



1.1.2024

Avdelningen för utveckling av statsförvaltningen

Innehåll
Statens hyressystem
Bestämmelser som behörigheten att meddela föreskrifter grundar sig på Lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter (1018/2020) 2 c § 2 mom.
Målgrupper Senatfastigheter, Försvarsfastigheter, ministerierna, ämbetsverk och inrättningar
Giltighetstid 1.1.2024–

Hyreshandbok

(24.5.2016 – uppdaterad 26.3.2018, 10.12.2019, 13.12.2021, 6.6.2023 och 1.1.2024)

Staten har tillämpat ett internt hyressystem sedan 1995.

Statens interna hyressystem har flera fördelar:

- Det möjliggör en effektiv och ändamålsenlig användning av lokaler.
- Det utgör ett bra verktyg med vars hjälp statliga ämbetsverk och inrättningar kan uppnå målen i [statens lokalstrategi](#).
- Ämbetsverken och inrättningarna kan beakta lokalkostnaderna på samma sätt som andra årliga kostnader i den ekonomiska planeringen.
- Ämbetsverken och inrättningarna kan fokusera på sin kärnverksamhet när lokalfrågorna koncentreras till Senatkonscernens affärsverk.
- Systemet är rättvist eftersom var och en betalar enligt användning och för investeringar enligt en enhetlig praxis.
- Det möjliggör ett långsiktigt fastighetsunderhåll eftersom hyresinkomsterna täcker alla kostnader som orsakas av användning och underhåll samt av investeringar i fastigheten, och fastigheternas reparationsskuld kan hållas under kontroll.

Statens interna hyressystem omfattar alla statliga ämbetsverk och inrättningar samt sådana sammanslutningar och fonder som huvudsakligen finansieras via statsbudgeten. Statens interna hyressystem gäller som förpliktande endast statliga ämbetsverk och inrättningar. Vid fastställandet av hyran för andra hyresgäster än hyresgäster inom staten tillämpas företagsekonomiska och marknadsmässiga principer.

År 2016 förnyades hyressystemet, varvid man övergick från den tidigare modellen som byggde på marknadsmässiga villkor till en självkostnadsbaserad modell. I den nuvarande hyresmodellen eftersträvar Senatkonscernen inte att statens interna hyresverksamhet ska gå med vinst.

Statens hyressystem i ett nötskal:

- Hyrorna baseras på självkostnadsprincipen och är förmånligare än tidigare.
- Staten tillämpar enhetliga och tydliga standardiserade hyresvillkor.
- Statens hyresavtal är mer flexibla än tidigare. Uppsägningstiden i de nya avtalen är 12 månader.

Senatkoncernens verksamhet och statens lokalförvaltning behandlades ingående i en redogörelse som statsrådet lämnade till riksdagen hösten 2022 ([VNS 9/2022](#)). Enligt slutsatserna i redogörelsen förverkligar statens centraliserade lokalförvaltning och det interna hyressystemet i anslutning till den väl statens helhetsintresse, och hyressystemet upplevs i huvudsak som tydligt och fungerande.

Som utvecklingsmål identifierades i redogörelsen budgetfinansieringens allmänna tillräcklighet när det gäller ämbetsverk och inrättningar, ökade kostnader för verksamhetslokaler till följd av de stigande räntenivåerna och inflationen samt gränsdragningsfrågor när det gäller renoverings- och byggprojekts inverkan på hyran.

1. Rättslig grund för statens hyresverksamhet

Genom lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter som trädde i kraft 2021 inrättades Senatfastigheters dotteraffärsverk Försvarsfastigheter, som producerar fastighets- och lokaltjänster och andra tjänster i omedelbar anknytning till dessa för Försvarsmakten och Försvarsmaktens partner enligt 2 § i lagen om försvarsmakten (551/2007). Senatfastigheter producerar lokaltjänster och andra tjänster i omedelbar anknytning till dessa för statens övriga ämbetsverk och inrättningar.

Affärsverken bildar tillsammans Senatkoncernen. Senatfastigheters styrning hör till finansministeriet. Försvarsministeriet ansvarar för styrningen av Försvarsfastigheter och beslutar om dess servicemål och övriga verksamhetsmål.

I lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter föreskrivs det om de allmänna grunderna för Senatkoncernens affärsverks verksamhet, och därtill tillämpas på affärsverkens verksamhet lagen om statliga affärsverk (1062/2010) där det föreskrivs om de allmänna grunderna för affärsverks verksamhet, ekonomi, förvaltning och styrning.

I sin verksamhet iakttar Senatkoncernens affärsverk i tillämpliga delar även de allmänna förvaltningslagarna, såsom förvaltningslagen (434/2003), lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999), lagen om informationshantering inom den offentliga förvaltningen (906/2019), språklagen (432/2003) och lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016).

Statsrådets förordning om förvärv, arrendering, besittning och skötsel av statlig fastighetsförmögenhet (242/2015) innehåller bestämmelser om förvärv, arrende-

ring och användning av fastigheter i de fall ämbetsverk inte hyr sina verksamhetslokaler av Senatkonscernen. När det gäller förfarandet för förvärv av fastigheter tillämpas förordningen även på Senatkonscernens affärsverk.

Enligt 2 a § i lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter är målet för uthyrning och hyrning av verksamhetslokaler det som totalt sett blir fördelaktigast för staten, varvid verksamhetens inverkan på ekonomin totalt sett beaktas under lokalens hela livscykel och med tanke på statsfinanserna i sin helhet, inklusive lönsamheten, effektiviteten och en ändamålsenlig skötsel av ämbetsverkets eller inrättningens uppgifter samt uppnåendet av målen för lokaleffektiviteten.

Statsrådet förordning (829/2023), som utfärdats med stöd av 2 c § 1 mom. i lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter, innehåller närmare bestämmelser om uthyrning och hyrning av verksamhetslokaler. Denna hyreshandbok, som utfärdats med stöd av 2 c § 2 mom. i ovannämnda lag, redogör för de villkor som ska iakttas vid uthyrning och hyrning av verksamhetslokaler samt för grunderna för beräkning av hyror.

2. Fastställande av hyran i statens hyressystem

Självkostnadsprincipen betyder att hyran utgörs av alla fastighetskostnader och den alternativkostnad som fastställts för eget kapital, dvs. det fyraåriga medelvärdet för räntekostnaderna för statens upplåning. Staten har i egenskap av fastighetsägare avstått från kravet på avkastning på Senatfastigheters eget kapital för den del som överskrider de långfristiga kostnaderna för statens upplåning.

Hyresprissättning enligt självkostnadsprincipen tillämpas i statsägda fastigheter på sådana kunder inom staten som omnämns i 2 § i lagen om statliga affärsverk, oberoende av lokaltyp. Vid fastställandet av hyran för lokaler som för statens del hyrts på den allmänna hyresmarknaden och på Senatkonscernens affärsverks andra kunder tillämpas marknadsmässiga villkor.

Senatkonscernens affärsverks hyresaffärsverksamhet baseras i fortsättningen i princip på uthyrningsverksamhet som grundar sig på bruttohyresavtal. Bruttohyran består av en kapitalandel och en underhållsandel.

3. Fastställande av bruttohyrans kapitalandel och kapitalhyran

Kravet på avkastning på eget kapital vid uthyrning till statliga kunder enligt det självkostnadsbaserade hyressystemet justeras vart fjärde år. Senatkonscernens affärsverks avkastningsmål för det egna kapitalet sänktes 2020–2023 så att det motsvarar det fyraåriga medelvärdet för statens räntekostnader för främmande kapital. Ändringarna för 2024–2027 gäller slopande av avkastningskravet på eget kapital i nya investeringar, ändring av de relativa andelarna av eget kapital och

främmande kapital i grunderna för bestämmande av hyror samt höjning av den övre gränsen för avskrivningar.

