyggnadsvärdet ska vara oberoende av byggnadens geografiska placering medan däremot värdet för tomtmarken varierar mellan olika orter. UBST framhåller att återuppbyggnadsvärdet för en ”torr” byggnad alltid är lägre än för byggnader avsedda för laborationsändamål.

Brukaren, oftast ett universitet betalar en hyra som täcker UBST:s kostnader för räntor och avskrivningar samt för förvaltningskostnader. Hyran räknas upp årligen med index.<sup>17</sup> Dock ska brukaren själv svara för den löpande fastighetsskötseln. Brukarna har efter godkännande från UBST rätt att hyra ut vissa lokaler, t.ex. kantiner och affärslokaler till externa hyresgäster. Brukaren svarar för den kommunala egendomskatten.

En av tankarna bakom SEA-reformen var att underlätta för myndigheter att kunna bruka ändamålsenliga lokaler till rimliga kostnader. Därför är hyreskontrakten i normalfallet utformade så att det går snabbt och enkelt för en myndighet att säga upp kontraktet med SES respektive UBST.

För byggnader uppförda efter 2001 är det byggnadskostnaden, inklusive projekteringskostnad och tomtmark som ligger till grund för byggnadens värdering. Dock kan vid nybyggnation brukaren och UBST avtala om ett fast pris, där såldes UBST garanterar ett visst pris för att uppföra byggnaden och därmed en viss hyra. Om byggnadsarbetet blir dyrare än beräknat tar UBST själva kostnaderna.

### *Nybyggnad*

UBST vill arbeta så nära brukaren som möjligt för att säkerställa behovet av och omfattningen av nybyggnader. Ofta nyttjar institutionen och UBST en av UBST ram-upphandlad konsult för

---

<sup>17</sup> Hyran påverkas såldes inte av någon omvärdering av fastighetens värde, ej heller av förändringar i marknadshyrorna för likartade lokaler (som är fallet för de lokaler som SES hyr ut). Istället räknas hyrorna upp med ett index som Finansministeriet fastställer varje år. 2010 var uppräknningen 0,90 %, 2009: 3,50 %, 2008: 2,70 % och 2007: 1,70 %.

att utarbeta en lokalplan och uppskattad hyra för en tilltänkt nybyggnad. Om UBST och institutionen kommer överens om att gå vidare till projektering ingås ett processavtal. Detta är mycket förmånligt för brukaren eftersom i den händelse att institutionen efter att projekteringen avslutats väljer att avbryta projektet så betala UBST och institutionen vardera halva projekteringskostnaden. Avbrytes projektet av UBST eller av externa skäl, t.ex. att byggnadstillstånd inte kan utverkas från berörd kommun så svarar UBST för hela projekteringskostnaden.

UBST och brukaren kommer överens om den vidare processen, t.ex. om en formgivningstävling ska utlysas eller UBST ska lämna uppdraget till en ram-upphandlad arkitektfirma. UBST arbetar till en del med OPS-lösningar, bl.a. partnering som bygger på att entreprenören upphandlas i ett så tidigt stadium att entreprenören genomför projekteringsarbetet själv under UBST tillsyn. Tanken med en sådan ordning är att det ska ge entreprenören möjlighet att finna de mest effektiva lösningarna. Vid partnering<sup>18</sup> arbetar entreprenören med s.k. öppna böcker. En annan metod som också kan kallas OPS-lösning är en slags totalentreprenad som innefattar delar av projekteringsarbetet. Det är dock viktigt att komma ihåg att dessa OPS lösningar inte innebär ett långsiktigt ägande för entreprenadföretaget, inte heller svarar entreprenören för kapitalbehovet när byggnader är färdigställd.

När byggnadsarbetet är klart besiktigar UBST byggnaden för att brukaren ska kunna komma i besittning av lokalerna utan något extra eget ansvar för att kontrollera byggentreprenaden. UBST menar att de under senare år har dåliga erfarenheter och att olika reklamationer på entreprenadarbeten är en betungande uppgift som UBST svarar för.

För större renoveringsarbete i existerande lokaler arbetar UBST i förhållande till brukaren på ungefär samma sätt som SES, dvs. mindre ombyggnader kan brukaren själv, efter att inhämtat tillstånd från UBST, genomföra och betrakta som en löpande kostnad eller finansiera genom anslagslån. UBST kan också genomföra arbetet men då debiteras en hyra som baseras på samma principer som ovan redovisats vad avser nybyggnation.

I nya byggnader som UBST uppför ska normalt finnas konstnärlig utsmyckning. Kostnaden för anskaffning av denna

---

<sup>18</sup> Partnering nyttjas ännu i begränsad utsträckning inom EU. Det rättsliga läget beträffande upphandling av partneringavtal är komplicerat. Metoden är vanlig för offentlig upphandling i främst Australien.

finansieras genom ett särskilt anslag och kapitalkostnaden belastar inte hyran. Däremot är brukaren ålagd att svara för normal skötsel av konstverken.

UBST:s byggnader är numera försäkrade i ett privat sakförsäkringsbolag och omfattas således inte av Statens selförsäkringsordning. Försäkringen täcker de flesta slags skador, även mindre skador men omfattar inte institutionernas lösa egendom.

## Kulturministeriet

### *Historiska byggnader*

Kulturarvsstyrelsen som är en del av Kulturministeriet har åtta historiska byggnader. Kostnaderna för dessa täcks genom anslag.

### *Kulturinstitutionernas byggnader*

Kulturministeriet äger relativt få byggnader för olika kulturinstitutioner, främst sju statliga museer, Det Kongelige Bibliotek, några kulturella undervisningsinstitutioner, samt byggnaderna för Det Kongelige Teater.

Kulturministeriet tillämpar inte någon hyressättning för de byggnader som ägs av ministeriet, däremot kan man beskriva det som att nya investeringar lånefinansieras. Varje kulturinstitution förvaltar sina egna byggnader, dock med undantag för eventuella renodlade kontorslokaler som ska förhyras av SES. Kulturinstitutionerna har fullt ansvar för fastigheterna och betalar fastighets-skatt. Dock kan fastigheterna inte belånas och det krävs beslut av regeringens finansutskott för att avyttra fastigheter. Byggnaderna behöver inte försäkras, tanken är att större skador ska kompenseras genom extraordinärt anslag inom ramen för Statens selförsäkringsordning.

Respektive verksamhets anslag måste tillsammans med andra intäkter, t.ex. biljettintäkter, vissa lokalhyror och liknande, täcka kostnaderna både för institutionens verksamhet och för underhåll av byggnaderna. För större renoveringsarbeten har myndigheten möjlighet att anslagslåna, normalt i upp till 10 år, men i vissa fall kan anslagslånet utsträckas ända upp till 25 år. Sådana anslagslån kräver en överenskommelse med finansministeriet. Eventuella



större om- eller nybyggnader kan också betalas med särskilda anslag eller donationer.

Ett mycket omtalat exempel på dessa institutioners kostnader för sina fastigheter är Det Kongelige Teater som är den viktigaste teaterscenen i Danmark. Det Kongelige Teater har sedan 1748 legat på Kongens Nytorv i Köpenhamn. Teatern är dansk nationalscen för teater, opera, balett och orkesterkonserter. Fram till 2005 hade teatern tre scener, dels den gamla scenen från 1874, dels Starekassen, en teaterbyggnad som byggdes 1931 som ett annex till den gamla teaterbyggnaden, samt en mindre scen i ett förhyrt hus, Turbinehallerne<sup>19 20</sup>.

Det Kongelige Teater har genomgått en snabb förändring under senare år och har nu tre byggnader, Gamle scenen på Kongens Nytorv, Operaen på Holmen, och det nye Skuespilhus på Kvæsthusbroen, med totalt sex scener<sup>21</sup> och över 1 000 anställda.

När det nya operahuset 2005 togs i bruk utfäste sig Kulturministeriet att öka det årliga anslaget med 100 miljoner DKK, samtidigt som Köpenhamns stad ökade sitt anslag med 40 miljoner DKK. Dessa höjda anslag var avsedda att både täcka kostnaderna löpande kostnader för den nya Operan; och de ökade kostnaderna för att ge föreställningar i det nya huset med en betydligt större scen.

När Skuespilhuset togs i bruk menade kulturministeriet att de besparingar som Det Kongelige Teater gjorde genom att inte behöva betala hyra för Turbinhallen och inte betala underhåll och drift vid Starekassen, skulle täcka dessa merkostnader. Efter ett år

---

<sup>19</sup> Gothersgade Electricitetsværk kallad Turbinehallerne fungerade som en extra scen 1996-2007.

<sup>20</sup> Det Kongelige Teater sätter också upp föreställningar på andra scener. Dels genomförs årligen turnéer såväl i provinsen som utomlands, därtill ges sommartid teaterföreställningar i Dyrehaven och numera även konserter i Danmarks Radios konserthus i DR Byn i Ørestaden på Amager (ett nytt konserthus med fyra konsertsalar (1800, 570, 189 och 170 åhörare) som invigdes 2009 till en kostnad av 2,3 miljarder DKK).

<sup>21</sup> I januari 2005 öppnades den nya Operan på Holmen, Danmarks nationalopera. Operan som enligt medieuppgifter kostade 2,3 miljarder DKK att uppföra kom till stånd genom en donation från A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formaal. Operan har plats för en publik på 1500 vid den stora scenen och 200 vid en mindre scen.

2008 invigdes en ny teaterbyggnad för talpjäser, Skuespilhuset. Kostnaden låg på cirka 900 miljoner DKK. Skuespilhuset är placerat vid Kvæsthusbroen en bit från Kongens Nytorv och har tre scener med plats för 650, 200 respektive 100 åhörare. Skuespilhuset tillkom genom anslagsfinansiering.

När Skuespilhuset invigdes bedömde Det Kongelige Teater att den inte hade ekonomiska möjligheter att fortsätta använda Starekassen. Det Kongelige Teater lämnade också Turbinehallerne ett halvt år före Skuespilhuset öppnades. Ansvaret för Starekassen övergick från Kulturministeriet till SES, som nu försöker hyra ut lokalerna för olika konferenser och tillfälliga events.

kunde dock Det Kongelige Teater visa att driftskostnaderna, räntor och avskrivningarna för det nya huset översteg besparingarna, varvid den årliga anslagsnivån justerades upp med 18,7 miljoner DKK/år.<sup>22</sup>

Nu har det utbrutit en intensiv debatt i Danmark om konsekvenserna av de nya byggnaderna. Kritikerna menar att produktionen av föreställningar är orimligt låg i förhållande till tillgången på scener. Utifrån nuvarande anslagsnivå anser sig Det Kongelige Teater vara tvungen att ytterligare reducera produktionen. För spelåret 2011/2012 kommer antalet föreställning för de 6 scenerna att vara färre än vad teatern producerade 2005 med tre scener. Av kostnadsskäl måste de stora scenerna vara outnyttjade under relativt långa perioder, samtidigt som besparingar görs för sceneri- och andra produktionskostnader.<sup>23</sup>

Exemplet med Det Kongelige Teater illustrerar hur intresset av att underhålla teaterns byggnader kan ställas mot teaterns roll att producera kulturupplevelser. Olika debattörer har anfört att det finns en risk att underhållet eftersätts i väntan på förväntade framtida anslagsökningar eller att den konstnärliga verksamheten inskränks för att kunna täcka avskrivningskostnaderna för Skuelpilhuset.

## Utrikesförvaltningen

I Danmark är det Udenrigsministeriet som själva förvaltar danska statens byggnader i utlandet som nyttjas för utrikesrepresentationen, sammanlagt ca 45 fastigheter. I samband med SEA-reformen

<sup>22</sup> För verksamhetsåret 2009 erhöll Det Kongelige Teater anslag (både från staten och från Köpenhamns stad) på 552 miljoner DKK., övriga intäkter uppgick till 159 (varav 123 miljoner DKK biljettintäkter). Teatern har tilldelats en låneram på 1398 miljoner DKK och utnyttjar 1157 miljoner DKK (82,8%) av denna. Huvuddelen av låneramen avser kostnaderna för Skuespilhuset men även kostnader för tidigare renoveringsarbeten på den Gamle scenen. Teatern gjorde avskrivningar på skulden på 33 miljoner DKK och betalar ränta på 57 miljoner DKK. I Det Kongelige Teaters räkenskaper finns ett bokfört värde för alla teaterns fastigheter på 2779 miljoner DKK. Detta baseras på skönmässig värdering förutom beträffande Skuespilhuset. Bokföringsmässigt så ska teatern tillämpa 50 års avskrivningstid på byggnader. I balansräkningen finns ett skönmässigt donationsvärde på 1684 miljoner DKK (vilket således är lägre än kostnaderna för att uppföra Operan på Holmen. Dock neutraliseras räntor och avskrivningar för Operan och belastar inte driftskostnaderna i teaterns resultaträkning. De kostnader för renovering av Operan och nyanskaffning av utrustning kommer emellertid att betalas och bokföras på samma sätt som andra investeringskostnader.

<sup>23</sup> Det Kongelige Teaters verksamhets fastställs i 4 åriga avtal. I detta avtal regleras dels teaterns uppgifter, bl.a. antal föreställningar, turnéverksamhet, barnteaterverksamhet, men avtalet innehåller även en utfästelse om de årliga anslagen. Samtliga partier i Folketinget har anslutit sig till det nuvarande avtalet som löper till utgången av 2011. Under 2011 är det tanken att ett nytt 4 årigt avtal ska utarbetas.

togs beslut om att inte inkludera fastigheterna i utlandet i den portfölj av statliga kontorsbyggnader som SES fick ansvar att förvalta. Udenrigsministeriet fick behålla sitt ansvar för byggnaderna, men ett särskilt beslutande organ, Statens Egendomsnämnd, inrättades, som skulle ha ett övergripande inflytande på förvaltningen av danska ambassadbyggnader och residens i utlandet. I nämnden som leddes av chefen för SES fanns också departementschefen<sup>24</sup> för Udenrigsministeriet. I samband med ansträngningar att minska den interna byråkratin mellan olika ministerier så avskaffades Statens Egendomsnämnd 2003. Sedan dess har Udenrigsministeriet fullt ansvar för förvaltningen av dessa fastigheter.

2005 lät Finansministeriet tillsammans med Udenrigsministeriet göra värderingar av samtliga egendomar. Vid utgången av 2009 var värdet för Udenrigsministeriets fastigheter ca 1,9 miljarder DKK. Denna värdering av fastigheterna ligger till grund för ett avkastningskrav. För närvarande har Finansministeriet fastställt detta avkastningskrav till 4,5 % av värdet<sup>25</sup>. Det betyder att när Udenrigsministeriet räknar på kostnaden för en specifik fastighet i utlandet utgår man från fastighetens rörliga kostnader samt avkastningskravet på fastighetens värde.

Detta skapar incitament för Udenrigsministeriet att sälja egendomar och flytta in mindre lokaler, oftast hyrda av privata hyresvärdar. Det har också gjorts ett antal gånger, men samtidigt så har Udenrigsministeriet i en del fall funnit det fördelaktigt att låtita uppföra nya byggnader på en del platser<sup>26</sup>. Om försäljningsvärdet överstiger det bokförda värdet (med hänsyn till avskrivningar) ska överskottet inlevereras till Finansministeriet.

Internt inom Udenrigsministeriet görs i verksamhetsplaneringen avvägningar mellan olika verksamheter, varvid fastighetsunderhåll är en av dessa. I den budgetprocessen finns det risker att medeltilldelningen till fastighetsunderhåll blir för liten för att förhindra att underhållet måste eftersättas för vissa fastigheter.

Udenrigsministeriet anser att de har en mycket effektiv egendomsförvaltning. Tio personer arbetar med förvaltningen av ägda fastigheter och hyrda lokaler. Enheten gör själv de olika upp-

---

<sup>24</sup> Departementschef i Danmark är titeln på den högste (opolitiske) tjänstemannen i ett departement.

