

Regeringsuppdrag

Rapport

Uppdrag att se över vissa frågor om hyresavtal

– Bindningstiden i hyresavtal avseende
lokaler för universitet och högskolor



EKONOMISTYRNINGSVERKET

Publikationen kan laddas ner eller beställas
från ESV:s webbplats esv.se.

Datum: 2016-03-18

Dnr: 3.1-839/2015

ESV-nr: ESV 2016:30

Copyright: ESV

Rapportansvarig: Stefan Gehlin

Förord

Ekonomistyrningsverket (ESV) har fått i uppdrag¹ av regeringen att analysera och föreslå hur statliga universitet och högskolor kan få ett större ansvar att teckna hyresavtal som idag kräver regeringens medgivande. Samtidigt ska regeringens behov att synliggöra bindningstiderna i hyresavtalen beaktas.

ESV lämnar i rapporten Uppdrag att se över vissa frågor om hyresavtal (ESV 2016:30) förslag i enlighet med uppdraget.

I detta ärende har generaldirektör Mats Wikström beslutat. Funktionsansvarig Stefan Gehlin har varit föredragande. I den slutgiltiga handläggningen har också avdelningschef Matts Karlson och utredare Björn Andersson deltagit.

¹ Regeringsbeslut 2015-09-24 Uppdrag att se över vissa frågor om hyresavtal

Innehåll

Förord.....	3
1 Sammanfattning.....	6
2 Inledning.....	8
2.1 Avgränsningar	8
3 Underlag för utredningen.....	9
3.1 Universitetens och högskolornas lokaler fördelade på orter	9
3.2 Bindningstider i hyresavtalen.....	9
3.2.1 Ursprunglig hyrestid	9
3.2.2 Återstående bindningstid	11
3.3 Antal avtal.....	12
3.4 Yttranden över hyresavtal som kräver regeringens godkännande.....	12
4 Tidigare förslag, beslut, utredningar och gällande regelverk.....	14
4.1 Inledande reglering	15
4.2 Avreglering	16
4.3 Nuvarande reglering	20
4.4 Nuvarande befogenheter i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning	21
4.5 Övriga regelverk som behöver beaktas	22
5 Synpunkter från universitet och högskolor	23
5.1 Frågor till universitet och högskolor	23
5.2 Svar från universitet och högskolor.....	23
5.3 Kommentar till svar från universitet och högskolor	24
6 Utökat mandat	26
6.1 Hyrestiden är längre än tio år	27
6.1.1 Vilken hyrestid	28
6.1.2 Vilken lokalisering.....	29
6.1.3 Vilka universitet och högskolor	29
6.1.4 Lokaltyp	34
6.1.5 Andel av lokalerna	34
6.2 Optioner att förvärva fastigheter eller bolag.....	39
7 Synliggörande av långa avtalsbindningar och kostnadsbesparingar	40
7.1 Rapportering från universitet och högskolor till regeringen.....	40
7.2 Rapportering från ESV till regeringen om lokaler för universitet och högskolor.	40
7.3 Kostnadsbesparingar vid ett utökat mandat att teckna långa hyresavtal	42
7.4 Slutsats.....	42
8 Förslag	44
8.1 Utökat mandat för universiteten och vissa högskolor	44
8.1.1 Avtalstiden.....	44
8.1.2 Andelen lokaler.....	45

8.1.3 Förordningstext	45
8.2 Ökat krav på regeringens godkännande av hyrestiden.....	45
8.3 Synliggörande av avtalsbindningen och kostnadsbesparingar	46
9 Författningsändringar	47
Bilagor	49
Bilaga 1. Regeringsuppdrag	49
Bilaga 2. Areal fördelad på olika orter samt ESV:s uppfattning om huvudorter för universitet och högskolor	52
Bilaga 3. Genomsnittliga ursprungliga hyrestider och återstående bindningstider för universitet och högskolor	55
Bilaga 4. Andel area för universitet och högskolor fördelad procentuellt på ursprunglig hyrestid	56
Bilaga 5. Andel area för universitet och högskolor fördelad procentuellt på återstående bindningstid	57
Bilaga 6. Uppskattat antal hyresavtal vid respektive universitet och högskola	58
Bilaga 7. Ärenden till ESV med begäran om yttrande från universitet och högskolor över hyresavtal som kräver regeringens godkännande i tidsordning	59
Bilaga 8. Ärenden till ESV med begäran om yttrande från universitet och högskolor över hyresavtal som kräver regeringens godkännande efter lärosäte	60
Bilaga 9. Avtal som översänts till ESV under 2015 fram till	61
2015-10-17 fördelat procentuellt på när de inkommit jämfört med när de tecknats	61
Bilaga 10. 3 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 § och 12 § i förordningen (SFS 1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning.	62
Bilaga 11. Ändring av förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning, ändringsförordning (1997:1297).	63
Bilaga 12. Ändring av 7 §, 7a §, 9 §, 10 § samt 12 § i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning, ändringsförordning (2007:710).	64
Bilaga 13. Frågor till universitet och högskolor	65
Bilaga 14. Sammanställning av svar från universitet och högskolor	66
Bilaga 15. Universitet och högskolor i två grupper baserat på förhyrd area.....	70
Bilaga 16. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på förhyrd area	71
Bilaga 17. Universitet och högskolor i två grupper baserat på hyreskostnader	72
Bilaga 18. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på hyreskostnader	73
Bilaga 19. Universitet och högskolor i två grupper baserat på lokalkostnader.....	74
Bilaga 20. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på lokalkostnader	75
Bilaga 21. Universitet och högskolor i två grupper baserat på totala kostnader	76
Bilaga 22. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på totala kostnader	77
Bilaga 23. Andel area som kan lämnas innan utgången av 2017-12-31.....	78

1 Sammanfattning

Som underlag för utredningen har ESV analyserat nuvarande hyresavtal för universiteten och högskolorna. Den totala lokalarean för avtal som var giltiga per 2015-11-24 och som fanns registrerade i ESV:s kontraktsdatabas (KAR) omfattade drygt 4 miljoner m². Den totala ursprungliga hyrestiden var i genomsnitt 6 år. Den återstående bindningstiden var i genomsnitt 3 år. Om man väger in olika lokalers storlek i area ökar den genomsnittliga ursprungliga hyrestiden till 10 år och den genomsnittliga återstående bindningstiden till 6 år.

Inför universitet och högskolors hemställan till regeringen om medgivande av hyrestiden ska ESV lämna ett yttrande. ESV har lämnat 31 yttranden varav cirka 2/3 avser avtal med hyrestiden 20 år.

ESV har också analyserat tidigare förslag, beslut och utredningar som berör skyldigheten att inhämta regeringens medgivande av hyrestiden och som tagits fram både före och efter Byggnadsstyrelsens avveckling. Den nuvarande ordningen att universitet och högskolor måste inhämta regeringens medgivande till hyresavtal med en hyrestid längre än 10 år har gällt sedan 1993.

ESV har i arbetet inhämtat synpunkter från de statliga universiteten och högskolorna. Ett flertal lärosäten anser att längre avtal ska kunna tecknas utan regeringens medgivande. Vidare anser flera lärosäten att avtalsbindningen kan synliggöras genom ESV eller i kombination med lokalförsörjningsplaner.

ESV har övervägt ett flertal alternativ att ge universitet och högskolor ett ökat mandat att teckna hyresavtal utan regeringens medgivande. ESV har då kommit fram till att ett eventuellt utökat mandat, som innebär en utökad rätt att teckna hyresavtal upp till 15 år alternativt 20 år på respektive huvudort/orter utan regeringens medgivande, endast bör omfatta ett begränsat antal universitet och högskolor. Denna utökade rätt bör endast omfatta lokaler som används i utbildningen. Vidare bör andelen lokaler med en bindningstid som är längre än 10 år inte överstiga 30 procent. Om lärosätena ges möjlighet att teckna avtal upp till 20 år bör andelen lokaler med en bindningstid som är längre än 15 år inte heller överstiga 20 procent. Om någon av dessa gränser överträds så krävs regeringens medgivande. Om hyresavtalet innehåller option att förvärva fastighet eller andelar i bolag så bör alltid regeringens godkännande krävas.

Möjligheten att teckna längre hyresavtal kan innebära lägre hyreskostnader men innebär samtidigt en minskad flexibilitet och ett ökat risktagande för staten. Denna avvägning kan endast regeringen göra.

Det utökade mandatet är enligt ESV:s mening inte lämpligt att införa i en förordning. Det utökade mandatet bör i stället preciseras i ett särskilt regeringsbeslut.

För att synliggöra lärosätenas lokalbindningar och eventuella kostnadsbesparingar föreslås att ESV får ett uppdrag att redovisa dessa. För detta arbete krävs också att de olika lärosätena lämnar ytterligare information. Uppdraget kräver samtidigt ytterligare precisering om vilken information som ska redovisas. Uppdraget till ESV preciseras i särskilt regeringsbeslut.

2 Inledning

ESV har 2015-09-24 fått regeringens uppdrag att se över vissa frågor om hyresavtal för universitet och högskolor. ESV ska lämna förslag hur universitet och högskolor självständigt kan få teckna hyresavtal längre än 10 år utan regeringens medgivande. Förslagen ska beakta skillnader i förutsättningar mellan olika universitet och högskolor avseende bland annat storlek, lokalisering och ekonomi. ESV ska också överväga om förslagen ska omfatta alla universitet och högskolor. I uppdraget poängteras att det är viktigt att det finns en balans i lokalbeståndet för respektive lärosäte och att andelen lokaler med lång bindningstid begränsas.

Samtidigt ska statens behov av att synliggöra och begränsa den risk som kan följa med långa hyresavtal beaktas. ESV ska även inhämta synpunkter från universiteten och högskolorna. Uppdraget framgår av bilaga 1 och ska redovisas 2016-03-23.

2.1 Avgränsningar

Uppdraget ska omfatta förslag till ändringar som berör de statliga universitet och högskolor som omfattas av högskolelagen (1992:1434). Vidare ska förslagen omfatta sådana avtal som idag kräver regeringens godkännande enligt 9 § i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning. ESV ska endast lämna förslag om hur universitet och högskolor kan få ett större ansvar att teckna hyresavtal. En större frihet för universitet och högskolor innebär även ett ökat risktagande för staten. ESV anser att det är regeringens uppgift att bedöma om det är lämpligt att ge universitet och högskolor ett utvidgat mandat att teckna hyresavtal med en hyrestid som är längre än 10 år.

3 Underlag för utredningen

Som underlag för utredningen har ESV gjort en kartläggning av hur avtalssituationen ser ut för universiteten och högskolorna. För redovisningen gäller att resultatet kan ändras väsentligt om urvalet görs vid en annan tidpunkt. Nya avtal kan komma till samtidigt som andra avtal avvecklas. Redovisningen av återstående hyrestid påverkas också av att vissa avtal kan förlängas med ytterligare en hyresperiod om urvalsdatumet senareläggs. Samtidigt kan den återstående hyrestiden för övriga avtal minska. Uppgifterna baseras på de avtal som finns registrerade i KAR. Om inte annat anges så avses de lokaler vilkas avtal var giltiga vid urvalsdatumet 2015-11-24. Uppgifterna omfattar de lokaler som hyrs av universiteten och högskolorna och inkluderar därmed eventuella uthyrningar i andra hand.

ESV har även gjort en genomgång av de yttranden som ESV lämnat till universiteten och högskolorna avseende hyresavtal som kräver regeringens godkännande.

3.1 Universitetens och högskolornas lokaler fördelade på orter

Den totala arean för de lokaler vars avtal var giltiga vid urvalsdatumet omfattar 4 082 246 m². Av tabellen i bilaga 2 framgår fördelningen mellan de olika universiteten och högskolorna i respektive kommun. De kommuner som ESV i denna rapport har betraktat som huvudort (-er) för respektive universitet och högskola har markerats med understryckning. Av den totala lokalarean hyrs knappt 95 procent i huvudorterna.

3.2 Bindningstider i hyresavtalen

Nedanstående uppgifter om hyrestider för avtal inkluderar även avtal för lokaler som sedan hyrs ut i andra hand. P-platser och andra avtal eller avtalsdelar som inte har någon area har exkluderats. I nedanstående avsnitt visas ursprunglig hyrestid och återstående bindningstid.

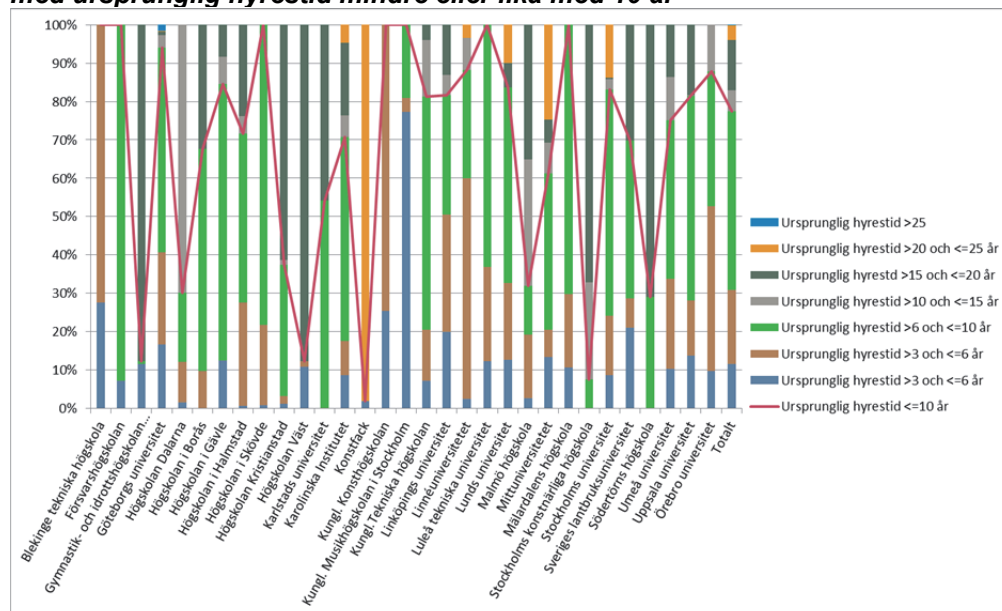
3.2.1 Ursprunglig hyrestid

Bedömningen av ursprunglig hyrestid baseras på den första hyrestiden för avtal och den area avtalen har vid denna tidpunkt. Det innebär att automatiska förlängningsperioder efter den första avtalsperioden eller särskilda överenskommelser om förlängningar under den första hyrestiden inte har beaktats. Vid omteckning av avtal för samma lokaler som tidigare har det avtal som gäller idag beaktats. Det innebär att avtal som ännu inte trätt i kraft inte har beaktats. Att dessa inte beaktats beror på svårigheter att bestämma vilka avtal de i så fall ersätter och som då ska exkluderas. Syftet är att få en uppfattning om hur långa avtalstider universiteten och högskolorna har

valt att binda sig för när respektive avtal ursprungligen tecknades. Det hade varit önskvärt att i stället titta på den ursprungliga hyrestiden när respektive lokal förhyrdes första gången. Detta har dock inte varit praktiskt möjligt, dels med hänsyn till svårigheter att samla alla avtal för samma lokal, dels då ESV:s databas inte omfattar avtal så långt tillbaka i tiden för vissa äldre lokaler.

Den totala ursprungliga hyrestiden är i genomsnitt 6 år. Om man väger in olika lokalers storlek i area ökar den genomsnittliga ursprungliga hyrestiden till 10 år. Av tabellen i bilaga 3 framgår fördelningen mellan olika universitet och högskolor.

Andel area fördelad procentuellt på ursprunglig hyrestid i antal år samt andel med ursprunglig hyrestid mindre eller lika med 10 år



Knappt hälften av lokalerna har ursprungligen hyrts med en hyrestid längre än 6 år och kortare eller lika med 10 år. Andelen lokaler med en ursprunglig hyrestid längre än 10 år och kortare eller lika med 15 år är ganska liten, drygt 5 procent. Andelen lokaler med en ursprunglig hyrestid längre än 15 år och kortare eller lika med 20 år är betydligt större, drygt 13 procent. Totalt har cirka 78 procent av lokalerna hyrts med en ursprunglig hyrestid som är kortare eller lika med 10 år (röd linje). Sju högskolor avviker dock kraftigt från detta. De hyr lokaler där knappt 70 procent eller mer av arean har en hyrestid längre än 10 år. Av tabellen i bilaga 4 framgår fördelningen mer exakt.

Antalet avtal med en hyrestid som överstiger 10 år är 126 st. Av dessa är 116 belägna i någon av de orter som i denna rapport har betraktats som respektive universitets eller högskolas huvudort. Kungl. Tekniska högskolan har ett avtal i Huddinge som inte har betraktats som en huvudort. Avtalet har en ursprunglig hyrestid om drygt

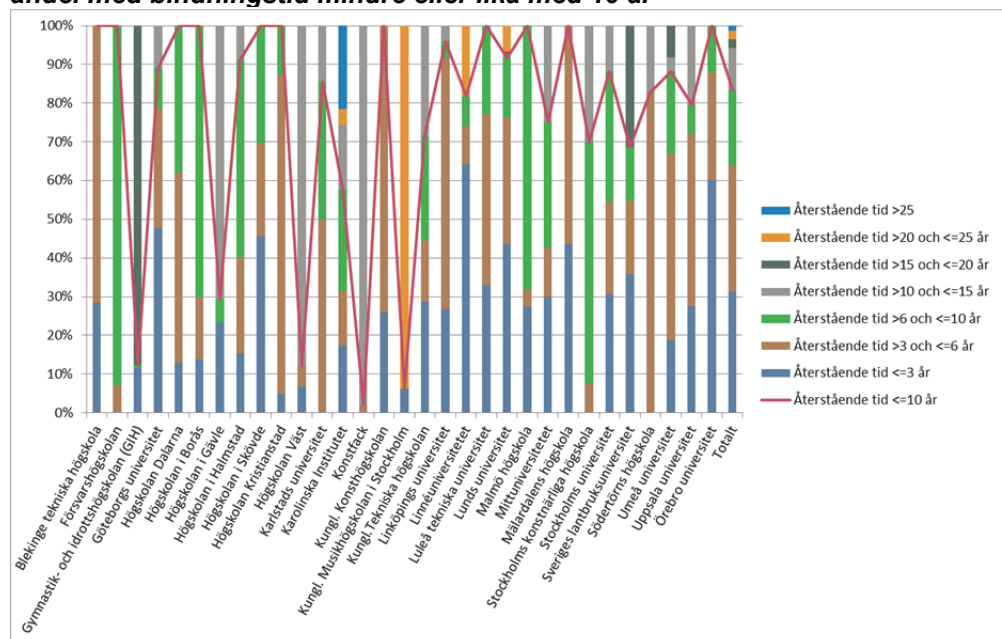
12 år och avser lokaler som överförts från Karolinska institutet. Uppsala universitet har sammanlagt 9 avtal i andra kommuner än Uppsala med en ursprunglig hyrestid längre 10 år. Samtliga av dessa avser utrymmen för seismologiska stationer med ursprungliga hyrestider som med några månader överstiger 10 år.

3.2.2 Återstående bindningstid

I bedömning av återstående hyrestid har vi varit tvungna att även ta med avtal som ännu inte trätt i kraft. Detta innebär att vi också varit tvungna att göra vissa antaganden om vilka avtal som ska avvecklas i samband med att nya avtal träder ikraft. I vissa fall är detta lätt att göra då de redan sagts upp för upphörande. I andra fall går det inte att avgöra då nuvarande lokaler ännu inte sagts upp. I dessa delar finns det med andra ord en viss osäkerhet. För de avtal som inte är uppsagda har ett datum beräknats till vilket avtalet tidigast kan sägas upp baserat på giltighetstid, förlängningstid, uppsägningstid samt urvalsdatumet. Om avtalet redan är uppsagt används detta datum. Det beräknade datumet eller datumet till vilket avtalet är uppsagt används sedan för att beräkna återstående bindningstid jämfört med urvalsdatumet.

Den totala återstående bindningstiden är i genomsnitt 3 år. Om man väger in olika lokalers storlek i area ökar den genomsnittliga återstående bindningstiden till 6 år. Att den totala genomsnittliga återstående bindningstiderna är längre när även lokaler-
nas storlek beaktas är naturligt. Stora lokaler hyrs vanligtvis med längre hyrestider än små lokaler. Fördelningen mellan olika universitet och högskolor framgår av tabellen i bilaga 3.