I hyresavtal som ingås från ingången av 2024 är bruttohyrans kapitalandel och kapitalhyran 5,7–7,2 % av de investeringar som påverkar hyran, beroende på den genomsnittliga avskrivningstiden för investeringen enligt tabellen nedan:

Avskrivningstid	Hyresprocent 2024–2027	Hyresprocent 2020–2023
37 år eller mer	5,7 %	5,6 %
33–36 år	5,9 %	5,8 %
28–32 år	6,2 %	6,1 %
23–27 år	6,7 %	
under 23 år	7,2 %	

Hyra på markområden och byggrätt beräknas enligt samma procent som själva byggnaderna, inklusive delarna av dem.

Bruttohyrans kapitalandel är 5,7–7,2% och består av de element som beskrivs i tabellen nedan. Tabellen redogör också för hyrans kapitalandel under de föregående fyraårsperioderna (2016–2023 och 2020–2023).

Kapitalhyrans delar	2024–2027 %	2020–2023 %	2016–2019 %
Kapitalkostnader	1,4	1,3	2,0
<i>Kostnader för eget kapital</i>	0,0 (55 %)	0,4 (65 %)	1,5 (65 %)
<i>Kostnader för främmande kapital (Senat-fastigheters långfristiga ränta i genomsnitt)</i>	3,0 (45 %)	3,0 (35 %)	3,0 (35 %)
Avskrivningar	3,0–4,5	3,0–3,5	3,0–3,5
Risk (teknisk risk)	1,0	1,0	1,0
Verksamhetskostnader	0,3	0,3	0,3
Totalt	5,7–7,2	5,6–6,1	6,3–6,8

Hyresprissättningen inkluderar en risknivå på 1 % som täcker tekniska risker (t.ex. eldsvådor, vattenskador eller problem med inomhusluften) och risker i samband med återanvändning av fastigheten. Eftersom hyresgästen ansvarar för restvärdet för den del av investeringen som inte direkt och till fullt belopp kan utnyttjas vid följande uthyrning eller överlåtelse av objektet har endast de tekniska riskerna beaktats vid hyresprissättningen.

Genom avskrivningar enligt hyressystemet förbereder man sig för närvarande på kommande grundläggande renoveringar, vilket innebär att det är fråga om en ut-

giftspost som uppstår på grund av slitage och tekniskt åldrande. Avskrivningstiderna bör så långt det är möjligt motsvara den ifrågavarande byggnadsdelens verkliga livslängd. Avskrivningstiderna styrs av bokföringslagen (1336/1997). Om avskrivningstiden är kort är avskrivningsprocenten högre och tvärtom.

För särskilt lång- eller kortvariga investeringar som klart avviker från genomsnittet kan man avtala om en avskrivningstid som är kortare eller längre än vad som föreskrivs i handboken och om en högre eller lägre kapitalhyra som motsvarar avskrivningstiden, då detta är motiverat och endast i entydiga fall.

Om markområdet inte används för byggande (t.ex. skogar och åkrar), beaktas avskrivningar inte i kapitalhyran för markområdet. Kapitalhyran utgör alltså i princip 2,7 procent av markområdets värde. Om markområdet medför kostnader eller intäkter för hyresgästen eller ägaren beaktas detta så att hyran höjs eller sänks. Fastighetsskatten tas ut av hyresgästen.

4. Uppdelningen av investeringar i grundläggande renovering och ombyggnad vid fastställande av hyran

För bruttohyresobjektens del ansvarar Senatkoncernens affärsverk under hyrestiden för underhållsreparationer och grundläggande renoveringar som bevarar nivån på fastigheten.

Underhållsreparationer (underhållsarbeten och årsreparationer) är verksamhet som hör till underhållet av fastigheten och syftar till att bevara fastighetens egenskaper genom att förnya eller reparera defekta och slitna delar utan att objektets kvalitet väsentligt förändras. En grundläggande renovering är ett förhållandevis stort separat renoveringsprojekt där byggnadens kvalitet inte förändras. Dessa renoveringar påverkar inte hyran.

Ändringar som görs på kundens begäran samt reparationsbyggande som höjer och förbättrar fastighetens kvalitet, dvs. ombyggnad, påverkar alltid hyran till fullt belopp.

