



13.12.2021

Avdelningen för utveckling av statsförvaltningen

Innehåll Statens hyressystem
Stadganden på vilka behörigheten att meddela föreskrifter grundar sig Lagen om statsrådet (175/2003) 7 § Reglementet för statsrådet (262/2003) 17 §
Målgrupper Senatfastigheter, Försvarsfastigheter, ministerierna, ämbetsverk och inrättningar
Giltighetstid 13.12.2021–

## Hyreshandbok

(24.5.2016 – uppdaterad 26.3.2018, 10.12.2019 och 13.12.2021)

Staten har tillämpat ett hyressystem sedan 1995. Hyressystemet har flera fördelar:

- Det möjliggör en effektiv och ändamålsenlig användning av lokaler.
- Ämbetsverken och inrättningarna kan beakta lokalkostnaderna på samma sätt som andra årskostnader i den ekonomiska planeringen.
- Det är rättvist eftersom var och en betalar enligt användning och hyra för investeringar betalas enligt en enhetlig praxis.
- Det säkerställer långsiktigt fastighetsunderhåll eftersom hyresinkomsterna täcker alla kostnader som orsakas av användning och underhåll samt av investeringar i fastigheten.
- Tack vare hyressystemet som varit i bruk i över tjugo år har reparationskostnaden i statliga fastigheter kunnat hållas under kontroll.

Statens hyressystem förnyades vid ingången av 2016. Reformen motiverades av strukturella förändringar inom statsförvaltningen, det ekonomiska läget och andra operativa förändringar som kräver ett mer flexibelt, formbundet och enhetligt hyressystem. Det nya hyressystemet förbättrar statsförvaltningens möjligheter att fatta snabba beslut om arbetsmiljöer och lokaler. Senatfastigheter kan å sin sida på ett effektivare sätt erbjuda lokallösningar och sälja bort lokaler som staten inte längre behöver.

Genom lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter (1018/2020), som trädde i kraft 2021, inrättades vid Senatfastigheter dotteraffärsverket Försvarsfastigheter. Affärsverken bildar tillsammans Senatkoncernen, nedan Senatkoncernens affärsverk. Försvarsfastigheter producerar fastighets- och lokaltjänster och andra tjänster i omedelbar anknytning till dessa för försvarsmakten och för försvarsmaktens partner enligt 2 § i lagen om försvarsmakten (551/2007), medan

Senatfastigheter producerar tjänster för andra statliga kunder. Finansministeriet ansvarar för den allmänna styrningen av Senatkoncernen. Försvarsministeriet ansvarar för styrningen av Försvarsfastigheter och beslutar om dess servicemål och övriga verksamhetsmål.

Det nya hyressystemet omfattar således alla statens s.k. in house-aktörer, dvs. statliga ämbetsverk och inrättningar samt sådana föreningar och fonder som huvudsakligen finansieras via statsbudgeten. Vid fastställandet av hyran för andra hyresgäster än in house-aktörer tillämpas liksom tidigare företagsekonomiska och marknadsmässiga principer. Prissättningsprinciperna och uppsägningsvillkoren i statens nya hyressystem tillämpas inte heller på vidareuthyrningsobjekt.

Hyressystemet och hur väl det fungerar utvärderades 2018 i en utredning som beställdes av statsrådets gemensamma utrednings- och forskningsverksamhet (Vähäkylä et al. 2018)<sup>1</sup>. Utredningens slutsats var att den nya hyresmodellen till största delen fungerar bra och åtgärdar de missförhållanden som riksdagens revisionsutskott påtalade i sitt betänkande 2014. I sitt [betänkande av den 26 februari 2019](#) konstaterade riksdagens revisionsutskott dessutom att riksdagens ställningstagande i fråga om ändringar i hyressystemet hade verkställts.

Utifrån ovannämnda utredning och diskussioner med kunderna förordade finanspolitiska ministerutskottet (den 25 september 2018) vissa områden där en vidareutveckling snabbt kan genomföras.

