



CHALMERS
UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



Är det lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter istället för att äga?

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

Emma Björk
Rita Kanaan

Är det lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter istället för att äga?

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

EMMA BJÖRK
RITA KANAAN

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen byggnadsdesign
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, 2018

Är det lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter istället för att äga?

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

EMMA BJÖRK

RITA KANAAN

© EMMA. BJÖRK & RITA. KANAAN

Examensarbete

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2018

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Omslag: Pixabay.com

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Göteborg 2018

Är det lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter istället för att äga?
Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

EMMA BJÖRK
RITA KANAAN

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för byggnadsdesign
Chalmers tekniska högskola

Sammandrag

Är det lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter istället för att äga? är ett kandidatarbete skrivet av Emma Björk och Rita Kanaan på institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik på avdelning byggnadsdesign på Chalmers tekniska högskola. Arbetet har skrivits med handledning av bland annat Hemsö där frågan utreds om det är mer lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter än att äga dem. Tidigare arbeten har utrett om kommuner bör hyra verksamhetslokaler eller inte. Idag finns däremot två aspekter att ta hänsyn till som gör det intressant att utreda frågan om det är lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter: Sverige har en snabb befolkningsökning på grund av invandring och de unikt låga kapitalkostnaderna för aktörer när de lånar kapital idag.

Vi har även undersökt drivkrafterna och orsakerna till att vissa kommuner väljer att hyra skolfastigheter. En översiktlig kartläggning över samtliga 49 kommuner i Västra Götalands län har gjorts och intervjuer hölls med företrädare från fem utvalda kommuner. Tre av dessa kommuner valdes ut av Hemsö och de två övriga kommunerna valdes ut av oss för att Göteborgs kommun och Borås kommun som från början var med i urvalet, inte hade tid att delta i vår undersökning. De fem kommuner som intervjuades är Kungälv kommun, Lerums kommun, Partille kommun, Svenljunga kommun och Vänersborgs kommun.

Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka när det kan vara lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter istället för att äga fastigheterna. Syftet är också att ta fram fördelningen mellan kommuner som hyr och äger skolfastigheter i Västra Götalands län.

Metod

Inledningsvis har en litteraturstudie genomförts för att samla in så mycket information som möjligt om ämnet. Hur finansieras skolverksamheter? Vilka för- och nackdelar existerar när kommuner väljer att hyra sina skolfastigheter respektive äger dem? Vad har man kommit fram till i tidigare litteratur?

Examensarbetet består i sin helhet av ett kvalitativt angreppssätt men med inslag av en kvantitativ undersökning:

- *Den kvantitativa delen* består i att kartlägga de 49 kommuner som finns i Västra Götalands län. Hur många kommuner hyr skolfastigheter? Hur många kommuner äger alla sina skolfastigheter?
- *Den kvalitativa delen* består i att genom intervjuer ta reda på de utvalda kommunernas inställning till att hyra skolfastigheter och av vilka anledningar kommunerna valt att

hyra eller äga dessa fastigheter. Vidare undersöks också vilka för-och nackdelar kommuner upplever i samband med att hyra respektive äga skolfastigheter. Vid de intervjuer som genomförts har personliga intervjuer hållits i den utsträckning som varit möjlig. Anledningen till detta är för att kroppsspråk inte synliggörs vid till exempel telefonintervjuer och risken för missförstånd är större.

- Slutligen har en fallstudie genomförts där en verklig resultatbudget för en kommunal skola som en kommun hyr av ett privat fastighetsbolag studerats.

Nyckelord: Skolfastigheter, Utbildning, Lönsamhet, Kommuner, Västra Götalands Län, Internhyressättning

Is it profitable for municipalities to rent school premises instead of owning them?
Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship

EMMA BJÖRK
RITA KANAAN

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Building design
Chalmers University of Technology

Abstract

Is it profitable for municipalities to rent school premises instead of owning them? is a bachelor thesis written by Emma Björk and Rita Kanaan at the department of Architecture and Civil Engineering at division Building design at Chalmers University of Technology. This work is written partly with the guidance and collaboration of Hemsö, where we investigate whether it is profitable for municipalities to rent school premises instead of owning them. Former work has been done in order to investigate whether municipalities should rent facilities for school, health and care. However, two aspects exist today which makes it interesting to examine if it is profitable for municipalities to rent school premises: Sweden has a rapid population growth due to immigration and secondly, the unique low capital cost for actors when they take out a loan.

We also investigate the driving forces and reasons why some municipalities chosen to rent school premises. A survey of all 49 municipalities in Västra Götalands län has been made and interviews were held with representatives from five municipalities. Three of these municipalities were selected by Hemsö and the other two were chosen by us. Initially the municipality of Gotenburg and the municipality of Borås were included in the sample but these two municipalities did not have time to participate in our survey. The five municipalities that were interviewed are Kungälv, Lerum, Partille, Svenljunga and Vänersborg.

Purpose

The purpose of this bachelor thesis is to investigate if it is profitable for municipalities to rent school premises instead of owning them and to find out the reasons to why some municipalities rent their facilities for education. The purpose is also to discuss the advantages and disadvantages for municipalities in choosing to rent their school facilities.

Method

The bachelor thesis consists mainly of a qualitative approach but has features of a quantitative survey.

Initially, a literature study has been made to deepen our knowledge in how municipalities operate schools, where the revenue comes from and what advantages and disadvantages exist when municipalities choose to rent school premises. The literature study was also conducted to see what has been achieved in previous literature.

The quantitative part consists of mapping the 49 municipalities located in the West region of Sweden. The questions we were searching for was how many municipalities rent school

premises? How many municipalities only own these types of facilities? The qualitative part was conducted through interviews with the representatives from each of the five chosen municipalities to examine the municipalities attitude to renting school premises. What pros and cons do the municipalities meet when they chose to either rent or own school facilities? Most of the interviews were conducted through personal interviews. The reason for this is because body language is not visible in, for example telephone interviews and the risk of misunderstanding is greater.

Finally, a case study has been conducted where a real income budget for a municipal school that a municipality rent by a private property company was studied.

Keywords: School premises, Education, Profitable, Municipalities, Västra Götalands Län, Internal rent

Innehållsförteckning

Sammandrag	
Förord	
1. Inledning.....	12
1.1 Bakgrund	12
1.2 Presentation av Hemsö.....	12
1.2.1 Hemsös utbildningslokaler	13
2. Metod	15
2.1 Litteraturstudie	15
2.2 Intervjuundersökning	15
3. Teori.....	16
3.1 Lönsamhetsmatris.....	16
3.2 Kostnader och intäkter för kommuner	17
3.3 Skolpeng.....	17
3.4 Avskrivningar byggnader	18
3.5 Internhyressättning av lokaler för kommunala verksamheter.....	18
3.6 Internhyressättning exempel Kungälv	20
3.7 Fastigheter och den offentliga sektorn.....	21
3.8 Hemsö som hyresvärd	22
3.9 Samhällsfastigheter som investeringstrend	23
3.10 Investeringsverksamhet i vinstdrivande-och icke vinstdrivande organisationer.....	24
3.11 Finansieringskostnader för kommuner.....	24
3.12 Tidigare litteratur och studier inom området.....	26
4. Empiri: Undersökning Västra Götalands län	29
4.1 Kartläggning av Västra Götalands län	29
5. Intervjustudie av utvalda kommuner i region väst	32
5.1 Kungälv kommun	33
5.2 Lerums kommun.....	35
5.3 Partille kommun.....	38
5.4 Svenljunga kommun.....	40
5.5 Vänersborgs kommun.....	42

6. Empiri: Fallstudie av kommunal skola	45
7. Analys och diskussion	48
7.1 Diskussion kartläggning	48
7.2 Diskussion intervjustudie med kommuner	48
7.3 Diskussion hyressättning	50
7.4 Diskussion kommuner och nybyggnation	51
7.5 Diskussion kostnader för kommunen vid hyra och ägande	52
7.6 Diskussion litteraturstudie	53
7.7 Diskussionsavslutning	54
8. Slutsatser	55
9. Referenser	57
Bilaga 1	61
Bilaga 2	63
Bilaga 3	64

Förord

Kandidatarbetet *Är det lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter istället för att äga?* har skrivits på institutionen för byggnadsdesign på Chalmers tekniska högskola. Arbetet omfattar 15 HP och har skrivits under vårterminen 2018.

Vi vill först och främst tacka vår handledare och examinator Ulf Jensen för alla kloka ord och synpunkter som hjälpt oss genomföra detta arbete. Vi vill också tacka Mattias Andersson på Hemsö som hjälpt oss med våra frågor och funderingar. Slutligen vill vi också tacka alla de företrädare på kommunerna i Västra Götalands län som ställt upp och hjälpt oss få en inblick i kommunens verksamhet.

1. Inledning

Kommuner och landsting har ansvar för verksamheter inom vård, skola och omsorg där den offentliga verksamheten traditionellt har bedrivits med kommunens personal och i fastigheter som ägs av landstinget eller kommunen.¹ Under senare år har det skett en förändring i kommuners och landstings inställning till hur tjänsterna i kommuner blir producerade. Idag finns det kommuner som har gett privata företag i uppdrag att bedriva en del av de verksamheter som kommunen haft ansvar för. En annan företeelse som har blivit allt vanligare är att kommuner har valt att sälja av samhällsfastigheter för att istället hyra tillbaka lokalerna.

Att kommuner säljer sina samhällsfastigheter är ofta en omstridd fråga. Argument som talar för en sådan affär är att fokus kan läggas på kärnverksamheten medan argument mot går ut på att detta endast är en lösning på kortsiktiga kapitalbehov. 2016 ökade fastighetsbolagen i Sverige sin omsättning med 40 procent i offentliga affärer och en av anledningarna anges vara köp och byggen av samhällsfastigheter.² Detta leder till att den offentliga sektorn alltmer börjar hyra lokaler istället för att äga dem. Sveriges Kommuner och Landsting hävdar att det i Sverige planeras att byggas 300 grundskolor och 600 förskolor till år 2020. Nils Styf, Vd för Hemsö berättar att många kommuner saknar kunskap för att genomföra dessa byggen och att många kommuner inte har byggt skolor på 20 år. Frågan är om kommuner borde frångå det traditionella sättet att äga sina skolfastigheter och om sådana affärer är lönsamma för kommuner?

1.1 Bakgrund

I kapitel tre presenteras en lönsamhetsmatris som illustrerar när det är ekonomiskt lönsamt för alla parter att kommunen hyr skolfastigheter. Detta kandidatarbete syftar till att undersöka värdet av denna matris. Det finns förutom den ekonomiska lönsamheten, även andra aspekter att beakta i frågan om kommuner borde hyra skolfastigheter: Vilka risker finns det för fastighetsägare och hyresgäster? Hur ser kommunen på flexibilitet som fastighetsägare jämfört med att vara hyresgäst? Vilka momsskillnader råder för kommunal och privat fastighetsägare? Är de redovisningsmässiga effekterna (vilket innefattar balansräkning, eget kapital och soliditet) en drivkraft till att hyra skolfastigheter? Finns det andra möjliga drivkrafter till att vissa kommuner väljer att hyra skolfastigheter? Genom att kartlägga och intervjua företrädare för olika kommuner i Västra Götalands län kommer vi att kunna säga mer om kommuners drivkrafter och inställning till att hyra skolfastigheter.

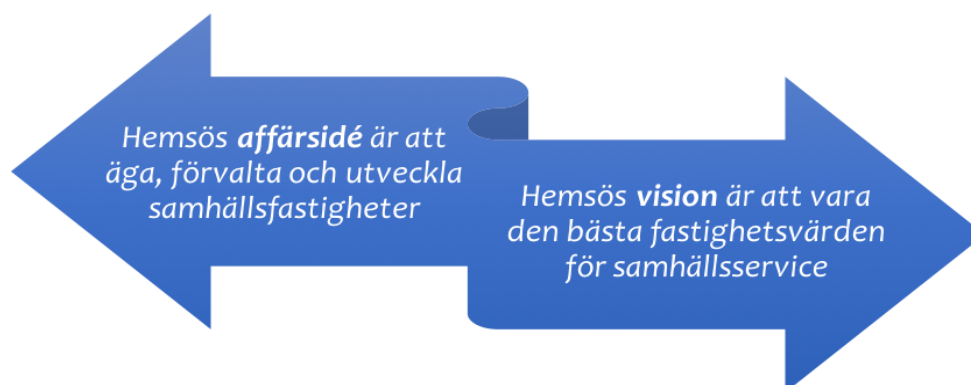
1.2 Presentation av Hemsö

Hemsö är det största privata fastighetsbolag i Sverige som förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter.³ I dess fastighetsbestånd finns skolor, vårdlokaler, lokaler för rättsväsende och för äldreboende. Hemsö bygger för att äga och beskriver att dess verksamhet kännetecknas av "långsiktighet och hållbarhet". Förutom i Sverige äger Hemsö även fastigheter i Finland och Tyskland. Bolagets fastighetsbestånd har ett totalt marknadsvärde på 36,7 miljarder kronor. De främsta hyresgästerna i Sverige är kommuner, landsting och stat men en stor del är även privata företag som bedriver skattefinansierade verksamheter. Bolaget ägs av Tredje AP-fonden (85 procent) och AB Sagax (15 procent).

¹ Brunes & Lind (2008) s.1–3

² Carlbom (2017). *Företag slåss om kommunala fastigheter*

³ Hemsö (2018). *Om oss*

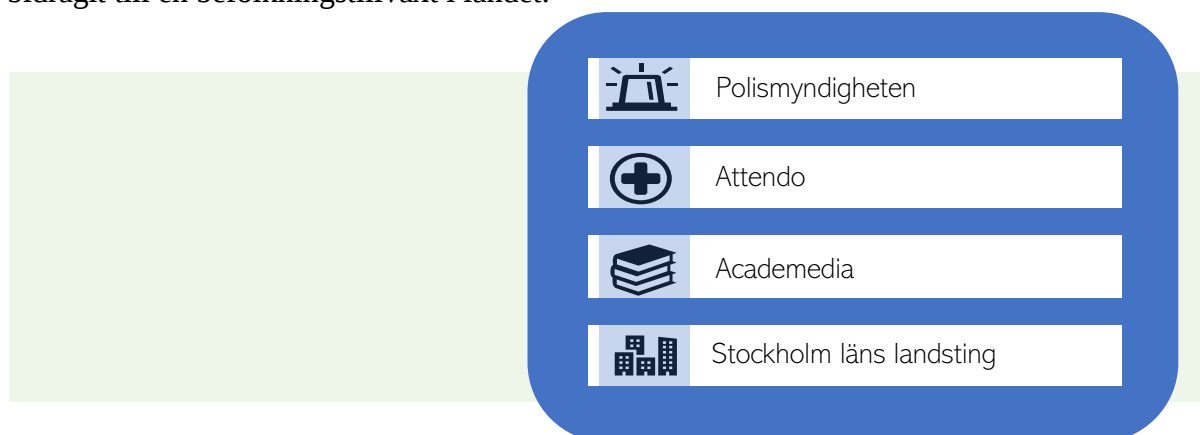


Hemsös affärsidé och vision i årsredovisning 2016. (Egen illustration)

1.2.1 Hemsös utbildningslokaler

Hemsö äger och förvaltar 109 skolfastigheter och varje år blir ett antal nya skolor klara för att bedriva skolverksamhet i.⁴ Vid årsskiftet 2016/2017 stod lokaler för utbildning för 32 procent av det totala fastighetsbeståndet och de offentliga hyresgästerna för 56 procent av hyreskontraktens årshyra. Resterande 44 procent står privata utbildningsföretag för och i Sverige är nästan alla dessa skattefinansierade via den så kallade skolpengen.⁵ De största hyresgästerna inom utbildning är Academedia, Mälardalens högskola och Upplands Väsby kommun. Ett projekt Hemsö investerat i är Widénska gymnasiet i Västerås. När skolan färdigställts kommer den att ha plats för 480 elever. Investeringskostnaden beräknas vara 150 miljoner kronor och Västerås Stad har tecknat ett hyresavtal på 15 år. Projektet ska vara färdigställt år 2018. Hemsös projektportfölj har låg risk på grund av det faktum att uthyrningsgraden redan före byggstart ska vara hög med långa hyresavtal. Ambitionen är också att allt som byggs ska miljöcertifieras.

På grund av befolkningstillväxten i Sverige finns ett stort behov av utbildningslokaler i framförallt storstadsregionerna. Under 2015 och 2016 skedde det en stor tillströmning av flyktingar där framförallt ensamkommande flyktingbarn anlände till Sverige vilket också bidragit till en befolkningstillväxt i landet.



*Hemsös största hyresgäster med inbördes ordning.
(Egen illustration)*

⁴ Hemsö (2018). *Utbildning*

⁵ Hemsö (2016). *Årsredovisning*, s.21

1.3 Avgränsningar

Avgränsningar har gjorts i detta arbetet. Fokus har lagts på skolfastigheter i region väst vilket innefattar kommuner som ligger i Västra Götalands län. Fem kommuner har valts ut för att delta i en längre och mer omfattande intervju.

2. Metod

2.1 Litteraturstudie

I examensarbetet har vi använt oss av deduktiv ansats som innebär att vi utgår från ett eller flera antaganden som kan konstateras vara sanna och i vårt fall är det huruvida det är lönsamt för kommuner att hyra sina skolfastigheter eller inte. För att kunna komma fram till en slutsats var det viktigt för oss att samla in så mycket kunskap som möjligt kring ämnet och det gjorde vi genom att göra en litteraturstudie.

Vi inledde arbetet med bakgrundsundersökning och faktainsamling. Den litteratur som vi har använt oss av är dels examensarbeten från Kungliga tekniska högskolan och Lunds tekniska högskola. Vi har även använt oss av texter skrivna av Hans Lind som är professor emeritus inom fastighetsekonomi och utredning skriven av Lind och Fredrik Brunes i uppdrag för Sveriges kommuner och landsting och andra relevanta källor som skatteverket, kommuners hemsidor etc.

2.2 Intervjuundersökning

Kvalitativ undersökning

Den kvalitativa undersökning som gjorts i detta arbete har genomförts genom intervjuer med fem utvalda kommuner i Västra Götalands Län: *Lerum, Kungälv, Partille, Svenljunga* och *Vänersborgs kommun*. De personer som intervjuades och som representerade kommunerna var fastighetschefer, fastighetscontroller, fastighetsingenjörer och utredare på barn-och utbildningsförvaltningen. Intervjuerna med Lerums kommun, Kungälv kommun och Partille kommun hölls en personligen intervju med öppna frågor. Vi tyckte att det bästa sättet att få ett motiverande samtal var att formulera öppna frågor för att kunna ge intervjupersonerna utrymme att fritt sätta ord på sina tankar. På grund av det geografiska avståndet till Vänersborgs kommun och Svenljunga kommun skedde dessa två intervjuer över telefon. Samtliga intervjuer spelades in och transkriberades strax efter intervjun för att undvika att svaren tolkades fel eller missförstods.

Kvantitativ undersökning

Den kvantitativa undersökningen består av en kartläggning av kommuner i Västra Götalands län. Kartläggningen genomfördes för att se hur många kommuner som valt att hyra någon eller några skolfastigheter för kommunal grundskola, gymnasieskola och förskola. En enkät skickades ut till samtliga 49 kommuner för att kunna ge en redogörelse för hur fördelningen mellan hyra och ägande av skolfastigheter ser ut i hela länet. Enkäten skickades till kommunerna och vidarebefordrades sedan till personer som arbetar på fastighetsenheten, lokalförsörjnings-enheten eller motsvarande avdelning. I enkäten fick representanterna på kommunerna svara på tre ja-eller nej-frågor.

2.3 Fallstudie

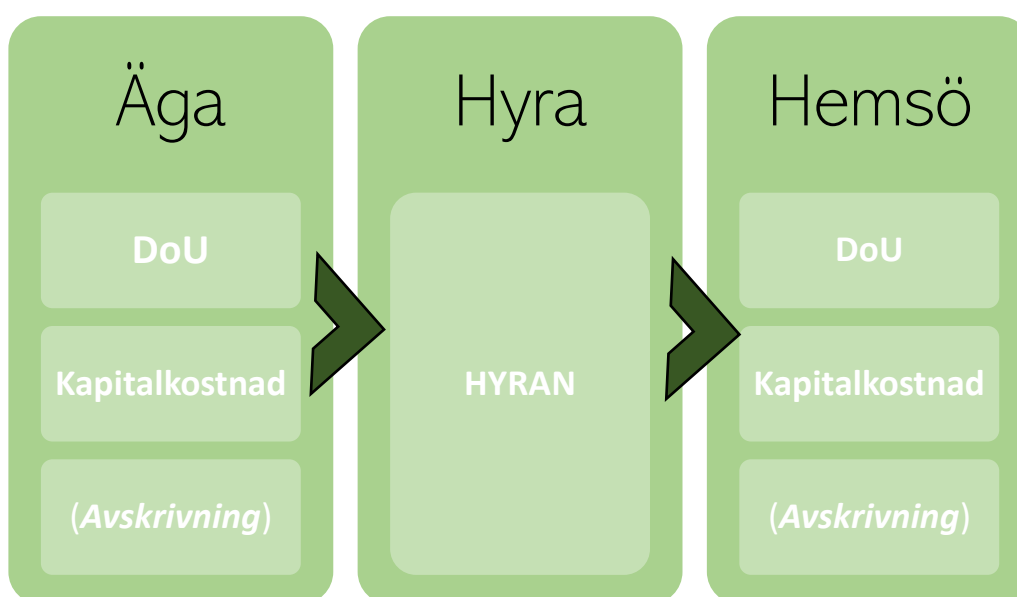
För att kunna dra en slutsats om det är lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter så har slutligen en fallstudie genomförts. Syftet här var att studera verkliga siffror. Vi fick ta del av en resultatbudget för en kommunal förskola och grundskola som en kommun hyr av ett privat fastighetsbolag. Syftet med fallstudien är att se vad som händer om kommunen väljer att köpa skolfastigheten.