En investering i en befintlig fastighet kan inkludera både grundläggande renovering och ombyggnad. I sådana fall påverkar enbart ombyggnaden hyran. Uppdelningen i grundläggande renovering respektive ombyggnad fastställs i princip enligt de principer som beskrivs separat (bilaga 1).

En hur stor andel av investeringen som påverkar hyran fastställs utifrån projektplanen. I projektplanens riktprikkalkyl delas kostnaderna upp i kostnader för ombyggnad och kostnader för grundläggande renovering. Vid krävande investeringar görs kostnadsuppdelningen utifrån en kostnadsberäkning i form av en byggnadsdelskalkyl. Med en krävande investering avses en tekniskt komplicerad eller omfattande investering där kunden eller Senatfastigheter vill ha en mer långtgående planering än projektplaneringen innan hyresavtalet undertecknas

och ett investeringsbeslut fattas. Genom att göra en mer långtgående planering före hyresavtalet eller investeringsbeslutet får man en noggrannare kostnads-kalkyl med färre uppskattningar och antaganden.

Vid genomförandet av ett projekt ingår kostnaderna för projektplaneringen i projektets investeringskostnader och räknas in i kundens hyra i samma proportion som övriga kostnader (t.ex. enligt en kostnadsberäkning i form av en byggnadsdelskalkyl vid ett projekt med grundläggande renovering och ombyggnad). Om det för en lokallösning utarbetas alternativa projektplaner räknas alla kostnader till slut in i hyran för den lösning som väljs.

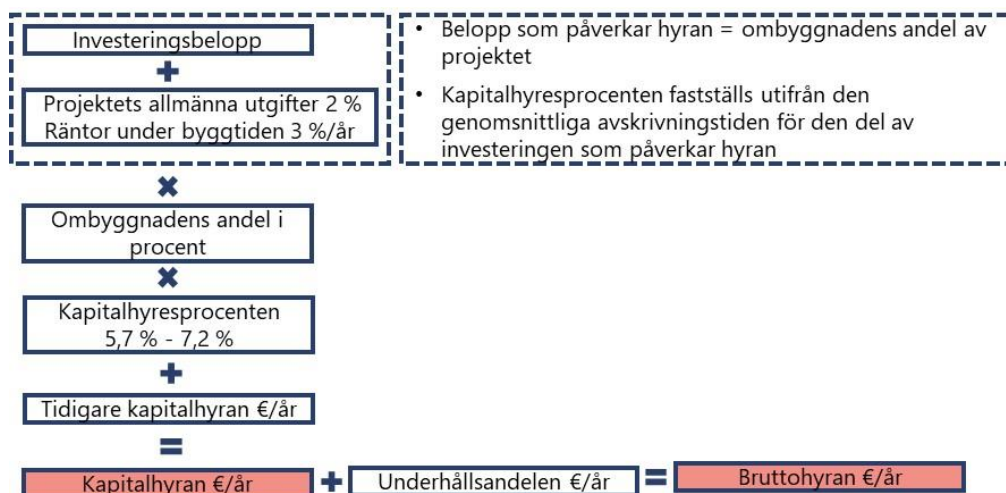
Om planeringen inte leder till ett hyresavtal inom två år från det att planeringen avslutats debiterar Senatkonscernens affärsverk kunden för de kostnader som uppstått. I det fall projektplanen inte leder till ett hyresavtal på grund av Senatkonscernens affärsverk står affärsverket för kostnaderna.

5. Fastställande av underhållshyran

Hyrans underhållsandel täcker alla kostnader som orsakas av underhåll, skötsel, fastigheternas energiförbrukning, årsreparationer, fastighetsskatt m.m. samt Senatkonscernens affärsverks allmänna kostnader för underhåll. Underhållsandelen fastställs enligt prognostiserade underhållskostnader som baseras på tidigare långfristiga kostnadsnivåer. Hyresgästen står för kostnaderna för den egna verksamhetens energiförbrukning. I hyresavtalet kommer man närmare överens om hur kostnaderna för energiförbrukningen (bl.a. el, vatten, värme) ska fördelas.