<sup>25</sup> För byggnader som är under uppförande så är avkastningskravet dock 7 % för att skapa incitament till snabba byggnadsprocesser.

<sup>26</sup> För närvarande byggs ett stort ambassadkomplex i New Dehli i Indien med kanslibyggnad och fyra bostäder för utsänd personal. Även i Dhaka i Bangladesh uppförs en ambassad.

handlingarna. Vid nybyggnad eller större ombyggnader använder de entreprenörer för att vara byggherreföreträdare. Ambassadpersonalen medverkar i förvaltningen av fastigheterna och att hitta lämpliga lokaler att förhyra. Udenrigsministeriet anser att förvaltningen av de danska fastigheterna i utlandet är så nära förbundet med de diplomatiska uppgifterna att det är en fördel att ministeriet själva har det fulla ansvaret och att den lilla organisationen medger snabba beslut.

### **Forsvarets Byggnings- og Etablissementstjeneste**

Forsvarets Byggnings- og Etablissementstjeneste (FBE) som fick sin nuvarande form 2007 är en del av Forsvarsministeriet. FBE svarar för försvarets alla fastigheter liksom många därtill hörande tjänster som fastighetsskötsel och städning. FBE ansvarar också för förplägnad och tvätt m.m. på de olika försvarsanläggningarna, liksom skötsel av skogs- och naturområden inom olika övningsfält. Sammanlagt har FBE ansvar för lokaler av olika slag på ca 2,9 miljoner m<sup>2</sup>. Det finns ca 1 200 tjänstebostäder av olika slag<sup>27</sup>. FBE har ca 2 500 anställda.

FBE tillämpar inte någon hyressättning i förhållande till militära myndigheter.

När en militäranläggning tas ur bruk ska FBE överlåta denna till Freja A/S för att avyttring. Enstaka bostadshus avyttrar FBE på egen hand.

### **Kriminalforsorgen**

Inom Justitieministeriet finns Direktoratet for Kriminalforsorgen som har verksamhet på nästan 80 platser över hela Danmark, varav 10 platser på Grönland och Färöarna. Denna myndighet har ansvar för uppförande och förvaltning av samtliga fängelser och arrestlokaler liksom olika lokaler som nyttjas av för kriminalvård i frihet.

---

<sup>27</sup> FBE genomför nu en försäljning av en del friliggande bostadshus.

## Freja Ejendomme A/S

Freja Ejendomme A/S är det namn som Statens Ejendomssalg A/S nyttjar i vardagslag. Företaget som är helt statsägt grundades 1997 och ägs av Finansministeriet. Dess uppgift är att avyttra statliga fastigheter som främst FBE, SES och UBST inte anser sig ha skäl att behålla i statlig ägo för att kunna svara för olika myndigheter och institutioners lokalbehov. Företaget har sålt i runda tal 200 olika fastigheter, de största har varit välkända militära anläggningar<sup>28</sup> Freja A/S är avsett för att kunna genomföra försäljningen på ett sätt som gör att staten får goda inkomster. Genom konstruktionen med ett bolag, som har ett eget kapital på nära en miljard DKK har Freja möjlighet att avvakta med försäljningar till fastighetsmarknaden är gynnsam<sup>29</sup>. Freja har i vissa fall möjlighet att ligga kvar som delägare under en tid i mera komplicerade projekt där gamla statliga egendomar utvecklas för nya ändamål. Freja har ett 30-tal fastigheter som man kategoriserar som möjliga utvecklingsprojekt. De flesta av dessa är dock ganska enkla projekt<sup>30</sup>

Freja förlorar pengar på sitt fastighetsinnehav. Däremot ska företaget i princip inte förlora vid försäljning av fastigheter. Redan när fastigheten överlåtes till Freja har värdet skrivits ner för att motsvara det förväntade försäljningspriset.

Freja A/S har dels en internt anställd säljare dels arbetar man genom en privat mäklarfirma.

## Finland

### Bakgrund

Redan 1811 när statsinstitutioner byggdes upp i Storfurstendömet Finland inrättades ett intendentskontor för allmänna byggnader i Finland som så småningom fick namnet Byggnadsstyrelsen. 1995 avvecklades Byggnadsstyrelsen och Statens fastighetsverk grundades

---

<sup>28</sup> T.ex. Avedøre Kaserne, Flakfortet, Kanonbådsskurene, Middelgrundsfortet, Motor-torpedobådshallen, Randers Kaserne, Ny Tøjhus og Vandflyverhangaren

<sup>29</sup> Vid utgången av verksamhetsåret 2009/2010 uppgick Frejas fastighetsportfölj till 68 fastigheter, under året avyttrades endast 10. Av de 68 fastigheterna är cirka hälften små bostadshus eller landsortspolisstationer. Det finns ett par tidigare regementen.

<sup>30</sup> Dock är Freja part i ett stort projekt; Forsker- og videnparken vid Syddansk Universitets Odense Campus där Freja försöker locka privata investerare att köpa byggrätter för att bygga i anslutning till universitetet och det nya Odense Universitetshospital.

och övertog delar av Byggnadsstyrelsen uppgifter. Men efter denna förändring kom även 14 andra myndigheter att ha egna fastighetsförvaltande uppgifter.

Samtidigt överfördes en del av Byggnadsstyrelsens arbete med fastighetsskötsel till ett statligt ägt aktiebolag, kallat Engel AB. 1998 godkände riksdagen att andra än staten skulle kunna stå som ägare av Engel AB<sup>31</sup>.

1999 blev Statens fastighetsverk ett affärsverk. Samtidigt överfördes en del fastigheter som ej längre nyttjades för statliga ändamål, både från Statens fastighetsverk och från andra myndigheter, bl.a. VR och Postverket, till ett nytt statligt bolag: Kapiteeli Oy. Dessa fastigheters värde beräknade då till 1,9 miljarder EUR. Kapiteeli Oy hade som uppgift att utveckla och avveckla detta fastighetsinnehav. 2006 köpte det privata bolaget Sponda<sup>32</sup> för 950 miljoner EUR hela återstående Kapiteeli AB med ca 2 miljoner m<sup>2</sup> lokaler.

Under 1999 övergick förvaltningen av viktiga kulturfastigheter såsom Statens Konstmuseums byggnader Ateneum<sup>33</sup> och Kiasma<sup>34</sup>, liksom Finlands Nationaloperas byggnad<sup>35</sup> från Undervisningsministeriet till Statens fastighetsverk. Under 2001 överfördes även fängelser till Statens fastighetsverk.

---

<sup>31</sup> Ursprungligen fastslogs att statens andel skulle vara minst 30%. Bland annat det största försäkringsbolaget i Finland och en pensionsstiftelse, gick in som delägare. Företaget delades senare i två delar, båda såldes därefter av staten. Fastighetsskötselverksamheten förvärvades 2004 av ISS A/S, ett stort internationellt danskt företag med svenska EQT som huvudägare.

<sup>32</sup> Ursprungligen ett statligt bolag som övertog pantsatta fastigheter vid 1990-talets bankkras.

<sup>33</sup> Det främsta konstmuseet i Finland med finska konstnärer från 1700-talet och framåt, samt utländska konstverk.

<sup>34</sup> Museet för nutidskonst.

<sup>35</sup> Det nuvarande operahuset vid Tölövikens blev klart år 1993. Byggnaden har en stor scen med plats för 1350 åskådare och en liten scen med 300–500 platser. 1918–93 spelade operan i Alexandersteatern, en tidigare rysk garnisonsteater från 1878.

## Förvaltning av olika slags byggnader

Typ av statliga eller <u>tidigare</u> statliga byggnader som används för statlig verksamhet	I Finland
Riksdagen	Riksdagsadministrationen
Presidentens slott och sommarbostad	Presidentadministrationen
Regeringsbyggnaderna (Statsrådsborgen och ministerierna)	Senatsfastigheter
Ambassader och ambassadörsresidens i andra länder	Utrikesministeriet
Generella kontorsbyggnader	Senatsfastigheter Privata hyresvärdar
Häkten, fängelser och liknande institutioner	Senatsfastigheter
Polisstationer, domstolar	Senatsfastigheter
Museer, arkiv, andra byggnader för kulturinstitutioner, t.ex. statliga teatrar	Senatsfastigheter Museiverket
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader	Museiverket
Järnvägar stationer, bananläggningar verkstäder	VR <sup>36</sup> Trafikverket <sup>37</sup> VR
Undervisningslokaler och forskningslokaler för statliga skolor och universitet	Tre fastighetsbolag, som ägs 2/3 av universiteten och 1/3 av Senatsfastigheter
Försvarsmaktens byggnader och anläggningar	Senatsfastigheter
Militära byggnader under avveckling	Senatsfastigheter

Den finska regeringen har antagit dels en Lokalstrategi, dels en Fastighetsstrategi.

*Lokalstrategin*

Statens lokalstrategi blev färdig 2005. Syfte med lokalstrategin är främja en kostnadseffektiv lokalförsörjning och säkra att statens övergripande nytta beaktas.

<sup>36</sup> VR är Finska Statsjärnvägarna som bedriver både passagerar- och frakttrafik,

<sup>37</sup> Den tidigare myndigheten Banförvaltningscentralen är nu en del av det nybildade Trafikverket.

Det bör således noteras att strategin inte enbart inriktas på myndighetens eget behov utan även på en del övergripande aspekter. Statliga lokaler ska sättas in i ett större ekonomiskt och socialt sammanhang. Lokalerna ska ses som ett inslag i en aktiv "human resource policy"; lokalerna ska möta krav beträffande säkerhet, arbetsmiljö och hälsa samt komfort. Vidare ska valet av lokaler för en verksamhet ta hänsyn till medborgarnas behov av kontakter med verksamheten och samtidigt beakta att lokalerna kan utgöra ett viktigt inslag i den lokala fysiska samhällsmiljön (stadsbilden). Valet av lokaler för statlig verksamhet ska även beakta medborgarnas behov av insyn och deras intresse för verksamhet.

Vidare konstaterar man att medan vissa centrala regeringsfunktioner måste vara centralt placerade (i Helsingfors) där hyresnivån är hög på grund av lokalisering av privat verksamhet till samma centrala stadskärna, är det viktigt för staten att välja mera modesta platser för annan verksamhet. Det finns dock inte i lokalstrategin några krav på utlokalisering från huvudstadsregionen.

Utvärdering av lokalkostnader för en myndighet måste göras utifrån ett långt tidsperspektiv och myndigheter bör inte förledas av kortfristiga hyreserbjudande från kommuner eller privata fastighetsägare. Det finns också råd om att myndigheterna bör undvika hyreskontrakt med långa bindningstider. Enligt lokalstrategin så bör den normala kontraktstiden för förhyrda lokaler vara 5–10 år, företrädesvis så att myndigheten åtar sig att hyra under 5 år medan hyresvärden bör vara förpliktigad att förlänga hyresavtalet i upp till 10 år.

I strategin finns också ett konkret riktvärde för effektivt utnyttjande av lokaler, nämligen 25 m<sup>2</sup>/anställd.

### *Fastighetsstrategin*

Fastighetsstrategin utarbetades några år efter lokalstrategin. En arbetsgrupp som finansministeriet tillsatte hösten 2008 hade till uppgift att göra en översyn av de strategiska principer för statens fastighetsägande som antogs 1998.

Målet med den av arbetsgruppen föreslagna fastighetsstrategin var att den skulle utgöra:



ett verktyg för förenhetligande av ägarstyrningen i fråga om statens fastighetsegendom samt för förstärkandet av statens ägarpolicy på koncernnivå. Avsikten är att man med dess hjälp ska kunna säkerställa effektiv och produktiv förvaltning av statens fastighetsegendom på ett sätt som tryggar statens helhetsintresse även i förändrade och föränderliga omständigheter, så att man även till denna del kan understöda hållbar skötsel av de allt mera ansträngda statsfinanserna.

Inledningsvis är det viktigt att notera att den finska fastighetsstrategin sätter in det statliga fastighetsbeståndet i ett större sammanhang. Det finns enligt strategin skäl att beakta andra intressen, t.ex. sociala, miljömässiga, kulturarvmässiga, liksom statens intresse av en väl fungerande fastighetsmarknad. Även om det inte sägs direkt i strategin så måste det rimligen innebära att praktiken måste göras individuella avväganden beträffande olika slags fastighetsinnehav.

Kärnan i strategin utgörs av en, ur ägarpolitiskt perspektiv, indelning av statens fastighetsförmögenhet i två kategorier; strategiska äganden – till statens strategiska fastighetsegendom räknas sådana fastighetsförmögenheter som staten på grund av sina uppgifter eller på grund av egendomens art nödvändigtvis bör äga icke-strategiska äganden.

Det föreslogs också att statens fastighetsegendom skulle koncentreras ytterligare i syfte att minska på antalet statliga aktörer som äger fastigheter, så att helhetsstyrningen skulle kunna förbättras, synergi- och skalfördelar uppnås och verksamheten effektiviseras. Däremot saknas det i strategin direkta förslag på vilka myndigheter som ska överlämna sina fastighetsbestånd till Senatfastigheter. Det beror enligt Senatfastigheter på att det fastighetsbestånd som 2009 finns kvar utanför Senatfastigheter och som skulle kunna överlåtas var av marginell betydelse.

I strategin diskuteras bedömningen av vilka fastigheter som faller inom det strategiska ägandet. Utgångspunkten är att det finns ett visst bestånd som till sin användning eller sin karaktär gör att ett statligt ägande är ett självändamål. Exempel på användning är ”mycket höga krav på säkerhet” och exempel på karaktär kan handla om ”för samhället centrala kulturhistoriska objekt”. För alla övriga byggnader är frågan om ägande eller icke-ägande en ren ekonomisk fråga. Det förs en argumentation att denna fastighetsekonomiska bedömning bör vara långsiktig och att den bör beakta statens intressen som en helhet och även andra

samhällsintressen. Det finns i sig inte i strategin någon uttalad preferens för statligt ägande.

I strategin understryks kraven på en effektiv förvaltning av fastigheterna. Det finns dock ingen diskussion om eventuella för och nackdelar med statlig respektive privat förvaltning. Men det verkar finnas ett bakomliggande antagande bakom huvudpolicyn att det är effektivare att koncentrera staten fastighetsägande till Senatfastigheter istället för att ha fastighetsförvaltning hos enskilda myndigheter. Grunden för Senatfastigheters verksamhet är att affärsverket ska vara en effektiv förvaltare och arbeta på ett sätt som påminner om en privat förvaltare.

Vidare föreslogs nya gränser för beslutsordningen beträffande avyttrande av fastigheter. För värden överskridande 30 miljoner EUR skulle i framtiden krävas riksdagsbeslut, jämfört med en tidigare gräns på 10 miljoner EUR. För värden mellan 10 och 30 miljoner EUR skulle regeringsbeslut krävas.

Regeringen antog förslaget till Fastighetsstrategi.

## Senatfastigheter

Senatfastigheter är den helt dominerande förvaltaren av statliga fastigheter i Finland.<sup>38</sup>

2001 beslutade riksdagen om ändring av namnet Statens fastighetsverk till Senatfastigheter<sup>39</sup>. Namnändringen berodde delvis på en vilja att markera att Senatfastigheter ska uppträda på marknaden som ett bolag i viktiga avseende, men Senatfastigheter förblev ett statligt affärsverk.

2003 överfördes samtliga Försvarsmaktens fastigheter<sup>40</sup>. Från Vägverket (2008) och Banförvaltningscentralen (2007–2009) överfördes fastigheter som inte längre behövdes för dessa myndigheters verksamhet. Sådana fastigheter, bl.a. tidigare vägdepåer, stationshus och bangårdar utvecklar Senatfastigheter för annat bruk och de säljs efterhand. Gränsbevakningens fastigheter överfördes successivt till Senatfastigheter under åren 2006–2010.

---

<sup>38</sup> Undantaget skogsfastigheter som förvaltas av Forststyrelsen.