3. Teori

Tredje kapitlet *Teori* syftar till att ge en förståelse för viktiga begrepp och hur internhyressättning sker för kommunens verksamhetslokaler. Kapitlet syftar även till att förklara var kommunen får sina intäkter från, hur skolor finansieras och övrig faktakunskap som gör det lättare för läsaren att ta till sig det resultat som presenteras i kapitel fyra *Empiri*. Kapitlet inleds med att vi presenterar den lönsamhetsmatris vars värde detta arbete syftar till att bedöma.

3.1 Lönsamhetsmatris

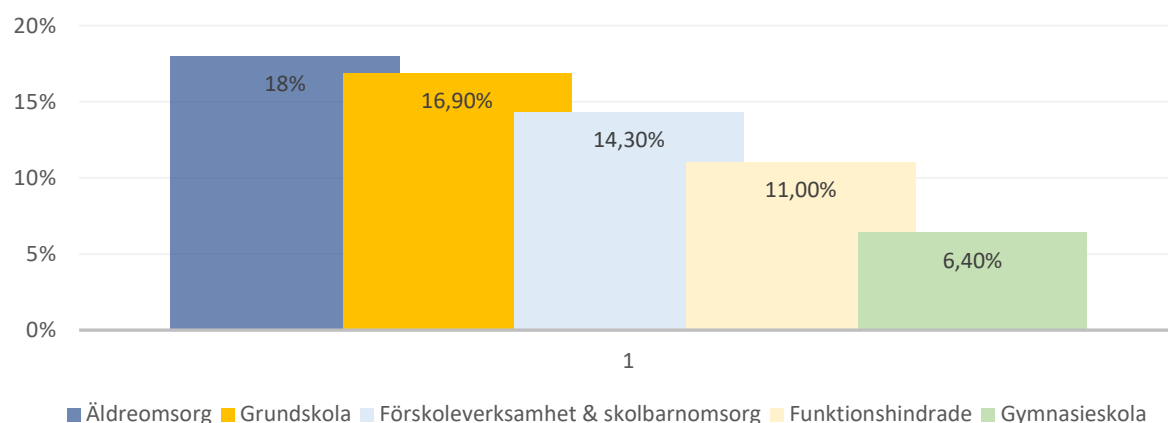
Det finns många faktorer att beakta för att kunna ange om en kommun bör hyra eller äga sina skolfastigheter. Nedan presenteras en ekonomisk lönsamhetsmatris som visar vad som krävs för att det ska vara lönsamt för alla parter att kommunen hyr skolfastigheter. Modellen visar att hyran kommunen betalar till Hemsö eller ett annat externt fastighetsbolag som äger skolfastigheten är *lägre* än de drift-och underhållskostnader samt kapitalkostnad som kommunen betalar när de själva äger skolfastigheten. Detta innebär i sin tur att Hemsös förvaltningskostnader är så pass låga att de fortfarande går med vinst på den hyra kommunen betalar till dem.



Lönsamhetsmatris. (Egen illustration)

3.2 Kostnader och intäkter för kommuner

Sveriges Kommuner och Landsting har kartlagt kommunernas kostnader och intäkter för år 2016. Kartläggningen visar att skola, vård och omsorg utgör en stor del av kommunernas totala utgifter.⁶ Kommunernas kostnader år 2016 landade på 640 miljarder kronor där de fem största kostnadsgrupperna är äldreomsorg, grundskola, förskoleverksamhet och skolbarnomsorg, funktionshindrade och gymnasieskola.



Figur 1. Kommunernas fem största kostnadsgrupper år 2016. (Egen illustration).

En stor del av kommunens pengar kommer som skatter från de arbetande personer som bor i kommunen. Kommunen får också bidrag från staten. En faktor som avgör hur mycket pengar kommunen får av regeringen är hur många som bor i kommunen. Ju fler invånare som bor i kommunen, desto större bidrag får kommunen, men bidragen påverkas också av socioekonomiska faktorer. Den kommunala beskattningsrätten är inskriven i grundlagen och ger kommuner och landsting rätt att ta ut skatt för skötseln av sina uppgifter men det är riksdagen som bestämmer vad kommuner och landsting får ta ut skatt på.⁷ Enligt Sveriges kommuner och landsting finansieras 80 procent av kommunernas verksamheter av skatteintäkter och avgifter.⁸

3.3 Skolpeng

Skolpeng är det belopp som Sveriges kommuner delar ut till skolor för varje elev. Pengen betalas ur skattemedel och infördes år 1992. Sedan 1 juli 2011 bestäms skolpengen enligt den nya skollagen (2010:800). I skollagen finns inte ordet ”skolpeng” men är det begrepp som används för att förklara att för varje elev följer en viss ersättning från kommunen till den skola som eleven går på. Skolpengen används för att täcka elevens undervisning, elevhälsa och måltider.

Att jämföra skolpengen mellan olika kommuner är oftast svårt eftersom det finns olika resursfördelningsmodeller vilket resulterar i att varje kommun beslutar själv hur hög skolpengen ska vara.⁹ Detta betyder dock inte att alla skolor i samma kommun får samma

⁶ SKL (2017). *Diagram för kommunerna*

⁷ Regeringskansliet (2007). *Kommuner och landsting – organisation, verksamhet och ekonomi*

⁸ SKL (2017). *Sektorn i siffror*

⁹ SKL (2018). *Så mycket kostar skolan*

skolpeng. En faktor som bidrar till detta är den socioekonomiska nivån skolan har och skolans elevsammansättning. En sådan faktor skulle kunna vara om eleverna inte bott i Sverige länge vilket gör att kommunen ger mer pengar till vissa skolor än andra. Ett exempel på att två skolor i samma stadsdel kan ha olika skolpeng är Frölundaskolan och Nygårdsskolan i Göteborg.¹⁰ Utbildningschefen i stadsdelen förklarade år 2014 att man hade gjort en bedömning av förutsättningarna och sett att Frölundaskolan behövde 40 procent mer i skolpeng än Nygårdsskolan för att klara av måluppfyllelsen.

3.4 Avskrivningar byggnader

När en fastighet har förvärvats, dras en årlig värdeminskning av byggnaden.¹¹ Avdraget för värdeminskningen beror på den procentsats som bestäms baserat på byggnadens ekonomiska livslängd. I vissa fall då en byggnad endast ska användas i ett fåtal år kan hela utgiften dras av omedelbart. Avskrivningar görs endast på byggnader och inte på marken den står på. Regler för skattemässiga avskrivningar finns i 19 kap 4–6 §§ inkomstskattelagen (1999:1229), medan bokföringsmässig avskrivning regleras i 4 kap 4 § årsredovisningslagen (1995:1554).

Komponentavskrivning innebär att större investeringar som kommuner gjort ska delas upp i komponenter med olika avskrivningstider.¹² Dessa avskrivningstider baseras på den nyttjande tid komponenter har, vilket också innebär att de olika delkomponenterna kommer att behöva bytas ut vid olika tidsperioder. Komponentavskrivning leder till att tillgångars värde återges på ett mer korrekt sätt. Kommuner och landsting ska sedan 2014 använda komponentavskrivning, något som redan har tillämpats av företag i den privata sektorn.

3.5 Internhyressättning av lokaler för kommunala verksamheter

Varje kommun arrangerar sina fastighetsverksamheter på det sätt som de finner mest passande. Det som alla kommuner har gemensamt är att det är kommunfullmäktige som beslutar om de frågor som är viktigast i kommunen.¹³ Kommunfullmäktige utser kommunstyrelsen där ledamöterna bland annat planerar och fastställer kommunens budget samt hur mycket skatt invånarna i kommunen ska betala. Den största utgiftsposten inom Sveriges kommuner, landsting och stat är personalkostnader. Den näst största utgiftspost är lokalkostnader. Detta har gjort att man har infört internhyror för att öka kostnadsmedvetandet bland förvaltningar och myndigheter.¹⁴ Lind skriver i sin rapport *Interhyra i sammandrag; hur det är tänkt och hur det kan fungera* att kommunernas uthyrning innan internhyror infördes ansågs vara problematiskt och att det var svårt att se hur stor del av budgeten som faktiskt gick till kostnader för lokaler.

Innan internhyror infördes hade kommunerna ett budgetsystem som bestod av tre olika enheter. Dessa var *Ledningen*, *Verksamheten* och *Fastighetsenheten*. Ledningens intäkter kom från skatter, avgifter och lån. Med dessa intäkter skulle ledningen täcka sina personalkostnader, räntor och amorteringar men mycket fördelades också ut genom anslag till de övriga två enheterna. Verksamheten betalade löner och inköp med anslagen och fastighetsenheten fick anslag för att bygga, köpa in fastigheter och för drift- och underhåll av fastigheterna. Om verksamheten ansåg att det fanns behov av nya lokaler eller ombyggnad så kontaktade enheten

¹⁰ Göteborgs Posten (2014). *Samma stadsdel – olika elevpeng*

¹¹ Skatteverket (2017). *Avdrag för värdeminskning på en byggnad*

¹² Upphandlingsmyndigheten (2017). *Komponentavskrivning*

¹³ SKL (2017). *Så styrs kommunen*

¹⁴ Lind (1998). *Interhyra i sammandrag; hur det är tänkt och hur det kan fungera*. s.4–13

ledningen. Om ledningen ansåg att behovet fanns fick fastighetsenheten anslag och kunde därmed uppföra byggnaden eller genomföra de förändringar som verksamheten var i behov av. Problemet med detta system var att verksamheterna kunde kräva stora och kostsamma fastighetsåtgärder utan att själva stå för lokalkostnaderna. Verksamheterna hade inget intresse för att ”hushålla med lokaler” eftersom en minskad lokalanvändning ändå inte skulle resultera i att de fick mer pengar över till andra saker så som inköp av varor och liknande. Ett annat problem med detta system var att ledningen inte kunde veta vad de olika verksamheterna totalt sett kostade eftersom alla lokalkostnader samlades hos fastighetsenheten.

För att åtgärda dessa problem med det gamla budgetsystemet infördes ett nytt system som baseras på internhyra. Det innebär att verksamheten även får anslag till att betala kostnader för lokalerna och till att betala hyra till fastighetsenheten. Tanken bakom internhyror när de infördes var bland annat att frigöra mer resurser för kärnverksamheterna i form av till exempel undervisning och sjukvård. När verksamheten betalar hyror med de anslag de får av ledningen borde man göra sig av med de ytor som verksamheten inte nyttjar. Internhyra gör också att verksamheten kan se hur stora drift-och underhållskostnaderna är vilket gör det lättare att kunna utreda olika alternativ för att göra förvaltningen effektivare. Trots att internhyror i många fall har lett till förbättringar så finns det kritik där verksamheter känner att höga lokalkostnader kan påverka verksamhetens kvalitet.

Fortsättningsvis kan det konstateras att *kostnadshyra*, *marknadshyra* och *funktionshyra* är tre huvudprinciper för hyressättning av lokaler avsedda för kommunal verksamhet.¹⁵ Kostnadsbaserad hyra ska motsvara den faktiska kostnaden för drift, underhåll och förvaltning, samt kapitalkostnaden för den specifika lokalens bokförda värde. Vid marknadsbaserad hyra är avsikten att efterlikna vad en likvärdig lokal skulle kosta att hyra på den öppna marknaden. Funktionshyra är en alternativ modell av kostnadsbaserad hyra där förvaltningsenheten ordnar ett stort antal lokaler i kommunen till kärnverksamheter. Det kan vara att barn-och ungdomsförvaltningen hyr in flera lokaler till skolverksamheter. Ordet funktion i hyran innebär att hyran ska spegla lokalernas värde för enheten och på så sätt visa hur funktionella lokalerna är ur ett verksamhetsperspektiv.¹⁶ Gamla och nya byggnader hyressätts på olika sätt. Marknadshyresprincipen tillämpas ofta för gamla byggnader med möjlig alternativ användning medan kostnadshyresprincipen tillämpas för nya byggnader som saknar alternativ användning på grund av att de är anpassade efter befintlig verksamhet.¹⁷

Självkostnadsprincipen finns reglerad i 2 kap 6 § kommunallagen. Självkostnadsprincipen innebär att de kommunala avgifterna som utgångspunkt ska bestämmas så att ett ekonomiskt överskott undviks. Detta betyder att avgifterna inte får överstiga kostnaderna för att tillhandahålla en tjänst eller nytta.¹⁸ I examensarbetet *Internhyressättning av lokaler för kommunala verksamheter* beskriver Jonasson på LTH att den självkostnadsprincip som Sigtuna kommun använder har resulterat i relativt låga internhyror jämfört med inhyrda lokaler.¹⁹

¹⁵ Lind & Tingvall (2002). s.12 *Internpris i praktiken*

¹⁶ Jonasson (2012). s.47

¹⁷ Andrén (2017). s.13–14

¹⁸ Konkurrensverket (2009). *Kommunal prissättning i konkurrens*

¹⁹ Jonasson (2012).

3.6 Internhyressättning exempel Kungälv

I Kungälvs *Handbok Internhyra* anges vilka delar som ingår vid hyressättning av fastigheter som kommunen äger.²⁰ Hyressättning sker enligt en så kallad självkostnad som gäller för varje separat hyresobjekt och gör att hyran representerar objektets faktiska kostnad. Självkostnad på objektsnivå innefattar följande komponenter:

- *Kapitalkostnad* som består av avskrivning samt internränta på den ingående balansen bokförda värde.
- *Kostnader för medieförbrukning* innefattar avgifter och kostnader för sådant som el, vatten, och fjärrvärme.
- *Kostnader för fastighetsskötsel och sophämtning* tas fram genom att ta hyresobjektets kostnader för fastighetsskötsel och sophämtning de senaste tre åren och beräkna medelvärdet av dessa.
- *Planeratunderhåll* är ett förutbestämt och budgeterat belopp som anges per kvadratmeter bruksarea.
- *Lokalförbättringsmedel* är precis som planeratunderhåll, ett schablonbelopp vilket anges per kvadratmeter bruksarea. Lokalförbättringsmedel ska täcka de kostnader som uppstår på grund av lagstiftning som ändrats eller annat myndighetskrav.
- *Övriga underhållskostnader* innefattar felavhjälpande underhåll och skadegörelse. Dessa kostnader beräknas genom att ta medelvärdet av de tre senaste årens kostnader för det enskilda hyresobjektet.
- *Administrationskostnader* anges som ett schablonbelopp för kostnader för administration av verksamheten. Denna kostnad är densamma för alla kommunens egna fastigheter och anges i kronor per kvadratmeter bruksarea.
- *Kostnader för försäkringspremier för fastighetsförsäkring och fastighetsskatt.*
- *Övriga driftskostnader*

Hyran gäller i fem år efter året som den fastställts. Då kostnader för drift-och underhåll samt förvaltning påverkas av den kostnadsutveckling som sker i samhället görs en justering av hyran. Justeringen syftar till att kommunen enklare ska kunna ändra hyran och för att ge fastighetsägare kompensation för inflation. Kapitalkostnaden som ingår i hyran är ”fast” under fem år medan de övriga komponenterna som anges ovanför, indexregleras med ett index där konsumentprisindex, arbetskostnadsindex och delindex för energi och bränsle har slagits samman.

Nedan anges de tjänster som ingår i hyran i kommunens egna fastigheter:

- *El, vatten, värme och kyla.*
- *Fastighetsskötsel* så som snöröjning och viss avfallshantering.

²⁰ Kungälvs Kommun (2006). *Internhyra*

- *Felavhjälpande underhåll* vilket innefattar att reparera skador.
- *Försäkringsskador* som främst täcker skador som uppstått på grund av inbrott, brand och vatten.
- *Lokalförbättringar* som krävs för att en lagstiftning ändrats eller på grund av annat myndighetsbeslut.
- *Planerat underhåll* som tas fram utifrån fastighetens behov av underhåll under den kvarvarande tid som fastigheten kommer att användas samt utifrån den verksamhet som bedrivs i lokalen.
- *Teknisk tillsyn* vilket till exempel innefattar sådant som belysning och att klimatet är sunt i lokalerna.
- *Ägarrelaterade investeringar* som kan vara till exempel energibesparande åtgärden. Dessa investeringar finansieras genom att avskrivningar görs och därmed blir räntekostnaderna på bokfört värde lägre.
- *Skadegörelse/skada* som uppstått inne i lokalerna. Hyresgästen har ansvar för invändiga skador medan hyresvärden ansvarar för yttre skador på till exempel fasad och tak. Hyresvärden har dessutom ett ansvar för de invändiga skador som uppstått på grund av att fastighetens konstruktion är felaktig eller fel på försörjningssystem.

De tjänster som inte ingår i hyran men som tillhandahålls mot ersättning är *städning, avfallshantering inne i lokalen, lås och larm* och *”annan verksamhetsservice”* som till exempel kan vara då kommunen är i behov av vaktmästarservice inom socialtjänsten.

Avslutningsvis kan det tilläggas att självkostnadshyra gäller även då Kungälv kommun hyr lokaler. Hus&Mark på kommunen sköter förhandlingar och tecknar avtal med externa hyresvärdar för att sedan upplåta lokalen till ”den interna hyresgästen”. Självkostnadshyran för lokaler som kommunen hyr in består av följande hyreskomponenter:

- *Hyran för lokalen.*
- *Del av administrationskostnad* vilket anges som ett schablonbelopp i kronor per kvadratmeter bruksarea.
- *Eventuella tillägg för avtalade drift-och underhållsinsatser* för de kostnader som inte ingår i hyresavtalet.

3.7 Fastigheter och den offentliga sektorn

I *Den offentliga sektorns fastighetshantering: Organisation och incitament* beskrivs tre modeller kopplade till fastigheter och den offentliga sektorn.²¹ På grund av att det har skett förändringar och decentralisering i den offentliga sektorns budgetsystem så har många kommuner och landsting gått från modell 1 och 2 till modell 3 som illustreras på nästa sida. Idag får förvaltningar och myndigheter själva bestämma hur mycket som ska läggas på olika resursslag som personal och lokaler.

Kritik mot modell 1 var att när en förvaltning eller myndighet får mindre anslag så valde man ofta att minska på fastighetsunderhållet vilket på långsikt inte är optimalt och något som kommer att påverka byggnaden negativt. Kritiken mot modell 2 är att eftersom de som använder lokalerna inte betalade för ytan ledde till att man hade mycket onödig lokalyta och att man inte var sparsam med ytan.

²¹ Lind (1998). *Den offentliga sektorns fastighetshantering: Organisation och incitament*. s.360–361

Modell 1. Förvaltningen /myndigheten förvaltar sina egna fastigheter. Skolbyggnader sköts av skolförvaltningen, universiteten ansvarar för sina byggnader etc.	Modell 2. En central förvaltande myndighet får anslag och kan med dessa intäkter sköta fastigheterna, genomföra investeringar och liknande uppgifter. Fastighetskostnaderna syns därmed inte i skolornas budgetar.
Modell 3. Separata bolag eller förvaltningar har ansvar för fastigheterna och ska "agera affärsmässigt och hyra ut fastigheterna till den nyttjande myndigheten". I Stockholms stad äger till exempel SISAB som är ett särskilt kommunalägt bolag skolfastigheterna.	

Figur 2. Modeller kopplat till fastigheter och den offentliga sektorn. (Egen illustration)

3.8 Hemsö som hyresvärd

Hemsö tecknar långa hyresavtal för specialfastigheter som till exempel skolor och äldreboenden. Ska Hemsö bygga en ny skola ligger hyresavtalet på omkring 15–20 år. Ju mer specialanpassad en fastighet är desto längre avtal vill hyresvärden teckna. När Hemsö ska avgöra om en investering ska göras i en fastighet eller inte tittar Hemsö på olika faktorer. Några av dessa kan vara fastighetens läge, vilken hyresgäst det är och fastighetens avkastning. På specialfastigheter betalas ingen fastighetsskatt. När första avtalstiden har löpt ut har både fastighetsägaren och hyresgästen möjlighet att säga upp hyresavtalet för villkorsändring, vilket sker när någon av parterna anser att hyresnivån bör justeras beroende på att man har ett annat marknadsläge än när avtalet tecknades. Om ingen av parterna väljer att säga upp avtalet så löper det på med oförändrade villkor och enligt den förlängningstid som man har kommit överens om i hyresavtalet.

Hemsö har ett standardavtal som används som utgångspunkt vid hyresförhållanden. Däremot skiljer det sig från hyresförhållande till hyresförhållande då hyresgästen vill lägga upp ansvarsfördelningen på olika vis. En gränsdragningslista upprättats därför som visar den ansvars- och kostnadsfördelning som gäller under hyrestiden. Nedan följer ett utdrag från en gränsdragningslista för en skolfastighet som en kommun hyr av Hemsö. Listan anger vem som är ägare, vem som står för drift, underhåll och utbyte. Spalten utbyte anger vem som är ansvarig för att byta ut till exempel hissen när den behöver bytas. I detta fall går det att utläsa i gränsdragningslistan att hyresvärden står för byten av hissar.