6. Beräkning av bruttohyran

I hyresavtal som ingås från ingången av 2024 fastställs hyran normalt enligt nedanstående schema.



Vid fastställandet av hyran beaktas alla investeringskostnader som påverkar hyran, inklusive eventuella reserveringar för kostnadshöjningar under planeringen, rivningskostnader och kostnader för sanering av jordmånen. Därtill beaktas investeringens allmänna utgifter och projektledningens utgifter (2 % av investeringen) samt räntorna under byggtiden (3 %). När det investeringsbelopp som påverkar hyran fastställs tas det under byggtiden inte ut någon ränta på Senatkonscernens affärsverks allmänna utgifter (2 %) eller på det kalkylmässiga värdet av den tomt som staten redan äger och som tas i bruk (3 %). De allmänna utgifterna och räntan under byggtiden räknas var för sig som en del av det investeringsbelopp som påverkar hyran.

Vid fastställandet av hyran beaktas värdet av tomtmark som ägs av Senatkonscernens affärsverk utifrån det gängse värdet vid beräkningstidpunkten med hänsyn till användningsändamålet. Om tomten har köpts för investeringen utgörs tomtens värde av den faktiska köpesumman. Om ett byggprojekt gör det omöjligt att återanvända den återstående delen av tomten ska tomtens andel inkluderas i det investeringsbelopp som påverkar hyran.

Senatkonscernens affärsverk ansvarar sedan den 1 januari 2019 för kostnaderna för att riva obehövliga byggnader på statens slutna områden. Med ett slutet område avses ett i lag fastställt område, där byggnader eller lokaler till följd av lagen inte fritt får hyras ut. Riktlinjen gäller inte de slutna områdenas skyddsområden eller en situation där en byggnad rivs för att ge plats åt en nybyggnad som ska användas av staten eller på grund av en sådan byggnad.

Senatkonscernens affärsverk ger alltid hyresgästen en skriftlig kostnadsberäkning i samband med förhandlingar om hyresavtal som gäller statens egna objekt i de fall en investering är knuten till uthyrningen.

7. Standardvillkor för hyresavtalen

Finansministeriet godkänner enligt 2 c § 2 mom. i lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter standardvillkoren för statens interna uthyrning och hyrning av verksamhetslokaler. Standardvillkoren finns på affärsverkens webbplats.

Standardvillkoren gäller tills vidare.

8. Uppsägningstid

Hyresavtalen gäller i regel tills vidare i enlighet med vad som föreskrivs i statsrådets förordning och uppsägningstiden är 12 månader. Tidsbundna avtal kan ingås bl.a. när det är fråga om tillfälliga lokaler och annuitetsavtal (se punkt 12).

9. Hyresgästens ansvar för restvärdet då hyresgästen säger upp hyresavtalet

Enligt 6 § i statsrådets förordning om statens uthyrning och hyrning av verksamhetslokaler ansvarar hyresgästen för restvärdet av den del av investeringen som påverkar hyran och som inte kan utnyttjas direkt och till fullt belopp vid följande uthyrning eller överlåtelse av objektet. Ansvaret för restvärdet berör investeringar på över 2 miljoner euro med inverkan på hyran.

Till exempel innebär en investering på 3,5 miljoner euro där grundläggande renoveringar utgör 40 % och ombyggnad 60 % att hyresgästen ansvarar för ett restvärde på 2,1 miljoner euro när ombyggnadsandelen inte direkt och till fullt belopp kan utnyttjas vid följande uthyrning eller överlåtelse av objektet.

Beloppet av och återbetalningsplanen för restvärdet fastställs i hyresavtalet. Återbetalningstiden för restvärdet är 10 år.

10. Hyrornas indexbundenhet

Hyrorna höjs varje kalenderår enligt levnadskostnadsindexet i juni föregående år. Hyran sänks inte om levnadskostnadsindexet sjunker.

I hyresavtal iakttas principerna för indexbindning. I hyresavtal som ingåtts före 2024 ändras justeringsindexet för hyresjusteringar från indexet i oktober till indexet i juni utan att hyresavtalen ändras. Justeringen enligt indexet i juni görs första gången i fråga om hyrorna för 2025.