Andel area fördelad procentuellt på återstående bindningstid i antal år samt andel med bindningstid mindre eller lika med 10 år

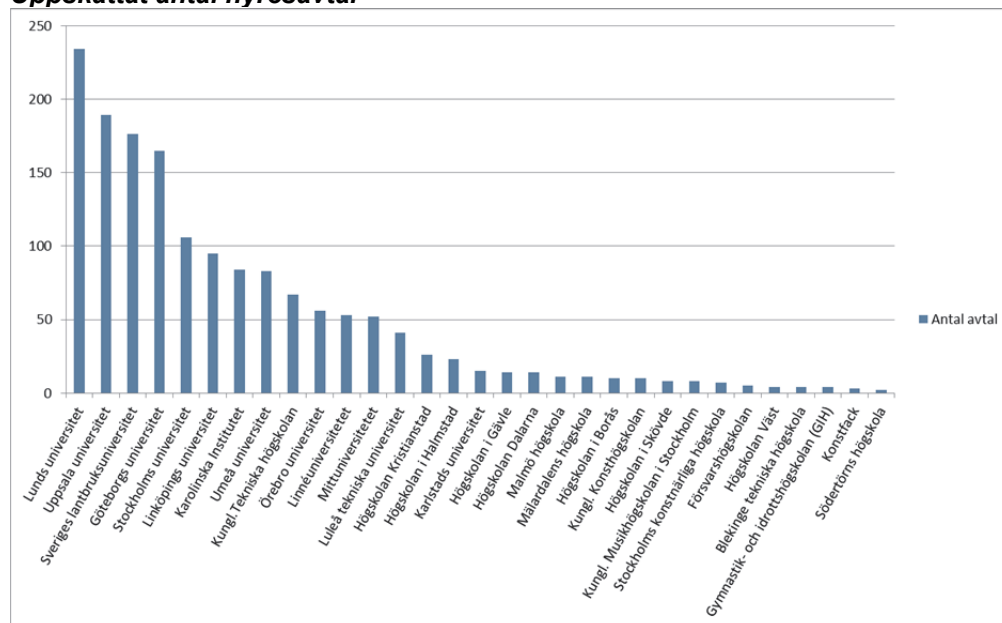


Av diagrammet framgår att mer än 80 procent av lokalerna hyrs med en återstående bindningstid som är kortare eller lika med 10 år (röd linje). Undantagen är Gymnastik- och idrotshögskolan, Högskolan i Gävle, Högskolan Väst, Konstfack och Kungl. Musikhögskolan i Stockholm vilka har en mycket stor andel lokaler med en bindningstid som överstiger 10 år. Vidare avviker Karolinska institutet med en stor andel lokaler med en återstående bindningstid över 25 år medan resterande lokaler till stor del har en bindningstid kortare eller lika med 10 år. Av tabellen i bilaga 5 framgår fördelningen mer exakt.

3.3 Antal avtal

Att exakt bestämma hur många hyresavtal respektive universitet eller högskola har är svårt att avgöra. Det beror bland annat på svårigheten att avgöra om ett avtal är ett eget avtal eller ett tilläggsavtal till ett annat avtal. När dessa avtal exkluderats återstår cirka 1 580 hyresavtal. Nedanstående diagram ska därför i första hand ses som en uppskattning av antalet avtal för respektive lärosäte. Antalet avtal för respektive universitet och högskola framgår av bilaga 6.

Uppskattat antal hyresavtal



3.4 Yttranden över hyresavtal som kräver regeringens godkännande

Kravet att universitet och högskolor måste begära ett yttrande från ESV för hyresavtal som kräver regeringens medgivande infördes hösten 2007. Sedan dess har ESV lämnat 31 yttranden. Drygt två tredjedelar av ärendena avser avtal med en hyrestid om 20 år. Resterande ärenden avser hyresavtal med en hyrestid om 15 år eller 25 år. I drygt två tredjedelar av ärendena har regeringen bifallit universitetets/högskolans

hemställan om att få teckna hyresavtal. I fyra fall har universitetet eller högskolan återkallat sin hemställan. Dessa gäller bland annat en motionsanläggning, en idrotts-hall och ett kårhus. I fyra fall har också regeringen avslagit hemställan. I några fall har ESV ingen kännedom om regeringen ännu beslutat i ärendet.

Därutöver finns det möjligen ett fåtal fall där regeringen har godkänt hyresavtal med hyrestider längre än 10 år utan att ESV beretts möjlighet att yttra sig i ärendet. Om det finns ärenden som universitet och högskolor inte gått vidare med efter under-handskontakt med utbildningsdepartementet är inte känt.

Sammantaget är antalet ärenden som regeringen tagit ställning till när det gäller hyresavtal för universitet och högskolor relativt få under de senaste 8 åren, se bilaga 7 och 8.

4 Tidigare förslag, beslut, utredningar och gällande regelverk

Fram till 1993 hade Byggnadsstyrelsen regeringens uppdrag att förse myndigheterna med lokaler. Därefter tog myndigheterna själva över ansvaret för sin lokalförsörjning och det fanns ett behov att reglera formerna för detta. Under de första åren från 1993 till och med 1997 fanns det en relativt omfattande reglering.

- Krav på regeringens godkännande för avtal med längre löptid än 6 år respektive 10 år.
- Krav på samråd med Statens lokalförsörjningsverk för avtal längre än tre år eller där hyran översteg 10 procent av verksamhetskostnaden.
- Krav på att upprätthålla en lokalförsörjningsplan samt att sända in denna till Statens lokalförsörjningsverk varje år.

Från 1998 ströks kraven på samråd med Statens lokalförsörjningsverk och att upprätthålla en lokalförsörjningsplan. Senare framkom att myndigheterna i vissa fall band upp hyran för mer än 6 år respektive 10 år utan att hemställa om regeringens godkännande. Detta var möjligt genom att till exempel teckna ett avtal på exakt 6 år men samtidigt skriva in i avtalet att hyresgästen skulle betala 2 årshyror vid avflyttningen om avtalet inte förlängdes med minst 4 år efter den första hyrestiden. Detta förfarande kunde i vissa fall vara befogat men borde krävt regeringens medgivande.

Från november 2007 kom en viss uppstramning av regelverket.

- Krav på att även övriga kostnadsåtagande i avtalen ska beaktas vid bedömningen om avtalet kräver regeringens medgivande.
- Krav på att begära ett yttrande från ESV över alla avtal som kräver regeringens godkännande.
- Krav på att uppgifter om alla avtal ska lämnas till ESV, som även fick föreskriftsrätt avseende detta.
- Krav på att redovisa förväntade större förändringar av sitt lokalbehov enligt 9 kap. 3 § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag.

Därefter har inga ytterligare ändringar gjorts i regelverket för att reglera myndigheternas ansvar för sin lokalförsörjning.

Nedan redovisas de förslag, beslut, utredningar och gällande regelverk som rör myndigheternas skyldighet att inhämta regeringens godkännande för avtal med långa hyrestider. Vidare redovisas de förslag, beslut och utredningar som berör frågan att synliggöra och begränsa riskerna i statens lokalförsörjning.

4.1 Inledande reglering

Inledningsvis föreslogs i propositionen Riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildningen av Byggnadsstyrelsen, m.m.,² bland annat ”Myndigheterna kommer därför att åläggas att fortlöpande upprätta lokalförsörjningsplaner som kan tjäna som underlag för både budgetprocessen och den egna planeringen” och ”I de fall hyresavtal avser längre löptid än tre år bör beslut alltid fattas i samråd med stabs- och servicemyndigheten. Vid längre löptider än sex år bör alla hyresavtal av ekonomisk betydelse prövas av regeringen, så att den långsiktiga bindningen kan tydliggöras för statsmakterna”.

I regeringsbeslut Nya riktlinjer för myndigheternas lokalförsörjning³ anges att Byggnadsstyrelsens lokalförsörjningsmonopol avskaffas och att myndigheterna blir lokalhållare för sin egen verksamhet. Vidare sägs ”I de fall hyresavtal avser längre tid än tre år bör beslut alltid fattas i samråd med Byggnadsstyrelsen eller senare den stabs- och servicemyndighet som kommer att bildas. Vid längre löptider än sex år bör alla hyresavtal av ekonomisk betydelse prövas av regeringen”. Det sägs också att ”Myndigheter som anvisas medel under ramanslag skall fortlöpande upprätta treåriga lokalförsörjningsplaner som kan tjäna som underlag för både budgetprocessen och den egna planeringen. Dessa skall redovisa dels förändringar som myndigheten själv får besluta om dels förändringar som kräver statsmakternas ställningstagande”.

I propositionen Ny organisation för förvaltning av statens fastigheter och lokaler m.m.,⁴ föreslås bland annat ”Nya hyresavtal inom högskolesektorn av ekonomisk betydelse och med längre löptid än tio år skall prövas av regeringen”. Som skäl angavs ”Eftersom hyrestiderna för speciallokaler ofta är tio år kan det vara lämpligt att universitet och högskolor ges möjlighet att utan regeringens godkännande teckna hyresavtal med löptider upp till tio år.”

Dessa propositioner och beslut resulterade i förordningen SFS (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning⁵ som bland annat angav att:

- myndigheten skulle upprätta lokalförsörjningsplaner (7§)
- myndigheterna skulle samråda med Statens lokalförsörjningsverk innan hyresavtal av ekonomisk betydelse tecknas för en längre tid än 3 år (9§)
- universitet och högskolor behövde regeringens medgivande för avtal med en hyrestid som översteg 10 år (9§)
- Statens lokalförsörjningsverk fick meddela föreskrifter om verkställighet av 7 § samt om samråd enligt 9 § (12§).

² Proposition 1991/92:44, 1991-10-31

³ Nya riktlinjer för myndigheternas lokalförsörjning, regeringsbeslut 10, 1992-03-26

⁴ Ny organisation för förvaltning av statens fastigheter och lokaler m.m., regeringens proposition 1992/93:37, 1992-10-22

⁵ Förordningen SFS (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning

Förordningen gällde från 1993-07-01 och 3, 7, 8, 9, 10 och 12 §§ framgår i sin helhet av bilaga 10.

Enligt Statens lokalförsörjningsverks föreskrift till 7 § skulle lokalförsörjningsplanen bland annat innehålla en förteckning över myndighetens samtliga lokaler. Den skulle också redovisa planerade lokalförändringar för de fyra följande budgetåren. Planen skulle sändas in till Statens lokalförsörjningsverk senast den 1 mars varje år. Föreskriften trädde i kraft den 1 juli 1994.

Enligt Statens lokalförsörjningsverks föreskrift till 9 § skulle bland annat samråd ske före om- och nyteckning av hyres- och arrendeavtal med en hyrestid längre än tre år och om första årskostnaden översteg 10 basbelopp. Om årskostnaden översteg 10 procent av den totala verksamhetskostnaden skulle dock samråd alltid ske. Föreskriften trädde i kraft den 15 april 1994.

4.2 Avreglering

Under 1996 beslutade regeringen att tillkalla en särskild utredare för att utvärdera ombildningen av Byggnadsstyrelsen. I utredningen Lokalförsörjning och fastighetsägande⁶ behandlas bland annat myndigheternas lokalförsörjningsansvar. I avsnittet 4.1.3 Regeringens styrning av myndigheternas lokalanskaffning sägs bland annat att kontraktstiden inte är ett bra mått på den ekonomiska bindningen eftersom ett kort kontrakt kan ha klausuler om kvarstående kostnader efter aktuell hyrestids slut. Utredningens förslag i denna del är ”Vi föreslår därför att styrningen ska ske genom en kombination av allmänna och myndighetsspecifika direktiv. Grundtanken i dessa direktiv är att myndigheten ska bevara nödvändig handlingsfrihet, dvs relativt snabbt kunna minska sin lokalåtgång och sina lokalkostnader. Myndigheten får sedan själv välja metod att nå denna flexibilitet. I sitt budgetunderlag och sin årsredovisning ska myndigheten redovisa att denna flexibilitet finns. I den mån som myndigheten vill fatta beslut som leder till en mindre flexibilitet ska det tas upp som en del av den allmänna beslutsprocessen. I bilaga 4 beskrivs förslaget om styrning mer i detalj och i bilaga 5 hur lokalfrågor bör hanteras i budgetprocessen. Uppfylls kraven på flexibilitet behövs ingen prövning av den enskilda förhyrningen och vi föreslår att samråds-skyldigheten med Statens lokalförsörjningsverk avskaffas. Uppgifter om rådande lokalkontrakt och planer för framtiden ska redovisas som en del av den ordinarie budgetprocessen. Någon fristående lokalförsörjningsplan behöver inte redovisas.”

I bilaga 4 beskrivs 5 fall för olika typer av myndigheter. De fall som närmast är tillämpliga för universitet och högskolor tycks i första hand vara nummer 3 och 4 samt möjligen nummer 5.

⁶ Lokalförsörjning och fastighetsägande (SOU 1997:96), juni 1997

I bilaga 5 beskrivs hur hanteringen av lokalfrågor i den centrala budgetprocessen ska gå till. Bland annat behövs en central budgetanvisning som tar upp hur fackdepartementen ska bevaka lokalfrågorna i budgetprocessen. Anvisningen borde ta upp följande tre punkter.

- Vilken information som departementet bör ha tillgång till för att kunna göra en rationell bedömning (information om lokalåtgång, lokalhyra, kontraktsstruktur, hur flexibilitet kan uppnås, olika utvecklingstendenser inom verksamhetsområdet, utvecklingen av lokalkostnader, nyckeltal och jämförelsetal)
- Handledning om hur fackdepartementet ska bedöma om myndigheten har tillräcklig flexibilitet i sin lokalsituation
- Handledning om hur fackdepartementet ska bedöma hanteringen av större nya ändamålsfastighetsprojekt

Från 1998-01-01 har förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning ändrats⁷. Bland annat har 7 §, som angav att myndigheterna skulle upprätthålla lokalförsörjningsplaner, utgått. I 9 § har kravet på samråd tagits bort. Även 12 §, som angav att Statens lokalförsörjningsverk hade föreskriftsrätt till 7 § och delar av 9 §, har utgått. Ändringsförordningen framgår i sin helhet av bilaga 11.

I propositionen Förvaltning av statens fastigheter och statliga myndigheters lokalförsörjning m.m.⁸ föreslås bland annat ”Nuvarande begränsningar för statliga myndigheters rätt att teckna nya hyresavtal längre än sex respektive tio år ersätts med en modell som bygger på krav på flexibilitet i statliga myndigheters lokalbindning. Styrningen av myndigheternas lokalförsörjning skall i första hand ske inom ramen för den reguljära budgetprocessen.” I propositionen sägs att detta t.ex. kan innebära att myndigheterna har en portfölj där avtalstiden för lokaler med liknande användningsområden löper ut vid olika tidpunkter. Myndigheterna ska också redovisa planer för utökning av lokalerna. Styrningen av flexibiliteten ska ske inom ramen för den reguljära budgetprocessen.

Finansutskottet har tillstyrkt⁹ regeringens förslag avseende ovanstående delar, men riksdagen fattade inget beslut i frågan.

Statskontoret fick 1998-04-29 regeringens uppdrag att utreda hur regeringens styrning och kontroll av den statliga lokalförsörjningen kunde förbättras. I uppdraget ingick att

⁷ SFS 1997:1297. Förordning om ändring i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning

⁸ Förvaltning av statens fastigheter och statliga myndigheters lokalförsörjning m.m., regeringens proposition 1997/98:137, 1998-03-05

⁹ Förvaltning av statens fastigheter och statliga myndigheters lokalförsörjning m.m., betänkande 1997/98:FiU25

- utarbeta ett förslag till en modell för regeringens styrning av myndigheternas lokalbindning,
- göra en översyn av principerna för nuvarande metodik för basbudgetering och prisomräkning av lokalkostnaderna och komma med förslag om hur basbudgeteringssystemet kan förbättras,
- utarbeta en modell för myndigheters redovisning av effektiviteten i deras lokalförsörjning

Endast den första punkten har bäring på den nu aktuella utredningen. I rapporten Regeringens styrning och kontroll av den statliga lokalförsörjningen¹⁰ beskriver Statskontoret i avsnitt 7 sitt förslag till styrning av myndigheternas lokalbindning och ändring av lokalförsörjningsförordningen.

9 § ”Inom ramen för de resurser som myndigheten förfogar över får en myndighet ingå de hyres- och arrendeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet. *Myndigheten skall ordna sin lokalförsörjning så att den inom varje påbörjad treårsperiod räknat från det innevarande budgetåret kan minska den förhyrda lokalarean med 20 procent. En lokalhållning som inte uppfyller villkoret får endast ske efter regeringens medgivande. Ett sådant lämnas endast då synnerliga skäl föreligger.*”

Enligt Statskontoret kunde man också bestämma att myndigheten skulle kunna minska arean efter sex år med 40 procent etc. Detta innebar att myndigheter med ett eller ett fåtal avtal måste inkludera klausuler som ger möjlighet att lämna lokaler i förtid med åtföljande hyressänkning.

9 a § ”Myndigheter får ingå hyres- eller arrendeavtal som innebär ett åtagande för myndigheten att betala annat än normala återställningskostnader efter avtalstidens utgång endast efter medgivande från regeringen. Medgivande lämnas endast då synnerliga skäl föreligger.”

Övergångsregel. ”Den ändrade lydelsen av 9§ och 9a§ skall gälla för lokaler för vilka avtal tecknats efter det att dessa ändringar har trätt i kraft.”

9 b § ”Anskaffning av lokaler som förutsätter nyinvestering får endast ske efter regeringens medgivande.”

Statskontoret fördeslog också att inga restriktioner skulle finnas i form av högsta tillåtna kostnadsandel, lokalarea totalt eller per anställd. Detta ansågs inte ligga i linje med principen om myndigheterna självbestämmande om fördelningen av sina resurser. Eventuella restriktioner borde istället anges i respektive regleringsbrev.

¹⁰ Regeringens styrning och kontroll av den statliga lokalförsörjningen, Statskontoret 1998:31, 1998-12-23

I anslutning till budgetunderlaget borde myndigheten särskilt anmäla när en planerad förändring skulle medföra att flexibilitetskravet inte uppfylldes. Denna skulle kompletteras med en särskild framställan om regeringens medgivande till den planerade förändringen. Detsamma skulle gälla både när en planerad lokalförändring medförde nyinvesteringar och om det fanns ett restvärde efter den första avtalsperioden.

Ett alternativt förslag lämnades också som innebar att regleringen i stället skulle göras individuellt för varje myndighet i regleringsbrevet.

9 § ”Inom ramen för de resurser som myndigheten förfogar över får en myndighet ingå de hyres- och arrendeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet. *Myndigheten skall i sin lokalförsörjning möjliggöra en flexibilitet som regeringen anger villkoren för.*”

I rapporten föreslogs också att myndigheterna skulle redovisa flexibiliteten i lokal-innehavet i budgetunderlaget för år 0 till år 3. Redovisningen skulle omfatta antal m² i avtal som upphörde under året, antal m² som kunde frigöras i gällande avtal under året och totalt antal m² (avtalat och planerat).

Statskontoret inhämtade även Ekonomistyrningsverkets (ESV) yttrande över förslagen. ESV lämnade följande yttrande avseende ovanstående punkt.

”ESV ansluter sig i princip till statskontorets förslag att myndigheterna skall utforma sin lokalförsörjning på ett flexibelt sätt så att den förhyrda lokalarean kan minska för varje påbörjad treårsperiod. Statskontorets förslag innebär att krav skall ställas på myndigheterna att denna minskning skall uppgå till 20 %. Något mer utförligt underlag för förslaget lämnas inte. Den angivna minskningen är enligt ESVs bedömning för stor för att vara realistisk. Förslaget om minskning av arean är också svår att förena med önskemål om långsiktiga hyreskontrakt med låg hyra. ESV anser sammanfattningsvis att en fortsatt bearbetning av Statskontorets förslag i detta avseende bör ske.

Myndigheterna skall enligt förslaget redovisa uppgifter i budgetunderlaget som grund för bedömning av flexibilitet och effektivitet i lokalförsörjningen vid myndigheterna. I budgetunderlaget skall myndigheterna enligt bestämmelserna redovisa förslag till finansiering av verksamheten. Underlaget skall lämnas i en översiktlig struktur. Föreliggande förslag strider mot denna uppläggning och avstyrks därför. ESV återkommer till formerna för ytterligare redovisning till regeringen i det följande.

När det gäller framtida åtagande kan det påpekas att budgetunderlaget enligt gällande bestämmelser, 15 § förordningen om myndigheternas årsredovisning m.m., skall

innehålla de förslag till bemyndiganden som behövs för att få göra åtaganden om framtida utgifter som inte täcks av beräknade tilldelade anslag. Dessa bestämmelser täcker enligt ESVs mening de behov som föreligger när det gäller att redovisa bindningar som är längre än den formellt avtalade hyresperioden.”

4.3 Nuvarande reglering

Statskontoret/ESV fick 2005-12-01 i uppdrag av regeringen att utreda och lämna förslag inom lokalförsörjningsområdet. Uppdraget innefattade bland annat att lämna förslag till hur styrningen och uppföljningen av statens lokalförsörjning kunde utvecklas. Uppdraget överlämnades 2006-01-01 till ESV för fortsatt handläggning.

I ESV:s rapport Statlig lokalförsörjning¹¹ lämnades bland annat nedanstående förslag till ändringar av 9 § i lokalförsörjningsförordningen.

”Inom ramen för de resurser som myndigheten förfogar över får en myndighet ingå de hyres- och arrendeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet. *I fråga om avtal av ekonomisk betydelse och med en löptid längre än tre år skall myndigheten samråda med Ekonomistyrningsverket innan avtal tecknas. Detsamma gäller när gällande avtal förlängs.*

Andra myndigheter än universitet och högskolor får ingå hyres- och arrendeavtal av ekonomisk betydelse och som har längre löptid än sex år endast efter medgivande av regeringen. *Detta gäller även om antalet år i hyrestiden tillsammans med kostnadsåtaganden utöver hyreskostnaden delade med den årliga hyreskostnaden överstiger sex.*

Universitet och högskolor får ingå sådana avtal som avses i andra stycket med längre löptid än tio år endast efter medgivande av regeringen. *Detta gäller även om antalet år i hyrestiden tillsammans med kostnadsåtaganden utöver hyreskostnaden delade med den årliga hyreskostnaden överstiger tio.* Detsamma gäller för myndigheter som enligt beslut av regeringen är huvudman för högre utbildning och forskning, såvitt gäller lokaler m.m. för den verksamheten. (F 1997:1297).”