	Ägare	Drift	Underhåll	Utbyte	Anmärkning
Byggnad invändigt					
Stomme	HV	HV	HV	HV	
Dörrar, glaspartier	HV	HG	HV	HV	
Låscylinder och nycklar	HG	HG	HG	HG	
Passersystem inom byggnaden/till lokalen	HG	HG	HG	HG	
Inbrottslarm till hyresgästens lokal	HG	HG	HG	HG	
Skyltar	HG	HG	HG	HG	Avser HGs egna skyltar
Hissar	HV	HV	HV	HV	

Utdrag ur gränsdragningslista av skolfastighet som Hemsö äger med en kommun som hyresgäst. (Egen illustration)

Hemsö som förvaltar och äger skolfastigheter, lokaler för rättsväsende, vårdlokaler och äldreboende har ett budgeterat planerat underhåll för 2018 på 99 kronor per kvadratmeter och detta är ett genomsnitt på vad det planerade underhållet ligger på för deras fastigheter i Sverige. Underhållsbehovet är kopplat till fastighetens ålder, material, slitage och liknande faktorer. Underhållskostnaden kan dessutom skilja sig åt från år till år, till exempel om en fastighet behöver byta tak ett år eller om fasaden måste målas om så kommer detta påverka det planerade underhållet. Utöver det planerade underhållet finns löpande underhåll, för 2018 har Hemsö bedömt att det ska landa på cirka 36 kronor per kvadratmeter.

3.9 Samhällsfastigheter som investeringstrend

Att investera i samhällsfastigheter har blivit vanligare där fler privata aktörer specialiserar sig i och äger samhällsfastigheter. Motiveringen till valet av investeringsstrategin är att det anses vara en säker investering med trygga kassaflöden då den privata aktören kan teckna långa hyresavtal med kommun, stat och landsting som hyresgäst och med låg vakansrisk.²²

Samhällsfastigheter ses ofta som en investering med trygga kassaflöden men det betyder inte att privata aktörer investerar i vilka samhällsfastigheter som helst. För att se vilken kommun som är mest aktuell att investera i tar företag som Hemsö och Rikshem fram ett index utifrån skatter, inkomster, kvadratmeter för skolor, vård och äldreboende. De undviker helst äldre fastigheter med sämre standard då de medför låga hyror och höga driftskostnader vilket påverkar lönsamheten för företaget. I sina kalkyler räknar Hemsö alltid med restvärde vilket är det belopp man räknar med att få ut för investeringsobjektet när det är färdigavskrivet.²³ Om Hemsö tecknar ett 25-årigt kontrakt så anses restvärdet mindre viktigt då kassaflödet blir värt mer än restvärdet. Därmed behöver kalkylräntan inte vara lika hög som i fall med kortare hyreskontakt.²⁴ Objektets läge, ålder, skick och vilken hyresgäst som tecknar hyresavtalet avgör företagets direktavkastning.

Index väger samman utvecklingen i företaget och används för att visa den genomsnittliga utvecklingen på en marknad. Utvecklingen mäts i förhållande till en startdag som har värdet 100 och indexet visar den procentuella utvecklingen sedan dess. Om indexet står på 150 betyder det att marknaden har gått upp 50 procent sedan startdagen.²⁵ När privata aktörer och kommun förhandlar om fastigheter skrivs ofta ett standardavtal och förhandlingen handlar oftast om

²² Ödmark (2012). s.1

²³ Lundén (2013). *Restvärde*

²⁴ Ödmark. (2012). s.39

²⁵ Nasdaq. (2010). *Vad är aktieindex?*

indexeringen. Privata aktörer anser sig ha rätt till 100 procent då de har räknat på låg avkastning från början och räknat med inflationsskydd medan hyresgästen (kommunen) anser sig ha rätt till lägre indexering just på grund av inflationen.

3.10 Investeringsverksamhet i vinstdrivande-och icke vinstdrivande organisationer

Den kommunala verksamheten i kommunen styrs av politiker och tjänstemän verkställer det politikerna beslutar om.²⁶ Det högsta beslutande organet i kommunen är kommunfullmäktige som består av politiker som har blivit valda genom allmänna val och är det organ som anger och begränsar vad kommunen får göra när det kommer till investeringar. I kommunen ska det också finnas vissa nämnder, det är kommunfullmäktiges uppgift att bestämma hur många nämnder utöver de obligatoriska som ska finnas. Det är de förtroendevalda politikerna i nämnderna som har det formella ansvaret för investeringsverksamheten men det är förvaltningens tjänstemän som genomför besluten.

Målet med en investering för vinstsyftande organisationer är att investeringen ska frambringa en vinst. För icke vinstsyftande organisationer är målet istället att skapa samhällsnytta. I 2 kap 6 och 7 §§ kommunallagen anges att kommunen inte får drivas med ett vinstsyfte. Det kan tilläggas att icke vinstdrivande organisationer som kommuner, kan få ett ekonomiskt överskott. Detta överskott ska användas till förmån för kommunens invånare, förslagsvis i form av service. Gemensamt för de båda formerna av organisationer är att ekonomi har betydelse för bådas investeringar. I vinstdrivande organisationer begränsas organisationen av kapitalet när beslut om investeringar ska tas. I kommuner som är icke vinstdrivande så har den ekonomiska situationen betydelse, en kommun med god ekonomi och goda resurser kan göra fler investeringar som kan skapa nytta för kommunens invånare.

3.11 Finansieringskostnader för kommuner

Historiskt sett har medelstora till stora kommuner inte behövt låna kapital till investeringar som en ny skola utan dessa kommuner har klarat att göra dessa investeringar med det löpande kassaflödet i den kommunala verksamheten.²⁷ På senare år har däremot investeringbehoven blivit så stora att även medelstora och större kommuner har behövt låna pengar till denna typ av samhällsinvesteringar.

Om en kommun har ett lånebehov och är medlem i Kommuninvest så har Kommuninvest utlåningskrediter på deras kunder. Givet att kommunen ligger inom den meriten så gör Kommuninvest ingen prövning av projektet i frågan, för Kommuninvest spelar det ingen roll om det är det kommunala bostadsbolaget som lånar till bostäder eller om det är kommunen som behöver låna för att bygga verksamhetslokaler. Kommunen är både ägare och kunder till Kommuninvest vilket gör att Kommuninvest, tillskillnad från en bank som när de ska låna ut pengar alltid gör en prövning av projektet inte har mandat att göra gör en sådan prövning. Det är upp till kommunen hur mycket man tycker att man behöver låna på varje enskilt projekt, kommunen bestämmer hur mycket eget kapital som de skjuter till. Självfinansieringsgraden för verksamhetsfastigheter är generellt sätt fortfarande ganska hög.

²⁶ Fjertorp (2010). s.10–13

²⁷ Telefonintervju med Mattias Bokenblom, Kommuninvest 2018-04-27

En låntagare som kommer till Kommuninvest behöver fatta två beslut. Hur länge vill man vara säker på att man har kapitalet, det vill säga hur många år ska lånet löpa på? Detta kallas för kapitalbindningen och anger hur länge man är garanterad kapital. För investeringar som bostäder och fastigheter som har en lång ekonomisk livslängd så borde man i teorin vilja ha lång kapitalbindning på sitt lån. I praktiken väljer en låntagare dock om man vill ha pengarna i tre år eller i fem år och sedan när lånet har förfallit så kommer låntagaren tillbaka till Kommuninvest och ber om att förlänga lånet i ytterligare tre eller fem år. Att ha lånat kapitalet i fem år är inte samma sak som att ha en fast rätt under dessa fem åren.

Det andra valet låntagaren ska göra är att välja mellan en rörlig ränta på lånet eller en fast ränta. Oftast är den rörliga räntan kopplat till det som kallas för tremånader Stibor. Stibor-räntan är den ränta som bankerna kommer överens om att de är beredda att låna ut för till varandra under vissa tidsperioder. Det finns en ränta för om man vill låna för en månad, en vecka eller bara över en natt etc. Detta ligger till grund till väldigt mycket av den utlåning som sker med rörlig ränta i Sverige. Under en tremånadersperiod vet man vad räntan är men när de tre månaderna har passerat så blir det en ny fixing, tremånadersräntan bestäms då på nytt av bankerna vilket innebär att låntagaren får en ny ränta för nästa tremånadersperiod. På ett femårs-lån så får man en känd ränta den första tremånadersperioden men sen finns det nitton ytterligare tremånadersperioder då man är lite osäker på vad räntan kommer att vara.

För tillfället, om en låntagare vill ha en rörlig ränta under fem år så betalar låntagaren tremånaders Stibor och sedan får man det som kallas för spreadpåslag, en riskpremie för att man har tagit ett lån som är fem år. Denna premien är i dagsläget i Kommuninvests utlåning på ett fem års lån på runt 25–30 baspunkter, vilket är samma sak som 0,25–0,3 procent. Tremånaders Stibor ligger idag på -0,45 procent. Minusräntan innebär att låntagaren får betalt för att låna. För första gången på 5000 år av mänsklig historia av att låna ut pengar till varandra så är det långgivaren som betalar låntagaren för lånet. Riksbanken sänkte reporäntan 2015 och då följde marknadsräntorna med ner vilket har bidragit till att man har negativa räntor. Om Stibor fixas i den här tidperioden till -0,45 % och så får låntagaren betala 30 baspunkter över Stibor räntan så innebär det att låntagaren ändå betalar under den första tremånadersperioden -0,15 procent i ränta, det vill säga låntagaren får 15 baspunkter av Kommuninvest för att låna.

I projekt där räntan ska finansieras av skatteintäkter och där låntagaren har fasta intäkter som till exempel hyresbetalning kan det kanske tänkas att låntagaren vill ha en fastränta. Swap-ränta är den ränta där låntagaren kan byta rörlig ränta mot en fastränta över en viss tidperiod. Det finns en marknad där man har möjlighet att byta fast mot rörligränta och vice versa. Vad kan en låntagare byta en rörligränta mot på fem år? Femårs-swapen, det som man kan byta tremånader Stibor mot under en femårsperiod ligger förtillfället på +0,52 procent. Den rörliga räntan, där låntagaren i början betalar Stibor som i detta fall är negativ, kan man tänka sig att den så småningom kommer att klättra uppåt och bli positiv.

Istället för att betala de räntorna under fem åren kan man välja att köpa en swap och betala 0,52 procent positiv ränta under hela den här tidsperioden. Femårs-swapen som är +0,52 procent och med den marginalen som låg på 25–30 baspunkter så får låntagaren veta sin fasträntekostnad under denna tidperioden vilket skulle landa på 0,82 procent. Ränteläget är väldigt lågt idag och har legat på den här låga nivåerna sedan 2015 och ibland något lite högre eller lägre. Hade en kommun räknat med de här räntorna initialt så hade en hel del kalkyler att gått ihop, men troligtvis räknar man med en kalkylränta i ett projekt som ligger på kanske 2,5–3 procent.

Kommuninvest har publicerat en rapport som heter *Försäljningar av kommunala anläggningstillgångar 2013–2015*. De tar upp möjligheten som finns för kommuner som inte vill äga och driva fastigheter i egen regi. Kommuner har då möjlighet att låta en privataktör bygga och driva fastigheten eller så kan kommunen sälja av en redan befintlig skolfastighet till en privat aktör som kommunen sedan hyr tillbaka under en viss tidsperiod. Kommuninvest lyfter upp i sin rapport att det finns ingen privataktör som kan finansiera sig lika billigt som ett kommunalt fastighetsbolag eller som kommunen själv kan göra utifrån att de har möjligheten att finansieras via Kommuninvest. Kommuninvest har den högsta kreditvärdigheten som de lånar på och det bidrar till att deras kunder och ägare, kommunen själv får ta del av de villkoren Kommuninvest har. Det kan inte privata fastighetsbolag som PEAB, Skanska eller Hemsö göra, de får inte låna till de här låga räntenivåerna.

Trots att det är en låg räntenivå just nu så kommer det att vara skillnad på finansieringskostnaden för kommunen och för ett privat fastighetsbolag. Om kommunen driver kommunens fastighet i ett dotterbolag inom kommunen eller om kommunen driver det i förvaltningsform det vill säga att kommunen driver det direkt, så finns inte ett avkastningskrav på det viset som en privat aktör har. Den privata aktören måste ha ett avkastningskrav från sin ägare som de måste leva upp till och det betyder att den privata aktören måste ta marginal emellan. Företrädaren på Kommuninvest som vi talade med lyfter också upp att något som hade varit intressant att utreda är om det i vissa fall hade blivit billigare för ett privat fastighetsbolag att bygga på grund av det faktum att de inte måste följa lagen om offentlig upphandling vilket kommuner måste.

3.12 Tidigare litteratur och studier inom området

Inledningsvis kan det konstateras att frågan om kommuner bör äga eller hyra sina samhällsfastigheter har behandlats i tidigare litteratur. I *Äga eller hyra verksamhetslokaler-Strategier för konsekvensbedömning och beslut* skriver Hans Lind och Fredrik Brunes på uppdrag av Sveriges Kommuner och Landstings FoU-fond för fastighetsfrågor om vad som bör beaktas när kommuner funderar över hur vidare de ska äga eller hyra sina samhällsfastigheter. Rapporten presenterar även hur vanligt det är att kommuner och landsting väljer att sälja av samhällsfastigheter, ett resultat som visade sig vara att nästan 30 kommuner och landsting har genomfört denna typ av affärer.²⁸ Vad som vidare går att utläsa i skriften är att omkring 20 kommuner och landsting planerar att sälja av samhällsfastigheter och börja hyra lokalerna. Den vanligaste typen av samhällsfastigheter för en sådan omvandling är sjukvårdsbyggnader och äldreboende.

För att kort ange de effekter rapporten behandlar som kan uppstå när kommuner väljer att sälja av samhällsfastigheter för att sedan hyra tillbaka lokalerna så kan dessa delas in i följande punkter:

- **De reella effekterna:** Dessa effekter innefattar kostnader och verksamheten och hur dessa påverkas.
- **De redovisningsmässiga:** Här ingår balansräkning, eget kapital och redovisad soliditet.
- **Skattemässiga effekterna:** Skattemässiga effekter så som momsfrågor är något som inte närmare utreds i rapporten men är något som ändå anges kunna ha betydelse.

²⁸ Brunes & Lind (2008). s. 7–16

Rapporten presenterar också en lista över sådana faktorer som kan innebära att det kan vara rationellt för kommuner att sälja av och hyra tillbaka sina verksamhetslokaler. Några av dessa är om den externa ägaren kan förvalta och driva fastigheten effektivare än kommunen själv och på så sätt ta ut en hyra som är låg. En annan faktor är om den externa aktören har lägre räntekrav än vad kommunen har och på så vis kan ta fram kapital billigare. En tredje faktor är att hyra kan innebära större flexibilitet för kommun som hyresgäst som kan säga upp hyresavtal och byta lokaler på ett annat sätt.

Ett konstaterande som görs av Brunes och Lind är att det inte finns några utförliga studier där skillnader mellan privat och offentliga fastighetsförvaltning behandlas. Rapporten diskuterar däremot tänkbara orsaker till varför en privat aktör skulle kunna ha lägre förvaltningskostnader. En anledning kan vara att den privata aktören har lägre kostnader men högre effektivitet av den anledningen att personalen i privata företag förlorar jobbet lättare om arbetet missköts och att belöningar används mer när personalen åstadkommit goda prestationer. Detta gör det också lättare för privata företag att rekrytera ny personal. Andra tänkbara orsaker är att privata aktörer kan få lägre kostnader för till exempel material på grund av att de inte behöver följa LOU, lagen om offentlig upphandling vilket gör att valmöjligheterna blir fler för den privata aktören. Det kan också vara en tänkbar anledning att privata aktörer i vissa fall levererar en lägre standard på fastighetstjänsten genom otydliga kontrakt eller att den offentliga hyresgästen är medveten om att standarden kommer att vara lägre men att denne accepterar detta till förmån för en låg hyra.

Ytterligare en aspekt att fundera över är avskrivningar. En person som har köpt en fastighet för att bedriva verksamhet i sätter hyran efter den värdet förändring som sker. Antas värdet på fastigheten falla snabbt måste en högre hyra sättas för att täcka de höga avskrivningarna. Hur snabbt fastighetsvärdet minskas beror på hur väl fastigheten underhålls. I regel måste kommuner och landsting skriva av sina fastigheter för verksamhet på 33 år även om byggnadernas livstid är betydligt längre än så medan privata aktörer kan ha en längre avskrivningstid.²⁹ Internhyran som den offentliga fastighetsägaren måste kräva blir då högre än hyra som den privata kan erbjuda.

I examensarbetet *Bör kommunen äga eller hyra sina skollokaler?* utredde två studenter på Kungliga Tekniska Högskolan frågan om kommunernas tillgång till sina skollokaler. Studenterna genomförde en kartläggning av kommuner i Sverige där resultatet visade att majoriteten av kommuner äger sina kommunala skollokaler och att endast ett fåtal hyr dessa lokaler.³⁰ Det anges flera orsaker till att kommunen främst äger sina skolfastigheter men ofta beror det på att kommunen i tradition alltid har ägt sina skolfastigheter. I examensarbetet nämner de också att kommunens policy är att de ska äga sina samhällsfastigheter och att det anses vara mer ekonomiskt fördelaktigt för kommunen att äga dessa lokaler. Skillnaden mellan privata aktörer och kommuner är att privata aktörer är vinstdrivande och har ett avkastningskrav på sina affärer medan kommuner inte har samma krav på lönsamhet eller vinst vilket i teorin gör det billigare för kommunen att äga sina samhällsfastigheter. För kommuner har det genom historien också varit lättare och billigare att låna pengar än vad det varit för privata aktörer.

²⁹ Brunes & Lind (2008). s. 17

³⁰ Braddon & Westergren (2016). s.2

Studenternas kartläggning visar att majoriteten av kommunerna i Sverige äger sina skolfastigheter men faktum kvarstår ändå att det finns kommuner som hyr skolfastigheter. I examensarbetet presenteras några av de orsaker som kommuner har angett i frågan till varför de valt att hyra skolfastigheter:

- *Befolkningstillväxten och akut skolbrist* - Akut skolbrist behöver tillgodoses genom att kommunen hyr skolfastigheter från externa aktörer då det tar tid att bygga en ny skola.
- *Frigöra kapital*- Genom att hyra skolfastigheter frigörs kapital som kan användas i andra delar av samhällsbyggandet. Detta skapar en möjlighet för kommunen att öka sin attraktivitet, en attraktivare kommun kan locka fler medborgare vilket i sin tur resulterar till mer skatteintäkter och möjlighet att investera i annat.
- *Minskad skuldbörda* – Att sälja av sina befintliga fastigheter till ett privat fastighetsbolag för att sedan hyra tillbaka dem minskar skuldbördan för kommunen.
- *Upprätthålla konkurrens* – Att hyra skolfastigheter är ett sätt att upprätthålla en konkurrens mellan kommunala och privata aktörer.
- *Lånetak* – Kommuner har precis som privata aktörer ett lånetak vilket betyder att de inte kan låna hur mycket pengar som helst och detta lånetak kan försvåra en alltför stor kapitalanskaffning vilket behövs om kommunen ska bygga nya skolor.

Den slutsats som dras i examensarbetet är att skillnaden mellan kostnader för att hyra kontra äga inte är stor. Studenterna menar att med den befolkningstillväxt och befolkningsprognos som finns idag så bör investeringsbedömningen utgå ifrån de alternativ som är mest samhällsekonomiskt gynnsamt istället för att kommunen bara ska göra det som man ”alltid har gjort”. Att låta en långsiktigt privat aktör uppföra den nya skolan för att sedan hyra tillbaka den bör vara ett lönande alternativ för fler kommuner i Sverige.

4. Empiri: Undersökning Västra Götalands län

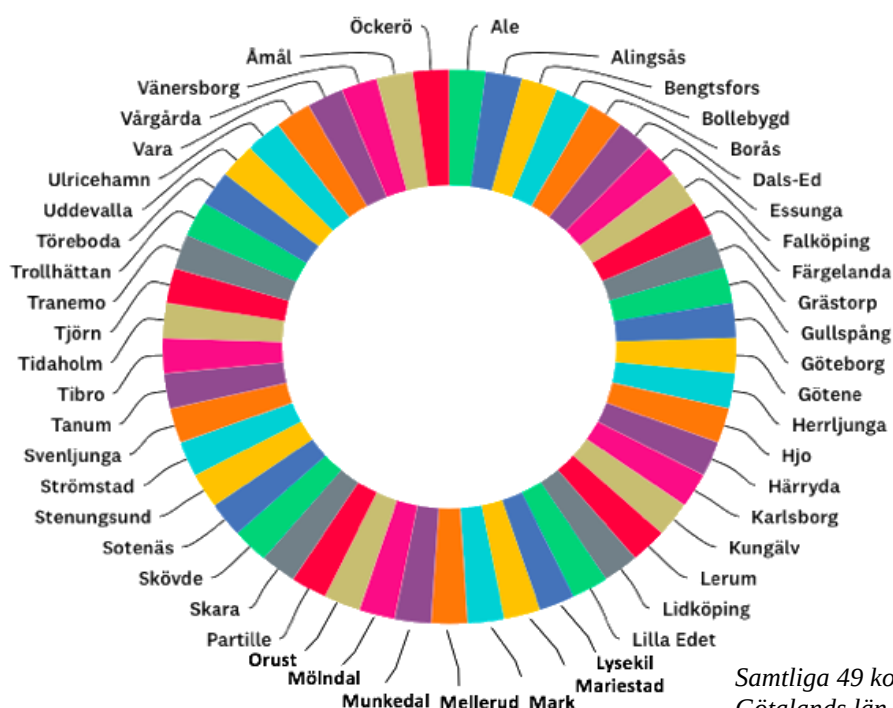
Kapitlet syftar till att redovisa den kartläggning som har gjorts av samtliga 49 kommuner i Västra Götalands län.

