Statsrådets publikationer 2022:XX **UTKAST 2.6.2022**

Statsrådets redogörelse till riksdagen om Senatkoncernen och statens verksamhetslokal-förvaltning

xx.xx.2022.

[](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/)

[](https://vnjulkaisumyynti.fi/)

Finansministeriet

Klikkaa ja valitse tekijänoikeustaso

ISBN pdf:

ISSN pdf:

Taitto: Statsrådets förvaltningsenhet, publikationsproduktion

Helsingfors 2022

Kuvailulehti

x.x.2022

Valtioneuvoston selonteko eduskunnalle Senaatti-konsernista ja valtion toimitilahallinnosta

xx.xx.2022.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  |
| Julkaisija | Valtioneuvosto |  |  |
| Yhteisötekijä | Valtiovarainministeriö | | |
| Kieli | Ruotsi | Sivumäärä |  |
| Tiivistelmä | Valtioneuvoston Senaatti-konsernia ja valtion toimitilahallintoa koskevan selonteon tarkoituksena on tuottaa eduskunnan edellyttämä kokonaisvaltainen katsaus valtion kiinteistö- ja toimitilahallintoon sekä sitä toimeenpanevan Senaatti-konsernin toimintaan (EV 194/2020 vp.)  Selonteossa kuvataan valtion rakennetun kiinteistöomaisuuden sekä rakentamattoman maa- ja vesiomaisuuden hallinta ja hoito niin Suomessa kuin ulkomailla. Lisäksi selonteossa esitellään valtion sisäinen vuokrajärjestelmä, jonka perusteella valtion virastot ja laitokset hankkivat toimitiloja käyttöönsä. Selonteossa kuvataan valtion vuokrajärjsetelmässä viime vuosina tapahtuneet muutokset ja arvioidaan niiden onnistumista. Arvion pohjana on asiasta teetetyt tutkimukset.  Selonteossa kuvataan vuoden 2021 alussa perustetun Senaatti-konsernin ensimmäistä toimintavuotta. Vuonna 2021 Senaatti-kiinteistöille perustettiin Puolustuskiinteistöt-niminen tytörliikelaitos hoitamaan Puolustusvoimien toimitilatarpeita. Selonteossa kuvataan henkilöstön aseman kehittymistä uudessa konsernissa, sekä konsernin toimitilapalveluita käyttävien virastojen ja laitosten kokemuksia asioinnin sujuvuudesta.  Selonteon lopussa esitetään arvioita valtion tilahallintoon liittyvistä tulevaisuuden näkymistä ja kehittämistarpeista. | | |
| Asiasanat | <https://finto.fi/juho/fi/> | | |
| ISBN PDF |  | ISSN PDF |  |
| ISBN nid. |  | ISSN painettu |  |
| Asianumero | VN/21721/2021 | Hankenumero | VM173:00/2021 |
| Julkaisun osoite |  | | |

Presentationsblad

x.x.2022

Statsrådets redogörelse till riksdagen om Senatkoncernen och statens verksamhetslokalförvaltning

xx.xx.2022.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | |  |  |
| Utgivare | Statsrådet |  |  |
| Utarbetad av | Finansministeriet | | |
| Språk | Svenska | Sidantal |  |
| Referat | Syftet med statsrådets redogörelse om Senatkoncernen och statens verksamhetslokalförvaltning är att lägga fram en sådan övergripande översikt, som riksdagen förutsätter, över statens fastighets- och verksamhetslokalförvaltning och Senatkoncernens verksamhet som verkställer den (RSv 194/2020 rd).  I redogörelsen beskrivs besittningen och skötseln av statens bebyggda fastighetsegendom och obebyggda jord- och vattenegendom såväl i Finland som utomlands. Dessutom presenteras i redogörelsen statens interna hyressystem, med hjälp av vilket statliga ämbetsverk och inrättningar anskaffar verksamhetslokaler för eget bruk. I redogörelsen beskrivs de förändringar som skett i statens hyressystem under de senaste åren och bedöms hur de har lyckats. Bedömningen grundar sig på de undersökningar som gjorts om detta.  I redogörelsen beskrivs det första verksamhetsåret vid Senatkoncernen, som grundades i början av 2021. År 2021 grundades vid Senatfastigheter ett dotteraffärsverk med namnet Försvarsfastigheter för att sköta Försvarsmaktens behov av verksamhetslokaler. I redogörelsen beskrivs hur personalens ställning utvecklas i den nya koncernen samt vilka erfarenheter de ämbetsverk och inrättningar som använder koncernens verksamhetslokaltjänster har av smidigheten i ärendehanteringen.  I slutet av redogörelsen presenteras bedömningar av framtidsutsikterna och utvecklingsbehoven i fråga om statens verksamhetslokalförvaltning. | | |
| Nyckelord | <https://finto.fi/juho/fi/> | | |
| ISBN PDF |  | ISSN PDF |  |
| ISBN tryckt |  | ISSN tryckt |  |
| Ärendenr. | VN/21721/2021 | Projektnr. | VM173:00/2021 |
| URN-adress |  | | |

