



Fastighetsfrågor

Sammanfattning

Finansutskottet avstyrker 5 motionsyrkanden om statliga fastighetsfrågor. Vad gäller frågan om hyressättningen för statliga myndigheter och institutioner noterar utskottet att regeringen avser att tillsätta en utredare för att skyndsamt föreslå åtgärder.

Mot denna bakgrund anser utskottet inte att några uttalanden är motiverade och avstyrker därmed motionsyrkandena.

I betänkandet finns 2 reservationer och 1 särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	4
Hyror för statliga kulturinstitutioner	4
Högskolornas rätt att äga sina lokaler	5
Akademiska Hus AB	6
Energianvändning i statliga fastigheter	7
Reservationer	9
1. Högskolornas rätt att äga sina lokaler, punkt 2 (fp, kd)	9
2. Akademiska Hus AB, punkt 3 (m, fp, kd, c)	10
Särskilt yttrande	11
Hyror för statliga kulturinstitutioner, punkt 1 (v, mp)	11
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	12
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005	12

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyrorna för statliga kulturinstitutioner

Riksdagen avslår motion

2005/06:Fi245 av Siv Holma m.fl. (v).

2. Högskolornas rätt att äga sina lokaler

Riksdagen avslår motionerna

2005/06:Fi235 av Marie Wahlgren (fp) och

2005/06:Ub557 av Torsten Lindström m.fl. (kd) yrkande 10.

Reservation 1 (fp, kd)

3. Akademiska Hus AB

Riksdagen avslår motion

2005/06:N386 av Maria Larsson m.fl. (kd) yrkande 14.

Reservation 2 (m, fp, kd, c)

4. Energianvändning i statliga fastigheter

Riksdagen avslår motion

2005/06:Bo256 av Marie Wahlgren m.fl. (fp) yrkande 15.

Stockholm den 16 februari 2006

På finansutskottets vägnar

Arne Kjörnsberg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Arne Kjörnsberg (s), Mikael Odenberg (m), Carin Lundberg (s), Sonia Karlsson (s), Kjell Nordström (s), Mats Odell (kd), Gunnar Axén (m), Bo Bernhardsson (s), Christer Nylander (fp), Roger Tiefensee (c), Hans Hoff (s), Cecilia Widegren (m), Agneta Gille (s), Yvonne Ruwaida (mp), Tommy Ternemar (s), Gunnar Nordmark (fp) och Siv Holma (v).

Utskottets överväganden

Hyrorna för statliga kulturinstitutioner

Utskottets förslag i korthet

Med hänvisning till en kommande utredning avstyrker utskottet ett motionsyrkande med krav på en hållbar lösning av frågan om kulturinstitutionernas hyror.

Jämför särskilt yttrande (v, mp).

Motionen

Hyreskostnaderna för statliga kulturinstitutioner utgör en mycket stor andel av kostnaderna, på sina håll ända upp till hälften av institutionernas anslag. Detta är oacceptabelt, anser Siv Holma m.fl. (v) i *motion Fi245*. Oavsett vilken hyresmodell som används är det orimligt att upp till hälften av verksamhetens anslag ska gå till hyra, särskilt för de institutioner som bedriver sin verksamhet i s.k. ändamålslokaler och knappast kan flytta till billigare lokaler. Motionärerna anser att det är dags att sätta ner foten i hyresfrågan så att kulturinstitutionerna ser en lösning och vet vad de har att rätta sig efter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till en långsiktigt hållbar lösning när det gäller kulturinstitutionernas hyror.

Finansutskottets ställningstagande

Våren 2002 gjorde riksdagen ett tillkännagivande av frågorna om hyressättningsprinciper för statens ändamålsfastigheter i syfte att dessa frågor skulle få en hållbar och för alla intressenter acceptabel lösning (bet. 2001/02: FiU14). I april 2004 presenterade utredningen, som var parlamentariskt sammansatt och antog namnet Ändamålsfastighetskommittén, sitt betänkande (SOU 2004:28). Utredningen har därefter remissbehandlats och beretts i Regeringskansliet.

Till saken hör att riksdagen i december 2005 gjorde ytterligare ett tillkännagivande om kulturinstitutionernas hyror, baserat på kulturutskottets betänkande 2005/06:KrU1. Tillkännagivandet innehöll bl.a. en begäran om en översyn av beräkningen av myndigheternas hyreskompensation.

