



Handläggare
Charlotte Johansson
Avdelning/Stab/Enhet
Stockholm öst
Ansvarig
Ellinor Magnusson

Datum
2026-01-14
Dokumenttyp
GD-beslut, internt
Version
1.0

Sida
1 (1)
Diarienummer
3782/25
Konfidentialitet
1

Distribution

Registratur (original)

Redovisning av uppdrag att påbörja omförhandlingar av hyresavtalen för vissa kulturinstitutioner

BAKGRUND

Regeringen beslutade den 4 september 2025 att SFV senast den 15 januari 2026 ska redovisa bedömningar av marknadsmässiga hyresnivåer för huvudbyggnaderna för Historiska museet, Dramaten, Nationalmuseum och Naturhistoriska riksmuseet. Regeringen gav även SFV i uppdrag att med berörda avtalsparter påbörja omförhandlingar av hyresavtalen för huvudbyggnaderna samt för Kungliga Operan i syfte att kunna ingå nya hyresavtal med en marknadsmässig hyressättning.

BESLUT

Generaldirektören beslutar att godkänna bifogad redovisning av uppdraget att redovisa bedömningar av marknadsmässiga hyresnivåer för huvudbyggnaderna för Historiska museet, Dramaten, Nationalmuseum och Naturhistoriska riksmuseet samt att redovisningen sänds till Regeringskansliet (Finansdepartementet med kopia till Kulturdepartementet)

Beslutet har fattats av generaldirektör Max Elger.

Föredragande har varit fastighetsdirektör Ellinor Magnusson.

Vid föredragningen närvarande: Charlotte Johansson fastighetschef, Sofia Kalldin fastighetsförvaltare, Anna Åström verksamhetscontroller, Irene Svenonius överdirektör, Mats Wikström finansdirektör och Mats Wiberg rättschef.



Distribution

Registratur (original)

Redovisning av uppdrag att påbörja omförhandlingar av hyresavtalen för vissa kulturinstitutioner

BAKGRUND

Regeringen beslutade den 4 september 2025 att SFV senast den 15 januari 2026 ska redovisa bedömningar av marknadsmässiga hyresnivåer för huvudbyggnaderna för Historiska museet, Dramaten, Nationalmuseum och Naturhistoriska riksmuseet.

Regeringen gav även SFV i uppdrag att med berörda avtalsparter påbörja omförhandlingar av hyresavtalen för huvudbyggnaderna samt för Kungliga Operan 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. För Kungliga Operans huvudbyggnad ska en uppgift om bedömning av den marknadsmässiga hyresnivån redovisas senast den 1 februari 2031. 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.

HYRESNIVÅER

Nedan följer en redovisning av vad de totala hyresnivåerna kommer att uppgå till vid en marknadsmässig hyressättning och bedömningar av marknadsmässiga hyresnivåer för huvudbyggnaderna för Historiska museet, Dramaten, Nationalmuseum och Naturhistoriska riksmuseet.

tkr/år	Historiska museet	Dramaten	Naturhistoriska riksmuseet	Nationalmuseum
Marknadshyra (varmhyra)	34 382	53 698	74 487	57 015
Hyrestillägg el (prognos)	1 506*	1 669	3 724*	1 966
Prognos sjökyla				574**
Tillägg för tidigare hyresgästanpassningar	1 390			19 579**
Tillägg för inplanerad hyresgästanpassning			3 048***	
Kompensationsbehov			6 000	
Total hyra	37 278	55 367	87 259	79 134

* Historiska museet och Naturhistoriska riksmuseet har fakturerats el utanför kostnadshyresmodellen.

** Nationalmuseum har tidigare fakturerats sjökyla utanför kostnadshyresmodellen. I ovan ingår den prognostiserade löpande förbrukningen på rad prognos sjökyla och del av investeringen i anläggningen för sjökyla ingår i rad Tillägg för tidigare hyresgästanpassning om 550 tkr/år.

*** Bedöms gälla från 2028. Avser årlig kostnad för avskrivning och ränta på kommande investering.

De nya nivåerna ovan inrymmer finansieringen av investeringar inom fastighetsägarens ansvar.