4.1 Kartläggning av Västra Götalands län

Det finns 290 kommuner i Sverige och 49 av dessa kommuner ligger i Västra Götalands län.³¹ Västra Götalands län har drygt 1,6 miljoner invånare vilket är cirka 17 procent av Sveriges befolkning.³² I examensarbetet *Bör kommunen äga eller hyra sina skollokaler?* som är skriven 2016 anges resultatet av en undersökning där Braddon & Westergren tagit reda på hur stor andel av Sveriges kommuner som hyr en eller flera skollokaler. Stickprov gjordes på 71 grundskolor som valdes ut slumpmässigt.³³ Resultatet visade sig vara att endast 12 procent av kommunerna hyr skollokaler.

I detta arbete har en liknande studie gjorts men med fokus på Västra Götalands län. Undersökningen har genomförts med hjälp av ett enkätutskick där personer på kommunen som arbetar på avdelning för kommunens lokalförsörjningsförvaltning, fastighetsenhet eller motsvarande avdelning har fått ange om de hyr någon/några skolfastigheter. Syftet med kartläggningen är att vi ska kunna bekräfta det som angetts i litteraturundersökningen, att det finns kommuner som hyr skolfastigheter. Samtliga 49 kommuner i länet har fått besvara följande frågor: (Se bilaga 3)

1. Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal förskoleverksamhet?
2. Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal grundskola?
3. Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal gymnasieskola?



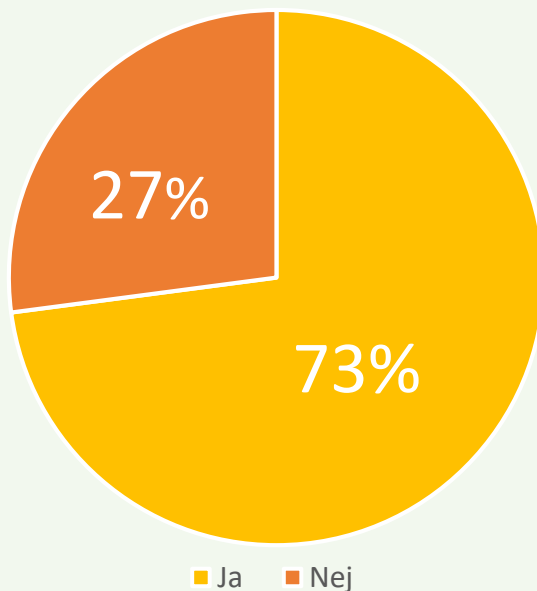
Samtliga 49 kommuner i Västra Götalands län. (Egen illustration)

³¹ Länsstyrelsen (2018). *Västra Götaland i korthet*

³² Västra Götalandsregionen (2017). *Folkmängd och sammansättning*

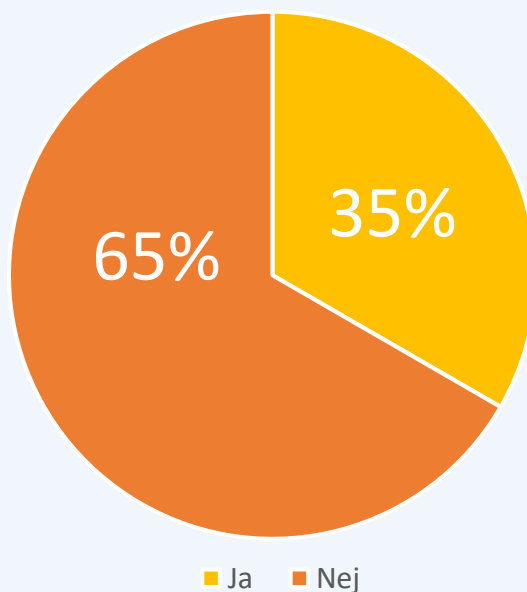
³³ Braddon & Westergren (2016). s.20

Fråga 1.
Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal förskoleverksamhet?



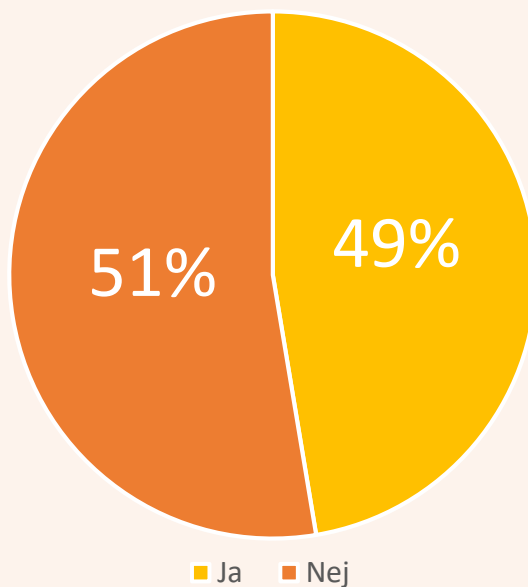
Av de 49 kommuner som deltagit i undersökningen svarade 36 kommuner att de hyr någon eller några skolfastigheter för kommunal förskoleverksamhet. Detta ger oss en procentsats på 73 procent.

Fråga 2.
Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal grundskola?



Av de 49 kommuner som deltagit i undersökningen svarade 17 kommuner att de hyr någon eller några skolfastigheter för kommunal grundskola. Detta ger oss en procentsats på 35 procent.

Fråga 3.
Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal gymnasieskola?



39 av de kommuner som deltagit i undersökningen har gymnasieskola. 19 kommuner av dessa svarade att de hyr någon eller några skolfastigheter för kommunal gymnasieskola. Detta ger oss en procentsats på 49 procent.

5. Intervjustudie av utvalda kommuner i region väst

I denna studie har fokus lagts på fem utvalda kommuner. Personliga intervjuer har genomförts med alla kommuner förutom Vänersborgs kommun och Svenljunga kommun, vars intervju skedde över telefon. Följande kommuner har deltagit:

- Kungälv kommun
- Lerums kommun
- Partille kommun
- Svenljunga kommun
- Vänersborgs kommun



Göteborgs kommun och Borås kommun var från början utvalda för att delta i undersökningen. Däremot var båda kommunerna svåra att få tag på. Borås kommun svarade kort på våra frågor via mail. Kommunen hyr skolfastigheter för förskola, grundskola och gymnasieskola. Däremot ser fördelningen ut på så vis att kommunen äger fler fastigheter jämfört med vad de hyr. Anledningar till att Borås kommun har valt att hyra skolfastigheter varierar men orsaker anges vara att hyra lokaler inte binder kapital, att det går snabbare att få tillgång till nya lokaler om man väljer att hyra och att hyra är ett alternativ när behovet av en utbildningslokal är kortsiktig. För Borås kommun är inte de redovisningsmässiga aspekterna en drivkraft till att hyra skolfastigheter.

Det kan tilläggas att Borås kommun diskuterar och analyserar lokalbehovet löpande där frågan om hyra nya lokaler tas upp. Eftersom det rör sig om höga belopp så tas beslut om att sälja av eller börjar hyra skolfastigheter oftast av kommunstyrelsen. Det är hyrestiden som avgör om det är lönsamt för kommunen att äga kontra hyra skolfastigheter. Den största risken med att hyra är att man kan bli sittande med en lokal som inte behövs på grund av att det återstår tid på avtalet.

5.1 Kungälvs kommun

Kungälv ligger cirka 21 kilometer med bilväg från Göteborg. I Kungälvs kommun finns totalt 43 förskolor där 30 stycken är kommunala förskolor, 22 grundskolor varav 17 är kommunala och en gymnasieskola.³⁴

FAKTA KUNGÄLV KOMMUN	
Befolkningsmängd (2017)	44 110 personer
Total landyta (2010)	36 259 hektar
Kommunalskattesats (2018)	32,92 %
Skatteintäkt per folkbokförd inv.	49 616 kr/inv.
Ekonomiskt resultat per inv. (2017)	787 kr/inv.
Kommunalekonomisk utjämning	3 078 kr/inv.
UR BALANSRÄKNING (2016)	
SKULDER	2 637,9 mnkr
EK	386,5 mnkr

Källa SCB.se (*Egen illustration*)

Svante Svensson är anställd som fastighetschef och är enhetschef på avdelning *Fastighetsförvaltning* på Kungälvs Kommun sedan januari 2016. Han har ett övergripande ansvar för kommunens fastigheter, både de fastigheter kommunen äger och de fastigheter de hyr in. Håkan Wallentin arbetar som fastighetscontroller sedan snart två år tillbaka och han ansvarar för alla hyresavtal, tecknar nya avtal och omförhandlar befintliga. Kungälvs kommun hyr inga fastigheter för grundskolor men hyr två fastigheter för förskoleverksamhet. Kommunen hyr även lokaler för Komvux. 75 procent av gymnasieskolan som finns i Kungälv ägs av kommunen där en av avdelningarna i byggnaderna är extern. Kungälvs kommuns policy är att äga kärnverksamheterna om det gäller långsiktig verksamhet.

Anledningen till att kommunen valt att hyra är för att i samband med byggnationen av gymnasieskolan så hade kommunen ett visst antal miljoner och det räckte inte till hela skolan så då hittade man en samarbetspartner som byggde den offentliga delen med bibliotek och teater.

Till de två kommunala förskoleverksamheterna hyr kommunen in moduler av indus, Cramo, Flexator, Expandia. Att kommunen hyr in lokaler för Komvux är för att Komvux inte får plats i gymnasieskolan. Istället bedrivs Komvux i en kontorsfastighet som ägs av Balder. Lokalen ligger strategiskt till, bredvid den befintliga gymnasieskolan. En nackdel som kommunen upplever med att hyra är att kommunen inte kan planera ytan som de vill. När kommunen bygger själv kan de planera på ett annat sätt och utifrån de egna förutsättningarna. Om kommunen bygger en skola i så är det dyrt initialt, avskrivningarna gör att det blir billigare och billigare med tiden, men med ett hyresavtal är det tvärtom. Kommunen känner av att under

³⁴ Kungälvs Kommun. (2018). *Förskola och skola*.

högkonjunktur blir det väldigt dyrt att bygga. På 50 års sikt kommer det ändå bli bra för avskrivningarna gör att det kommer att bli billigare. Kommunen skriver av ett hus på ungefär 30–35 år. På 30–35 år är det ingen byggnad som försvinner men efter dessa åren så är byggnaden avskriven ekonomiskt och avbetalad. Nu har man däremot komponentavskrivning, vilket betyder att kommunen skriver av till exempel stommen på 50 år.

De fördelar som Kungälv ser med att hyra är att Kungälvs kommun har ett väldigt stort investeringsbehov just nu. Idag finns det mycket barn i Kungälv och en stor befolkningsprognos. Det planeras för mycket förskola och skola just nu och kommunen kan inte bygga allt de vill. Under högkonjunktur märker kommunen att det blir väldigt dyrt att bygga. Detta leder till att kommunen ”slår” investeringstakt. Just nu har kommunen en förhandling med ett privat fastighetsbolag, där kommunen har en dialog om en tomt där den externa aktören eventuellt ska bygga en förskola till kommunen. Detta är för att kommunen inte ska behöva investera 50–60 miljoner kronor i förskolan. Istället tar det privata fastighetsbolaget investeringskostnaden och ett hyresavtal upprättas mellan kommunen och den externa aktören. Att hyra lokaler har fungerat bra och det har att göra med att kommunen haft en bra dialog med fastighetsägare.

Vidare klargörs det att Kungälv kommun har inte någon plan att sälja av eller börja hyra fler skolfastigheter. Kommunen har en policy att de ska äga kärnverksamheterna men det är inte hugget i sten. Hyresavtalen kan utformas på olika sätt, till exempel kan man ha ett hyresavtal som övergår i ett ägandeförhållande. När kommunen hyr moduler är det ofta ett tillfälligt bygglov på 5 års tid, nu har man möjlighet att söka tillfälligt bygglov på 15 års tid och då kan man teckna bättre hyresavtal. Problemet är att om en aktör bygger en skola och hyr ut lokaler till kommunen så måste byggaren på 10–15 år, under den tiden som man upprättar ett hyresavtal med kommunen, skriva av sin investering. Där tittar man bland annat på restvärden för fastigheten för att få en bra hyresnivå.

I Kungälvs kommun är det Sektorn chefsnivå för Bildning och lärande (BOL) som tar beslut om kommunen ska hyra en skolfastighet. När lärande sektorn vill ha en skolfastighet, kommer de med behov till *Fastighetsförvaltning* och de plockar fram en kostnad och en hyresnivå till dem som Sektors chefsnivå beslutar om. Kungälvs kommun anser att det är lönsamt att äga skolfastigheterna när kommunen vet att behoven för lokalerna är långsiktigt. Här talar man om 30 år. När det gäller hyra så är det lönsamt om kommunen är i behov av ett hyresavtal på 10–20 år. Det kan däremot tilläggas att Kungälvs kommun menar att det är mer lönsamt att bygga i egen regi och äga fastigheterna långsiktigt för kostnaden minskar med tiden och om kommunen äger skolfastigheten kan de styra hur fastigheten ska skötas.

För tillfället finns det plan att bygga en grundskola i Kungälv, det finns en förhoppning och vilja att bygga en i Kode. Dessutom är tre förskolor igång för byggnation. I Kungälvs kommun finns en gymnasieskola som kommunen försöker hålla i liv. I Ale kommun fick en gymnasieskola läggas ner för att ungdomarna vill studera i Göteborg. Gymnasieskolan i Kungälv har däremot klarat sig bra. Den senaste helt nya skolan som byggdes i Kungälvs kommun var 2017, innan dess var det ungefär 20 år sedan en helt ny skola byggdes i kommunen. När Kungälv kommun ska bygga tar de in extern kompetens på alla konsultleden och för byggledning och arkitekter. Projektledningen sker däremot internt.

För Kungälvs kommun kostar det ungefär 28 000 kr per kvadratmeter att bygga skolor (nybyggnation). I denna summa ingår inte bara själva byggentreprenaden utan även allt som kommunen har lagt in i projektet, till exempel kostnader för planarbeten. Kommunen har också

schabloner på vad det kostar per kvadratmeter för kommunen att driva sina egna fastigheter, det vill säga vad internhyran ligger på. Schablonerna stämmer inte för nybyggnation på grund av att energikostnader skiljer sig åt mellan nya och gamla skolor. Schablonen ligger på 400 kronor kvadratmeter men det kan vara stor skiftning i beloppet, en gamla dålig fastighet kan ha mycket högre belopp och en ny lägre. I de 400 kronor per kvadratmeter ingår tillsyn och skötsel, felavhjälpande, energi, vatten, el, planerat underhåll och trädgårdsskötsel, byggnad och installationer.

Kungälv kommun berättar att det har fungerat bra med de fastigheter kommunen har hyrt. Balder som är hyresvärd har varit lyhörda och ändrat det som kommunen varit i behov av att ändra. Hur pass flexibelt det är att hyra lokaler beror på fastighetsägaren. Problemet för kommunen med externa hyresvärdar skulle kunna vara att om kommunen vill att de ska bygga om en skola åt dem så har de med sitt avkastningskrav. Kommunen vet inte alltid vad de lägger in. Däremot vet man att avkastningskravet är högre än vad kommunens interna ränta är som ligger på 1,75 procent när kommunen bygger om själva. Externa aktörer kan ha avkastningskrav på 4–7 procent. Kungälv kommun ser inte någon risk med att hyra skolfastigheter, de tror att de flesta ser på kommunen som en bra och långsiktig hyresgäst som de vill behålla.

Avslutningsvis kan det tilläggas att Hemsö köpte nyligen en fastighet som kommunen hyr, det är ett polishus i en del och i samma byggnad finns också plats för nyanlända. Kommunen hoppas på att det ska bli en förbättring efter att Hemsö köpt fastigheten då den förra förvaltningen låg långt bort och utgick från Falköping. Hemsö har mycket i Göteborg och ligger nära Kungälv. Kungälv kommun hyr också LLS-boenden (Boende med särskild service) och äldreboenden.

5.2 Lerums kommun

Lerums kommun bildades år 1969 genom att tre olika kommuner sammanslog, dessa var Lerum kommun, Skallsjö kommun och Stora Lundby Storkommun. Lerum ligger 22 kilometer från Göteborg och i kommunen finns sammanlagt 40 kommunala förskolor, 17 kommunala grundskolor och en gymnasieskola.³⁵

Leif Nygren har arbetat på Lerums kommun sedan 2008 och är verksamhetschef/fastighetschef på *Kommunens Verksamhetslokaler* som tillhör *Sektor samhällsbyggnad*. Jan Sanding arbetar på samma avdelning och är fastighetsingenjör. Enhetens uppgift är att äga och förvalta kärnverksamhetslokaler och han berättar även att det just nu händer mycket i Lerums kommun där bland annat fyra förskolor, ett nytt resecentrum, en ny idrottshall och bostäder ska byggas.

Lerums kommun hyr inga skolfastigheter för grundskola, gymnasieskola eller lokaler för förskoleverksamhet men däremot hyr de ut. Anledningen till att kommunen enbart äger sina skolfastigheter är för att det är ett politiskt uppdrag att Lerums kommun så långt det är möjligt ska äga, förvalta och bygga kärnverksamhetslokaler. Företrädarna för Lerums kommun ser inte några direkta fördelar med att hyra skolfastigheter utan anser att det är för dyrt att hyra dessa lokaler. Trots att skolaktörer har velat ”in” i kommunala verksamheter i Lerum så har det inte blivit så. Det är *Sektor lärande* på Lerums kommun som har hand om elevpengen och en anledning till att andra skolaktörer inte etablerats i kommunen kan vara för att dessa aktörer anser att skolpengen är för låg vilket innebär att dessa aktörer troligtvis har för dåligt vinstuttag

³⁵ Lerums Kommun. (2018). *Utbildning och barnomsorg*.

i Lerums kommun. Det kan däremot tilläggas att Lerums kommun hyr andra typer av lokaler, till exempel de lokaler *Kommunens Verksamhetslokaler* sitter. Cirka 221 000 kvadratmeter är eget ägande och kommunen hyr in ungefär 28 000 kvadratmeter. De lokaler som de hyr är mindre lokaliteter med lokala externa hyresvärdar i Lerum.

FAKTA LERUMS KOMMUN	
Befolkningsmängd (2017)	41 510 personer
Total landyta (2010)	25 861 hektar
Kommunalskattesats (2018)	32,13 %
Skatteintäkt per folkbokförd inv.	48 221 kr/inv.
Ekonomiskt resultat per inv. (2017)	699 kr/inv.
Kommunalekonomisk utjämning	3 817 kr/inv.
UR BALANSRÄKNING (2016)	
SKULDER	1 434,4 mnkr
EK	526,4 mnkr

Källa SCB.se (*Egen illustration*)

Det kan konstateras att Lerums kommun inte heller planerar att framöver sälja av några skolfastigheter för att sedan hyra tillbaka dem och det är inte heller en fråga som har diskuterats på enheten för *Kommunens Verksamhetslokaler*. Anledningen till detta är att det inte finns några intentioner till att börja hyra skolfastigheter i den politiska agendan i Lerums kommun. *Kommunens Verksamhetslokaler* arbetar på uppdrag av politiken och att hela förvaltningen ligger rakt under kommunstyrelsen som är deras uppdragsgivare. Att ändra uppdragen och inriktning i kommunen är en politisk fråga och det är i första hand kommunfullmäktige som tar ett sådant beslut och därefter är det kommunstyrelsen.

Lerums kommun bygger och hyr ut enligt självkostnadsprincipen. Man har ett nollresultat i sin förvaltning och har inget lönsamhetskrav i verksamheterna. Lerums kommuns skattemedel ska gå runt varje år och ekonomin får inte fondera, pengarna som kommer in ska gå åt. När kommunen bygger något sätts hyran utifrån kapital-och ränta och sedan för drift och-underhåll. *Kommunens Verksamhetslokalers* driftåtagande är ett fullserviceavtal där allt förutom städning ingår, vilket betyder att när enheten hyr ut lokaler till sina kärnverksamheter i kommunen så ingår till exempel värme, el, sopor, underhåll, skötsel och drift vilket det vanligtvis inte gör i externa lokaler. Där kan vissa av dessa kostnader exkluderas. Hyran som *Sektor lärande* betalar till *Kommunens Verksamhetslokaler* ingår som en del av underlaget för elevpengen.

