



Hyressättning i statliga ändamålsfastigheter

Sammanfattning

Finansutskottet avstyrker fem motionsyrkanden som handlar om olika aspekter på hyressättningen av statliga ändamålsfastigheter. För närvarande arbetar en utredning, Ändamålsfastighetskommittén, med de frågor som tas upp i motionerna. Utredningen kommer att lämna sitt betänkande till regeringen den 14 april i år. Utskottet anser att utredningen måste avvaktas innan några uttalanden kan bli aktuella från riksdagens sida.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Redogörelse för ärendet.....	4
Ärendet och dess beredning.....	4
Tidigare behandling.....	4
Utskottets överväganden.....	6
Principer för hyressättning i statliga ändamålsfastigheter.....	6
Försöksverksamhet med ändamålsfastigheter.....	8
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	9
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003.....	9

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Principer för hyressättning i statliga ändamålsfastigheter**

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:Fi214, 2003/04:Fi224 yrkandena 2 och 3 och 2003/04:Kr387 yrkande 10.

2. **Försöksverksamhet med ändamålsfastigheter**

Riksdagen avslår motion 2003/04:Fi224 yrkande 1.

Stockholm den 19 februari 2004

På finansutskottets vägnar

Sven-Erik Österberg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Sven-Erik Österberg (s), Mikael Odenberg (m), Carin Lundberg (s), Karin Pilsäter (fp), Sonia Karlsson (s), Kjell Nordström (s), Lars Bäckström (v), Agneta Ringman (s), Gunnar Axén (m), Tommy Waidelich (s), Christer Nylander (fp), Hans Hoff (s), Tomas Högström (m), Bo Bernhardsson (s), Olle Sandahl (kd), Jörgen Johansson (c) och Mikael Johansson (mp).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Betänkandet behandlar tre motioner med sammanlagt fem yrkanden som handlar om statliga ändamålsfastigheter. Motionerna väcktes under den allmänna motionstiden 2003.

Tidigare behandling

I februari 2002 behandlade finansutskottet sitt betänkande 2001/02:FiU14 om hyressättning och förvaltning av statens ändamålsfastigheter. I betänkandet behandlades dels fem förslag som väckts av Riksdagens revisorer i skrivelse 2001/02:RR12, dels ett antal motioner. Riksdagen gjorde ett tillkännagivande till regeringen om att en utredning skulle tillsättas för att se över hyressättningen för ändamålsfastigheter inom kultur-, universitets- och högskoleområdena. Tillkännagivandet innebar att utredningen skulle ha ett brett mandat och behandla samtliga punkter som Riksdagens revisorer tagit upp i sin skrivelse samt olika aspekter som belysts i motionerna. De berörda motionerna blev därmed delvis bifallna.

Finansutskottet ansåg att det var angeläget att frågorna om hyressättningsprinciper för statens ändamålsfastigheter skyndsamt får en hållbar och för alla intressenter acceptabel lösning. Utskottet ansåg att utredningen skulle vara parlamentariskt sammansatt och att samtliga revisorernas förslag skulle bli allsidigt belysta och behandlade. Dessutom tillmötesgick utskottet flera motioner och öppnade för att även deras förslag skulle beaktas av utredningen. Så ansåg utskottet exempelvis att det var naturligt att utredningen tar upp frågan om hur begreppet ändamålsfastighet kan avgränsas. Utskottet ville heller inte utesluta, trots principiella invändningar, att utredningen även tog upp frågan om att kulturinstitutionerna skulle kunna disponera medel från en hyressänkning. Med tanke på att problemen inom kultur, respektive universitets- och högskoleområdet kan vara av olika slag var utskottet heller inte främmande för att de också kan ges olika lösningar.

Den breda ansats som riksdagen efterfrågade fångades också upp i utredningens direktiv (dir. 2002:116). Där skriver regeringen bl.a. att utredningens uppgift dels ska vara att genomföra en fortsatt översyn av hyressättningen av ändamålsfastigheter, dels se över tillämpningen samt konsekvenserna av hyressättningsprinciperna för ändamålsanpassade lokaler inom kulturområdet och universitets- och högskoleområdet.

Regeringen beslutade om direktiven den 12 september 2002 och i december 2002 var utredningen bemannad och kunde börja sitt arbete. Enligt direktiven skulle utredningen redovisa sitt uppdrag senast den 31 oktober 2003. Utredningen har emellertid beviljats förlängd tid till den 14 april 2004 och befinner sig följaktligen nu i slutskedet av sitt arbete.