SFV vill uppmärksamma regeringen på att de marknadsmässiga hyresnivåerna ovan inte omhändertar kommande behov av verksamhetsrelaterade investeringar. Det handlar om verksamhetsnära investeringar för att lokalerna ska fungera för verksamheternas uppdrag. Inplanerad hyresgästanpassning inom nuvarande kostnadshyresavtal på NRM särredovisas i ovan.

Kostnadshyresmodellen har medfört att både underhåll och investeringar i fastigheterna i vissa fall inte genomförts. Till följd av ändrade förutsättningar finns ett behov att verksamheterna löpande genomför anpassningar av lokalerna. Anpassningar för verksamheten ingår inte i en marknadsmässig hyresnivå utan finansieras genom hyrestillägg. SFV noterar ett behov av att medel för sådana åtgärder tillförs för att säkra funktionalitet i fastigheterna. Dessa bör ses som kostnader för att fastigheterna ska nå en funktionsduglig nivå. SFV kan återkomma med exempel på sådana åtgärder.

BEDÖMNINGAR

Bedömningen av marknadshyresnivåerna är baserad på två externa värderares bedömningar. (Med undantag för Dramaten, där de två värderingarna även kompletterades med en värdering från MSCI). Värderingarna är baserade på lokalernas nu befintliga skick. De externa

värderingarna är uttryckta i kallhyra, SFV tillämpar vanligtvis varmhyra. Därför är årshyrorna ovan justerade till varmhyra, baserat på historisk förbrukning.

Hyresgästanpassningar specificeras på separata rader.

Tillägg för tidigare hyresgästanpassningar: Består exempelvis av i fastigheten inbyggda säkerhetsanpassningar utifrån verksamheternas krav. Även avskrivning för investering i sjökyla, som tidigare har fakturerats separat till Nationalmuseum, dvs. inte varit en del av kostnadshyran, inkluderas i 19 579 tusen kronor för Nationalmuseum.

Tillägg för inplanerad hyresgästanpassning: Beloppet för Naturhistoriska riksmuseet avser en redan i kostnadshyran planerad ombyggnad av entréhall. Ombyggnad planeras vara färdigställd hösten 2027.

Kompensationsbehov: Naturhistoriska riksmuseet står inför stora underhålls- och reinvesteringsinsatser vilket resulterar i att den marknadsmässiga hyresnivån inte täcker underhållsinsatser som behöver genomföras. För att affärsmässigt kunna erbjuda marknadsmässiga villkor och uppfylla fastighetsägaransvaret finns ett kompensationsbehov så att fastigheten över tid ska kunna bära sina egna kostnader.

Utgångspunkt vid framtagande av marknadshyran har varit befintliga gränsdragningslistor (från kostnadshyresavtalen) med respektive hyresgäst. SFV kommer framgent förhandla med respektive hyresgäst gällande utformning av gränsdragningslistorna och eventuellt ytterligare drift/skötsel/underhåll som önskas läggas till i form av tilläggsavtal.

Det bör vara möjligt att omförhandla hyra efter avtalstidens utgång för att möjliggöra justering för ändrade marknadshyror.

Historiskt sett har bygg- och renoveringskostnader stigit snabbare än konsumentprisindex. Ett rimligt antagande kan vara att kostnader för att bevara kulturhistoriska värden för fastigheter kommer att stiga snabbare än hyran.

Kostnadshyresmodellen bygger på avstämningar av nedlagda kostnader som regleras över tid, det innebär att det ofta finns över- eller underskott i avräkningarna. SFV vill upplysa om att det kommer finnas överskott i avräkningarna med hyresgästerna efter avslutad konstadshyresmodell. Nivåerna är osäkra och beror på bl.a. genomfört arbete och faktiska räntor i förhållande till fakturerad kostnadshyra fram till avslutad modell. Hyresgästerna uppskattas ha saldon mellan 0 och 30 miljoner kronor i överskott per hyresgäst den 1 juli 2026. Dvs. hyresgästerna har betalat mer än vad byggnaden har kostat eftersom kostnaderna ökar succesivt under hyresperioden. Nu är vi tidigt i avtalsperioden och saldot ska vara 0 kr vid hyresperiodens slut.