



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Yttrande
2025-03-18

Dnr
RAÄ-2024-3592
Klassificering
1.5.2

Petter Holmgren
Museerna i samhället

Finansdepartementet
fi.remissvar@regeringskansliet.se
Fi2024/02399

Remiss: Efter kostnadshyra – ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner (DS 2024:32)

Sammanfattning

Kostnadshyra avvecklas och marknadshyra införs

Riksantikvarieämbetet tillstyrker förslaget att kostnadshyresmodellen avvecklas och att marknadsmässig hyra införs för de fem kulturfastigheter som i dagsläget har kostnadshyra. Riksantikvarieämbetet understryker vikten av en tydlig gränsdragningslista där fastighetsägarens ansvar för förvaltning och utveckling av byggnadens kulturhistoriska värden tydliggörs. Kontraktets färdigställande bör som utredningen föreslår underställas regeringens godkännande tillsammans med beslut om ny hyresnivå och att institutionernas anslag anpassas till konsekvenserna av inträdet i en ny hyresmodell.

Komplementförslag: Intäktsjusterad hyra

Riksantikvarieämbetet är tveksam till förslaget att införa en ny särlösning i form av en särskild modell med intäktsjusterad hyra där man i förordningar och ägardirektiv beslutar att vissa verksamheter ska bedrivas i specifika byggnader. Myndigheten anser dock att det i flera fall kan finnas viktiga band mellan verksamhet och byggnad. Att verka i en kulturhistorisk värdefull byggnad kan innebära antikvariska merkostnader som inte bör gå ut över verksamheten.



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Yttrande
2025-03-18

Dnr
RAÄ-2024-3592
Klassificering
1.5.2

Petter Holmgren
Museerna i samhället

Övriga förslag

Riksantikvarieämbetet är positiv till förslaget om ett återrapporteringskrav i Statens fastighetsverks (SFV) regleringsbrev med syftet att öka långsiktighet och planerbarhet för underhållet av fastigheter där hyresgäster är statliga kulturinstitutioner vars verksamhet kräver långsiktig planering. Samtidigt saknar Riksantikvarieämbetet skrivningar som tydliggör det ansvar som SFV har att förvalta byggnader med höga kulturhistoriska värden. Detta bör synliggöras i myndighetens uppdrag.

Synpunkter

Kostnadshyra avvecklas och marknadshyra införs

Kostnadshyresmodellen avvecklas

Riksantikvarieämbetet tillstyrker utredningens förslag att kostnadshyresmodellen inte längre ska tillämpas för huvudbyggnaderna för Kungliga Operan AB, Dramatiska Teatern AB, Nationalmuseum, Naturhistoriska riksmuseet och Historiska museet. Den nuvarande kostnadshyresmodellen har inte bidragit till att skapa goda förutsättningar för berörda myndigheter och institutioner. Modellen har även lett till eftersatt underhåll för värdefulla kulturfastigheter och att antikvariska merkostnader går ut över hyresgästernas möjlighet att bedriva sin kärnverksamhet.

Marknadsmässig hyra införs för fastigheter med kostnadshyra

Riksantikvarieämbetet tillstyrker utredningens förslag att marknadsmässig hyra införs för de fem kulturfastigheter som i dagsläget har kostnadshyra. Utredningen ger stöd för att marknadsmässig hyra är att föredra framför kostnadshyresmodellen, både med utgångspunkt i de berörda verksamheternas förutsättningar att verka och för de kulturmiljöer som huvudfastigheterna utgör. Riksantikvarieämbetet understryker vikten av en tydlig gränsdragningslista där fastighetsägarens ansvar för förvaltning och utveckling av byggnadens kulturhistoriska värden tydliggörs samt att kontraktets färdigställande och beslut om ny hyresnivå underställs regeringens godkännande.



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Yttrande
2025-03-18

Dnr
RAÄ-2024-3592
Klassificering
1.5.2

Petter Holmgren
Museerna i samhället

Mindre och mer förutsägbara fluktuationer i pris är positivt för verksamheterna och deras förutsättningar att planera sitt arbete. Att ansvaret för fastigheterna tydliggörs leder till att verksamheterna inte längre behöver ställa fastighetsunderhåll mot sin kärnverksamhet. Verksamheterna bör därmed få bättre förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Förvaltningen av de kulturmiljöer som fastigheterna utgör bör också bli bättre när ansvarsfrågan klargörs och kostnader inte behöver vägas mot annan verksamhet.

Det är viktigt att analysera de faktiska konsekvenserna av ett införande av marknadsmässig hyra. Efter ett antal år bör regeringen följa upp konsekvenserna och eventuellt anpassa modellen, om inte verksamheterna har goda förutsättningar att verka eller om byggnadernas kulturhistoriska värden inte kan upprätthållas.

Anslagen för institutionerna justeras för att kompensera för ökade hyreskostnader

Riksantikvarieämbetet tillstyrker förslaget att anslagen för institutionerna justeras för att kompensera för den ökning av hyreskostnaderna som bytet av hyresmodell kommer innebära.

Aktuella fastigheter bör omfattas av PLO-uppräknings av anslagen

Riksantikvarieämbetet tillstyrker förslaget.

Komplementförslag: Intäktsjusterad hyra

Särskild hyresmodell: Intäktsjusterad hyra införs för vissa fastigheter

Riksantikvarieämbetet ställer sig tveksam till att införa en särskild modell med intäktsjusterad hyra. Riksantikvarieämbetet anser att det kan finnas viktiga band mellan verksamhet och byggnad. Riksantikvarieämbetet är som tillsynsmyndighet för statliga byggnadsminnen även mån om att verksamheterna i fråga har förutsättningar att utvecklas och drivas i sina ursprungliga lokaler utifrån samtidens krav och att byggnadernas kulturhistoriska värden är knutna till aktörerna som bedriver verksamhet där. Riksantikvarieämbetets erfarenhet är också att det går att genomföra



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIEÄMBETET

Yttrande
2025-03-18

Dnr
RAÄ-2024-3592
Klassificering
1.5.2

Petter Holmgren
Museerna i samhället

ändringar även i strid med skyddsbestämmelserna utan att byggnadernas kulturhistoriska värden minskar.

Byggnaderna och verksamheternas band samt de inlåsnings effekter som följer utgör samtidigt en grund för att ytterligare underlätta verksamheternas förutsättningar att verka i de aktuella fastigheterna. Utifrån det delar Riksantikvarieämbetet utredningens resonemang om att hyresjusteringar – som följer av exempelvis vissa större renoveringar och ombyggnationer – bör ske först efter godkännande från regeringen.

Riksantikvarieämbetet vill även betona att de antikvariska merkostnader som kan uppkomma vid till exempel hyresgäst Anpassningar eller renoveringar i en miljö med höga kulturhistoriska värden och i statliga byggnadsminnen inte bör gå ut över eller ställas mot hyresgästernas grunduppdrag och verksamhet. SFV:s ansvar för antikvariska merkostnader bör tydligt regleras, bland annat genom den gränsdragningslista som upprättas vid övergången till marknadsmässig hyra.

Såväl hyresmarknad som verksamheters förutsättningar och behov är dock föränderliga. Hur stark inlåsnings effekten är eller vilka trösklar som finns för hyresgäster och fastighetsägare att välja andra alternativ kommer sannolikt förändras över tid. Detta försvårar regeringens möjlighet att bedöma vilka fastigheter som ska omfattas av denna särreglering. En övergång till marknadsmässig hyra för de aktuella verksamheterna inkluderar dem i den statliga lokalförsörjningsförordningen och medför en mer långsiktig och enhetlig förvaltning av statens fastigheter.

Riksantikvarieämbetet är sammantaget tveksam till förslaget att införa en ny särlösning i form av en särskild modell med intäktsjusterad hyra där man i förordningar och ägardirektiv beslutar att vissa verksamheter ska bedrivas i specifika byggnader. En verksamhet bör äga frågan om vilka lokaler den verkar i. I förslaget så går ägandet av frågan över till regeringen.



SWEDISH NATIONAL HERITAGE BOARD
RIKSANTIKVARIÄMBETET

Yttrande
2025-03-18

Dnr
RAÄ-2024-3592
Klassificering
1.5.2

Petter Holmgren
Museerna i samhället

Övriga förslag

Uppdrag till Statens fastighetsverk att öka tydlighet och planerbarhet för kulturinstitutioner

Riksantikvarieämbetet tillstyrker förslaget om ett återrapporteringskrav i SFV:s regleringsbrev med syftet att öka långsiktighet och planerbarhet för underhållet av fastigheter där hyresgäster är statliga kulturinstitutioner vars verksamhet kräver långsiktig planering.

Samtidigt saknar Riksantikvarieämbetet skrivningar som tydliggör det ansvar som SFV har att förvalta byggnader med höga kulturhistoriska värden. Detta bör synliggöras i myndighetens uppdrag.

Detta beslut har fattats av riksantikvarien Susanne Thedéen efter föredragning av utredaren Petter Holmgren. Även vik. överantikvarien Eric Fugeläng, enhetschefen Annelie Kurttila och tf. chefsjuristen Maria Barkin har varit med om den slutliga handläggningen.

Detta beslut har signerats elektroniskt och saknar därför namnunderskrifter.

Kopia till: fi.ofa.ou@regeringskansliet.se
Kulturdepartementet