Detta ledde fram till att förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning ändrades¹². Det innebar bland annat att 7 § tillkom som angav att myndigheterna skulle lämna uppgifter till ESV om ingångna hyresavtal. 7 a § tillkom som angav att myndigheterna skulle redovisa förväntat större behov av lokaler enligt förordningen om årsredovisning och budgetunderlag. 9 § kompletterades så att även andra kostnadsåtagande skulle beaktas vid bedömningen om ett avtal krävde regeringens godkännande. Vidare skulle myndigheterna begära in ett yttrande från ESV

¹¹ Statlig lokalförsörjning ESV 2006:20, maj 2006

¹² SFS 2007:710. Förordning om ändring i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning

över avtal som krävde regeringens godkännande. Enligt 12 § fick ESV föreskriftsrätt till 7 §. Ändringen gäller från 2007-11-01. Ändringarna avseende ovanstående paragrafer framgår av bilaga 12.

4.4 Nuvarande befogenheter i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning

I 3 § anges bland annat att med lokalförsörjning avses att genom hyra förse en myndighet med lokaler för myndighetens verksamhet.

Enligt 8 § får varje myndighet besluta om sin egen lokalförsörjning med beaktande av regeringens beslut om lokalisering.

Enligt 9 § första stycket får myndighetens ingå de hyres- och arrendeeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet och som ryms inom myndighetens resurser.

Dessa 3 paragrafer kan tolkas som att myndigheten inte har rätt att hyra in lokaler med syfte att hyra ut dem till annan verksamhet. Detta kan exempelvis avse annan statlig verksamhet eller inhyrning av lokaler för kårlokaler eller universitetsrestauranger som sedan hyrs ut till en entreprenör.

Enligt 9 § tredje stycket kan universitet och högskolor hyra in lokaler med en hyrestid om 10 år utan regeringens medgivande. Vid längre hyrestid krävs regeringens godkännande. Om hyrestiden är kortare än 10 år krävs i stället regeringen godkännande för den ekonomiska förpliktelsen om formeln (hyran * hyrestiden + övriga kostnadsåtagande) / hyran blir större än 10.

Enligt 9 a § får universitet och högskolor inte hyra bostadslägenheter för att hyra ut dem i andra hand till enskild. Detta gäller bostadslägenheter som upplåts till utländska studenter inom utbytesprogram eller gästforskare.

Enligt ett regeringsbeslut 2015-05-23 har vissa universitet och högskolor ett undantag från 9 a §. Dessa universitet och högskolor får därmed under en provotid upplåta bostadslägenheter i andra hand till studenter till och med utgången av 2016. I regeringsbeslut 2015-12-10 har provotiden förlängts med 2 år.

Enligt 10 § får myndigheten besluta om en planerad lokalförändring som kräver ökade medel eller ökade avgifter endast efter regeringens godkännande.

Regeringens godkännande krävs enligt ESV:s mening därmed i följande fall:

- om förhyrningen avser lokaler för annans verksamhet,
- om hyrestiden i hyresavtalet är längre än 10 år,
- om hyrestiden i hyresavtalet är kortare än 10 år och det finns kostnadsåtaganden som innebär att ovanstående formel blir större än 10,
- om någon högskola eller universitet som inte finns uppräknat i regeringsbeslutet 2015-12-10 vill hyra ut bostäder i andra hand till studenter
- om lokalförändringen kräver ökade anslagsmedel eller höjning av avgifter

Punkterna 2 och 3 faller enligt ESV:s mening inom ramen för de avgränsningar som anges i uppdraget.

4.5 Övriga regelverk som behöver beaktas

Enligt 3 § i förordningen (1993:27) om förvaltning av statliga fastigheter m.m. beslutar regeringen om vilka myndigheter som ska förvalta fastigheter. Vilka myndigheter som har detta uppdrag framgår av ett särskilt regeringsbeslut. Av beslutet framgår att Sveriges lantbruksuniversitet är det enda statliga universitet och högskola som har detta uppdrag.

Enligt 2 kapitlet 7 § i kapitalförsörjningsförordningen (2011:210) får en myndighet inte utan regeringens medgivande förvärva aktier eller andelar i ett företag.

Enligt 8 kapitlet 3 § i budgetlagen (2011:203) krävs riksdagens bemyndigande om en myndighet ska förvärva aktier i ett bolag.

5 Synpunkter från universitet och högskolor

I uppdraget anges att ESV ska inhämta synpunkter från de statliga universiteten och högskolorna. ESV har valt att skicka ut ett frågeformulär till berörda lärosäten. Frågorna avser dels lärosätenas uppfattning om nuvarande restriktioner, dess konsekvenser och om ändrade restriktioner samt om regeringens behov av att synliggöra långa avtalsbindningar.

5.1 Frågor till universitet och högskolor

Fråga 1 – 8 behandlar lärosätenas inställning till nuvarande restriktioner samt önskemål om ändrade restriktioner. Fråga 9 och 10 behandlar lärosätenas syn på hur långa avtalsbindningar ska synliggöras. I fråga 11 kan lärosätena lämna egna kommentarer. Frågeformuläret, som skickades ut 2016-01-15 via mail till respektive universitets eller högskolas huvudadress, redovisas i bilaga 13. Frågorna skulle besvaras senast 2016-01-29.

5.2 Svar från universitet och högskolor

Av 31 lärosäten har 26 besvarat ESV:s frågor i tid. Ytterligare 5 lärosäten har besvarat frågorna efter påminnelse. Samtliga lärosäten har därmed besvarat frågorna.

24 lärosätten anger att de skulle tecknat längre avtal utan nuvarande restriktioner. Att man inte gör så beror i många fall att man anser att det tar för lång tid att få beslut från regeringen och att man riskerar att få avslag på sin hemställan. I några fall anser man också att det tar för lång tid att få ett yttrande från ESV. Ett annat skäl som anges i flera fall är att processen att få ett godkännande av regeringen är både komplicerad och tidskrävande. Om inte restriktionerna fanns skulle hyrestiden för avtal som i dag tecknas på cirka 10 år öka med i genomsnitt knappt 6 år. I 18 fall bedöms hyrestiden öka med 5 år eller mindre. Spridningen är dock stor för de som svarat att hyrestiden skulle öka och varierar mellan 2 år och 15 år.

Enligt lärosätena borde hyrestiden i avtal som inte kräver regeringens medgivande kunna ökas till i genomsnitt knappt 19 år. Även här är spridningen stor och varierar mellan 10 år och 25 år. Cirka hälften av lärosätena anser dock att hyrestiden i avtal som inte kräver regeringens medgivande bör ökas till 20 år. 3 lärosäten anser samtidigt att nuvarande gräns om 10 år är tillräcklig.

17 lärosäten planerar att teckna totalt drygt 30 avtal under den närmaste treårsperioden som kräver regeringens medgivande enligt nuvarande regelverk. 12 lärosäten planerar inte att teckna några sådana avtal. Resterande 2 lärosäten har inte svarat på frågan.

23 lärosäten anger att man har en lokalförsörjningsplan. I genomsnitt går den 3,5 år framåt i tiden. Antalet år varierar dock mellan 3 år och 8 år. Ytterligare några lärosäten anger att man avser att ta fram en lokalförsörjningsplan. Någon högskola anger att man har en verksamhetsplan och andra planer som möjligen tillsammans motsvarar en lokalförsörjningsplan.

14 lärosäten anger att synliggörandet av avtalsbindningen för universitet och högskolor kan ske genom ESV. 10 lärosäten anser att detta kan ske inom ramen för lokalförsörjningsplanerna. Av övriga har flertalet angett att detta kan ske genom en kombination av lokalförsörjningsplaner och kontakter med ESV samt i något fall även genom budgetunderlaget.

Flera universitet har också framfört att det är lämpligt att en andel av lokalerna kan tecknas på längre tid än idag utan regeringens medgivande.

En sammanställning av svaren redovisas i bilaga 14.

5.3 Kommentar till svar från universitet och högskolor

Som framgår av föregående punkt har ett stort antal lärosäten bedömt att man skulle ha tecknat längre avtal utan nuvarande krav på regeringens medgivande. Anledningen är att processen är både komplicerad och tidskrävande samt att man i slutändan ändå riskerar att få avslag på sin hemställan om medgivande. Detta leder fram till följande tänkbara skäl till varför man ändå inte begär regeringens medgivande till en längre hyrestid.

- Avtalstiden bedöms i flertalet fall endast bli upp till 5 år längre. Denna utökade hyrestid bedöms inte ge inte sådana kostnadsbesparingar som motiverar det merarbete det medför att göra en hemställan till regeringen om medgivande till en längre hyrestid.
- Genom underhandskontakter med utbildningsdepartementet har framkommit att en hemställan om medgivande till en längre hyrestid bedöms medföra ett avslag.

ESV har ingen möjlighet att göra någon generell utvärdering om kostnadsfördelarna för ett avtal om till exempel 15 år uppväger problemen med att få ett medgivande från regeringen. Olika avtal innebär helt skilda kostnadsåtaganden beroende på storlek och typ av lokaler. Processen att få fram ett underlag för en hemställan till regeringen är dock sannolikt likartad för olika storlekar och typer av lokaler. Av de yttranden som ESV lämnat till lärosätena, se punkt 3.4, avseende avtal som kräver regeringens medgivande till hyrestiden så har inga yttranden lämnats för avtal med en kortare hyrestid än 15 år. Detta kan möjligen stödja resonemanget enligt den första punkten.

ESV har inte någon kännedom om lärosätena efter underhandskontakter med utbildningsdepartementet tecknat avtal om 10 år i stället för att hemställa om regeringens medgivande att få teckna ett avtal med längre hyrestid.

6 Utökat mandat

Utgångspunkten för uppdraget är att det ska finnas en balans mellan regeringens behov av styrning av statens långsiktiga uppbinding i hyresavtal för lokaler och universitetens och högskolornas behov av flexibilitet vid anskaffning av lokaler.

Regeringens styrning och kontroll av lokalförsörjningen för universitet och högskolor regleras i huvudsak i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning och förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag.

I 7 a § i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning finns en hänvisning till 9 kap. 3 a § i förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag. Paragrafen 3 a har från 2016-01-01 ändrats till 6 §. I denna anges att myndigheterna i budgetunderlaget ska lämna uppgifter om förväntade större behov av lokaler. Uppgifterna ska omfatta de tre följande åren.

Inom ramen för dessa regler har universitet och högskolor full frihet¹³ att teckna hyresavtal för lokaler. Anskaffningen av lokaler förutsätts ske på ett ekonomiskt försvarbart sätt samtidigt som lokalerna ska vara anpassade för verksamheten. Detta medför att hyrestiden i vissa fall måste bli längre än vad som ryms inom myndigheternas bemyndigande.

För ett avtal med en lång hyrestid kommer hyran endast att marknadsanpassas inför avtalstecknandet. Vid flera avtal med korta hyrestider för samma lokal och samma totala hyrestid så kommer hyran att marknadshyran flera gånger. Om detta leder till en lägre eller högre total hyra för hela hyrestiden beror på marknadshyresutvecklingen på orten och möjligheten att hitta alternativa lokaler. Samtidigt finns det med flera korta avtal möjlighet att avveckla lokalen vid varje omteckningstillfälle.

Många gånger investerar hyresvärden i lokalen i samband med tecknandet av avtal för nya lokaler, ibland också för befintliga lokaler. Beroende på vilka åtgärder som görs i lokalen vill hyresvärden ofta få tillbaka sin investering inom ramen för den första hyrestiden. Om inte hyran ska bli alltför hög måste då avtalstiden bli längre än om det inte sker någon investering i lokalen. Många gånger innebär det att hyrestiden, om exempelvis 12 år, överskrider de gränser som gäller för när avtalet förutsätter regeringens medgivande. En alternativ lösning är att teckna ett kortare avtal men inkludera en avlösenklausul i avtalet. Klausulen innebär att hyresgästen betalar den del av investeringen som inte skrivits av efter den första hyrestiden, om exempelvis 6 år, vid en avflytning inom en given tid, exempelvis 12 år. Samtidigt måste klausulen innehålla en rätt för hyresgästen förlänga avtalet upp till, exempelvis 12 år, på

¹³ Andra regler kan dock vara tillämpliga som exempelvis lagen om offentlig upphandling (LOU).

oförändrade villkor. Det bör då finnas viss möjlighet att erhålla samma hyresnivå som vid ett längre avtal. Även denna konstruktion kräver regeringens godkännande. Konstruktionen medger en viss ökad flexibilitet men till en viss kostnad om den utnyttjas.

På en skala kan man i den ena ändan tänka sig att myndigheternas mandat begränsas till hyresavtal med mycket korta hyrestider. Detta ger maximal frihet för regeringen att kontrollera uppbindningen i hyresavtal för lokaler. Samtidigt skulle mycket få lokaler kunna hyras inom ramen för myndigheternas nuvarande mandat då hyran i många fall inte skulle vara ekonomisk försvarbar. Antalet ärenden med hemställan till regeringen om att få hyra lokaler med längre hyrestider skulle öka dramatiskt.

I den andra ändan av skalan kan man tänka sig att myndigheterna får teckna hyresavtal utan begränsningar av hyrestiden¹⁴ eller annat. Myndigheternas frihet och därmed flexibilitet skulle bli maximal. Regeringen skulle därmed fransäga sig alla möjligheter att styra bindningen i långa hyrestider för lokaler. Detta skulle möjligen även kunna få andra konsekvenser utanför regeringens kontroll.

Sammanfattningsvis kan man säga att det finns ett motsatsförhållande mellan myndigheternas frihet att teckna avtal och regeringens möjlighet att styra avtalsbindningen för lokaler. Att värdera detta i ekonomiska termer är enligt ESV:s mening inte möjligt. Sannolikt är dock den bästa modellen att ha en mix av hyresavtal med långa och korta hyrestider som medför olika långa återstående bindningstider.

Vid en värdering av nyttan med långa eller korta hyrestider måste flera faktorer vägas in:

- Regeringens behov av styrning med hänsyn till större omorganisationer och verksamhetsförändringar
- Myndigheternas möjligheter att anpassa sig till omorganisationer och verksamhetsförändringar inom ramen för sina befogenheter
- Ekonomiskt försvarbara hyresavtal för anpassade lokaler

Att värdera möjligheten att förändra lokalbeståndet under en given tid är dock mycket svårt.

6.1 Hyrestiden är längre än tio år

Enligt nuvarande regler krävs regeringens godkännande om hyrestiden överstiger 10 år. I flera fall krävs en längre hyrestid om hyresnivån ska bli rimlig. Det kan exempelvis avse förhyrning av lokaler i nybyggnader som medför stora investeringar som t.ex. laboratorier.

¹⁴ Hyreslagstiftningen anger dock en maximal hyrestid om 25 år från tecknandet för upplåtelse av fast egendom inom detaljplan, 7 kap. 5 § jordabalken

Man kan tänka sig flera alternativa nivåer av frihet för universitet och högskolor att teckna avtal utan regeringens godkännande. Enligt uppdraget ska ESV ta hänsyn till skillnader i förutsättningar mellan olika universitet och högskolor. Det kan avse skillnader i ekonomiska förutsättningar, storlek och lokalisering. Nedan har vi utgått från fem olika kriterier. Det första kriteriet kan sägas vara hyrestiden, det andra kan vara lokaliseringen, det tredje kan vara olika universitet och högskolor, det fjärde kan vara olika typer av lokaler och det femte kriteriet kan vara andelen lokaler.

6.1.1 Vilken hyrestid

Här kan man tänka sig flera olika alternativ som får olika konsekvenser.

- Universitet och högskolor får teckna hyresavtal, oavsett hyrestid, utan regeringens godkännande. Detta skulle innebära att regeringen förlorar allt inflytande över bindningstiderna.
- Universitet och högskolor får teckna hyresavtal med en hyrestid upp till 20 år utan regeringens godkännande. Regeringen skulle få ett mindre inflytande över bindningstiderna.
- Universitet och högskolor får teckna hyresavtal med en hyrestid upp till 15 år utan regeringens godkännande. Regeringen skulle få ett visst inflytande över bindningstiderna.
- Nuvarande regler behålls vilket innebär att hyresavtal kan tecknas för som längst 10 år utan regeringens godkännande. Regeringens inflytande över bindningstiderna ändras inte.

Med utgångspunkt att det ska finnas en viss ökad möjlighet att teckna hyresavtal utan regeringens godkännande kan vi bortse från det sista alternativet. Att regeringen helt skulle frånsäga sig kontrollen över bindningstiderna i hyresavtalen är inte heller rimligt. Det innebär att även det första alternativet faller bort. Då kvarstår det andra och tredje alternativet. Andelen lokaler vars avtal tecknats med en ursprunglig hyrestid längre än 10 år och upp till 15 år är relativt liten eller drygt 5 procent. Andelen lokaler med en hyrestid längre än 15 år och upp till 20 år är mer än dubbelt så stor eller drygt 13 procent, se bilaga 4. Samtidigt bedömer 13 lärosäten att de i stället för avtal om cirka 10 år skulle teckna hyresavtal om ytterligare 5 år utan nuvarande restriktioner. Det talar för att denna nivå skulle vara tillräcklig för flertalet lärosäten. Det tredje alternativet skulle dock sannolikt inte medföra att antalet avtal som kräver regeringens godkännande skulle minska nämnvärt. Enligt ESV:s kännedom avser flertalet ärenden som krävt regeringens godkännande avtal med en hyrestid om 20 år eller längre, se bilagorna 7 och 8. Om man vill minska antalet ärenden med hemställan om regeringens medgivande till hyrestiden så bör det andra alternativet väljas i annat fall kan även det tredje alternativet väljas.

6.1.2 Vilken lokalisering

Flertalet universitet och högskolor har en eller möjligen två huvudsakliga etableringsorter. Därutöver finns ibland lokaler på andra orter. Här kan man förmodligen bara tänka sig två olika alternativ.

- Friheten enligt ovanstående punkt gäller för alla lokaler oavsett etableringsort.
- Friheten enligt ovanstående punkt gäller endast för lokaler i huvudorten eller huvudorterna.

För flertalet universitet och högskolor finns det inte angivet var de ska vara lokaliserade, några undantag finns dock. Att universiteten och högskolorna ska få en ökad frihet att teckna hyresavtal på samtliga orter i landet verkar inte rimligt. Möjligheterna att alternativutnyttja lokaler utanför huvudorten/orterna, där man endast har en begränsad verksamhet, kan vara liten. Samtidigt kan det vara svårt att i alla fall bestämma vilken huvudort eller vilka huvudorter som gäller för respektive universitet och högskola. Om ESV:s uppfattning om huvudort (-orter) tillämpas, se bilaga 2, så är det mycket få lokaler som tidigare hyrts in med en hyrestid som överstiger 10 år utanför huvudorten (-orterna). I nio fall av tio överskrider då den ursprungliga hyrestiden 10 år med endast några månader. Om detta mönster även gäller framöver så bör en begränsning av en ökad frihet att teckna hyresavtal till endast huvudorten (-orterna) inte innebära någon praktisk begränsning. Med förutsättningen att huvudorten/orterna kan fastställas bör det andra alternativet väljas.

6.1.3 Vilka universitet och högskolor

Enligt uppdraget ska hänsyn tas till skillnaderna mellan olika universitet och högskolor. En ökad frihet att teckna avtal skulle därmed kunna avse endast en del av universiteten och högskolorna. Dessa kan delas upp i grupper på flera olika sätt.

- Universitet och högskolor
- Större universitet och högskolor respektive övriga universitet och högskolor
- Större universitet och högskolor, medelstora universitet och högskolor och övriga universitet och högskolor.

Förmodligen kan man också tänka sig andra grupperingar. Om man väljer någon annan gruppering än den första så måste man bestämma hur indelningen i större och mindre universitet och högskolor ska göras.

Man måste även bestämma på vilken grund fördelningen i grupper ska ske. Nedan listas några tänkbara fördelningsgrunder.

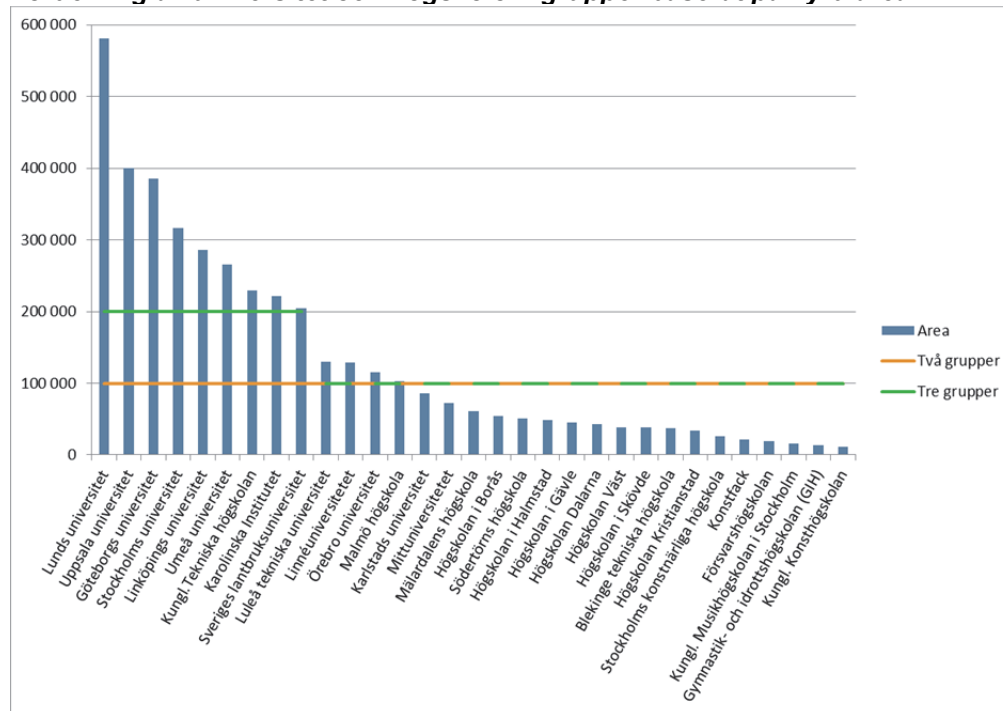
- Efter storleken (area)
- Efter hyreskostnader
- Efter lokalkostnader
- Efter totala kostnader

Förmodligen kan man även tänka sig andra fördelningsgrunder som antal studenter, ovanstående komponenter sammanvägda med hyrestiden m.m. Dessa fördelningsgrunder har dock inte övervägts i denna rapport.