**Description sheet**

x Month 2022

**Government report to the Parliament on the Senate Group and the management of central government premises**

**xx.xx.2022.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | |  |  |
| **Publisher** | The Finnish Government | |  |  |
| **Group author** | Ministry of Finance | | | |
| **Language** | Swedish | | **Pages** |  |
| **Abstract** | As required by Parliament, the Government report on the Senate Group and the management of central government premises is intended to provide a comprehensive review of the management of the central government's real estate and premises and of the operations of the Senate Group, which carries out that management (parliamentary reply EV 194/2020 vp).  The Report describes the management and maintenance of the central government's built real estate assets in Finland and abroad. The Report also presents the central government’s internal leasing system, which government agencies and public bodies use to obtain premises. The Report describes the changes that have taken place in the central government's leasing system over the past few years and assesses the success of these changes. The assessment is based on the studies conducted on the matter.  The Report describes the first year of operations of the Senate Group, which was established at the beginning of 2021. In 2021, a subsidiary unincorporated state enterprise called Puolustuskiinteistöt was established to handle the Finnish Defence Forces’ needs for premises. The Report describes the development of the position of personnel in the new group and the experiences of agencies and public bodies of using the group's services.  The end of the Report presents an assessment of the prospects and needs for development of the management of the central government’s premises. | | | |
| **Keywords** | | <https://finto.fi/juho/fi/> | | |
| **ISBN PDF** | |  | **ISSN PDF** |  |
| **ISBN printed** | |  | **ISSN printed** |  |
| **Reference no.** | | VN/21721/2021 | **Project no.** | VM173:00/2021 |
| **URN address** | |  | | |

Innehåll

[1 Inledning 9](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593155)

[2 Översikt över statens verksamhetslokalförvaltning 12](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593156)

[2.1 Reglering 12](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593157)

[2.2 Organisation 14](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593158)

[2.2.1 Fastighets- och verksamhetslokalförvaltning 14](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593159)

[2.2.2 Hyressystem 18](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593160)

[2.2.3 Senatkoncernen 19](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593161)

[2.2.3.1 Organisation 19](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593162)

[2.2.3.2 Senatstationfastigheter Ab 21](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593163)

[2.2.3.3 Maakuntien tilakeskus Oy 22](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593164)

[2.2.4 Fastigheter utomlands 22](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593165)

[2.2.4.1 Utrikesministeriets fastighetsförvaltning 22](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593166)

[2.2.4.2 Fastigheter som en del av representationsnätverket 23](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593167)

[2.2.4.3 Kultur- och konstinstitut 23](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593168)

[2.2.4.4 Finansiering 24](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593169)

[2.2.5 Forststyrelsen 24](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593170)

[2.2.6 Trafikledsverket 25](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593171)

[2.2.7 Förvaltningsnämnden för Sveaborg 26](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593172)

[2.2.8 Universitetsfastigheter 27](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593173)

[3 Verksamhetsprinciper 28](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593174)

[3.1 Verksamhetslokaler som en del av statsbudgeten och planen för de offentliga finanserina 28](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593175)