Hyror som fastställts enligt annuitetsprincipen binds inte till indexet.

11. Hyresjustering när kostnaderna för eget kapital förändras

Hyran justeras i enlighet med de riktlinjer som utfärdats av finansministeriet som ansvarar för styrningen av statens fastighets- och lokalförvaltning och det sker ungefär vart fjärde år. Justeringen görs i samband med att kostnaderna för Senatkoncernens affärsverks eget kapital justeras.

Hyresjusteringen görs i samarbete med finansministeriet. Finansministeriet beslutar separat om de hyresändringar som följer av justeringen av avkastningskravet på kapital.

12. Fastställande av hyran enligt annuitetsmetoden

Hyran kan i vissa undantagsfall även fastställas enligt annuitetsmetoden efter särskild överenskommelse med kunden. I dessa fall är det alltid fråga om en tidsbunden tilläggshyra. Annuitetshyra tillämpas i princip bara t.ex. vid mindre änd-

ringsarbeten i befintliga objekt där investeringens ekonomiska brukstid är betydligt kortare än normalt. Hyrestiden är i princip minst 1 månad och högst 5 år, maximalt dock 10 år och i fråga om exceptionella specialkonstruktioner 25 år.

Annuitetshyran inkluderar inte underhåll, skötsel, förnyelse eller rivning av lokaler eller konstruktioner. Därför lämpar sig annuitetshyra framför allt för lokaler eller konstruktioner som inte kräver underhåll eller i situationer där hyresgästen själv ansvarar för underhåll, förnyelse eller rivning.

Annuitetshyra kan exempelvis användas för betalning av följande typer av investeringar:

- Mindre ändringsarbeten som inte kräver grundläggande renoveringar eller underhåll
- Rivningskostnader av engångskaraktär
- Kostnader för projektplanering eller annan planering
- Exceptionella specialkonstruktioner som inte kräver grundläggande renoveringar eller underhåll

En tilläggshyra som fastställts enligt annuitetsprincipen täcker investeringskapitalets kostnader och avskrivningar. Annuitetshyran påverkas inte av indexförhöjningar. Den viktigaste variabeln i en annuitetskalkyl är återbetalningstiden (avskrivningstiden). Övriga kostnader i kalkylen är kapitalkostnaden 1,4 %, risken 1 % och Senatfastigheters allmänna utgifter 1 %, dvs. sammanlagt 3,4 %. Dessutom beaktas de allmänna byggutgifterna och räntorna under byggtiden som utgifter som höjer investeringsbeloppet.

- Den 5-åriga annuitetshyran för en investering är 22 % av investeringsbeloppet (återbetalning, dvs. avskrivningstid 5 år) och
- den 10-åriga annuitetshyran för en investering är 12 % av investeringsbeloppet (återbetalning, dvs. avskrivningstid 10 år).

På exceptionella specialkonstruktioner som inte kräver grundläggande renoveringar eller underhåll (exempelvis jordtäckta upplag för explosiva varor eller delar av dem) tillämpas en särskild 25-årig annuitetshyra. Annuitetshyrans ränta är 1,7 % av investeringen och består av följande: kapitalkostnad 1,4 %, risk 0 % och Senatkongcernens affärsverks allmänna utgifter 0,3 %. I detta specialfall kan risken lämnas bort eftersom alla ytterligare medel som används för ett objekt som hyrs ut på detta sätt alltid påverkar hyran. Till exempel ansvarar hyresgästen alltid för rivningskostnader.

- Den 25-åriga annuitetshyran för denna typ av konstruktioner 5 % av kapitalet per år.

Procenttalet för annuitetshyror enligt nya avtal uppdateras vart fjärde år i samband med att kostnadsnivån för Senatkongcernens affärsverks kapital uppdateras.

13. Fastställande av hyran för befintliga fastigheter

I nya hyresavtal för befintliga fastigheter baseras hyran på en tidigare sund hyresnivå. Tilläggshyra tas ut vid eventuella ombyggnader som görs enligt kundens behov.