6.1.3.1 Storlek på hyrda lokaler

Vid en uppdelning i två grupper mellan större och mindre universitet och högskolor med hyrd area som fördelningsgrund kan till exempel uppdelningen göras enligt nedanstående diagram.

Fördelning av universitet och högskolor i grupper baserat på hyrd area



Med denna uppdelning (orange linje) skulle Malmö högskola hamna i gruppen större universitet och högskolor medan Karlstads universitet och Mittuniversitet hamnar i gruppen mindre universitet och högskolor. Av den totala lokalarean disponerar gruppen större universitet 82 procent, se bilaga 15. Även om det är ett något större avstånd mellan Malmö högskola och Karlstads universitet är det inte avsevärt större än mellan många andra lärosäten. Denna gräns kan därmed tyckas godtycklig vald och kan inte motiveras närmare.

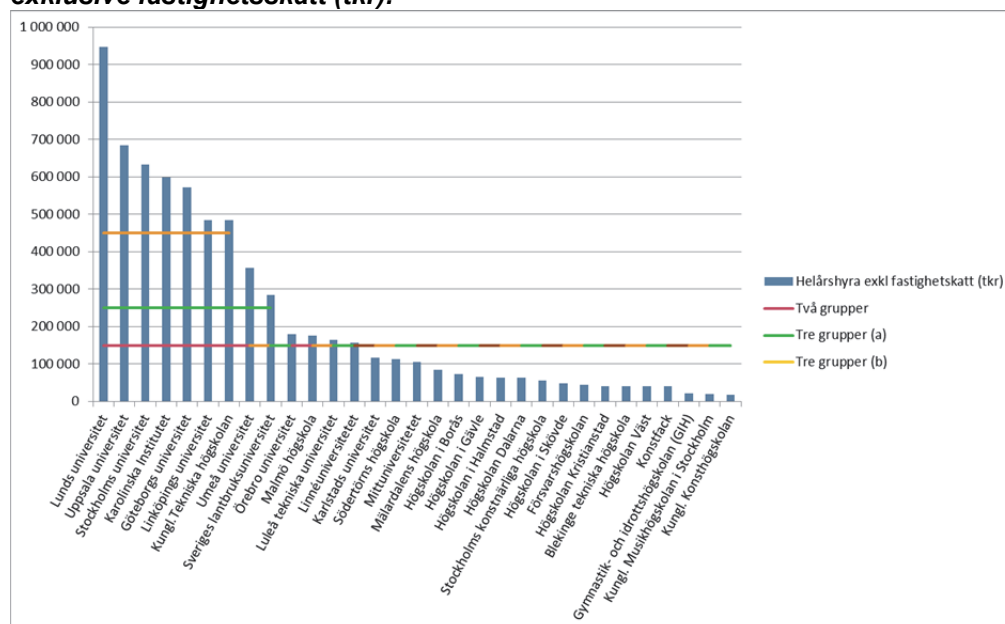
En uppdelning kan också göras på tre grupper (grön linje) som kan benämnas större, medelstora och mindre universitet och högskolor. Sveriges lantbruksuniversitet skulle då hamna i gruppen större universitet och högskolor medan Luleå tekniska universitet fram till Malmö högskola skulle hamna i gruppen medelstora universitet och högskolor. Resterande universitet och högskolor hamnar i gruppen mindre universitet och högskolor. Av den totala lokalarean disponerar den första gruppen 71 procent, se bilaga 16. Hoppet mellan Sveriges lantbruksuniversitet och Luleå tekniska universitet är ganska stort och gränsen mellan den första och den andra gruppen är nu ganska tydlig. Syftet med att dela upp universiteten och högskolorna i tre grupper är att lärosätena i den första gruppen är de som i första hand kan få ett utökat mandat. Lärosätena i den andra gruppen kan övervägas vart och ett för sig till skillnad från lärosätena i den sista gruppen som inte övervägs få ett utökat mandat.

6.1.3.2 Hyreskostnader

Att göra motsvarande uppdelning efter hyreskostnader är sannolikt mindre lämpligt. Hyran för liknande lokaler är sannolikt betydligt högre i exempelvis Stockholm än Skövde. Det kan också skilja sig åt vad som ingår i hyran och vilka hyreskomponenter ESV har kännedom om mellan olika lärosäten. Detta kan påverka resultatet.

Nedanstående diagram baseras på helårshyra exklusive hyrestillägg för fastighets-skatt. Detta hyrestillägg förekommer dock endast i undantagsfall för universitet och högskolor.

Fördelning av universitet och högskolor i grupper baserad på helårshyra exklusive fastighetsskatt (tkr).



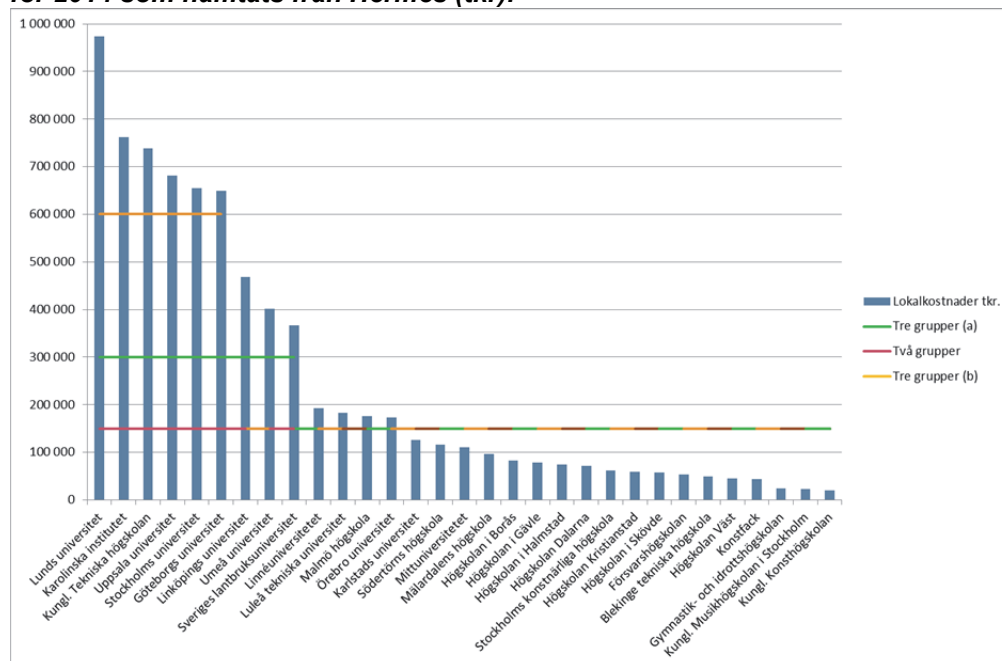
Vid en uppdelning i två grupper med samma antal universitet och högskolor i respektive grupp som vid fördelningen baserad på area så blir uppdelningen densamma. Gränsen mellan de två grupperna skulle i detta fall gå mellan Linnéuniversitetet och Karlstads universitet. Avståndet mellan de två lärosätena är i detta fall något tydligare, se vidare bilaga 17.

Även vid en uppdelning i tre grupper med samma antal universitet och högskolor i respektive grupp som vid fördelningen baserad på area så blir uppdelningen densamma. Gränsen mellan den första och andra gruppen skulle i detta fall kunna vara på flera ställen. Dels mellan Sveriges lantbruksuniversitet och Örebro universitet, alternativ a, dels mellan Kungl. Tekniska högskolan och Umeå universitet, alternativ b. Hoppen mellan de olika lärosätena är i båda fallen ganska tydliga. Gränsen mellan den andra och tredje gruppen går även i detta fall mellan Linnéuniversitetet och Karlstads universitet, se vidare bilaga 18.

6.1.3.3 Lokalkostnader

Nedanstående lokalkostnader har hämtats ur statens redovisningssystem Hermes och avser 2014. Underlaget avser samtliga lokalkostnader (S5011 – S5099), dvs. även periodiseringar. Med något undantag är dessa högre än den beräknade helårshyran för 2015.

Fördelning av universitet och högskolor i grupper baserad på lokalkostnader för 2014 som hämtats från Hermes (tkr).



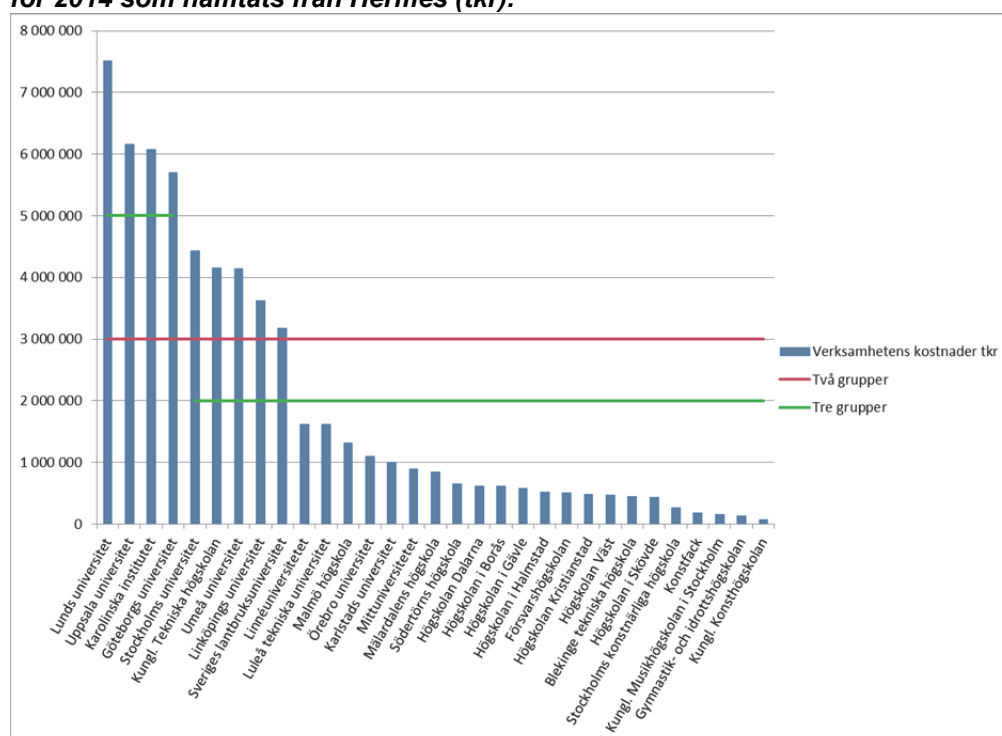
Vid uppdelning i två grupper och med samma antal universitet och högskolor som vid fördelningen baserad på area så blir uppdelningen även nu densamma, se bilaga 19.

Vid en uppdelning på tre grupper medför alternativ a samma fördelning som när fördelningen baseras på helårshyran för 2015. Alternativ b skiljer sig något från fördelningen efter helårshyran då Linköpings universitet nu hamnar i den andra gruppen. Gränserna mellan de olika grupperna är även nu ganska tydlig, se vidare bilaga 20.

6.1.3.4 Totala kostnader

Även nedanstående totalkostnader har hämtats ur Hermes och avser 2014. Vid en uppdelning på två grupper framträder gränsen mellan grupperna, vid samma antal universitet och högskolor i respektive grupp, inte lika tydligt som i ovanstående exempel. En mer naturlig gräns skulle i stället bli mellan Sveriges lantbruksuniversitet och Linnéuniversitet. Den första gruppen skulle nu omfatta något färre lärosäten än fördelningen efter lokalkostnader, se bilaga 21. Vid en uppdelning i tre grupper kommer den naturliga gränsen mellan den första och den andra gruppen vara mellan Göteborgs universitet och Stockholms universitet. Gränsen mellan den andra och tredje gruppen blir mellan Sveriges lantbruksuniversitet och Linnéuniversitet, se bilaga 22.

Fördelning av universitet och högskolor i grupper baserad på totala kostnader för 2014 som hämtats från Hermes (tkr).



6.1.3.5 Sammanfattande kommentar

Oavsett på vilken grund universiteten och högskolorna delas upp i två eller tre grupper så framträder i stort samma bild, förutom om totala kostnader används som grund för uppdelningen.

6.1.4 Lokaltyp

Lokalerna vid universiteten och högskolorna kan bestå av många typer av lokaler. Dessa kan vara vanliga kontorslokaler, mindre lärosalar, större hörsalar, bibliotek, olika typer av laboratorier (som kan skilja sig avsevärt från varandra beroende på ändamål) m.m. Laboratorier kan medföra större investeringar jämfört med vanliga kontorslokaler samtidigt som avskrivningstiden helt eller delvis kan vara kortare och alternativanvändningen mer begränsad. Investeringen ska sedan omsättas till en hyra. En byggnad med en stor andel laboratorier kan därmed av flera skäl få en högre hyra än vanliga kontorslokaler. För att få en rimlig hyresnivå för en sådan byggnad måste hyrestiden ofta sättas längre än för en vanlig kontorsbyggnad. Universitet och högskolor hyr ibland också in lokaler för restauranger, idrottshallar och kårverksamhet.

Det skulle därmed te sig naturligt att koppla friheten att teckna avtal med långa hyrestider till andelen lokaler av olika typer av utbildningslokaler. Detta medför dock flera problem. Bland annat kan det vara svårt att exakt definiera de olika lokaltyperna. Vidare måste det definieras för vilka mixer av olika lokaltyper som den ökade friheten ska gälla. Det kommer också vara mycket svårt att kontrollera att reglerna efterlevs och tolkas lika vid alla universitet och högskolor.

Det är tveksamt om en ökad frihet även ska gälla restauranger, idrottshallar och kårbyggnader eftersom de inte direkt används i utbildningen. I tre fall där universiteten och högskolorna hemställt om att teckna avtal för dessa typer av lokaler har hemställan återkallats. I något fall har återkallandet skett efter samråd med utbildningsdepartementet. I övriga fall är det inte känt av ESV om återkallande skett i samråd med utbildningsdepartementet.

Med hänsyn till dessa svårigheter är det förmodligen inte lämpligt att koppla en ökad frihet att teckna avtal till olika typer av utbildningslokaler.

6.1.5 Andel av lokalerna

Flera modeller kan tänkas, bland annat det förslag som Statskontoret redovisade 1998.

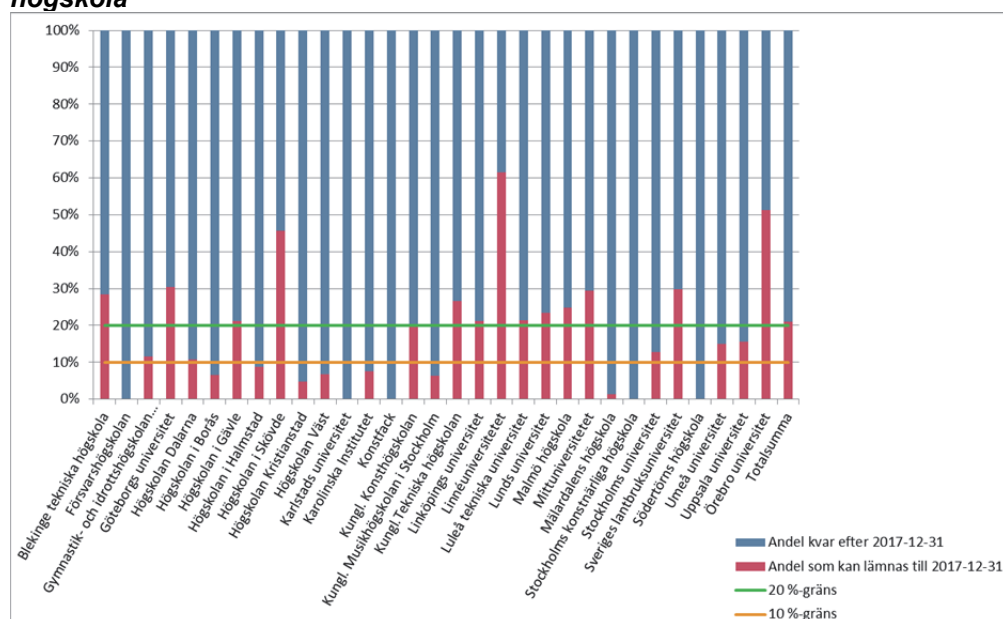
6.1.5.1 Statskontorets förslag

I statskontorets rapport 1998:31 föreslogs bl.a. att *”Myndigheten skall ordna sin lokalförsörjning så att den inom varje påbörjad treårsperiod räknat från det innevarande budgetåret kan minska den förhyrda lokalarean med 20 procent. En lokal-*

hållning som inte uppfyller villkoret får endast ske efter regeringens medgivande. Ett sådant lämnas endast då synnerliga skäl föreligger.”

Med de lokaler som ESV har kännedom om, kompletterad med bedömda kommande förändringar, som grund har ESV studerat konsekvenserna av ovanstående förslag. Med utgångspunkt från slutet av 2015 har vi uppskattat hur universiteten och högskolorna kan minska den förhyrda lokalarean till utgången av 2017 med 20 procent.

Andel lokaler som kan avvecklas till 2017-12-31 för respektive universitet och högskola



Totalt kan universiteten och högskolorna avveckla drygt 20 procent av lokalarean innan utgången av 2017. Samtidigt klarar 17 av 31 lärosäten inte gränsen att avveckla 20 procent av lokalarean till utgången av 2017. Även om gränsen sänks till 10 procent är det bara ytterligare 5 lärosäten som klarar den sänkta gränsen. Man kan också konstatera att varken Karolinska institutet, Stockholms universitet, Umeå universitet eller Uppsala universitet skulle klara gränsen om 20 procent. De lärosäten som inte klarar gränsen skulle med denna reglering vara tvungen att begära regeringens medgivande till varje nytt hyresavtal, oavsett storlek och hyrestid, så länge inte villkoret uppfylls, se bilaga 23.

Efter varje budgetårsskifte ska sedan en ny bedömning göras för den kommande treårsperioden vilket kan ge ett annat resultat än året innan. Detta skulle kunna innebära att ett avtal som tecknas i december kräver regeringens medgivande medan ett avtal som tecknas i januari kommande år inte kräver regeringens medgivande.

Ett sådant förslag kommer att slå mot samtliga universitet och högskolor. Förslaget kan även beröra hyresavtal som idag inte kräver regeringens medgivande vilket innebär ett minskat mandat istället för ett utökat mandat att teckna långa hyresavtal. Förslaget skulle kunna leda till att regeringen måste ta ställning till en mängd förhyrningar med ganska korta hyrestider. ESV anser inte att detta är en lämplig metod att reglera avtalsbindningen för universitet och högskolor.

6.1.5.2 *Alternativ metod*

För de lärosätten som får ett utökat mandat att teckna långa avtal kan andelen lokaler med viss bindningstid maximeras. En sådan begränsning kan exempelvis utformas så att andelen lokaler som har en återstående bindningstid som är längre än 10 år inte får överstiga 30 procent. En sådan restriktion kan utvidgas genom att andelen lokaler som har en återstående bindningstid som är längre än t.ex. 15 år inte får överstiga 20 procent. Om ett nytt avtal ska tecknas som gör att någon av dessa gränser överskrids så krävs regeringens medgivande. Beräkningen av återstående bindningstid ska utgå från ett beräkningstillfälle. Återstående bindningstid beräknas som skillnaden mellan beräkningstillfället och avtalstidens slut. Om sista datum för uppsägning passerats i ett löpande avtal, utan att avtalet sagts upp för upphörande, är avtalstidens slut densamma som förlängningstidens slut.

Under vissa omständigheter kan dock ett lärosäte, inom ramen för ett gällande avtal, komma att överskrida någon av ovanstående gränser genom att en automatisk förlängning träder i kraft. Ett lärosäte kan t.ex. disponera en lokal om 1 080 m² med en återstående hyrestid om 13 månader. Beräkningstillfället är 1 månad innan sista uppsägningsdag. Om avtalet inte sägs upp förlängs det automatiskt med 10 år. Dessutom tecknar lärosätet vid beräkningstillfället ett nytt avtal om ytterligare 120 m² lokaler med en hyrestid om 20 år som träder i kraft 6 månader efter undertecknande.

Beräkningen görs då enligt följande:

- De totala lokalerna omfattar 1 200 m² vid beräkningstillfället.
- Lokalerna om 120 m² har en återstående bindningstid om 20 år och 6 månader och motsvarar 10 procent av samtliga lokaler.
- Lokalerna om 1 080 m² har en återstående bindningstid om 1 år och 1 månad.
- Detta innebär att ingen av gränserna överskrids.
- Det nya avtalet kräver inte regeringens medgivande.

Om samma beräkning görs vid ett beräkningstillfälle som ligger drygt 1 månad senare än föregående beräkningstillfälle görs beräkningen enligt följande:

- De totala lokalerna omfattar fortfarande 1 200 m² vid beräkningstillfället.
- Lokalerna om 120 m² har en återstående bindningstid om 20 år och 5 månader och motsvarar 10 procent av samtliga lokaler.

