



Kulturens rum

Ramverk, modeller och alternativ för hållbar lokalförsörjning

Katja Lindqvist

Datum: 2025-01-15

Dokumentnamn: Kulturens rum

Rapporten är författad av Katja Lindqvist, 2024

Diarienummer: KUN 2023-00736

Beslutad av: Västra Götalandsregionens kulturnämnd

Kontaktperson: Katti Hoflin, Kulturförvaltningen

Grafisk produktion: Kulturförvaltningen

Grafisk form: Västra Götalandsregionen

Illustrationer: Linda Spåman

Layout och teknisk redigering: Kerstin Strömberg och Gabriella Kalmar

Tryck: Risbergs Information & Media AB, Uddevalla

Du kan beställa fler exemplar via: kultur@vgregion.se

Kulturens rum

Ramverk, modeller och alternativ för hållbar lokalförsörjning

En rapport av Katja Lindqvist

Förord

Som kulturpolitiker står vi i kontinuerlig dialog med kulturens verksamheter kring såväl dagsaktuella utmaningar som långsiktiga mål. De senaste åren har frågor om kulturens lokaler varit aktuella, både nationellt och i vår region – frågor om hyresnivåer och underhållsskulder har blivit förstasidesrubriker samtidigt som kulturaktörer från flera håll har förespråkat nya modeller för hyressättning.

Västra Götalandsregionens kulturnämnd beslutade i februari 2024 att tillsätta en utredning som tittade närmare på hyrornas andel av kulturverksamheternas kostnader över tid och på hur hyressättningen fungerar i det offentliga och privata samt lyfte fram goda exempel från Sverige och Europa. Utredaren visar bland annat hur flera olika politikområden påverkar praxis för hyressättning och fastighetsförvaltning, men också vilka vägar som kan finnas för att påverka hyressättningen i specifika fall för att gynna en önskad samhällsutveckling och få en bättre balans mellan anslag och hyreskostnader.

Vi hoppas att denna utredning av docent Katja Lindqvist ska leda till fördjupad kunskap som kan skapa en mer hållbar situation för kulturverksamheter nu och framöver. Utredningen är Lindqvists egen, både till innehåll och rekommendationer.

Alex Bergström

Ordförande i Västra Götalandsregionens kulturnämnd

Innehåll

Sammanfattning.....	13
Uppdrag.....	18
Ansats och analysnivåer	20
Arbetsmetoder	20
Initial korrespondens och samtal med centrala aktörer.....	20
Information om hyresmodeller genom hemsidor, styrdokument och samtal.....	21
Sammanställning av statistiska data	21
Avgränsningar och begränsningar	22
Många perspektiv på hyresfrågan.....	23
Aktuella utredningar om kulturområdets lokalförsörjning och hyresmodeller	25
Forskning om kulturens ekonomi och kulturpolitik.....	26
Kulturekonomi	26
Arts management och kultursociologi	29
Det politiska systemet, kulturpolitik och stadsplanering	30
Statistik rörande lokalkostnader för kulturverksamheter	32
Kulturrådets sammanställning av bidragsmottagande verksamheters ekonomi inom kultursamverkansmodellen 2019–2022	32
Utvecklingen för kulturverksamheters lokalkostnader i Västra Götaland	34
Lagstiftning av relevans för ägande och upplåtelse av lokaler för kulturverksamhet	37
Fastighetsförvaltning, moms­lagstiftning och utthyrning av kommersiella lokaler	37
Kulturarvspolitik och kulturarvsklassade offentligt ägda fastigheter	38
Privatägda fastigheter	39
Principer för styrning av offentlig sektor inklusive budgetmedel	41
Staten	41
Besluts­makt hos riksdag respektive regering	41
Kollektiva regeringsbeslut	41
Principen om armlängds avstånd	42
Den statliga budgetlagen	42
Det statliga ramverket för finanspolitiken.....	43
Delegering av arbetsgivaransvar inom staten	45
Från specificerade budgetposter till ramanslag i statens budget.....	45

Överskottskrav för offentliga fastighetsförvaltare	46
Förändring av det statliga överskottsmålet.....	47
Regionerna	47
Kommunerna	48
Helägda offentliga aktiebolag.....	48
Principer för hyresmodeller och stöd till kulturverksamheters lokalkostnader	49
Principer för hyresmodeller inom staten	49
Statens fastighetsverk	49
Principer för hyresmodeller på regional nivå.....	52
Principer för hyresmodeller på kommunal nivå.....	52
Exempel: Stockholms stad.....	52
Exempel: Göteborgs Stad.....	54
Exempel: Södertälje kommun	59
Hyresmodeller inom kulturen i Sverige och utlandet – exempel.....	61
Västra Götaland	61
Översikt	61
Privata verksamheter	63
Danskompaniet Spinn, Göteborg	63
Hagateatern, Göteborg.....	64
Konstepidemin, Göteborg	65
Läckö Slott, Lidköping.....	66
Offentliga verksamheter.....	69
GöteborgsOperan	69
Göteborgs Symfoniker.....	70
Regionteater Väst, Uddevalla.....	71
Textilmuseet, Borås	72
Vara konserthus.....	73
Exempel från övriga Sverige	74
Privat verksamhet	74
Exempel i utlandet	79
Inledning	79
Belgien.....	79
Frankrike.....	81
Nederländerna.....	85
Storbritannien	89
Tyskland	90
Österrike	92

Sammanfattning och slutsatser av närstudierna i Sverige och utlandet	93
Slutsatser	97
Modeller för kulturens lokalförsörjning.....	97
Långsiktiga förvaltningskostnaders genomslag i hyresberäkningen	98
Bättre och sämre hyresmodeller.....	99
Kulturens samhällsvärde är inte lika med kulturens ekonomi	101
Kulturverksamheters perspektiv behöver vägas mot övergripande samhällsnytta	102
Spårbundenhet villkorar framtida beslut	102
Specialisering inom offentlig förvaltning: effektivt genomförande men svag samordning	103
Kommuner och regioner har redan makten och verktygen	104
Det är roligare att klippa band än att argumentera för verksamhetsbudget.....	105
Statistik är viktig men förklarar inte allt	105
En unik situation 2022 med hög inflation.....	106
Privata fastighetsägare räknar med kulturens värde	106
Rekommendationer	108
Öka kunskapen för beslut och strategier i offentlig sektor och kultursektorn	108
Systematisk kunskap om hyresmodeller inom kulturområdet krävs för slutsatser om bättre och sämre modeller	108
Initiera mer kunskap om hur hyresmodeller utformas inom andra offentliga förvaltningsområden i Sverige	109
Initiera mer kunskap om goda exempel i andra länder	109
Dela och sprid kunskap mellan kommuner och regioner	109
Stöd kunskapsutbyte inom kulturområdet rörande nya modeller för lokalförörjning	110
Stöd kunskapsutveckling om olika organisationsformers ekonomiska agens, särskilt stiftelser	110
Undersök möjligheterna att öka användningen av befintliga offentliga lokaler.....	111
Källor	113

Figurer

Figur 1. Schematisk bild av intressenter relaterade till kulturområdets hyresmodeller och lokalförsörjning.....	23
Figur 2. Schematisk bild av de olika samhällsfärer i vilka kulturverksamheter är aktiva	24
Figur 3. Organisationsdiagram för La Main	84
Figur 4. Schematisk beskrivning av en organiseringsmodell med offentligt stöd till kulturverksamheter utan koordinering med hyreskostnadernas utveckling, den så kallade stuprörsmodellen.....	94
Figur 5. Schematisk beskrivning av en organiseringsmodell med en koordinerad subvention för kulturverksamheters lokalkostnader, den så kallade internhyresmodellen	95
Figur 6. Schematisk beskrivning av en organiseringsmodell som indirekt genererar subventionerade lokalkostnader för kulturverksamheter, den så kallade gräsrotsmodellen.....	95
Figur 7. Schematisk beskrivning av övergripande principer inom offentlig förvaltning som påverkar dagens hyresmodeller inom kulturområdet, utifrån utredningens empiriska resultat	103

Tabeller

Tabell 1. Utvecklingen av andelen lokalkostnader 2019–2022 enligt verksamhetsområde bland mottagare av statliga bidrag genom kultursamverkansmodellen	32
Tabell 2. Förändring av andel lokalkostnader av totala kostnader för teater-, dans- och musikverksamheter med bidrag genom kultursamverkansmodellen, 2019–2022, per region.....	33
Tabell 3. Förändring av andel lokalkostnader av totala kostnader för teater-, dans- och musikverksamheter med bidrag genom kultursamverkansmodellen, 2019–2022, per region.....	34
Tabell 4. Sammanställning av förändringen av andelen lokalkostnader i relation till totala kostnader för kulturorganisationer i Västra Götaland 2018–2023.....	35
Tabell 5. Översikt över närstuderade kulturorganisationer i Västra Götaland som exempel på hyresmodeller och organisationsformer för både hyresgäst och hyresvärd.....	62
Tabell 6. Översikt över andelen lokalkostnader av totala kostnader för ett urval kulturverksamheter i Västra Götaland, samt förändring i procentenheter mellan de studerade åren.....	63
Tabell 7. (Nästa sida). Konstnärsförvaltade kulturcenter i Nederländerna, sammanställda i uppsats av Julia Lefeber (2024, 56).....	85
Tabell 8. Olika typer av hyresmodeller inom kulturområdet baserat på utredningens empiriska material	100

Sammanfattning

Denna rapport utgör slutredovisning av ett utredningsuppdrag för Västra Götalandsregionens kulturnämnd rörande hyresmodeller inom kulturområdet. Sammanfattningen lyfter fram några huvudsakliga resultat och slutsatser från utredningen. Rapporten redovisar ramverk, modeller och alternativ för hållbar lokalförsörjning inom kulturområdet.

Uppdraget för utredningen har varit att utreda hur andra aktörer arbetar med alternativa hyresmodeller för att ta fram en bättre balans mellan anslag till verksamheten och kostnader för hyra. Uppdraget har omfattat att redovisa modeller som motverkar en hyresutveckling som gör det svårt för kulturverksamheter att klara sin ekonomi, att beröra villkor i urbana och rurala områden, privata såväl som offentliga aktörer, samt att beskriva goda exempel från Sverige och utlandet. Uppdraget har också omfattat analys av statistiska data rörande utvecklingen av lokalkostnaders andel av kostnaderna¹ för kulturverksamheter samt att identifiera juridiska och andra hinder för att tillämpa bättre hyresmodeller för kulturen. Uppdraget har inneburit att generella modeller för hyresavtal inom kulturområdet har kartlagts. Då ingen tidigare sammanställd information finns om detta har det inneburit kvalitativ kartläggning på organisationsnivå i Sverige och utlandet.