Som sund hyresnivå betraktas en nivå som gör det möjligt att täcka fastighetskostnaderna enligt statens hyressystem på längre sikt. Om det visar sig att så inte är fallet när investeringens inverkan på hyran har kontrollerats måste hyresnivån i sin helhet ses över. Om det konstateras att hyran inte är tillräckligt hög efter investeringen är alternativen att göra en ny utvärdering av projektets innehåll, att överväga en ny lokallösning eller att höja hyran. I det sista alternativet höjs hyran till en nivå som täcker fastighetskostnaderna efter investeringen.

Om det inte finns en tidigare sund hyresnivå fastställs hyran på samma sätt som i samband med en investering eller en ny fastighet. Grund för kapitalhyran är då fastighetens bokföringsvärde med beaktande av framtida behov av grundläggande renovering. En eventuell reparationsskuld i fastigheten ska kunna täckas med den nya kapitalhyran.

Vid ett omfattande investeringsprojekt som innebär att hela fastigheten förnyas utgörs grunden för hyran i princip av projektets investeringskostnader. Därtill beaktas fastighetens bokföringsvärde före investeringen, och i bokföringsvärdet beaktas både tomten och byggnaden.

Hyrans underhållsandel fastställs enligt prognostiserade underhållskostnader.

14. Beaktande av mervärdesskatt vid fastställande av hyran

På Senatkoncernens affärsverks hyror tillkommer mervärdesskatt. Om hyresgästen inte är mervärdesskattepliktig ska mervärdesskatten beaktas vid fastställandet av hyran eftersom den inte kan dras av från fastighetsinvesteringen eller underhållskostnaderna.

15. Vidareuthyrning och serviceavgift för vidareuthyrning

Med vidareuthyrning avses att en verksamhetslokal hyrs av en utomstående hyresvärd via Senatkoncernens affärsverk för att användas av ett ämbetsverk eller en inrättning. Senatkoncernens affärsverk ingår ett hyresavtal med den utomstående hyresvärden och därefter ett avtal om vidareuthyrning med kunden.

Prissättningsprinciperna och uppsägningsvillkoren (12 månader) i statens hyressystem gäller inte vid vidareuthyrning. Huvudregeln är att villkoren i hyresavtalet med hyresvärden som sådana utgör villkoren i avtalet om vidareuthyrning.

Utöver hyran tar Senatkongcernens affärsverk av slutanvändaren ut en serviceavgift för vidareuthyrning på 2 % (s.k. *förvaltningsutgift*) enligt 4 § i statsrådets förordning om statens uthyrning och hyrning av verksamhetslokaler.

Avgiftens storlek grundar sig på den arbetstid som experter och fastighetschefer i genomsnitt använder för alla objekt på statlig nivå som omfattas av vidareuthyrningsavtal. Denna arbetstid omfattar sökande av en verksamhetslokal på marknaden, förhandlingar om hyresavtal, övervakning av eventuella ändringsarbeten, bevakning av statens intressen under avtalstiden samt stöd vid avtalsändringar.

Senatkongcernens affärsverk kan göra investeringar även i vidareuthyrningsobjekt. Hyran fastställs då på samma sätt som vid investeringar i egna objekt. I princip tillämpas i dessa fall annuitetshyra.

Statssekreterare som kanslichef

Juha Majanen

Avdelningschef, överdirektör

Juha Sarkio

Bilaga 1

Principerna för uppdelning i grundläggande renovering och ombyggnad

Bilaga 1

Principerna för uppdelning i grundläggande renovering och ombyggnad

Reparationer av en byggnads nuvarande klimatskal (ytterväggar, yttertak, fönster, ytterdörrar), stomkonstruktioner, grund och områdeskonstruktioner räknas som grundläggande renovering. Väsentliga ändringar räknas som ombyggnad.

Åtgärder som beror på ändringar i allmänna myndighetskrav som gäller byggnader eller byggbestämmelser och som vidtas i samband med grundläggande renovering som kräver bygglov räknas som grundläggande renovering. Åtgärder som beror på ändringar i kundens verksamhet och behov eller i myndighetskrav som gäller verksamheten räknas som ombyggnad.