[3.2 Principer för fastighets- och verksamhetslokalförvaltningen 30](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593176)

[3.3 Principer för hyresverksamheten 31](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593177)

[3.4 Kostnader och intäktsföring av vinst 33](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593178)

[4 Nuläge 36](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593179)

[4.1 Ekonomisk fördelaktighet 36](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593180)

[4.2 Säkerhet 38](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593181)

[4.2.1 Allmänt 38](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593182)

[4.2.2 Säkerhet i lokalerna och säkerhetstjänster 38](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593183)

[4.2.3 Beredskap och förberedelse 39](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593184)

[4.3 Miljö och energieffektivitet 41](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593185)

[4.4 Ansvarighet 43](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593186)

[4.4.1 Allmänt 43](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593187)

[4.4.2 Bekämpning av av den ekonomiska gråzonen 44](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593188)

[4.5 Utveckling av arbetsmiljöer 46](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593189)

[5 Affärsverksmodellen som organisationsform för statens verksamhetslokalförvaltning 48](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593190)

[5.1 Allmänt 48](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593191)

[5.2 Andra organiseringssätt 51](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593192)

[5.3 Kommunernas förvaltning av lokaler 53](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593193)

[5.4 Förvaltning av lokaler i övriga Europa 55](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593194)

[6 Serviceavtal 57](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593195)

[6.1 Allmänt 57](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593196)

[6.2 Meningsskiljaktigheter och tvistlösning 58](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593197)

[6.3 Utveckling av avtalsförhållandet 61](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593198)

[7 Hyressystemets funktion och utvecklingsbehov 63](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593199)

[7.1 Allmänt 63](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593200)

[7.2 Utvecklingsobjekt 65](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593201)

[7.2.1 Vidareuthyrning 65](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593202)

[7.2.2 Restvärdesansvar 66](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593203)

[7.2.3 Projekt för grundläggande förbättring och grundlig renovering 66](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593204)

[7.3 Avslutningsvis 68](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593205)

[8 Verksamhetslokalförvaltningens ansvar 70](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593206)

[8.1 Allmänt 70](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593207)

[8.2 Brister i verksamhetslokalernas skick 71](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593208)

[8.2.1 Hantering av inomhusförhållanden 71](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593209)

[8.2.2 Kostnader för projekt för inomhusluftreparationer 73](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593210)

[8.3 Ställningen för ämbetsverk och inrättningar som är kunder 74](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593211)

[8.3.1 Allmänt 74](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593212)

[8.3.2 Systemets inverkan på myndigheternas förutsättningar att sköta lagstadgade uppgifter 75](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593213)

[9 Finansministeriets och försvarsministeriets styrningsbehörighet 77](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593214)

[9.1 Allmänt 77](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593215)

[9.2 Styrningssamarbete 78](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593216)

[9.2.1 Samarbetsavtal samt utseende av styrelser 78](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593217)

[9.2.2 Verksamhetsmodell för störningar och undantagsförhållanden 79](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593218)

[9.2.3 Meningsskiljaktigheter 79](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593219)

[9.3 Nivåer för styrning av Senatkoncernen 80](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593220)

[9.3.1 Från riksdagen till ledningsgrupper 80](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593221)

[9.3.2 Beredning av resultat- och servicemål samt uppföljning av dem 81](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593222)

[9.3.3 Beslut om bokslut och intäktsföring 82](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593223)

[10 Personalens ställning i Senatkoncernen 83](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593224)

[10.1 Allmänt 83](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593225)

[10.2 Grundandet av Försvarsfastigheter 83](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593226)

[10.3 Kollektiv- och tjänstekollektivavtal 84](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593227)

[10.4 Personaltillfredsställelse 85](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593228)

[11 Sammanfattning 86](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593229)

[11.1 Verksamhetslokalförvaltningens och hyressystemets funktion 86](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593230)

[11.1.1 Statens helhetsintresse 86](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593231)

[11.1.2 Övergång till samutnyttjade lokaler 86](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593232)

[11.1.3 Finansiering av projekt som gäller lokaler 87](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593233)

