



Stefan Båmstedt
Fastighetsavdelningen
08-508 279 08
stefan.bamstedt@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2011-05-19

Utredning om staten som fastighetsägare och hyresgäst. Betänkande (SOU 2011:31). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att till kommunstyrelsen överlämna och åberopa kontorets svar på remissen om ”Utredning om staten som fastighetsägare och hyresgäst. Betänkande (SOU 2011:31)”.

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef

Ingrid Gyllfors

Sammanfattning

Bakgrund

Kontoret har fått en remiss från regeringskansliet (Socialdepartementet) rubricerad ”Utredning om staten som fastighetsägare och hyresgäst. Betänkande (SOU 2011:31), för besvarande och remisstiden sträcker sig till den 20 maj 2011.

Myndigheter under regeringen är skyldiga att svara på remissen. För andra remissinstanser innebär remissen en inbjudan att lämna synpunkter.

Remissen

Utredningens förslag berör bara i begränsad omfattning fastighetsnämndens verksamhet. Materialet som sådant med redovisning av bakgrunden till dagens fastighetsförvaltning och föreslagna förändringar och effektiviseringar för olika fastighetsbestånd är av intresse även för Stockholm stads fastighetsförvaltning.

Utredningen anlägger ett långt tidsperspektiv på de frågor som belyses och har som utgångspunkt de förändringar som skedde för 18-20 år sedan för statens fastighetsförvaltning och de olika myndigheternas lokalförsörjning. Under de första åren på 1990-talet infördes i statsförvaltningen en ny form av styrning där en detaljerad budgetstyrning ersattes av mål- och resultatstyrning. Detta lade grunden för den ordning för vad som gäller idag för myndigheternas lokal-försörjning.

I utredningen redovisas vilka utgångspunkter som bör gälla för statens fastighetsinnehav. Man konstaterar att det idag saknas tydliga, enkla och tillämpbara kriterier för detta som också är svåra att fastställa. Utredningen anser dock att allmängiltiga principer borde kunna läggas fast, mot vilka ägandet av enskilda fastigheter bör prövas. Att förse statliga myndigheter med lokaler för verksamheten i allmänhet är inget starkt skäl för staten att äga fastigheter anser man. Utredningen menar att statens ägande av fastigheter bör utgå från att konkurrens genom en fungerande marknad är bästa sättet att pressa kostnader. Huvudprincipen för statens fastighetsförvaltning bör enligt utredningen vara att verksamheten sker i bolagsform där fastighetsförvaltning är huvuduppgiften.

Under rubriken statens kulturfastigheter konstaterar utredningen att förvaltningen i regel inte inbringar hyresinkomster och att förvaltningen är kostsam. En stor del av fastighetsbeståndet som förvaltas i myndighetsform, framför allt av Statens fastighetsverk, är kulturhistoriskt intressanta byggnader. Utredningen föreslår bl.a. att Statens fastighetsverk bör arbeta mer aktivt med att utveckla besöksmål i samarbete med kommuner, landsting och besöksnäringen. Man anser det viktigt att myndigheten prioriterar utvecklingen av de besöksmål där man kan få till stånd långsiktiga avtal om lokal medfinansiering eller åtaganden från lokala parter.

Under rubriken styrningen av den statliga fastighetsförvaltningen föreslås att Ekonomistyrningsverket får i uppdrag att årligen redovisa det samlade statliga fastighetsinnehavet i myndigheter och helägda fastighetsbolag och de av myndigheterna och bolagen redovisade investeringsplanerna för de kommande åren. Verket föreslås också få i uppdrag att utveckla redovisningsdefinitioner för nyckeltal om fastighetsförvaltningens effektivitet och göra jämförelser med fastighetsmarknaden i övrigt.

Bland de förbättringsåtgärder avseende myndigheternas lokalförsörjning föreslås i syfte att ge hyresgästerna bättre förutsättningar för att kunna analysera och jämföra sitt lokalutnyttjande och sina lokalkostnader, att Ekonomistyrningsverket ges i uppdrag att tillhandahålla årlig statistik för analys av effektiviteten av myndigheternas lokalförsörjning.

Utredningen föreslår att myndigheter med flera hyresavtal bör vara skyldiga att inneha avtal med olika längd som resulterar i ett väl avvägt samlat hyresåtagande för att möta verksamhetsförändringar.

Det fulla ansvaret för funktionskrav och hyreskostnader vid lokalanskaffning som kräver nybyggnad eller omfattande ombyggnader ligger enligt utredningen på myndigheterna i egenskap av hyresgäster. Dessa som i egenskap av beställare av ny- och ombyggnationer behöver utveckla både genomförandeprocesser och kostnadsuppföljningar enligt utredningen.

Utredningen redogör också vilka principer som gäller för marknadshyra respektive kostnadshyra. Den sistnämnda inom Stockholms stad benämnd självkostnadshyra. Marknadshyra definieras som den mest sannolika hyran vid nyteckning av kontrakt mellan två oberoende parter på en öppen och fri hyresmarknad. Hyran bestäms då av utbud och efterfrågan och fastställs i förhandlingar mellan hyresgästen och hyresvärden. Kostnadshyra är den kostnad som hyresvärden har och syftet är att hyresgästen inte ska betala mer för den i lokalen bundna kapitalet, drift, underhåll och administration än självkostnaden.

Kostnadshyra som leder till en förutsägbar hyreskostnad för hyresgästen fungerar bättre än modeller som leder till stora variationer av hyreskostnaden under avtalsperioden. Just osäkerheten om kommande års hyreskostnader är också en fråga som är aktuell hos fastighetskontoret i de pågående hyresdiskussioner som förs med idrottsförvaltning i samband med upprättande av hyresavtal för idrottsfastigheterna.

Fastighetskontorets synpunkter

Utredningen är mycket bred och beskriver den statliga lokalförsörjningen med de förändringar som skett ur ett 20-årigt perspektiv. Kontoret finner i utredningens olika förslag till förbättrad och effektivare lokalförsörjning både ur fastighetsägar- och hyresgästperspektiv intressant också för den egna verksamheten. Kontoret anser att utredningens förslag gällande dessa delar generellt sett är bra.

Det skilda fastighetsbeståndet där olika hyresmodeller tillämpas är ett exempel på likheter. Marknadshyra kontra kostnadshyra ett annat exempel. Föreslagen samverkan med bl.a. kommunen beträffande utveckling av kulturhistoriska besöksmål tror kontoret kan vara av intresse för staden. I övrigt avstår fastighetskontoret från att framföra några synpunkter eftersom utredningen främst berör statens fastighetsförvaltning.

Fastighetskontorets förslag

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden som svar på remissen överlämnar detta tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen.

SLUT