<sup>39</sup> Namnet Senatfastigheter syftar på Senaten som under Finlands tid som Storfurstendöme var Finlands regering och även namnet på regeringsbyggnaden i Helsingfors som ännu inhyser statsrådets kansli.

<sup>40</sup> Senatfastigheter övertog Försvarets byggnader och anläggningar. Markområden utan byggnader såsom skjut- och övningsfält överfördes till Forststyrelsen, en statlig förvaltning jämförbar med det tidigare svenska Domänverket.

*Verksamhet*

Som en följd av anpassningen av finsk lag till EU:s konkurrensregler har Finland sedan årsskiftet en ny lagstiftning om affärsverk. Statligt affärsverk ska kunna vara en permanent verksamhetsform enbart om det inte är verksamt på marknaden genom att i konkurrens med privata företag tillhandahålla tjänster för kunder utanför staten<sup>41</sup>. Senatfastigheter har därför som mål att mer än 90 % av uthyrningen ska göras till statliga hyresgäster av de slag som nämns i lagen.

Ställningen som affärsverk möjliggör dock för Senatfastigheter att ta upp lån ”utanför statsbudgeten”.

Senatfastigheter har mycket omfattande verksamhet och förvaltar över 11 000 byggnader. Senatfastigheter har ca 3 700 olika hyreskontrakt för dessa lokaler.

	Kontors- byggnader	Kulturarvs- fastigheter	Undervisnings- ändamål	Försvars- ändamål	Regionala byggnader	Summa
Lokalyta miljoner m <sup>2</sup>	1	0,5	2	4	0,9	8,4
arbets- styrka	54	39	99	54	24	270

Den totala uthyrbara ytan uppgår således till cirka 8,4 miljoner m<sup>2</sup>, varav nästan hälften utgörs av försvarets olika byggnader och anläggningar.

Totalt har Senatfastigheter enbart 270 anställda, varav cirka hälften arbetar vid huvudkontoret i Helsingfors och resten tjänstgör vid tretton kontor i fem regioner. I förhållande till antalet förvaltade byggnader så är personalstyrkan således liten. Det beror

<sup>41</sup> En särskild lag om Senatfastigheter var i kraft från 2003 till 2010. I den nya lagen om affärsverk som trädde i kraft 1 januari 2011 stadgas allmänt

1 §, Ställning och uppgifter, Ett statligt affärsverk tillhandahåller i enlighet med vad som bestäms i denna lag tjänster för statliga ämbetsverk och inrättningar, fonder utanför statsbudgeten och andra statliga affärsverk liksom för riksdagen och för enheter som lyder under, står under tillsyn av eller verkar i anslutning till riksdagen.

Ett statligt affärsverk kan tillhandahålla tjänster också för sådana sammanslutningar vars verksamhet främst finansieras med anslag som tagits in i statsbudgeten.

och beträffande Senatfastigheter;

2 §, Affärsverk; Inom finansministeriets förvaltningsområde finns Senatfastigheter som ett statligt affärsverk enligt denna lag. Senatfastigheter ska tillhandahålla lokalservice och andra tjänster i omedelbar anknytning till den för ämbetsverk, inrättningar och enheter som avses i 1 § samt sköta den statliga fastighetsförmögenhet som är i Senatfastigheters besittning.

på att Senatfastigheter i stor utsträckning handlar upp olika tjänster på marknaden.

### *Myndigheternas självständighet beträffande val av lokaler*

I Finland är grundprincipen att myndigheterna har rätt att välja mellan att hyra från privata fastighetsägare eller att hyra av Senatfastigheter. Inom kontorssegmentet har Senatfastigheter en marknadsandel på 60 %. I samband med Byggnadsstyrelsen avveckling fick myndigheterna i praktiken en ganska vidsträckt valfrihet, det var möjligt för en myndighet att välja att hyra av privat hyresvärd. 2000 skärptes dock regelverket och för större hyreskontrakt är myndigheten tvungen att erhålla tillstånd från regeringens finansutskott<sup>42</sup>.

Men i lokalstrategin understryks det dock att myndigheten i första hand ska undersöka möjligheten att använda en statlig lokal, dvs. en lokal som Senatfastigheter har tillgänglig. Det ska ske genom ett obligatoriskt samrådsförfarande med Senatfastigheter.

Senatfastigheter och myndigheter sluter hyresavtal som är tidsbegränsade och vid kontraktstidens utgång kan en myndighet avflytta. I realiteten har det inte varit något större problem för Senatfastigheter att myndigheter sagt upp sina kontrakt och lämnat tomma lokaler efter sig. De statliga byggnaderna utnyttjas väl. Under senare år har utnyttjandegraden för Senatfastigheters lokaler legat kring 97 %.

När nya byggnader behövs för statliga ändamål är det dock numera sällsynt att byggnaden uppförs i statens regi. Istället eftersträvas en slags OPS-lösning där en privat byggherre uppför en byggnad enligt statens behov och det tecknas ett medellångt hyreskontrakt. I lokalstrategin sägs att även om lokalerna är sådana att hyresvärden har en särskild risk om myndigheten väljer att lämna lokalerna så bör kontraktperioden ändå inte överskrida 15 år. Denna del av lokalstrategin som behandlar OPS-lösningar och hyreskontraktens längd anses av Senatfastigheter vara något föråldrad och avspeglar ett synsätt som var aktuellt för 5–6 år

---

<sup>42</sup> Regeringens finansutskott har till uppgift att utöva finanstillsyn på förhand. I utskottet behandlas förberedelsevis sådana ärenden som är av stor ekonomisk betydelse eller som är principiellt viktiga för regeringen. Ordförande för utskottet är statsministern och ledamöter är finansministern, övriga ministrar som förordnats att behandla ärenden som hör till finansministeriets ansvarsområde, högst tre av statsrådet förordnade ministrar samt den minister till vars ansvarsområde ärendet i fråga hör.

sedan<sup>43</sup>. Grundprincipen är nu att Senatfastigheter inte bygger vanliga kontorsbyggnader i egen balans och andelen projekt där Senatfastigheter fungerar som en mellanhand, dvs. hyr lokaler från en privat hyresvärd och därefter hyr ut till myndighet har ökat. Senatfastigheter ser denna typ av OPS-lösningar som välfungerande. Senatfastigheter kan ta större risker än enskilda myndigheter och därför ser man inte det som ett egentligt problem att överenskomma om långa avtalstider med privata fastighetsägare.

### *Hyressättningen*

Senatfastigheter tillämpar en vad man benämner som affärsmässig hyressättning. Den grundas på att Senatfastigheter sätter en hyra som de betraktar som en gängse hyra på marknaden då de förhandlar om hyreskontrakten med olika myndigheter. Skillnaden mot en ren marknadshyra kan ses dels i ett tidsperspektiv dels i ett riskperspektiv. Senatfastigheter vill inte ”rea” ut korta hyreskontrakt även om det just vid ett givet ögonblick kan finnas god tillgång på kontorslokaler som gör att privata fastighetsägare kan erbjuda fördelaktiga villkor för korta kontrakt. Man vill erbjuda konkurrenskraftiga villkor till myndigheterna utifrån myndigheternas långsiktiga behov. Å andra sidan är man beredd att göra en individuell riskbedömning för varje hyreskontrakt baserat på Senatfastigheters bedömning av risken att myndigheten väljer att inte förlänga kontraktet. Detta har särskilt stor betydelse för de lokaler som kräver specialanpassning och för nybyggnader.<sup>44</sup>

Samtidigt så har myndigheterna generellt en viss förhandlingsmässig fördel i förhållande till Senatfastigheter eftersom affärsverket har ett behov att hyra ut till statliga hyresgäster för att inte komma i en situation där affärsverkets agerande på den privata hyresmarknaden kan ifrågasättas utifrån den ovan refererade lagstiftningen om affärsverk.

Liksom vid alla hyreskontrakt kan under kontraktets löptid hyresnivåerna för andra lokaler förändras. Det kan finnas situationer när en myndighet har hyrt en lokal av Senatfastigheter och

---

<sup>43</sup> Inom polisväsendet hade ingåtts ett antal långa sale and leaseback avtal med privat entreprenörer som sedan allmänt ansågs vara ofördelaktiga för staten.

<sup>44</sup> Fram till för 5-6 år sedan tog inte Senatfastigheter explicit hänsyn till individuella risker vid hyressättningen för olika slags lokaler. Det betydde i praktiken att myndigheter som hyrde i kontorsbyggnader till en del subventionerade myndigheter som hyrde nyuppförda eller nyligen anpassade specialbyggnader som fängelser, laboratorier och liknande.

marknadshyresnivån faller under kontraktperioden. Vid nästa hyresrevision förväntas då Senatfastigheter anpassa hyran för att stå bättre i relation till marknadens värdering. Senatfastigheter menar att deras fastighetsbestånd liksom alla kommersiella fastighetsinvesteringsportföljer generellt innehåller objekt med olika god avkastning. Detta är inte en fråga om korssubventioner utan om effekter av marknadens naturliga fluktuationer.

Hyressättningen görs utifrån en förhandling mellan två parter. Senatfastigheter använder sig inte av utomstående värderingsmän för att fastställa vad som är gängse hyresnivå.

Senatfastigheter styrelse har fastställt ett avkastningskrav som för närvarande ligger på 7% på affärsverkets kapital. Då bör noteras att fastigheterna värderades 1995 utifrån hur likartade privata fastigheter värderades och eftersom dessa privata fastigheters värde bestämdes av de möjliga hyresintäkterna så fanns det då en koppling till hyresnivån. Sedan dess har indexuppräknings gjorts. Det bokförda värdet av Senatfastigheters bestånd avspeglar därför inte helt dagens marknadsvärden. Detta menar Senatfastigheter inte utgör något egentligt problem för hyressättningen. Hyressättningen utgår från marknadens hyresnivåer och inte det bokförda värdet för fastigheten. Däremot anser Senatfastigheter att det är mycket väsentligt att få en korrekt avkastning på nyinvesterat kapital vid om- och nybyggnader.

Medan styrelsens målsättning baseras på en andel av kapitalvärdet så anger Finansministeriet det kommande årets avkastningskrav som ett i förväg fastställt belopp. Inte heller detta anser Senatfastigheter utgör något problem, avkastningskravet ställs efter diskussioner med affärsverket och för enstaka år går det att ta fram erforderlig vinst för att kunna leverera fastställd avkastning.

### *Historiska byggnader*

I princip har Senatfastigheter bara fastigheter med byggnader som är eller skulle kunna hyras ut. Deras bestånd inkluderar dock många kulturarvsfastigheter; gamla historiska byggnader såsom Senaten i Helsingfors som inhyser statsrådets kansli eller Akademihuset som inhyser Hovrätten i Åbo. Detta är byggnader som i dag används för förvaltning eller undervisning. Statliga byggnader av

historiskt värde som inte inhyser någon ”normal” verksamhet ligger under Museiverket<sup>45</sup>

### *Kulturinstitutionernas fastigheter*

Som ovan nämnts ansvarar också Senatfastigheter för fastigheter som inhyser flera av Finlands viktigaste kulturinstitutioner. Dessa fastigheter är ofta sådana till sin karaktär att det egentligen i praktiken är otänkbart med någon annan aktivitet än den verksamhet som kulturinstitutionerna svarar för, t.ex. föreställningar i Operahuset eller utställningar i Nationalmuseums byggnad. Sådan verksamhet bedrivs endast i mycket begränsad omfattning på marknadsmässiga villkor och därför är fastigheten eller tomtens värde egentligen ett fiktivt värde. Detta avspeglas till en del i hyressättningen. Å ena sidan ska inte Senatfastigheter svara för ett extra tillskott till de statsanslag som kulturinstitutionen erhåller genom att sätta mycket låga hyror, å andra sidan har inte staten något intresse att utan hänsyn till de praktiska och politiska förutsättningar värdera fastigheter som om de när som helst skulle kunna rivas och exploateras för kommersiella ändamål. Hyressättningen för kulturinstitutionernas lokaler är därför en pragmatisk kompromiss<sup>46</sup>.

### **Fastighetsbolag för universiteten**

Beträffande de statliga lokalerna för universiteten har det nyligen genomförts en viktig förändring. Den hör samman med de omfattande reformerna av universitet och högskolor i Finland.

---

<sup>45</sup> Det huvudsakliga undantaget är ett antal befästningar som en gång utgjorde den 1200 km långa försvarsanläggningen; Salpa-linjen från krigsåren. Dessa befästningar som ej längre nyttjas av det finska försvaret ingick liksom anläggningar som fortfarande har militär användning i den portfölj av fastigheter som Senatfastigheter övertog från försvaret. Vissa av Salpa-linjens befästningar är alltför historiskt värdefulla för att rivas samtidigt som det saknas möjliga hyresgäster. Museiverket har inte ansett sig ha möjlighet att överta förvaltningen av Salpa-linjen. Senatfastigheter underhåller därför tills vidare dessa historiska minnesmärken på egen bekostnad.

<sup>46</sup> Det kan givetvis föreligga olika uppfattningar mellan Senatfastigheter och kulturinstitutionen om vilken hyresnivå man ska enas om. Ibland leder detta till att kulturinstitutionen försöker övertyga Undervisnings- och kulturministeriet om att ministeriet borde agera i förhållande till Finansministeriet för att Senatfastigheter ska uppmanas sänka sitt hyresanspråk. I de flesta fall når dock Senatfastigheter och institutionen en överenskommelse.

Syftet med reformen har varit att öka universitetens ekonomiska<sup>47</sup> autonomi genom att omorganisera universiteten som dittills drivits som statliga ämbetsverk så att de blir antingen självständiga offentligrättsliga inrättningar eller privaträttsliga stiftelser. Avsikten har varit att universiteten ska kunna samarbeta med utländska universitet och forskningsinstitut och konkurrera om internationell forskningsfinansiering, få en mångsidigare finansieringsbas, ha möjlighet att allokera resurser till spetsforskning och sina strategiska tyngdpunktsområden samt att stärka sin roll i innovationssystemet.

Några mindre högskolor har fusionerats till större enheter<sup>48</sup> och alla universitet har omvandlats till en slags autonoma institutioner, antingen statliga, eller ägda av stiftelser<sup>49</sup>. Det innebär att universitet, som givetvis även i framtiden kommer att huvudsakligen finansieras genom statlig basfinansiering till undervisning och forskning, nu har en egen balansräkning.

### *Fastighetsbolagens konstruktion*

Med anledning av den planerade universitetsreformen tillsatte finansministeriet och undervisningsministeriet därför 2008 en gemensam arbetsgrupp som fick i uppdrag att utreda universitetens minimibehov av kapitalisering och olika alternativa former för detta.

Arbetsgruppen skulle också ta ställning till vilken modell som vore mest ändamålsenlig vid en kapitalisering av universitetens och statens fastigheter, som då administrerades av Senatfastigheter. Målsättningen var att stärka universitetens ekonomiska och administrativa autonomi, få till stånd kostnadseffektivt fastighetsväsen med bibehållet värde för fastigheterna samt att följderna av den valda modellen skulle bli kostnadseffektiva och ändamålsenliga i nationalekonomiskt hänseende. De undersökta alternativen var följande:

---

<sup>47</sup> I den finska grundlagen finns en bestämmelse om universitetens självständighet.

<sup>48</sup> T.ex. har Åbo Handelshögskola fusionerats med Åbo Universitet.

<sup>49</sup> Alla universitet har erbjudits att omvandlas till privaträttsliga stiftelser där staten svarar för 5/7 av tillfört kapital. Resterande kapital skulle tillskjuts genom privata donationer från företag och privatpersoner. Det har dock enbart skett i två fall; dels Aalto universitet i Helsingfors som är en sammanslagning av Tekniska högskolan i Helsingfors, Helsingfors handelshögskola och Konstindustriella högskolan i Helsingfors, dels Tammerfors Tekniska Högskola. Övriga universitet och högskolor kommer initialt bara att ha statligt kapital.