Den senaste skolan som byggdes i Lerums kommun byggdes 2017 och var en grundskola. I framtiden planeras det att byggas ett antal skolor men kommunen kommer även att bygga om befintliga skolor. Just nu är det ett stort behov av skolutveckling i Lerum men om fler skolor kommer att byggas är upp till politiken och de beslut den tar. Lerums kommun har inte kompetens att bygga skolor i egen regi men däremot att beställa, förvalta och hyressätta. Detta innebär att alla byggen byggs av externa aktörer, men Lerums kommuns projektorganisation

driver nybyggnationsprojekten och ansvarar för projektledning, lägger investeringsbudgetar, räknar fram kalkyler och följer upp så att man får det man har beställt etc. Därefter, ungefär år tre lämnar de över till *Kommunens Verksamhetslokaler* för drift, förvaltning och ägandet. Det är alltid de olika verksamheterna i kommunen som kommer in med behoven, det är verksamheterna som beställer uppdraget av projektenheten och talar om när det finns behov för en ny skola. Projektenheten letar därefter upp mark, kollar grundförutsättningar, ser över möjligheter och därefter kommer planförfarande, bygglov, upphandlingar in. Den senaste förskolan som byggdes i Lerums kommun är en förskola med sex avdelningar på 1196 kvadratmeter. Total projektkostnad var 26 800 kronor kvadratmetern. Hyreskostnad beräknad på 50 år är 2 021 793 kronor per år.

Vidare kan det tilläggas att Lerums kommun har ett uppskattat underhållsbehov för skolbyggnader på 289 kronor per kvadratmeter, år. Total uppgår dessa kostnader till 22 420 000 kronor. Denna siffra är mer än hela underhållsbudgeten vilket innebär att kommunen måste prioritera det mest akuta åtgärderna. I underhållsbudgeten för 2018 har Lerums kommun prioriterat 790 000 kronor till skolbyggnader.

Lerums kommun hyr inga skolfastigheter men fick ändå ge sin åsikt om sådant som behandlats i litteratur när det handlar om kommuner bör hyra skolfastigheter eller inte. En fråga handlade om hur vida de redovisningsmässiga aspekterna kan vara en drivkraft till att kommuner väljer att hyra skolfastigheter. Företrädarna menar att det är en politisk fråga hur mycket kommunen vill investera och hur mycket kommunen vill låna samt hur stor belåningsgrad varje invånare i kommunen ska ha. De redovisningsmässiga aspekterna kan vara en drivkraft till att kommuner väljer att hyra samhällsfastigheter. I Lerum kommun har man emellanåt vägt dessa frågor i de politiska leden, om kommunen ska hyra eller äga samhällsfastigheter men när kommunen har tittat på alternativ som OPS-förfarande och externt inhyrt så har det visat att även om kommunen slipper investeringskostnaden så blir det dyrare för kommunen att hyra lokalerna. Eftersom *Kommunens Verksamhetslokaler* inte har ett vinstkrav blir det svårt för en extern aktör som ska ha minst 10–12 procent i vinstavkastning att konkurrera med självkostnadsprincipen.

När det kommer till flexibiliteten att fritt bestämma över skolfastigheter då kommunen äger kontra hyr skolfastigheterna så tror man på Lerums kommun inte att det är någon skillnad om det är en privat hyresvärd eller kommunal. En privat hyresvärd är troligtvis lika intresserad av att förändra lokalen vid behov. På grund av att *Kommunens Verksamhetslokaler* äger sina fastigheter har de möjlighet att synka ihop, samverka och samköra med andra verksamheter i kommunen vid vissa speciella tillfällen. Lerums kommun har en central lokalresursplanerare som har till uppdrag att se över hela kommunens befintliga lokalbestånd och de externa lokaler de hyr ut. Den centrala lokala resursplaneraren samordnar lokalbeståndet så att Lerums kommun har så effektivt lokalutnyttjande som möjligt.

Om man tittar historiskt på Lerums kommuns fastighetsinnehav så hade man en period på nästan 4-5 år där kommunen tog beslutet att *Kommunens Verksamhetslokaler* inte fick höja hyran på lokalerna utan var tvungen att effektivisera organisationen. Kommunen kan använda *Kommunens Verksamhetslokaler* som ett styrinstrument och enheten måste följa vad kommunen säger. Detta är ett instrument som både verksamheter och kommunen förmodligen tycker är bra, vilket de på *Kommunens Verksamhetslokaler* tycker är mindre bra som gör att de hela tiden måste blir mer och mer effektiva. Hade kommunen istället hyrt sina fastigheter av en extern aktör så hade de inte kunnat gå till fastighetsägaren och säga att de inte vill ha en

hyreshöjning på exempelvis 2–3 procent. Som hyresgäst får man ta hyreshöjningen och det drabbar driften i kommunen.

När det kommer till de skattemässiga aspekterna så är *Kommunens Verksamhetslokaler* inte momspliktiga i kommunen och skolverksamhet är inte heller momspliktig, skulle däremot kommunen hyra sina skolfastigheter av en extern hyresvärd hade de däremot inte sett likadant ut. Avslutningsvis, kan det tilläggas att Hemsö en gång i tiden var i kontakt med sektor *Stöd och omsorg* i Lerums kommun angående att bygga ett nytt äldreboende. Dessa planer stoppades då det inte fanns behov av nya platser inom äldreården i Lerums kommun.

5.3 Partille kommun

Partille kommun ligger cirka 12,5 kilometer från Göteborg och består av Partille, Sävedalen, Öjersjö och Jonsered.³⁶ Partille kommun har 11 kommunala grundskolor, en fristående grundskola, en gymnasieskola och omkring 40 förskolor.³⁷ Partille kommun som offentlig arbetsgivare har cirka 2 800 anställda inom vård, omsorg och utbildning.³⁸

Nils Nilsson har arbetat för Partille kommun i 27–28 år och har de senaste sju åren arbetat som fastighetsutvecklare och lokalstrateg på *Kommunkontoret*. Hans arbetsuppgifter innebär bland annat att möta kommunens behov och att se till att fastigheterna underhålls. Partille kommun hyr 85–95 procent av sina lokaler av det kommunala bostadsbolaget Partillebo men har omkring 10–15 privata hyresgäster till gruppboende för funktionsnedsatta där kommunen hyr lägenheter i HSB föreningar. Kommunen hyr inte från något annat större bolag men hyr enskilda lokaler, de har en förskola i Wilhelm som är ett fastighetsbolag i Göteborg. Kommunen hyr även lokal till en förskola av ett litet kommanditbolag.

Förr ägde Partille kommun sina skolor men någon gång under åren 1992–1993 genomfördes en utredning. Det politikerna gjorde för att spara pengar var att skala ner på fastighetsunderhållet. Då beslöt man att det kommunala fastighetsbolaget skulle köpa alla kommunens fastigheter och att kommunen skulle hyra tillbaka lokalerna. Att kommunens lokaler såldes till det kommunala bostadsbolaget berodde dels på kompetensmässiga aspekter, att kommunen ändå skulle äga det kommunala bolaget och av ekonomiska och skattemässiga skäl vilket anges ha med att kommunallagen och skattelagen gör det mer effektivare om ett bolag äger fastigheterna. Ett fastighetsbolag får göra avskrivningar för förluster det får inte en kommun göra och ett fastighetsbolag får göra vinster det får inte en kommun göra. De fördelar kommunen ser med att hyra är att det är ett kommunalt bolag som kommunen främst hyr av. Hyresvärden är ett bostadsbolag som är proffs på fastighetsförvaltning och som har en effektivare organisation när det gäller drift. En liten kommun har svårt att bygga upp en egen kapacitet på drift-och underhåll och förvaltning och därför ser kommunen det som en fördel att hyra från ett bostadsbolag.

Vidare finns det risk-kompetens-och ekonomiska fördelar med att hyra skolfastigheterna. Bostadsbolaget Partillebo kan göra förlustavdrag för investeringar och ta en investering då för att göra vinsten på energibesparingar och liknande det skulle aldrig en kommun göra. De nackdelar kommunen på *Kommunkontoret* upplever med att hyra lokaler är att när kommunen hyr sina skolfastigheter så innebär det att man inte är direkt beslutsfattare. Ser man en brist ute på en skola så kan man inte fatta ett beslut att detta ska åtgärdas direkt utan man måste ta

³⁶ Partille Kommun (2018). *Ny i Partille*.

³⁷ Partille Kommun. (2018). *Barn och utbildning*.

³⁸ Partille Kommun. (2018). *Arbete och företagande*.

kontakt med fastighetsbolaget eller den som är ansvarig för kommunfastigheterna. Sedan får *Kommunkontoret* ett svar tillbaka att problemet kan åtgärdas men att kommunen måste betala hälften och så inleds en förhandling.

FAKTA PARTILLE KOMMUN	
Befolkningsmängd (2017)	37 880 personer
Total landyta (2010)	5 683 hektar
Kommunalskattesats (2018)	31,44 %
Skatteintäkt per folkbokförd inv.	47 453 kr/inv.
Ekonomiskt resultat per inv. (2017)	5 540 kr/inv.
Kommunalekonomisk utjämning	3 053 kr/inv.
UR BALANSRÄKNING (2016)	
SKULDER	530,3 mnkr
EK	136,1 mnkr

Källa SCB.se (*Egen illustration*)

I de fall kommunen hyr av små fastighetsägare upplever Partille kommun att de inte agerar lika professionellt. Problem som kommunen upplevt är att små företag inte avsätter pengar till underhåll. När något i fastigheten måste bytas ut eller att ett problem måste åtgärdas så kan fastighetsägaren säga att de inte har råd med detta, en utgift på 50 000 ger en minskad vinst som gör att personen tvingas ta ut mindre i lön. Fastighetsägaren kan uppge att det blir för dyrt att åtgärda vissa saker men har ändå lagmässiga krav på sig och måste följa lagstiftningen. De små privata fastighetsägarna tänker mer på avkastningen som de kan utnyttja själva. Stora privat fastighetsbolag kan var tuffa i andra hänseenden men de har förvaltare och anställda som har beslutsrätt och som inte lever på resultatet.

I Partille kommun byggdes det senast en ny skola och förskola förra året 2017. Samma år genomförde man en totalrenovering och ombyggnation på kultur- och utbildningscentrum Kultorum. Partillebo och kommunen investerade 700 miljoner kronor på dessa nya skolor och renoveringar. Det kommer att byggas en till skola med byggstart i augusti 2018. Det är planeringschefen som följer prognosen för barn-och utveckling och när nya skolbyggnader behövs så har Partille kommun beslutat att man inte ska bygga dessa på nya platser utan man ska förtäta redan befintlig infrastruktur och en beställning av ombyggnad, tillbyggnad och liknande görs då. Det kostar omkring 25 000–40 000 kronor per kvadratmeter att bygga i dagens pris beroende på infrastrukturen men i och med att marknaden är på väg neråt så får Partille kommun rätt många anbud och det gör att priset ligger på omkring 25 000–30 000 kronor per kvadratmeter. Att hyra skolor för Partille kommun kostar 1000–2600 kronor per kvadratmeter, i detta belopp ingår el och all förbrukning.

Partille kommun får inte äga sina fastigheter och vad fastigheterna hade kostat om kommunen hade ansvar för drift dem vet *Kommunkontoret* inte. Politikerna anser att det är lönsamt för kommunen att inte äga fastigheterna. Partille kommun lyder ett politiskt beslut att de inte ska

äga sina egna fastigheter. Politikerna har gjort en värdering och tittat på driftformerna på kommunalägt och kommunalt bolag som har andra skattemässiga möjligheter. Vidare förklarar Nils Nilsson att han har ett antal miljoner i investeringspengar som han kan göra arbetet på skolor med. Ska de bygga grupprum så meddelar han fastighetsägaren att nu bygger vi grupprum så får han ett brev tillbaka, där Partillebo anger att han får bygga men måste tänka på vissa saker som till exempel ventilation och brand. Om kommunen betalar själva har de rätt att i princip göra vad de vill förutom förändra skalskyddet och bygglovsmässiga saker. Nilsson har även kontakt med rektorer i Partille som kan ringa och ange att de behöver två små klassrum till två elever som behöver enskild undervisning. Då åker Nilsson med ritningar och gör en lätt projektering och upphandlar och bygger i egen regi.

Med de privata fastighetsägare och HSB som kommunen hyr lokaler/lägenheter av så lokalindex låser man denna hyran. I början när man ingår ett hyresavtal så fastställer man en hyra som automatiskt höjs i ett index. Kommunen har därmed inga förhandlingar med något bolag. Detta skiljer när det kommer till det kommunala bostadsbolaget Partillebo där politikerna går in varje år när man omförhandla huvudavtalet. De senaste 4 åren har kommunen istället fått sänkta hyror. Förra året 2017 fick kommunen en sänkt hyra med 20 miljoner kronor. Nilsson menar på att politiker kan gå in och bestämma att de ska sänka hyran för då sparar man skattepengar men då måste man fundera på var bolaget tar de 20 miljonerna. Bolaget kanske sparar på underhåll istället. Det finns tyvärr ingen vetenskaplig koppling mellan underhåll och hyra menar Nilsson. Man kan strunta i att underhålla en fastighet i fyra år och sparar massa pengar men femte året är fastigheten försämrad och då förlorar man på det.

Kommuner som har egna fastigheter räknar normalt inte sitt fastighetsinnehav men ett privat bolag gör det, till exempel säger man att Wallenstam är goda för omkring 15 miljarder. En kommun räknar inte sina tillgångar i fastigheterna på detta vis. En kommun som äger sina fastigheter har inte ett värde, ett privatbolag har värdet i fastigheterna. Till exempel Nya Karlatornet kommer att kosta omkring 2,7 miljarder, då har man en förmögenhet minus lånen man tar i fastigheten och det kan man ha som täckning när man behöver låna till nya investeringar. Så gör inte kommunerna för de går bara in för sig själva. Avslutningsvis kan det tilläggas att politikerna kan gå in och besluta att man ska taxerar ut aktieutdelning ifrån det kommunala bolaget. För ett antal år sedan beslutade politikerna att ta ut 100 miljoner kronor ur det kommunala bolaget, kommunen betalar för höga hyror men bakvägen så kommer det tillbaka till kommunen ändå.

5.4 Svenljunga kommun

Svenljunga kommun bildades år 1971 som då bestod av 14 församlingar.³⁹ Svenljunga ligger cirka 116 kilometer med bilväg från Göteborg och i kommunen finns det sammanlagt 13 förskolor och nio grundskolor. Kommunen driver ingen egen gymnasieskola, elever som står inför val av gymnasieskola kan välja gymnasium i de närliggande kommunerna såsom Borås, Mark eller Tranemo.⁴⁰

³⁹ Svenljunga Kommun (2018). *Kommun och politik*.

⁴⁰ Svenljunga Kommun. (2018). *Utbildning och barnomsorg*.

FAKTA SVENLJUNGA KOMMUN	
Befolkningsmängd (2017)	10 659 personer
Total landyta (2010)	91 976 hektar
Kommunalskattesats (2018)	33,83 %
Skatteintäkt per folkbokförd inv.	40 651 kr /inv.
Ekonomiskt resultat per inv. (2017)	813 kr /inv.
Kommunalekonomisk utjämning	13 977 kr/inv.
UR BALANSRÄKNING (2016)	
SKULDER	150,7 mnkr
EK	290,9 mnkr

Källa SCB.se (*Egen illustration*)

Svenljunga kommun hyr samtliga skolfastigheter av Svenljunga Verksamhetslokaler AB. Svenljunga kommun äger i sin helhet bolaget med kommunfullmäktige i Svenljunga kommun som överordnad beslutsfattare.⁴¹ Peter Rundberg har arbetat på *Kommunstyrelseförvaltningen/Kanslienheten* på Svenljunga kommun sedan 2016 och är lokalförsörjningsstrateg vilket innebär att han planerar långsiktigt och kortsiktigt alla projekt vad det gäller lokaler för skolor, äldreboende och kontor. Hans viktigaste arbetsuppgift är att vara kontaktlänken till kommunens fastighetshetsbolag Svenljunga verksamhetslokaler AB som äger i stort sett alla kommunens fastigheter. Bolagets uppgift är att förvärva, äga och förvalta kommunala verksamhetslokaler.

Anledningen till att Svenljunga kommunen har valt att hyra lokaler av det kommunala bolaget är för att sedan 2010 var det en politisk inriktning att kommunen skulle lyfta ut förvaltningen. Först hade kommunen lyft ut bostadsförvaltningen till ett eget bolag och sedan gjorde man likadant med verksamhetslokaler och industrifastigheter. Genom denna åtgärd förväntade kommunen att de kunde få en högre effektivitet och snabbare process att styra saker och ting. Fördelen med att hyra skolfastigheterna av bolaget är att kommunen har en långsiktig förvaltare och insyn i underhållsprocessen. Nackdelar med denna typ av hyresförhållande av skolfastigheter är att kommunen har haft inkörningsproblem med att få bolaget att fungera. Problemet är att kommunen är den enda hyresgästen och samtidigt ägare vilket har gjort att det har varit svårt att hålla reda på roller och det är en process som pågår. Kommunen arbetar nu med ett kommunikationsdokument för att förbättra situationen och undvika framtida inkörningsproblem.

Kommunen har inte gjort någon analys på om det är lönsamt för kommunen att hyra skolfastigheter på detta vis men ser inte att det varken är plus eller minus om man jämför med vad det kostar att hyra övriga lokaler i Svenljunga. Kommunen planerar att bygga en förskola med fyra till sex avdelningar och den senaste förskolan som byggdes i kommunen var för tre år sedan. Man byggde också en slöjdsal och teknisksal för ett år sedan. När kommunen är i behov av nya lokaler lämnar de en beställning till Svenljunga verksamhetslokaler AB så får de svar från bolaget angående byggnation. När kommunen har beställt är de borta ifrån processen tills dess att de kommer in som hyresgäst.

⁴¹ Svenljunga Kommun. (2018). *Företagspolicy*

Vidare anger Svenljunga kommun att de redovisningsmässiga aspekterna inte är en drivkraft för att hyra sina skolfastigheter, däremot kunde det ha varit en drivkraft en gång i tiden men är ingen drivkraft just nu. Då Svenljunga kommun äger bolaget Svenljunga Verksamhetslokaler AB så upplever de att det är flexibelt att hyra och att kommunen har möjlighet att påverka. Om kommunen vill bestämma över kommunens bolag med "*hela handen*" måste det gå via kommunfullmäktiga vilket är en politisk process som tar tid. Eftersom kommunen som ägare styr hyreshöjningar ser man inga risker med detta i hyresförhållandet och kommunens kontrakt är 25-åriga. Om en kommun hyr av en privat hyresvärd så ser denna risken annorlunda ut. Skattemässiga aspekterna påverkar inte Svenljunga kommun då utbildningslokaler inte är momspliktiga. Huvudsakligen har kommunen alla fastigheter i egen regi och inom ett år eller två kommer kommunen att ha lämnat all extern förhyrning. Ett långsiktigt mål för Svenljunga kommunen är att samla allt under samma hand.

Svenljunga kommun har nio grundskolor, den totala lokalkostnaden för dessa skolor är 16 204 063 kronor och den totala lokalytan är 18 809 kvadratmeter vilket ger en kostnad på 862 kronor per kvadratmeter. Kommunen har tretton förskolor med en total lokalkostnad på 7 005 539 kronor och en total lokalyta på 6 462 kvadratmeter. Detta ger en kostnad per kvadratmeter på 1084 kronor. Den äldsta förskolan är från 1900 och den äldsta grundskolan är från 1940. Generellt sett är kommunens skollokaler gamla och inte anpassade till modern pedagogik. För tillfället avvaktar kommunen med att vidta några åtgärden för att anpassa lokalerna tills skolplanen tas upp av politikerna i kommunen vilket kan ske till sommaren eller till hösten.

Ur *Bolagsspecifika Ägardirektiv för Svenljunga Verksamhetslokaler AB* anges det att bolaget har en verksamhetsinriktning att främst stödja försörjningen av kommunens behov av verksamhetslokaler. Bolaget har även ekonomiska mål. Bolagets soliditet ska vara minst 5 procent vilket de planerar att uppnå via egen finansiering och att bolaget ska generera en avkastning på totalt kapital om 0,2 procent. Det bestämdes också att från 2017 skall bolaget generera ett resultat efter avskrivningar och finansiella poster om minst 1 procent av hyresintäkterna.⁴²

5.5 Vänersborgs kommun

78 kilometer från Göteborg med bilväg ligger Vänersborg. Kommunen består av fyra tätorter.⁴³ Huvudorten är Vänersborg, en stad som skapades 1644, Brålanda, Frändefors och Vargön. Den största arbetsgivaren i Vänersborgs kommun är kommunen med sina 3300 anställda. I kommunen anges efterfrågan på nya bostäder vara stor.

Anna Högmark arbetar sedan två år tillbaka på *Barn- och utbildningsförvaltningen* på Vänersborgs kommun som utredare och har under tiden även blivit lokalansvarig. Vänersborgs kommun hyr ganska mycket skollokaler idag, både lokaler för grundskolor och för förskolor. Gymnasieskolor ligger inte i *Barn- och utbildningsförvaltningen* regi utan istället finns *Kunskapsförbundet väst*, ett kommunalförbund som är ett samarbete mellan Vänersborgs och Trollhättans kommun med omkring 3000 gymnasieelever.⁴⁴ Anledningen till att Vänersborgs kommun har valt att hyra skollokaler anges vara för att kommunen inte har tillräckligt med egna fastigheter, att barnantalet och elevantalet har ökat kraftigt, att kommunen inte har haft

⁴² Svenljunga Kommun. (2018). *Bolagsspecifika ägardirektiv Svenljunga Verksamhetslokaler AB*.