Den 22 oktober 2018 tillsatte finansministeriet en utvecklingsgrupp för grunderna för hyra och praxis för perioden 22.10.2018–28.2.2019. Utvecklingsgruppens mål var att förbättra transparensen i fastställandet av hyror och Senatfastigheters verksamhet samt att utreda eventuella utvecklingsbehov i fråga om statens hyressystem och tillhörande praxis. Målet var att de lokaler som staten har till sitt förfogande ska stödja ämbetsverkens kärnverksamhet.

Hyreshandboken har uppdaterats med de ändringar som förordades av finanspolitiska ministerutskottet och de ändringar i statens hyressystem som föreslogs av arbetsgruppen.

Senatkoncernens affärsverks prissättning grundar sig på lagen om statliga affärsverk (1062/2010) och på den ägarstyrning som bedrivs med stöd av lagen. Verksamheten vid Senatkoncernens affärsverk och vid statliga ämbetsverk och inrättningar regleras också av lagen om Senatfastigheter och Försvarsfastigheter. Även statsrådets förordning om förvärv, arrendering, besittning och skötsel av statlig fastighetsförmögenhet (242/2015), som utfärdats med stöd av 15 § 1 mom.

---

<sup>1</sup> Vähäkylä, Jussi; Toubeau, Valentin; Pollari, Juhana; Hiltunen, Ville och Bohn, Cyrus: Utvärdering av funktionaliteten i statens uthyrningsmodell. Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 21/2018. Statsrådets kansli, 2018. <http://tietokaytoon.fi/julkaisu?pubid=25001>

i lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet (973/2002), innehåller bestämmelser om hyresverksamhet.

Statliga ämbetsverk och inrättningar är inte enligt lag eller författningar på lägre nivå skyldiga att skaffa lokaler för sin verksamhet hos Senatkoncernens affärsverk.

Hyressystemet från 2016 framåt i ett nötskal:

- Hyrorna baserar sig på självkostnadsprincipen och är förmånligare än tidigare. Hyrorna sjönk med cirka 15 % vid ingången av 2016 och sjunker med ytterligare cirka 6 % vid ingången av 2020. Från början av 2020 sjunker resultatet av Senatsfastigheters hyresverksamhet med statliga kunder i praktiken till noll.
- Avtalen är mer flexibla än tidigare. Uppsägningstiden i de nya avtalen är 12 månader.
- Staten tillämpar enhetliga och tydliga standardiserade hyresvillkor.
- Ämbetsverken och inrättningarna kan fokusera på sin kärnverksamhet när lokalfrågorna koncentreras till Senatkoncernens affärsverk.
- Systemet utgör ett bra verktyg med vars hjälp statliga ämbetsverk och inrättningar tillsammans med Senatkoncernens affärsverk kan uppnå målen i statens lokalstrategi.

## 1. Fastställande av hyran i statens hyressystem

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

Det nya hyressystemet tillämpas på sådana kunder i statsägda fastigheter som omnämns i lagen om statliga affärsverk (1062/2010), oberoende av lokaltyp. Vid fastställandet av hyran för lokaler som för statens del hyrts på den allmänna hyresmarknaden och för andra kunder än Senatkoncernens affärsverks in house-kunder (andra kunder än de som nämns i 2 § i affärsverkslagen) tillämpas även i fortsättningen marknadsmässiga villkor.

Tjänster och produkter som är knutna till lokalerna prissätts enligt företagsekonomiska principer och på kostnadsbasis.

Serviceavtalen mellan Senatkoncernens affärsverk och deras in house-kunder är förvaltningsavtal på vilka grunderna för god förvaltning enligt 2 kap. i förvaltningslagen (434/2003), till exempel kravet på opartiskhet och rådgivningsskyldigheten, tillämpas.

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

I fråga om försvarsmakten och vissa andra kunder tillämpas även en kapitalhyresmodell där hyresgästen själv står för underhållet av fastigheterna och för kostnaderna för dem.

Hyreshandboken har utfärdats som finansministeriets föreskrift och gäller från den 1 januari 2020.

## 2. Fastställande av bruttohyrans kapitalandel och kapitalhyran

Kravet på avkastning på eget kapital vid uthyrning till statliga kunder enligt det självkostnadsbaserade hyressystemet justeras vart fjärde år. Senatkoncernens affärsverks avkastningsmål för det egna kapitalet 2020–2023 sänks så att det motsvarar det fyraåriga medelvärdet för statens räntekostnader för främmande kapital.

Från ingången av 2020 är bruttohyrans kapitalandel och kapitalhyran 5,6–6,1 % av de investeringar som påverkar hyran, beroende på den genomsnittliga avskrivningstiden för investeringen:

- Hyresprocenten är 5,6 % då avskrivningstiden är 37 år eller mer.
- Hyresprocenten är 5,8 % då avskrivningstiden är minst 33 år men kortare än 37 år.
- Hyresprocenten är 6,1 % då avskrivningstiden är kortare än 33 år.

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

Bruttohyrans kapitalandel (och kapitalhyran), dvs. 5,6–6,1 %, består av de delar som anges i tabellen nedan. Tabellen redogör också för hyrans kapitalandel under den föregående fyraårsperioden (2016–2019).

<b>Kapitalhyrans delar</b>	<b>2020– %</b>	<b>2016–2019 %</b>
Kapitalkostnader	1,3	2,0
<i>Kostnader för eget kapital (det fyraåriga medelvärdet för statens upplåningskostnader)</i>	0,4	1,5
<i>Kostnader för främmande kapital (Senatfastigheters långfristiga ränta i genomsnitt)</i>	3,0	3,0
Avskrivningar *)	3,0–3,5	3,0–3,5
Risk (teknisk risk)	1,0	1,0
Verksamhetskostnader	0,3	0,3
<b>Totalt</b>	<b>5,6–6,1</b>	<b>6,3–6,8</b>

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

Genom avskrivningar enligt hyressystemet förbereder man sig för närvarande på kommande grundläggande renoveringar, vilket innebär att det är fråga om en utgiftspost som uppstår på grund av slitage och tekniskt åldrande. Avskrivningstiderna bör så långt det är möjligt motsvara den ifrågavarande byggnadsdelens verkliga livslängd. Avskrivningstiderna styrs av bokföringslagen. Om avskrivningstiden är kort är avskrivningsprocenten högre och tvärtom. För särskilt lång- eller kortvariga investeringar som klart avviker från genomsnittet kan man avtala om en avskrivningstid som är kortare eller längre än vad som föreskrivs i handboken och om en högre eller lägre kapitalhyra som motsvarar avskrivningstiden, då detta är motiverat och endast i entydiga fall.

### **3. Uppdelningen av investeringar i grundläggande renovering och ombyggnad vid fastställande av hyran**

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

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

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

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

En hur stor andel av investeringen som påverkar hyran fastställs utifrån projektplanen. I projektplanens riktpriskalkyl delas kostnaderna upp i kostnader för ombyggnad och kostnader för grundläggande renovering. Vid krävande investeringar görs kostnadsuppdelningen utifrån en kostnadsberäkning i form av en byggnadsdelskalkyl. Med en krävande investering avses en tekniskt komplicerad

eller omfattande investering där kunden eller Senatfastigheter vill ha en mer långtgående planering än projektplaneringen innan hyresavtalet undertecknas och ett investeringsbeslut fattas. Genom att göra en mer långtgående planering före hyresavtalet eller investeringsbeslutet får man en noggrannare kostnadskalkyl med färre uppskattningar och antaganden.