Arbetet med utredningen har inledningsvis inneburit mejlkorrespondens och samtal med centrala aktörer för utredningens frågeställning. Vidare har information om hyresmodeller insamlats från hemsidor och olika typer av styrdokument. Statistiska data har inhämtats, sammanställts och analyserats utifrån statliga myndigheters publicerade rapporter samt sammanställda data från Kulturdatabasen genom Västra Götalandsregionen. Eftersom ingen tidigare information funnits samlad och uppdraget varit tids- och resursbegränsat har många avgränsningar behövt göras, särskilt vad gäller närstudier av enskilda kulturverksamheters hyresmodeller och deras förändring över tid. Innehållet i denna rapport speglar utredarens perspektiv på uppdraget och arbetet med dess utformning har genomförts självständigt men i dialog med tjänstepersoner vid Västra Götalandsregionen. Då rapporten omfattar många olika områden med relevans för frågan om hyresmodeller inom kulturområdet, har komplexa strukturer och relationer med nödvändighet behandlats översiktligt. Utredaren är medveten om att det, trots avstämningar med involverade parter och informationskällor, kan finnas beskrivningar som aktörer inom dessa områden upplever som missvisande. Ansvar för detta och för eventuella felaktigheter är utredarens.

¹ I uppdraget står »intäkterna«, men har i arbetet tolkats som kostnader. Se avsnittet Uppdrag.

Det finns många perspektiv på hyresfrågan, eftersom det finns många intressenter utöver hyresgäst och hyresvärd. Politiskt beslutade stöd till olika aktiviteter i samhället utgår ifrån samhället som gemenskap. Samhället som gemenskap omfattar civilsär, marknad och offentlig sektor. Kulturområdets hyresmodeller påverkas bland annat av kulturpolitik, stadsplanering, fastighetsförvaltning samt näringslivs- och utvecklingsstrategier. Vidare finns olika politiska nivåer i Sverige där kommuner och regioner har vidsträckt autonomi. Offentlig förvaltning bedrivs idag i hög grad utifrån mål om kostnadsmedvetenhet hos alla verksamheter samt utifrån mål om balans i den offentliga ekonomin. Till exempel strävar offentliga fastighetsförvaltare efter att agera nära den privata marknaden där så är möjligt, samtidigt som offentlig ekonomi baseras på budgetprocesser och skatteinkomster från skattebetalare i form av privatpersoner och företag. I Sverige stöder alla skattebetalare kulturen i hög grad genom kulturpolitiska insatser såsom verksamhets- och projektbidrag som medger stöd till bland annat lokalkostnader för verksamhet.

Vad gäller lokalkostnaders andel av intäkter och kostnader för kulturverksamheter både i Västra Götaland och Sverige som helhet, så är slutsatsen att det inte finns några kausala eller andra tydliga samband mellan offentliga bidrags utveckling och lokalkostnadsutvecklingen för kulturverksamheter, vare sig på aggregerad eller individuell (organisatorisk) nivå. Det finns inte heller några kausala eller andra tydliga samband mellan utvecklingen av totala kostnader för kulturorganisationer och andel lokalkostnader. Det går inte heller att uttyda några generella mönster i utvecklingen av lokalkostnader för enskilda kulturinstitutioner eller kulturområden utifrån statistiska data. Andelen lokalkostnader av organisationernas totala kostnader har inte generellt ökat över tid. Organisationerna har alla unika faktorer som påverkar lokalkostnadernas utveckling totalt respektive i relation till totala kostnader. Det finns inga skönjbara samband mellan verksamheters intäkter och utvecklingen av lokalkostnader på individuell (organisatorisk) nivå. Däremot har inflationen markant påverkat hyreskostnadernas justering utifrån konsumentprisindex (KPI) under 2023 på grund av den snabba inflationshöjningen 2022–2023. Utredarens tolkning är att ramanslag innebär att organisationen beslutar om lokalbehov och prioritering mellan kostnadsposter, alltså att verksamhetens ledning bestämmer om hur ekonomin ska hållas i balans.

Det finns många lagar som har betydelse för ägande och upplåtelse av lokaler för kulturverksamhet. Dessa omfattar åtminstone den statliga budgetlagen, kommunallagen, hyreslagstiftning, aktiebolagslagen, moms- och lagstiftning knuten till kulturarvspolitiken, exempelvis kulturarvsklassade offentligt ägda fastigheter, samt lagstiftning rörande brandsäkerhet. Statens budgetlag reglerar en hel del av principerna för styrning av den offentliga sektorn inklusive budgetmedel på statlig nivå. Principer som påverkar hur hyressättning görs på statlig nivå och hur hyresavtal regleras för lokaler som nyttjas av kulturverk-

samheter är bland annat att beslutsmakten finns hos både riksdag och regering, att regeringsbeslut är kollektiva, att statliga myndigheter styrs utifrån principen om armlängds avstånd samt att det finns lagstadgade ramverk för den statliga finanspolitiken. Detta ramverk anger bland annat överskottsmål för hela den offentliga sektorn, skuldankarets omfattning, utgiftstak för staten, krav på kommunsektorn att ha budgetar i balans, en stram budgetprocess, extern uppföljning samt transparent redovisning. Vidare tillämpas idag ramanslag till myndigheter tillsammans med delegering av arbetsgivaransvar inom staten, vilket innebär att man inte längre har specificerade budgetposter exempelvis för lokalkostnader i statens budget. 2024 har riksdagen signalerat att det finns en politisk majoritet för en förändring av det statliga överskottsmålet nedåt.

Vad gäller lagstiftningsmässiga och andra hinder för bättre hyresmodeller, så har utredningen identifierat sådana främst relaterade till de ovan nämnda lagrummen för statens och det offentliga verksamhet och styrning. Framförallt skapar dagens förvaltningsspecialisering organisatoriska stuprör. Detta i sin tur innebär att anslag respektive bidrag² till kulturverksamheter som ska täcka bland annat lokalkostnader inte stäms av mot faktiska hyreshöjningar för lokalerna. Det beror på att beslut om verksamhetsbidrag fattas av kulturnämnder eller motsvarande medan beslut om offentliga fastigheters hyresprinciper fattas av en fastighetsnämnd eller motsvarande. Skälet till förvaltningsspecialisering är att denna form av organisering ger skalfördelar vad gäller kunskap och ekonomi, men har också nackdelar – särskilt avsaknad av horisontell koordinering. Det ska dock betonas att den byråkratiska organiseringen länge använts inom offentlig förvaltning för att undvika nepotism och säkra opartiskt handläggande från tjänstepersoner.

Utredningen visar att det idag redan finns verktyg för både offentliga och privata fastighetsägare att erbjuda hyresnivåer understigande marknadsmässig hyra. Kommuner och regioner har stor självständighet i organiseringen av sin egen verksamhet inom lagens ramar. Utredningen visar också att hyresnivåerna för kulturlokaler i vissa fall är så låga att de inte täcker kostnaderna för långsiktig förvaltning. Kommuner har under olika tidsperioder gjort olika bedömningar av hur enskilda kommunägda fastigheter ska hanteras, vilket gjort att hyresnivåer ibland har satts utan hänsyn till framtida exploaterings- eller upprustningskostnader för en enskild fastighet. Generellt tydliggör utredningen att tidigare politiska beslut i hög grad påverkar dagens avtalskonstruktioner inom kulturområdet vad gäller hyresnivåer.

² Med anslag avses medel som i en offentlig budget specificeras för en särskild organisation. Termen bidrag används i rapporten för stöd till kulturverksamheter som fördelas utifrån ansökningar eller äskanden genom utlysningar. En och samma organisation kan därför erhålla både anslag och bidrag.

På statlig nivå är det framför allt Statens fastighetsverk (SFV) som förvaltar fastigheter med kulturverksamhet. Statens fastighetsverk har i uppdrag att förvalta fastigheter utifrån en marknadsmässig hyra, som ska täcka kostnader för fastigheternas långsiktiga bevarande, och får verksamhetsanslag från finansdepartementet. Riksdag och regering kan fatta beslut om avyttring av fastigheter som inte anses relevanta för statlig ägo. Vidare förvaltar SFV ett antal bidragsfastigheter, det vill säga fastigheter där det inte går att generera en intäkt genom hyresavtal. Dessa förvaltas med anslagsmedel. Dessutom förvaltar myndigheten fem fastigheter med kostnadshyra. Denna hyresmodell har utretts i flera omgångar och har visat sig medföra flera negativa effekter för både hyresgäst och hyresvärd. De kulturverksamheter som hyr lokaler får sina verksamhetsmedel i form av anslag från kulturdepartementet samt genom olika former av bidrag.