[11.2 Ekonomiska utsikter för fastighetsbranschen 88](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593234)

[11.2.1 Räntenivå 88](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593235)

[11.2.2 Inflation 88](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593236)

[11.3 Riksdagens uttalande: centrala resultat 89](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593237)

[Bilagor 91](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593238)

[Källor 92](file:///\\valpra-7a210f.valtion.fi\tuotantokaannokset$\2022\5\9\VN0066695\VN0066695_redogörelse_innehållsförteckning_sv_mra.docx#_Toc103593239)

# Inledning

Staten äger bebyggd fastighetsegendom till ett värde av cirka 4,7 miljarder euro och den omfattar cirka 9 000 byggnader. Besittningen och skötseln av denna fastighetsegendom har huvudsakligen koncentrerats till en affärsverkskoncern som består av Senatfastigheter och Försvarsfastigheter (nedan Senatkoncernen). Dessutom äger staten fastigheter utomlands till ett värde av cirka 300 miljoner euro. Statens fastigheter utomlands förvaltas och sköts av utrikesministeriet.

Staten har ett internt hyressystem där de statliga lokaler som Senatkoncernen har i sin besittning i första hand hyrs ut till statliga ämbetsverk och inrättningar till ett pris som bestäms enligt självkostnadsprincipen. Dessutom är Senatkoncernens affärsverk statens centraliserade lokalförsörjningsenhet och anskaffar på marknaden verksamhetslokaler enligt statliga ämbetsverks och inrättningars behov.

På senare år har statens fastighetsbesittning och hyressystem utvecklats kraftigt. År 2016 genomfördes en reform av hyressystemet, varvid man övergick från den tidigare modell som utgår från marknadsvillkor till en modell enligt självkostnadsprincipen där Senatkoncernen inte gör vinst genom statens interna hyresverksamhet.

Övergången till självkostnadsprincipen skedde stegvis. År 2021 var Senatkoncernens omsättning 801,4 miljoner euro och resultatet 45,6 miljoner euro. Av resultatet var andelen för statens hyresverksamhet cirka 7 miljoner euro. Största delen av resultatet utgjordes av försäljning av fastigheter och inkomster från andra än statliga kunder. Resultatet av statens interna hyresverksamhet var nästan på den nollnivå som statens hyressystem enligt självkostnadsprincipen förutsätter.

Genom lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter (1018/2020), som trädde i kraft vid ingången av 2021, grundades vid Senatfastigheter dotteraffärsverket Försvarsfastigheter, som tillhandahåller Försvarsmakten verksamhetslokaltjänster. Samtidigt lades Försvarsförvaltningens byggverk, som tidigare skötte denna uppgift, ned.

I samband med att lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter godkändes förutsatte riksdagen (RSv 194/2020 rd – RP 202/2017 rd) att regeringen före ingången av höstsessionen 2022 lämnar en övergripande redogörelse om Senatfastigheter, dess dotteraffärsverk Försvarsfastigheter och hela Senatkoncernen, där bland annat

1) statens lokalförvaltning i dess helhet, dess organisation, verksamhetsprinciper, reglering, kundens ställning, kostnader, serviceavtal med eventuella anknytande meningsskiljaktigheter, systemets konsekvenser för myndigheternas förutsättningar att sköta sina lagstadgade uppgifter och lokalförvaltningens ansvar bland annat för brister i lokalernas skick granskas,

2) affärsverksmodellens lämplighet som organisationsform för statens lokalförvaltning bedöms mer generellt och

3) det bedöms hur den nya lagstiftningen om Försvarsfastigheter fungerar, särskilt i fråga om genomförandet av styrningsbehörigheten mellan finansministeriet och försvarsministeriet, och hur personalens ställning utvecklas.

Redogörelsen har beretts som tjänsteuppdrag vid finansministeriet. Den 20 oktober 2021 tillsatte finansministeriet [en expertgrupp](https://vm.fi/hanke?tunnus=VM130:00/2021) med uppgift att stödja beredningen av statsrådets redogörelse om Senatkoncernen. I expertgruppen ingår företrädare för ministerierna, Senatfastigheter och Försvarsfastigheter. Expertgruppens uppgift är att ta fram information som används vid besvarandet av riksdagens frågor och vid beredningen av redogörelsen i övrigt.