Den 11 januari 2006 besvarade Finansministern i riksdagens kammare en fråga, föranledd av de ovan nämnda tillkännagivandena, angående om och när regeringen avsåg att lämna förslag till riksdagen om hyressättningsprinciper för statliga myndigheter. Finansministern gjorde i sitt svar bedömningen att Ändamålsfastighetskommitténs förslag, till följd av invändningar från flera remissinstanser, inte kunde ligga till grund för en sådan hållbar

och för alla intressenter acceptabel lösning som riksdagen hade efterfrågat. Regeringen avsåg därför att utreda frågan vidare och senare i vår presentera ett uppdrag för att skyndsamt föreslå åtgärder.

Utskottet har erfarit att regeringen för närvarande arbetar med den närmare utformningen av uppdraget. I uppdraget avser regeringen att beakta delar av Ändamålsfastighetskommitténs betänkande liksom delar av riksdagens tillkännagivande.

Finansutskottet anser liksom tidigare att det är angeläget att frågorna om hyressättning i statliga ändamålsfastigheter får en stabil och hållbar lösning. Mot bakgrund av det aviserade utredningsarbetet anser utskottet emellertid inte att några ytterligare uttalanden för närvarande är motiverade.

Därmed avstyrker utskottet motion Fi245 (v).

Högskolornas rätt att äga sina lokaler

Utskottets förslag i korthet

Utskottet avstyrker motionsyrkanden om att låta högskolorna bli sina egna fastighetsägare eller att sälja delar av Akademiska Hus AB:s fastighetsbestånd.

Jämför reservation 1 (fp, kd).

Motionerna

Marie Wahlgren (fp) skriver i *motion Fi235* att hyreskostnaderna är en väsentlig del av högskolornas och universitetens kostnader och de kan väntas öka, särskilt för dem som behöver nya lokaler. Högskolorna har emellertid inte möjlighet att på effektivaste sätt välja hur man ska gå till väga t.ex. vid anskaffning av nya lokaler eftersom de är förbjudna att äga sina egna lokaler. Motionären föreslår att regeringen bör ges i uppdrag att ändra reglerna så att det blir möjligt för ett universitet att självt välja om man ska hyra eller äga sina lokaler.

I *motion Ub557* framhåller Torsten Lindström m.fl. (kd) att den hårt reglerade hyresmarknaden är ett problem för många lärosäten. I syfte att luckra upp det faktiska monopol som Akademiska Hus AB har i många utbildningsstäder anser motionärerna att det bör ses över hur fler lärosäten antingen kan bli sina egna fastighetsägare eller hur fastigheterna kan säljas till andra fastighetsägare än Akademiska Hus AB (yrkande 10).

Finansutskottets ställningstagande

En av grundprinciperna i 1993 års fastighetsreform var att skilja ägande och brukande av lokaler och mark. Denna princip har riksdagen upprepade gånger ställt sig bakom. Ändamålsfastighetskommittén (SOU 2004:28) föreslog heller inte att de grundläggande principerna bakom fastighetsreformen skulle förändras.

Våren 2005 avstyrkte finansutskottet ett kristdemokratiskt motionsyrkande snarlikt det som nu behandlas (bet. 2004/05:FiU17). Utskottet ser ingen anledning att nu göra en annan bedömning. Därmed avstyrker utskottet motionerna Fi235 (fp) och Ub557 (kd) yrkande 10.

Akademiska Hus AB

Utskottets förslag i korthet

Utskottet avstyrker ett motionsförslag om att avyttra de delar av Akademiska Hus AB:s fastighetsbestånd som inte är att betrakta som ändamålsfastigheter.

Jämför reservation 2 (m, fp, kd, c).

Motionen

Maria Larsson (kd) skriver i *motion N386* att Akademiska Hus är den dominerande ägaren och förvaltaren av lokaler för universitet och högskolor. Marknadsandelen uppgår till 68 %. Enligt Akademiska Hus bör ca 7 % av fastighetsbeståndet anses vara s.k. ändamålsfastigheter. Motionärerna förespråkar en ändrad definition av begreppet ändamålsfastighet som kan leda till att andelen sådana fastigheter ökar. Dessa ändamålsfastigheter bör behållas i ett ”nytt” Akademiska Hus och övriga fastigheter bör avyttras, anser motionärerna (yrkande 14).

