

2025-09-04
Fi2025/01679**Finansdepartementet**Statens fastighetsverk
Box 2263
103 16 Stockholm

Uppdrag till Statens fastighetsverk att påbörja omförhandlingar av hyresavtalen för vissa kulturinstitutioner

Regeringens beslut

Regeringen ger Statens fastighetsverk (SFV) i uppdrag att med berörda avtalsparter påbörja omförhandlingar av hyresavtalen för huvudbyggnaderna för Historiska museet, Kungliga Dramatiska teatern AB (Dramaten), Kungliga Operan AB (Kungliga Operan), Nationalmuseum och Naturhistoriska riksmuseet (kulturinstitutionerna), i syfte att kunna ingå nya hyresavtal med en marknadsmässig hyressättning. I uppdraget ingår att bedöma marknadsmässiga hyresnivåer för de aktuella byggnaderna.

De nya hyresavtalen ska kunna börja gälla den 1 juli 2026, med undantag för avtalet för Kungliga Operans huvudbyggnad, som ska kunna börja gälla det datum som avtalsparterna kommer överens om, dock senast den 1 januari 2034. Avtalen ska innehålla ett förbehåll för att riksdagen anvisar erforderliga medel för den aktuella kulturinstitutionens hyra för 2026, med undantag för avtalet för Kungliga Operans huvudbyggnad, som ska innehålla ett förbehåll för att riksdagen anvisar erforderliga medel för hyran för det år då avtalet ska börja gälla.

SFV ska senast den 15 januari 2026 till Regeringskansliet (Finansdepartementet med kopia till Kulturdepartementet) redovisa bedömningar av marknadsmässiga hyresnivåer för huvudbyggnaderna för Historiska museet, Dramaten, Nationalmuseum och Naturhistoriska riksmuseet. Myndigheten ska vidare senast den 1 februari 2031 redovisa en bedömning av den marknadsmässiga hyresnivån för Kungliga Operans huvudbyggnad och uppgift om när det nya hyresavtalet för denna byggnad kan börja gälla.

Bakgrund

SFV ansvarar för att förvalta en viss del av statens fasta egendom, bl.a. fastigheterna med huvudbyggnaderna för kulturinstitutionerna. Regeringen gav 2001 SFV i uppdrag att omförhandla hyresavtalen för dessa byggnader. Resultatet av omförhandlingarna skulle vara att en kostnadsbaserad hyressättning skulle tillämpas (Fi2001/02696). Enligt SFV:s regleringsbrev för 2025 ska myndigheten över tid uppnå full täckning för kostnaderna för ränta, avskrivningar, drift, underhåll och administration avseende kulturinstitutionernas huvudbyggnader (Fi2024/02559 [delvis]).

En sakkunnig utredare fick i maj 2024 i uppdrag att biträda Finansdepartementet med att genomföra en översyn av hyressättningen för byggnaderna. Utredaren konstaterade i promemorian Efter kostnadshyra - Ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner (Ds 2024:32) bl.a. att modellen med kostnadsbaserad hyressättning inte har fyllt sitt syfte, och föreslog att den ska avvecklas och att en marknadsmässig hyra i stället bör tillämpas. Utredaren föreslog vidare att det för ett fåtal av regeringen utpekade fastigheter bör finnas en möjlighet att tillämpa en s.k. intäktsjusterad hyra. Förslaget innebär att hyran sätts på en marknadsmässig nivå vid inträdet i hyresmodellen. Hyran justeras sedan enligt den årliga uppräknings som sker av det anslag som finansierar hyran för att hantera prisförändringar (pris- och löneomräkningen för lokalkostnader). Promemorian har remissbehandlats (Fi2024/02399).

I 2025 års ekonomiska vårproposition uttalade regeringen att marknadsmässig hyra ska tillämpas för kulturinstitutionernas huvudbyggnader, och att det i särskilda fall därtill kan tillämpas en intäktsjusterad hyra (prop. 2024/25:100 s. 13). Regeringen avser att återkomma i frågan om tillämpningen av en intäktsjusterad hyra för de aktuella byggnaderna.

På regeringens vägnar

Niklas Wykman

Eva Hoffmann Holm

Kopia till

Finansdepartementet/BA
Kulturdepartementet/KKM
Kungliga Dramatiska teatern AB
Kungliga Operan AB
Nationalmuseum
Naturhistoriska riksmuseet
Statens historiska museer