Till stöd för beredningen av redogörelsen beställde finansministeriet en undersökning om hur statens hyressystem fungerar samt om serviceavtalen mellan Senatkoncernens affärsverk och dess statliga kunder och hur avtalen fungerar ([Finansministeriets publikationer 2022:9](http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-895-8)). Syftet med undersökningen var att ta fram en omfattande beskrivning av nuläget i statens hyressystem och förslag till utveckling av det. Syftet var också att beskrivningen ska återspegla olika aktörers synpunkter på ett så heltäckande sätt som möjligt. Den tidigare utvärderingen av hur statens hyressystem fungerar är från år 2018 ([Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 21/2018](http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-525-9)).

Redogörelsen var på remiss 2.6–15.7.2022. Utlåtande om redogörelsen begärdes av ministerier, centrala arbetsmarknadsorganisationer, statliga ämbetsverk och inrättningar samt andra aktörer som får finansiering från statsbudgeten och som hyr av Senatkoncernens affärsverk. I begäran om utlåtande, som gällde bland annat ändring av lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter (1018/2020), begärdes dessutom synpunkter på redogörelsens teman. Remisstiden var 10.12.2021–31.1.2022. Beredningshandlingarna för redogörelsen finns till påseende i den offentliga webbtjänsten på adressen vm.fi/sv/projekt-och-lagberedning under identifieringskod VM173:00/2021.

# Sammanfattning

## Verksamhetslokalförvaltningens och hyressystemets funktion

### Statens helhetsintresse

Fastighets- och verksamhetslokalförvaltningen har som mål att statens egendom ska skötas på ett långsiktigt och ekonomiskt hållbart sätt så att man utöver de totalekonomiska konsekvenserna också beaktar sociala aspekter, miljöaspekter och omständigheter som hänför sig till värnandet om kulturarvet samt andra samhälleliga aspekter, såsom hållbar utveckling, övergripande säkerhet, bekämpning av den ekonomiska gråzonen, främjande av energieffektivitet och naturens mångfald samt fungerande fastighetsmarknader. Det är också viktigt att verksamhetslokalerna stöder en ekonomisk, effektiv och ändamålsenligt skötsel av ämbetsverkens och inrättningarnas uppgifter. Den nuvarande modellen kan anses ha uppnått de mål som uppställts för den.

### Övergång till samutnyttjade lokaler

Förändringarna i verksamhetsmiljön har förändrat arbetssätten särskilt under de senaste åren. Under coronapandemin har uppskattningsvis hälften av de cirka 76 000 anställda inom statsförvaltningen distansarbetat. Att arbeta på distans har visat sig vara ett omtyckt sätt att arbeta, och omfattningen av det bedöms förbli på en hög nivå jämfört med tiden före pandemin.

Digitaliseringen har utöver platsoberoende arbete också gett möjlighet till att ordna den offentliga förvaltningens tjänster på ett nytt sätt så att e-tjänsterna framhävs. Även detta är av stor betydelse för användningen av statens lokaler.

Det centrala syftet med statens verksamhetslokalstrategi är att det i fortsättningen ska vara möjligt att på en besöksadress ha tillgång till flera av den offentliga förvaltningens tjänsteleverantörers tjänster. Syftet är också att öka flexibiliteten i användningen av lokaler genom samutnyttjande.

I fråga om samutnyttjade lokaler lyftes i en undersökning som gällde utvärdering av hur statens hyressystem fungerar[[1]](#footnote-2) särskilt klarhet i hur hyran bestäms upp som ett tydligt framtida utvecklingsbehov. Att utvecklingsbehovet är väsentligt framhävs av att för närvarande cirka 1 400 personer arbetar i samutnyttjade lokaler, men att antalet fram till 2030 bör stiga till knappt 20 000 personer. Detta betyder cirka en fjärdedel av alla statsanställda.