- en direkt överföring av universitetsfastigheterna till respektive universitets balansräkning (den s.k. balansräkningsmodellen)
- överföring av fastigheterna till ett (eller flera) fastighetsbolag som ägs gemensamt av universiteten eller av universiteten och staten (Senatfastigheter)
- överföring av fastigheterna till ett (eller flera) fastighetsbolag som ägs gemensamt av universiteten, staten (Senatfastigheter) och en tredje part.

Arbetsgruppen menade att det fanns flera alternativa kapitaliseringsmodeller för universitetsfastigheterna, men ingen ideal lösning som skulle passa alla universitet. Balansräkningsmodellen skulle visserligen stärka universitetens ekonomiska och administrativa autonomi, men skulle inte tillräckligt väl beakta de inbördes skillnaderna mellan de olika universiteten i fråga om antalet fastigheter, deras lämplighet och skick. Helt enkelt stod inte värdet av fastigheterna för vissa universitet i rimlig relation till det universitetets kapitaliseringsbehov.

För att garantera att alla universitet skulle behandlas jämlikt, skulle man beträffande vissa universitet i så fall nödgas ta i bruk även kapitaliseringar av annat slag för att balansera dessa universitets balansräkningar, medan andra snarast skulle bli överkapitaliserade.

I bolagsmodellen där ägande delas mellan universitet och staten är det enklare att se till att universiteten behandlas jämlikt, genom att aktier fördelas efter den önskade kapitalisering och inte efter vilka fastigheter som respektive universitet nyttjar för sin verksamhet. Det var sedermera den modell som valdes. Arbetsgruppen menade också att för att uppnå målen för universitetsreformen måste universitetens andel av aktieinnehavet och bestämmanderätt i fastighetsbolagen bli så stort som möjligt.

Det är viktigt att inse att modellen bygger på att universitetens aktier i fastighetsbolagen är en finansiell tillgång som i princip kan säljas och därmed belånas. Fastighetsbolagens ägare bestämmer själva vilken policy de väljer för att driva, bolagen; inklusive frågor angående utdelning och aktieemissioner. Aktieinnehavarna (universiteten och staten) kan sälja aktier i fastighetsbolagen på fria marknaden. Men med stöd av de inlösningsklausuler (hembud) som inkluderas i bolagsordningen garanteras dock att de andra ursprungliga aktieägarna har möjlighet att köpa aktier i fastighets-

bolaget till det pris säljaren och köparen kommer överens om för att därmed förhindra en spridning av ägandet.

I och med att aktierna kan säljas får universiteten internationellt jämförbara ekonomiska förutsättningar för att utveckla sin verksamhet. Universitetens och statens intresse av att äga dessa bolag sammanhänger med att deras vilja att trygga förmögenhetsinnehavet i fastigheter till bibehållet värde och att detta kapital och förvaltningen av det sköts så kostnadseffektivt som möjligt.

Trots att man kommer att bli tvungen att kalla in expertis i fastighetsfrågor, medförde lösningen inte att någon tredje part behövde komma in som ägare då bolagen grundades.

### *Verksamhet*

Ca 1 800 byggnader överfördes från Senatfastigheter på tre fastighetsaktiebolag som ägs av universiteten och staten enligt följande modell:

#### *Stiftelsen för Aalto-högskolan*

Helsingfors universitet och övriga universitet i huvudstadsregionen (Hanken (Svenska Handelshögskolan), Bildkonstakademin, Teaterhögskolan och Sibelius-Akademien)<sup>50</sup>.

#### *Övriga universitet*

Universitetens aktieinnehav i fastighetsaktiebolagen är 2/3 och statens 1/3. Den andel av aktieinnehavet som tillhör universiteten delades mellan dessa enligt en nyckel för helhetsfinansieringen.

<sup>50</sup> Detta bolag; Helsingfors Universitetsfastigheter AB tillkom vid årsskiftet 2009/2010. Det ägs till 33,3 % av Senatfastigheter och till 59,6% av Helsingfors Universitet, medan resten av aktierna är fördelade mellan de fyra små högskolor i Helsingforsregionen. Företaget som har som ändamålsparagrafer att

- Universitetet ska till ett rimligt pris förfoga över sådana lämpliga lokaler som verksamheten kräver,
- Fastigheterna ska bevara sitt värde också på lång sikt och underhållet och förvaltningen av fastigheterna vara kostnadseffektiva,
- Universitetet ska behandlas jämlikt,
- Arrangemanget ska befrämja universitetsreformens mål.

Företaget har ca 137 000 m<sup>2</sup>, huvudsakligen i centrala Helsingfors och beräknas ha en balansomslutning på ca 550 miljoner EUR. Det fyraåriga investeringsprogrammet uppgår till hela 340 miljoner Euro. Det är viktigt att notera att företaget inte svarar för löpande underhåll av byggnaderna, det gör respektive hyresgäst, dvs. Universitet. Helsingfors Universitetsfastigheter har inte några andra hyresgäster av betydelse än universiteten.

Senatfastigheter har behållit en del fastigheter som nyttjas av universiteten, på dessa fastigheter finns ca 1 000 byggnader. Senatfastigheter förvaltar tills vidare fastigheterna på uppdrag av de tre bolagen. Dessa fattar dock de övergripande investeringsbesluten utifrån Universitetens behov.

### Museiverket

Museiverket förvaltar nära 400 fastigheter som utgörs av kulturhistoriskt viktiga fornlämningar, ruiner och byggnader. Dessa har till största delen varit förvaltade av Museiverket eller dess föregångare under flera decennier. Museiverkets fastighetsinnehav berördes inte av upplösningen av Byggnadsstyrelsen 1995. Endast ett fåtal fastigheter har överförts till Museiverket under senare år<sup>51</sup>.

De flesta av Museiverkets fastigheter genererar inga inkomster och underhållet betalas med Museiverkets anslag eller i några fall extraanslag för insatser i specifika byggnader.

Även när olika kulturinstitutioner, som t.ex. stiftelser som driver museiverksamhet, disponerar byggnaderna så behöver de oftast inte betala hyra. Men frågan avgörs från fall till fall och det finns t.ex. kommuner som betalar hyra<sup>52</sup>. Men det är knappast någon slags marknadsbaserad hyra. Om en verksamhet hyr av Museiverket och önskar en särskild renovering eller ombyggnad så ingår man ett avtal som innebär att Museiverket får täckning för extra utgifter. Omfattningen av sådana investeringsinsatser är så liten att det gått att hantera inom ramen för Museiverkets anslagsramar.

### Utrikesförvaltningens fastigheter

Utrikesministeriet förvaltar de av staten ägda ambassaderna och residensen i utlandet. En överföring av dessa fastigheter till Senatfastigheter har övervägts men vissa länder betraktar Senatfastigheter som en från finska staten särskild juridisk person och accepterar därför inte att ambassadbyggnader överförs till Senatfastigheter utan att den skatterättsliga statusen för fastigheten

---

<sup>51</sup> Ett exempel är Sibelius hem Ainola som köptes av staten och förvaltades av Kulturdepartementet men som senare överfördes till Museiverket. Museiverksamheten i Ainola sköts av Ainolastiftelsen.

<sup>52</sup> Åbo stad hyr t.ex. Åbo slott av Museiverket och använder lokalerna både för ett museum och som representationslokaler.

ändras. Den finska regeringen har därför beslutat att de av Finland ägda fastigheterna i utlandet som den finska utrikesrepresentationen nyttjar ska kvarstå under utrikesministeriets förvaltning.

Utrikesministeriet tillämpar inte någon slags intern hyresättning.

### Andra statliga fastighetsägare

Forststyrelsen, en statlig förvaltning jämförbar med det svenska Domänverket; förutom skogsfastigheter, hyr Forststyrelsen ut, bygger och säljer även fritidsfastigheter.

Transportverket som förvaltar vägar, bananläggningar liksom en del fastigheter som nyttjats av det tidigare Sjöfartsverket.

Riksdagen

Presidentadministrationen

Därtill kommer byggnader som ägs av staten genom att finska staten äger några helstatliga bolag såsom VR, Finnavia<sup>53</sup> och FinPilot<sup>54</sup>.

## Norge

### *Bakgrund*

Redan vid tiden för Norges tillblivelse som ett eget land, inrättades 1816 en ämbetsmannafunktion med uppgift att ha tillsyn över de statliga byggnaderna i Christiania. Över tiden kom denna centrala funktion att utvecklas till en statsarkitektmyndighet med tillsyn över uppförandet av alla nya statliga byggnader. Däremot låg förvaltningen på olika myndigheter. Först 1960 inrättades en central myndighet med ansvar både för nybyggnad och för fastighetsförvaltning. Denna myndighet; Statens bygge og eiendomsdirektorat (SBED) ombildades 1993 till Statsbygg.

I samband med denna förändring infördes "Husleieordningen" som innebar att de olika myndigheterna skulle betala en hyra för de lokaler de nyttjade. Dessförinnan hade myndigheternas lokaler betalats genom ett gemensamt anslag till SBED. Reformen innebar att all civil verksamhet skulle betala hyra för sina lokaler, och

<sup>53</sup> Finnavia äger och upprätthåller verksamhet vid Finlands 25 flygplatser samt flygtrafiktjänstsystemet.

<sup>54</sup> Lotsverksamheten.

öppnade möjligheten för jämförelse mellan Statsbygg och privata hyresvärdar.

2000 avskildes en betydande del av fastighetsbeståndet till ett nybildat statligt fastighetsbolag; Entra Eiendom AS. Tanken bakom överföringen av vissa statliga byggnader till ett privaträttsligt statligt bolag var att detta bolag skulle vara en effektivare fastighetsförvaltare. Grunden för uppdelningen var att byggnader av historisk eller symbolisk betydelse skulle kvarstå i Statsbygg. Även olika slags specialanpassade byggnader fick ligga kvar i Statsbygg, såsom fängelser och olika laboratorier.

Men man gjorde också en bedömning av hyresmarknaden. Därför kom i stort sett bara byggnader belägna i större städer att överföras till Entra. I annat fall skulle det kunna föreligga en monopolsituation som Entra, eller en annan framtida ägare skulle kunna utnyttja i förhållande till staten.

Efter uppdelningen mellan Statsbygg och Entra, och efter att Entra sålt en del fastigheter, kom därför fastigheter med samma slags användning att återfinnas både i Statsbygg och Entra och även hos privata fastighetsägare. Det gäller t ex domstolsbyggnader och polisstationer men fram för allt olika slags förvaltningsbyggnader.

#### *Förvaltning av olika slags byggnader*

Norge har en stor andel statliga byggnader, i första hand genom att de byggnader som staten avyttrat till stor del ligger kvar i statligt ägda bolag.

I Norge förvaltas de statliga byggnaderna i första hand av myndigheterna Statsbygg och Forsvarsbygg samt av de statliga företagen Entra Eiendom AS och ROM AS.

Typ av statliga eller tidigare statliga byggnader som används för statlig verksamhet	Norge
Kungliga slott, riksdagen regeringsbyggnader	Statsbygg
Ambassader och ambassadörsresidens i andra länder	Statsbygg
Generella kontorsbyggnader	Statsbygg, Entra AS, privata fastighetsbolag
Häkten, fängelser och liknande institutioner för "inlåsning"	Statsbygg
Polisstationer, domstolar	Statsbygg, Entra AS, privata fastighetsbolag

Typ av statliga eller tidigare statliga byggnader som används för statlig verksamhet	Norge
Museer, arkiv, andra byggnader för kulturinstitutioner, t.ex. statliga teatrar	Statsbygg, Entra AS <sup>55</sup> , kulturinstitutioner <sup>56</sup>
Historiskt värdefulla byggnader	Statsbygg, Försvarsbygg <sup>57</sup> , Entra AS <sup>58</sup> , kulturinstitutioner
Järnvägar stationer, bananläggningar verkstäder	Rom Eiendoms AS Jernbaneverket Jernbaneverket, Rom Eiendoms AS
Undervisningslokaler och forskningslokaler för statliga skolor och universitet	Universitetet Statsbygg
Försvarsmakten Byggnader särskilt anpassade för militära ändamål (t.ex. radarstationer, bergrum, skjutfält) Militära administrationsbyggnader, lagerlokaler	Försvarsbygg
Militära byggnader under avveckling	Försvarsbygg

## Statsbygg

Statsbygg är en myndighet under Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet (FAD) som förvaltar en byggnadsyta på 2,6 miljoner m<sup>2</sup> fördelat på cirka 2 300 byggnader på 610 fastigheter. Myndigheten har 830 anställda vid huvudkontoret i Oslo och regionkontoren i Oslo, Porsgrunn, Bergen, Trondheim och Tromsø.

<sup>55</sup> Ett exempel är Nasjonalbibliotekets byggnad i Oslo som byggdes 1914 och som nu ägs av Entra AS. Det kan noteras att Nasjonalbibliotekets bergrumsanläggning i Mo i Rana ägs av Statsbygg.

<sup>56</sup> För närvarande pågår en process för att överföra förvaltningen av Nationaltheatrets fastighet på Karl Johan till Statsbygg. Nationalteatret är ett aktiebolag som till 100 % ägs av staten genom Kulturdepartementet.

<sup>57</sup> Försvarsbygg har en egen avdelning för historiska befästningar och militäranläggningar som omfattar ett 15-tal objekt som i dag saknar militär betydelse, allt från fästningar från danska tiden till en kustartillerianläggning uppförd under tyska ockupationen.

<sup>58</sup> Entra äger en del byggnader uppförda på 1700-talet som t.ex. Lagmannsrettsbygningen i Trondheim och Toldhuset i Bergen. Dessa byggnader används eller har intill nyligen använts för statlig verksamhet.

<b>Statsbygg 2009</b>	
<b>Ambassadar og konsulat</b> Bygningar: 173 Eigedomskompleks: 74 Kvadratmeter: 96.000	<b>Regjeringsbygg</b> Bygningar: 18 Eigedomskompleks: 6 Kvadratmeter: 222.000
<b>Barnevernsinstitusjoner<sup>59</sup></b> Bygningar: 315 Eigedomskompleks: 106 Kvadratmeter: 101.000	<b>Tinghus</b> Bygningar: 13 Eigedomskompleks: 11 Kvadratmeter: 106.000
<b>Fengsel</b> Bygningar: 540 Eigedomskompleks: 42 Kvadratmeter: 328.000	<b>Tollstader</b> Bygningar: 37 Eigedomskomplekser: 15 Kvadratmeter: 17.000
<b>Fjell- og øydestover</b> Bygningar: 27 Eigedomskompleks: 6 Kvadratmeter: 2.000	<b>Undervisn-/forskningseiged.</b> Bygningar: 529 Eigedomskompleks: 88 Kvadratmeter: 1.067.000
<b>Kongelege eigedommer</b> Bygningar: 81 Eigedomskompleks: 5 Kvadratmeter: 41.000	<b>Veg- og trafikkstasjonar</b> Bygningar: 44 Eigedomskompleks: 29 Kvadratmeter: 55.000
<b>Kultureiged. og museer</b> Bygningar: 120 Eigedomskompleks: 25 Kvadratmeter: 124.000	<b>Andre eigedommar</b> Bygningar: 234 Eigedomskompleks: 140 Kvadratmeter: 144.000
<b>Offentleg administrasjon</b> Bygningar: 135 Eigedomskompleks: 60 Kvadratmeter: 324.000	

Som synes har Statsbygg ett stort antal olika slags fastigheter i sitt bestånd. Tyngdpunkten ligger dock på undervisnings- och forskningslokaler som utgör 40 % av beståndet. Det beror på att dessa lokaler inte avskildes till Entra medan många vanliga kontorslokaler övergick i Entras ägo. Även i förhållande till Statens Vegvesen finns det en uppdelning mellan fastigheter som ägs och förvaltas av myndigheten själv och sådana som ägs och förvaltas av Statsbygg.

<sup>59</sup> I denna kategori finns bl.a. ungdomsvårdsskolor, barnhem men även flyktingförläggningar.

Statsbygg bygger för närvarande ett 20 tal nya byggnader<sup>60</sup>. Det handlar om byggnader för olika slags ändamål, både undervisningsändamål, fängelsebyggnader och tingshus. Efter framställning från en myndighet beställer dess ministerium ett byggnadsprojekt från Statsbygg. Myndigheten arbetar tillsammans med Statsbygg fram en programplan som beskriver behovet. Statsbygg handhar sedan arkitektävlingar, upphandling av projekteringsarbetet och upphandling av byggtreprenörer. Statsbygg är byggherre.

Statsbygg arbetar också tillsammans med kommuner och andra markägare med utvecklingsprojekt för större områden där Statsbygg är en av markägarna.

Statsbygg har ambitioner om att vara en modern fastighetsägare och att deras byggnader ska utformas så att ökad hållbarhet uppnås. Statsbygg har en budget för FoU, ca 12 miljoner NKK under 2008.

### *Myndigheternas självständighet beträffande val av lokaler*

I princip kan norska myndigheter själv bestämma huruvida de ska hyra lokaler från Statsbygg, Entra AS eller ett privat fastighetsbolag. Men i realiteten är detta sällan aktuellt. Den nuvarande regeringen betonar vikten av det statliga fastighetsinnehavet. Det tar sig bl.a. uttryck i budgettexten där myndigheternas skyldighet att samråda med Statsbygg innan beslut om förhyrning av lokaler understryks. Myndigheter flyttar normalt inte från sina lokaler om det inte är nödvändigt för verksamheten och då sker det alltid ett samråd med Statsbygg. I en del fall kan lösningen på myndighetens behov vara att en ny byggnad uppförs av Statsbygg. Det kan vara en byggnad som ligger inom ramen för Statsbyggs hyressystem.

Det är sällsynt med konflikter mellan myndigheter och Statsbygg respektive Entra.

### *Hyressättning*

När Statsbygg skapades 1993 infördes hyror för statlig verksamhet. Tanken var att hyressättningen för Statsbyggs fastigheter skulle motsvara normala marknadshyror om det fanns jämförbara objekt.

Den allra största delen av Statsbyggs fastigheter ligger inom ramen för "husleiordning" Här tillämpar Statsbygg vad man kallar

---

<sup>60</sup> Ungefär lika många finns i projekteringsfas respektive i programfas.



kostnadstäckande hyra. Denna beräknas på dels kapitalkostnaden dels på kostnaderna för underhåll av byggnaden<sup>61</sup> <sup>62</sup>. För äldre byggnader finns det en värdering som ligger till grund för fastighetens bokförda värde. Vid nybyggnader beräknas kapitalkostnaderna utifrån de reella kostnaderna.

Inom ramen för ”husleiordning” finns det två möjligheter för nyinvesteringar, en traditionell metod som kräver folketingsbeslut om de enskilda investeringsprojekten, där det då också kan finnas en möjlighet att myndigheten får en hyreskostnadskompensation för de ökade hyreskostnaderna som uppstår på grund av den nya byggnaden, s.k. kurantprojekt<sup>63</sup>, varmed förstås att myndigheten ur sitt ordinarie anslag kan betala ökade hyreskostnader vid nybyggnationer. Statsbygg kan låna från staten för byggnadsprojekt.

Det samlade värdet av alla fastigheter som ska generera en avkastning ligger till grund för avkastningsmålet som Statsbygg vill ska uppgå till 5 % för 2011. Regeringen beslutar dock om en avkastning som av budgettekniska skäl fastställs som ett fast värde. Nybyggnader kan också göras utanför ramen för husleiordningen. Under 2010 beräknas kostnader kring 60 miljoner NOK för sådana byggnader. Detta täcks genom anslag till Statsbygg. Sedan överlämnas byggnaden till den aktuella myndigheten och Statsbygg har varken förvaltningsansvar eller möjlighet att ta ut hyra.

Slutligen finns även möjligheten att Statsbygg arbetar som en slag entreprenör åt en offentlig verksamhet.

### *Historiska byggnader*

Statsbygg förvaltar ett stort antal historiska byggnader, 760 000 m<sup>2</sup> nära 30 % av Statsbyggs bestånd är byggnader som har kultur- arvs-karaktär. De flesta av dessa är byggnader som används för

---

<sup>61</sup> Statsbygg har en princip om värdebevarande underhållsinsatser. För varje byggnad finns en underhållsplan.

<sup>62</sup> Under 2009 fick Statsbygg inom ramen för ett stimulanspaket extra anslag om 733 miljoner NOK för extra underhållsinsatser och forcering av pågående byggnadsprojekt.

<sup>63</sup> Kurantprojekt kan beskrivas som ett slags helstatlig OPS lösning. Myndigheten avtalar med Statsbygg om en viss byggnad. Avtalet bygger på att Statsbygg i förväg utlovar en viss byggkostnad. Myndigheten och Statsbygg kommer överens om en avtalslängd och hyra som ger Statsbygg täckning för sina kostnader för byggnadsprojektet. Hyran är således till stor del fastställd redan innan byggnadsarbetena inleds. Överskrider de verkliga byggkostnaderna det avtalade beloppet så tar Statsbygg själv denna extra kostnad, underskrider kostnaderna det avtalade beloppet har inte myndigheten någon fördel. Om värdet av kurantprojektet överskrider 50 miljoner NOK krävs regeringens tillstånd. Under vissa omständigheter kan Statsbygg även utföra kurantprojekt åt uppdragsgivare utanför staten, t.ex. kommuner eller stiftelser.

förvaltning, undervisning och andra ändamål. Hyressättningen för dessa kulturarvsfastigheter återspeglar de restriktioner och problem som kan finnas med att hyra lokaler i ett hus som är byggnadsminnesskyddat.

Men vissa av kulturarvsfastigheterna saknar hyresgäster eftersom fastigheten inte lämpar sig för någon verksamhet men likväl är värd att bevara. Dessa icke-intäktsgivande fastigheterna är dock ganska få<sup>64</sup>. Kostnaderna täcks genom särskilda anslag.

Statsbygg förvaltar även det kungliga slottet, ett lustslott och åtta andra hus av skiftande storlek som kungafamiljen disponerar. Kostnaderna för underhåll av dessa egendomar täcks genom särskilda anslag till Statsbygg.

### *Kulturinstitutionernas byggnader*

Som ovan angivits har Statsbygg ca 120 hyresgäster som kan betecknas som kulturinstitutioner. För dessa beräknar Statsbygg en hyra som baseras på kostnader för drift och värdebevarande underhåll. Statsbygg utgår från att fastigheterna även i framtiden kommer att nyttjas av kulturinstitutionen. Därmed menar man finns det inte något egentligt kapitalvärde för tomten. Däremot måste hyresgästerna betala för kapitalkostnader i samband med nybyggnad eller ombyggnader.

Men det finns ett undantag. Den mest omtalade kultursatsningen på senare år i Norge är den nya Operan i Oslo. Byggnaden som togs i drift 2008 kostade 4,5 miljarder NOK<sup>65</sup>. Statsbygg var byggherre men investeringskostnaden betalades direkt med särskilda anslag i statsbudgeten. Man kan beskriva det som att byggnaden är avskriven, den ingår inte i Statsbyggs kapitalstock och Statsbygg debiterar en hyra för Operan som inte innefattar några kapitalkostnader vare sig för mark eller för byggnad.

---

<sup>64</sup> Håkonshallen och Rosenkrantzårnet, Munkholmen, Austråttborgen, Grotten, Bjørgan Prestegård, Blaker Skanse, Villa Stenersen, Stavern Fort (Citadelloya), Sjømennenes minnehall, delar av Bygdøy Kongsgård samt diverse fjällstugor.

<sup>65</sup> Operahuset har ca 1500 rum och en byggarea på 38 500 m<sup>2</sup>. Det finns tre scener med 1200, 440 respektive 200 sittplatser. Statsbygg var projektledare för Operabygget och det fanns cirka 60 kontrakt med olika entreprenörer. 2002 när beslut om bygget togs var den budgeterade kostnaden 3,3 miljard NOK inklusive ½ miljard NOK i felräkningsmarginal. Innan den nya Operan togs i bruk hyrde Den Norske Opera från 1959 till 2008 Folketeatret, en teater med 1200 sittplatser vid Youngstorget som färdigställdes som bio 1935. Folketeatret togs över av ett privat fastighetsbolag och har nu renoverats och nyttjas för kommersiella musikteateruppsättningar.

Hyressättningen för kulturinstitutionernas byggnader innebär att det är förmånligt för kulturinstitutionerna att nyttja existerande byggnader.

#### *Utrikesförvaltningens byggnader*

Statsbygg äger och förvaltar 75 fastigheter för den norska utrikesförvaltningen utanför Norge<sup>66</sup>. Det gäller ambassader, ambassadörsresidens och några enstaka fall andra bostäder. Under det senaste decenniet har man uppfört sex nya ambassadbyggnader<sup>67</sup> samt tre nya residens<sup>68</sup>.

Liksom för kulturinstitutionerna tillämpar Statsbygg en kostnadsbaserad hyressättning som utgår från att tomtmarken inte har något kapitalvärde. Det betyder att Utenriksdepartementet knappast har något eget incitament att flytta från egna lokaler till förhyrda lokaler. Statsbygg anser dock inte att detta i realiteten utgör något problem. Statsbygg och Utenriksdepartementet har en fortlöpande dialog.

#### **Lokaler för universitet och högskolor**

Beträffande universitetens och högskolornas byggnader så är egendomsförvaltningen fragmenterad. De gamla etablerade universiteten som t ex Oslo eller Bergen äger och förvaltar sina egna byggnader medan Statsbygg äger och förvaltar majoriteten av högskolornas fastigheter. Men högskolorna hyr också lokaler både av Entra och privata och kommunal fastighetsägare.

---

<sup>66</sup> Norge har 107 olika beskickningar i utlandet.

<sup>67</sup> Maputo, Riyad, Managua, Sofia, Wien och Katmandu.

<sup>68</sup> Berlin, Zagreb och Katmandu.

Fördelning av universitet och högskolors förhyrda lokalyta på olika ägare (m<sup>2</sup>)

Institusjonstype	Statsbygg	Entra	private/ fond/legat/stiftingar
Statlege høgskular	645 361	41 964	311 610
Kunsthøgskular	5 182	5 973	27 948
Vitskaplege høgskular	31 424		17 353
Universitet	131 030	11 020	255 480
Sum	812 997	58 957	612 391

Källa: Database for statistikk om høgre utdanning

Även om universiteten äger sina egna byggnader är det bestämt att Statsbygg ska vara ansvariga för att uppföra alla nybyggnader. När byggnaden har färdigställt överlämnas den till universitetet för förvaltning.

Lagen om universitet ger Kunskapsministeriet rätt att besluta om hyresdebitering. Detta sker genom att anslagen till universitetens ska täcka avskrivningskostnaderna för universitetens bokförda tillgångar, t.ex. byggnader och utrustning. Enskilda universitet beslutar om internhyror. Vid Universitet i Bergen som har ett par hundra byggnader tillämpas sedan våren 2010 internhyror där de olika fakulteterna debiteras för den yta de nyttjas. Byggnaderna har placerats i olika hyresklasser beroende på utformning och skick.

### Entra Eiendom AS

Entra Eiendom AS är ett helägt statligt bolag som bildades den 1 juli 2000 och har nu ett totalt fastighetsbestånd på 1,15 miljoner m<sup>2</sup> fördelat på ca 130 olika fastigheter. Balansomslutning uppgick till ca 21 miljarder NOK, medan resultatet före skatt uppgick till 1 084 miljoner NOK.

Entra hade 2009 ca 170 anställda. Huvudkontoret ligger i Oslo och det finns regionkontor i Oslo, Bergen, Trondheim och Kristiansand. Fastighetsbeståndet ligger till största delen i Osloområdet (60 %) och i Sörlandet. Endast fem fastigheter finns norr

om Trondheim. 96 % av tillgängliga lokalytor var uthyrda vid årsskiftet 2009/2010.

Sedan Entra bildades 2000 har dess lokalportfölj nästan fördubblats från 600 000 m<sup>2</sup>. Vid starten var 98 % av hyresgästerna statliga, nu ligger den andelen på ca 75 %.

Huvuddelen av Entras fastigheter ägs direkt av bolaget. Ett särskilt bolag Entra Kultur 1 A äger och förvaltar Nasjonalbibliotekets byggnader i Oslo. För denna fastighet finns ett avtal som möjliggör att staten 2030 köper tillbaka egendomen. Elva andra fastigheter ligger i «single purpose»-bolag. Det gäller egendomar som Entra vill utveckla i särskild ordning och eventuellt ta in andra delägare. Entra är delägare i ett dussintal olika egendomar tillsammans med kommuner eller privata fastighetsbolag.

Under senare år har Entra engagerat sig i byggprojekt direkt riktade till privata lokalhyresgäster<sup>69</sup>. Den genomsnittliga kontraktstiden för Entras hyresgäster är ca 10 år.

Den politiska grunden för Entras verksamhet lades senast fast i Stortingsmeldning 29 (2008–2009) som utarbetats inom Närings- och handelsdepartementet och antogs av regeringen i april 2009. Regeringen lade fram denna skrivelse efter en begäran från Stortingets kontroll- och konstitusjonskomité med anledning av den kritik som riktats mot Entra av Riksrevisionen<sup>70</sup>.

I Stortingsmeldet tillbakavisade regeringen tankarna på att Entras uppgifter skulle specificeras tydligare. Regeringen hänvisade till styrelsens uppgift att leda företaget. Vidare framhölls att styrelsens önskan att öka andelen privata hyresgäster inte alls stod i strid med Entras angivna uppgift att erbjuda bra lokallösningar för statliga myndigheter, tvärtom borde dessa myndigheter också gynnas av att företaget utvecklades och stärktes genom att bredda sin verksamhet. I skrivelsen skrev regeringen att Entra borde kvarstå som ett helägt statligt bolag.

Beträffande Entra verksamhet finns det dock olika politiska uppfattningar. Företrädare för oppositionspartiet Høyre har ifrågasatt Entras expansion och inte minst huruvida det kapitaltillskott

---

<sup>69</sup> Entra är tillsammans med statliga ROM Eiendom AS och det privata bolaget Linstow, ägare till Bjørvika området, som ligger i Operakvarteren. Där uppförs 200 000 m<sup>2</sup> kontorslokaler och 70 000 m<sup>2</sup> andra lokaler. Bl.a. ska banken DnB NOR flytta 4 500 medarbetare till dessa nya byggnader. Entra har även byggt huvudkontoret åt Kommunal Landspensjonskasse (KLP) ett privaträttsligt försäkringsbolag.

<sup>70</sup> Riksrevisionen hade flera gånger sedan 2000 ställt frågor om Entras verksamhet och uppgifter, bl.a. ifrågasatt om uthyrning till privata hyresgäster och olika nyinvesteringar stod i överensstämmelse med de ramvillkor som gavs i samband med tillkomsten av Entra.

på 1 miljard NOK som regeringen hösten 2009 med anledning av finanskrisen gav Entra gav företaget en obefogad konkurrensfördel.

Den ansvarige ministern Sylvia Brustad (Ap) svarade på kritiken i Stortinget 2009-10-20

Innenfor et statlig eierskap bør Entra kunne videreutvikle seg med utgangspunkt i å utnytte kompetansen sin så lenge virksomheten over tid støtter opp under hovedformålet om å dekke statlige behov for lokaler. Entra må ha tilgang til eiendommer og formålstjenlige lokaler for å kunne konkurrere effektivt om tilbud til statlige kunder. Muligheten for å tilpasse seg et konkurranseutsatt og dynamisk marked var en hovedtanke ved etableringen av Entra, slik at selskapet skulle kunne møte statlige behov for lokale på en fleksibel måte. Jeg ga i meldingen uttrykk for at Entra også bør kunne engasjere seg i nye eiendomsprosjekter som ved oppstarten først og fremst vil tiltrekke seg private leietagere. Det vil bidra til selskapsstrategien om å ha ledig kapasitet til å kunne tilby formålstjenlige lokaler på et senere tidspunkt til offentlig sektor.