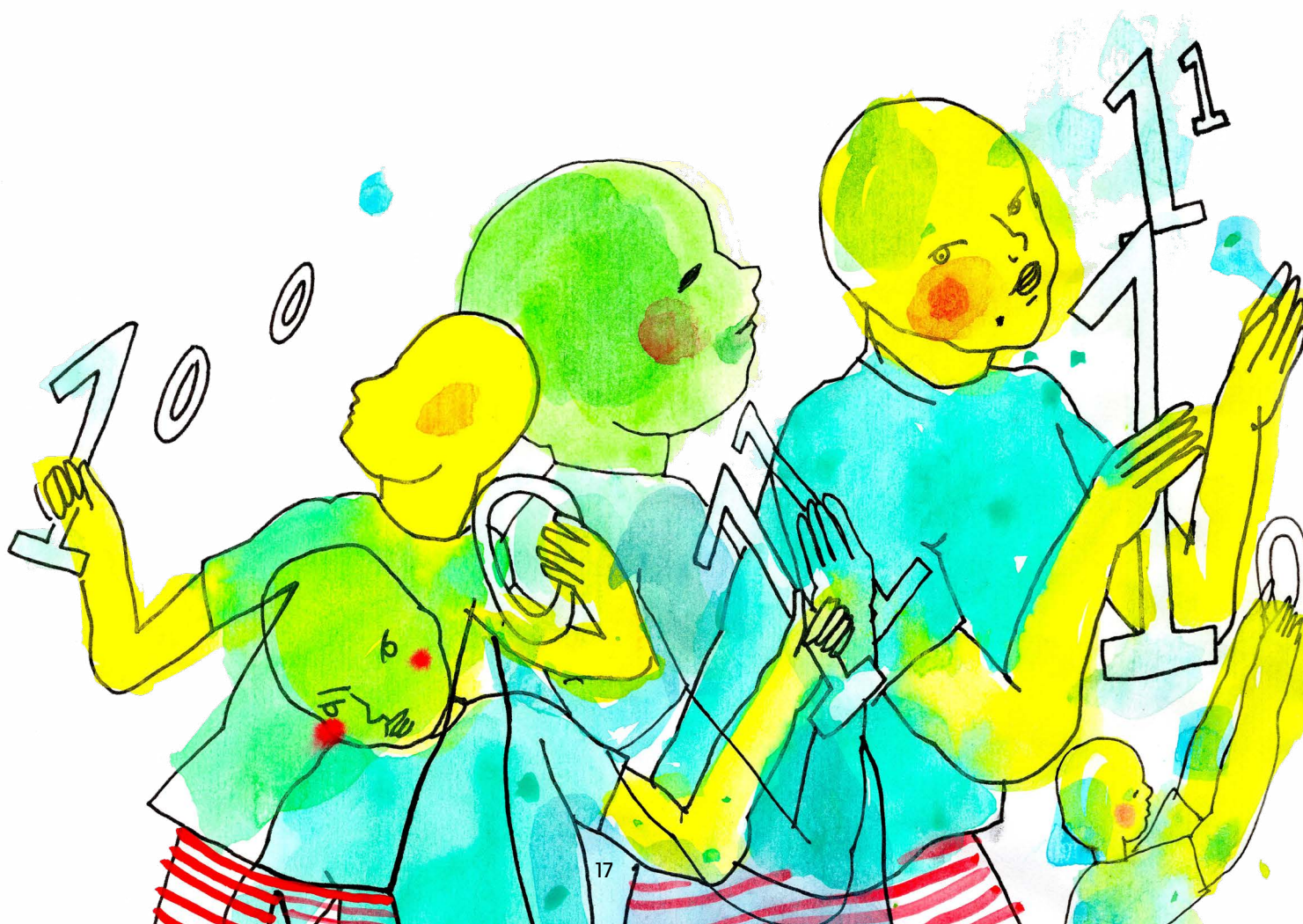
Regioner och kommuner har i regel en förvaltningsstruktur som liknar den på statlig nivå, det vill säga att offentligägda fastigheter kan hyras ut enligt gällande marknadshyra, eller så kan de politiskt fatta beslut om att lokaler kan hyras ut till icke vinstdrivande verksamheter med en hyresnivå understigande den marknadsmässiga. På regional nivå finns, som en rest av tidigare kulturpolitiska beslut, vissa kulturverksamheter som bedrivs som anslagsstiftelser. Dessa stiftelsers inkomster består av anslag från stiftarna, i regel regioner och kommuner. Både regioner och kommuner kan välja att äga egna fastigheter direkt eller genom ett helägt fastighetsbolag. I det förra fallet ansvarar förvaltningen inom kommunen eller regionen för hyresavtal och praktisk förvaltning, i det senare är det aktiebolaget som äger och förvaltar fastigheten. Vissa större städer, åtminstone Stockholm och Göteborg, har idag kulturlotsar som hjälper kulturaktörer och fastighetsägare att hitta lämpliga lokaler och hyresgäster. Vid exploatering av markområden har regioner och kommuner möjlighet att villkora fastighetsutvecklingen utifrån stadsplaneringens övergripande målsättningar, exempelvis säkerhet och attraktivitet för olika grupper av människor.

Vad gäller att dra slutsatser om bättre och sämre hyresmodeller är det svårt att jämföra enskilda kommuner och regioner. Det finns så många faktorer som påverkar vad som är en bra och lämplig hyresmodell. Alla kommuners förutsättningar är olika; små kommuner har i regel inte samma utmaningar som större städer. Utredningen visar också att tillgången till lämpliga lokaler är mycket olika i olika kommuner. I glesbefolkade kommuner finns i regel ett bättre utbud av lokaler för kulturverksamhet än i större städer. Däremot kan det i mindre kommuner vara svårt att finna resurser för anpassning av lokaler för kulturverksamhetens behov.

Rapporten redovisar exempel på hur kulturaktörer och andra i olika europeiska länder hanterar frågan om lokalförsörjning för kulturverksamhet. Generellt kan sägas att kulturverksamheter själva har en ambition att äga de fastigheter där de är verksamma. Det finns också aktörer som främjar tillgång till lokaler för kreativa verksamheter genom att fungera som intermediärer. Denna typ av

funktion handlar ofta om att tillhandahålla kunskap och förmedla kontakter, men även att möjliggöra finansiering bortom traditionella banklån. Det är svårt att utifrån den översiktliga studien bedöma om möjligheterna är bättre för balans mellan intäkter och lokalkostnader respektive totala kostnader med de modeller som redovisas från andra länder. För det behövs mer detaljerade studier av olika associationsformer och relaterade lagrum.

Utredaren ger utifrån ovan redovisade resultat och slutsatser två rekommendationer. Den första är att möjliggöra bättre kunskap för beslut och strategier i offentlig sektor och kulturen genom mer detaljerade studier av de modeller för hyra och ägande inom kulturområdet som finns i andra europeiska länder, modeller för lokalförsörjning inom andra områden än kulturområdet, i synnerhet inom idrottsområdet, samt genom att bidra till kunskapsspridning mellan olika offentliga aktörer och kulturområdets aktörer. Den andra är att undersöka möjligheterna att öka användningen av befintliga offentliga lokaler för kultur. Många offentliga lokaler i kommuner står tomma efter kontorstid, och möjligheter att utöka nyttjandet av dessa lokaler borde vidare undersökas, även om det finns utmaningar vad gäller kostnader för säkerhet och annat. Vidare skulle offentliga aktörer kunna undersöka möjligheten att stimulera mer av delad lokalanvändning i befintliga fastigheter som hyrs för kulturverksamheter. Det finns redan idag kollektivverkstäder och lokaler för co-working, men principen om fler aktiviteter i befintliga lokaler skulle kunna prövas även ur andra perspektiv.



Uppdrag

Denna rapport utgör redovisning av det uppdrag som utredaren våren 2024 fick av Västra Götalandsregionens kulturnämnd:

1. Bakgrund

Kulturnämnden Västra Götalandsregionen har 2024-02-02 tagit beslut om att beställa en extern utredning om hyresmodeller.

§10 Kulturchefen får i uppdrag att utreda hur andra aktörer arbetar med alternativa hyresmodeller för att ta fram en bättre balans mellan anslag till verksamheten och kostnader för hyra.

Bakgrunden är att kulturens resurser i allt högre utsträckning används till hyror och andra kostnader för fastigheten och att kulturaktörer har allt svårare att finnas kvar eller hitta nya lokaler för sin verksamhet. Detta syftar utredningen till att belysa och motverka.

2. Uppdraget

Utredaren ska:

1. Fokusera på modeller och överenskommelser mellan fastighetsägare och kulturaktörer som motverkar ovanstående problem.
2. Utredningen ska inte fördjupa sig i övergripande värden/spill övereffekter som kulturverksamheter skapar för en plats.
3. Fokus ska läggas på de större kulturinstitutionerna eftersom ökade hyreskostnader hos dessa är av sådan storlek att det drabbar regionens möjligheter att ge stöd till andra delar av kulturlivet, men även beröra det fria kulturlivet där lokalägandet är utspritt.
4. Utredningen ska omfatta modeller för både stadsmiljö och landsbygder.
5. Utredningen ska belysa både privata och offentliga fastighetsägare och privat och offentlig kulturverksamhet.
6. Utredningen ska genom befintlig regional statistik och befintliga nationella sammanställningar belysa hur hyror och fastighetskostnader över tid tagit allt större del av intäkterna anspråk.
7. Utredningen ska identifiera eventuella hinder, juridiska och liknande, som gör det svårt för fastighetsägare att ta fram alternativa hyresmodeller för kulturaktörer.

8. Utredningen ska utifrån relevant forskning, statistiskt underlag och intervjuer ta fram ett antal goda exempel på relevanta avtal, kontrakt, överenskommelser som visar på sätt att motverka problemet ovan. Några av exemplen ska vara internationella men med relevans för svensk kontext. VGR bistår med förslag på lämpliga personer som ska intervjuas utöver de som utredaren själv föreslår i överenskommelse med uppdragsgivaren.
9. Löpande avstämning med uppdragsgivaren under utredningstiden.
10. Utredningen ska bevaka nationella översynen som pågår 2023–2024 av tidigare betänkandet SOU 2020:76.

Numrering av uppdragets punkter ovan har gjorts av utredaren. Uppdraget, att »utreda hur andra aktörer arbetar med alternativa hyresmodeller för att ta fram en bättre balans mellan anslag till verksamheten och kostnader för hyra« innehåller en beskrivande och en normativ del. Utredningen handlar om att lyfta fram hyresmodeller som kan underlätta för kulturverksamheter att ha en rimlig hyresnivå över tid genom politiska beslut som syftar till offentligt stöd till kulturverksamheter. Tyngdpunkten i rapporten ligger på den första delen av detta uppdrag, med hänsyn tagen till den andra delen i uppdraget, att ta fram en bättre balans mellan anslag till verksamheten och kostnader för hyra.

Uppdraget är specificerat i tio punkter. En punkt, nr 2, är en precisering av uppdragets begränsning, och kommenteras inte vidare i denna rapport. Uppdraget har operationaliserats genom att struktureras i tre typer av materialinsamlingsprocesser: en rörande hyresmodeller och avtal mellan olika typer av fastighetsägare och kulturverksamheter, en rörande statistiska data om lokalkostnaders utveckling för kulturorganisationer och en del som rör övergripande offentliga principer för beslut kring hyresmodeller för verksamhetslokaler. Dessa tre specifika frågor och materialinsamlingsprocesser har resulterat i tre övergripande delar i redovisningen av undersökningens resultat enligt vad som följer.

Punkterna 1, 3, 5 och 8 redovisas i ett avsnitt med olika exempel på hyresmodeller och kortfattade beskrivningar av varför dessa lyfts fram. Dessa modeller bygger på ett större arbete som genomförts att kartlägga olika modeller samt deras för- och nackdelar vad gäller hyresgästens perspektiv. Det finns idag ingen samlad information om detta, därför har kartläggningsarbetet inte kunnat underlättas av tidigare kunskapssammanställningar utöver vad som redovisas löpande genom rapporten.

Punkt 6 rör statistiska data om lokalkostnaders utveckling för kulturverksamheter, och dessa data redovisas i ett specifikt avsnitt. I punkten anges »intäkterna«, men utredaren har tolkat att rätt term är kostnaderna. Alltså har lokalkostnader i rapporten redovisats i relation till totala kostnader för kulturverksamheter. Befintliga data insamlade av relevanta myndigheter är det som använts som underlag. Samtliga data är alltså redan publicerade, och endast sammanställda i rapporten för detta specifika ändamål.

Punkterna 7 och 11 redovisas tillsammans med annan inhämtad kunskap rörande de generella hyresmodeller som finns i Sverige samt hinder och generella principer för olika typer av modeller för att finansiera kulturverksamheters lokalkostnader.

Ansats och analysnivåer

Rapporten har sammanställts av en forskare med kompetens inom frågor som knyter samman tre separata forskningsområden: kulturekonomi (national-ekonomi), arts management (företagsekonomi) samt kulturpolitisk forskning (statsvetenskap/mångdisciplinär). I rapporten kommer flera av de aspekter som diskuteras att ha sin grund i ett ekonomiskt perspektiv, det vill säga med särskilt fokus på ekonomiska aspekter av frågan. Det betyder inte att författaren förespråkar en mer ekonomisk inriktning på de politiska områden och teman som diskuteras; ekonomiska och politiska aspekter utgör två olika sätt att ställa frågor kring samma fenomen: principer för hyressättning, fastighetsförvaltning och organisering av offentlig förvaltning.

Frågan om hyresmodeller för kulturen berör många olika lagrum och aktörer. Denna rapport kommer framför allt att fokusera på den politiska beslutsfattande nivån som är den på vilka beslut om hyresmodeller ligger för offentliga aktörer. Med offentliga aktörer menas organisationer med offentlig huvudman. Med privata aktörer avses organisationer med privat huvudman inklusive ideella och ekonomiska föreningar, stiftelser samt aktiebolag.

Arbetsmetoder

Initial korrespondens och samtal med centrala aktörer

Inledande kontakter togs under våren 2024 med en rad organisationer för att identifiera vilka av dessa som aktivt arbetar med frågan. Dessa organisationer omfattar kulturdepartementet och finansdepartementet, Kulturrådet, Myndigheten för kulturanalys, Statens fastighetsverk samt Sveriges Kommuner och Regioner. Utifrån dessa inledande kontakter gjordes uppföljande samtal med flera av dem. Med hjälp av tjänstepersoner vid Västra Götalandsregionen hade utredaren möjlighet att samtala med kulturstrateger vid kommunalförbunden i Västra Götaland (Göteborgsregionen, Boråsregionen, Skaraborgs kommunalförbund och Fyrbodals kommunalförbund) i maj 2024.

Ytterligare kontakt etablerades och resulterade i digitala eller fysiska möten med representanter för Stockholms stads kulturförvaltning, Higab, Älvstranden Utveckling AB och Atrium Ljungberg AB. Vid samtal med tjänstepersoner har dessa ibland bidragit med ytterligare skriftligt material som jag kunnat återge information ifrån i denna rapport. Under arbetet har en kontinuerlig dialog förts mellan Annika Strömberg och Björn Ohlén vid Västra Götalandsregionen. Under arbetet med utredningen har redovisningar också gjorts för Västra Göta-

landsregionens kulturnämnd i maj samt december 2024, samt med nämndens presidium i augusti 2024. Avstämningar med Annika Strömberg, Björn Ohlén samt nämndens ordförande har också skett under oktober 2024. Utredaren deltog i en paneldiskussion under en kulturpolitisk samling i Stockholm den 15 oktober 2024 arrangerad av Svensk Scenkonst och Sveriges Museer, med fokus på uppdragets innehåll.

Information om hyresmodeller genom hemsidor, styrdokument och samtal

Urvalet av organisationer och modeller att närstudera har skett utifrån ett bekvämlighetsurval och genom en snöbollsmetod. Med bekvämlighetsurval menas här ett urval utifrån önskemål och rimliga möjligheter att kunna genomföra närstudierna. Det innebär att utredaren tillsammans med tjänstepersoner på Västra Götalandsregionen valt ut ett antal verksamheter att närstudera utifrån de verksamheter de känner till. Eftersom det inte finns någon översikt över generella hyresmodeller inom detta område har information samlats successivt genom samtal med personer inom området, som tillfrågats om lämpliga organisationer eller modeller att undersöka närmare. Detta är en så kallad snöbollsmetod där relevanta data införskaffas med hjälp av andra som är kunniga inom ett område. Västra Götalandsregionens tjänstepersoner har varit behjälpliga i att identifiera ett antal verksamheter i regionen som de bedömt vara intressanta att studera i detalj. I dialog har tjänstepersonerna och utredaren också bestämt att närstudien av hyresmodeller även ska omfatta ett antal andra verksamheter i Sverige och utlandet. Information har först i regel samlats och konsulterats genom olika verksamheters hemsidor, därefter genom mejlkorrespondens och i ett tredje steg ibland genom digitalt samtal med representanter för verksamheter. Informationsinhämtning har skett av Katja Lindqvist för samtliga redovisade verksamheter. Björn Carnemalm har bidragit till informationsinhämtningen för verksamheterna Hamburg Kreativ Gesellschaft, Ifö Center, La Station – Gare des mines, Mejeriet, Rehab Kultur, Miss Miyagi samt MuseumsQuartier.

Sammanställning av statistiska data

Myndigheten för kulturanalys har ansvar för datainsamling och analys för bland annat områdena museer och scenkonst. De ansvarar för Kulturdatabasen, där både nationella och regionala data samlas. Statistiska data som används i denna rapport har av utredaren sammanställts utifrån befintlig information i myndighetsrapporter samt från Kulturdatabasen där Västra Götalandsregionen sammanställt relevanta data. Tillgången till statistiska data har därför varit beroende av tillgången till tidigare sammanställda siffror. Det visar sig att sådan information inte har funnits i någon större omfattning. Detta har begränsat den mängd information som har kunnat användas i rapporten.

Avgränsningar och begränsningar

Denna rapport utgör redovisning av ett utredningsuppdrag med Västra Götalandsregionens kulturnämnd som beställare. Uppdraget har en begränsad tidsram och budget, och därför har begränsningar behövt göras i vad som diskuteras och beskrivs. Samtidigt finns lite övergripande kunskap och fakta samlat i Sverige om denna fråga, och därför har författaren sett som viktigt för en bred grupp av aktörer att beskriva generella principer samt modeller och praktiker i olika delar av landet. Fokus är på storstadsregionerna och i synnerhet Västra Götaland och Göteborg. Stockholm har en utvecklad strategi för arbete med att synliggöra vikten av kulturverksamheter i nya stadsdelar, och har publicerat ett ganska omfattande material kring hur staden arbetar med lokalförsörjning och lokalmatchning för kulturverksamheter. Det är mycket som hade varit intressant att undersöka närmare men som av resursskäl inte var möjligt att genomföra. Detta gäller framför allt att jämföra modeller för bedömning av lokalbehov och hyresnivåer för lokaler inom kommunal idrott, skola och omsorg med dem som används för kulturverksamheter.

Innehållet i denna rapport speglar utredarens perspektiv på uppdraget och arbetet med dess utformning har genomförts självständigt men i dialog med tjänstepersoner vid Västra Götalandsregionen. Rapportens formuleringar speglar utredarens kunskap och bedömningar där inte andra källor tydligt anges. Då rapporten täcker många olika områden med relevans för frågan om hyresmodeller inom kulturområdet, har komplexa strukturer och relationer med nödvändighet behandlats översiktligt. Syftet med den breda ansatsen i rapporten är att den ska kunna tjäna som kunskapskälla för många olika aktörer med intresse för frågor kring hyresmodeller på kulturområdet. Utredaren är medveten om att det trots avstämningar med involverade parter och informationskällor kan finnas beskrivningar som aktörer inom dessa områden upplever som missvisande. Det har inte varit möjligt inom ramen för uppdraget att faktagranska alla detaljer som rapporten övergripande refererar till.

Utredarens tack

Denna rapport och utredningen som helhet hade inte varit möjlig utan alla de tjänstepersoner och verksamhetsföreträdare som jag varit i kontakt med under arbetet och som med noggrannhet bistått och delgivit information om sin verksamhet, kommenterat texten i olika skeden, och i övrigt bidragit till arbetsprocessen.

Helsingborg i december 2024

Katja Lindqvist

Många perspektiv på hyresfrågan

Frågan om hyresmodeller och lokalkostnadernas utveckling inom kulturområdet involverar aktörer inom offentliga sektorn, näringsliv och civilsamhällessektorn. Kulturens ekonomi är hybrid i meningen att den bygger på många olika typer av inkomster, i regel både bidrag från offentliga aktörer, egengenererade inkomster samt olika former av frivilliga insatser. Detta innebär också att olika typer av logiker för ekonomiska bedömningar finns inom kulturens verksamhetsområde. Denna komplexitet har bland annat resulterat i att Londons borgmästarkontor har publicerat en plan för kulturell infrastruktur. Detta sätt att arbeta på har även Stockholms stad introducerat för att säkra tillgången på rum för kultur i nya stadsdelar. Detta arbete kommer att beskrivas mer längre fram i rapporten. Även vissa av förslagen i kulturinfrastrukturplanen för London kommer att presenteras senare i rapporten.



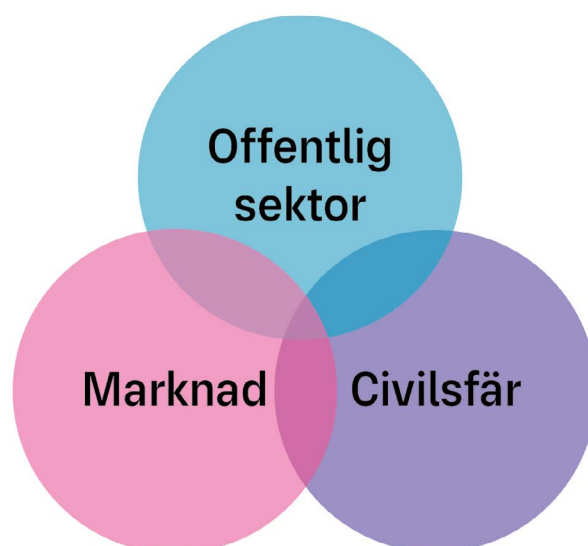
Figur 1. Schematisk bild av intressenter relaterade till kulturområdets hyresmodeller och lokalförsörjning.