Hittills har endast några projekt som hänger samman med samutnyttjade lokaler genomförts, och även enligt Senatkoncernen har det i dessa projekt förekommit specifika utmaningar som i stor utsträckning har gällt olika kundbehov. I samutnyttjade lokaler har det varit oklart hur hyrorna och tjänsterna fördelas mellan användarna och hur detta beaktas i grunderna för beräkning av hyrorna. Man kan dra lärdom av redan genomförda projekt. Och när det gäller bestämmande av hyran försöker man nå en lösning som tillfredsställer parterna.

Ämbetsverken och inrättningarna har som önskemål att bestämmandet av hyran för samutnyttjade lokaler ska grunda sig på den faktiska lokalanvändningen i stället för på area eller på förhand fastställda mätare av antal personer. Senatkoncernen ser problem med förutsägbarheten när det inte finns en hyresgäst som betalar fast hyra. Lösningen finns antagligen i gränsområdet mellan de olika modellerna, så att en del av hyran är fast och en del grundar sig på användningen av lokalerna.

Vid övergången till samutnyttjade lokaler framhävs också samarbetet mellan statens servicecenter. Det är till exempel mest ändamålsenligt att en enda tjänsteleverantör tillhandahåller IKT-tjänster för lokalerna. Främjandet av samarbetet mellan Senatkoncernen och Statens center för informations- och kommunikationsteknik (Valtori) kommer att vara avgörande för hur man lyckas med övergången till samutnyttjade lokaler.

### Finansiering av projekt som gäller lokaler

Enligt en utvärdering av statens hyressystem och Senatkoncernens verksamhet (finansministeriets publikationer 2022:9) orsakade otillräcklig finansiering för ämbetsverkens och inrättningarnas utgifter för verksamhetslokaler missnöje. Det ansågs vara svårt att ha beredskap inför i synnerhet överraskande utgifter. I undersökningen lyftes också fram en modell där staten har en gemensam kassa till exempel för ämbetsverkens alla kostnader för verksamhetslokalernas problem med inomhusluft. En del av dem som svarade på undersökningen föreslog en modell där staten vederlagsfritt utan finansieringsrelaterad politisk prövning tillhandahåller ämbetsverken de verksamhetslokaler som de behöver för sin verksamhet.

Projekten som gäller lokaler ska vara så kostnadseffektiva som möjligt för att säkerställa en effektiv användning av offentliga medel. Om ämbetsverken automatiskt fick en hyresrelaterad andel som tilläggsfinansiering i de projekt som gäller verksamhetslokaler, skulle detta minska incitamenten att bygga lokaler på ett kostnadseffektivt sätt. Detta kan i sin tur leda till en okontrollerad ökning av kostnaderna för verksamhetslokaler. Dessutom skulle också sådana ämbetsverk som annars inom ramen för sin basfinansiering av omkostnader kunde klara av projekt som gäller verksamhetslokaler beviljas tilläggsfinansiering.

I praktiken är det inte nödvändigtvis det mest ändamålsenliga att enbart inom ramen för Senatkoncernens investeringsfullmakt prioritera projekt som gäller lokaler, utan prioritering kunde också ske inom hela statsförvaltningen. De prioriteringskriterier som Senatkoncernen använder och som nämns i avsnitt 3.1 är användbara och motiverade, men i fortsättningen kunde till exempel projekt som gäller verksamhetslokaler med allvarliga risker för hälsan eller säkerheten, det vill säga objekt som har problem med inomhusluften, prioriteras på statlig nivå.

## Ekonomiska utsikter för fastighetsbranschen

### Räntenivå

I den kapitalintensiva fastighetsbranschen har finansieringskostnaderna en betydande inverkan på de totala kostnaderna. Senatkoncernen kan anskaffa finansiering via Statskontoret på samma lånevillkor som staten. Finansieringen är alltså i princip mycket förmånlig jämfört med andra finansieringskällor. Detta är i affärsverksmodellen en betydande förmån som avsevärt minskar kostnaderna. Senatskoncernens lånefinansiering var cirka 1,6 miljarder euro i bokslutet för 2021. Skyddsgraden för finansieringen var cirka 60 procent, och efter årsskiftet har skyddsgraden ökat betydligt. År 2021 var medelräntan cirka 0,8 procent.