⁴³ Vänersborgs Kommun. (2018). *Om Vänersborg*.

⁴⁴ Kunskapsförbundet. (2017). *Birger Sjöbergsgymnasiet*.

investeringsmedel i tillräcklig omfattning och att kommunen inte har hunnit med att bygga som den ska.

FAKTA VÄNERSBORG KOMMUN	
Befolkningsmängd (2017)	39 151 personer
Total landyta (2010)	64 270 hektar
Kommunalskattesats (2018)	33,69 %
Skatteintäkt per folkbokförd inv.	43 598 kr/inv.
Ekonomiskt resultat per inv. (2017)	1 944 kr/inv.
Kommunalekonomisk utjämning	11 262 kr/inv.
UR BALANSRÄKNING (2016)	
SKULDER	757,6 mnkr
EK	1 080,8 mnkr

Källa SCB.se (*Egen illustration*)

Vänersborgskommun har hyrt in moduler och har det i princip till alla grundskolor idag. Det som har varit bra med denna lösning har varit att modulerna är flexibla och lokalerna är bra. Nackdelen är att det är dyrt att hyra dessa och att det saknas matsal och ämnessalar och liknande utrymmen i dem, modulerna innehåller oftast klassrum och grupprum. Vänersborgs kommun har haft akut lokalbrist och en del av de lokaler kommunen har hyrt in är inte optimala för att bedriva förskola och grundskola i.

En fördel med att hyra är att det är smidigt och att det går fortare att hyra in än att bygga nytt. *Barn-och utbildningsförvaltningen* har närmare 50 olika kontrakt och hyr lokaler från flera olika fastighetsbolag. Modulerna är ofta från Indus men det beror på vilka företag som kommer in när kommunen går ut med anbud. Andra fastighetsbolag är till exempel Hemsö och Vänerparken Property. Kommunen har också hyrt lokaler av statlig myndighet, Vänerskolan som är en statlig special skola (SPSM). *Barn-och utbildningsförvaltningen* hyr också från andra förvaltningar inom kommunen, till exempel hyr de utrymme vid en idrottshall för fritidsverksamhet av Kultur-och fritidsförvaltningen. När det gäller förskolor så hyr *Barn-och utbildningsförvaltningen* lokaler av missionskyrkan, en bandyklubb, en bostadsrättsförening, en stiftelse/ekonomisk förening i en park, Riksbyggen, Vänersborgsbostäder och Specialfastigheter.

En skillnad som kommunen upplever gällande kommunal fastighetsägare kontra privat är att förändringar i befintliga fastigheter går fortare att göra hos en privat hyresvärd än i de fastigheter som kommunen själva äger. När verksamhetsanpassningar ska göras i de kommunalt ägda fastigheterna fattas först ett beslut hos Barn-och utbildningsnämnden (BUN) om att det ska göras, sedan måste BUN fatta beslut om att äska investeringsmedel till projektet. Beslutet angående investeringsmedel går sedan vidare till *Samhällsbyggnadsnämnden* för beslut och därefter beslutar Kommunfullmäktige vad som kan beviljas och inte. Beviljas inte

investeringsmedel kan inte projektet genomföras. Om investeringsmedel beviljas fattas därefter ett beslut i BUN om att starta projekteringen. Det är också kommunfullmäktige som tar beslut angående om kommunen ska hyra skolfastigheter eller inte när de fått förfrågningar från fastighetsbolag, anledningen till detta är för att Vänersborgs kommun har resonerat att detta är ett politiskt beslut.

Huruvida det är lönsamt för kommunen att hyra sina skolfastigheter eller inte vet kommunen först när de fått ett erbjudande med kontraktserbjudande från ett företag. Lokaler inhyrda av extern hyresvärd efter 2013 (inklusive moduler) har en förväntad kostnad 2018 på cirka 1300 kronor per kvadratmeter. En helt ny skola som kommunen bygger ligger på cirka 2500 kronor per kvadratmeter att hyra för BUN. Vänersborgs kommun har en skola på gång med väldigt komplicerade markförhållande vilket gör att det blir en dyr investering och kommunens kostnader ökar. Vänersborgs kommun har även en grundskola som de skulle vilja bygga, där *Barn- och utbildningsnämnden* har begärt investeringsmedel som de inte ännu vet om de kommer att få beviljats. Där räknar de på en investeringskostnad på runt 250 miljoner kronor.

En helt ny skola har inte byggts av kommunen på många år men flera skolor har byggts ut. De senaste skolorna som byggts i Vänersborgs kommunen är inhyrda av kommunen. När en skola ska byggas i kommunen är det *Fastighetsenheten* som får i uppdrag att sköta detta och enheten beslutar hur de vill gå till väga vid det enskilda fallet. Projekteringen sker internt men sedan går man vidare därifrån och upphandlar. *Social förvaltningen* i kommunen hyr in en del från Hemsö, de har ett annat upplägg än *Barn-och utbildningsförvaltningen* där kommunen inte bygger åt dem ofta utan de använder sig av det kommunala bostadsbolaget, Vänersborgsbostäder. Vänersborgsbostäder bygger inte förskolor och grundskolor.

I Vänersborgs kommun är inte de redovisningsmässiga aspekterna så som balansräkning och skuld per invånare en drivkraft till att kommunen hyr skolfastigheter utan det som styr är de politiska ambitionerna, men givetvis begränsas kommunen av vad man anser att man har råd att göra i omslutning av balansen. För *Barn-och utbildningsförvaltningen* är det i stort sett betydligt flexiblere att hyra av extern fastighetsägare än att kommunen själv äger skolfastigheterna. Till exempel kan *Barn-och utbildningsförvaltningen* ta det som ett hyrestillägg när ett kök behöver installeras eller en vägg flyttas. Det är den privata hyresvärden som står för investeringen och kommunen behöver inte investeringsmedel som tar tid att besluta om. Kommunen kan dessutom säga upp kontraktet när de inte längre har behov av det.

För Vänersborgs kommun är det generellt i nuläget dyrare att hyra. Där ligger hyran från extern hyresvärd nästan på det dubbla än vad kommunen gör internt. En privat hyresvärd har som mål att gå med vinst på sina fastigheter, det har inte kommunen så därför blir det dyrare att hyra av en privat fastighetsägare. Lokaler är nu också en bristvara vilket pressar upp priserna i kommunen. Äldre lokaler är billigare på grund av avskrivningar och att det var billigare att bygga förr. I och med konjunkturen är det dyrt att bygga nytt för kommunen nu och då blir hyran högre. Jämför man att bygga nytt för kommunen kontra att hyra en befintlig fastighet hos en privat hyresvärd är det billigare att hyra. Moms kan *Barn-och utbildningsförvaltningen* lyfta intern när de bygger vilket den externa hyresvärden inte göra och det blir då dyrare.

Se bilaga 1 för Vänersborgs fördelning över vilka skolfastigheter de hyr respektive äger.

6. Empiri: Fallstudie av kommunal skola

Nedan följer ett verkligt exempel av en resultatbudget för en kommunal grundskola och förskola för år 2017. Kommunen hyr skolfastigheten av ett privat fastighetsbolag.

Hyresintäkt	13 182 000
Rabatt	+1739 000
Driftskostnader	-2704 000
Löpande underhåll	-192 000
Planerat underhåll	-721 000
Driftsnetto	11 304 000

- Fastigheten har en uthyrningsbar area på 11 660 kvadratmeter.
- Fastigheten har ett justerat värde på 207 574 000 kronor. (Det koncernmässiga bokförda värdet plus investeringar.)
- Hyran för kommunen per år är 13 182 000 kronor. (I resultatbudgeten fanns även en rabatt på 1 739 000 kronor som kommunen fick av det privata fastighetsbolaget på hyran. Eftersom rabatten inte längre gäller lägger vi på den på hyran igen. Därmed landar hyran på 14 921 000 kronor per år.)

Syftet med kapitel 6 är att undersöka vad skillnaderna blir om kommunen istället för att hyra skolfastigheten, bestämmer sig för att köpa och äga fastigheten. Nedan följer resultatbudgeten för skolan följt av fyra modeller med olika scenarier och antagande. I samtliga modeller förutsätter vi att man ska behålla skolfastigheten för ”all framtid.”

Modell 1

Kommunen hyr

Hyra	14 921 000
Summa kostnader	14 921 000

Kommunen äger

Driftkostnader	2 704 000
Räntekostnader	2 906 036
Underhållskostnader	913 000
Summa kostnader	6 523 036

I modell 1 görs antagandet att kommunen och det privata fastighetsbolaget kan låna till samma ränta. I detta fall har vi antagit en ränta om 1,4 %. Eftersom det inte finns några ordentliga empiriska studier som visar att ett privat fastighetsbolag förvaltar samhällsfastigheter effektivare än vad kommunen gör antar vi att kommunen och det privata fastighetsbolaget kan förvalta fastigheterna lika effektivt och för samma kostnad.

Låt oss också anta att kommunen lånar hela beloppet för att köpa skolan vilket betyder att kommunen lånar 207 574 000 kronor. Vi utgår från att kommunen använder självkostnadshyra och den nya "hyran" för kommunen blir därmed räntekostnad och drift-och underhållskostnad som kommunen betalar per år.

Modell 1 visar att kommunen betalar 6 523 036 kronor för skolfastigheten per år om de köper fastigheten jämfört med hyran som de betalar till det privata fastighetsbolaget på 16 007 000 kronor per år.

Modell 2

Kommunen hyr

Hyra	14 921 000
Summa kostnader	14 921 000

Kommunen äger

Driftkostnader	2 704 000
Underhållskostnader	913 000
Räntekostnader	11 304 000
Summa kostnader	14 921 000

I modell 2 utgår vi från samma förutsättningar som i modell 1, att kommunen lånar hela köpeskillingen för att köpa skolfastigheten och för en ränta om 1,4 %. I modell 2 tittar vi på hur mycket ränta får höjas för att det fortfarande ska vara lönsamt för kommunen att äga skolfastigheten, alltså var går brytpunkten?

Vi tar den hyreskostnad som kommunen har när de hyr skolfastigheten som är 14 921 000 kronor och drar bort drift-och underhållskostnader som uppgår till 3 617 000 kronor. Kvar får vi 11 305 000 kronor som vi kan betala ränta med. Vi dividerar de 11 305 000 kronorna med fastighetens värde som är 207 574 000 kronor. Detta ger oss en ränta på cirka 5,45%.

$$(14\,921\,000 - 3\,617\,000 = 11\,304\,000 / 207\,574\,000 = 0,05445738)$$

Skulle räntan höjas till 5,45 % betyder det att vi når brytpunkten och det är därmed mer lönsamt för kommunen att hyra skolfastigheten.

Modell 3

Privata företaget äger skolfastigheten

Driftkostnader	2 704 000
Räntekostnader	2 906 036
Underhållskostnader	913 000
Avskrivningar	4 151 480
Summa kostnader	10 674 516

Kommunen äger skolfastigheten

Driftkostnader	2 704 000
Räntekostnader	2 906 036
Underhållskostnader	913 000
Avskrivningar	6 290 121
Summa kostnader	12 813 157

I modell 3 tittar vi på avskrivningar. I resultatbudgeten för skolfastigheten anges inga avskrivningar men vi antar att det privata fastighetsbolaget skriver av skolfastigheten på 50 år. Kommunen måste däremot i regel skriva av fastigheter för verksamheter på 33 år.⁴⁵ Man bör dock beakta att det finns komponentavskrivningar vilket både kommuner och privata fastighetsbolag tillämpar. För enkelhetens skull har vi valt att bortse från komponentavskrivning.

Avskrivningar görs på byggnader och inte på marken. I resultatbudgeten anges endast hela fastighetens värde. Poängen här är att visa att kostnaderna kan skilja sig åt för privata fastighetsbolag och kommuner och därför använder vi fastighetsvärdet trots att man i verkligheten gör avskrivningarna på byggnadsvärdet. Som kalkylen ovanför visar blir det en högre avskrivning för kommunen. (Avskrivningarna tas fram genom att ta byggnadsvärdet och dividera med hur många år byggnaden skrivs av på)

Modell 4

I modell fyra anger vi möjliga scenarier att utreda. Kommuninvest har den högsta kreditvärdigheten och detta får kommuner som är Kommuninvest ägare och kund ta del av. Privata bolag kan inte få dessa låga räntor om de ska bygga till exempel en skola. Det man skulle kunna titta på här är olika räntenivåer, vad blir skillnaden? En aspekt som är fördelaktig för kommuner är att de själva kan välja hur mycket kapital de vill skjuta till när de ska låna pengar och att det inte finns en viss procentsats som måste vara eget kapital.

⁴⁵Brunes & Lind, (2008). s. 16–17

7. Analys och diskussion

I kapitlet utvärderas och diskuteras litteraturundersökningen i kapitel 3, empirin i kapitel 4 och 5 samt resultatbudgeten i kapitel 6.

7.1 Diskussion kartläggning

Litteraturundersökningen som har genomförts i detta arbete visar att det finns kommuner som väljer att hyra skolfastigheter. Vi ville trots detta själva undersöka och bekräfta att vissa kommuner valt att frångå det traditionella ägandet av skolfastigheter. Kartläggningen över Västra Götalands län visar att cirka 73 procent av kommunerna hyr en eller flera lokaler för kommunal förskoleverksamhet, att 35 procent hyr en eller flera kommunala skolfastigheter för kommunal grundskola och att 49 procent av de kommuner som bedriver gymnasieskola hyr en eller flera skolfastigheter för kommunal gymnasieskola. Något som måste observeras i denna kartläggning är att kommuner som till exempel Svenljunga kommun anger att de hyr samtliga skolfastigheter trots att de hyr lokaler av ett kommunalt bolag som inte har något större vinstkrav. Att hyra av ett kommunalägt bolag skiljer sig från att hyra lokaler av ett privat bolag i det avseende att den privata aktören har ett vinstkrav. Kartläggningen hade varit tydligare om en uppdelning av frågorna hade gjorts genom att vi frågade om kommunerna hyr av ett privatfastighetsbolag (extern aktör) och om de hyr av ett kommunalt fastighetsbolag.

7.2 Diskussion intervjustudie med kommuner

I intervjudelen med företrädare på utvalda kommuner i Västra Götalands län visar det sig att synen på att hyra skollokaler skiljer sig åt. Lerums kommun hyr inga skollokaler utan äger alla sina skolfastigheter. De anger att det är för dyrt att hyra dessa lokaler och att de inte ser några fördelar med att hyra. Dessutom är Lerums kommuns policy att äga sina lokaler för kärnverksamhet. Kungälv kommun har precis som Lerums kommun en policy att äga sina fastigheter för kärnverksamheter men förutsatt att behovet av lokalen är långsikt. Kungälv både hyr och äger skollokaler. I de fallen Kungälv kommun valt att hyra skollokaler har skälen angetts vara bland annat på grund av att investeringsmedel inte räckt till, till exempel när gymnasieskolan i kommunen skulle byggas. De fördelar Kungälv kommun ser med att hyra skollokaler är att då kommunen har ett stort investeringsbehov just nu och att mycket behöver byggas så slipper kommunen investeringskostnaden när de hyr lokaler, kommunen har dessutom ett lånetak att ta hänsyn till.

Vänersborgs kommun är mer positiv till att hyra skollokaler och anser att det är mer flexibelt att hyra lokaler på så vis att kommunen kan lämna lokaler genom att säga upp hyresavtalet. Beslutsprocessen när en lokal behöver renoveras eller hyresgästanpassning krävs går snabbare om kommunen hyr av en extern aktör. Vänersborgs kommun inser att det är dyrt att hyra skollokaler men hyr idag mycket lokaler för förskola och grundskola. Skälen till att de hyr mycket skollokaler är för att det har varit akut lokalbrist, kommunen har inte hunnit bygga i den takt som krävts, att det går snabbare att få tillgång till lokaler genom att hyra och att bygga en ny skola tar tid. Både Kungälv kommun och Vänersborgs kommun hyr in baracker. Detta har varit en lösning för Vänersborgs akuta lokalbrist vilket angetts vara en effektivt och flexibel lösningen men som också är dyrt.

Företrädaren för Svenljunga kommun anger att kommunen hyr sina skolfastigheter av Svenljungas verksamhetslokaler AB som är ett kommunalägt bolag. Även Partille kommun

som valt att sälja av sina fastigheter hyr de flesta av sina fastigheter av ett kommunaltbolag. Partille kommun hyr skollokaler av det kommunala bostadsbolaget Partillebo. Att förvaltningen lyfts ut ur Partille kommun in till ett kommunalt bolag gör att kommunen kanske anger att de hyr sina lokaler, däremot äger kommunen fortfarande sina fastigheter och detta kommer gynna verksamheterna på så vis att man troligtvis har mer att säga till om jämfört med om hyresvärden var en extern aktör. Partille kommun betalar en högre hyra för sina verksamhetslokaler då de lagt över driften på ett kommunalt bolag men precis som företrädaren på Partille kommun berättade, så är dessa pengar något som kommunen ändå får tillbaka bakvägen. Att lägga över driften på ett kommunaltbolag är fördelaktigt enligt Partille kommun på så vis att man får en långsiktig förvaltare med bra kompetens i att sköta och förvalta fastigheterna. Att driften lades över anges vara av ekonomiska och skattemässiga skäl. Kommunallagen och skattelagen gör det mer effektivare om ett bolag äger fastigheterna. Ett fastighetsbolag får göra avskrivningar för förluster och ett fastighetsbolag får göra vinster vilket inte en kommun får göra.

Partille kommunen hyr dessutom lokaler av en mindre extern hyresvärd och där stöter kommunen på problem då hyresvärden inte agerar professionellt och inte avsätter pengar till underhåll som ett större privat bolag som Hemsö gör eller som kommunen själv gör. Det kan alltså konstateras att kommuner inte bara ska överväga om de ska hyra eller äga skolfastigheter utan nästa steg är att om kommunen väljer att hyra lokaler, vilken typ av hyresvärd bör kommunen hyra lokaler av? Hemsö har ett genomsnittligt planerat underhåll för 2018 på 99 kronor per kvadratmeter och ett löpandeunderhåll på 36 kronor per kvadratmeter. Lerums kommun som äger samtliga skolfastigheter i kommunen har en högre underhållskostnad på 289 kronor kvadratmeter. Däremot har kommunen för tillfället inte tillräckligt med pengar till underhållsbudgeten och därför måste akuta åtgärden prioriteras. Att notera här är att då Hemsö har olika typer av samhällsfastigheter så kan denna siffran vara missvisande eftersom en vårdlokal kanske inte har samma underhållskostnad som en skolfastighet.

Vad underhållet bör ligga på för en skolfastighet råder det delade meningar om då till exempel Hemsös underhåll varierar beroende på vilka planerade åtgärden man har för kommande år. Ska ett tak bytas så kommer detta påverka det planerade underhållet. Oavsett vad underhållskostnaden är så måste kommunen eller den privata aktören hålla en underhållsnivå så att lokalerna inte förfaller i framtiden, ett problem som de privata mindre fastighetsägarna kan få som Partille kommun hyr lokaler av. Hemsö som är Sveriges ledande privata fastighetsbolag som utvecklar och äger samhällsfastigheter har både kompetens och resurser till att förvalta fastigheterna. Genom olika ansvarsfördelningar och hyresavtal är det inte troligt att en kommun som hyr av Hemsö kommer att stöta på samma problem som Partille kommun har gjort med den privata fastighetsägaren de hyr lokaler av. Det kanske inte kan dras en slutsats kring att mindre hyresvärdar inte avsätter pengar till underhåll, men det kan däremot konstateras att de troligen inte har samma förutsättningar till att avsätta eller göra de åtgärden som krävs som det större bolag har.

Vidare kan vi se att många av de anledningar kommunerna vi har intervjuat har angett vara till att de hyr skolfastigheter också anges i examensarbetet *Bör kommunen äga eller hyra sina skollokaler?* I detta arbete kommer författarna fram till att de flesta kommuner äger sina skollokaler och att några bakomliggande orsaker till detta är att kommuner har en syn på att det är billigare att äga sina fastigheter och att det i många kommuner är en policy att äga sina kärnverksamhetslokaler. Att det finns kommuner som hyr skollokaler idag har olika förklaringar, det kan till exempel ha att göra med att kommunen vill frigöra kapital, ett sätt att hantera den akuta lokalbristen som råder i kommunen, att kommuner har lånetak som gör att

det blir svårt att skaffa kapital för att bygga skolor och att minska skulden för kommuner genom att hyra lokaler. I det långa loppet tycks det mesta peka på att det är lönsammast för kommuner att äga sina skolfastigheter, men med den befolkningsökning vi har idag med ökande barn-och elevantal så har många kommuner svårt att bygga i den takt som krävs.