Det är många olika aktörer och intressenter involverade i frågan om hyresnivåerna för lokaler för kulturverksamheter. Denna inledning ger en bakgrund till uppdelningen av rapporten som helhet. Givet uppdragets fokus på lagar och regelverk respektive formella hyreskontrakt, är formella aspekter i fokus även i rapporten. En utgångspunkt för utredningen och redovisningen i denna rapport är att kultur på olika sätt är en viktig del av samhället som helhet och för enskilda personer och grupper. En andra utgångspunkt är att kulturverksamhet sker på olika sätt i olika samhällssfärer. Människor är individuellt aktiva i kulturutövande, och tar del av kultur på marknaden, samtidigt som vi har kulturpolitiska stöd till både amatörcultur och professionell kulturverksamhet av olika slag.

Det finns många olika kriterier och faktorer att ta hänsyn till vad gäller frågan om hyresnivåer och hyresmodeller för kulturen. Dessa innefattar:

- Fastighetsägare: offentlig – privat
- Fastighet: bostadshus – kommersiell verksamhet
- Hyresgäst: momsbetalande – inte momsbetalande
- Offentlig fastighetsägare: förvaltning – kommunalt/regionalt aktiebolag
- Princip för hyressättning: marknadshyra – kostnadshyra eller annan
- Lokalens utformning: specifika krav – ej specifika krav

Rapporten fokuserar på hyresmodeller och kostnader för kulturverksamheters lokalkostnader. Samtidigt behövs för att i detalj diskutera dessa en ganska omfattande men översiktlig beskrivning av lagar som reglerar verksamheten i flera olika offentliga verksamheter.



Figur 2. Schematisk bild av de olika samhällssfärer i vilka kulturverksamheter är aktiva.

Aktuella utredningar om kulturområdets lokalförsörjning och hyresmodeller

Kulturrådet har under 2024 haft ett regeringsuppdrag att utreda tillgången till scener för musik i Sverige, och publicerade i september en rapport med titeln *Tillgången till musikscener*. Rapporten (Kulturrådet 2024) tar upp hur tillgång till scener för musik ser ut på olika håll i landet, och diskuterar de möjligheter och hinder som finns för nyttjande av befintliga scener. Rapporten pekar bland annat på att musikområdet är komplext med olika typer av aktörer med olika målsättning och ekonomiska villkor. Länk till rapporten finns i källförteckningen.

Kostnadshyresmodellen för beräkning av årlig hyra för fem nationella kulturinstitutioners huvudbyggnader infördes 2001 och baseras på faktiska kostnader för förvaltning över tid. Modellen som beskrivs mer i detalj senare i rapporten har utretts flera gånger, senast i en statlig offentlig utredning (SOU 2020:76). Finansdepartementet beställde i maj 2024 en ny utredning av kostnadshyresmodellen för de fem statliga kulturorganisationer som idag betalar lokalhyra enligt denna. Utredningen, som slutredovisades i december 2024, föreslår att kostnadshyresmodellen överges till förmån för en hyresmodell baserad på marknadsmässig hyra (Ds 2024:32). Länk till rapporten finns i källförteckningen.

Under 2024 har Myndigheten för kulturanalys tillsammans med Riksantikvarieämbetet sammanställt uppgifter om lokalkostnader för museer i Sverige. Fokus i undersökningen är på lokalkostnadernas utveckling över tid, och de jämförs med utvecklingen i de totala kostnaderna och de offentliga anslagen. Rapporten publiceras i januari 2025.

Slutligen har FOU-fonden för kommuners fastighetsfrågor hösten 2024 publicerat en rapport med faktorer som påverkar kostnadsutvecklingen inom kommuners lokalförsörjning utifrån de senaste årens stora inflation, och ger en god inblick in det kommunekonomiska perspektivet på lokalförsörjning inklusive kultur och fritid (SKR 2024). Länk till rapporten finns i källförteckningen.

Forskning om kulturens ekonomi och kulturpolitik

Det har varit svårt att hitta forskning om de specifika frågorna inom uppdraget. Detta har att göra med att uppdraget rör ett ekonomiskt område inom kultursektorn som inbegriper fastighetsekonomi, och dessa studeras sällan samtidigt. I detta avsnitt lyfts därför fram några generella teorier och forskningsresultat som hjälper oss att förstå varför det ser ut som det gör inom dessa respektive områden. Avsnittet är ämnat att övergripande peka på forskning som bedömts relevant inom ramen för uppdraget, och har inte ambitionen att vara heltäckande. En utmaning relaterad till forskningsområdenas avstånd från varandra är att det har varit svårt att hitta rätt sökord i databaser för akademiska tidskrifter för det som i uppdraget kallas hyresmodeller. Olika termer används inom olika forskningsområden och traditioner, och eftersom uppdraget både gäller lokaler och fastigheter, finns en mängd forskning och det är svårt att hitta just de texter som rör uppdragets frågeställningar.

Kulturekonomi

Inom nationalekonomi finns viss forskning sedan 1970-talet om hur kulturområdets verksamheter finansieras i ett nationellt perspektiv samt med fokus på ekonomiskt beteende hos grupper i samhället. En särskild fråga inom kulturekonomi har varit om och när det är relevant för samhället att gemensamt finansiera kultur, och när det är relevant att kultur finansieras av de som konsumerar och producerar den eller av andra med intresse för kultur utanför det offentliga.

Incitament för olika typer av ekonomiskt beteende är centralt inom nationalekonomiska studier. Relaterat till offentlig förvaltning finns en tillgänglig introduktion till området av Schultze (1969). Då incitamentsfrågan främst rör hur hyresmodeller inom offentlig verksamhet bör utformas för främsta samhällsekonomiska nytta generellt och inte specifikt inom kulturområdet så redovisas forskning om incitament inte närmare här.

Baumols lag är en ekonomisk teori som förklarar varför vissa typer av verksamheter som är kontaktintensiva, det vill säga där verksamheten bygger på interaktion över längre tid mellan människor, är svåra att rationalisera och göra mer effektiva. Denna lag beskrevs i en bok av William Baumol och William Bowen 1966, där de studerar varför scenkonstverksamheter har svårt att över tid upprätthålla balans mellan inkomster och kostnader. Bakgrunden är att vissa industribranscher kan öka sin produktivitet genom automatisering och digitalisering exempelvis, något som driver upp lönerna i dessa branscher. Dessa löneökningar skapar ett tryck på andra yrkesbranscher och sektorer att också höja sina löner. I sektorer som är arbetskraftsintensiva, såsom kultur- och turismområdet, är det

svårt att effektivisera produktionen eftersom den sker i realtid och kan inbegripa ett visst antal personer som agerar samtidigt exempelvis under en konsert. Om lönekostnaderna ska följa utvecklingen inom mer produktiva sektorer så skapas en förväntan på ökade inkomster genom större publik och/eller högre biljettpriser, vilket ofta är svårt att infria. Alternativet är lägre lön, vilket sällan är realistiskt. I praktiken är det svårt att konstant höja biljettpriser och andra stöd för scenkonstorganisationer. En lösning som ofta tillämpas inom kulturområdet är att ha mindre ensembler respektive roller i enskilda uppsättningar. Detta dilemma diskuteras fortfarande, bland annat i en artikel från 2024 av Castiglione, Infante och Zieba med exempel från Italien.

Bruno S Frey (2003) skriver i sin bok *Arts and Economics* om värdering av kulturella tillgångar (cultural property). Han lyfter att politiska beslutsfattare återkommande behöver fatta beslut om de kulturella tillgångar som finns i ett land, och som omfattas av lagstiftning om kulturarv. Bevarande av kulturarv med för kostnader, och det finns också alternativa användningsmöjligheter för mark på vilken kulturarv är lokaliserat. Detta skapar målkonflikter utifrån alternativa användningar av gemensamt ägda kulturella tillgångar, och brukar kallas alternativkostnader (*opportunity costs*). Frey påpekar att alternativkostnader är reella men inte monetära, och de syns inte i ekonomiska redovisningar. Han menar att alternativkostnader är viktiga att ta med i bedömningen av hur det offentliga ska närma sig frågor om kostnaderna för kulturarvets bevarande. Frey (2003, 181) skriver:

these opportunity costs ... are often neglected in political and administrative decisions but should be taken into account in a socially-sound decision. In addition, the preservation of cultural property also requires current funds for repairing and safeguarding the objects. In order to be able to make reasonable decisions, an evaluation of the value of the cultural heritage (compared to relevant alternatives) is required.

Med andra ord lyfter Frey fram komplexiteten i politiska beslut som rör kulturarvets värdering, eftersom de omfattar både monetära och icke-monetära bedömningar och påverkar framtida generationers tillgång till dagens kulturella tillgångar.

David Throsby är en annan kulturekonom som länge studerat kulturområdets ekonomi och argument för offentligt stöd till kultur. Han betonar bland annat att kulturen har många värden för enskilda personer, för grupper och för samhället som helhet. Dessa värden är främst icke-ekonomiska. Throsby (2001) identifierar estetiska, religiösa/andliga, sociala, historiska och symboliska värden hos kultur-

tillgångar, samt äkthetsvärden. Ekonomiska värden finns också, och regleras på marknaden, och indikeras av pris. Nationalekonomin som forskningsområde visar genom kulturekonomisk forskning att kulturvaror säljs på en marknad till marknadsvillkor men att sådana även subventioneras. Skälen till offentliga subventioner bygger i regel på de samhällsvärden som kulturaktiviteter och kulturarv genererar för både människor som tar del av sådana och för sådana som inte gör det, genom möjligheten att kunna ta del av dem. Subventioner ges i regel till former av kultur som inte har goda förutsättningar att verka enbart på en marknad.

Då kulturekonomin studerar både politisk ekonomi och marknadsekonomi samt kultursfärens sociala fält, är olika typer av värdering centralt inom forskningen. Kulturekonomin har, liksom kultursociologin, intresserat sig för de specifika sätt på vilka värderingar genomförs och värden förhandlas inom kulturens område (Hutter 2021). Många kulturekonomiska studier undersöker både kulturkonsumenters och icke-kulturkonsumenters värdering av tillgången till kultur som är offentligt subventionerad (Bille och Nyborg Storm 2024). Det finns dock utmaningar med att studera värdering av konsumtion som inte sker, vare sig det är på kulturens område eller något annat, som gör att det går att få en uppfattning om hur grupper av människor värderar olika typer av tillgängligt kulturutbud. En särskild typ av studie är *contingent valuation*-metoder, som försöker fånga både kulturkonsumenters och icke-kulturkonsumenters betalningsvilja för en specifik kulturell tillgång (Noonan 2003).

Ett opublicerat forskningspapper vid Erasmus-universitetet i Rotterdam (Langeveld och Hoogenboom 2012) jämför effektiviteten i två olika sätt att tillhandahålla lokaler för scenkonst i Nederländerna respektive Tyskland. Detta är ett vanligt sätt att närma sig kulturen inom kulturekonomi, det vill säga fokus ligger på hur gemensamma medel bäst används för olika samhällsinsatser. Forskningspapperet kan vara svårt att tillämpa direkt i denna rapports kontext, men det lyfter fram två olika sätt att subventionera och tillhandahålla lokaler för scenkonst; det nederländska respektive det tyska. Den tyska modellen för offentligt stöd till scenkonst av hög kvalitet liknar den i Sverige, med fasta teaterhus med fast anställd ensemble och ofta också orkester, där produktionerna sker inhouse till största delen. Den nederländska modellen bygger på en helt annan kulturpolitisk princip, där staten stödjer scenkonstproduktioner, medan kommuner stödjer en infrastruktur av scenkonstarenor där olika kompanier och grupper hyr in sig. Utan att här ta ställning till författarnas diskussion om den högre kostnadseffektivitet i användandet av scenkonstlokaler i Nederländerna jämfört med Tyskland visar studien på två olika och uppenbarligen väl fungerande system vad gäller scenkonstens lokaler. Författarna lyfter fram att det finns många faktorer som är politiskt relevanta som de inte tagit hänsyn till i sin beräkning av kostnadseffektivitet för offentliga subventioner i de båda länderna.

Det finns en stor mängd forskning inom kulturekonomi som berör politisk

ekonomi och ekonomin i marknader för kultur- och konstprodukter som har en indirekt relevans för temat i denna rapport. Mycket få har dock direkt relevans då frågor om hyresmodeller så som de tillämpas i Sverige inte avspeglas inom kulturekonomisk forskningslitteratur. Viss relevans för frågan om hyresmodeller har forskning om kulturverksamheters fastighetsekonomi, som bland annat beskrivs utifrån olika praktikfall i en amerikansk volym av Woronkowicz et al. (2015). Även om inte exemplen går att direkt jämföra med svenska förhållanden visar boken på komplexiteten i fastighetsekonomi för kulturorganisationer, där både interna behov och utmaningar och det omgivande samhällets förändring är avgörande för beslut om fastighetsförvaltning och -utveckling.

Arts management och kultursociologi

Det finns ett ökande antal sociologer som studerar konstens och kulturens sociologi i Sverige och andra delar av Europa, men de studerar oftast inte ekonomiska aspekter av konst- och kulturutövande, även om sociologiska studier innefattar ekonomiska avväganden hos individer och grupper i samhället. Frågan om kulturhyror specifikt har inte stått i centrum för forskning inom sociologi.

Inom företagsekonomi finns forskning om kulturverksamheters ekonomiska och organisatoriska aspekter. Vissa studier har inom företagsekonomi gjorts av ledning (management) av kulturorganisationer, men frågan om hyresmodeller eller lokalkostnader i sig står sällan i fokus i denna typ av forskning. I denna rapport refereras forskning som publicerats om MuseumsQuartier i Wien, om den strategi som successivt utvecklats för detta kulturkvarter som hyser en rad olika typer av kulturverksamheter i en kulturminnesmärkt byggnad i centrala Wien. Bland annat har Dagmar Abfalter och Martin Piber (2016) studerat den strategi för kulturkvarteret som växt fram över tid. De visar genom en historisk beskrivning av den långa processen för att besluta om, utveckla och sedan driva verksamheten i kvarteret att strategier utvecklas efter hand snarare än finns färdiga från första början.

I en fallstudie av ett musikhus i Nya Zeeland beskriver George Thompson (2001) olika möjligheter att formellt organisera och finansiera nya kulturverksamheter i en specifik fastighet. I artikeln lyfts bland annat för- och nackdelar med offentligt respektive privat ägd verksamhet i en fastighet med en viss årlig avgift för nyttjande, där samtliga kostnader för renovering faller på verksamhetsägaren. Exemplet, Christchurch Music Centre, är troligen inte direkt möjligt att relatera till tradition och lagstiftning i Sverige, men visar på flera av de aspekter av privata verksamheter som är aktuella som alternativ till att hyra en lokal hos en offentlig eller privat fastighetsägare. Studieobjektet i artikeln har sin grund i en allmännyttig stiftelse som etablerades för att rädda fastigheter undan rivning som ägdes av en religiös organisation, på basis av ett tjugoårigt nyttjandeavtal.

Inom konst-, kultur- och urban sociologi är det inte främst ekonomiska aspekter av interaktion mellan offentliga aktörer och kulturaktörer som står i fokus,

utan samhällsaspekter och sociala perspektiv. Inom det företagsekonomiska arts management-fältet finns ett fåtal studier av de ekonomiska modellerna för enskilda kulturorganisationer som exemplifierats här, men studier i Sverige eller länder som kan jämföras med Sverige är mycket sällsynta. Här finns plats för betydligt mer forskning om modeller för kulturens lokaler och plats i samhället.

Det politiska systemet, kulturpolitik och stadsplanering

Forskning inom discipliner som forskar om det politiska systemet studerar sällan ekonomiska frågor såsom hyreskostnader. Forskning inom detta område studerar dock beslutsfattandets strukturer och processer inom det offentliga, och kan bidra med viktig information kring effekterna av specifika lagändringar med mera. Dock är kultur ett mycket litet forskningsområde inom dessa discipliner – det mesta rör offentlig förvaltning och det politiska systemet generellt, eller stora områden som sjukvård. De ekonomiska konsekvenserna av kulturpolitiken har inte varit huvudfokus för den svenska kulturpolitiska forskningen.

Det finns statsvetenskaplig och organisationsteoretisk forskning som beskriver hur beslutsfattande och genomförande av aktiviteter i det politiska systemet och offentlig förvaltning går till. Nyckelbegrepp är bland annat spårbindenhet (*path dependence*) (Mahoney 2000; Pierson 2000), resursberoende (Pfeffer och Salancik 1978), begränsad rationalitet (Simon 1947) och organisatoriska moden (Meyer och Rowan 1977). Dessa ska inte vidare diskuteras här, den intresserade kan i första hand konsultera de källor som här angetts.

Vissa intressanta studier har gjorts inom stadsplaneringsforskning vad gäller strategier för att möjliggöra för kultur vid ny- eller ombyggnation. Meaghan Davis skrev 2016 en masteruppsats vid Ryerson University i Kanada om en speciell lokal bestämmelse (inte formell lag) om möjligheten att vid exploatering tillåta högre och tätare byggnation än annars planerat för att möjliggöra exempelvis kulturell infrastruktur i Toronto stad. Det finns idag en ökande mängd publikationer där de senaste decenniernas kulturdrivna stadsutveckling, specifikt kulturens roll i samhällsutvecklingen, övergripande diskuteras ur en rad perspektiv (Murzyn-Kupisz och Działek 2017; Ashley et al. 2024).

Gentrifiering är ett begrepp som ofta kommer upp i diskussioner om platsutveckling och kulturens plats i samhället. Gentrifiering är en process i livsmiljöer, ofta i stadskärnor, där en ekonomiskt starkare typ av boende flyttar in och successivt ersätter boende med lägre ekonomiskt kapital, som med ökande fastighetsvärden och kommersiella verksamheter i närområdet får svårare att bo kvar i samma område (Finio 2022). Offentliga aktörer är ofta centrala i processerna, i regel som markägare med ambitioner att stärka platsens attraktivitet för både boende och kommersiella aktörer. Det kan också finnas en utveckling där en plats har en ökande inflyttning, vilket skapar press på offentliga aktörer att utveckla platsens infrastruktur. Många stadsplanerare ser kultur som ett centralt element i utvecklingen av städer, och på flera håll har man försökt skapa vissa områden,

så kallade kluster eller distrikt, där kultur kan bedrivas och utvecklas (Legnér och Ponzini 2009).

Gentrifiering skapas av att någon är villig att investera i ett visst område genom att höja standarden på de fastigheter som finns, genom renovering och om- och tillbyggnad alternativt genom rivning och nybyggnation. Kommuner är i regel de som äger marken i urbana centra som förnyas, och privata aktörer gör en bedömning att det finns ett framtida värde i fastigheter i dessa urbana områden. Utan ett sådant bedömt framtida värde vill få privata aktörer investera i området (Markusen och Gadwa 2010). En del av det framtida värdet av ett specifikt område är hur säkert och attraktivt det uppfattas. Detta värde kan förändras över tid, och har många olika element. Risken för skadegörelse ökar om en plats är öde. En plats som upplevs som otrygg kan också sänka det framtida värdet av en fastighet och en plats. Platser som upplevs som trygga av olika grupper av människor värderas i regel högre än sådana som inte gör det. En värdeökning eller värdesänkning av en fastighet gynnar eller missgynnar i regel inte de företag som var involverade i fastigheternas produktion. Fastigheter köps och säljs, och fastighetsbolag kan eventuellt vara involverade i fastighetsförvaltning men vinsten eller förlusten för själva uppförandet av byggnaden beräknas i regel ur medelkort perspektiv. Vinsten eller förlusten är ofta däremot samhällets att hantera, i form av ökad attraktivitet alternativt kostnader för skadegörelse, social utarmning, med mera. För att konstnärer ska kunna ta del av värdeökningen i en fastighet behöver de vara fastighetsägare. Som tidigare sagts innebär detta alltid en ekonomisk risk. Vidare innebär det att konstnärer behöver bli aktiva ägare av fastigheten, och sätta sig in i fastighetsekonomi (Rollman 2024).

