

Finansdepartementet
103 33 Stockholm

Behovet av att förändra lärosätens rådighet över lokalfrågor

Inledning

SUHF vill med denna skrivelse belysa ett antal kritiska frågeställningar avseende svenska lärosätens rådighet över sina lokalfrågor. Möjlighet att, med rimliga villkor, ha tillgång till och planera för ändamålsenliga lokaler är en viktig förutsättning för att bedriva framgångsrik verksamhet inom såväl utbildning som forskning.

De kritiska frågeställningarna som finns berör för det första det bolag, Akademiska Hus, som för många lärosäten är en stor och ibland dominerande fastighetsägare och de ägardirektiv som styr dess verksamhet. För det andra vissa lagar/regler som i övrigt styr området.

Sedan 1993 ägs en stor del av den mark och de fastigheter som ligger i anslutning till lärosätenas campusområden av Akademiska Hus. Detta av staten till helägda bolag har som uppgift att: *”erbjuda landets universitet och högskolor ändamålsenliga och sunda lokaler för utbildning och forskning. Bolaget har också ett ansvar att som förvaltare tillvarata de stora ekonomiska och kulturella värden som finns i fastigheterna”*.

Utvecklingen sedan 1993 då Akademiska Hus tog över mycket av högskolesektorns mark och fastigheter har inte följt de ursprungliga intentionerna. Lärosätenas inflytande har gradvis minskat och tanken om ett renodlat servicebolag där lärosätenas inflytande är stort har övergått i ett bolag som drivs med vinstsyfte och där de efterfrågade vinstnivåerna är högre än i branschen normalt. Akademiska Hus agerar nu som en kommersiell aktör och det finns en uppfattning bland lärosäten att bolaget har förlorat känslan av vem man är till för. Bolaget har staten som hyresgäst och tar inte hänsyn till att detta måste betraktas som en mycket säker sådan.

På ett antal viktiga punkter finns betydande problem avseende relationen mellan Akademiska Hus och bolagets arbete och det sätt som lärosätena vill se en för verksamheten gynnsam hantering av lokalfrågor. Statens ägardirektiv, som ter sig oklara, och de lagar och krav som styr fastighets/hyresmarknaden har även de stor betydelse och behöver ses över. Det låga förtroendet för Akademiska Hus skulle avsevärt kunna förbättras om ägardirektivet förändrades i rätt riktning.

Det är därför hög tid att diskutera hur lärosätena kan ges större rådighet och bestämmanderätt över sina lokalfrågor och därmed ökade möjligheter att planera för och bedriva utbildnings- och forskningsverksamhet med hög kvalitet.

Akademiska Hus vinster och marknadshyror

Enligt genomförda beräkningar överskrider de vinster som Akademiska Hus tar/får ut i verksamheten betydligt de redan höga avkastningskrav som gäller. Beräkningar baserade på Akademiska Hus egna siffror visar att det ackumulerade kapitalet är så mycket som 3,8 miljarder (se bilaga), d.v.s nästan lika mycket som den tillkommande satsningen på forskning för perioden 2013-2016. Avsevärda summor går således från hyresbetalande lärosäten tillbaka till statskassan.

Det förslag, att Akademiska Hus ska agera som ett vinstdrivande till skillnad från ett allmännyttigt/samhällsnyttigt statligt bolag, som nyligen presenterats av utredaren Hans Dahlborg är helt orimligt.

Akademiska Hus tog 1993 över fastigheter och mark i anslutning till campusområden och många lärosätena har därför små möjligheter att agera på en öppen marknad. I de fall försäljning av mark har diskuterats har lärosäten upplevt att orimliga krav ställs.

Donationsfastigheter

Det ligger stora värden i fastigheter som donerats till lärosäten av personer vars syfte är/har varit att stötta lärosätets verksamhet. Detta syfte med donationen kan i många fall inte uppfyllas då lärosätets rådighet över lokalen inte finns.

Många lärosäten har erfarenhet av donatorers ovilja att donera, om det inte är lärosätet självt som kommer att ha rådighet över det som doneras.

Rekommendationer för att ge Sveriges lärosäten bättre konkurrenskraft och skapa ett ökat förtroende för det statliga bolaget Akademiska hus

För att ge svenska lärosäten förutsättningar att konkurrera genom att bedriva framgångsrik utbildnings- och forskningverksamhet måste ett antal faktorer relaterade till lokalfrågor omedelbart förändras. Nedan ger SUHF rekommendationer om vad som kan göras.

- Akademiska Hus måste drivas som ett icke vinstdrivande, allmännyttigt/samhällsnyttigt bolag. Eventuella övervinster ska gå tillbaka till forskning och utbildning.

Akademiska Hus måste få nya ägardirektiv rörande avkastningsmål. Avkastningsmålet bör vara att över tid lämna en avkastning på en viss nivå, och inte som nu uppnå och överträffa en viss nivå.

- Hyresavtal måste kunna skrivas för längre tider, de kostnader som annars drabbar verksamheten vid ny/ombyggnation är inte hanterbara och hindrar utveckling. Akademiska Hus beräkningar vid ny/ombyggnation lägger för stort risktagande på lärosätet vilket skapar orimliga förutsättningar. Detta görs genom mycket korta

avskrivningstider, ibland skrivs investeringen av under avtalstiden och hyran blir skyhögt.

Regleringen av regeringens godkännande av långa hyresavtal behöver ses över och lärosätena behöver få en utökad rätt att teckna långsiktiga avtal oberoende av regeringens godkännande.

