

Ärende: VN/29851/2021

## **Begäran om utlåtande om ett utkast till statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Kristinestads stadsstyrelse avger följande som sitt utlåtande:

#### 3 § Kapitalhyra

I det utkast som är på remiss konstateras följande om arrende och kapitalhyra: "Kapitalhyran bildas på basis av det tekniska värdet på den byggnad eller lokal som hyrs ut. I kapitalhyran används ett avkastningskrav på sex procent beräknat på byggnadens tekniska värde enligt 4 §." Under punkt 2. Nuläge och förslag till förordning i utkastet konstateras att avkastningskravet på sex procent omfattar arrende. I utkastet beräknas kapitalhyran emellertid på byggnadens tekniska värde. Därmed beaktas markarrendet inte i det utkast till förordning som nu föreslås.

Det ska fastställas ett separat värde/pris för mark, på vilket arrendet beräknas med ett avkastningskrav på sex procent, eller alternativt tas fram ett markzonspris (i enlighet med det tidigare utkastet), där det geografiska område som är föremål för arrendet prissätts utifrån kvadratmeterpriset på den areal som arrenderas ut och indelas i markpriszoner. Då blir arrendet en genomskinlig del av bestämmandet av hyror.

#### 4 § Tekniskt värde

I det utkast som är på remiss konstateras bland annat följande om det tekniska värdet under 2. Nuläge och förslag till förordning: "I kommunens bokföring bildas byggnadens värde av egenanskaffningsutgiften minskad med sådana avskrivningar enligt plan som baserar sig på

byggnadens ekonomiska livslängd. Byggnadens tekniska värde enligt hyresförordningen grundar sig i första hand på uppgifterna om faktiska kostnader enligt kommunens eller samkommunens bokföring, justerade med förändringen i byggnadskostnadsindex och med standardslitaget. Det tekniska värdet justeras genom att värdet av investeringarna i byggnaden läggs till och standardslitaget dras av.”

Bokföringen känner inte till begreppet tekniskt värde, utan byggnadens värde enligt bokföringen är bokföringsvärdet, som grundar sig på byggnadens anskaffningspris varav statsandelarna har dragits av och som därefter bildar grunden för bokföringsvärdet. Enligt ovan nämnda sänker avdraget av statsandelarna byggnadens anskaffningspris och därmed också det tekniska värdet.

Det tekniska värdet ska vara ett värde som utgår från byggnadens egenskaper där man försöker uppskatta kostnaderna för reproduktion av en befintlig byggnads egenskaper (återanskaffningsvärde) eller kostnaderna för byggande av en ny motsvarande byggnad. Av detta återanskaffningsvärde avdras det uppskattade slitaget som ålder, användning och användbarhet för med sig i byggnaden och resultatet är det tekniska värdet.

I den presenterade modellen beaktas inte de satsningar i byggnaderna som gjorts ur bruksekonomi (bl.a. de funktionella ändringsarbeten som användaren låtit utföra) eller kostnaderna för underhåll. Det hur bra fastigheten underhålls samt användarens egen verksamhet har en betydlig inverkan på slitaget i byggnaden och byggnadens aktuella konditionsklass och därigenom även på det tekniska värde som beräknas utifrån byggnadens egenskaper.

I nya och relativt nya byggnader kan det anskaffningspris som indexerats med byggnadskostnader användas för fastställande av det återanskaffningsvärde på vilket standardslitaget beräknas. Utifrån det kan man preliminärt även beräkna byggnadens tekniska värde. I fråga om gamla byggnader är det indexerade anskaffningspriset ohjälpligen eftersatt jämfört med byggnadens nuvarande uppskattade byggnadskostnader. Detta missförhållande borde beaktas i förordningen.

Vilka egenskaper som krävs av byggnader har ökat i takt med användarnas agerande, husteknikens utveckling samt med de anvisningar och föreskrifter som myndigheterna utfärdat. Om man till exempel skulle indexera anskaffningspriset för en byggnad från 1990-talet till tidpunkten för uppskattning enligt utkastet till förordning, skulle det leda till ett väldigt lågt återanskaffningsvärde. Dessutom beskriver det inte byggnadens uppskattade byggnadskostnader vid tidpunkten för fastställande.