Räntenivån började stiga i början av 2022, och enligt samhällsekonomiska prognoser kommer den att stiga även i fortsättningen. Enligt finansministeriets ekonomiska översikt från april 2022 börjar statens långsiktiga räntor (10-åriga obligationer) stiga så att räntenivån 2024 är 0,7 procent. Den faktiska räntenivån 2021 var -0,1 procent.[[2]](#footnote-3)

Redan en höjning av räntenivån med 1 procentenhet höjer årskostnaderna för det nuvarande beloppet av främmande kapital med cirka 16 miljoner euro. Detta är cirka 2 procent av statens alla kostnader för verksamhetslokaler. Höjningen av räntenivån överförs inte genast till finansieringskostnaderna till fullt belopp, utan ökningen bromsas upp av finansieringsskyddet. Ändringarna i räntenivån ska beaktas vid den översyn av statens hyressystem som sker vart fjärde år för att säkerställa att självkostnadsprincipen iakttas.

### Inflation

Fastighetsbranschens marknadspraxis är att hyrorna binds till levnadskostnadsindex (konsumentprisindex). Hyrorna höjs årligen genom en indexförändring. Inflationens inverkan har varit liten under de senaste åren. Inflationen vände dock uppåt 2021, och hyrorna höjdes i enlighet med indexjusteringen med 3,1 procent den 1 januari 2022. Största delen av hyreshöjningarna är bundna till poängtalet för levnadskostnadsindexet för oktober. Senatkoncernens kostnader stiger i huvudsak snabbare än konsumentprisindexet, eftersom energi och underhåll och byggande av fastigheter har en större roll i affärsverkens kostnader än i viktningarna enligt konsumentprisindexet. Kostnaderna för fastighetsunderhåll steg med 5,6 procent under det sista kvartalet 2021 jämfört med motsvarande period 2020, det vill säga ökningen var betydligt kraftigare än konsumentprisindexet.

1. Konsumentprisindex, oktober 2016–mars 2022.

Källa: Statistikcentralen.

Enligt finansministeriets ekonomiska översikt från april 2022 kommer inflationen att stiga med 4 procent 2022. Inflationsökningen leder till en väsentlig ökning av hyresnivåernas nominella belopp, eftersom en inflation på 4 procent höjer den nominella hyran med nästan 30 miljoner euro per år. Med tanke på det långsiktiga underhållet av statens fastigheter är det viktigt att inflationen även i fortsättningen beaktas som ett element som höjer hyrorna i statens hyressystem, eftersom man till stor del köper fastighetsunderhållet av marknadsaktörer.

## Riksdagens uttalande: centrala resultat

Den nuvarande modellen för statens fastighets- och verksamhetslokalförvaltning är vedertagen och har visat sig fungera väl. Uppnåendet av de samhälleliga målen med hjälp av statens fastighetsstrategi och strategi för verksamhetslokaler har lyckats väl i den nuvarande modellen.

Att koncentrera förvaltningen av statens bebyggda fastighetsegendom till Senatkoncernen, som är ett statligt affärsverk, har visat sig vara en ändamålsenlig lösning. Modellen har gjort det möjligt för Försvarsfastigheter att på förhand tillgodose Försvarsmaktens behov av lokaler. Även finansministeriets och försvarsministeriets styrningsbehörighet har genomförts i enlighet med regleringen.

Tillfredsställelsen bland Senatkoncernens personal har trots den omfattande organisationsförändringen hållit sig på en god nivå. Det skedde inga väsentliga förändringar i ställningen för Försvarsfastigheters personal, till exempel i anställningsvillkoren eller kontinuiteten. Kollektivavtalsförhandlingarna för hela koncernen pågår dock fortfarande.