- Den mark som Akademiska Hus äger måste på rimliga villkor kunna tas över av andra aktörer för t.ex. uppförande av studentbostäder.
- Lärosätena måste få rådighet över fastighetsdonationer som gått direkt till dem. Nuvarande ordning omöjliggör i praktiken större nya lokaldonationer samtidigt som tidigare donatorers vilja inte uppfylls.

Regeringen bör utreda möjligheten för lärosäten att själva få äga vissa fastigheter, exempelvis donationsfastigheter.

Avslutningsvis vill SUHF framföra att vi ser fram emot att i en fortsatt dialog delta i utformningen av reviderade ägardirektiv och ytterligare redovisa och utveckla vår ståndpunkt i övriga frågor.



Pam Fredman
Ordförande SUHF

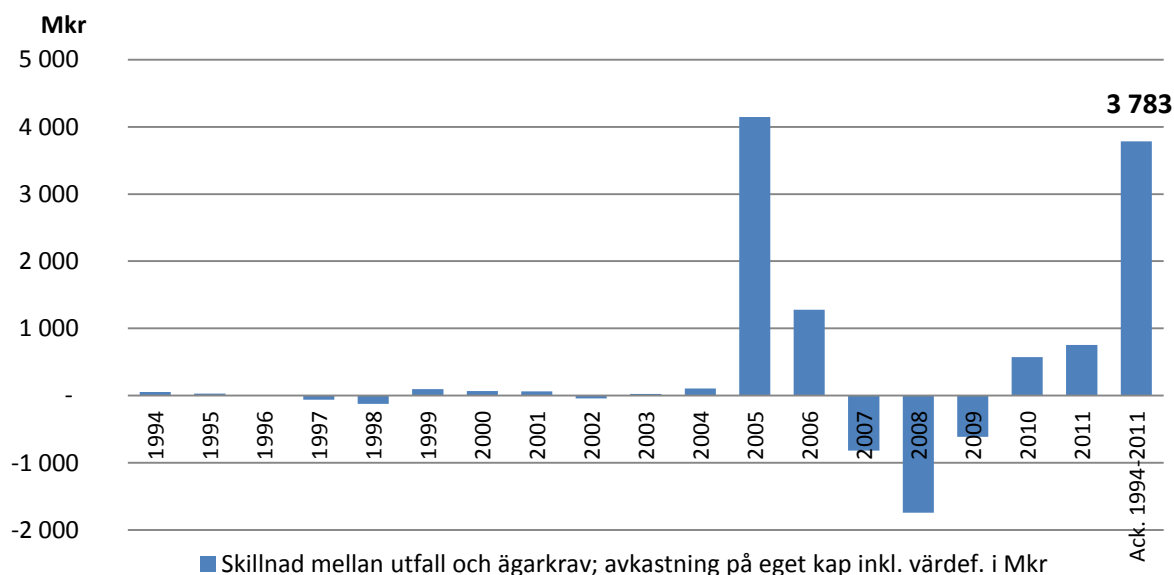
Bilaga

Beräkningar har gjorts utifrån Akademiska Hus egna uppgifter.

Avkastning på eget kapital

Diagram 1 nedan visar skillnaden mellan Akademiska Hus utfall och ägarmål med avseende på avkastning på eget kapital (inklusive värdeförändringar) för perioden 1994-2011. Dessutom visas det ackumulerade beloppet för hela perioden (sista stapeln till höger).

Diagram 1



Ägarkrav på företagets soliditet

Från 1994 och fram till 2004 har ägaren krävt att Akademiska hus har haft en soliditet på motsvarande 25 %. Under 2005 och 2006 ändrades kravet till en soliditet på minst 35 %. Från och med 2007 och fram till dags dato har kravet från ägaren varit en soliditet på minst 30 % och max 40%.

Diagram 2 och 3 nedan illustrerar dels nivån på ägarkrav dels hur Akademiska Hus faktiskt har presterat under den aktuella perioden. (Med anledning av nya redovisningsprinciper fr o m 2005 illustreras detta i två diagram.)

Diagram 2

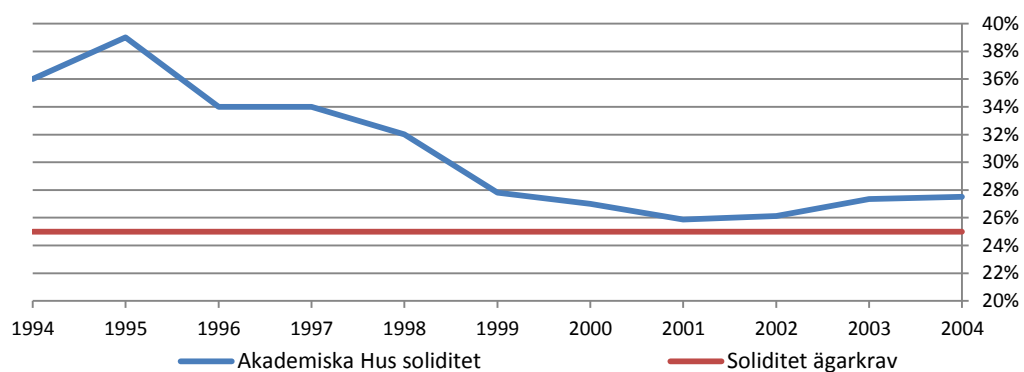


Diagram 3