Entras expansion beror en del på regeringens avkastningskrav. Det långsiktige utdelningskravet for Entra är 50 % av koncernens årsresultat efter skatt.

Det bör noteras att Entra Ejendom AS har tagit upp lån på 15 miljarder NOK, som uppgår till 59 % av finansieringsbehovet. Entra är aktiva på obligations och certifikatmarknaden.

### *Hyressättning*

Entra tar ut marknadshyror på samtliga sina objekt. Entra anser inte att man skiljer mellan statliga hyresgäster och andra hyresgäster. Däremot är det naturligt att de statliga myndigheterna som använde lokalerna 2000 i stor utsträckning fortfarande finns kvar.

### *Historiska byggnader*

Entra är förbundet att underrätta Riksantikvarien om företaget avser att sälja en fastighet med en byggnad som är uppförd före 1950 och som överförts från Statbygg till Entra. Riksantikvarien har då fyra veckor på sig att besluta om byggnaden ska skyddas från försäljning.

### Rom Eiendoms AS

Rom Eiendoms AS är ett dotterbolag till de Norska Statsbanorna NSB. Det är en av Norges största fastighetsägare som äger och förvaltar 2 200 fastigheter med ca 1 000 byggnader på sammanlagt 730 000 m<sup>2</sup> till värde av 7 miljarder NOK. Rom äger 350 järnvägsstationer och olika byggnader för järnvägsdrift. Men ROMs huvudsakliga tillgång är centralt belägna markområden fördelade på 70 tomter med en byggnadspotential på mer än 2 miljoner m<sup>2</sup>. Ett exempel är Filipstadsområdet mitt i centrala Oslo där det funnits en bangård

### Forsvarbygg

Forsvarbygg är en myndighet som bildades 2002 och som förvaltar 4,5 miljoner m<sup>2</sup> lokaler och bostäder samt stora landområden som används som övningsfält. Myndigheten har ca 1 400 anställda. Sedan 2001 har fastigheter till värde av 2,5 miljarder NOK sålts och medlen har tillförts försvarsbudgeten. Forsvarbygg har målsättningen att hyresnivån alltid ska ligga under marknadshyresnivån. Hyressättningen baseras på kostnader och avskrivningar. Avskrivningarna är beräknade så att 1/3 av dessa ska kunna nyttjas för nyinvesteringar medan resten är avsedd för vidmakthållande och förbättringar av existerande byggnader och anläggningar.

### Regionala hälsoföretag

Regionala hälsoföretag äger sjukhusbyggnader. 2007 reformerades det norska sjukvårdssystemet varvid akutsjukhusen som tidigare ägts av fylkeskommuner övertogs av fem (numera fyra) regionala hälsoföretag som vardera äger ett antal hälsoföretag (sjukhus). Företagsbegreppet är vilseledande eftersom de regionala hälsoföretagen ägs av Helse- og omsorgsdepartementet

Ett av de regionala hälsoföretagen har organiserat en särskild fastighetsstruktur. Helsebygg Midt-Norge är en slags projektorganisation, med egen styrelse. Strukturen har främst ansvar för de omfattande investeringarna för att projektera, bygga och utrusta vid universitetssjukhuset i Trondheim

## Övergripande syn på statligt fastighetsinnehav i Norge

Norge avviker från de andra undersökta länderna genom att det finns en stark vilja att vidmakthålla ett stort statligt ägande av fastigheter. Detta motiveras delvis av vidare samhällsintressen än enbart lokalförsörjning.

I innevarande budget skriver den norska regeringen att

Statsbyggs uppgave er å tilby gode og funksjonelle lokaler til statlige virksomheter, og å realisere vedtatte samfunnspolitiske mål for miljø, universell utforming, arkitektur og kulturminnevern.

Det finns inte några politiska indikationer om att Statsbygg skulle minska sitt fastighetsinnehav. Som ovan visats finns det en politisk vilja att bibehålla Entra som ett helägt statligt bolag. Inte heller verkar det finnas planer för ändrade ägarförhållanden beträffande ROM Eiendom AS, Försvarsbygg eller sjukhusbyggnaderna.

## Storbritannien<sup>71</sup>

### Bakgrund

Redan under Rickard II inrättades 1378 ett Office of Works för att ansvara för byggnadsarbetena på kungens slott och gårdar. I olika former kvarstod detta ämbete fram till 1851 då en modern myndighet etablerades varvid verksamheten öppnades för parlamentets insyn. Myndighetens ansvar låg fortfarande på byggnadsarbeten, inte på förvaltning av fastigheter. Många olika slags byggnader för statliga behov som kontor, tullhus, domstolar, fängelser, lagerlokaler liksom en del tjänstebostäder uppfördes under myndighetens överinseende för olika ministeriers behov. Under mellankrigstiden byggde myndigheten också en del större bostadsområden på statlig mark för att dels skapa drägliga bostäder, dels skapa arbetstillfällen inom den av depressionen hårt drabbade byggindustrin.

Under andra världskriget ombildades myndigheten till Ministry of Works and Buildings och fick viktiga uppgifter för krigsinsatsen och återuppbyggnaden av byggnader som förstörts genom bombfallen. Efter kriget kvarstod ministeriet och fick ansvaret för

---

<sup>71</sup> Beskrivningen avser huvudsakligen förhållanden i England, inte Skottland och Wales eftersom dessa regioner på grund av historiska bakgrund och devolutionsreformerna har möjlighet att själva besluta över förvaltningen av statliga fastigheter inom de flesta områden.



förvaltning av praktiskt taget alla statliga fastigheter. Samtidigt hade ministeriet en roll för övergripande planering av all byggnadsverksamhet i Storbritannien.

1970 genomfördes en reform då Ministry of Public Building and Works blev en del av det nybildade Department of Environment och 1972 avskildes den praktiska bygg- och förvaltningsverksamheten till en nybildad myndighet; Property Services Agency. Syftet var att skapa en renodlad myndighet för statliga fastigheter.

Property Services Agency (PSA) tillhandahöll lokaler för den statliga verksamheten, huvudsakligen i egna fastigheter men även genom att hyra lokaler från privata fastighetsägare. Myndigheter som nyttjade lokalerna behövde inte erlægga hyra. PSA beslutade över underhåll och renovering och genomförde nybyggnation efter dialog med myndigheterna. Myndigheternas möjlighet att besluta över vilka lokaler de skulle disponera var mycket begränsade. PSA hade en stor arbetsstyrka och genomförde omfattande arbeten i egen regi.

I början av 1980-talet beslutade regeringen att minska egen-regi verksamheten; minst 70 % av arbetsvolymen skulle upphandlas. Kort därefter avslöjades korruption inom PSA i samband med upphandling av byggnadsarbeten. Dessa och andra missförhållanden belystes i The Wardale Report som togs som utgångspunkt av regeringen för att inleda en omfattande reformering av PSA. Tanken var från början att staten skulle sälja många fastigheter till privata ägare men behålla en kärna av fastigheter att förvaltas av ett statligt bolag som skulle agera kommersiellt.

1990 delades PSA i dels en egendomsförvaltande del dels en tjänstedel. Tjänstedelen delades 1992 i tre delar varav de två delar som arbetade med projektledning respektive fastighetsunderhåll senare såldes till privata företag. Den tredje delen som arbetade som ett slags rådgivande organ i lokalfrågor avvecklades vid sekelskiftet.

Samtidigt inleddes försök med PFI<sup>72</sup>, där privata fastighetsägare uppförde byggnader åt statlig verksamhet.

Tankarna på ett stort kommersiellt statligt fastighetsbolag övergavs dock hastigt av regeringen under 1993 och istället upplöstes PSA's egendomsförvaltning under hösten 1993. Varje departement fick själv ta ansvaret för de statliga byggnader som deras verksamhet nyttjade. Förändringarna kan beskrivas som smått kaotiska. En del departement skapade egna övergripande

---

<sup>72</sup> Private Finance Initiative som ofta också kallas Public Private Partnership (PPP), på svenska OPS.

organisationer för egendomsförvaltning<sup>73</sup>, men i de flesta fallen delegerades ansvaret ner på myndighetsnivå<sup>74</sup>.

## Dagens statliga fastighetsförvaltning

### Förvaltning av olika slags byggnader

Typ av statliga eller tidigare statliga byggnader som används för statlig verksamhet	I England
Regeringsbyggnader	Respektive ministerium Privata fastighetsägare
Ambassader och ambassadörsresidens i andra länder	The Foreign and Commonwealth Office Privata fastighetsägare
Generella kontorsbyggnader	Respektive ministerium Privata fastighetsägare
Häkten, fängelser och liknande institutioner	HM Prison Service Privata fastighetsägare
Polisstationer, domstolar	Home Office Ministry of Justice Privata fastighetsägare
Museer, arkiv, andra byggnader för kulturinstitutioner, t.ex. statliga teatrar	Ministry of Culture Respektive institution English Heritage
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader	English Heritage Historic Royal Palaces

<sup>73</sup> Den största är Defence Estates som har ansvaret för det brittiska försvarets samtliga egendomar och som därmed är förvaltare för ca 1 % av Storbritanniens yta. Defence Estates som får ett årligt anslag på över 1 miljard GBP och har ca 4 000 anställda och förvaltar förutom de rena militära anläggningarna även ca 50 000 lägenheter för försvarsanställda. Under det senaste decenniet har Defence Estates avyttrat fastigheter som försvaret inte längre har behov av för cirka 1,5 miljarder GBP.

<sup>74</sup> Begreppet myndighet är inte entydigt i Storbritannien. En verksamhet sorterar under ett departement och verksamhetens grad av självständighet i förhållande till departementet bestäms av departementet. Likväl uppfattas olika verksamheter som myndigheter med särskiljande namn och ofta en egen logotyp. Därtill finns Non-departmental public bodies (NDPB) i dagligt tal en Quango vilket kan uttydas quasi-autonomous non-governmental organisation, vars styrelse är ansvarig för verksamheten även om de agerar på uppdrag av ett ministerium och oftast erhåller anslag från ministeriet. Självständigheten är i verkligheten begränsad.

Typ av statliga eller tidigare statliga byggnader som används för statlig verksamhet	I England
Järnvägar stationer, bananläggningar verkstäder	Network Rail, Järnvägsoperatörer Network Rail Network Rail, Privata fastighetsägare
Undervisningslokaler och forskningslokaler för statliga skolor och universitet	Respektive undervisningsinstitution Privata fastighetsägare
Försvarsmakten Byggnader särskilt anpassade för militära ändamål (t.ex. radarstationer, bergtrum, skjutfält) Militära administrationsbyggnader, lagerlokaler	Defence Estates
Militära byggnader under avveckling	Defence Estates

I dag är förvaltningen av statliga byggnader mycket fragmenterad med flera hundra "myndigheter" som har ansvar för sina egna lokaler. Aggregerat över hela statsförvaltningens lokalanvändning så består den till ca 36 % av lokaler i statliga byggnader, 32 % av lokaler som tillhandahålls genom PFI avtal och till ca 29 % av förhyrda lokaler.

Den grundläggande principen är att varje myndighet inom ramen för sina anslag måste täcka kostnader för förhyrda lokaler och för underhåll av existerande byggnader och eventuella nybyggnader.

Det finns således inte något enhetligt system för hyressättning utifrån vare sig marknadshyror eller för avkastning på kapital. The Treasury<sup>75</sup> har som vägledning presenterat beräkningsmodeller för att jämföra kostnader för ägda lokaler med marknadshyror. Men varje departement har inom ramen för sin verksamhet kunnat avgöra hur man vill förfara med sina fastigheter. Emellertid tas vid tilldelningen av anslag hänsyn till hur departementets lokalförsörjning ser ut. Vid försäljning av fastigheter har the Treasury haft

<sup>75</sup> Det brittiska finansministeriet.

speciella avräkningsregler för att departementen långsiktigt kunnat tillgodogöra sig intäkterna genom ändrade anslagsnivåer.

Under de senaste 4–5 åren har det dock vuxit fram en ökad medvetenhet om att statlig verksamhet inte utnyttjat sina lokaler så effektivt som möjligt.

Det har funnits ett politiskt tryck att minska kostnader för lokaler. Inom ramen för OGC<sup>76</sup> bildades the Government Asset Management Group. Denna gruppen har haft till uppgift att arbeta för effektivare lokalanvändning.

Tre huvudsakliga medel;

- Effektivare, mera professionell fastighetsförvaltning
- Relokalisering av verksamheter till orter med lägre hyresnivå.<sup>77</sup>
- Förändringar av arbetsplatsernas utformning för att öka antalet arbetsplatser/yta.

The Government Asset Management Group har omvandlats till the Government Property Unit som nu ligger inom BIS<sup>78</sup>.

### High Performing Property

I en rapport till finansministern 2004<sup>79</sup> belystes problemen med dålig resursutnyttjande inom den statliga fastighetsförvaltningen. Detta ledde till att the Treasury beställde olika konsultrapporter för att ytterligare belysa problemen. Detta utmynnade i ett effektivitetsprogram benämnt High Performing Property.

<sup>76</sup> OGC Office of Government Commerce är en organisation som tillkom i syfte att förbättra statsförvaltningens förmåga att ”göra goda affärer”. Det fanns en uppfattning om att staten ofta saknade förmåga att göra bedömningar av olika kommersiella möjligheter och därför kom att ingå ofördelaktiga avtal. OGC har huvudsakligen arbetat med statlig upphandling och fungerar både som upphandlingscentral och som rådgivande organ i förhållande till ministerier och dess myndigheter. Inom ramen för OGC arbete uppmärksammades även statens hyreskontrakt och utnyttjandet av statliga fastigheter. Detta var ett av arbetsområdena för Government Asset Management Group inom OGC. OGC har tidigare varit underställd the Treasury. Nu omstruktureras OGC.

<sup>77</sup> Under det senaste decenniet har 25 000 arbetsplatser flyttats från Londonområdet till andra delar av Storbritannien. Utflyttningen har huvudsakligen varit motiverad av sänkta löne- och hyreskostnader. Det har funnit en klar politisk vilja att genomföra en sådan relokalisering av arbetsplatser. Dock har det inte funnit en politisk vilja att styra de flyttade arbetsplatserna till specifika orter. Flytten har främst skett till Midlands, i första hand Manchester.

<sup>78</sup> Government Property Unit överfördes under hösten 2010 till the Department for Business, Innovation and Skills (BIS) men enheten är dock samtidigt underställda en minister i The Cabinet Office som har ansvaret för Public Sector Efficiency and Reform.

<sup>79</sup> Toward Better Management of Public Sector Assets under Sir Michael Lyons.

Denna strategi bygger på:

- en tydlig och övergripande ansats för integration av egendomsförvaltning i varje myndighets strategiska målsättning och förvaltning.
- tydligt definierat och avstämt ledningsansvar som ska utövas av kompetent och duktig personal och om så är lämpligt bör leda till representation i myndighetens ledningsgrupp eller styrelse.
- användning av resultatmätning och andra verktyg för att leverera kontinuerlig förbättring av förvaltningen av myndighetens egendomstillgångar
- optimerad användning och drift av en myndighets egendom, inklusive tidig upptäckt och avyttring av ej utnyttjade egendomar, liksom optimal användning av byggnader och arbetsyta genom att anta effektiva normer för arbetsyta liksom hållbarhetsmål

Redan 2002 presenterades the Framework for Sustainable Development on the Government Estate med åtgärder för effektivare energihushållning i statliga lokaler. 2006 ersattes dessa av Sustainable Operations on the Government Estate (SOGE-normerna).<sup>80</sup> Normerna har visat sig vara svåra att uppfylla för en del departement. Vissa myndigheter, t ex National Health har genomfört omfattande insatser för ökad energieffektivitet, men saknat resurser för att nå målen, andra har haft svårare att applicera normerna i sin verksamhet. Den nuvarande regeringen har aviserat att nya normer kommer att publiceras inom kort.