I utkastet som är på remiss konstateras även följande om det tekniska värdet: ”Om byggnaden inte har något tekniskt värde som grundar sig på uppgifterna i bokföringen, kan ett sådant värde bildas kalkylmässigt i enlighet med bilagan till förordningen med hjälp av det kalkylerade återanskaffningsvärdet, som beräknats utifrån de faktiska genomsnittliga kostnaderna, och det

standardslitage som ska dras av från återanskaffningsvärdet. Till grund för kostnaderna ligger de av Statistikcentralen insamlade bruttokvadratmeterpriserna (euro/brm<sup>2</sup>) i prisgrupperna för respektive byggnadstyp. Bruttokvadratmeterpriserna omvandlas till priser per kvadratmeter lägenhetsyta (euro/m<sup>2</sup> ly) för respektive byggnadstyp med hjälp av en omvandlingskoefficient i enlighet med bilagan.”

Om det i utkastet angivna kalkylmässiga tekniska värdet används som grund för hyran, bör det säkerställas att bruttokvadratmeterpriserna i prisgrupperna enligt byggnadstyp beskriver åtminstone prisnivån vid tidpunkten för beräkning.

## 5 § Hyra för underhåll

I det utkast som är på remiss konstateras bland annat följande om hyran för underhåll: ”De underhållskostnader som ingår i hyran omfattar kostnader för administration, drift, underhållsreparation, service, skötsel av utomhusområden, uppvärmning, el, vatten och avfallshantering. Hyresgästen ansvarar dock för specialavfall och farligt avfall.

Underhållskostnaderna för en fastighet beräknas med hjälp av genomsnittliga byggnadstypspecifika underhållspriser i enlighet med bilagan.”

Om man vid bestämmandet av hyran för underhåll använder det ovan nämnda genomsnittliga byggnadstypspecifika underhållspriset bör man säkerställa att det beskriver åtminstone prisnivån vid tidpunkten för beräkning.

I utkastet bestäms hyrorna för underhåll utifrån kvadratpriset per månad för de användningsändamålsspecifika hyrorna för underhåll, som varierar mellan 1,64 euro/m<sup>2</sup> /månad för lagerbyggnader och 5,19 euro/m<sup>2</sup> /månad för bostadsbyggnader och byggnader inom vårdbranschen.

Hyran för underhåll beror på byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Här beaktas inte de utrymmeshelheter inne i byggnaden vars underhåll är dyrare. Om det i en skolbyggnad finns en tandklinik, skulle priset för underhållet av den enligt utkastet uppgå till 2,80 euro/m<sup>2</sup> /månad, när priset för underhåll för byggnader inom vårdbranschen är 4,77 euro/m<sup>2</sup> /månad eller 5,19 euro/m<sup>2</sup> /månad.

I utkastet anges även följande: I hyresavtalet kan det av grundad anledning avtalas om fastställande av underhållskostnaderna på ett sätt som avviker från 2 mom., om den beräkningsgrund som anges i 2 mom. leder till en hyresnivå som väsentligen avviker från de faktiska kostnaderna.

Tolkningen av vad som är väsentligt bör preciseras så att den inte ger upphov till tolkningsmeningsskiljaktigheter mellan avtalsparterna.

## 6 § Justering av hyran

I utkastet konstateras: "Hyran justeras en gång om året med levnadskostnadsindex."

I tidigare utkast under punkt 2. "Nuläge och förslag till förordning i utkastet konstateras även följande: På hyresjusteringar tillämpas allmän praxis inom fastighetsbranschen, och hyresjusteringarna binds till levnadskostnadsindex."

Tolkningen av allmän praxis inom fastighetsbranschen bör förklaras så att den inte leder till tolkningsmeningsskiljaktigheter mellan avtalsparterna.

Levnadskostnadsindex beskriver inte nödvändigtvis ändringen av hyran för underhåll i tillräcklig grad. Förordningen borde även möjliggöra användning av faktiska kostnader.

Kommunerna har ett stort investeringstryck till följd av att begränsningslagen från 2016 trädde i kraft och på grund av den allmänna osäkerheten under den tid då lagen bereddes. I utkastet förklaras inte hur man ska beräkna inverkan av investeringarna under övergångsperioden på hyrorna och avtalen. Det är utmanande för fastighetsägare att investera i objekt om användningen begränsas till högst fyra år enligt utkastet. Investeringarna förutsätter en långvarig förbindelse (10–25 år) av användaren.

## Sammanfattning

De regler för beräkning av hyror som beskrivs i utkastet ska justeras så att de möjliggör god fastighetshållning, egendomsförvaltning och goda arbetsförhållanden för användarna av lägenheterna utan tolkningsmeningsskiljaktigheter mellan avtalsparterna.

Förordningen ska möjliggöra betydande investeringar även under övergångsperioden.

Segervall Mila  
Kristinestads stad - Stadsstyrelsen