Utskottets överväganden

Principer för hyressättning i statliga ändamålsfastigheter

Utskottets förslag i korthet

Med hänvisning till att Ändamålsfastighetskommittén för närvarande arbetar med de frågor som motionerna väcker, avstyrker utskottet motionsförslagen.

Motionerna

I *motion Fi214* av Per Bill m.fl. (m) föreslås att regeringen bör se till att Akademiska Hus AB följer riksdagens regler om hyressättning, vilka enligt motionärerna innebär att Akademiska Hus AB ska tillämpa självkostnadshyra när hyresgästen är beroende av en statlig hyresvärd.

Det är nödvändigt, anser Annelie Enochson (kd) i *motion Fi224*, att det skapas tydliga principer för vad som klassificeras som en ändamålsfastighet (yrkande 2). Motionären föreslår även att utredningen bör ges tilläggsdirektiv angående att någon form av självkostnadshyra bör tillämpas för Akademiska Hus AB:s ändamålsfastigheter (yrkande 3).

I *motion Kr387* av Gunilla Tjernberg m.fl. (kd) framhålls att det inte är realistiskt att kulturinstitutioner som är inhysta i fastigheter som är intimt förknippade med verksamheten ska behöva betala marknadshyror eller s.k. marknadslänkande hyror. Institutionerna kompenseras inte för hyreshöjningar och om de lyckas förhandla ner sina hyror så sänks anslagen i motsvarande grad. Dessa frågor måste lösas anser motionärerna (yrkande 10).

Finansutskottets ställningstagande

I *motion Fi224 (kd)* föreslås att det skapas tydligare principer för att avgöra vad som ska anses vara en ändamålsfastighet samt att utredningen bör ges tilläggsdirektiv om hur hyressättningen av ändamålsfastigheter ska genomföras. Framför allt, anser motionären, ska Akademiska Hus använda sig av s.k. självkostnadshyra för sina ändamålsfastigheter.

Frågan om hur begreppet ändamålsfastighet bör avgränsas togs upp i tre motioner våren 2002 i betänkandet 2001/02:FiU14, (motionerna 2001/02:Fi9 (kd), 2001/02:Fi245 (s) och 2001/02:Fi282 (m, kd)). Utskottet tillstyrkte delvis dessa motioner och skrev att man ansåg det vara naturligt att utredningen tar upp frågan om hur begreppet ändamålsfastighet kan avgränsas. Kommittén fick därefter i sina direktiv (dir. 2002:116) i uppgift att bl.a.

... utreda om det är möjligt att på ett praktiskt sätt definiera och avgränsa begreppet ändamålsfastighet och därefter lämna förslag.

Motionären anser vidare att Ändamålsfastighetskommittén bör ges tilläggsdirektiv främst med inriktning på att kostnadsbaserad hyra bör tillämpas i högre grad än i dag inom universitets- och högskoleområdet. Utskottet anser emellertid inte att några tilläggsdirektiv är nödvändiga. Kommittén har till uppgift att:

dels genomföra en fortsatt översyn av hyressättningen av ändamålsfastigheter, dels se över tillämpningen samt konsekvenserna av hyressättningsprinciperna för ändamålsanpassade lokaler inom kulturområdet och universitets- och högskoleområdet.

Frågorna som motionären tar upp ligger enligt utskottets mening väl inom de direktiv som Ändamålsfastighetskommittén för närvarande arbetar utifrån.

I *motion Kr387 (kd)* framhålls att frågan om museernas hyreskostnader måste lösas. Det är inte realistiskt för kulturinstitutioner att betala marknadshyror eller s.k. marknadsliknande hyror för lokaler som är skraddarsydda för sina ändamål. Motionärerna skriver också att om institutionerna lyckas förhandla ner sina hyror så sänks anslagen med motsvarande summa. Det är anmärkningsvärt, skriver motionärerna, att frågan om hyressänkningarnas effekter inte tas upp i Ändamålsfastighetskommitténs direktiv.

Med anledning av motionen vill utskottet framföra följande: I betänkandet 2001/02:FiU14 behandlades frågan om att kulturinstitutionerna skulle få behålla medel från hyressänkningar. Frågan väcktes i en motion (mot. 2001/02:Kr422 (mp)). Utskottet ansåg att kulturinstitutionernas anslag bör beredas i den ordinarie budgetprocessen hellre än att verksamheten subventioneras indirekt genom lägre hyror. Utskottet ville emellertid trots detta inte utesluta att utredningen skulle ta upp frågan och tillstyrkte därmed delvis motionsyrkandet. Baserat på ett förslag från en arbetsgrupp inom regeringskansliet fick fem kulturinstitutioner från 2002 en kostnadsbaserad, och därmed lägre, hyra i stället för en marknadsliknande hyra. I budgetpropositionen för 2002 sänktes visserligen anslagen för dessa fem kulturinstitutioner, men samtidigt höjdes anslagen för institutionernas verksamhet. Sammantaget innebar detta, som utskottet påpekade, att institutionerna i praktiken till största delen fick behålla pengarna från hyressänkningen för att använda dem i sin verksamhet.