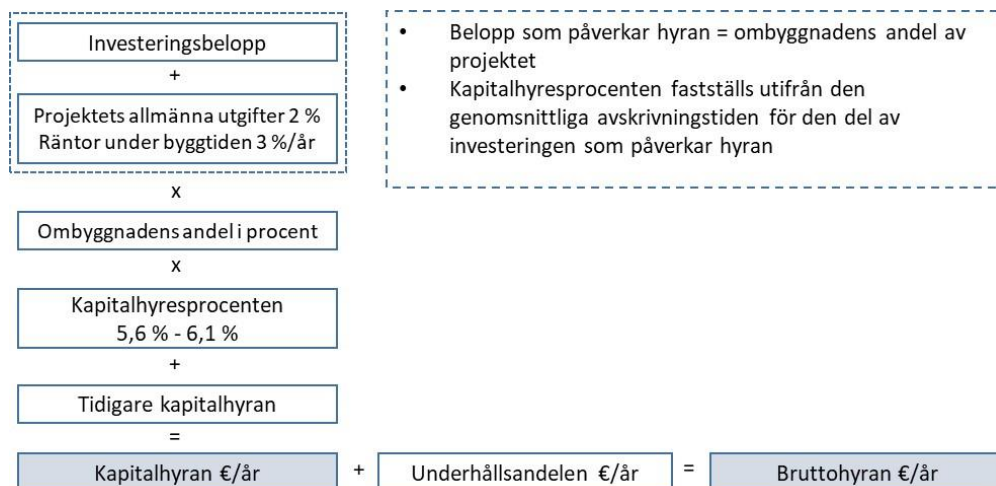
Vid genomförandet av ett projekt ingår kostnaderna för projektplaneringen i projektets investeringskostnader och räknas in i kundens hyra i samma proportion som övriga kostnader (t.ex. enligt en kostnadsberäkning i form av en byggnadsdelskalkyl vid ett projekt med grundläggande renovering och ombyggnad). Om det för en lokallösning utarbetas alternativa projektplaner räknas alla kostnader till slut in i hyran för den lösning som väljs. Om planeringen inte leder till ett hyresavtal inom två år från det att planeringen avslutats debiterar Senatkonzernens affärsverk kunden för de kostnader som uppstått. I det fall projektplanen inte leder till ett hyresavtal på grund av Senatkonzernens affärsverk står affärsverket för kostnaderna.

#### 4. Fastställande av underhållshyran

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

#### 5. Beräkning av bruttohyran

Från ingången av 2020 fastställs hyran normalt enligt nedanstående schema:



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

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

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

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

## **6. Uppsägningstid**

Hyresavtalen gäller tills vidare och uppsägningstiden är 12 månader. Tidsbundna avtal kan ingås bl.a. när det är fråga om tillfälliga lokaler och annuitetsavtal (se punkt 10).

## **7. Hyresgästens ansvar för restvärdet då hyresgästen säger upp hyresavtalet**

Hyresgästen ansvarar i enlighet med statens hyressystem för restvärdet av den del av investeringen som påverkar hyran och som inte kan utnyttjas direkt och till fullt belopp vid följande uthyrning eller överlåtelse av objektet. Ansvar för restvärdet berör investeringar på över 2 miljoner euro med inverkan på hyran. Till exempel innebär en investering på 3,5 miljoner euro där grundläggande renoveringar utgör 40 % och ombyggnad 60 % att hyresgästen ansvarar för ett restvärde på 2,1 miljoner euro när ombyggnadsandelen inte direkt och till fullt belopp kan utnyttjas vid följande uthyrning eller överlåtelse av objektet.

Beloppet av och återbetalningstiden för restvärdet fastställs i hyresavtalet. Återbetalningstiden för restvärdet är 10 år i statens hyressystem.

## 8. Hyornas indexbundenhet

Hyorna höjs varje kalenderår enligt levnadskostnadsindexet i oktober föregående år. Principerna för indexbundenhet har fastställts i standardvillkoren för hyresavtalet. Hyran sänks inte om levnadskostnadsindexet sjunker.

Hyror som fastställts enligt annuitetsprincipen binds inte till indexet.

## 9. Hyresjustering när kostnaderna för eget kapital förändras

Hyran justeras i enlighet med de riktlinjer som utfärdats av finansministeriet som ansvarar för ägarstyrningen av statens fastighets- och lokalförvaltning och det sker ungefär vart fjärde år i samband med att kostnaderna för Senatkoncernens affärsverks eget kapital justeras. Kostnaderna för eget kapital fastställs utifrån medelvärdet för statens upplåningskostnader under de fyra föregående åren. Nästa justering kan göras den 1 januari 2024. Hyresjusteringen görs i samarbete med finansministeriet. Den ändring av hyran som görs till följd av justeringen av avkastningskravet i fråga om eget kapital är budgetneutral. Detta innebär att hyran höjs eller sänks på ett sådant sätt att avkastningen på Senatkoncernens affärsverks eget kapital motsvarar den nivå som fastställts av finansministeriet.