Finansutskottets ställningstagande

Huruvida en fastighet är att betrakta som en ändamålsfastighet eller inte kan ha betydelse bl.a. för vilket slags hyresmodell som används. Akademiska Hus AB använder normalt en marknadsanpassad hyra men för vissa lokaler t.ex. nybyggda eller hyresgästanpassade lokaler används kostnadshyra.

En av Ändamålsfastighetskommitténs uppgifter var att definiera begreppet ändamålsfastighet. Utredningen konstaterade att det inte finns någon entydig definition av begreppet och att gränsen mellan en generell fastighet och en ändamålsfastighet är flytande. I sina utförliga överväganden kring denna fråga ansåg utredningen att det sammantaget inte fanns tillräckliga skäl att definiera ett helt campusområde som ändamålsfastigheter. Bedömningen av om en byggnad är en ändamålsfastighet eller inte måste

göras i varje enskilt fall ansåg utredningen, och i den bedömningen måste vägas in både byggnadens tekniska egenskaper och hyresgästens anknytning och rådighet över lokalen.

Utskottet delar inte motionärernas uppfattning att det behövs en ny definition av begreppet ändamålsfastighet.

Innebörden av motionärernas förslag att sälja de delar av Akademiska Hus AB:s fastighetsbestånd, som inte enligt motionärernas definition är att betrakta som ändamålsfastigheter, är mycket långtgående och innebär en avveckling av Akademiska Hus som vi i dag känner det. Bolaget bildades i samband med att Statens byggnadsstyrelse lades ner som ett resultat av 1993 års fastighetsreform. Akademiska Hus AB helägs av staten och är en av flera aktörer på fastighetsmarknaden som arbetar i en konkurrensutsatt miljö. Bolagets uppgift är att erbjuda landets universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. Verksamheten har en långsiktig inriktning och inbegriper också att ta till vara både ekonomiska och kulturella värden i fastighetsbeståndet. Utskottet motsätter sig bestämt en sådan storskalig privatisering av Akademiska Hus AB:s fastigheter som motionärerna föreslår.

Därmed avstyrker utskottet motion N386 (kd) yrkande 14.

Energianvändning i statliga fastigheter

Utskottets förslag i korthet

Utskottet avstyrker ett motionsyrkande om att regeringen bör ge direktiv till statliga fastighetsägare att prioritera effektivare energianvändning.

Motionen

I *motion Bo256* föreslår Marie Wahlgren m.fl. (fp) att regeringen bör ge tydliga direktiv till Statens fastighetsverk och de statliga fastighetsbolagen som t.ex. Akademiska Hus AB att prioritera åtgärder som effektiviserar energianvändningen (yrkande 15).

Finansutskottets ställningstagande

Utskottet anser att det är angeläget att statliga fastighetsägare arbetar för en så effektiv energianvändning som möjligt. Inom området pågår ett omfattande arbete och i såväl Statens fastighetsverks som Fortifikationsverkets regleringsbrev står att de ska verka för att de nationella miljömålen uppnås, vilket måste anses innefatta effektiviseringar av energianvändningen. Båda myndigheterna arbetar aktivt i flera projekt med miljöfrågorna där energianvändningen är en viktig komponent.

Även Akademiska Hus arbetar aktivt med energifrågorna och som bekräftelse på detta noterar utskottet att bolagets tekniska direktör i december 2005 tilldelades Stora energipriset som delas ut av Sweco Theorells och Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA). Juryn motiverade sitt beslut med att Akademiska Hus i samband med en starkt energimedveten förnyelse och utveckling av sitt lokalbestånd, hjälpt fram nya energieffektiva tekniklösningar.

Ägare och förvaltare av statliga fastigheter bedriver ett omfattande miljöarbete och detta arbete har hög prioritet. Utskottet anser inte att det är nödvändigt för riksdagen att göra några särskilda uttalanden om effektivisering av energianvändningen och avstyrker därmed motion Bo256 (fp) yrkande 15.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

- 1. Högskolornas rätt att äga sina lokaler, punkt 2 (fp, kd)**
av Mats Odell (kd), Christer Nylander (fp) och Gunnar Nordmark (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen om högskolornas rätt att äga sina lokaler. Därmed bifaller riksdagen delvis motionerna

2005/06:Fi235 av Marie Wahlgren (fp) och

2005/06:Ub557 av Torsten Lindström m.fl. (kd) yrkande 10.