- Lokalerna om 1 080 m² har nu en återstående bindningstid om 11 år och motsvarar 90 procent av samtliga lokaler. Eftersom överskridande med anledning av förlängningen av hyrestiden inte sker i samband med ett avtalstecknade så föranleder detta inte någon hemställan till regeringen.
- Eftersom samtliga lokaler nu har en bindningstid som överstiger 10 år överskrids nu den lägre gränsen och det nya avtalet kräver regeringens medgivande.

Ovanstående exempel visar att det är möjligt att välja tillfälle så att tecknande av ett långt hyresavtal inte kräver regeringens medgivande. Det finns sannolikt många fler situationer som ger ett likande resultat.

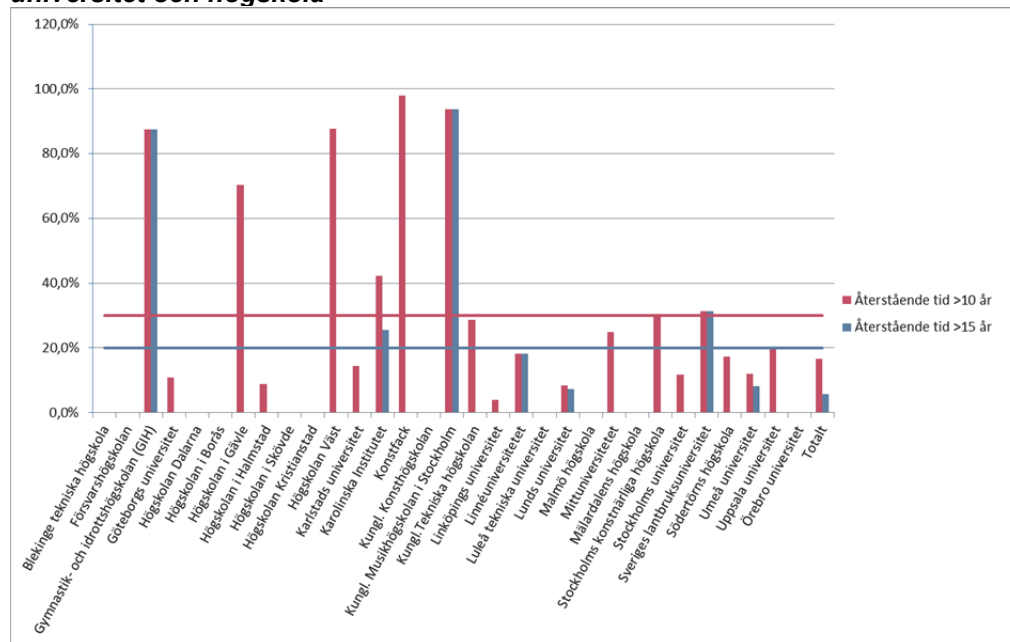
Lärosäten som inte får ett utökat mandat att teckna långa hyresavtal påverkas inte av ovanstående metod då de ändå behöver regeringens medgivande om hyrestiden överstiger 10 år. Möjligen bör de i sin hemställan redovisa andelen lokaler som överstiger vissa bindningstider.

Man kan också tänka sig lägre gränser än 10 år men med högre procenttal. Dessa lägre gränser skulle då gälla för samtliga lärosäten. Det ligger dock utanför ESV:s uppdrag att lämna förslag om sådana restriktioner.

Ovanstående visar att det är möjligt att införa gränser för hur stor andel av lokalerna som får överstiga vissa bindningstider. Att beskriva denna metod i en förordning är tveksamt om den inte omfattar alla myndigheter.

Att bestämma den procentuella andelen lokaler för de olika gränserna kommer alltid att kunna betraktas som godtyckligt valda. De uttrycker snarast beslutfattarens vilja att styra lokalbindningen. Lägre procentuella andelar anger en hårdare styrning och högre procentuella andelar anger en mjukare styrning. Nedanstående diagram visar effekterna vid olika nivåer.

Andel lokaler med längre bindningstid än 10 år och 15 år för respektive universitet och högskola



Inledningsvis kommer flera lärosäten sannolikt överskrida de olika gränserna, hur många beror på vilken nivå gränserna sätts. Dessa lärosäten måste då även fortsättningsvis begära regeringens medgivande till att teckna hyresavtal med en hyrestid längre än 10 år. Med tiden kommer fler och fler lokaler att ha en återstående hyrestid som underskrider gränserna. Lärosäten får då ett utrymme att teckna avtal med en hyrestid upp till exempelvis 20 år.

Vad som ska bedömas när ett nytt avtal ska tecknas, med en hyrestid längre än 10 år men som inte överstiger exempelvis 20 år, är om den återstående bindningstiden medför att någon av gränserna överskrids.

Andelen lokaler med olika hyrestider påverkas också av den totala lokalarean. Det innebär även att någon av gränserna kan överskrids utan att ytterligare lokaler anskaffas. Om en lokal med en kort hyrestid avvecklas kommer automatiskt andelen lokaler med längre bindningstider att öka och någon gräns eventuellt överskrids. På samma sätt innebär en inhyrning av ny lokal med en kort hyrestid att andelen lokaler med längre bindningstider minskar och någon gräns underskrids. Effekten beror på lokalareans storlek.

Ovanstående samt tidigare exempel visar att en sådan metod kan innebära att kravet på regeringens medgivande kan påverkas både genom avtalens konstruktion och genom lärosätenas ageranden. Det är tveksamt om det är önskvärt. Metoden innebär dock inte något minskat mandat för något universitet eller någon högskola.

6.2 Optioner att förvärva fastigheter eller bolag

I flera hyresavtal för universitet eller högkolor finns inskrivet en option att förvärva andelar i bolag. De avtal med sådana optioner som ESV känner till har en hyrestid som överstiger 10 år. Dessa avtal har därmed varit föremål för regeringens godkännande och synliggjorts för statsmakterna. Vid ett utökat mandat att teckna avtal kan dock avtal med optioner komma att tecknas utan regeringens insyn eller godkännande.

Enligt dagens regler krävs regeringens godkännande för att förvärva fastighet eller del i bolag. Det är därför rimligt att sådana optioner alltid synliggörs för regeringen på ett tidigt stadium i samband med avtalstecknandet.

Det är också viktigt att påpeka att ett godkännande av hyrestiden för ett avtal, eller hela hyresavtalet, med option att förvärva fastighet eller andel av bolag inte innebär ett godkännande att utnyttja optionen och fullfölja ett förvärv. Regeringens godkännande krävs även för själva förvärvet av en fastighet. Vid förvärv av andel i ett bolag krävs även bemyndigande från Riksdagen.

7 Synliggörande av långa avtalsbindningar och kostnadsbesparingar

Avtalsbindningarna kan synliggöras på flera sätt. Universitet och högskolor kan själv rapportera uppgifter till regeringen eller så kan uppgifter hämtas ur ESV:s databas KAR med uppgifter om de statliga myndigheternas hyresavtal. Att synliggöra de kostnadsbesparingar som längre avtal medför kräver ytterligare uppgifter från lärosätena.

7.1 Rapportering från universitet och högskolor till regeringen

Även denna rapportering kan ske på flera olika sätt. Antingen kan man besluta att universitet och högskolor ska rapportera uppgifter om hyresavtalen i särskild ordning eller lämna in sina lokalförsörjningsplaner till regeringen.

Varje universitet och högskola skulle kunna åläggas att upprätta särskilda förteckningar över sina hyresavtal för lokaler med angivande av hyrestider, återstående bindningstider, andelar av lokalerna som kan avvecklas inom viss tid etc. Fram till och med 1997 var myndigheterna skyldiga att upprätta lokalförsörjningsplaner samt en gång om året sända in dem till Statens lokalförsörjningsverk för genomgång. Uppgifterna i dessa överensstämde sannolikt till stor del med ovanstående krav på rapportering av myndighetens lokaler. Av de frågor som ESV ställt till lärosätena framgår dock att flera av dessa inte har några lokalförsörjningsplaner. I de fall lärosätena har lokalförsörjningsplaner så varierar framförhållningen i dessa.

Denna modell skulle kräva att skyldigheten för lärosätena att upprätta förteckningar över sina lokaler eller att upprätta lokalförsörjningsplaner skulle behöva skrivas in i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning. Vidare skulle det sannolikt behövas ett regelverk för hur förteckningarna eller lokalförsörjningsplanerna ska upprättas.

7.2 Rapportering från ESV till regeringen om lokaler för universitet och högskolor.

Enligt förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning ska myndigheterna lämna uppgifter om sina hyresavtal till ESV. Enligt ESV:s föreskrift till förordningen ska uppgifterna lämnas till ESV inom en månad efter undertecknadet. Avtalen och andra uppgifter registreras i ESV:s databas KAR. Det bör därmed finnas goda möjligheter för ESV att ta fram uppgifter om myndigheternas avtalsbindningar. Detta kan till exempel ske som genomsnitt, som redovisas i avsnitt 3.2, eller per lärosäte som redovisas i bilagorna 3 – 5. Det går även att ta fram rapporter som

redovisar uppgifter per hyresavtal. För närvarande redovisas också förteckningar på ESV:s hemsida med uppgifter om hyresavtalen för samtliga myndigheter. Dessa kan selekteras och sorteras för att endast omfatta uppgifter för universitet och högskolor. Uppgifterna uppdateras för närvarande fyra gånger per år.

Detta förutsätter dock att universitetet och högskolorna lämnar uppgifter till ESV så snart som möjligt eller senast en månad efter tecknandet. Totalt har universitet och högskolor redovisat 117 hyresavtal med en area större än 0 m² under 2015 och som registrerats fram till 2015-10-17. Detta exkluderar uppgifter om ändringar i befintliga kontrakt. Endast cirka hälften av avtalen har inkommit inom föreskriven tid, dvs. en månad. Om man utökar tiden till två månader så har drygt 60 procent av avtalen inkommit i tid. Sannolikt gäller samma förhållande för uppgifter om ändringar i befintliga hyresavtal. Detta innebär att oavsett när ett uttag ur databasen görs så kommer det att finnas ett visst bortfall för nya avtal eller ändringar i befintliga avtal som inte överlämnats till ESV.

För kontroll av uppgifterna i KAR översänds en rapport med uppgifter ur databasen till respektive myndighet varje år. Utdragen översänds vanligtvis i början av juni och ska besvaras senast i början av september. En viss eftersläpning finns och vissa kompletterande underlag behöver begäras in under hösten. Databasen har därmed sannolikt sin bästa status vid årsskiftet. Denna ordning har huvudsakligen anpassats till ESV:s uppdrag att lämna underlag till regeringen för prisomräkning av lokalkostnadsdelen i anslagsbaserna. Det underlaget ska lämnas senast den 1 februari varje år.

Om ESV ska lämna uppgifter till regeringen om bindningstiderna i hyresavtalen för universitet och högskolorna så är en grundläggande förutsättning att uppgifter om hyresavtalen överlämnas till ESV i tid och enligt föreskrifterna. Om lärosätena inte fullgör detta kan redovisningen innehålla sådana felaktigheter att den blir missvisande.

Det är dock ESV:s förhoppning att uppgiftslämnandet kommer att förbättras under kommande år när EA-värderingen från 2016, avseende 2015, kommer att innehålla en fråga om nytecknade hyresavtal har skickats in till ESV i tid.

Även om inrapporteringen av hyresavtal och andra uppgifter till ESV sker helt enligt förordning och föreskrifter och ESV:s databas KAR uppdateras snarast efter uppgifter inkommit så finns det ytterligare problem med denna modell. Som redovisats i avsnitt 3.2.2 så har vi där varit tvungna att göra vissa antaganden om vilka avtal som ersätts när nya avtal träder ikraft. För att undvika detta problem behöver sannolikt, som flera lärosäten påpekat i frågeformulärets fråga 10, informationen från ESV:s databas KAR kompletteras med ytterligare information från lärosätena. Det kan till exempel gälla vilka avtal som kommer att avvecklas i samband med att avtalen för nya lokaler

träder i kraft. Det kommer att innebära ytterligare arbetsmoment för ESV och lärosätena.

7.3 Kostnadsbesparingar vid ett utökat mandat att teckna långa hyresavtal

Det går inte att konstatera eventuella kostnadsbesparingar vid ett utökat mandat för lärosätena att teckna hyresavtal genom att enbart använda information från ESV:s databas. I denna registreras endast de tecknade avtalen. För att konstatera kostnadsbesparingar, för avtal som tecknats inom ramen för ett utökat mandat, krävs en jämförelse med kostnaden för ett avtal för samma lokal och i övrigt samma förutsättningar men med en hyrestid om 10 år.

För att erhålla ett rättvisande resultat måste det därmed för alla avtal med en längre hyrestid än 10 år, men som inte kräver regeringens medgivande, även tas fram ett avtalsförslag om 10 år. Dessa avtalsförslag kan sedan jämföras för att visa på eventuella kostnadsbesparingar.

För att resultat ska bli helt rättvisande måste båda förslagen förhandlas samtidigt. Vidare måste sådana avtal som bedöms blivit tecknade med en längre hyrestid än 10 år efter regeringens medgivande enligt nuvarande regler särskiljas.

7.4 Slutsats

Sannolikt är det enklare för både universiteten och högskolorna samt regeringen om grunduppgifterna hämtas ur ESV:s databas KAR. Dessa måste sedan kompletteras med ytterligare information från lärosätena. Lärosätena slipper dock att redovisa uppgifter både till ESV och till regeringen avseende hyresavtalen. Dessa kan sammanställas på ett enhetligt sätt som underlättar jämförelser. Det förutsätter dock att uppgifter om hyresavtalen och andra uppgifter överlämnas till ESV tidigare än vad som sker för närvarande.

Utgångspunkten måste vara att lärosätena redan idag alltid väljer en kostnadseffektiv avtalstid. Det innebär sannolikt att man i många fall begär in parallella kostnads- eller avtalsförslag med olika hyrestider.

Det är tveksamt om lärosätena alltid ska tvingas ta fram ett avtalsförslag om 10 år för varje nytt avtal som ska tecknas inom ramen för ett utökat mandat. Mer realistiskt är att det alltid ska finnas ett kostnadsförslag för en hyrestid om 10 år i dessa fall. Dessa kostnadsförslag översänds till ESV tillsammans med de undertecknade avtalen. ESV gör sedan en jämförelse mellan avtalen och kostnadsförslagen och redovisar dem i en sammanställning.

ESV:s kostnader för utveckling och drift av ett utökat rapportuttag ur ESV:s databas går inte bedöma i dagsläget. Det går inte heller att säga vad ett ytterligare informationsinhämtande från lärosätena och upprättande av en årsrapport innebär i ökad arbetsbelastning, varken för ESV eller för lärosätena.

8 Förslag

Ett utökat mandat att teckna hyresavtal bör i första hand endast gälla ett begränsat antal universitet och högskolor. Vissa lokaltypen bör inte inkluderas i ett utökat mandat. Dessutom bör andelen lokaler som omfattas av det utökade mandatet begränsas. Avtal som innehåller option att förvärva fastigheter eller andel i bolag bör alltid kräva regeringens medgivande. Synliggörandet av bindningstiderna och kostnadsbesparingar kan tas fram av ESV med kompletteringar från lärosätena.

8.1 Utökat mandat för universiteten och vissa högskolor

8.1.1 Avtalstiden

Vissa universitet och högskolor bör få ett utökat mandat att teckna hyresavtal med en hyrestid som inte överstiger 15 år alternativt 20 år under en provotid. Vilken gräns som ska väljas beror på om man vill minska antalet ärenden till regeringen. Det utökade mandatet bör endast gälla för respektive universitets eller högskolas huvudort/orter. Vilka universitet och högskolor som omfattas av det utökade mandatet bör framgå av ett särskilt regeringsbeslut, i likhet med skrivelsen om vilka universitet som får hyra in bostadslägenheter med syfte att hyra ut dem i andra hand. Av regeringsbeslutet bör också framgå för vilka orter det utökade mandatet gäller. I första hand kan Lunds universitet, Uppsala universitet, Göteborgs universitet, Stockholms universitet, Linköpings universitet, Umeå universitet, Kungl. Tekniska högskolan, Karolinska institutet och Sveriges lantbruksuniversitet omfattas av ett utökat mandat.

Av ovanstående lärosäten har sju, i ESV:s frågeformulär, angivit att hyrestiden i hyresavtal som inte kräver regeringens medgivande bör utökas till 20 år. De övriga två har angivit att hyrestiden i hyresavtal som inte kräver regeringens medgivande bör utökas till 25 år. Samtidigt har sex av dessa bedömt att den genomsnittliga hyrestiden endast skulle öka med i genomsnitt 5 år för avtal som tecknats för cirka 10 år.

Av de 31 yttranden som ESV lämnat avser sammanlagt 20 eller ca 2/3-delar ovan nämnda lärosäten. De disponerar cirka 70 procent av lokalarean och står för cirka 75 procent av kostnaderna (både hyres- och lokalkostnader). Dessa lärosäten står även för cirka 60 procent av de hyresavtal som lärosätena planerar att teckna under den närmaste treårsperioden och som kräver regeringens medgivande enligt nuvarande regler. De står också för cirka 76 procent av det totala antalet hyresavtal när bland annat avtal för p-platser har exkluderats, se avsnitt 3.3 och bilaga 6.

Av regeringsbeslutet måste framgå att om avtalet har en kortare löptid än 15 år alternativt 20 år, krävs regeringens medgivande till den ekonomiska förpliktelsen om resultatet vid en beräkning enligt formeln i 9 § andra stycket blir större än 15 alternativt 20. Av beslutet bör också framgå att den ökade friheten inte omfattar restau-

ranger, idrottshallar eller kårbyggnader som inte används i utbildningen. Undantag kan göras för mindre caféer, bokhandlare eller kårexpeditioner. Efter några år kan det vara lämpligt att utvärdera konsekvenserna av det utökade mandatet.

8.1.2 Andelen lokaler

Med ovanstående förslag kan de lärosäten som nämns i förslaget teoretiskt teckna avtal för samtliga lokaler med en hyrestid upp till 15 alternativt 20 år utan regeringens medgivande. Det utökade mandatet bör dock begränsas till viss andel av lokalerna. I avsnitt 6.1.5 redogör vi för två metoder att reglera andelen lokaler. Den metod som tidigare tagits fram av Statskontoret är dock mindre lämplig. Den alternativa metoden enligt avsnitt 6.1.5.2 bör i stället användas. Om gränsen för regeringens medgivande sätts vid 15 år så kan mandatet begränsas så att exempelvis endast 30 procent av lokalerna får ha en återstående bindningstid som överstiger 10 år utan regeringens medgivande. Vidare kan mandatet utvidgas om gränsen sätts vid 20 år så att exempelvis endast 20 procent av lokalerna får ha en återstående bindningstid som överstiger 15 år utan regeringens medgivande.

Som framgår av diagrammet i avsnitt 6.1.5.2 så skulle dessa gränser innebära att Karolinska institutet och Sveriges lantbruksuniversitet i dagens läge inte skulle klara någon av gränserna.

8.1.3 Förordningstext

Texten i förordningen bör därför ändras enligt följande.

”Universitet och högskolor får ingå sådana avtal med en längre löptid än tio år endast efter regeringens medgivande till löptiden. Har avtalet en kortare löptid än tio år, krävs i stället regeringens medgivande till den ekonomiska förpliktelsen om resultatet vid en beräkning enligt formeln i andra stycket blir större än 10. Detsamma gäller myndigheter som enligt beslut av regeringen är huvudman för högre utbildning och forskning, när de ingår avtal om lokaler m.m. för den verksamheten.

”Tredje stycket gäller om regeringen inte fattat beslut om annat.”

8.2 Ökat krav på regeringens godkännande av hyrestiden

I vissa fall bör dock regeringen godkännande av hyrestiden alltid behövas. Detta gäller till exempel avtal med optioner att köpa fastighet eller andelar i bolag. Detta skulle kunna skrivas in i förordningen enligt nedan:

”Regeringens godkännande av hyresavtalet krävs alltid om avtalet innehåller option att förvärva fastighet eller andel i bolag.”

Denna ändring kommer att beröra alla myndigheter som omfattas av förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning. Eftersom uppdraget formellt endast omfattar universitet och högskolor och hur dessa ska kunna ges ett större ansvar att teckna hyresavtal så skulle ovanstående formulering i stället kunna ändras enligt följande:

”För universitet och högskolor krävs alltid regeringens godkännande av hyresavtalet om avtalstiden är längre än 10 år eller en beräkning enligt formeln i andra stycket blir större än 10 och avtalet innehåller option att förvärva fastighet eller andel i bolag”.

Enligt ESV:s mening är dock den första formuleringen att föredra även om förslaget går något utanför uppdraget. Det förfaller osannolikt att några andra myndigheter än universitet och högskolor skulle beröras av den vidare formuleringen.

8.3 Synliggörande av avtalsbindningen och kostnadsbesparingar

Enligt ESV:s mening bör ESV få i uppdrag att sammanställa en årlig rapport som visar avtalsbindningen för universitet och högskolor. Rapporten kan innehålla genomsnittliga värden för samtliga universitet och högskolor, genomsnittliga värden per universitet och högskola samt en förteckning över samtliga hyresavtal. Rapporten kan vidare innehålla en bedömning av de kostnadsbesparingar som det utökade mandatet innebär.