## 10. Fastställande av hyran enligt annuitetsmetoden

Hyran kan i vissa fall även fastställas enligt annuitetsmetoden efter särskild överenskommelse med kunden. I dessa fall är det alltid fråga om tidsbunden tilläggs-hyra. Annuitetshyra tillämpas i princip bara vid mindre ändringsarbeten och liknande i befintliga objekt, och där investeringens ekonomiska brukstid är betydligt kortare än normalt. Hyrestiden är i princip minst 1 månad och högst 5 år, maximalt dock 10 år och i fråga om exceptionella specialkonstruktioner 25 år.

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

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

- Mindre ändringsarbeten som inte kräver grundläggande reoveringar eller underhåll
- Rivningskostnader av engångskaraktär



- Kostnader för projektplanering eller annan planering
- Exceptionella specialkonstruktioner som inte kräver grundläggande renoveringar eller underhåll

En tilläggshyra som fastställts enligt annuitetsprincipen täcker investeringskapitalets kostnader och avskrivningar. Annuitetshyran påverkas inte av indexförhöjningar. Den viktigaste variabeln i en annuitetskalkyl är återbetalningstiden (avskrivningstiden). Övriga kostnader i kalkylen är kapitalkostnaden 3 %, risken 1 % och Senatfastigheters allmänna utgifter 1 %, dvs. sammanlagt 5 %. Från ingången av 2020 sjunker kapitalkostnaden till 1,3 %, vilket innebär att kalkylräntan är sammanlagt 3,3 %. Dessutom beaktas de allmänna byggutgifterna och räntorna under byggtiden som utgifter som höjer investeringsbeloppet.

- Från ingången av 2020 är den 5-åriga annuitetshyran 22 % av investeringsbeloppet (återbetalning, dvs. avskrivningstid 5 år).
- Den 10-åriga annuitetshyran är 12 % av investeringsbeloppet (återbetalning, dvs. avskrivningstid 10 år).

På exceptionella specialkonstruktioner som inte kräver grundläggande renoveringar eller underhåll (exempelvis jordtäckta upplag för explosiva varor eller delar av dem) tillämpas en särskild 25-årig annuitetshyra. Annuitetshyrans ränta är 1,6 % av investeringen och består av följande: kapitalkostnad 1,3 %, risk 0 % och Senatkonzernens affärsverks allmänna utgifter 0,3 %. I detta specialfall kan risken lämnas bort eftersom alla ytterligare medel som används för ett objekt som hyrs ut på detta sätt alltid påverkar hyran. Till exempel ansvarar hyresgästen alltid för rivningskostnader.

- Från ingången av 2020 är den 25-åriga annuitetshyran för denna typ av konstruktioner 5 % av kapitalet per år.

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

## 11. Fastställande av hyran för befintliga fastigheter

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

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

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

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

Hyrans underhållsandel fastställs enligt prognostiserade underhållskostnader.

## **12. Beaktande av mervärdesskatt vid fastställande av hyran**

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

## **13. Vidareuthyrning**

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

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

Utöver hyran tar Senatkoncernens affärsverk ut en förvaltningsavgift på 2 % av slutanvändaren, som i princip fastställs som en procentandel av bruttohyran för vidareuthyrningsobjektet. Förvaltningsavgiften grundar sig på den arbetstid som experter och fastighetschefer i genomsnitt använder för de många objekt som omfattas av vidareuthyrningsavtal. Denna arbetstid omfattar sökande av en verksamhetslokal på marknaden, förhandlingar om hyresavtal, övervakning av eventuella ändringsarbeten, bevakning av statens intressen under avtalstiden samt stöd vid avtalsändringar.

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

Avdelningschef, överdirektör

Juha Sarkio

Finansråd

Tero Meltti

Bilaga

Principerna för uppdelning i grundläggande renovering och ombyggnad

## Bilaga

### Principerna för uppdelning i grundläggande renovering och ombyggnad

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

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

Exempel:

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

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

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

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

För sanering av förorenad mark ansvarar den som orsakat föroreningen.

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

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

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

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

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

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