Exempel:

- Ändringar av befintliga fasta konstruktioner så att de uppfyller tillgänglighetskraven, såsom breddning av dörrar och byggande av ramper i samband med ändringsarbeten som kräver bygglov, räknas som grundläggande renovering.
- Ändringar av befintliga fasta konstruktioner så att de uppfyller tillgänglighetskraven, såsom breddning av dörrar och byggande av ramper, på särskild begäran av kunden räknas som ombyggnad, eftersom bygglovet inte kräver det.
- Ändringar av befintliga fasta konstruktioner så att de uppfyller ändrade brandsäkerhetskrav, såsom ändring av utrymningsvägar eller förbättrad brandtätning, räknas som grundläggande renovering.
- Byte av kylmedlet i befintliga fasta kylanläggningar till miljövänligt medel som följer förordningarna räknas som grundläggande renovering.
- Införande av nya tekniska system i en byggnad, t.ex. för att förbättra brandsäkerheten med hjälp av sprinkler, öka säkerheten med hjälp av passerkontroll och kameraövervakning eller förbättra tillgängligheten genom att bygga en hiss, räknas som ombyggnad.
- Ändringar av tekniska system eller konstruktioner till följd av att kundens verksamhet eller användning av lokalerna förändras, såsom förbättring av ventilationen i en lokal på grund av att antalet användare av lokalen ökar, ändringar i brandcellsindelningen för att lokalen ska kunna användas som laboratorium, förnyelse av elektrisk utrustning så att den motsvarar ATEX-klassificeringen på grund av material som kunden lagrar eller installation av ett branddetektor-system i en hangar för att uppfylla de behov som nya flygplan medför, räknas som ombyggnad.

En förbättring av säkerhetsnivån i en kontorsbyggnad så att den överskrider basnivån (låsanordningar, intrångsskydd) räknas som ombyggnad. Senatkonscernens affärsverk ansvarar för nivån enligt VAHTI-anvisningarna 2/2013 TLL IV (basnivån i informationssäkerhetsanvisningarna för verksamhetslokaler).

Underhållsarbeten som görs i samband med en investering i ett objekt som omfattas av bruttohyresavtal räknas som grundläggande renovering, t.ex. service- och underhållsarbeten på hissar.

I de fall där det i samband med en grundläggande renovering av ett objekt som omfattas av kapitalhyresavtal är ändamålsenligt att samtidigt även göra service- och underhållsarbeten som hyresgästen ansvarar för påverkar dessa hyran.

För sanering av förorenad mark ansvarar den som orsakat föroreningen.

Förbättring av inomhusluften och bortskaffande av farligt material räknas som grundläggande renovering, såvida föroreningen inte har uppstått till följd av hyresgästens verksamhet.

När det gäller hustekniska arbeten räknas åtgärder som gäller systemens stomme (kopplingar, huvudlinjer och huvudkanaler, vertikala linjer, instrument, huvud- och undercentraler osv.) som grundläggande renovering. Ändringar i systemens stomme som är kopplade till ändringar av lokalen eller en förbättring av kvaliteten samt hustekniska åtgärder som gäller lokalspecifika system (kompleterande system) räknas som ombyggnad.

Arbetsplatsens drifts- och totalkostnader (littera 8 och 9) samt byggherrens kostnader (B1), projektplaneringskostnader och projektreserveringar delas upp i grundläggande renovering och ombyggnad i samma förhållande som andra kostnadsfaktorer (B2–B5).

När det gäller skyddade byggnader och värdefulla byggnader delas kostnaderna upp enligt särskilda principer:

- Merkostnader som orsakas av skyddet i samband med grundläggande renovering räknas som grundläggande renovering.
- Merkostnader som orsakas av skyddet i samband med ombyggnad räknas som ombyggnad.

Rivning av en hel byggnad eller delar av den i samband med renovering eller nybygge: Rivningskostnaderna är en del av investeringen, deras inverkan på hyran bestäms enligt de allmänna grunderna. Avlägsnandet av den byggnad som rivs (nedskrivning av balansen) påverkar inte hyran.