Det finns även studier av hur stadsplanerings- och utvecklingsarbete ser ut vad gäller blandad bebyggelse, även om de inte går in på hur hyresmodeller ser ut i de färdigställda fastigheterna. Bland annat har Atkinson, Tallon och Williams (2019) jämfört olika sätt att utveckla stadsdelar i Storbritannien i tre specifika projekt, och har visat på hur offentliga och privata aktörer genomgår en lång gemensam process, och hur olika aktörers intressen behöver förhandlas och finna lösningar för att utvecklingsprojekten ska kunna slutföras. Boken *The Creative Economy* (Ashley et al. 2024) presenterar en rad samtida exempel från USA vad gäller kulturorganisationers ekonomiska villkor och modeller samt deras relation till omgivande samhälle.

Även inom discipliner som studerar det offentliga roll i relation till samhällsutveckling specifikt inom kulturområdet men även mer övergripande skulle mer forskning om relationerna mellan kulturpolitiska aktörer och aktörer inom andra politikområden välkomnas.

Statistik rörande lokalkostnader för kulturverksamheter

Kulturrådets sammanställning av bidragsmottagande verksamheters ekonomi inom kultursamverkansmodellen 2019–2022

Från 2019 har Kulturrådet sammanställt data över bland annat kostnadsposter för de kulturverksamheter som mottagit verksamhetsstöd från myndigheten genom kultursamverkansmodellen. Bland annat redovisas totala kostnader och lokalkostnader för samtliga verksamheter inom ett område per region. Dessa data redovisas här enligt uppdraget. Visst urval av data har gjorts. Endast de bidragsmässigt största områdena har tagits med i sammanställningen i denna rapport: *Teater, dans och musik, Museer och kulturmiljö* samt *Bild och form*. Data för lokalkostnader jämfört med totala kostnader redovisas här, med hänvisning till tabell samt rapport där materialet hämtats. En utmaning med alla dessa siffror är att de utgör ett genomsnitt för en mängd olika typer av organisationer inom ett område per region. Det säger inget om utvecklingen för specifika organisationer eller organisationstyper.

Utvecklingen av andelen lokalkostnader 2019–2022 enligt verksamhetsområde bland mottagare av statliga bidrag genom kultursamverkansmodellen redovisas i Tabell 1.

Tabell 1. Utvecklingen av andelen lokalkostnader 2019–2022 enligt verksamhetsområde bland mottagare av statliga bidrag genom kultursamverkansmodellen. Källor: Kulturrådet (2020, 24 (Tabell 9)); Kulturrådet (2021, 25 (Tabell 10)); Kulturrådet (2022, 25 (Tabell 10)); Kulturrådet (2023, 27 (Tabell 10)).

Verksamhetsområde	Andel lokalkostnader, %			
	2019	2020	2021	2022
Teater, dans och musik	11	12	11,7	11,0
Museer och kulturmiljö	17	19	18,8	19,0
Bild- och form	12	13	10,6	11,9

Tabell 2 och 3 redovisar utvecklingen av lokalkostnadernas andel av totala kostnader för specifika kulturområden per region bland organisationer som fått statliga bidrag genom kultursamverkansmodellen. Utifrån tabellerna 1, 2 respektive 3 är det svårt att dra slutsatsen att lokalkostnaderna generellt har stigit. Tvärtom tycks de, åtminstone under de tidsperioder som redovisas, fluktuera utan någon tydlig trend. Eftersom data bara anger lokalkostnadernas andel av totala kostnader för samtliga organisationer inom en region, blir det ett genom-

snitt för verksamheter av olika storlek i olika typer av lokaler, möjligen med olika typer av avtal för hyra och hyresnivå. För att kunna säga något kvalificerat om utvecklingen av lokalkostnader skulle varje institution behöva studeras utifrån andra typer av kategorier, exempelvis ålder och storlek på lokaler, hyresnivå, eller förvaltningsvillkor. Mer detaljerade data redovisas för vissa kulturverksamheter i Västra Götaland. Det går dock inte att peka på några tydliga trender vad gäller lokalkostnadernas förändring, exempelvis en generell ökning, för kulturverksamheter generellt utifrån aggregerade regionala data.

Tabell 2. Förändring av andel lokalkostnader av totala kostnader för teater-, dans- och musikverksamheter med bidrag genom kultursamverkansmodellen, 2019–2022, per region. Källor: Kulturrådet (2020, 34 (Tabell 20), 40 (Tabell 24)); Kulturrådet (2021, 36 (Tabell 22), 48 (Tabell 30)); Kulturrådet (2022, 36 (Tabell 22), 42 (Tabell 26)); Kulturrådet (2023, 38 (Tabell 22), 44 (Tabell 26)).

Region	Andel lokalkostnader, %				Förändring, %-enheter
	2019	2020	2021	2022	2019–2022
Blekinge	0,0	5,6	6,4	4,4	4,4
Dalarna	7,5	8,4	8,1	7,2	-0,3
Gotland	9,0	9,7	9,3	8,1	-0,9
Gävleborg	11,4	10,8	10,7	10,8	-0,6
Halland	7,4	7,4	6,5	5,3	-2,1
Jämtland	10,4	8,0	10,3	12,3	1,9
Jönköping	15,5	16,7	17,5	15,2	-0,3
Kalmar	15,4	17,8	14,7	14,8	-0,6
Kronoberg	9,4	9,2	9,1	9,0	-0,4
Norrbottnen	10,5	11,4	10,1	8,4	-2,1
Skåne	14,0	14,4	14,2	13,3	-0,7
Sörmland	9,1	9,7	10,9	11,0	1,9
Uppsala	13,6	13,6	13,5	13,0	-0,6
Värmland	12,2	13,0	10,6	11,6	-0,6
Västerbottnen	9,7	10,3	9,2	9,8	-0,1
Västernorrland	11,1	12,5	11,8	11,5	0,4
Västmanland	17,2	17,8	15,6	15,3	-1,9
Västra Götaland	7,5	8,9	9,6	8,8	1,3
Örebro	15,6	17,5	18,1	15,7	0,1
Östergötland	10,3	8,6	9,9	9,2	-1,1
Genomsnitt	10,9	11,7	11,7	11,0	0,1

Tabell 3. Förändring av andel lokalkostnader av totala kostnader för teater-, dans- och musikverksamheter med bidrag genom kultursamverkansmodellen, 2019–2022, per region. Källor: Kulturrådet (2020, 34 (Tabell 20), 40 (Tabell 24)); Kulturrådet (2021, 36 (Tabell 22), 48 (Tabell 30)); Kulturrådet (2022, 36 (Tabell 22), 42 (Tabell 26)); Kulturrådet (2023, 38 (Tabell 22), 44 (Tabell 26)).

Region	Andel lokalkostnader, %				Förändring, %-enheter
	2019	2020	2021	2022	2019–2022
Blekinge	16,6	9,0	10,6	15,8	-0,8
Dalarna	6,4	17,6	15,8	16,6	10,2
Gotland	11,9	13,1	11,6	14,6	2,7
Gävleborg	13,7	15,4	14,2	16,5	2,8
Halland	14,5	17,9	14,5	16,2	1,7
Jämtland	8,3	8,7	7,3	7,7	-0,6
Jönköping	21,4	16,9	23,2	24,8	3,4
Kalmar	14,7	16,1	15,0	14,4	-0,3
Kronoberg	20,9	22,4	23,5	23,5	2,6
Norrbottnen	20,9	20,2	17,7	20,6	-0,3
Skåne	17,6	18,8	18,9	18,8	1,2
Sörmland	26,9	27,2	25,4	24,6	-2,3
Uppsala	19,3	21,9	20,3	18,5	-0,8
Värmland	15,1	29,0	26,9	25,6	10,5
Västerbotten	18,6	17,3	16,3	15,4	-3,2
Västernorrland	17,1	18,3	20,9	20,4	3,3
Västmanland	22,7	24,2	24,0	25,6	2,9
Västra Götaland	18,9	23,7	23,4	23,2	4,3
Örebro	16,4	13,9	13,9	12,8	-3,6
Östergötland	13,5	13,7	13,5	13,6	0,1
Genomsnitt	17,4	19,3	18,8	19,0	1,6

Utvecklingen för kulturverksamheters lokalkostnader i Västra Götaland

Data för kulturorganisationer som mottar regionalt kulturstöd av Västra Götalandsregionen har sammanställts av Avdelning samhällsanalys, Västra Götalandsregionen för denna rapport. I Tabell 4 redovisas utvecklingen av samtliga kostnader samt av lokalkostnader för enskilda organisationer under perioden 2018–2023 i löpande siffror. Vissa av de organisationer som återfinns i tabellen presenteras något mer i detalj senare i rapporten. Utifrån de data som här redovisats går det inte att dra några specifika slutsatser. Lokalkostnadernas andel varierar i viss mån över tid för enskilda kulturorganisationer, respektive för vissa

typer av kulturverksamhet per region, men det går inte att säga om dessa har med någon specifik faktor att göra. Eftersom cheferna för kulturverksamheterna har delegerat ansvar för att fatta beslut om hur bidrag och anslag används, går det inte heller att härleda förändringar i hyreskostnader till specifika faktorer utanför den specifika verksamhetschefens kontroll. Tvärtom ingår det i ansvaret för verksamhetschefer och högsta ledning att göra avväganden mellan olika kostnadsposter utifrån uppdrag.

Tabell 4. Sammanställning av förändringen av andelen lokalkostnader i relation till totala kostnader för kulturorganisationer i Västra Götaland 2018–2023. Data har förmedlats från Västra Götalandsregionen för arbetet med denna rapport.