7.3 Diskussion hyressättning

För att vidare diskutera om det är lönsamt för kommuner att hyra skolfastigheter bör det tas i beaktande att det förutom den ekonomiska aspekten finns en rad andra faktorer att ta hänsyn till innan en kommun fattar ett beslut om att hyra skolfastigheter. Det gamla budgetsysteem som fanns i kommunerna var problematiskt på så vis att anslag delades ut från *ledningen* till de två andra enheterna *verksamheten* och *fastighetsenheten*. Systemet innebar att *verksamheten* inte behövde betala hyra med de anslag de fick av *ledningen*, vilket resulterade i att det inte gick att se hur stor del av budgeten som gick till lokaler för *verksamheten*. Eftersom *verksamheten* inte betalade för ytan de nyttjade ledde det även till att man hade mycket lokalyta som egentligen inte behövdes. Genom att införa internhyror där *verksamheten* betalar hyra för sina lokaler kunde kostnaderna för lokalerna bli synliga och *verksamheterna* är tvungna att hushålla med sina resurser och vara mer lokaleffektiva. Efter att det nya systemet införts kan vi resonera att kommuner har bättre förutsättningar att resurshålla med de lokaler kommunen äger. På samma vis som kommunen endast vill betala för de lokaler man är i behov av vid hyra av lokal med extern hyresvärd, så har det blivit en likadan tankegång när kommunen hyr lokaler internt/äger sina lokaler.

I exemplet från Kungälv kommunens interna hyressättning går det att utläsa att i hyran ingår de flesta hyreskomponenter förutom städning, avfallshantering inne lokalen, lås och larm och annan verksamhetsservice. Vi kan jämföra detta med vad företrädarna som intervjuades på Lerums kommun på *Kommunens verksamhetslokaler* förklarade. Enheten hyr ut lokaler för Lerums kärnverksamheter och deras driftåtagande är ett fullserviceavtal där allt förutom städning ingår. Lerums kommun berättade att när kommunen hyr från en extern aktör så exkluderas ofta vissa kostnader. Det vi kan utläsa från den gränsdragningslista över en kommunal skola som Hemsö äger och hyr ut till en kommun är att detta är något kommuner kan förhandla om. Hemös vill troligtvis att ansvars- och kostnadsfördelningen ska vara likadan i alla hyreskontrakt för att underlätta arbetet men så är ser inte verkligheten ut, hyresförhållanden skiljer sig beroende på vilken hyresgäst Hemsö har. Kommunen kan själv välja att stå för till exempel städning och därmed välja om de ska ha egen personal för detta eller om de vill outsourca denna tjänst.

Svårigheten med att kommunen hyr av en extern aktör är att kommunen inte kan se hur stor del av hyran som är vinstavkastning och vad som är drift- och underhållskostnader. Om kostnaderna hade varit mer transparenta hade detta resulterat i att kommunen kan jämföra om det är billigast att städning ingår i hyran eller om detta ska exkluderas så att kommunen själv kan välja upplägg för denna tjänst. Därmed kan en slutsats här vara att när kommunen hyr finns inte samma synlighet eller transparens över kostnaderna vilket kan resultera i att kommunen inte kan styra hur de vill lägga upp de olika typer av service och på så vis välja det alternativ som är billigast. Det går att argumentera att Hemsö med sannolikhet har gjort denna jämförelse och valt det billigaste alternativet för städservice men detta är en kostnad som kommunen inte kan se och kan därför inte göra en egen jämförelse om de ska avtala bort städning i gränsdragningslistan för att själva stå för den kostnaden.

Vidare kan det kostareras att kommuner är icke vinstdrivande organisationer vars syfte är att skapa samhällsnytta medan privata företagssyfte är att skapa vinst. Vinstkravet som måste läggas på vid hyressättningen ökar hyran för kommuner jämfört med hyressättning enligt självkostnadsprincipen som många kommunen använder sig av där hyran sätts utifrån kapital, ränta, drift-och underhåll. Att tillägga är att kommuner kan få ett ekonomiskt överskott men detta överskott ska användas till att skapa nytta för kommunens invånare i form av till exempel service. Redan här kan man se en anledning till varför det teoretiskt sätt skulle vara dyrare för kommunen att hyra sina skolfastigheter. Däremot måste det beaktas, att som representanter för Vänersborg kommun klargjorde vid vår intervju, att bygga en helt ny skola och äga skolan är initialt dyrt och med stor sannolikhet dyrare för kommunen jämfört med att hyra en befintlig lokal från en extern hyresvärd. Ju längre tiden går kommer dock det att bli billigare och billigare för kommunen att själva äga skolan i och med att lånet samt räntekostnaderna minskas och avskrivningar på byggnaden görs. Likaså hävdar företrädare för Kungälv kommun att är behoven för en lokal långsiktig så är det mer lönsamt för kommunen att äga skolan, här talar man om 30 år. Är behovet däremot kortare, på omkring 10–20 år anges det vara mer lönsamt att hyra lokalerna.

Ovanstående information leder oss in på nästa fråga. Hur långa hyresavtal måste upplåtas för att privata fastighetsbolag ska vilja bygga en ny skola till kommunen? Hemsö tecknar vanligtvis avtal på 15–20 år om en ny skola ska byggas, alltså vad som enligt Kungälv anses vara ett kortsiktigt behov. Om en kommun endast är i behov av en ny skola på kort sikt och ett privat fastighetsbolag bygger skolan till kommunen så innebär det en stor risk för den privata aktören som kanske inte har hunnit få tillbaka investeringen under de 15 åren och som efter hyreskontraktets tid står utan hyresgäst, med en relativt nybyggd specialanpassad byggnad. I detta avseende är det mer lönsamt för kommunen om de inte äger skolan. Troligtvis bygger privata fastighetsbolag skolor för kommuner som har ett långsiktigt behov av lokalerna.

7.4 Diskussion kommuner och nybyggnation

Lerums kommun är ett exempel på en kommun som enbart äger sina skollokaler trots att befolkningen och behovet av utbildningslokaler ökar i kommunen. Projektorganisationen på Lerums kommun sköter projektledning, investeringsbudgetar och liknande, för att sedan låta en extern aktör bygga skolor åt kommunen. Det är troligtvis lättare för kommuner som har en etablerad organisation för hur man bygger skolor att kunna hinna bygga i den takt som krävs och tillgodose det ökande behovet av utbildningslokaler. Andra kommuner som inte byggt någon skola på upp mot 20 år och där en tydlig organisation för detta ändamål saknas kan det vara svårare att hålla samma tempo, en lösning har då blivit att helt enkelt hyra lokaler. Vänersborgs kommun har inte byggt en ny skola på många år och hyr idag många lokaler både för förskola och grundskola. Kommunen har inte hunnit bygga i det tempot som behövs. Det tar också tid om att få beslut om investeringsmedel av banken vilket gör det smidigare för Vänersborgs kommun att i många fall hyra lokaler för utbildning.

Vidare kan det tilläggas att genom att hyra skollokaler slipper Vänersborgs kommun också investeringskostnaden och precis som privata bolag har kommuner ett lånetak, något som kan förhindra att kommunen lyckas införskaffa de medel som krävs för att kommunen ska kunna bygga en ny skola. Vi kan alltså konstatera att kommuner har olika förutsättningar när det kommer till att bygga skolor. Om en kommun har en väletablerad organisation för att upphandla/projektera eller bygga skolor kommer det vara lättare för kommunen att kunna bygga i den takt som krävs för att sedan kunna äga sina skolfastigheter. Att en kommun som

Lerum dessutom har en policy att äga och bygga verksamhetslokaler är något som bidrar till att kommunen håller fast vid det traditionella synsättet, att kommuner ska äga sina fastigheter.

7.5 Diskussion kostnader för kommunen vid hyra och ägande

Gällande investeringskostnader för kommuner kan man diskutera kring det som Kommuninvest förklarade för oss. Kommuninvest lånar ut pengar till kommuner som är medlemmar och som har ett lånebehov. Kommuninvest har den högsta kreditvärdigheten som de lånar på vilket gör att kommunen kan ta del av dessa villkor, något som privata aktörer inte kan göra. Andra fördelar kommunen har är att deras projekt inte prövas av Kommuninvest och att kommunen själva väljer hur mycket kapital de vill skjuta till. Det kan onekligen hävdas att kommunen har en rad fördelar här. I det exempel som anges med rörlig ränta visar det att kommunen som låntagare hos Kommuninvest just nu skulle få betalt för att låna.

I kapitel fem tittar vi på ett verkligt exempel på en resultatbudget över en kommunal förskola och grundskola som en kommun hyr av ett privatfastighetsbolag. Syftet med kapitlet är att utreda vad som händer om kommunen väljer att köpa skolfastigheten. Olika modeller presenteras i kapitel 5 där vi gör olika antaganden. Vi antog att kommunen lånar hela köpeskillingen och vi räknar med en kalkylränta då dagens räntenivåer är så låga. Resultaten visar att om kommunen köper skolfastigheten som har ett justerat värde på dryg 207 miljoner kronor så skulle kostnaderna vara betydligt lägre för kommunen jämfört med den hyra som kommunen betalar till det privata fastighetsbolaget. Detta förutsätter att kommunen hyresrätter utifrån självkostnadsprincipen vilket de flesta kommuner troligtvis gör då kommuner inte har ett vinstkrav på samma sätt som privata fastighetsbolag.

I detta verkliga exempel kan vi avfärda värdet av den lönsamhetsmatris som presenterades i kapitel 3. I modell 2 i kapitel 5 utreder vi hur mycket räntan kan öka för att det fortfarande ska vara lönsamt för kommunen att äga skolfastigheten, alltså var brytpunkten går. I detta fall kan vi se att om räntan höjs till 5,45 procent når vi brytpunkten. Det går dock att diskutera det faktum att det privata fastighetsbolaget i så fall troligtvis kommer att höja hyran nästa gång hyresavtalet omförhandlas. I modell 3 utreder vi avskrivningar. Där kan vi se att avskrivningarna blir högre för kommuner som i regel måste skriva av skolfastigheter på 33 år jämfört med privata som kan skriva av byggnaderna på längre tid. Däremot kan det tilläggas att om man håller en underhållsnivå som gör att byggnaden går att använda till sitt ändamål, kanske avskrivningar är tveksamt att räkna med.

I sista modellen i kapitel 5 lämnar vi utrymme att fundera över de olika räntenivåerna kommuner och privata fastighetsbolag kan låna för och om det kan bli dyrare för kommuner att bygga på grund av att de måste följa lagen om offentligupphandling. Detta är något som hade varit intressant att undersöka, precis som frågan om privata fastighetsbolag kan driva och förvalta skolfastigheter effektivare än kommunen och därmed kan ta ut en lägre hyra.

Fortsättningsvis har vi även fått ta del av olika siffror från de kommunerna vi har intervjuat men dessa är svåra att tolka då hyra per kvadratmeter för kommuner ofta anges som schablonbelopp och inte stämmer för alla skolfastigheter. En äldre byggnad kommer inte att ha samma drift- och underhållskostnader som en ny skola. Kungälv kommun anger att för de fastigheter kommunen själva äger så har de schablon på 400 kronor kvadratmeter. I dessa 400 kronor ingår tillsyn och skötsel, felavhjälpande, energi, vatten, el, planerat underhåll och trädgårdsskötsel, byggnad och installationer. För Vänersborgs kommun ligger den förväntade

hyran från externa fastighetsägare på cirka 1300 kronor kvadratmetern och när kommunen bygger själva ligger hyran på 2500 kronor kvadratmetern.

Den senaste förskolan som byggdes i Lerums kommun är en förskola med sex avdelningar på 1196 kvadratmeter. Total projektkostnad är 26 800 kronor per kvadratmeter och hyreskostnad beräknad på 50 år är 2 021 793 kronor per år vilket ger en hyra på 1690,5 kronor per kvadratmeter och år. Dessa siffror ger oss egentligen ingen användbar jämförelse, ålder på byggnad kommer ha betydelse. Det är kanske därför lättare att se hur lönsamheten kopplat till att hyra och äga skolfastigheter ser ut är genom att studera den resultatbudget som vi presenterade i kapitel 5 trots att vi har fått göra olika antaganden.

7.6 Diskussion litteraturstudie

För att vidare diskutera det som angetts i tidigare litteraturstudier så förklarar Hans Lind och Fredrik Brunes i sin rapport *Äga eller hyra verksamhetslokaler-Strategier för konsekvensbedömning och beslut* att om den externa aktören kan förvalta och driva fastigheten effektivare än kommunen själv kan göra eller om den private aktören har ett längre räntekrav än vad kommunen har så kan detta innebära att hyran kan bli billigare för kommunen om de hyr av en extern aktör. Orsaker till detta diskuteras i rapporten men det anges också att inga utförliga studier på detta har genomförts. Andra tänkbara anledningar kan vara att avskrivningstiden i regel ska vara 33 år för kommuners fastigheter där verksamhet bedrivs medan den private aktören kan ha längre avskrivningstid. Hyran blir därmed högre för den offentlige huvudmannen. Andra orsaker har att göra med den standard den private levererar gällande fastighetsservice. Till exempel om fastighetsägaren levererar en lägre standard men till en billigare hyra och att kommunen accepterar detta.

Det ovanstående pekar på att det finns mycket att ta hänsyn till men även om en privat fastighetsägare kan förvalta lokalerna effektivare så kan frågan ställas om vinstkravet inte tar ut den marginalen. Vi tror inte att en slutsats kring detta kan dras förrän fler studier har genomförts. Om ett privat fastighetsbolag kan köpa upp olika tjänster knutna till fastighetsskötsel till ett bra pris, till exempel städning så finns det inget som tyder på att kommunen inte skulle kunna upphandla detta till samma kostnad. Däremot kanske kommunen i regel vill använda egen personal till detta vilket gör att man inte utvärderar det billigaste alternativet. Inget av det ovanstående kan egentligen dras en slutsats kring, här bör man även utreda frågan om det kan bli dyrare för kommuner att bygga en skola jämfört med en privat aktör som bygger och hyr ut till kommunen för att denne inte behöver följa lagen om offentlig upphandling.

Förutom den ekonomiska biten beskriver Lind och Brunes ytterligare effekter att titta på när kommuner väljer att hyra verksamhetslokaler. Dessa kan delas in i reella effekter, redovisningsmässiga effekter och skattemässiga efter. Det kan till exempel vara mer flexibelt att hyra lokaler för att kommunen lättare kan byta lokaler och säga upp hyresavtal, något som även Vänersborgs kommun angav vara en anledning till att de tycker att det är mer flexibelt att hyra skollokaler jämfört med att kommunen själv äger fastigheterna. Att det är flexibelt för kommunen att hyra ur den aspekten att de kan säga upp avtal kan hävdas, däremot borde det inte vara lika flexibelt att i den mån kunna planera eller ändra ytorna i skolfastigheten. Kungälv kommun menade på att hur flexibelt det är att hyra lokaler har att göra med vilken hyresvärd man har och hur villig värden är att göra de ändringar som hyresgästen vill.

En fördel för kommunen att bygga själv är att kommunen kan planera sina ytor på det vis de vill och efter sina egna förutsättningar. I övrigt angav kommunerna vi intervjuade att en privat aktör borde vara lika mån om att göra de ändringar hyresgästen vill precis som kommunen själv vill när de äger sina fastigheter. En fördel som Vänersborgs kommun tillade med att hyra skollokaler är att ändringar och hyresgästanpassningar som till exempel flytta en vägg eller installera ett nytt kök kan tas ut som ett hyrestillägg och på så vis slipper kommunen investeringskostnaden. Gällande flexibiliteten är det teoretiskt sett flexiblare att hyra när det kommer till att bli av med lokaler men att planera ytan och göra ändringar är mindre flexibelt vid hyra. Hur kommuner ställer sig i frågan om flexibilitet vid hyra kontra äga skolfastigheter så handlar det kanske egentligen om hur tillmötesgående deras hyresvärdarna varit, men troligtvis resonerar den privata hyresvärden på så vis att kommuner är en säker och långsiktig hyresgäst som man gärna vill behålla. Därmed gör hyresvärden de hyresgästanpassningar som krävs.

7.7 Diskussionsavslutning

Avslutningsvis kan vi kommentera det faktum att i det långa loppet pekar våra resultat på att det är mer lönsamt för kommuner att äga sina skolfastigheter. Att börja hyra skollokaler för att fokus kan läggas på kärnverksamheten är ett argument som vi inte tycker håller, då kommunen kan organisera sin verksamhet som de vill om de äger fastigheterna. Om kommunen äger sina skolfastigheter så genererar det fler anställda som arbetar för kommunen. Däremot kan det vara så att kommunen inte hinner och inte har kunnat lägga de resurserna som krävs för att utveckla en fastighetsorganisation som är effektiv. Hade kommunen haft tid och resurser till att utveckla en fastighetsorganisation så hade valet mellan äga och hyra varit enkel. Däremot ser verkligheten ut på ett annat vis. I Sverige råder det på ställen akut lokalbrist, vi har en befolkningsökning och kommuner hinner inte bygga. Utan valet att faktisk kunna hyra skolfastigheter så hade det varit svårt för kommuner att kunna tillgodose alla invånare i Sverige med utbildning. Däremot ska det nämnas att det finns kommuner som har en ökad befolkningsprognos och ökat elevantal som ändå hinner med att bygga i den takt som krävs.

8. Slutsatser

Resultatet i denna undersökning visar att det finns kommuner som hyr skolfastigheter. Både litteraturstudien som genomförts och kartläggning av samtliga 49 kommuner i Västra Götalands län visar att vissa kommuner frångår det traditionella att äga sina skolfastigheter. Cirka 73 procent av kommunerna i Västra Götalands län angav att kommunen hyr en eller flera lokaler för kommunal förskoleverksamhet, 35 procent hyr en eller flera kommunala skolfastigheter för kommunal grundskola och omkring 49 procent av de kommuner som har gymnasieskola i kommunen hyr en eller flera skolfastigheter för kommunal gymnasieskola. Nedan anges de slutsatser vi har kommit fram till.

Om behovet av skolfastigheten är långsiktigt är det mest ekonomiskt lönsamt att äga skollokalerna.

Om kommunen är i behov av en skola och detta behov är långsiktigt så är det mest lönsamt för kommunen att äga fastigheten. Detta beror på att kommunen då kan hyressätta enligt självkostnadsprincipen, vilket täcker kostnader för kapital, ränta, drift-och underhåll. Ett privat fastighetsbolag har ett vinstkrav som de lägger på vilket höjer hyran. Initialt är det dyrt för kommunen när de byggt en ny skola då de måste betala kapital, ränta och avskrivningar. Ju längre tiden går desto billigare kommer det att bli.

Om behovet av skolfastigheten är kortsiktigt är det mest ekonomiskt lönsamt att hyra skollokalerna.

Hyra är mest lönsamt när behoven av lokalerna är kortsiktiga. Om kommunen tar en investeringskostnad för en ny skola och sedan efter 10–15 år inte längre är i behov av skola kommer de stå med en byggnad som inte behövs. Att hyra befintliga lokaler av en extern aktör på kort sikt är billigare än att bygga en ny skola och äga den.

Anledningar till att kommuner äger skolfastigheter

Vissa kommuner har som policy att äga sina verksamhetslokaler och anser att det är dyrare att hyra lokaler.

Anledningar till att kommuner hyr skolfastigheter

Det finns flera tänkbara orsaker till att en kommun väljer att hyra skolfastigheter. Skälen som anges är att kommuner har en befolkningsprognos med ökande elevantal och att kommuner inte hinner bygga i den takt som krävs. Kommuner som inte byggt skolor på många år och som saknar en tydlig byggorganisation har troligtvis svårare att hinna med att bygga i den takt som krävs jämfört med kommuner som har en sådan tydlig struktur. Andra orsaker anges vara investeringskostnader. Om kommunen hyr skollokaler tar den privata aktören investeringen. Lånetak kan också göra att kommuner har svårt att införskaffa de medel som krävs för att bygga.

Fördelar med att äga skolfastigheter

Att kommunen äger sina skolfastigheter har sina fördelar på så vis att kommunen kan planera sin lokalyta på det vis som kommunen vill. Det går att samköra och samverka olika verksamheter vid tillfällen när det behövs om kommunen äger sina lokaler. Andra fördelar är att kostnaderna blir mer transparenta. När kommunen hyr av en extern aktör vet kommunen inte hur mycket som är drift-och underhåll och vad som är vinstkravet.

Fördelar med att hyra skolfastigheter

De fördelar som anges vid hyra av skolfastigheter är att det är mer flexibelt på så vis att kommunen kan lämna lokaler genom att säga upp hyresavtal. Ytterligare fördelar med att hyra är att det går snabbare att få tillgång till lokaler om kommunen väljer att hyra, beslut om investeringsmedel och att bygga en ny skola är något som tar tid. För mindre kommuner kan det vara bra att hyra för att man får en långsiktig förvaltning som är mer effektiv och kunnig.

Skilj på hyra av privat fastighetsbolag och kommunaltbolag

Vissa kommuner har valt att sälja av sina fastigheter till ett kommunalt bolag och för att sedan hyra tillbaka lokalerna. Kommunallagen och skattelagen gör det mer effektivare om ett bolag äger fastigheterna. Ett fastighetsbolag får göra avskrivningar för förluster det får inte en kommun göra och ett fastighetsbolag får göra vinster vilket inte en kommun får göra. Det kommunala bolaget har troligtvis inte lika stort avkastningskrav som ett privat bolag. Däremot kan hyran för kommunen bli högre om kommunen hyr lokaler av det kommunala bolag jämfört med om driften ligger inom kommunen. Den höjda hyran kommer däremot ändå komma tillbaka till kommunen bakvägen.

Valet av bolag att hyra av

Kommuner bör inte endast resonera kring om de ska hyra eller äga sina skolfastigheter, även valet mellan bolag att hyra skollokal av är viktig att fundera kring. Ett mindre bolag kanske inte har samma resurser till att lägga undan pengar för till exempel underhåll som ett större privat fastighetsbolag kan. Den mindre privata fastighetsägaren kanske inte heller har samma förutsättningar till att göra de större och dyrare åtgärden som hyresgästen behöver i form av byte av tak och ventilationsaggregat. Det mindre bolaget har dock lagkrav på sig och måste följa lagen men diskussioner och problem kan uppstå mellan kommunen och hyresvärden.

Faktorer som kan påverka lönsamheten

Kommuninvest lånar ut kapital till kommuner som är medlemmar, tack vare att Kommuninvest har den högsta kreditvärdigheten som de lånar på kan kommuner som är Kommuninvest kunder och ägare ha möjlighet till att ta del av dessa villkor. Detta är något som privata aktörer inte kan ta del av.

Saker att vidare undersöka är om privata fastighetsbolag kan förvalta skolfastigheter effektivare och till en lägre kostnad än vad kommuner kan. Inom detta område saknas ordentliga empiriska studier. Att dessutom undersöka om det kan vara dyrare för kommuner att bygga en skola än ett privat bolag på grund av det faktum att Kommunen måste följa lagen om offentlig upphandling är en annan intressant faktor att se närmre på.

9. Referenser

Andrén Yngve (2007). Effektiva kommunala fastigheter, Introduktion för förtroendevalda, Stockholm: Sveriges kommuner och Landsting

Björn, Lundén. (2013). Restvärde
https://www.blinfo.se/ordlista/2013/9/restvarde_7270 (Hämtad 2018-03-27)

Borås Stad. (2016). *Årsredovisning Borås Stad 2016*.
<https://www.boras.se/download/18.52362d1815cb56bfe88f0156/1498045583900/%C3%85sr edovisning%20Bor%C3%A5s%20Stad%202016.pdf> (Hämtad 2018-02-24)

Braddon, Chanel & Westergren, Elin. (2016). Examensarbete på KTH. *Bör kommuner äga eller hyra sina skollokaler?*
<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:951869/FULLTEXT01.pdf> (Hämtad 2018-02-04)

Brunes, F & Lind, H. (2008). *Äga eller hyra verksamhetslokaler? Strategier för konsekvensbedömning och beslut*. Sveriges Kommuner och Landsting.

Carlbom, T. (2017). Företag slåss om kommunala fastigheter.
<https://www.dagenssamhalle.se/nyhet/foretag-slass-om-kommunala-fastigheter-19463>. (Hämtad 2018-01-05)

Fjertorp, Jonas. (2010). *Investeringar i kommunal infrastruktur: Förutsättningar för en målfokuserad investeringsverksamhet*
<https://lup.lub.lu.se/search/ws/files/5987186/1744578.pdf> (Hämtad 2018-03-22)

Göteborgs Posten. (2014). *Samma stadsdel – olika elevpeng*. (Hämtad den 1 mars 2018)
<http://www.gp.se/nyheter/goteborg/samma-stadsdel-olika-elevpeng-1.444618> (Hämtad 2018-03-01)

Göteborgs Stad. (2017). *Om kommunens ekonomi*.
http://goteborg.se/wps/portal/start/kommun-o-politik/kommunfakta/ekonomi/om-ekonomi!/ut/p/z1/hY7BCoJAGISfxuv-_xq52m07GKmkQaDtJTS2VVbX1q2Fnj47BkVzG-YbZkBABWksH52qbafHul_8WQsXgibHcEs55rsoxv0pLeJDmuWMMij_AWKJ8Yc4QgKiawbirgNBEvorhv6asggDnwb0Pc_HZhUqEEbepJGG3M3yqrV2mjceeuicI0pr1UsySw-_NV09W6g-QJiG6pnJkr8Ay4Yd9A!!/dz/d5/L2dBISevZ0FBIS9nQSEh/#htoc-2 (Hämtad 2018-02-24)

Göteborgs Stad. (2016). *Årsredovisning Göteborgs Stad 2016*.
http://goteborg.se/wps/wcm/connect/9b0fb9c4-081a-4a01-804c-c14ed5e22aed/Goteborgs_Stad_arsredovisning_2016.pdf?MOD=AJPERES (Hämtad 2018-02-24)

Hemsö AB (2016). *Årsredovisning Hemsö 2016*.
<http://www.hemso.se/press/nyheter/2017/4/arsredovisning-hemso-20162/> (Hämtad 2018-01-27)

Hemsö AB (2018). *Om oss*.
http://www.hemso.se/om/?gclid=CjwKCAiA4vbSBRBNEiwAMorER5NbtLis7TOWTMBkPgNbW1N8kMdyKwUYj6pVR3DgSuhEVq4FOnfvnRoClrMQAvD_BwE (Hämtat 2019-01-16)

Hemsö. (2018). *Utbildning*.
<http://www.hemso.se/om/samhallsfastigheter/fastighetsbestand/vara-fastighetskategorier/lokaler-for-inlarning/> (Hämtat 2018-01-23)

Jonasson, Anna. (2012). Examensarbete på KTH. *Internhyressättning av lokaler för kommunala verksamheter*.
http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/12_5248_Aнна_Jonasson.pdf (Hämtat 2018-03-07)

Kommuninvest. (2018). *Intervju med Mattias Bokenblom, Örebro* 2018-04-27

Konkurrensverket. (2009). *Kommunal prissättning i konkurrens*.
<http://www.konkurrensverket.se/globalassets/forskning/lankar-forslag-pa-uppsatsamne/kommunal-prissattning-i-konkurrens.pdf> (Hämtat 2018-03-12)

Kungälvs kommun. (2016). *Årsredovisning Kungälvs Kommun 2016*.
<http://www.kungalv.se/siteassets/dokument/kommun-och-politik/arsredovisning/2016/arsredovisning-2016.pdf> (Hämtat 2018-02-24)

Kungälvs Kommun. (2018). *Förskola och skola*.
<http://www.kungalv.se/forskola--skola/gymnasieskola/> (hämtat 2018-03-12)

Kunskapsförbundet. (2017). *Om kunskapsförbundet*.
<https://www.kunskapsforbundet.se/birger-sjoberggymnasiet/om-kunskapsforbundet/> (hämtat 2018-03-12)

Lerums Kommun. (2016). *Årsredovisning Lerums Kommun 2016*.
<https://www.lerum.se/globalassets/documents/forvaltningssidorna/kommun-och-politik/ekonomi-budet-ar-vplan-mal/lerums-kommun-arsredovisning-2016.pdf> (Hämtat 2018-02-24)

Lerums Kommun. (2018). *Utbildning och barnomsorg*.
<https://www.lerum.se/Utbildning-och-barnomsorg/Grundskola/Grundskolor/> (Hämtat 2018-04-13)

Lind, Hans. (1998). *Internhyra i sammandrag; hur det är tänkt och hur det kan fungera*.
<https://webbutik.skl.se/bilder/artiklar/pdf/7099-695-4.pdf?issuusl=ignore> (Hämtat 2018-03-08)

Lind Hans, Tingvall Jonas (2002). *Internpris i praktiken*. Stockholm: Svenska kommunförbundet

Lunden, Björn. (2013). *Restvärde*
https://www.blinfo.se/ordlista/2013/9/restvarde__7270 (hämtat 2018-03-27)

Länsstyrelsen Västra Götalands Län. (2017). *Västra Götaland i korthet*.
<http://www.lansstyrelsen.se/VastraGotaland/Sv/om-lansstyrelsen/om-lanet/Pages/Kortfakta.aspx> (Hämtat 2018-02-13)

Nasdaq. (2010). Vad är aktieindex?
<http://www.nasdaqomxnordic.com/omoss> (hämtad 2018-03-27)

Norrbottnens Kuriren. (2017). *Säljer fastigheter för över 100 miljoner kronor*.
<http://www.kuriren.nu/nyheter/saljer-fastigheter-for-over-100-miljoner-kronor-9099901.aspx>
(Hämtat 2018-01-02)

Partille Kommun. (2018). *Arbete och företagande*
<https://www.partille.se/arbete--foretagande/> (Hämtat 2018-04-19)

Partille Kommun. (2018). *Barn och utbildning*
<https://www.partille.se/barn--utbildning/> (Hämtat 2018-04-19)

Partille Kommun. (2018). *Ny i Partille*.
<https://www.partille.se/kommun--politik/kommunfakta/ny-i-partille/> (Hämtat 2018-04-19)

Regeringskansliet. (2008). *Kommuner och landsting – organisation, verksamhet och ekonomi*.
<http://www.regeringen.se/contentassets/8c871d82f9414d4b8e81b9954f5683ff/kommuner-och-landsting---organisation-verksamhet-och-ekonomi> (Hämtat 2018-02-14)

Regionfakta. (2017). *Västra Götalands Län*.
<http://www.regionfakta.com/Vastra-Gotalands-lan/Regional-ekonomi/Kommunalskatt/>
(Hämtat 2018-02-17)

Skatteverket. (2017). *Avdrag för värdeminskning på en byggnad*.
<https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.3/330993.html> (Hämtat 2018-04-12)

Sveriges Kommuner och Landsting. (2017). *Diagram för kommunerna*.
<https://skl.se/ekonomijuridikstatistik/ekonomi/sektornisiffror/diagramforkommunerna.1882.html>
(Hämtat 2018-02-17)

Svenljunga Kommun. (2018). *Kommun och politik*.
<http://www.svenljunga.se/22/kommun-och-politik/kommunfakta/historia.html> (Hämtat 2018-04-16)

Svenljunga kommun. (2018). *Styrdokument: Bolagsspecifika ägardirektiv Svenljunga Verksamhetslokaler AB*.
<http://www.svenljunga.se/download/18.2ee7aa3f152c6a32fa229ad/1477389137059/Ägardirektiv%20Svenljunga%20Verksamhetslokaler%20AB.pdf> (Hämtat 2018-04-24).
Svenljunga kommun. (2018). *Styrdokument: Företagspolicy*
<http://www.svenljunga.se/download/18.2ee7aa3f152c6a32fa229a9/1477389137249/Företagspolicy%20Svenljunga%20kommun.pdf> (Hämtat 2018-04-24).

Svenljunga Kommun, (2018). *Utbildning och barnomsorg*.
<http://www.svenljunga.se/22/utbildning-och-barnomsorg/gymnasium.html> (Hämtat 2018-04-16)

Sveriges Kommuner och Landsting. (2017). *Sektorn i siffror*.
<https://skl.se/ekonomijuridikstatistik/ekonomi/sektornisiffror.1821.html> Hämtat 2018-02-17)

Sveriges kommuner och landsting (2018). *Så mycket kostar skolan*.
<https://skl.se/skolakulturfritid/skolaforskola/vagledningsvarpavanligafragor/samycketkostarskolan.2785.html#5.68e4adfe147afac12a43fb87,5.68e4adfe147afac12a43fc11> Hämtat 2018-03-01)

Sveriges kommuner och landsting (2017). *Så styrs kommunen*.
<https://skl.se/demokratiledningstyrning/politiskstyrningfortroendevalda/kommunaltsjalvstyresastyrskommunenochlandstinget/sastyrskommunen.735.html> (Hämtat 2018-03-08)

Upphandlingsmyndigheten.se (2017). *Komponentavskrivning*.
<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/omraden/lcc/strategi/goda-affaren/koppling-till-budgetprocessen/komponentavskrivning/> (Hämtad 2018-04-25)

Victoria Ödmark. (2012). *Samhällfastigheter som investeringstrend*.
https://www.kth.se/polopoly_fs/1.340470!/Menu/general/column-content/attachment/181Examensarbete_181_Victoria_Odmark.pdf (Hämtat 2018-03-21)

Vänersborgs Kommun. (2016). *Årsredovisning Vänersborgs Kommun 2016*.
<http://www.vanersborg.se/download/18.206c543415c2f02857512952/1495539784914/Va%C3%88nersborgs%20a%CC%8Arsredovisning%202016.pdf> (Hämtat 2018-02-24)

Vänersborgs Kommun. (2018). *Om Vänersborg*.
<http://www.vanersborg.se/kommun--politik/press--och-informationsmaterial/informationsmaterial/om-vanersborg.html> (Hämtat 2018-02-27)

Västra Götalandsregionen. (2017). *Folkmängd och sammansättning*.
<http://www.vgregion.se/om-vgr/statistik-analys/halsolaget/vastra-namnradet/befolkning/folkmangd/> (Hämtat 2018-02-13)

Bilaga 1

Nedan anges samtliga skolor och förskolor i Vänersborgs kommun:

Grundskola

Blåsut skola – VBG äger skolan men hyr moduler.
Brålanda skola- VBG äger skolan men hyr moduler
Dalboskolan- VBG äger
Frändeskolan- VBG äger
Granås- VBG äger men hyr moduler
Kumlien- hyrd av extern hyresvärd
Mariedal- VBG äger själva skolan men hyr in byggnader bredvid för fritids/särskola/
förberedelseklass etc.
Mulltorp- VBG äger
Norra skolan- VBG äger men hyr in moduler
Onsjöskolan- VBG äger men hyr in moduler
Rånnum- VBG äger men hyr in moduler samt lokal från Kultur och Fritid.
Rösebo- Kommunen äger men hyr in modul.
Silvertärnan- Kommunen äger
Skerrud- Kommunen äger
Torpa- Kommunen äger
Tärnan- Kommunen äger, moduler ska hyras in till hösten.
Välkomsten- Lokalerna hyrs av extern hyresvärd
Vänerparkens skola- Kommunen hyr av externa hyresvärdar
Väne ryr- kommunen äger men hyr moduler
Öxnared – kommunen äger men hyr in moduler

Förskola

Björkvägen- kommunen äger
Blåsut- kommunen äger
Brålanda- kommunen äger men hyr moduler
Dalaborg- Kommunen hyr av extern hyresvärd
Fridhems förskola- kommunen äger. Den byggs ut nu varför barnen vistas i lokaler hyrda av
extern hyresvärd
Frändefors förskola- kommunen äger men ytterligare en byggnad hyrs av extern hyresvärd.
K40- kommunen äger
Gasverksgatan- kommunen äger
Granås- kommunen äger
Halleberg- kommunen äger
Korsgatan- Kommunen hyr av extern hyresvärd
Kumlien- Kommunen hyr av extern hyresvärd
Lindvägen- kommunen äger
Mariedal- kommunen hyr av extern hyresvärd
Marierovägen- kommunen äger
Mulltorp- kommunen äger
Nattugglan- Kommer att flytta till den nya externt hyrda förskolan i maj.
Näckrosvägen- kommunen äger
Ponnygatan- kommunen äger
Poppelvägen- kommunen hyr av extern hyresvärd
Skerruds förskola- kommunen äger

Skördegatans förskola- kommunen äger men hyr moduler av extern hyresvärd

Tengrenstorp- kommunen äger

Vänerparken- hyrs av extern hyresvärd

Väne Ryr- kommunen äger men hyr moduler

Åkaregatan- Kommunen äger

Öxnered- kommunen äger men hyr moduler

Öppna förskolan- kommunen hyr

Kommuner som intervjuades: Borås kommun, Kungälv kommun, Lerums kommun, Partille kommun, Svenljunga kommun och Vänersborgs kommun.

Bilaga 2.

Frågor till kommuner:

- Hyr ni några skolfastigheter (grundskolor och gymnasieskolor)?
- Vad var anledningen till att ni tog beslutet att hyra dessa skolfastigheter?
- Vad har varit bra och vad har varit dåligt med att hyra skolfastigheter?
- Vilka eller vilket fastighetsbolag hyr ni skolfastigheter av?
- Hur många skolfastigheter hyr ni?
- Hur många skolfastigheter äger ni?

OM NEJ:

- Vad är anledningen till att ni enbart äger era skolfastigheter?

FORTSÄTT HÄR OAVSETT:

- Vilka fördelar ser ni med att hyra skolfastigheter?
- Vilka nackdelar ser ni med att hyra skolfastigheter?
- Har ni någon uppfattning om kommunal förvaltning av skolfastighet jämfört med privat förvaltning?
- Planerar ni att framöver sälja av och hyra (fler) skolfastigheter?

OM NEJ:

- Har ni diskuterat frågan?
- På vilken nivå i kommunen tar man ett sånt beslut?
- Vad behöver kommunen för underlag för att ta ett sådan beslut? (ekonomiska kalkyler, för-och nackdelar etc.)
- Är det lönsamt för er att äga/hyra skolfastigheter?
- Planeras det att byggas några nya skolfastigheter i kommunen?
- När byggdes det senast en ny skola i kommunen?
- Hur går det till när ni ska bygga nya skolor? Har ni kompetens för att bygga skolor?
- Vilka privata fastighetsbolag som äger och utvecklar samhällsfastigheter känner ni till?

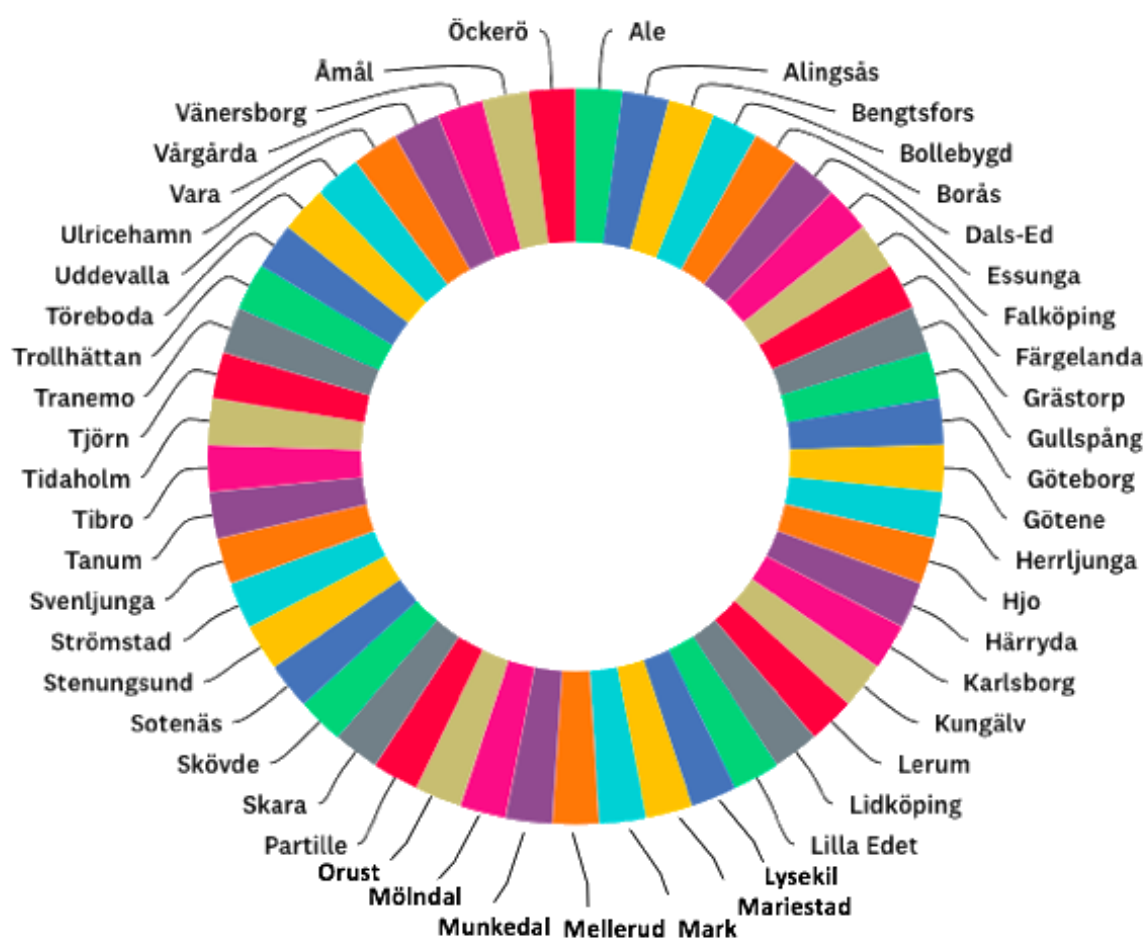
Några sista frågor angående sådant som litteratur tagit upp i samband med att kommuner väljer att hyra skolfastigheter:

- Är de redovisningsmässiga aspekterna är drivkraft till att hyra skolfastigheter? (Dvs hur balansräkningen, redovisad soliditet och EK påverkas)
- Hur ser ni på flexibiliteten att fritt bestämma över skolfastigheter när kommunen äger kontra hyr fastigheterna?
- Vilka risker ser ni med att hyra skolfastigheter kontra äga gällande hyreshöjningar, bli utan lokal etc?
- Hur påverkas de skattemässiga aspekterna såsom moms när ni hyr kontra äger era skolfastigheter?
- Hyr ni några andra typer av samhällsfastigheter?
- Om vi har några kompletterande frågor, går det bra om vi hör av oss till er i så fall

Bilaga 3

Enkätundersökning som skickades till samtliga 49 kommuner i Västra Götalands Län

1. Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal förskoleverksamhet?
2. Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal grundskola?
3. Hyr kommunen någon/några skolfastigheter för kommunal gymnasieskola?



Figur 3. Kommunerna som deltog i enkätundersökningen.