

# En mer ändamålsenlig hyressättning för vissa kulturinstitutioner

Finansmarknadsminister Niklas Wykman

Kulturminister Parisa Liljestränd

Utredare Albin Kainelainen

3 december 2024



# Behov av översyn av modellen med kostnadshyra

- Regeringen eftersträvar att statliga medel används på ett effektivt sätt och att det är tydligt hur medlen fördelas
- Sedan 90-talet har fastighetsförvaltningen inom staten reformerats i olika steg
- Kostnadshyresmodellen har en del inbyggda problem och är kritiserad
- Behov av fördjupad analys genom utredning om hur kostnadshyresmodellen kan ändras

# EFTER KOSTNADSHYRA

## Ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner



# Utredningens arbete

- Utvärdera kostnadshyresmodellen och vid behov föreslå ny hyresmodell
  - Kungliga Operan, Dramatiska Teatern, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet
- Berör fastigheterna med kostnadshyra – inte en bred översyn av hyror för all kulturverksamhet
- Fokuserat på förutsättningarna för både kulturinstitutionerna och kulturfastigheterna

# Vad är kostnadshyra?

- Hyran ska täcka alla löpande kostnader såsom drift, underhåll, räntor på lån för investeringar mm.
- Hyran anpassas årligen efter kostnaderna – kan variera kraftigt
- Anslagen inte kopplade till kostnaderna: 70 procent av KPI
- Fokus har varit på låg hyra – inte bra förutsättningar för verksamheter och fastigheter

# Kostnadshyresmodellen bör avskaffas

- Lägre hyra har i sig inga reella fördelar (anslag spelar roll)
- Större ekonomisk risk för hyresgästerna
  - Högre och oförutsägbara fluktuationer i lokalkostnader
  - Saknas koppling mellan kostnader och anslagsutveckling
  - Sämre skydd vid exempelvis renoveringar
- Otydlig ansvarsfördelning skapar risker för viktiga kulturfastigheter
- Risk för ökade administrativa kostnader och dubbelarbete
- Bristande transparens om verksamheters faktiska resursförbrukning

# Förslag

- 1. Huvudförslag:** Kostnadshyresmodellen avvecklas och ersätts av marknadsmässig hyra för berörda fastigheter
  - Anslagen justeras för att neutralisera effekterna av en förändrad hyresnivå
  - Anslagen för Operan och Dramaten införs i systemet prisomräkning av förvaltningsanslag
- 2. Komplementförslag:** En särskild hyresmodell införs – intäktsjusterad hyra
- 3. Övrigt:** SFV ska rapportera vilka åtgärder som genomförs för att underlätta planering för kulturinstitutioner.



# Ny modell – Intäktsjusterad hyra

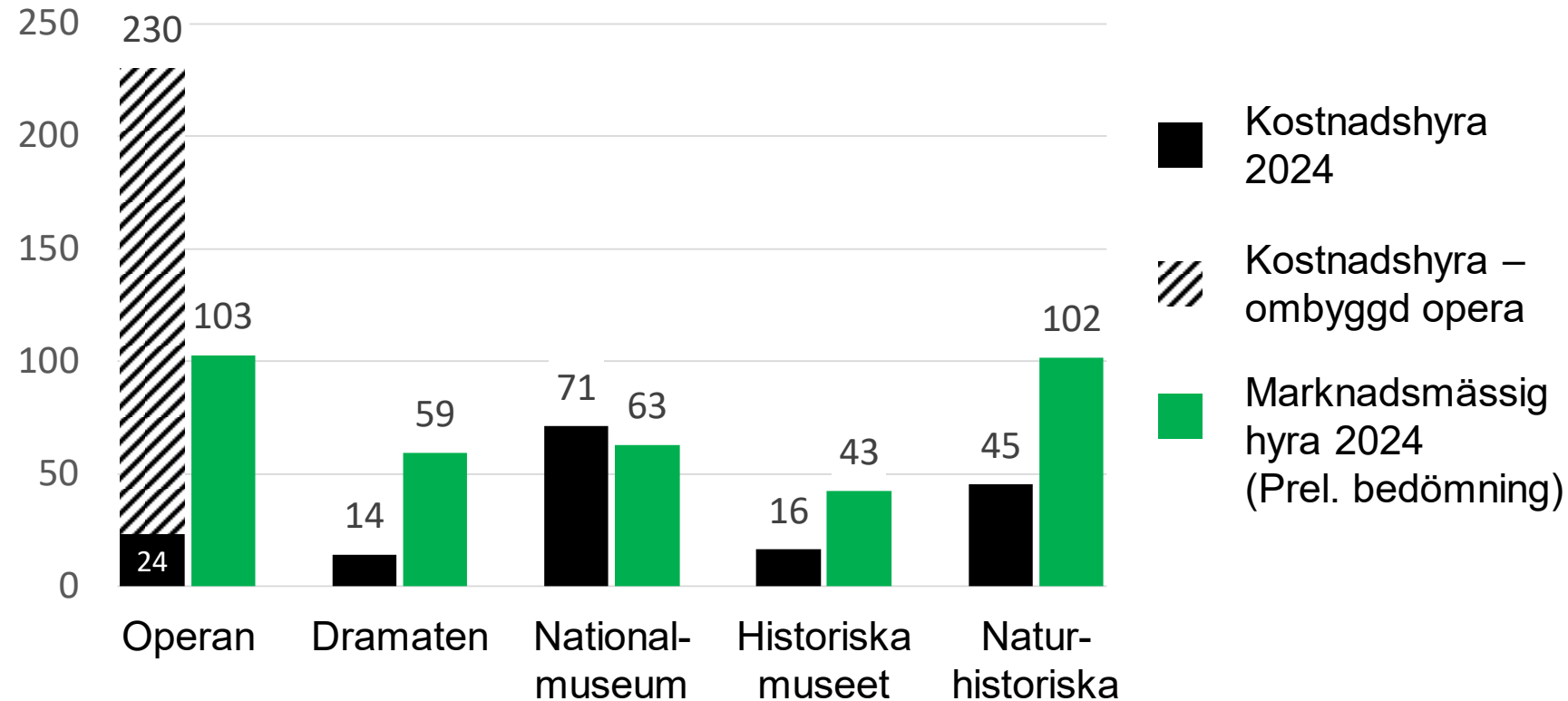
- Bygger på systemet med marknadsmässig hyra
- Hyresökning i samma takt som uppräkningsen av anslaget
  - Ingen återkommande förhandling om hyran
  - Om parterna inte är överens ska regeringen godkänna hyresökningar
- Reglering att hyresgästerna ska verka i utpekade byggnaderna
- Utredningen pekar inte ut vilka som bör omfattas



# Konsekvenser och genomförande

- Högre hyror men motsvarande höjda anslag
- Minskad ekonomisk risk för kulturinstitutionerna som ger bättre förutsättningar att planera och bedriva verksamhet
- Tydligare ansvarsfördelning mellan hyresgäst och fastighetsägare
- Genomförande redan 2026 önskvärt

# Bedömd ny hyresnivå



# EFTER KOSTNADSHYRA

## Ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner

