



Faktablad

2007-01-09

Statens fastighetsverks hyresnivå Musei- och teaterhyror

Statens fastighetsverk (SFV) tar inte ut de höga hyror för museerna och teatern som ibland hävdas i den allmänna debatten. I själva verket uppgår hyrorna i genomsnitt till mellan 1 300 och 1 400 kr per kvadratmeter. Då ingår också hyror för stora nybyggnationer som Moderna museet och Världskulturmuseet.

Statens fastighetsverk (SFV) har i uppdrag från riksdag och regering att ta ut marknadsmässiga hyror utom för donationer och de fem musei- och teaterbyggnader där regeringen uppdragit åt verket att ta ut kostnadshyra. För stora investeringar träffas långsiktiga kontrakt där produktionskostnaden behöver täckas. Stora nyproduktioner såsom Moderna museet och Världskulturmuseet med hyresnivåer på mellan 2 700 och 2 800 kr per kvadratmeter (kvm) drar naturligtvis upp den genomsnittliga hyresnivån som ligger mellan 1 300 och 1 400 kr per kvm. Om de stora nyproduktionerna räknas bort hamnar den genomsnittliga hyresnivån på mellan 1 100 och 1 200 kr per kvm, vilket i många fall ligger långt under marknadsnivån för motsvarande lokaler.

I de fem huvudbyggnader för museer och teatrar i Stockholm där kostnadshyra tillämpas uppgår hyran till mellan drygt 900 och drygt 1 100 kr per kvm. När det gäller kostnadshyreavtalen är situationen den att hyran inte täcker de stora kostnader som förädlas av de med 10-20 års mellanrum återkommande stora periodiska underhållsarbetena. Fram till nu har det inte varit möjligt att träffa hyresavtal som även täcker sådana kostnader. Det måste till en förändring i detta avseende om inte byggnaderna, som ingår i det nationella kulturarvet, ska förfalla och därmed göra det omöjligt att bedriva verksamhet i dessa.

De hyror SFV tar ut jämförs ibland med den s k rikthyra som Statskontoret och numera Ekonomistyrningsverket förser Finansdepartementet med. Rikthyrans syfte och enda angivna användning är att vara underlag för att räkna om den del av museernas anslag som avser lokalkostnader. Inför 2007 har som rikthyra för B-lägen i Stockholm använts 2 400 kr per kvm. Det är ett slags genomsnitt av träffade hyror för allehanda kontorslokaler med ytterst skiftande kvalitet och lägen. De går inte att enkelt jämföra med de särskilda krav som ställs på inte minst klimat i museerna. Omräkningen av anslag för även med sig ett annat problem. Sjunker rikthyrans räknas museernas anslag ned, även om hyresnivån för den aktuella museibygnaden ligger långt under även den lägre rikthyrans. Så även om SFV och museet skulle vara överens om att hyran för lokalerna behöver höjas för att underifrån närma sig vad som kan betraktas som marknadshyra, så räknas anslaget ned.

Slutligen när det gäller hyresnivån i det bestånd SFV förvaltar måste hållas i minnet att en mycket stor del av byggnadsbeståndet utgörs av äldre kulturhistoriskt mycket värdefulla byggnader. De ingår i det nationella kulturarvet som statliga byggnadsminnen, med starka skyddsföreskrifter beslutade av regeringen. Dessa omständigheter leder till att kostnaderna särskilt för underhåll blir betydligt högre än i moderna byggnader.

Kontakt:

Fastighetschef Ulf Tomner, 08 696 72 10, om museer och teatrar i Stockholm

Ekonomichef Ingegerd Öhrström, 08 696 70 10

Chefsjurist Björn Anderson, 08 696 71 65, allmänna frågor om hyror