Ett sådant uppdrag kan skrivas in i ESV:s instruktion i allmänna ordalag. Eventuellt kan det redan idag inrymmas i ESV:s instruktion under 2§ punkt 1 ”Myndigheten ska bistå regeringen med det underlag regeringen behöver för att säkerställa att statsförvaltningen är effektiv och att den interna styrningen och kontrollen är betryggande”. Det kan eventuellt även inrymmas i 5 § punkt 1 ”Myndigheten ska särskilt samla in och tillhandahålla uppgifter om den statliga lokalförsörjningen samt följa upp uppgifterna”. Oavsett hur man ser på detta måste uppdraget preciseras närmare i särskilt regeringsbeslut till ESV.

Samma ordning gäller för uppdraget att lämna underlag för pris- och löneomräkningen av anslagsbaserna. Uppdraget anges med en rad i instruktionen och preciseras i ett särskilt regeringsbeslut när det gäller omräkningstal för lokalkostnadsdelen av anslagsbaserna.

Av regeringsbeslutet till universiteten och högskolorna bör framgå att dessa ska biträda ESV i uppdraget och lämna kompletterande uppgifter när så behövs. Vidare bör det framgå att dessa ska redovisa ett kostnadsförslag för ett avtal med en hyrestid om 10 år för alla avtal som tecknas inom ramen för det utökade mandatet.

9 Författningsändringar

Förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning

9§ Inom ramen för de resurser som myndigheten förfogar över får en myndighet ingå de hyres- och arrendeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet.

Andra myndigheter än universitet och högskolor får ingå sådana avtal med en längre löptid än sex år endast efter regeringens medgivande till löptiden. Har avtalet en kortare löptid än sex år, krävs i stället regeringens medgivande till den ekonomiska förpliktelsen om resultatet vid en beräkning enligt följande formel blir större än 6:

$$((a \times z) + b) / a$$

där a = hyres- eller arrendekostnaden per år,

z = den avtalade löptiden i antal år, och

b = övriga kostnadsåtaganden i avtalet.

Universitet och högskolor får ingå sådana avtal med en längre löptid än tio år endast efter regeringens medgivande till löptiden. Har avtalet en kortare löptid än tio år, krävs i stället regeringens medgivande till den ekonomiska förpliktelsen om resultatet vid en beräkning enligt formeln i andra stycket blir större än 10. Detsamma gäller myndigheter som enligt beslut av regeringen är huvudman för högre utbildning och forskning, när de ingår avtal om lokaler m.m. för den verksamheten.

Nuvarande lydelse:

Föreslagen lydelse:

Tredje stycket gäller om regeringen inte fattat beslut om annat.

Regeringens godkännande av hyresavtalet krävs alltid om avtalet innehåller option att förvärva fastighet eller andel i bolag.

Alternativt

För universitet och högskolor krävs alltid regeringens godkännande av hyresavtalet om avtalstiden är längre än 10 år eller en beräkning enligt formeln i andra stycket blir större än 10 och avtalet innehåller option att förvärva fastighet eller andel i bolag.

Myndigheten ska inhämta yttrande från Ekonomistyrningsverket om sådana hyresavtal som kräver regeringens medgivande

Bilagor

Bilaga 1. Regeringsuppdrag



Utbildningsdepartementet



Regeringsbeslut

III:2

2015-09-24

U2014/03921/UH

U2015/04592/UH

Ekonomistyrningsverket

Box 45316

104 30 Stockholm

Uppdrag att se över vissa frågor om hyresavtal

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Ekonomistyrningsverket att analysera och föreslå hur universitet och högskolor med staten som huvudman och som omfattas av högskolelagen (1992:1434) kan få ett större eget ansvar för att teckna sådana hyresavtal som i dag enligt 9 § förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning kräver regeringens medgivande.

Ekonomistyrningsverket ska i förslaget beakta att universitet och högskolor kan ha behov av större möjlighet att självständigt kunna teckna längre hyresavtal än 10 år för att minska kostnaderna eller effektivisera verksamheten, och statsmakternas behov av att synliggöra långa avtalsbindningar och begränsa den risk som sådana bindningar kan innebära för staten. Verket ska överväga om förslaget ska omfatta alla eller vissa universitet och högskolor. I uppdraget ingår att redovisa de alternativa förslag som har övervägts.

Förslaget ska ta hänsyn till skillnader i förutsättningar mellan olika universitet och högskolor, t.ex. på grund av respektive myndigheters ekonomiska förutsättningar, storlek och lokalisering.

Ekonomistyrningsverket ska i arbetet inhämta synpunkter från universitet och högskolor. Verket ska lämna de författningsförslag som behövs.

Ekonomistyrningsverket ska rapportera uppdraget till Regeringskansliet (Utbildningsdepartementet) senast den 23 mars 2016.

För uppdraget tilldelas Ekonomistyrningsverket 700 000 kronor. Kostnaderna ska belasta utgiftsområde 16, anslaget 2:64 Särskilda utgifter, ap. 21 Fördelas efter beslut av regeringen.

Postadress
103 33 Stockholm
Besöksadress
Drottninggatan 16

Telefonväxel
08-405 10 00
Telefax
08-21 68 13

E-post: u.registrator@regeringskansliet.se

Bakgrund

Av 9 § förordningen om statliga myndigheters lokalförsörjning framgår bl.a. att universitet och högskolor får ingå hyresavtal med en längre löptid än tio år endast efter regeringens medgivande till löptiden. Enligt förordningen krävs även i fråga om avtal med kortare löptid än tio år i vissa fall regeringens medgivande till den ekonomiska förpliktelsen. Av förordningen framgår även att myndigheten ska inhämta yttrande från Ekonomistyrningsverket om sådana hyresavtal som kräver regeringens medgivande.

Skälen för regeringens beslut

Ändamålsenliga lokaler för verksamheten är en viktig strategisk fråga för alla myndigheter. Det ställs krav på varje myndighet att hantera lokalförsörjningsfrågorna på ett för staten som helhet effektivt och ekonomiskt sätt.

Syftet med regeringens prövning av hyresavtal med längre löptider är bl.a. att den långsiktiga bindningen ska kunna tydliggöras för statsmakterna (prop. 1991/92:44, bet. 1991/92:FiU8, rskr. 1991/92:107). Att binda upp statliga resurser i ett eller flera årtionden kan innebära att staten avhänder sig möjligheten att agera i en föränderlig omvärld.

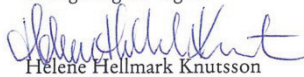
I fråga om universitet och högskolor har regeringen på senare år medgivit att hyresavtal tecknas med en längre löptid än tio år främst när det gäller specialanpassade lokaler som inte är vanligen förekommande på hyresmarknaden och där investeringskostnaden ofta är hög.

Det kan dock även för andra typer av lokaler vara avsevärt mer ekonomiskt fördelaktigt att ingå hyresavtal med en längre löptid än tio år, eftersom hyresvärdens risk minskar med en längre avtalstid. I vissa fall kan också en längre löptid vara en förutsättning för att få tillgång till ändamålsenliga lokaler. Samtidigt innebär längre avtal mindre flexibilitet för lärosätet och en ökad risk för staten.

Det är viktigt med en balans i varje lärosätes lokalbestånd. Andelen avtal med lång bindningstid får inte vara för hög. För att kunna genomföra uppdraget att bedriva utbildning och forskning på en internationellt hög nivå på ett effektivt sätt är det dock viktigt för lärosätena att kunna ta ett större ansvar också när det gäller hyresavtalens längd.

Mot den bakgrunden bör Ekonomistyrningsverket få i uppdrag att analysera och föreslå hur universitet och högskolor kan få ett större eget ansvar när det gäller att teckna hyresavtal som i dag kräver regeringens medgivande. En viktig del i utredningen bör vara avvägningen mellan att universitet och högskolor kan ha behov av större flexibilitet i dessa frågor och statsmakernas behov av att synliggöra och begränsa den risk som långa avtalsbindningar kan innebära för staten.

På regeringens vägnar



Helene Hellmark Knutsson



Helena Mähler Lejon

Kopia till

Finansdepartementet/BA, SFÖ, EA
Näringsdepartementet/NV/SK
Universitetskanslersämbetet (3)
Statliga universitet och högskolor
Sveriges universitets- och högskoleförbund

Bilaga 2. Arean fördelad på olika orter samt ESV:s uppfattning om huvudorter¹⁵ för universitet och högskolor

Universitet/högskola	Ort	Area m2	Andel %	Kommentar
Blekinge tekniska högskola	Karlshamn	4 258	11,5	
	Karlskrona	32 857	88,5	
	Totalt	37 115		
Försvarshögskolan	Karlstad	1 398	7,2	
	Stockholm	17 885	92,8	
	Totalt	19 283		
Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH)	Stockholm	13 473	100,0	
Göteborgs universitet	Göteborg	361 747	93,8	
	Lysekil	5 577	1,4	
	Mariestad	5 022	1,3	
	Strömstad	5 892	1,5	
	Uddevalla	6 070	1,6	
	Övriga	1 405	0,4	Lerum, Partille, Vänersborg
	Totalt	385 713		
Högskolan Dalarna	Borlänge	16 309	37,8	
	Falun	26 808	62,2	
	Totalt	43 117		
Högskolan i Borås	Borås	53 901	100,0	
Högskolan i Gävle	Gävle	43 287	95,6	
	Övriga	1 971	4,4	Ockelbo, Umeå
	Totalt	45 258		
Högskolan i Halmstad	Halmstad	48 254	98,2	
	Varberg	877	1,8	
	Totalt	49 131		
Högskolan i Skövde	Skövde	37 889	100,0	
Högskolan Kristianstad	Kristianstad	33 673	100,0	
Högskolan Väst	Trollhättan	38 756	100,0	
Karlstads universitet	Arvika	7 856	9,2	
	Karlstad	77 615	90,8	
	Totalt	85 471		
Karolinska Institutet	Huddinge	64 169	28,9	
	Lund	45	0,0	
	Solna	150 292	67,8	
	Stockholm	3 276	1,5	
	Södertälje	4 023	1,8	
	Totalt	221 805		
Konstfack	Stockholm	21 978	100,0	
Kungl. Konsthögskolan	Stockholm	11 335	100,0	
Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	Stockholm	14 265	93,0	
	Övriga	1 070	7,0	Sollentuna, Österåker
	Totalt	15 335		

¹⁵ Understrukna orter markerar ESV:s uppfattning om huvudort (-orter) för respektive universitet eller högskola.

Kungl. Tekniska högskolan	Haninge	12 701	5,5	
	Huddinge	5 069	2,2	
	Solna	1 268	0,6	
	<u>Stockholm</u>	205 836	89,5	
	Södertälje	4 988	2,2	
	Totalt	229 862		
Linköpings universitet	Lidingö	2 903	1,0	
	<u>Linköping</u>	227 612	79,8	
	<u>Norrköping</u>	54 879	19,2	
	Totalt	285 394		
Linnéuniversitetet	<u>Kalmar</u>	55 010	42,8	
	<u>Växjö</u>	72 411	56,3	
	Övriga	1 102	0,9	
	Totalt	128 523		
Luleå tekniska universitet	Kiruna	2 241	1,7	
	<u>Luleå</u>	108 249	83,5	
	Piteå	11 023	8,5	
	Skellefteå	8 067	6,2	
	Totalt	129 580		
Lunds universitet	Helsingborg	13 413	2,3	
	<u>Lund</u>	517 686	89,1	
	Malmö	43 392	7,5	
	Övriga	5 992	1,0	Gävle, Hörby, Klippan, Växjö
	Totalt	580 933		
Malmö högskola	<u>Malmö</u>	103 277	100,0	
Mittuniversitetet	<u>Härnösand</u>	13 707	19,0	
	<u>Sundsvall</u>	28 004	38,8	
	<u>Östersund</u>	29 411	40,7	
	Övriga	1 128	1,6	Åre, Örnsköldsvik
	Totalt	72 250		
Mälardalens högskola	<u>Eskilstuna</u>	24 924	40,6	
	Nacka	334	0,5	
	<u>Västerås</u>	36 079	58,8	
	Totalt	61 337		
Stockholms konst-närliga högskola	<u>Stockholm</u>	26 185	100,0	
Stockholms universitet	<u>Stockholm</u>	308 952	97,6	
	Övriga	7 618	2,4	Hässleholm, Kiruna, Nyköping, Trosa
	Totalt	316 570		

Sveriges lantbruksuniversitet	<u>Lomma</u>	48 701	23,8	
	Skara	7 357	3,6	
	<u>Umeå</u>	31 005	15,2	
	<u>Uppsala</u>	98 641	48,3	
	Övrigt	18 551	9,1	Ekerö, Halmstad, Hedemora, Karlskrona, Kristianstad, Lindesberg, Lund, Lysekil, Mora, Oskarshamn, Skinnskatteberg, Varberg, Vindeln, Växjö, Örebro, Östhammar
	Totalt	204 255		
Södertörns högskola	<u>Huddinge</u>	50 682	100,0	
Umeå universitet	<u>Umeå</u>	259 601	97,8	
	Övriga	5 910	2,2	
	Totalt	265 511		
Uppsala universitet	Gotland	14 190	3,5	
	<u>Uppsala</u>	383 344	95,9	
	Övriga	2 387	0,6	Lysekil, Norrtälje, Upplands- Bro m.fl.
	Totalt	399 921		
Örebro universitet	Hällefors	5 765	5,0	
	Karlskoga	743	0,7	
	<u>Örebro</u>	108 225	94,3	
	Totalt	114 733		
Totalsumma		4 082 246		

Bilaga 3. Genomsnittliga ursprungliga hyrestider och återstående bindningstider för universitet och högskolor

Universitet högskola	Ursprunglig hyrestid i år	Ursprunglig hyrestid i år viktad efter area	Återstående bindningstid i år	Återstående bindningstid i år viktad efter area
Blekinge tekniska högskola	4,1	3,7	3,0	3,2
Försvarshögskolan	8,6	9,5	8,3	9,2
Gymnastik- och idrottshögskolan	8,5	17,9	6,3	14,8
Göteborgs universitet	5,1	7,7	2,4	4,1
Högskolan Dalarna	7,9	12,8	3,7	5,3
Högskolan i Borås	11,3	12,7	5,4	6,6
Högskolan i Gävle	5,6	10,0	3,9	7,9
Högskolan i Halmstad	8,2	10,5	5,0	6,5
Högskolan i Skövde	6,5	8,9	3,3	4,0
Högskolan Kristianstad	10,3	14,2	4,0	4,9
Högskolan Väst	6,6	17,9	3,9	11,3
Karlstads universitet	12,6	14,6	7,1	7,7
Karolinska Institutet	6,4	11,6	4,5	11,9
Konstfack	12,7	24,6	7,0	13,4
Kungl. Konsthögskolan	3,4	5,1	2,3	4,1
Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	3,5	2,3	7,7	19,3
Kungl. Tekniska högskolan	6,8	9,8	4,7	6,9
Linköpings universitet	5,7	7,8	3,3	4,2
Linnéuniversitetet	6,1	6,8	2,6	5,7
Luleå tekniska universitet	4,4	7,3	2,6	4,3
Lunds universitet	5,7	10,0	2,8	5,5
Malmö högskola	7,3	12,6	4,2	7,3
Mittuniversitetet	6,6	13,1	2,7	6,4
Mälardalens högskola	6,5	7,8	2,5	2,9
Stockholms konstnärliga högskola	15,4	17,7	8,4	8,7
Stockholms universitet	6,4	10,7	3,2	5,5
Sveriges lantbruksuniversitet	4,4	10,8	2,4	7,8
Södertörns högskola	13,9	15,6	6,8	5,6
Umeå universitet	6,0	9,0	3,3	5,8
Uppsala universitet	7,2	10,0	3,1	5,7
Örebro universitet	3,0	7,5	1,4	3,3
Totalt	6,0	10,0	3,1	6,1

Bilaga 4. Andel area för universitet och högskolor fördelad procentuellt på ursprunglig hyrestid

Universitet/högskola	<=3	>3 och <= 6 år	>6 och <= 10 år	>10 och <= 15 år	> 15 och <= 20 år	>20 och <= 25 år	> 25 år
Blekinge tekniska högskola	27,5	72,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försvarshögskolan	7,2	0,0	92,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Gymnastik och idrottshögskolan	11,7	0,0	0,7	0,0	87,6	0,0	0,0
Göteborgs universitet	16,7	23,9	53,3	3,2	0,9	0,3	1,6
Högskolan Dalarna	1,5	10,6	17,9	69,9	0,0	0,0	0,0
Högskolan i Borås	0,0	9,8	57,8	0,0	32,4	0,0	0,0
Högskolan i Gävle	12,5	0,0	72,0	7,1	8,4	0,0	0,0
Högskolan i Halmstad	0,6	27,0	44,1	4,5	23,8	0,0	0,0
Högskolan i Skövde	0,9	21,0	78,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Högskolan Kristianstad	1,1	2,2	34,1	1,4	61,2	0,0	0,0
Högskolan Väst	10,8	1,4	0,0	0,0	87,8	0,0	0,0
Karlstads universitet	0,0	0,0	54,2	0,00	45,8	0,0	0,0
Karolinska Institutet	8,7	9,0	53,0	5,7	19,0	4,7	0,0
Konstfack	1,9	0,0	0,1	0,0	0,0	98,0	0,0
Kungl. Konsthögskolan	25,5	74,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	77,3	3,7	19,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kungl. Tekniska högskolan	7,2	13,3	60,7	14,8	4,0	0,0	0,0
Linköpings universitet	19,9	30,6	31,0	5,3	13,1	0,0	0,0
Linnéuniversitetet	2,5	57,4	28,2	8,5	0,0	3,3	0,0
Luleå tekniska universitet	12,2	24,7	63,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Lunds universitet	12,7	20,0	50,9	0,0	6,3	10,1	0,0
Malmö högskola	2,7	16,6	12,6	32,9	35,2	0,0	0,0
Mittuniversitetet	13,5	7,1	40,7	8,0	5,9	24,8	0,0
Mälardalens högskola	10,6	19,1	70,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Stockholms konst- närliga högskola	0,0	0,0	7,5	25,4	67,1	0,0	0,0
Stockholms universitet	8,7	15,5	58,9	2,7	0,3	13,9	0,0
Sveriges lantbruks- universitet	21,0	7,7	41,1	0,0	30,2	0,0	0,0
Södertörns högskola	0,0	0,0	29,1	0,0	70,9	0,0	0,0
Umeå universitet	10,3	23,5	41,3	11,4	13,6	0,0	0,0
Uppsala universitet	13,8	14,3	53,3	0,1	18,4	0,0	0,0
Örebro universitet	9,7	43,0	35,1	12,1	0,0	0,0	0,0
Totalsumma	11,6	19,3	46,6	5,4	13,1	3,9	0,2

Bilaga 5. Andel area för universitet och högskolor fördelad procentuellt på återstående bindningstid

Universitet/högskola	<=3 år	>3 och <= 6 år	>6 och <= 10 år	>10 och <= 15 år	> 15 och <= 20 år	>20 och <= 25 år	> 25 år
Blekinge tekniska högskola	28,4	71,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försvarshögskolan	0,00	7,2	92,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Gymnastik och idrottshögskolan	11,7	0,0	0,7	0,0	87,6	0,0	0,0
Göteborgs universitet	47,7	30,7	10,6	10,9	0,0	0,0	0,0
Högskolan Dalarna	12,9	49,2	37,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Högskolan i Borås	13,9	15,9	70,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Högskolan i Gävle	23,4	0,0	6,1	70,5	0,0	0,0	0,0
Högskolan i Halmstad	15,4	24,6	51,1	8,9	0,0	0,0	0,0
Högskolan i Skövde	45,6	24,2	30,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Högskolan Kristianstad	5,0	82,1	12,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Högskolan Väst	6,7	5,5	0,0	87,8	0,0	0,0	0,0
Karlstads universitet	0,0	49,9	35,7	14,4	0,0	0,0	0,0
Karolinska Institutet	17,2	14,3	26,2	16,6	0,0	4,1	21,6
Konstfack	0,0	2,0	0,0	98,0	0,0	0,0	0,0
Kungl. Konsthögskolan	26,0	74,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	6,3	0,0	0,0	0,0	0,0	93,7	0,0
Kungl. Tekniska högskolan	28,7	15,9	26,8	28,7	0,0	0,0	0,0
Linköpings universitet	26,6	65,1	4,3	4,0	0,0	0,0	0,0
Linnéuniversitetet	64,3	9,8	7,7	0,0	0,0	18,2	0,0
Luleå tekniska universitet	33,0	44,1	22,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Lunds universitet	43,5	32,8	15,4	0,9	0,8	6,6	0,0
Malmö högskola	27,4	4,6	68,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Mittuniversitetet	30,1	12,6	32,5	24,8	0,0	0,0	0,0
Mälardalens högskola	43,6	56,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stockholms konstnärliga högskola	0,0	7,5	62,4	30,1	0,0	0,0	0,0
Stockholms universitet	30,6	24,0	33,6	11,8	0,0	0,0	0,0
Sveriges lantbruksuniversitet	35,8	19,1	13,6	0,0	31,4	0,0	0,0
Södertörns högskola	0,00	82,7	0,0	17,3	0,0	0,0	0,0
Umeå universitet	18,6	48,4	21,1	3,8	8,2	0,0	0,0
Uppsala universitet	27,6	44,4	7,7	20,3	0,0	0,0	0,0
Örebro universitet	60,0	27,9	12,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalsumma	31,2	32,8	19,4	10,8	2,4	2,1	1,3

Bilaga 6. Uppskattat antal hyresavtal vid respektive universitet och högskola

Universitet/högskola	Antal avtal
Lunds universitet	234
Uppsala universitet	189
Sveriges lantbruksuniversitet	176
Göteborgs universitet	165
Stockholms universitet	106
Linköpings universitet	95
Karolinska Institutet	84
Umeå universitet	83
Kungl. Tekniska högskolan	67
Örebro universitet	56
Linnéuniversitetet	53
Mittuniversitetet	52
Luleå tekniska universitet	41
Högskolan Kristianstad	26
Högskolan i Halmstad	23
Karlstads universitet	15
Högskolan i Gävle	14
Högskolan Dalarna	14
Malmö högskola	11
Mälardalens högskola	11
Högskolan i Borås	10
Kungl. Konsthögskolan	10
Högskolan i Skövde	8
Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	8
Stockholms konstnärliga högskola	7
Försvarshögskolan	5
Högskolan Väst	4
Blekinge tekniska högskola	4
Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH)	4
Konstfack	3
Södertörns högskola	2
Summa	1 580

Bilaga 7. Ärenden till ESV med begäran om yttrande från universitet och högskolor över hyresavtal som kräver regeringens godkännande i tidsordning

År	Universitet/högskola	Ärende	Regeringens ställnings- tagande
2008	Lunds universitet	Hyresavtal för Biologocentrum, 20 år	Bifaller 2009-06-25
	Mittuniversitetet	Undervisningslokaler i Sundsvall, 15 år	Bifaller 2008-05-22
	Sveriges lantbruksuniversitet	Mark- Vatten och Miljöcentrum, Ultuna, 20 år	Bifaller 2008-09-25
2009	Danshögskolan	Lokaler för utbildning i cirkus, 20 år	Bifaller 2010-08-19
	Uppsala universitet	ECB, 20 år	Bifaller 2009-11-19
	Gymnastik och idrottshögskolan	Ny- och ombyggnation, 20 år	Bifaller 2010-08-26
	Högskolan i Gävle	Laboratoriebyggand, 15 år	Bifaller 2009-08-19
	Stockholm universitet	Kårhus 20 år	Återkallat
	Lunds universitet	Arkivcentrum Syd (gemensamt med Riksarkivet), 20 år	Bifaller 2009-04-16
	Uppsala universitet	Motionsanläggning, 20 år	Återkallat
	Uppsala universitet	Lokaler för Pedagogikum, 20 år	Bifaller 2009-11-19
	Umeå universitet	Speciallab, 20 år	Bifaller 2010-02-18
	Södertörns högskola	Hyresavtal med Stiftelsen Klara, 20 år	Återkallat
2010	Högskolan i Borås	Textilhögskolan, 20 år	Avslår 2011-12-01
	Karlstad universitet	Idrottshall, 20 år	Återkallats
	Malmö högskola	Undervisningsbyggnad, 20 år	Avslår 2011-03-10
	Lunds universitet	Max IV, 25 år	Bifaller 2010-08-26
	Sveriges lantbruksuniversitet	Veterinär- och husdjurscentrum, 20 år	Bifaller 2010-06-17
	Umeå universitet	Konsthögskola, Bildmuseum, Arkitektshögskola och HUMlab-X, 20 år	Bifaller 2010-12-09
2011	Högskolan i Dalarna	Bibliotek, 15 år alternativt 20 år	Avslår 2012-04-19
	Karolinska institutet	Gamma 2 hyresavtal, 15 år	Bifaller 2013-04-18
2012	Karolinska institutet	Biomedicum 2 hyresavtal, 20 år alternativt 25 år	Bifaller 2013-04-18 (25 år)
	Kungl. Tekniska högskolan	Campus 3 hyresavtal, 15 år	Bifaller 2012-12-18
	Lunds universitet	MAX IV, 25 år	Bifaller 2013-06-27
	Sveriges lantbruksuniversitet	HVC-Nord, 20 år	Bifaller 2013-08-22
2014	Kungl. Tekniska högskolan	STH Huddinge, 20 år	Bifaller 2015-06-11
	Lunds universitet	Max IV, förvärv	Avslår 2015-03-05
	Uppsala universitet	Förvaltningsbyggnad, 20 år	
2015	Linnéuniversitet	Undervisningslokaler i Kalmar, 20 år	Bifaller 2015-09-17
	Sveriges lantbruksuniversitet	Infrastrukturprojekt på Campus Ultuna, 20 år	Bifaller 2015-06-11
	Södertörns högskola	Polisutbildning, 20 år	

Bilaga 8. Ärenden till ESV med begäran om yttrande från universitet och högskolor över hyresavtal som kräver regeringens godkännande efter lärosäte

Universitet/högskola	Antal ärenden	Antal avtal	År	Ärende	Regeringens ställningstagande
Danshögskolan	1	1	2009	Lokaler för utbildning i cirkus, 20 år	Bifaller 2010-08-19
Gymnastik och idrottshögskolan	1	1	2009	Ny- och ombyggnation, 20 år	Bifaller 2010-08-26
Högskolan Dalarna	1	1	2011	Bibliotek, 15 år alternativt 20 år	Avslår 2012-04-19
Högskolan i Borås	1	1	2010	Textilhögskolan, 20 år	Avslår 2011-12-01
Högskolan i Gävle	1	1	2009	Laboratoriebyggand, 15 år	Bifaller 2009-08-19
Karlstads universitet	1	1	2010	Idrottshall, 20 år	Återkallats
Karolinska institutet	2	2	2011	Gamma, 15 år	Bifaller 2013-04-18
		2	2012	Biomedicum, 20 år alternativt 25 år	Bifaller 2013-04-18 (25 år)
Kungl. Tekniska högskolan	2	3	2012	Campus, 15 år	Bifaller 2012-12-18
		1	2014	STH Huddinge, 20 år	Bifaller 2015-06-11
Linnéuniversitetet	1	1	2015	Undervisningslokaler i Kalmar, 20 år	Bifaller 2015-09-17
Lunds universitet	5	1	2008	Hyresavtal för Biologocentrum, 20 år	Bifaller 2009-06-25
		1	2009	Arkivcentrum Syd (gemensamt med Riksarkivet), 20 år	Bifaller 2009-04-16
		1	2010	Max IV, 25 år	Bifaller 2010-08-26
			2012	MAX IV, 25 år	Bifaller 2013-06-27
			2014	Max IV, förvärv	Avslår 2015-03-05
Malmö högskola	1	1	2010	Undervisningsbyggnad, 20 år	Avslår 2011-03-10
Mittuniversitetet	1	1	2008	Undervisningslokaler i Sundsvall, 15 år	Bifaller 2008-05-22
Stockholms universitet	1	1	2009	Kårhus 20 år	Återkallat
Sveriges lantbruksuniversitet	4	1	2008	Mark- Vatten och Miljöcentrum, Ultuna, 20 år	Bifaller 2008-09-25
		1	2010	Veterinär- och husdjurscentrum, 20 år	Bifaller 2010-06-17
		1	2012	HVC-Nord, 20 år	Bifaller 2013-08-22
		1	2015	Infrastrukturprojekt på Campus Ultuna, 20 år	Bifaller 2015-06-11
Södertörns högskola	2	1	2009	Hyresavtal med Stiftelsen Klara, 20 år	Återkallat
		1	2015	Polisutbildning, 20 år	
Umeå universitet	2	1	2009	Speciallab, 20 år	Bifaller 2010-02-18
		1	2010	Konsthögskola, Bildmuseum, Arkitektshögskola och HUMlab-X, 20 år	Bifaller 2010-12-09
Uppsala universitet	4	1	2009	ECB, 20 år	Bifaller 2009-11-19
		1		Motionsanläggning, 20 år	Återkallat
		1		Lokaler för Pedagogikum, 20 år	Bifaller 2009-11-19
		1	2014	Förvaltningsbyggnad, 20 år	
Totalt	31	33			

**Bilaga 9. Avtal som översänts till ESV under 2015 fram till
2015-10-17 fördelat procentuellt på när de inkommit jämfört med
när de tecknats**

Universitet/högskola	Inom 1 månad	Inom 2 månad	Senare än 2 månader	Tecknade före 2007-11-01	Summa antal	Summa
Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH)	0 %	0 %	100 %	0 %	1	100 %
Göteborgs universitet	0 %	33 %	67 %	0 %	3	100 %
Högskolan Dalarna	0 %	0 %	100 %	0 %	2	100 %
Högskolan i Gävle	0 %	0 %	100 %	0 %	3	100 %
Högskolan i Halmstad	0 %	50 %	50 %	0 %	2	100 %
Karlstads universitet	0 %	0 %	100 %	0 %	1	100 %
Karolinska Institutet	33 %	33 %	33 %	0 %	6	100 %
Kungl. Konsthögskolan	100 %	0 %	0 %	0 %	2	100 %
Kungl. Tekniska högskolan	40 %	0 %	60 %	0 %	10	100 %
Linköpings universitet	53 %	21 %	26 %	0 %	19	100 %
Luleå tekniska universitet	100 %	0 %	0 %	0 %	1	100 %
Lunds universitet	64 %	27 %	9 %	0 %	11	100 %
Mittuniversitetet	100 %	0 %	0 %	0 %	6	100 %
Stockholms universitet	45 %	0 %	55 %	0 %	11	100 %
Sveriges lantbruksuniversitet	0 %	33 %	33 %	33 %	6	67 %
Södertörns högskola	0 %	0 %	100 %	0 %	2	100 %
Umeå universitet	86 %	0 %	14 %	0 %	7	100 %
Uppsala universitet	44 %	13 %	44 %	0 %	16	100 %
Örebro universitet	88 %	13 %	0 %	0 %	8	100 %
Summa	49 %	14 %	36 %	2 %	117	100 %

Bilaga 10. 3 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 § och 12 § i förordningen (SFS 1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning.

3 § Med lokalförsörjning avses i denna förordning åtgärder för att, genom hyra eller arrende, förse en myndighet med lokaler, mark och anläggningar för myndighetens verksamhet.

7 § Varje myndighet skall upprätta och fortlöpande hålla en plan över myndighetens behov av lokaler m.m. aktuell (lokalförsörjningsplan). Planen skall också innehålla en förteckning över ingångna hyres- och arrendeavtal med uppgift om upplåten area, löptider och kostnader för avtalen.”

8 § Inom ramen för vad regeringen beslutat i fråga om lokalisering av myndigheten och med de begränsningar som följer av 9 och 10 §§, får varje myndighet besluta om sin egen lokalförsörjning.”

9 § Inom ramen för de resurser som myndigheten förfogar över får en myndighet ingå de hyres- och arrendeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet. I fråga om avtal av ekonomisk betydelse och med en löptid längre än tre år skall myndigheten samråda med Statens lokalförsörjningsverk innan avtal tecknas. Samråd krävs dock inte när myndigheten tecknar avtal med en statlig fastighetsförvaltande myndighet.

Andra myndigheter än universitet och högskolor får ingå hyres- och arrendeavtal av ekonomisk betydelse och som har längre löptid än sex år endast efter medgivande av regeringen.

Universitet och högskolor får ingå sådana avtal som avses i andra stycket med en längre löptid än tio år endast efter medgivande av regeringen. Detsamma gäller för myndigheter som enligt beslut av regeringen är huvudman för högre utbildning och forskning, såvitt gäller lokaler m.m. för den verksamheten.”

10 § Om en planerad lokalförändring förutsätter ökad tilldelning av anslagsmedel, höjning av avgifter eller motsvarande får myndigheten besluta om förändringen endast efter medgivande av regeringen.

12 § Statens lokalförsörjningsverk får meddela föreskrifter om verkställighet av 7§. Verket får även meddela föreskrifter om samråd enligt 9 §.

Bilaga 11. Ändring av förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning, ändringsförordning (1997:1297).

5, 7 och 12 §§ skall upphöra att gälla.

9 § Inom ramen för de resurser som myndigheten förfogar över får en myndighet ingå de hyres- och arrendeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet.

Andra myndigheter än universitet och högskolor får ingå hyres- och arrendeavtal av ekonomisk betydelse och som har längre löptid än sex år endast efter medgivande av regeringen.

Universitet och högskolor får ingå sådana avtal som avses i andra stycket med längre löptid än tio år endast efter medgivande av regeringen. Detsamma gäller för myndigheter som enligt beslut av regeringen är huvudman för högre utbildning och forskning, såvitt gäller lokaler m.m. för den verksamheten.

Bilaga 12. Ändring av 7 §, 7 a §, 9 §, 10 § samt 12 § i förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning, ändringsförordning (2007:710).

7 § Varje myndighet ska lämna uppgifter om ingångna hyresavtal och om förändringar i dessa till Ekonomistyrningsverket.

Skyldigheten enligt första stycket gäller inte uppgifter som omfattas av sekretess.

7 a § Bestämmelser om hur en myndighet ska redovisa förväntade större förändringar i sitt behov av lokaler finns i 9 kap. 3 a § förordningen (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag.

9 § Inom ramen för de resurser som myndigheten förfogar över får en myndighet ingå de hyres- och arrendeavtal som myndigheten behöver för sin verksamhet.

Andra myndigheter än universitet och högskolor får ingå sådana avtal med en längre löptid än sex år endast efter regeringens medgivande till löptiden. Har avtalet en kortare löptid än sex år, krävs i stället regeringens medgivande till den ekonomiska förpliktelsen om resultatet vid en beräkning enligt följande formel blir större än 6:

$$\frac{(a \times z) + b}{a}$$

a

där a = hyres- eller arrendekostnaden per år,

z = den avtalade löptiden i antal år och

b = övriga kostnadsåtaganden i avtalet.

Universitet och högskolor får ingå sådana avtal med en längre löptid än tio år endast efter regeringens medgivande till löptiden. Har avtalet en kortare löptid än tio år, krävs i stället regeringens medgivande till den ekonomiska förpliktelsen om resultatet vid en beräkning enligt formeln i andra stycket blir större än 10. Detsamma gäller myndigheter som enligt beslut av regeringen är huvudman för högre utbildning och forskning, när de ingår avtal om lokaler m.m. för den verksamheten.

Myndigheten ska inhämta yttrande från Ekonomistyrningsverket om sådana hyresavtal som kräver regeringens medgivande.

10 § Om en planerad lokalförändring förutsätter ökad tilldelning av anslagsmedel, höjning av avgifter eller motsvarande får myndigheten besluta om förändringen endast efter medgivande av regeringen.

Begäran om sådant medgivande sak ges in när myndigheten lämnar in sitt budgetunderlag till regeringen.

12 § Ekonomistyrningsverket får meddela de föreskrifter som behövs för verkställighet av 7 § första stycket.

Bilaga 13. Frågor till universitet och högskolor



EKONOMISTYRNINGSVERKET

Enligt nuvarande regler krävs regeringens medgivande till hyrestiden om universitet och högskolor ska teckna hyresavtal för lokaler där hyrestiden överstiger tio år. För hyresavtal som kräver regeringens medgivande krävs först att universitetet/högskolan inhämtar yttrande från Ekonomistyrningsverket (ESV).

ESV har fått regeringens uppdrag att analysera och föreslå hur universitet och högskolor kan få ett större ansvar att teckna hyresavtal som idag kräver regeringens godkännande. Med anledning av detta vill ESV ställa ett antal frågor till respektive lärosäte.

Välj universitet/högskola i listrutan till höger¹

Ange namn

och telefon

Ja

Nej

1. Skulle ni tecknat avtal med längre hyrestid utan nuvarande restriktioner?
(om nej gå till fråga 7)
2. Beror detta på att ESV:s yttrande tar för lång tid?
3. Beror det på att det tar för lång tid att få beslut från regeringen?
4. Beror det på risken att få avslag från regeringen?
5. Beror det på annan orsak, i så fall vilken? (om ja så ange en orsak i nedanstående ruta)

- | | |
|---|----|
| 6. Hur mycket bedömer ni att hyrestiderna i era avtal med en hyrestid om cirka 10 år skulle ha ökat i genomsnitt utan nuvarande restriktioner? (välj ett bedömt antal år i listrutan) | år |
| 7. För hur lång tid borde universitet och högskolor få teckna hyresavtal utan regeringens godkännande av hyrestiden enligt er uppfattning? (välj ett bedömt antal år i listrutan) | år |
| 8. Avser ni att teckna hyresavtal under den kommande treårsperioden som kräver regeringens godkännande enligt nuvarande regler? (ange ett bedömt antal i listrutan) | |
| 9. För ni en aktuell lokalförsörjningsplan och i så fall för hur många år framåt i tiden? (välj antal år i listrutan) | år |
| 10. Hur bör synliggörandet av avtalsbindningen ske enligt er uppfattning? (Man kan tänka sig att uppgifterna ur lokalförsörjningsplanerna sammanställs, att de uppgifter som ESV har om avtalen sammanställs eller på något annat sätt) | |
| Genom lokalförsörjningsplaner Genom ESV Annat sätt (ange om möjligt hur) | |

11. Övriga synpunkter.

¹ Fält med röd ram är obligatoriska

Bilaga 14. Sammanställning av svar från universitet och högskolor

Nr	Fråga	Ja	Nej	Medel-värde	Min	Max	Antal	LF-planer	ESV	Annat sätt
1	Skulle ni tecknat avtal med längre hyrestid utan nuvarande restriktioner?	24	7							
2	Beror detta på att ESV:s yttrande tar för lång tid? ¹⁶	2								
3	Beror det på att det tar för lång tid att få beslut från regeringen? ⁵	12								
4	Beror det på risken att få avslag från regeringen? ⁵	13								
5	Beror det på annan orsak? ⁵	10								
6	Hur mycket bedömer ni att hyrestiderna i era avtal med en hyrestid om cirka 10 år skulle öka i genomsnitt utan nuvarande restriktioner? ¹⁷			5,8 år	2 år	15 år				
7	För hur lång tid borde universitet och högskolor ta teckna hyresavtal utan regeringens godkännande?			18,5 år	10 år	25 år				
8	Avser ni att teckna hyresavtal under den kommande treårsperioden som kräver regeringens godkännande enligt nuvarande regler?	17	12				31			
9	För ni en aktuell lokalförsörjningsplan och i så fall för hur många år framåt i tiden? ¹⁸	23	8	3,5 år	3 år	8 år				
10	Hur bör synliggörandet av avtalsbindningen ske enligt er uppfattning? (genom lokalförsörjningsplaner, ESV eller på annat sätt)							10	14	7

De som svarat ”Ja” på fråga 5 har bland annat angett:

- ”I första hand för att få en lägre hyra.”
- ”Vi har ansökt om att teckna avtal med längre hyrestid, men fått avslag.”
- ”Längre avtal än 10 år är normalt aktuella i främst stora nybyggnadsprojekt. För att kunna inlämna en ansökan måste man ha kommit relativt långt i planeringen. Detta medför en osäkerhet om årskostnaden långt in i planeringen, vilket är en stor olägenhet. Ett längre avtal ger en lägre årshyra, vilket givetvis är en fördel - ibland t.o.m. en nödvändighet för att verksamheten ska ha råd att gå till verket med projekt som radikalt förbättrar lokalerna och förutsättningarna för en framgångsrik verksamhet. Och om vi begär att en fastighetsägare ska satsa flera hundra miljoner på nybyggnad för specifika behov, då vore det mycket märkligt om vi från lärosätets sida inte skulle vara övertygade om att vi vill binda oss på längre än 10 år. I många fall är det också ett uttryckligt krav från t.ex. statliga

¹⁶ Kan besvaras av de som svarat Ja på fråga 1

¹⁷ Genomsnittligt antal för de som svarat Ja på fråga 1

¹⁸ Genomsnitt för de som angett ett antal år på fråga 9

Akademiska Hus att vi tecknar ett 20-årigt avtal, annars är man inte beredd att bygga; man får inte igenom det i styrelsen. Staten kan inte begära att AH tecknar långa avtal med stor säkerhet och samtidigt begära att de statliga lärosätena tecknar korta avtal med stor handlingsfrihet.”

- ”Konstfacks verksamhet är unik och komplex med verkstäder, glashytta etc. Vårt behov är förenat med anpassade ledtider och stora investeringar i verksamhetsanpassade lokaler. Vår senaste flytt innebar flyttkostnader på ca 10 mkr och egna investeringar på ca 80 mkr. Hyresvärdens anpassade investeringar uppgick till ca 150 mkr. Detta måste ställas i relation till hög-skolans storlek, uppdrag och anslagsnivå.”
- ”Genom att processen idag är komplicerad och tar tid så medför det en osäkerhet för lärosätet i budgetering av "internhyra" för kommande år. Med en möjlighet att teckna längre avtalstider, 15-20 år, på vissa hyresavtal så bedömer vi att de årliga hyreskostnaderna blir lägre. I vissa fall kan detta vara en förutsättning för att genomföra projekt. Om denna process blir enklare skulle det möjliggöra mer omfattande "hyresgäst Anpassningar" för att skapa och vidareutveckla otidsenliga lokaler till ändamålsenliga och funktionella lokaler som möter dagens behov inom utbildning och forskning.”
- ”Trots hög riskpremie i AHs kalkylränta, tenderar AH att vältra över risken på hg vid avtalstecknade. På korta avtalstider lägger AH korta avskrivningstider för att ha så lågt restvärde som möjligt vid avtalstidens utgång.”
- ”En annan fråga är om det alltid är mest förmånligt med långa avtal. Akademiska hus har tidigare, baserat på en produktionsbaserad hyra, erbjudit lägre hyra på långa kontrakt. Nu har dock med hänvisning till risken/möjligheten av ett högre marknadspris i framtiden AH valt att kräva högre hyror för långa avtal (20 år) jämfört med kortare kontrakt.”
- ”Vi anser att Örebro universitet har god kompetens för att avgöra universitetets investeringar kopplade till lokalförsörjning. Vi anser vidare att Akademiska hus hyresmodell gör det svårt för lärosäten utanför storstadsregionerna att teckna korta avtal då den initiala hyreskostnaden blir orimligt hög.”

