



Finansdepartementet
Avdelningen för offentlig förvaltning
Enheten för offentlig upphandling
Diarienummer Fi2024/02399

2025-03-20

YTTRANDE: EFTER KOSTNADSHYRA, DS 2024:32

DIK är fackförbundet för alla som arbetar eller studerar inom kultur, kommunikation eller kreativ sektor och har medlemmar på de verksamheter som berörs av utredningen. DIK är en del av Saco och organiserar fler än 20 000 medlemmar inom arbetsmarknadens alla sektorer.

DIK:s övergripande synpunkter

DIK tillstyrker förslaget om att den icke-fungerande modellen med kostnadshyra ska avvecklas för de fem berörda kulturfastigheterna (Kungliga Operan AB, Dramatiska Teatern AB, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet). Modellen har bland annat inneburit höga och oförutsägbara lokalkostnader och att fastighetsunderhållet för dessa viktiga kulturbyggnader har blivit eftersatt.

DIK delar bedömningen att vissa av de problem som kostnadshyresmodellen har inneburit kan minska om marknadsmässig hyra införs. Framför allt innebär utredningens förslag en ökad tydlighet i underhållsansvaret och att hela kostnaden för renovering och liknande inte hamnar på kulturinstitutionerna genom höjda hyror. DIK ser dock utmaningar även med marknadsmässig hyra – även den modellen kan innebära större ökning i hyreskostnader på kort tid och det är också svårt att sätta "marknadsmässiga" hyror på unika kulturhistoriska byggnader. Att dessa verksamheter inte kan välja en annan lokal, minska lokalytan eller hyra ut en del av sina lokaler innebär dessutom att principerna för hyressättning är satta ur spel.

Om marknadsmässig hyra införs bedömer DIK att det finns fördelar att även gå vidare med utredningens komplementförslag om en intäktsjusterad hyra för de verksamheter som är starkt knutna till sina byggnader och inte har möjlighet att byta lokal. Förslaget att justera hyror i takt med anslagsuppskrivningen kan minimera fluktuationen i kostnader ytterligare och därmed öka förutsägbarheten.

Om marknadsmässig hyra införs är det också viktigt att regeringen följer utredningens förslag att justera anslagen för att neutralisera de ekonomiska effekterna av nya hyresnivåer. Oavsett modell är det också viktigt att Dramaten och Operan åter inkluderas i systemet för pris- och löneomräkning av förvaltningsanslag.

DIK tillstyrker också förslaget om att Statens fastighetsverk ska få ett särskilt återrapporteringskrav i regleringsbrevet om att redovisa vilka åtgärder som vidtagits och planeras för att öka långsiktighet och planerbarhet för underhållet av fastigheterna. Det kan bidra till bättre planeringsförutsättningar för hyresgästerna vid renoveringar och underhåll.

Med detta sagt vill DIK framhålla att det viktigaste, oavsett vilken hyresmodell som tillämpas, är att kulturinstitutionerna får tillräckliga verksamhetsanslag för att kunna bedriva sina uppdrag och säkra en hållbar arbetsmiljö med trygga anställningar. Grundproblemet är och har hela tiden varit att kulturinstitutionerna inte får tillräckliga anslag för att möta alla sina kostnader samtidigt som hyran ätit upp en stor del av verksamhetsanslagen vilket har gått ut över både personalen och möjligheten att genomföra uppdragen. DIK ser en stor risk att dessa problem kommer att kvarstå även om utredningens förslag genomförs.

Eftersom de byggnader som berörs av utredningen är en del av vårt gemensamma kulturarv och har stora kulturhistoriska värden är det givetvis staten (som äger fastigheterna) som ska ta kostnaderna för renoveringar, underhåll och andra fastighetsrelaterade frågor. Oavsett vilken modell som införs ska kostnaderna aldrig tas från verksamhetsanslagen. Ett alternativ till utredningens förslag är att Statens fastighetsverk får direkta anslag från regeringen för att säkra underhållet och bevarandet av dessa kulturhistoriskt viktiga byggnader och att verksamheterna i sig inte betalar någon hyra alls.

DIK vill tillägga att Statens fastighetsverk också är hyresvärd för en mängd andra kulturverksamheter på lokal, regional och statlig nivå. De problem som uppstått för de fem statliga kulturmyndigheter som är föremål för utredningen förekommer också för dessa övriga kulturverksamheter. Om en ny hyresmodell införs, som bland annat syftar till att verksamhetsanslagen inte ska ätas upp av hyreshöjningar, bör den också gälla för övriga kulturverksamheter som har Statens fastighetsverk som hyresvärd.

Avslutningsvis vill DIK betona att hela kultursektorn och dess institutioner behöver utökade resurser för att säkra sina samlingar, sin verksamhet och sin personalförsörjning. Därför behöver kulturbudgetarna stärkas på både nationell och lokal nivå och anslagen till Kultursamverkansmodellen utökas.

Fördjupade kommentarer

5.2.1 Kostnadshyresmodellen avvecklas

DIK tillstyrker utredningens förslag att kostnadshyresmodellen inte längre ska tillämpas för huvudbyggnaderna för Kungliga Operan AB, Dramatiska Teatern AB, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet.