Ställningstagande

Hyreskostnaderna är en väsentlig del av högskolornas och universitetens kostnader och de kan dessutom väntas öka, särskilt för dem som behöver nya lokaler. Den hårt reglerade hyresmarknaden är ett problem för flera lärosäten och begränsar högskolornas möjligheter till effektiv lokalförsörjning.

Högskolorna är förhindrade att äga sina lokaler och är hänvisade till att hyra samtidigt som Akademiska Hus AB på många utbildningsorter har en dominerande ställning. Högskolornas möjligheter att vara effektiva i sin lokalförsörjning är därför starkt begränsade.

Vi anser att regeringen bör se över möjligheterna att låta universitet och högskolor vara sina egna fastighetsägare och hur Akademiska Hus AB:s dominerande ställning på många utbildningsorter kan brytas.

Därmed anser vi att riksdagen delvis bör bifalla motionerna Fi235 (fp) och Ub557 (kd) yrkande 10.

2. Akademiska Hus AB, punkt 3 (m, fp, kd, c)

av Mikael Odenberg (m), Mats Odell (kd), Gunnar Axén (m), Christer Nylander (fp), Roger Tiefensee (c), Cecilia Widegren (m) och Gunnar Nordmark (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen om Akademiska Hus AB. Därmed bifaller riksdagen delvis motion

2005/06:N386 av Maria Larsson m.fl. (kd) yrkande 14.

Ställningstagande

Akademiska Hus AB är den helt dominerande ägaren och förvaltaren av lokaler för universitet och högskolor. Marknadsandelen uppgår till 68 %, och bolaget har i flera fall en närmast monopolliknande ställning. Eftersom högskolorna inte har rätt att själva äga och förvalta sina lokaler och konkurrensen på hyresmarknaden är starkt begränsad, har högskolorna i praktiken många gånger ingen annan möjlighet att tillgodose sina lokalbehov än att hyra av Akademiska Hus AB. Högskolornas kostnader för lokaler är betydande samtidigt som deras möjligheter att påverka dessa kostnader är mycket begränsade. Vi anser att denna situation är högst otillfredsställande.

För att skapa ökad effektivitet i lokalförsörjningen och ge universiteten och högskolorna en reell möjlighet att påverka sin lokalkostnader anser vi att Akademiska Hus AB:s monopolliknande ställning måste brytas. Ökad mångfald i ägandet och förbättrad konkurrens på hyresmarknaden kan båda bidra till effektivare lokalförsörjning.

Regeringen bör därför förutsättningslöst se över möjligheterna att avyttra delar av Akademiska Hus AB:s fastighetsinnehav och därigenom effektivisera universitetens och högskolornas lokalförsörjning. Detta bör riksdagen som sin mening tillkännage för regeringen.

Därmed anser vi att riksdagen delvis bör bifalla motion N386 (kd) yrkande 14.

Särskilt yttrande

Hyrorna för statliga kulturinstitutioner, punkt 1 (v, mp)

Yvonne Ruwaida (mp) och Siv Holma (v) anför:

Vi anser att dagens situation, där hyreskostnaderna för statliga kulturinstitutioner på sina håll uppgår ända till hälften av institutionernas anslag, är oacceptabel. Frågan om kulturinstitutionernas hyror måste få en långsiktigt hållbar lösning.

Vi står bakom kraven på en lösning av hyresfrågan i motion Fi245 (v), men eftersom regeringen kommer att utreda frågan med sikte på att skyndsamt föreslå en hållbar lösning, avstår vi från att reservera oss till förmån för motionen. Utskottets ställningstagande innebär att motionens krav i huvudsak är tillgodosett.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005

2005/06:Fi235 av Marie Wahlgren (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som i motionen anförs om högskolors och universitets rätt att äga sina egna lokaler.

2005/06:Fi245 av Siv Holma m.fl. (v):

Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag till en långsiktigt hållbar lösning när det gäller kulturinstitutionernas hyror, enligt vad i motionen anförs.

2005/06:Ub557 av Torsten Lindström m.fl. (kd):

10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en översyn för att se hur lärosätena skall kunna få andra ägarförhållanden till sina lokaler.

2005/06:N386 av Maria Larsson m.fl. (kd):

14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om Akademiska Hus AB (avsnitt 6.1).

2005/06:Bo256 av Marie Wahlgren m.fl. (fp):

15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ge tydliga direktiv till Fastighetsverket och de statliga fastighetsbolagen att prioritera åtgärder som effektiviserar användningen av energi.