High Performing Property rapporten följdes upp av High Performing Property Implementation Plan. Denna kan snarast beskrivas som ett ytterligare försök att öka kunskaper och intresse för effektivare fastighetsförvaltning hos olika myndigheter samtidigt som OGC introducerade en rad olika effektivitetsmått och

---

<sup>80</sup> Dessa mål innehöll bl.a.

- Den dåvarande uppåtgående trenden i koldioxidutsläppen från kontor skulle brytas redan från april 2007.
- Minskade koldioxidutsläpp med 12,5% fram till 2010-11, och 30 % fram till 2020 jämfört med 1999/2000 nivåer.
- Statens kontorsbyggnader skulle vara koldioxidneutrala 2012.
- Energieffektiviteten per m<sup>2</sup> skulle öka med 15 % fram till 2010, och med 30 % fram till 2020 jämfört med 1999/2000 nivåer.
- 10 % av elförbrukningen skulle komma från förnybara energikällor 31 mars 2008.
- 15 % av elförbrukningen skulle komma från kraftvärme (2010).

krav på rapportering från myndigheter. Viktigast är kravet på att varje departement ska utarbeta en Property Asset Management Plan.

Under 2009 publicerade The Treasury, Operational Efficiency Programme för fastigheter<sup>81</sup>. Utgångspunkter var att trots utförsäljning av statlig egendom så fanns det offentliga fastigheter till ett värde av cirka 370 miljarder GBP eller cirka 6 000 GBP per invånare i Storbritannien. 2/3 av dessa tillgångar tillhör kommuner och regioner. Utredningen uppskattade att egendom, exklusive bostäder, för cirka 10 miljarder GBP borde säljas under den kommande 10-årsperioden och att de årliga besparingarna för offentliga fastigheter borde kunna uppgå till 5 miljarder GBP.

Några av rekommendationer i programmet var:

- en minst 30 % minskning av kontorsytan för den centrala förvaltningen genom ändrade kontorslokaler, inklusive introduktion av delade arbetsplatser. Normen borde sänkas från 14,5 m<sup>2</sup> till högst 10 m<sup>2</sup> men helst lägre per fulltidsekvivalent anställd.
- Övrig förvaltning borde kunna reducera sitt lokalbehov med 20 % under de kommande 10 åren.
- Gemensam upphandling av fastighetsförvaltningstjänster borde kunna ge samlade besparingar på ½ miljard GBP per år.

I programmet föreslogs också att ny central fastighetsfunktion skulle inrättas. Dess arbetssätt skulle inte ha likheter med den tidigare existerande Property Services Agency, utan arbeta med

- en strategisk syn på rationaliseringar och avyttrande
- etablera standarder och råd för fastighetsförvaltning
- överblick över fastighetsförvaltningen effektivitet

Detta har resulterat i Government Property Unit.

I sammanhanget framhölls att det skulle vara nödvändigt att väga intäkter av försäljning av fastigheter mot möjligheterna att utveckla fastigheter till samhällsnyttiga funktioner, t ex billiga bostäder.

Programmet föreslog även väsentliga ändringar i incitamenten för de olika departementen att rationalisera sitt fastighetsinnehav. I det nuvarande systemet för budgetallokering till departementen,

---

<sup>81</sup> Framtagen under eldning av lord Coles.

som varit i bruk under några år, beräknas visserligen ett slags avkastningskrav baserat på fastigheternas värde och avskrivning av byggnadsinvesteringar, men detta har till stor del varit ett fiktionärt eftersom det ligger inom ramen för kapitalbudgetens delar som skyddas för nedskärningar. Principen har under några år varit att intäkter vid försäljning av egendom disponeras av respektive departementet för kapitalinvesteringar men inte för driftskostnader. Under senare år har i budgeten fastställts försäljningsmål, varvid departementen åläggs en viss volym försäljning av egendom varje år. I programmet konstateras att en sådan "top-down" hantering inte är tillfredsställande och kan riskera leda till inoptimala resultat.

I programmet förordas att departementen vidarebefordrar kapitalavkastningskraven till underliggande myndigheter för att på sätt skapa incitament i verksamheten att reducera fastighetskostnader.

Slutligen framhålls att olika sektorer måste etablera egna normer för fastighetsbeståndet användning.<sup>82</sup>

### OPS-lösningar

Som synes har Storbritannien en mycket stor andel lokaler som avser OPS lösningar. Skillnaden mellan OPS (PFI) -lösningar och vanliga hyresavtal är inte alltid glasklar. Huvuddelen av dessa OPS-avtal handlar om fastigheter som ministerier sålt men då ett långt hyresavtal ingått i upplägget. Sådana avtal gav i sig initialt goda försäljningsintäkter men ledde ofta till höga årliga lokalkostnader. Inte minst har problemen med denna typ av avtal accentuerats av att myndigheternas uppgifter förändrats och olika myndigheter fusionerats. I en del fall styrs myndigheterna lokalisering av gamla PFI-avtal. Problem har även uppstått när PFI- fastigheter bytt ägare och de nya ägarna inte har haft full förståelse för förutsättningar för avtalen. En del PFI-fastigheter lider av nedsatt underhåll som har negativ inverkan på myndighetens verksamhet. Ett avgörande problem är att avtalen utgör en fast avgift som myndigheten inte kan påverka ens när ministeriet tvingas göra kraftiga anslagsminskningar.

---

<sup>82</sup> Ett exempel är the Higher Education Funding Council som genom att introducera nya statistiska mått kunna visa att Higher Education Institutions reducerat sina lokalbehovet från 12 till 7,9 m<sup>2</sup> per student redan mellan 2001/02 och 2005/06.

Denna typ av single-building PFI-lösning rekommenderar inte Government Property Unit. Efterhand som avtalen löper ut bör de ersättas med vanliga hyresavtal. Man är även tveksam till nybyggnader med PFI. Ny lagstiftning kommer att göra att PFI-avtal redovisas som en del av statsskulden.

Däremot är man betydligt mera positiva till en typ av avtal som under senare år ingåtts av vissa stora myndigheter. Det gäller bl.a. Her Majesty's Revenue and Customs (HMRC)<sup>83</sup> som ingått ett avtal med ett privat fastighetsbolag. Det innebär att bolaget ställer lokaler till HMRC:s förfogande mot en viss arbetsplatshyra. Det står HMRC fritt att öka eller minska antalet anställda på en ort och att dra ner det totala antalet anställda. Fastighetsbolaget har tagit över existerande lokaler både ägda och förhyrda. Bolaget kan sedan flytta HRMC verksamheter till lokaler som passar myndighetens planerade personalstyrka för det kommande året. Avtalet ger HRMC stora fördelar menar Government Property Unit samtidigt som fastighetsbolaget fick tillgång till intressanta lokaler i samband med fusionen av det två delarna av HRMC. Även the Department for Work and Pensions som upprätthåller över 1 000 arbetsförmedlingar (jobcentres) har ingått liknande avtal.

### Utrikesförvaltningens fastigheter

Storbritannien har cirka 270 olika ambassader och generalkonsulat med en personalstyrka på ca 13 000 personer. Det brittiska utrikesministeriet (FCO)<sup>84</sup> förvaltar sedan 1993 själv ambassader/konsulat, residens och ett stort antal tjänstebostäder i utlandet, liksom en stor kontorsfastighet vid Whitehall. Totalt beräknas dessa fastigheter vara värda kring 1,6 miljarder GBP. Värderingen av fastigheterna är dock behäftad med en del brister främst i länder med outvecklade fastighetsmarknader<sup>85</sup>.

Av det totala antalet lokaler och bostäder, ca 4 000<sup>86</sup> som FCO disponerar i utlandet är för närvarande 45 % hyrda, resten ägs av FCO. Bostäder hyrs i större utsträckning, endast 35 % är ägda, medan 70 % av lokalerna för ambassader och konsulat finns i

<sup>83</sup> HM Revenue & Customs (HMRC) bildades 2005, genom en sammanslagning av skatteverket, Inland Revenue and och tullverket, HM Customs and Excise Department.

<sup>84</sup> The Foreign and Commonwealth Office – FCO.

<sup>85</sup> Det finns också ca 380 fastigheter som på något sätt har skänkts till den brittiska staten och där därför byggnaden och /eller marken eventuellt måste återlämnas till värdlandet istället för att avyttras.

<sup>86</sup> Cirka 400 kontorsbyggnader, ca 220 residens och 3 400 andra tjänstebostäder.



utrikesministeriets fastigheter. Men förhållandena varierar mellan olika delar av världen, i Europa är enbart 20 % av bostäderna ägda av FCO.

I februari 2010 riktade the National Audit Office – NAO kritik mot FCO's fastighetsförvaltning<sup>87</sup>. I revisionsrapporten, som granskade hanteringen både av de ägda fastigheterna och de förhyrda lokalerna och bostäderna, anfördes bl.a. att mer än hälften av ambassaderna/konsulaten hade outnyttjade kontorsytor eller outnyttjade bostäder. Likaså framhölls att 2/3 av byggnadsprojekten var försenade och att 10 % inte höll kostnadsramarna. I rapporten påpekades att de enskilda utlandsmyndigheterna helt saknade incitament till att medverka till effektivare lokalutnyttjande och att uppdelningen inom FCO mellan en Estate Unit som svarade för ägda fastigheter och de geografiska enheterna med ansvar för budgeten för förhyrda lokaler inte var ändamålsenlig. Vidare framhölls att uppföljning och kontroll var otillfredsställande och de IT instrument som fanns för fastighets- och lokalförvaltning endast användes i vissa länder.

Som ett resultat av NAO granskningen tillsattes en arbetsgrupp som våren 2010 tog fram FCO's Estate Strategy. Denna har sedan uppdaterats efter regeringsskiftet. Denna innehåller en rad ambitioner om att förbättra fastighetsförvaltningen.

Grundläggande är att det inte finns något system för hyresdebitering varken för FCO som helhet eller internt inom FCO. Man har inte heller några planer på att införa ett sådant system. Däremot gör man inom FCO analyser av alternativkostnaderna för olika fastigheter för att avgöra vilka som i första hand bör avyttras. Den hittills största försäljningen var ambassadbyggnaden i Madrid som 2008 avyttrades för 40 miljoner GBP varefter ambassaden flyttade till nya lokaler i ett privatägt höghus dit även andra länder som Canada och Australien har flyttat sina ambassader.

På grund av det ansträngda budgetläget kommer FCO att tvingas genomföra betydande besparingar de närmaste åren. FCO har liksom andra delar av den brittiska statsförvaltningen under de senaste åren haft en ambition om att utnyttja sina lokaler mera effektivt. Samtidigt framhåller man att verksamhetens natur i sig gör det svårt att skapa lika yteffektiva kontor som är möjligt för förvaltningslokaler i Storbritannien. Bl.a. förhindrar ofta säkerhetskrav och sekretessregler den typ av öppna kontorslokaler som

---

<sup>87</sup> Adapting the Foreign and Commonwealth Office's global estate to the modern world, National Audit Office, Report by the Comptroller and Auditor General, 11 February 2010.

blivit vanliga i Storbritannien. Jämförelser blir därför lätt missvisande.

Ambitionen är dock att successivt flytta till mindre lokaler. FCO har under senare år minskat på antalet ägda fastigheter för att istället hyra lokaler i kommersiella kontorsbyggnader. Även antalet ägda residens har minskat. I vissa fall har en försåld byggnad ersatt med en nyförvärvad eller nybyggd. I den fortsatta processen kommer ytterligare ambassadbyggnader att avyttras och ambassad- och konsulatkanslier att inrymmas i kommersiella kontorsfastigheter på fler orter. Under de närmast åren har FCO ett mål att avyttra egendom till värde av 50 miljoner GBP.

Inom FCO ser man dock en nödvändighet att samtidigt göra omfattande investeringar i kvarvarande fastigheter. Genom att bygga om ambassadbyggnader, eller även bygga nytt, kan yteffektiviteten förbättras, så att utrymme kan beredas för annan verksamhet, t.ex. tjänstebostäder eller lokaler för British Council. Vid ombyggnaderna ska även energieffektiviteten beaktas<sup>88</sup>.

De årliga underhållskostnaderna motsvarar enbart cirka 3 % av det bokförda värdet av fastigheterna. FCO har ambitionen att alla dess lokaler ska uppfylla höga arbetsmiljö-, miljö- och säkerhetskrav och vara representativa för Storbritannien. Beträffande arbetsmiljö ska i princip samma krav som gäller i Storbritannien uppfyllas, eller värdlandets regler om dessa är högre<sup>89</sup>. I den mån detta inte är praktiskt möjligt eller kostnadmässigt rimligt ska en noggrann bedömning göras i varje fall. Detta påverkar också valet mellan ägda fastigheter och förhyrda lokaler. FCO uppskattade hösten 2010 att ca 40 % av lokalerna behöver åtgärdas i närtid avseende brister beträffande arbetsmiljö eller säkerhet.

FCO har gjort en inventering av byggnadernas historiska betydelse. Slutsatser blev att de har 38 fastigheter, både ambassader och residens, som har sådan historisk, kulturell eller politisk signifikans att de ska bevaras som brittiska och underhållas på ett särskilt sätt. FCO kommer fortsättningsvis att dra nytta av bevarandekompetensen inom English Heritage.

---

<sup>88</sup> SOGE-kraven gäller för närvarande inte statlig egendom i utlandet. FCO räknar emellertid med att det är möjligt att detta kan komma att ändras vid översynen av SOEG för 2011/2012 så att successivt kraven kommer att tillämpas även i utlandet. Därför ställer FCO redan upp interna mål om reducerade CO2 utsläpp.

<sup>89</sup> T.ex. strukturella krav i länder med jordbävningrisk.

Inte mindre än 91 olika offentliga brittiska myndigheter och organisationer har egna lokaler utanför Storbritannien<sup>90</sup>. Regeringen har en ambition om FCO's lokaler i högre utsträckning ska nyttjas av andra statliga organisationer. Detta borde vara kostnadsbesparande och dessutom stärka Storbritanniens synlighet i utlandet genom en gemensam lokalmässig plattform. FCO konstaterar emellertid att det finns en rad hinder, främst eftersom möjligheterna för FCO att överenskomma om att debitera hyra för lokalerna som inkluderar kapitalkostnader är oklara, omständliga och alltför komplicerade, men även att andra statliga myndigheter har uppställt annorlunda krav än FCO beträffande säkerhet i förhållande till tillgänglighet. I dag är det främst försvarsattachéer som tillhör Ministry of Defence och viseringspersonal som är utsänd av UK Border Agency, en myndighet under Home Office, som finns i ambassad- och konsulatlokaler.

FCO:s avdelning för Estate and Security har ansvaret för det stora fastighetsbeståndet. Inom denna enhet finns Estate Strategy med ett 16 medarbetare både diplomater och fastighetsförvaltare. Deras uppgift är att ta fram underlag för strategiska fastighetsbeslut, främst försäljningar och viktiga hyreskontrakt. Man har också medverkat till att få fram effektivare fastighetsförvaltning ”på fältet”. Detta arbete har tidigare genomförts med en blandning av egna specialistmedarbetare och inhyrda entreprenörer. Under våren kommer i princip hela fastighetsförvaltningsverksamheten i ett antal länder i Asien att lämnas ut på entreprenad. Vid en offentlig upphandling vann ISS kontraktet. De har redan närvaro i samtliga aktuella länder. En liknad upphandling har redan genomförts som täcker 14 länder i Europa.