Frågan om hyressänkningarnas effekter på anslagen tas upp i Ändamålsfastighetskommitténs direktiv, tvärtemot vad motionärerna hävdar. Av direktiven (dir. 2002:116) framgår att:

Kommittén skall utreda och lämna förslag till ... hur förändrade hyreskostnader skall påverka anslagen.

Beträffande *motion Fi214 (m)* kan utskottet konstatera att samma synpunkter framfördes våren 2002 då utskottet behandlade revisorernas förslag (2001/02:RR12, bet. 2001/02:FiU14). Ett motsvarande motionsyrkande (mot. 2001/02:Fi8) tillstyrktes delvis vid den behandlingen. Motionärernas synpunkter på Akademiska Hus AB:s hyressättning beaktades således av utskottet och frågan bereds för närvarande av Ändamålsfastighetskommittén.

När finansutskottet senast behandlade frågan om ändamålsfastigheter, våren 2002, väcktes motioner med samma eller snarlika förslag som de nu aktuella motionsyrkandena. Utskottet tillmötesgick då motionerna och gjorde ett tillkännagivande om en utredning som gavs breda direktiv. Utredningen kommer att lämna sitt betänkande den 14 april i år. Utskottet anser att resultatet av Ändamålsfastighetskommitténs arbete måste avvaktas innan några uttalanden från riksdagen kan bli aktuella. Utskottet avstyrker motionsyrkandena.

Försöksverksamhet med ändamålsfastigheter

Utskottets förslag i korthet

Med hänvisning till den pågående utredningen avstyrker utskottet motionsförslag om att Chalmers som en försöksverksamhet ska få förvärva ändamålsfastigheter från Akademiska Hus AB och förvalta dessa.

Motionerna

Annelie Enochson (kd) föreslår i *motion Fi224* att Chalmers ska få bedriva försöksverksamhet med ändamålsfastigheter (yrkande 1). Motionären anser att Chalmers ska tillåtas bedriva en försöksverksamhet där man får förvärva och förvalta ändamålsfastigheter från Akademiska Hus AB på Chalmers s.k. campusområde. Motionärerna anser att försöksverksamheten bör sättas i gång snarast för att kunna belysa och ge idéer till en långsiktig lösning som ger en effektiv fastighetsförvaltning, samt bidra med underlag till den pågående utredningen.

Finansutskottets ställningstagande

I *motion Fi224 (kd)* föreslås att Chalmers fastighetsbolag som en försöksverksamhet ska tillåtas att förvärva och förvalta ändamålsfastigheter på Chalmers s.k. campusområde. Motionären anser att denna försöksverksamhet ska sättas i gång omedelbart för att t.ex. kunna ge underlag till den pågående utredningen. Motionären anser således att man, helt i strid med den gällande grundprincipen att ägande och brukande av fastigheterna ska skiljas åt, utan konsekvensbedömningar och som ett experiment, ska låta Chalmers fastighetsbolag förvärva fastigheter från Akademiska Hus AB och sedan förvalta dessa. Erfarenheterna ska sedan användas som underlag för en utredning som i det närmaste redan avslutat sitt arbete.

Utskottet anser att det är uppenbart att ett sådant förslag inte är realistiskt och att det vore oklokt att föregripa händelserna på det sätt som motionären föreslår. Motionsförslaget avvisas.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003

2003/04:Fi214 av Per Bill m.fl. (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att regeringen bör tillse att Akademiska Hus AB följer riksdagens regler om hyressättning.

2003/04:Fi224 av Annelie Enochson (kd):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att låta Chalmers bedriva försöksverksamhet med ändamålsfastigheter.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om principerna för hyra av ändamålsfastigheter.
3. Riksdagen uppdrar åt regeringen att presentera tilläggsdirektiv till Ändamålsfastighetskommittén.

2003/04:Kr387 av Gunilla Tjernberg m.fl. (kd):

10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om nödvändigheten av att lösa frågan om museernas hyreskostnader.