

Omdebatterade hyror för kulturinstitutioner

Statens fastighetsverk (SFV), som bevarar, utvecklar och levandegör det svenska kulturarvet, har riksdagens och regeringens uppdrag att ta ut marknadsmässiga hyror av sina kunder. Hyresnivåerna bestäms genom att hyresgästen och SFV förhandlar, därefter skrivs hyresavtal som vanligtvis löper under minst 3 år. Trots detta kan t ex museer hamna i svåra ekonomiska situationer då dagens system kräver en balans mellan hyresnivåerna och de statliga anslag som museerna får.

Regering och riksdag har beslutat att de statliga myndigheterna själva ska ansvara för sin lokalförsörjning och betala vad den kostar. På så sätt skapas de rätta drivkrafterna för att få en effektiv lokalhushållning och alla kostnader som är förknippade med verksamheten blir synliga. Det gäller oavsett om man hyr av privata, kommunala eller statliga hyresvärdar.

SFV har i uppdrag att ta ut marknadsmässiga hyror utom för donationer och för fem musei- och teaterbyggnader som har så kallad kostnadshyra. Den marknadsmässiga hyran bygger på hyran för likvärdiga lokaler. Kostnadshyra innebär att hyresgästen betalar en hyra som motsvarar den faktiska kostnaden för drift, underhåll, administration och kapitalkostnader för enskilda byggnader. Kostnadshyra innebär också att hyran varierar över tiden. Renoveringar och större, nödvändiga ingrepp gör att hyran blir högre när dessa genomförs. Kostnadshyran, exklusive periodiskt underhåll, ligger i dag på mellan 900 – 1 100 kr/kvm.

- Vi är i än högre grad än privata fastighetsägare beroende av goda relationer med våra hyresgäster och att vår myndighet förknippas med positiva värden. Kulturen och kulturinstitutionerna utgör en grundbult för SFV:s existens och hela vår organisation och vårt uppdrag genomsyras av engagemang för kulturarvsfrågorna. SFV förvaltar ju kulturmiljöer som ingår i det nationella kulturarvet. Idag arbetar vi intensivt tillsammans med våra hyresgäster för att utveckla våra relationer till ett väl fungerande samspel.
- Det system som används för att omräkna lokalkostnadsklass i myndigheters anslag har dock ställt till problem exempelvis när SFV och hyresgästen varit överens om att inte höja hyran trots att marknadshyran legat på en avsevärt högre nivå. Ändå har anslaget räknats ned eftersom marknadshyran generellt sjunkit något, säger Bo Jonsson, generaldirektör på SFV. I detta fall är det således inte höjd hyra utan omräkningssystemet som leder till stora svårigheter både för hyresgästen och SFV.

För mer information kontakta:

Fastighetschef Ulf Tomner 08 696 7210 om museer/teatrar i Stockholm
Ekonomichef Ingegerd Öhrström 08 696 7010
Chefjurist Björn Anderson 08 696 7165 om hyror allmänt