Vidare kommer man att tillsätta 5 regionala fastighetschefer. Dessa kommer inte att vara civil servants utan rekryteras från främst den privata sektorn och får ett strategiskt ansvar att kontrollera fastighetsförvaltningsentreprenörerna och planera fastighetsstrategier.

---

<sup>90</sup> De största är the British Council, the Department for International Development (DFID), Ministry of Defence, The UK Border Agency och UK Trade and Investment.

## Kulturinstitutionernas fastigheter

Under Department of Culture, Media and Sports finns ett tiotal nationella museer<sup>91</sup> som bedriver verksamhet vid 25-tal anläggningar. Dessa erhåller årliga anslag från departementet. De förvaltar sina egna byggnader. Vid behov av större om eller nybyggnader erhåller de särskilda anslag. Samma gäller för British Library. Beträffande de flesta andra kulturinstitutioner är de i formell mening självständiga från staten även om de är garanterade statsanslag. Det gäller t.ex. för the National Theatre, the Royal Opera House och South Bank Centre som är registrerade som bolag eller som allmännyttiga organisationer.

De statliga museerna är i hög grad beroende av statsanslagen. De tar normalt inte ut inträdesavgifter, men söker frivilliga bidrag, sponsorskap och donationer. Brittiska museer och teatrar tar i hög utsträckning emot donationer för att kunna uppföra nya byggnader eller ombyggnader.

## Historiska byggnader

### *English Heritage*

Ansvar för statliga kulturfastigheter ligger huvudsakligen hos English Heritage<sup>92</sup>. Det är en non-departmental public body (NDPB) i dagligt tal en Quango<sup>93</sup>. English Heritage verksamhet ligger inom Department of Culture, Media and Sports område. English Heritage etablerades 1983 och övertog då cirka 400 historiskt värdefulla fastigheter från Ministry of Environment.

English Heritage är en samlad myndighet för historiska byggnader. Utöver ansvar för sina egna fastigheter så fördelar English Heritage även statsbidrag till privata och kommunala fastighetsägare som äger historiskt värdefulla byggnader och som inte har ekonomiska möjligheter att själva fullt ut svara för underhållskostnaderna. English Heritage har även en enhet för rådgivning beträffande underhåll av historiska byggnader.

Det finns ca 760 olika byggnader och monument på English Heritage's fastigheter. I så stor utsträckning som möjligt ska

---

<sup>91</sup> T.ex. British Museum och Imperial War Museum.

<sup>92</sup> För Wales respektive Skottland finns motsvarande Quangos – Cadw respektive Historic Scotland.

<sup>93</sup> Quasi-autonomous non-governmental organisation.

byggnaderna hållas öppna för allmänheten, dock nästan alltid mot en inträdesavgift, förutom för skolklasser. Under 2009 hade English Heritage's byggnader 11 miljoner besökare. I byggnaderna bedrivs främst museiverksamhet medan det finns även vissa historiskt mindre viktiga delar av byggnaderna som kan inhysa olika allmännyttiga organisationer eller kaféer och restauranger. De flesta museerna i English Heritage's byggnader drivs av allmännyttiga organisationer eller i något fall av kommuner.

Däremot tillåts inte dessa organisationer ha ansvar för byggnadernas skötsel.<sup>94</sup>

Sedan English Heritage skapades har beståndet knappast förändrats. English Heritage vill ogärna ta ansvar för fler byggnader utan garantier om ökade anslag. För hotade värdefulla historiska byggnader söker man i första hand en lösning för som innebär att en allmännyttig organisation tar på sig ägaransvaret och English Heritage bistår med bidrag.

English Heritage erhåller anslag på ca 175 miljoner GBP och har ca 1900 anställda<sup>95</sup>. Tidigare hade English Heritage en egen arbetsstyrka som utförde reparationsarbete men detta görs i dag nästan helt och hållet av entreprenörer. Däremot sker allt planerings och projekteringsarbete liksom kontrollen av entreprenörernas arbete av English Heritage egen personal.

English Heritage kan förutom anslaget från departementet även ansöka om medel för särskilda renoveringsinsatser från The Heritage Lottery Fund (HLF) som administreras av the National Heritage Memorial Fund (NHMF) och som erhåller en andel av överskottet från the National Lottery for Good Causes. Därtill har English Heritage blivit en slag medlemskapsorganisation med ca 700 000 medlemmar. Grunden för medlemskapet är ett årskort<sup>96</sup> som berättigar till fritt inträde, men som myndigheten beräknar ger ett visst överskott. Under senare år har man försökt attrahera donationer och arv till verksamheten eller till specifika fastigheter. English Heritage anslag kommer att minska betydligt det kommande budgetåret och man förbereder en kraftig reduktion av personalstyrkan.

---

<sup>94</sup> I ett fall har English Heritage och en kommun skapat en särskild struktur så att både English Heritage's fastighet och den av kommunen ägda parken skulle kunna förvaltas som en enhet.

<sup>95</sup> Många av dessa är vakter och guider som är säsongsanställda under främst somarmånaderna när English Heritage's byggnader är öppna för allmänheten.

<sup>96</sup> Ett årskort kostar 44 GBP för en enskild person och 77 GBP för par.

### *Historic Royal Palaces*

Ett särskilt förhållande gäller de kungliga slotten som inte ligger inom The Royal Household<sup>97</sup>. Historic Royal Palaces är en Quango som bildades 1998 med uppgift att förvalta de av kungafamiljen ej bebodda kungliga slotten<sup>98</sup>. Myndigheten arbetar på uppdrag av Department of Culture, Media and Sports, men till skillnad från English Heritage och The Royal Household erhåller Historic Royal Palaces inga statsanslag. Eftersom de av Historic Royal Palaces förvaltade slotten till del är stora turistmagneter förväntas myndigheten klara sina uppgifter med de intäkter de kan få från inträdesavgifter, sponsorskap och donationer.

### *National Trust*

Det bör påpekas att det i Storbritannien även finns en helt fristående allmännyttig organisation; the National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty, som bildades redan 1893. Denna organisation äger mer än 200 historiska byggnader, till stor del slott och palats har 4 500 anställda (heltidsekvivalenter). Organisationen har 3,7 miljoner medlemmar<sup>99</sup>. Under 2010 hade National Trust's egenodomar 17,2 miljoner besökare. National Trust's verksamhet finansieras genom inträdesavgifter, medlemsavgifter, olika hyresintäkter och donationer. Inte mindre än 61 000 personer arbetade under 2010 frivilligt för National Trust. Genom National Trusts omfattande verksamhet behövde inte staten köpa in historiskt värdefulla byggnader. Under 1950- och 60-talet hade Storbritannien arvsskattesatser som i det närmaste omöjliggjorde generationsväxling av stora lantegendomar. Genom avtal med National Trust kunde landägare skänka bort sina stora slott och palats men ha kvar rätten att bebo delar av byggnaderna. Stigande underhållskostnaderna har gjort att sedan 1980-talet tar National Trust inte emot sådana gåvor. Men om driftkostnaderna kan

<sup>97</sup> The Royal Household är ansvarig för förvaltningen för dels officiella residens såsom Buckingham Palace, Windsor Castle och Clarence House, dels drottningens privata palats som Balmoral och Sandringham House. Underhållet av de förstnämnda bestrids från ett särskilt anslag genom the Department of Culture, Media and Sport. I anslutning till drottningens privata palats bedrivs näringsverksamhet, främst jord- och skogsbruk vars överskott nyttjas för underhåll av dessa fastigheter.

<sup>98</sup> The Tower of London, Hampton Court Palace, delar av Kensington Palace, Banqueting House och Kew Palace.

<sup>99</sup> Ett medlemskap med automatisk förnyelse kostar 36 GBP för en person och 60 GBP för ett par.

garanteras genom donationer så tar National Trust fortfarande hand om nya egendomar<sup>100</sup>.

Det folkliga engagemang som i Storbritannien finns för historiska byggnader är helt unikt.

### Aktuella frågor

I oktober 2010 meddelade finansministern i regeringens Comprehensive Spending Review, att regeringen avsåg att ge Government Property Unit inom BIS helt nya uppgifter. Enheten ska enligt planerna ta över ägaransvar och förvaltning av statliga kontorsbyggnader i centrala London och Bristol under 2011-2012. Syftet är att ett samlat ägande ska möjliggöra en effektivare användning av lokaler. Myndigheter bör återigen kunna dela på kontorsfaciliteter<sup>101</sup>. Effektiviseringar bör kunna leda till att staten ska kunna avyttra eller hyra ut fastigheter. Samtidigt är man dock medveten om att fastighetsmarknaden i London befinner sig i ett osäkert läge och ett utflöde av lediga lokaler skulle kunna leda till ett prisras. I det korta perspektivet står därför inte avyttringar i fokus. Även om effektiviseringen leder till att statens behov att hyra lokaler minskar kan det också påverka fastighetspriserna.

Även om den nya policyn mycket kortfattat redovisades i Comprehensive Spending Review och en ny chef rekryterats så förefaller det ändå inte vara helt klart att det verkligen handlar om en så radikal förändring att alla statliga kontorsbyggnader i centrala London ska övertas av Government Property Unit. En sådan nyordning skulle ju i realiteten innebära en reversering av 1993 års beslut att upplösa PSA. Reformen skulle få omfattande effekter för ett antal departement och deras myndigheter och kräver rimligen en viss tid att genomföra.

---

<sup>100</sup> Under 2009 tog National Trust över som ägare till the Seaton Delaval Hall i Northumberland.

<sup>101</sup> Inom Government Property Unit menar man att man redan tidigare har identifierat ett antal möjliga effektiviseringar men att olika departement och deras myndigheter är ovilliga att dra fördel av samlokalisering. "Skylden över dörren" har fått kosta en hel del. Andra problem har varit att olika departement och myndigheter har olika datorsystem och man därför ser praktiska problem med att medarbetare från olika verksamheter finns i samma lokaler.

## Övergripande syn på statlig fastighetsförvaltning

De senaste åren har präglats av omfattade försöka att skapa samordning och styrning av den sedan 1993 fragmenterade statliga fastighetsförvaltning i syfte att uppnå besparingar. Medlen har hittills handlat om planerings- och styrinstrument, inte individuella bedömningar av olika fastigheter. Detta är naturligt med tanke på Storbritanniens storlek. Om de aviserade reformerna av Government Property Unit genomförs innebär det en radikal förändring där en ny fastighetsförvaltningen rimligen får en stark roll i förhållande till fackdepartementen och deras myndigheter.



# Statens offentliga utredningar 2011

---

## *Kronologisk förteckning*

1. Svart på vitt – om jämställdhet i akademien. U.
2. Välfärdsstaten i arbete. Inkomsttrygghet och omfördelning med incitament till arbete. Fi.
3. Sanktionsavgifter på trygghetsområdet. S.
4. Genomförande av EU:s regelverk om inre vattenvägar i svensk rätt. N.
5. Bemanningsdirektivets genomförande i Sverige. A.
6. Missbruket, Kunskapen, Vården. Missbruksutredningens forskningsbilaga. S.
7. Transporter av frihetsberövade. Ju.
8. Den framtida gymnasiesärskolan – en likvärdig utbildning för ungdomar med utvecklingsstörning. U.
9. Barnen som samhället svek. Åtgärder med anledning av övergrepp och allvarliga försummelse i samhällsvården. S.
10. Antidopning Sverige. En ny väg för arbetet mot dopning. Ku.
11. Långtidsutredningen 2011. Huvudbetänkande. Fi.
12. Medfinansiering av transportinfrastruktur – utvärdering av förhandlingsarbetet jämte överväganden om brukaravgifter och lånevillkor. N.
13. Uppföljning av signalspaningslagen. Fö.
14. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2011 – geologin, barriärerna, alternativen. M.
15. Rehabiliteringsrådets slutbetänkande. S.
16. Allmän skyldighet att hjälpa nödställda? Ju.
17. Förvar. Ju.
18. Strålsäkerhet – gällande rätt i ny form. M.
19. Tid för snabb flexibel inläring. U.
20. Dataskydd vid europeiskt polisiärt och straffrättsligt samarbete. Dataskyddsrambeslutet, Europolanställdas befattning med hemliga uppgifter. Ju.
21. Utrikesförvaltning i världsklass. UD.
22. Spirit of Innovation. UD.
23. Revision av livsmedelskedjans kontrollmyndigheter. L.
24. Sänkt restaurang- och cateringmoms. Fi.
25. Utökat polissamarbete i Norden och EU. Ju.
26. Studiemedel för gränslös kunskap. U.
27. Så enkelt som möjligt för så många som möjligt. – En bit på väg. N.
28. Cirkulär migration och utveckling – förslag och framåtblick. Ju.
29. Samlat, genomtänkt och uthålligt? En utvärdering av regeringens nationella handlingsplan för mänskliga rättigheter 2006–2009. + Lättläst + Daisy + Punktskrift. A.
30. Med rätt att välja – flexibel utbildning för elever som tillhör specialskolans målgrupp. U.
31. Staten som fastighetsägare och hyresgäst. S.

# Statens offentliga utredningar 2011

---

## Systematisk förteckning

### Justitiedepartementet

---

- Transporter av frihetsberövade. [7]  
Allmän skyldighet att hjälpa nödställda? [16]  
Förvar. [17]  
Dataskydd vid europeiskt polisiärt och straff-  
rättsligt samarbete.  
Dataskyddsrambeslutet, Europolanställas  
befattning med hemliga uppgifter. [20]  
Utökat polissamarbete i Norden och EU. [25]  
Cirkulär migration och utveckling  
– förslag och framåtblick. [28]

### Utrikesdepartementet

---

- Utrikesförvaltning i världsklass. [21]  
Spirit of Innovation. [22]

### Försvarsdepartementet

---

- Uppföljning av signalspaningslagen. [13]

### Socialdepartementet

---

- Sanktionsavgifter på trygghetsområdet. [3]  
Missbruket, Kunskapen, Vården.  
Missbruksutredningens forskningsbilaga.  
[6]  
Barnen som samhället svek.  
Åtgärder med anledning av övergrepp och  
allvarliga försummelse i samhällsvården.  
[9]  
Rehabiliteringsrådets slutbetänkande. [15]  
Staten som fastighetsägare och hyresgäst. [31]

### Finansdepartementet

---

- Välfärdsstaten i arbete.  
Inkomsttrygghet och omfördelning med  
incitament till arbete. [2]  
Långtidsutredningen 2011. Huvudbetänkande.  
[11]  
Sänkt restaurang- och cateringmoms. [24]

### Utbildningsdepartementet

---

- Svart på vitt – om jämställdhet i akademien. [1]  
Den framtida gymnasiesärskolan  
– en likvärdig utbildning för ungdomar  
med utvecklingsstörning. [8]  
Tid för snabb flexibel inläring. [19]  
Studiemedel för gränslös kunskap. [26]  
Med rätt att välja  
– flexibel utbildning för elever som tillhör  
specialskolans målgrupp. [30]

### Landsbygdssdepartementet

---

- Revision av livsmedelskedjans kontroll-  
myndigheter. [23]

### Miljödepartementet

---

- Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2011  
– geologin, barriärerna, alternativen. [14]  
Strålsäkerhet – gällande rätt i ny form. [18]

### Näringsdepartementet

---

- Genomförande av EU:s regelverk om inre  
vattenvägar i svensk rätt. [4]  
Medfinansiering av transportinfrastruktur  
– utvärdering av förhandlingsarbetet  
jämte överväganden om brukaravgifter  
och lånevillkor. [12]  
Så enkelt som möjligt för så många som  
möjligt. – En bit på väg. [27]

### Kulturdepartementet

---

- Antidopning Sverige.  
En ny väg för arbetet mot dopning. [10]

### Arbetsmarknadsdepartementet

---

- Bemanningsdirektivets genomförande i  
Sverige. [5]  
Samlat, genomtänkt och uthålligt?  
En utvärdering av regeringens nationella  
handlingsplan för mänskliga rättigheter  
2006–2009. + Lättläst + Daisy + Punkt-  
skrift. [29]