De som svarat ”Annat sätt” på fråga 10 har bland annat angett:

- ”Vi har infört ett nytt system för lokaladministration och avser att skapa lokalförsörjningsplaner om minst tre år. Då vi är låsta vid längre hyresavtal innebär detta mer av internt planeringsarbete än att skapa nya hyresförhållanden. Därav är det vår mening att sammanställning av avtal så som det sker idag fortsättningsvis är bra.”
- ”Både genom lokalförsörjningsplaner och genom uppdrag att lämna information till ESV om avsikten att teckna längre avtal. Gärna även samråd och rådgivning från ESV, men utan formell ansökan till departement och regering. Vi har genom mångårig erfarenhet av lokalförsörjning för universitet/högskolor den erforderliga kompetensen att göra riskbedömningar och ställa oss själva alla kontrollfrågor som behövs. En större handlingsfrihet skulle underlätta vårt arbete.”
- ”Genom 3-årigt budgetunderlag, samt genom lokalförsörjningsplaner.”

Under fråga 11 Övriga synpunkter har lärosätena bland annat angett att:

- ”Högskolan i Borås har ingen lokalförsörjningsplan. Däremot har vi en verksamhetsplan (3 år), en campusplan (gäller tom 2025) och under 2016 kommer vi att genomföra inplaceringstest som kommer att resultera i en handlingsplan (3 år). Alla planer gäller i olika år, angett inom parantes.”
- ”Ny plan kommer utarbetas under 2016.”
- ”Vi skall under 2016 ta fram en lokalförsörjningsplan men vi anser att det är bra att synliggörandet av avtalsbindningen går genom ESV.”
- ”Jag förutser ingen dramatisk utökning av antalet 20-årsavtal. I nuläget räknar vi med att inkomma med en ansökan för ett nybygge i Huddinge. Med en större frihet skulle jag kunna tänka mig att även teckna längre avtal för en större ombyggnad (250 mnkr) i Huddinge.”
- ”Den lokalförsörjningsplan vi idag håller på att ta fram (beslut i april) sträcker sig i olika avseenden alltifrån 3 år till 25-30 år in i framtiden.”
- ”Kommentar till fråga 1: Vi har nu ett hyresavtal på 20 år tecknat 2005. Vi har alltså inte behov av att teckna avtal med längre hyrestid än det vi har nu - 20 år.”
- ”Ny lokalförsörjningsplan är under handläggning och ska gälla 2016-2019.”
- ”Om det i hyresvärdens (Akademiska hus) offert är större skillnad i kronor mellan ett 10-årigt och ett 20-årigt hyresavtal är hyresgästen mer motiverad att teckna längre kontrakt. Vid en omförhandling i ett 10-årsavtal kräver KTH att hyresvärderna gör en statusbesiktning, genomför eftersatt underhåll och redovisar en underhållsplan för de kommande åren.”
- ”En andel av kontraktsvolymen skulle respektive lärosäte kunna ha möjlighet att ha längre avtalstid än 10 år utifrån egen riskbedömning.”
- ”En professionell hantering av kontrakten ger normalt sett en blandning av längre och kortare kontraktslängder för att kunna möta olika händelseutvecklingar.”
- ”Universitetet behöver kunna lägga en andel av kärnlokaler i längre kontrakt och kunna hålla lokaler som hårbärgerar verksamheter av mer växlande karaktär lite kortare kontraktslängder.”
- ”Behov av längre avtalstider finns även i samband med upphandling av hyresvärd eller totalentreprenad i samarbete med hyresvärd. Privata hyresvärdar har ett annat sätt att se på risker och därmed hyresnivåer än offentliga hyresvärdar.”
- ”Om processen förenklas kan det fortfarande vara bra med styrning och uppföljning från ESV genom att en tecknande av längre hyreskontrakt åtföljs av ett krav på en konsekvensanalys för att undvika dåliga beslut.”
- ”Vi investerar många gånger i fast utrustning som har en längre teknisk livslängd än tio år. Vi bör inte riskera en marknadshyreshöjning i hus som vi måste vara kvar i p g a att stora investeringar är inbyggda, förrän de är såväl ekonomiskt som tekniskt avskrivna. En del fastighetsägare vill teckna en kostnadsbaserad hyra och den blir många gånger mycket hög om vi saknar möjlighet till längre hyresperioder.”
- ”Stockholms universitet är i grunden positivt till nuvarande ordning med ett statligt åtagande för universitets och högskolors långsiktiga behov av lokaler, förvaltning av specialiserade byggnader och sammanhållna campusmiljöer. Sedan 1960 finns det ett riksdagsbeslut på att Stockholms universitets verksamhet ska bedrivas i Frescatiområdet på Norra Djurgården i Stockholm. Det innebär att det är orimligt att genomföra en omlokalisering av Stockholms universitets verk-

samhet från Frescati- och Albanoområdet. Den förutsättningen tillsammans med att universitetets verksamhet bedrivs under stabila förhållanden med staten som hyresgäst medför en mycket fördelaktig riskprofil för hyresvärdar. Dessutom har en inte ringa andel av lokalerna utrustning och inredning, t.ex. specialbyggda laboratorier, som innebär att verksamheten inte enkelt kan ersättas av annan verksamhet. Universitet och högskolor behöver ha en variation i längden på sina hyresavtal, dels för att ha en flexibilitet i planeringen, dels för att minimera ekonomiska risker när hyresavtal omförhandlas. Dagens maximalt tioåriga kontrakt medför en begränsning i den variation som är önskvärd. Dessutom innebär dagens regelverk där regeringsbeslut krävs för hyresavtal längre än tio år en betydande osäkerhet i samband med beslut om att investera i nya lokaler.”

- "Ang. punkt 8 så skulle vi enligt vår bedömning behöva teckna längre hyresavtal men bedömer samtidigt att risken för avslag är stor. Ang. punkt 9 så uppdateras lokalförsörjningsplanen nu. Frågeformuläret kunde eventuellt förtydligas något"
- "Ett bra angreppssätt skulle kunna vara att en andel av kontraktsvolymen kan ligga på längre sikt. Vi kopplar kontrakten till en riskexponerings profil som sammanvägs med en kortare lokalförsörjningsplan. Universitet med en stor volym lokaler har hela tiden att balansera lokalbehov mot riskexponering i kontraktslängder. En professionell hantering av kontrakten ger normalt sett en blandning av längre och kortare kontraktslängder för att kunna möta olika händelseutvecklingar. Universitetet behöver kunna lägga en andel av vara kärnlokaler i längre kontrakt och kunna hålla lokaler som härbärgerar verksamheter av mer volatil karaktär med lite kortare kontraktslängder. ”
- "En betydande svårighet för universitet och högskolor med dagens hantering är att ett genomförandeavtal och preliminärt utkast för hyresavtal ska biläggas en hemställan till ESV och regeringen. Avtal tecknas normalt sett i närtid till preliminär byggstart. Byggstarten går således parallellt med processen om hemställan och besked erhålles sällan innan nybyggnationen står klar. Förutsättningarna för nybyggnationen är ju i de flesta fall att bashyresnivån baseras på ett 20-årigt hyresavtal. ESV är mest lämpade instansen att sammanställa avtalsbindningen för respektive universitet och högskola. Sammanställningen blir enhetlig och därmed en likartad rapportering. Uppsala universitet ser att ESV fortsatt analyserar och ger rekommendationer till universitet och högskolor som därefter tar beslut att teckna 10-20 -åriga hyresavtal. Med ett förenklat förfarande skulle det öppna möjligheter att teckna hyresavtal med längre avtalstider även i befintligt bestånd. Uppsala universitet har t. ex ett antal kulturminnesbyggnader där det skulle vara gynnsamt med längre avtalstider då förhyrningen kommer att vara långsiktig.”

Bilaga 15. Universitet och högskolor i två grupper baserat på förhyrd area

Större universitet och högskolor	Area m ²	Övriga universitet och högskolor	Area m ²
Lunds universitet	580 933	Karlstads universitet	85 471
Uppsala universitet	399 921	Mittuniversitetet	72 250
Göteborgs universitet	385 713	Mälardalens högskola	61 337
Stockholms universitet	316 570	Högskolan i Borås	53 901
Linköpings universitet	285 394	Södertörns högskola	50 682
Umeå universitet	265 511	Högskolan i Halmstad	49 131
Kungl. Tekniska högskolan	229 862	Högskolan i Gävle	45 258
Karolinska Institutet	221 805	Högskolan Dalarna	43 117
Sveriges lantbruksuniversitet	204 255	Högskolan Väst	38 756
Luleå tekniska universitet	129 580	Högskolan i Skövde	37 889
Linnéuniversitetet	128 523	Blekinge tekniska högskola	37 115
Örebro universitet	114 733	Högskolan Kristianstad	33 673
Malmö högskola	103 277	Stockholms konstnärliga högskola	26 185
		Konstfack	21 978
		Försvarshögskolan	19 283
		Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	15 335
		Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH)	13 473
		Kungl. Konsthögskolan	11 335
Summa	3 366 077	Summa	716 169
Andel procent	82	Andel procent	18

Bilaga 16. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på förhyrd area

Större universitet och högskolor	Area m ²	Medelstora universitet och högskolor	Area m ²	Övriga universitet och högskolor	Area m ²
Lunds universitet	580 933	Luleå tekniska universitet	129 580	Karlstads universitet	85 471
Uppsala universitet	399 921	Linnéuniversitetet	128 523	Mittuniversitetet	72 250
Göteborgs universitet	385 713	Örebro universitet	114 733	Mälardalens högskola	61 337
Stockholms universitet	316 570	Malmö högskola	103 277	Högskolan i Borås	53 901
Linköpings universitet	285 394			Södertörns högskola	50 682
Umeå universitet	265 511			Högskolan i Halmstad	49 131
Kungl. Tekniska högskolan	229 862			Högskolan i Gävle	45 258
Karolinska Institutet	221 805			Högskolan Dalarna	43 117
Sveriges lantbruksuniversitet	204 255			Högskolan Väst	38 756
				Högskolan i Skövde	37 889
				Blekinge tekniska högskola	37 115
				Högskolan Kristianstad	33 673
				Stockholms konstnärliga högskola	26 185
				Konstfack	21 978
				Försvarshögskolan	19 283
				Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	15 335
				Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH)	13 473
				Kungl. Konsthögskolan	11 335
Summa	2 889 964	Summa	476 113	Summa	716 169
Andel procent	71	Andel procent	12	Andel procent	18

Bilaga 17. Universitet och högskolor i två grupper baserat på hyreskostnader

Större universitet och högskolor	Hyra tkr	Övriga universitet och högskolor	Hyra tkr
Lunds universitet	946 201	Karlstads universitet	117 744
Uppsala universitet	683 909	Södertörns högskola	112 224
Stockholms universitet	632 785	Mittuniversitetet	104 725
Karolinska Institutet	598 098	Mälardalens högskola	84 904
Göteborgs universitet	571 511	Högskolan i Borås	73 605
Linköpings universitet	483 640	Högskolan i Gävle	65 962
Kungl. Tekniska högskolan	483 634	Högskolan i Halmstad	64 046
Umeå universitet	357 574	Högskolan Dalarna	63 694
Sveriges lantbruksuniversitet	283 592	Stockholms konstnärliga högskola	56 816
Örebro universitet	178 993	Högskolan i Skövde	48 126
Malmö högskola	176 235	Försvarshögskolan	45 141
Luleå tekniska universitet	164 399	Högskolan Kristianstad	41 536
Linnéuniversitetet	157 655	Blekinge tekniska högskola	41 366
		Högskolan Väst	40 741
		Konstfack	40 037
		Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH)	21 395
		Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	20 071
		Kungl. Konsthögskolan	18 444
Summa	5 718 226	Summa	1 060 578
Andel procent	84	Andel procent	16

Bilaga 18. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på hyreskostnader

Större universitet och högskolor	Hyra tkr.	Medelstora universitet och högskolor	Hyra tkr.	Övriga universitet och högskolor	Hyra tkr.
Lunds universitet	946 201	Umeå universitet (b)	357 574	Karlstads universitet	117 744
Uppsala universitet	683 909	Sveriges lantbruksuniversitet (b)	283 592	Södertörns högskola	112 224
Stockholms universitet	632 785	Örebro universitet	178 993	Mittuniversitetet	104 725
Karolinska Institutet	598 098	Malmö högskola	176 235	Mälardalens högskola	84 904
Göteborgs universitet	571 511	Luleå tekniska universitet	164 399	Högskolan i Borås	73 605
Linköpings universitet	483 640	Linnéuniversitetet	157 655	Högskolan i Gävle	65 962
Kungl. Tekniska högskolan	483 634			Högskolan i Halmstad	64 046
Umeå universitet (a)	357 574			Högskolan Dalarna	63 694
Sveriges lantbruksuniversitet (a)	283 592			Stockholms konstnärliga högskola	56 816
				Högskolan i Skövde	48 126
				Försvvarshögskolan	45 141
				Högskolan Kristianstad	41 536
				Blekinge tekniska högskola	41 366
				Högskolan Väst	40 741
				Konstfack	40 037
				Gymnastik- och idrottshögskolan (GIH)	21 395
				Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	20 071
				Kungl. Konsthögskolan	18 444
Summa (a)	5 040 944	Summa (a)	677 282	Summa	1 060 778
Andel procent (a)	74	Andel procent (a)	10	Andel procent	16
Summa (b)	4 399 778	Summa (b)	1 318 448		
Andel procent (b)	65	Andel procent (b)	19		

Bilaga 19. Universitet och högskolor i två grupper baserat på lokalkostnader

Större universitet och högskolor	Hyra tkr	Övriga universitet och högskolor	Hyra tkr
Lunds universitet	973 936	Karlstads universitet	126 345
Karolinska institutet	762 632	Södertörns högskola	115 683
Kungl. Tekniska högskolan	737 816	Mittuniversitetet	110 686
Uppsala universitet	681 667	Mälardalens högskola	96 281
Stockholms universitet	654 734	Högskolan i Borås	82 815
Göteborgs universitet	649 118	Högskolan i Gävle	78 171
Linköpings universitet	468 613	Högskolan i Halmstad	74 880
Umeå universitet	401 909	Högskolan Dalarna	71 821
Sveriges lantbruksuniversitet	367 299	Stockholms konstnärliga högskola	62 093
Linnéuniversitetet	193 055	Högskolan Kristianstad	59 029
Luleå tekniska universitet	182 447	Högskolan i Skövde	58 310
Malmö högskola	175 543	Försvarshögskolan	53 492
Örebro universitet	173 090	Blekinge tekniska högskola	50 044
		Högskolan Väst	45 776
		Konstfack	43 190
		Gymnastik- och idrottshögskolan	23 729
		Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	22 693
		Kungl. Konsthögskolan	20 059
Summa	6 421 857	Summa	1 195 097
Andel procent	84	Andel procent	16

Bilaga 20. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på lokalkostnader

Större universitet och högskolor	Hyra tkr.	Medelstora universitet och högskolor	Hyra tkr.	Övriga universitet och högskolor	Hyra tkr.
Lunds universitet	973 936	Linköpings universitet (b)	468 613	Karlstads universitet	126 345
Karolinska institutet	762 632	Umeå universitet (b)	401 909	Södertörns högskola	115 683
Kungl. Tekniska högskolan	737 816	Sveriges lantbruksuniversitet (b)	367 299	Mittuniversitetet	110 686
Uppsala universitet	681 667	Linnéuniversitetet	193 055	Mälardalens högskola	96 281
Stockholms universitet	654 734	Luleå tekniska universitet	182 447	Högskolan i Borås	82 815
Göteborgs universitet	649 118	Malmö högskola	175 543	Högskolan i Gävle	78 171
Linköpings universitet (a)	468 613	Örebro universitet	173 090	Högskolan i Halmstad	74 880
Umeå universitet (a)	401 909			Högskolan Dalarna	71 821
Sveriges lantbruksuniversitet (a)	367 299			Stockholms konstnärliga högskola	62 093
				Högskolan Kristianstad	59 029
				Högskolan i Skövde	58 310
				Försvärshögskolan	53 492
				Blekinge tekniska högskola	50 044
				Högskolan Väst	45 776
				Konstfack	43 190
				Gymnastik- och idrottshögskolan	23 729
				Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	22 693
				Kungl. Konsthögskolan	20 059
Summa (a)	5 697 723	Summa (a)	724 135	Summa	1 195 097
Andel procent (a)	75	Andel procent (a)	10	Andel procent	16
Summa (b)	4 495 902	Summa (b)	1 961 955		
Andel procent (b)	59	Andel procent (b)	26		

Bilaga 21. Universitet och högskolor i två grupper baserat på totala kostnader

Större universitet och högskolor	Hyra tkr	Övriga universitet och högskolor	Hyra tkr
Lunds universitet	7 517 111	Linnéuniversitetet	1 622 819
Uppsala universitet	6 164 022	Luleå tekniska universitet	1 619 086
Karolinska institutet	6 077 700	Malmö högskola	1 318 681
Göteborgs universitet	5 694 490	Örebro universitet	1 102 914
Stockholms universitet	4 437 838	Karlstads universitet	998 877
Kungl. Tekniska högskolan	4 158 380	Mittuniversitetet	898 373
Umeå universitet	4 138 208	Mälardalens högskola	840 139
Linköpings universitet	3 625 033	Södertörns högskola	653 319
Sveriges lantbruksuniversitet	3 176 192	Högskolan Dalarna	616 823
		Högskolan i Borås	613 208
		Högskolan i Gävle	573 997
		Högskolan i Halmstad	512 364
		Försvärshögskolan	500 696
		Högskolan Kristianstad	487 700
		Högskolan Väst	471 433
		Blekinge tekniska högskola	441 303
		Högskolan i Skövde	431 378
		Stockholms konstnärliga högskola	265 976
		Konstfack	177 869
		Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	150 732
		Gymnastik- och idrottshögskolan	131 921
		Kungl. Konsthögskolan	72 535
Summa	44 988 975	Summa	14 502 141
Andel procent	76	Andel procent	24

Bilaga 22. Universitet och högskolor i tre grupper baserat på totala kostnader

Större universitet och högskolor	Hyra tkr.	Medelstora universitet och högskolor	Hyra tkr.	Övriga universitet och högskolor	Hyra tkr.
Lunds universitet	7 517 111	Stockholms universitet	4 437 838	Linnéuniversitetet	1 622 819
Uppsala universitet	6 164 022	Kungl. Tekniska högskolan	4 158 380	Luleå tekniska universitet	1 619 086
Karolinska institutet	6 077 700	Umeå universitet	4 138 208	Malmö högskola	1 318 681
Göteborgs universitet	5 694 490	Linköpings universitet	3 625 033	Örebro universitet	1 102 914
		Sveriges lantbruksuniversitet	3 176 192	Karlstads universitet	998 877
				Mittuniversitetet	898 373
				Mälardalens högskola	840 139
				Södertörns högskola	653 319
				Högskolan Dalarna	616 823
				Högskolan i Borås	613 208
				Högskolan i Gävle	573 997
				Högskolan i Halmstad	512 364
				Försvärshögskolan	500 696
				Högskolan Kristianstad	487 700
				Högskolan Väst	471 433
				Blekinge tekniska högskola	441 303
				Högskolan i Skövde	431 378
				Stockholms konstnärliga högskola	265 976
				Konstfack	177 869
				Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	150 732
				Gymnastik- och idrottshögskolan	131 921
				Kungl. Konsthögskolan	72 535
Summa	25 453 323	Summa	19 535 652	Summa	14 502 141
Andel procent	43	Andel procent	33	Andel procent	24

Bilaga 23. Andel area som kan lämnas innan utgången av 2017-12-31

Universitet högskola	Area	Area som kan lämnas till 2017-12-31	Andel area som kan lämnas till 2017-12-31
Blekinge tekniska högskola	37 115	10 530	28 %
Försvarshögskolan	19 283	0	0 %
Gymnastik- och idrottshögskolan	13 473	1 570	12 %
Göteborgs universitet	385 713	117 408	30 %
Högskolan Dalarna	43 117	4 594	11 %
Högskolan i Borås	53 901	3 515	7 %
Högskolan i Gävle	52 143	11 056	21 %
Högskolan i Halmstad	49 531	4 353	9 %
Högskolan i Skövde	37 889	17 268	46 %
Högskolan Kristianstad	33 673	1 579	5 %
Högskolan Väst	38 756	2 613	7 %
Karlstads universitet	85 471	0	0 %
Karolinska Institutet	255 318	19 329	8 %
Konstfack	21 978	0	0 %
Kungl. Konsthögskolan	11 335	2 314	20 %
Kungl. Musikhögskolan i Stockholm	16 953	1 070	6 %
Kungl. Tekniska högskolan	251 531	66 935	27 %
Linköpings universitet	298 730	63 213	21 %
Linnéuniversitetet	127 178	78 189	61 %
Luleå tekniska universitet	129 580	27 658	21 %
Lunds universitet	579 879	136 151	23 %
Malmö högskola	103 277	25 541	25 %
Mittuniversitetet	72 250	21 190	29 %
Mälardalens högskola	61 337	809	1 %
Stockholms konstnärliga högskola	26 185	0	0 %
Stockholms universitet	317 376	40 322	13 %
Sveriges lantbruksuniversitet	196 395	58 426	30 %
Södertörns högskola	61 294	0	0 %
Umeå universitet	266 937	39 868	15 %
Uppsala universitet	407 723	63 128	15 %
Örebro universitet	114 733	58 840	51 %
Totalt	4 170 054	877 469	21 %

ESV gör Sverige rikare

- Vi har kontroll på statens finanser, utvecklar ekonomistyrningen och granskar Sveriges EU-medel.
- Vi arbetar i nära samverkan med Regeringskansliet och myndigheterna.