Inget system är dock någonsin helt färdigt. Bland annat ansvarsfördelningen i fråga om projekt för grundlig renovering och grundläggande förbättring, övergången till samutnyttjade arbetsmiljöer och det att verksamhetslokalerna stöder en ekonomisk, effektiv och ändamålsenlig skötsel av uppgifterna vid ämbetsverk och inrättningar är föremål för utveckling inom statens fastighets- och lokalförvaltning. Även i fortsättningen bör systemet ha som mål att bromsa ökningen av kostnaderna för verksamhetslokaler och i mån av möjlighet minska kostnaderna.

Hanteringen av kostnaderna för verksamhetslokalprojekt bör förbättras till exempel genom att i början av projektet utreda ämbetsverkets anslagssituation och projektets inverkan på hyran. Redan i början av projektet bör man också försöka hitta kostnadseffektiva lösningar till exempel genom att kartlägga lösningar för hur användningen av verksamhetslokaler kan effektiviseras. Utvecklingen av kostnaderna för verksamhetslokaler bör också mer än för närvarande följas som en helhet.

Med tanke på den statliga fastighets- och lokalförvaltningens samhälleliga betydelse finns det behov av att regelbundet utvärdera systemet och de ändringar som gjorts i det under de senaste åren. Dessutom bör grundandet av Försvarsfastigheter utvärderas på nytt efter fem verksamhetsår 2026.

Bilagor

Källor

[G20/OECD Principles of Corporate Governance.](https://www.complianceonline.com/downloads/OECD-Corporate-Governance-Principles.pdf)

KTI Kiinteistötieto Oy:n vuosittain teettämä KTI Ylläpitokustannusvertailu. [Lisätietoa.](https://kti.fi/palvelut/yllapitokustannusvertailu/) Selonteossa käytetty vuoden 2021 ylläpitokustannusvertailutietoja.

PuRE-net (The Public Real Estate Network) Benchmark Report 2017.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen henkilöstö- ja asiakastyytyväisyystutkimusten tuloksia vuosilta 2014-2021.

Valtioneuvoston periaatepäätös: Vaurautta vastuullisella omistajuudella, 8.4.2020.

Utvärdering av statens hyressystem och Senatkoncernens verksamhet-[Finansministeriets publikationer 2022:9](http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-895-8).

Utvärdering av funktionaliteten i statens uthyrningsmodell- [Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 21/2018](http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-525-9).

[Valtion vuokrajärjestelmä, Vuokrakäsikirja](https://vm.fi/documents/10623/2608187/Vuokrak%C3%A4sikirja+13.12.2021.pdf/446a2e24-f89c-e8bf-f75a-b27d1326d9c1/Vuokrak%C3%A4sikirja+13.12.2021.pdf?t=1639727424534) (päivitetty 13.12.2021).

[Valtioneuvoston periaatepäätös valtion kiinteistöstrategiaksi 2030](https://vm.fi/documents/10623/2608187/Valtioneuvoston+periaatep%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s+valtion+kiinteist%C3%B6strategiaksi+2030.pdf/c412e007-25ee-9051-8c0d-d0f1e8a10f1a/Valtioneuvoston+periaatep%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s+valtion+kiinteist%C3%B6strategiaksi+2030.pdf?t=1639727538290) (16.12.2021).

[Valtioneuvoston periaatepäätös valtion toimitilastartegiaksi (16.12.2021)](https://vm.fi/documents/10623/2608187/Valtioneuvoston+periaatep%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s+valtion+toimitilastrategiaksi.pdf/81bda4f8-a8e7-991b-2202-57825cd20307/Valtioneuvoston+periaatep%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s+valtion+toimitilastrategiaksi.pdf?t=1639727472315).

[Ekonomisk översikt, våren 2022- Finansministeriets publikationer 2022:31.](http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-223-9)

1. Tutkimus valtion vuokrajärjestelmän ja Senaatti-konsernin toiminnan arvioinnista (utvärdering av statens hyressystem och Senatkoncernens verksamhet), (2022:9) [↑](#footnote-ref-2)
2. [Finansministeriets ekonomiska översikt 13.4.2022.](http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-223-9) [↑](#footnote-ref-3)