DIK delar utredningens bedömning att kostnadshyresmodellen inte har fungerat bra. Modellen har inneburit höga och oförutsägbara lokalkostnader som varierat kraftigt mellan olika institutioner. Den ekonomiska risken för fastigheten har helt och hållet legat på hyresgästen och ansvarsfördelningen kopplat till det långsiktiga fastighetsunderhållet har varit otydlig. DIK ställer sig därför bakom förslaget att avveckla kostnadshyresmodellen.

5.2.2 Marknadsmässig hyra införs för fastigheter med kostnadshyra

Utredningen föreslår att marknadsmässig hyressättning ska tillämpas för huvudbyggnaderna för Kungliga Operan AB, Dramatiska Teatern AB,

Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet. Vid inträde i marknadsmässig hyra beslutas en hyresnivå av regeringen utifrån förslag från Statens Fastighetsverk som kommenterats av respektive hyresgäst.

DIK delar bedömningen att vissa av de problem som kostnadshyresmodellen har inneburit kan minska om marknadsmässig hyra införs. Framför allt innebär utredningens förslag en ökad tydlighet i underhållsansvaret och att ansvaret för fastigheterna i högre grad lyfts över på fastighetsägaren.

Som utredningen själv påtalar finns det dock utmaningar även med marknadsmässig hyra. Även den modellen kan innebära större ökning i hyreskostnader på kort tid. Det är dessutom svårt, för att inte säga omöjligt, att sätta "marknadsmässiga" hyror på unika kulturhistoriska byggnader eftersom "marknaden" inte är särskilt stor.

5.2.3 Anslagen för institutionerna justeras för att kompensera för ökade hyreskostnader

Utredningen föreslår att anslagen för institutionerna ska justeras för att neutralisera de ekonomiska effekterna av nya hyresnivåer till följd av inträdet i en ny hyresmodell. Det innebär att anslagen kommer att justeras uppåt för några av institutionerna, och nedåt för andra beroende på vilken skillnad som uppstår mellan kostnadshyresnivån och den nya marknadsmässiga hyresnivån.

Under förutsättning att regeringen går vidare med utredningens förslag om marknadshyra tillstyrker DIK förslaget att anslagen ska justeras för att neutralisera effekterna av den nya hyran. Det är inte minst viktigt eftersom marknadsmässig hyra skulle innebära högre hyresnivåer än vad majoriteten av institutionerna har i nuläget.

5.2.4 Aktuella fastigheter bör omfattas av PLO-uppräknig av anslagen

Utredningen föreslår att Dramaten och Operan åter ska inkluderas i systemet för pris- och löneomräkning av förvaltningsanslag. Detta för att införandet av marknadsmässig hyra inte ska leda till ett ogynnsamt ekonomiskt utfall för institutionerna i form av större risk för ofinansierade kostnadsförändringar över tid.

DIK tillstyrker förslaget. Att anslagen inte inkluderas i pris- och löneuppräkningsystemet gör att de över tid urholkas av inflationen. Genom att grundhyran knyts till utvecklingen av PLO minskar risken att anslagen över tid utvecklas på ett annat sätt än hyran.

5.3.1 Särskild hyresmodell: Intäktsjusterad hyra införs för vissa fastigheter

Utredningen lämnar ett komplementförslag med intäktsjusterad hyra som kan införas vid sidan om systemet med marknadsmässig hyra för vissa eller alla institutioner som idag har kostnadshyra.

Om marknadsmässig hyra införs bedömer DIK att det finns fördelar med utredningens komplementförslag med en intäktsjusterad hyra. Bland annat då det minimerar den ekonomiska risken och fluktuationen i kostnader för kulturinstitutionerna och därmed ger en ökad förutsägbarhet och transparens.

Det är också bra att det i förordning med instruktioner till aktuella myndigheter samt i ägardirektiv till aktuella bolag skrivs in att verksamheten ska bedrivas i aktuell lokal för att tydliggöra att institutionen och fastigheten hör samman. De verksamheter som är föremål för utredningen är starkt knutna till sina byggnader och har ingen möjlighet att byta lokal.

Ytterligare en fördel med förslaget är att SFV inte ensidigt kan höja hyran om exempelvis ny information om marknadspris och värdering framkommer.

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

Utredningen föreslår att Statens fastighetsverk får ett särskilt återrapporteringskrav i regleringsbrevet med bäring på det redan befintliga målet om att myndigheten ska uppfattas som en serviceinriktad hyresvärd. I regleringsbrevet ska ett återrapporteringskrav med följande lydelse införas: "Myndigheten ska redovisa vilka åtgärder som vidtagits och planeras för att öka långsiktighet och planerbarhet för underhållet av fastigheter där hyresgäster är statliga kulturinstitutioner vars verksamhet kräver långsiktig planering."

DIK tillstyrker förslaget som kan bidra till att SFV skapar bättre planeringsförutsättningar för hyresgästerna vid renoveringar och underhåll av fastigheterna. Som utredningen konstaterar behöver de flesta kulturinstitutioner relativt lång framförhållning i sina samlings-, utställnings- och scenverksamheter. Det är därför viktigt att SFV tar hänsyn de olika institutionernas behov av information och långsiktighet.

Anna Troberg
Förbundsordförande, DIK

Johanna Alm Dahlin
Utredningsansvarig, DIK