Verksamhet	Andel lokalkostnader av totala kostnader 2018–2023						Årlig förändring i %-enhet jämfört med året innan					Förändring i %-enhet
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023	2018–2023
Bohusläns föreningsarkiv	4%	3%	5%	4%	5%	6%	-1	1	0	0	1	2%
Bohusläns museum	8%	6%	6%	6%	8%	7%	-2	0	1	1	0	-1%
Borås Stadsteater	21%	22%	26%	24%	20%	19%	2	3	-1	-4	-1	-1%
Folkteatern	22%	22%	21%	23%	22%	22%	0	-1	2	-1	0	0%
Föreningsarkivet i Sydvästra Götaland	11%	11%	15%	12%	13%	8%	0	4	-3	1	-5	-3%
Förvaltningen för kulturutveckling	12%	12%	11%	12%	11%	11%	0	-1	1	-1	0	-1%
Göteborg Wind Orchestra	6%	6%	8%	2%	2%	3%	-1	2	-6	0	1	-3%
Göteborgs stads museer	23%	24%	27%	25%	26%	28%	1	3	-2	1	2	5%
Göteborgs Stadsteater AB	8%	11%	13%	14%	15%	14%	3	2	2	0	0	6%
Göteborgs Symfoniker AB	6%	6%	9%	8%	7%	7%	0	2	0	-1	0	1%
GöteborgsOperan AB	3%	3%	4%	5%	4%	6%	1	0	1	-1	2	3%
Kulturakademin	5%	6%	4%	4%	3%	3%	1	-2	0	-1	0	-2%
KulturUngdom	5%	5%	7%	7%	6%	7%	0	1	0	0	0	1%
Läckö Slott	6%	5%	8%	5%	7%	7%	-2	4	-3	2	0	1%
Nordiska Akvarellmuseet	9%	8%	14%	19%	13%	11%	-2	6	5	-6	-2	1%
Regionteater Väst AB	13%	13%	14%	12%	13%	12%	0	1	-2	1	0	0%
Riksteatern Väst	5%	4%	6%	5%	7%	8%	-1	1	-1	2	1	3%
Röda Sten Konsthall	11%	7%	17%	8%	15%	5%	-5	11	-9	7	-9	-6%
Skaraborgs föreningsarkiv	20%	20%	21%	20%	21%	19%	0	0	-1	1	-2	-1%
Textilmuseet	40%	39%	42%	43%	39%	41%	-1	3	1	-4	2	0%
Vara Konserthus AB	9%	10%	20%	18%	15%	16%	1	10	-2	-4	1	7%
Västergötlands museum	13%	13%	17%	21%	22%	19%	0	5	4	1	-3	7%
Älvsborgsarkivet	4%	6%	4%	4%	4%	4%	1	-2	0	0	0	0%
Medeltal	10%	10%	12%	12%	12%	12%	0	2	0	-1	1	3%



Lagstiftning av relevans för ägande och upplåtelse av lokaler för kulturverksamhet

Vilka faktorer bestämmer hyresnivån för en lokal för kulturverksamhet? Frågan om enskilda kulturverksamheters lokalkostnader ett enskilt år beror på en rad olika faktorer, som inte alltid kan kontrolleras av vare sig verksamheten själv, fastighetsägaren eller finansören av den verksamhet som bedrivs. Faktorer som inflation och fastighetens ålder och skick påverkar över lag kostnaderna för lokaler.

Det finns två generella sätt att nyttja lokaler för verksamhet: genom ägande eller hyresavtal. Vidare finns det offentliga respektive privata aktörer både i rollen som fastighetsägare respektive hyresgäst. I Sverige hyr offentliga aktörer lokaler både hos offentliga och privata fastighetsägare, och privata aktörer kan hyra av både privata och offentliga fastighetsägare. Den generella lagstiftningen vad gäller uthyrning av kommersiella fastigheter (ej bostäder) är lika för båda typer av fastighetsägare. Generellt ska nämnas att offentliga hyresvärdar i Sverige i regel tillämpar marknadsmässig hyra utifrån samhällsekonomiska beräkningar om långsiktig nytta för hela skattekollektivet. Utan att här gå in på detaljer så finns det, enligt både forskare och sakkunniga inom offentlig förvaltning, fördelar med att inom det offentliga arbeta med finansierings- och incitamentsstrukturer som tillämpas på den privata marknaden. Dock har offentliga fastighetsägare en möjlighet att genom ägardirektiv och liknande reglera att lokaler tillhandahålls för särskilda typer av verksamheter till hyresnivåer som är rimliga för grupper i samhället som inte har ekonomiska förutsättningar att betala marknadsmässig hyra för lokaler. Detta innebär att det finns möjligheter för stat, regioner och kommuner att erbjuda lokaler med olika hyresnivåer. En annan fråga är hur subventionerade hyror finansieras och hur de legitimeras, vilket är en politisk fråga. Även privata fastighetsägare har en möjlighet att själva bestämma hyresnivåer och kriterier i viss grad inom befintlig lagstiftning. De är dessutom friare än offentliga fastighetsägare att fatta beslut utifrån specifika situationer och villkor.

Fastighetsförvaltning, moms lagstiftning och uthyrning av kommersiella lokaler

Grundprincipen för uthyrning av kommersiella fastigheter och lokaler i Sverige är att de inte beskattas genom mervärdesskatt (moms). Dock finns en möjlighet till frivillig beskattning genom just moms, och denna möjlighet är attraktiv för aktörer som betalar moms på kostnader för förvaltning, underhåll och investeringar i form av ombyggnad, renovering eller liknande. Om en fastighet eller lokal hyrs ut med frivillig beskattning behöver dock hyresgästen vara registrerad som momsintalande juridisk person, eller så behöver den lokalyta som hyrs ut till en icke momsregistrerad organisation vara mindre än fem procent av total uthyrd lokalyta.

Momslagstiftningen påverkar hyresavtal inom det kommersiella fastighetsområdet i Sverige. På skattemyndighetens hemsida (Skatteverket odat.) finns information om frivillig beskattning vid uthyrning av fastigheter och lokaler. Huvudregeln för uthyrning av fastigheter i Sverige är att den är undantagen från moms. Men ägare och förvaltare av kommersiella fastigheter vill ofta betala moms frivilligt. Skälet till detta är att de då även får göra avdrag för moms de själva betalar för underhåll och förbättringar av fastigheten. Frivillig beskattning tillämpas för butiks-, industri- och kontorslokaler. Den som hyr en fastighet eller lokal med frivillig beskattning ska också tillämpa frivillig beskattning, det vill säga bedriva momspliktig verksamhet, med krav att avtalet gäller i minst ett år. Offentliga organisationer är undantagna från kravet att bedriva momspliktig verksamhet i en fastighet med frivillig beskattning. Fastighetsägare med frivillig beskattning kan dock hyra ut en liten del av den totala lokalytan i varje enskild fastighet, under fem procent, till en verksamhet som inte är momspliktig.

Sedan 1990-talet har tendensen varit tydlig mot en funktionsseparering mellan fastighetsförvaltande myndigheter och andra myndigheter som hyresgäster. Skälen är att det möjliggjort högre generell kunskap hos den förvaltande myndigheten än om fastigheten skulle ägas av den myndighet var huvuduppgift inte är fastighetsförvaltning. Ett annat skäl som angetts är att en specialiserad fastighetsförvaltande myndighet kan uppnå skalfördelar genom att förvalta många fastigheter, vilket höjer effektiviteten i myndighetsutövandet. Inom offentlig sektor finns idag regleringar som i de flesta fall anger att fastigheter långsiktigt ska bevaras så att deras värde behålls, alternativt att fastigheten inte är värd att behålla, och ska då avyttras för att uppnå kostnadseffektiv övergripande fastighetsförvaltning. Hyresnivån i en fastighet är relaterad till dess standard samt anpassningar, renovering och andra investeringar som innebär kostnader för fastighetsägaren. I lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (SFS 2010:879) fastslås det att dessa ska bedrivas enligt affärsmässiga principer. Med detta menas att hyror exempelvis inte får subventioneras, utan att uthyrning ska ske på samma villkor som gäller för privata hyresvärdar. Även om en kommun kan disponera sina skatteintäkter enligt politiska prioriteringar finns det krav på likabehandling och principer om att förenkla och effektivisera offentlig förvaltning.

Kulturarvspolitik och kulturarvsklassade offentligt ägda fastigheter

Statens fastighetsverk (SFV) har idag ansvar för att förvalta de fastigheter som staten bedömt vara av särskild vikt att behålla i statlig ägo. Aktuella villkor för bedömningen finns i kulturarvspolitiska styrdokument, senast proposition 2016/17:116 med rubriken Kulturarvspolitik. SFV anger på sin hemsida att det inte är »självkänt vilka kulturfastigheter som långsiktigt ska ägas av staten«. På SFV:s hemsida finns en mängd rapporter och betänkanden som rör frågan om fastigheter med kulturarvsklassning och deras förvaltning (SFV 2024). Rapporter

med relevans för sfv:s verksamhet som anges på myndighetens hemsida är bland annat sfv:s *Kulturfastighetsutredningen* från 2009 (sfv 2009a, b, c) samt *Komplettering till Kulturfastighetsutredningen* (sfv2010a, b, c), kommittédirektiv (Dir. 2012:7) för samt betänkande av en utredning om omstrukturering av statens bestånd av vissa kulturfastigheter (SOU 2013:55) (se referenslistan för fullständiga detaljer).

Sfv har i egna publikationer (Ugglå 2024) pekat på svårigheter i att balansera sina myndighetsuppdrag med anslagen efter förändringar i instruktionerna till myndigheten som inneburit att överskott inom verksamheten inte kan användas för att finansiera förvaltningen av bidragsfastigheter. De specifika konstruktionerna av och uppdragen för de myndigheter och statliga bolag som förvaltar statliga fastigheter har varierat sedan Byggnadsstyrelsen delades upp i olika delar i början av 1990-talet, och de nya organisationerna samt försäljning av vissa av dem har också utretts och utvärderats sedan dess (se exempelvis SOU 1996:187; SOU 1997:96; Finansutskottets betänkande 1998/99:FiU16; Finansutskottets betänkande 2000/01:FiU22; Prop. 2000/01:1D8).

Privatägda fastigheter

Privata fastighetsägare har olika bestånd och förvaltningsstrategier utifrån sina övergripande målsättningar på kort och lång tid. En potentiell hyresgäst har möjligheter till förhandling direkt med fastighetsägaren. Det finns en mängd företag som äger fastigheter som hyrs ut till privata och offentliga kulturverksamheter, och det finns en rad olika skäl för fastighetsägare att bedriva typ av uthyrning. För det första så finns det många fastighetsbolag som vid byggnation i urbana områden har ett krav att bidra till säkerhet och attraktivitet för området för olika målgrupper. Kulturverksamheter kan bidra både till ett områdes attraktivitet och säkerhet genom att människor rör sig i området både under och efter kontorstid. För det andra kan en fastighet genom en lägre standard vara oattraktiv för hyresgäster med hög betalningsförmåga, och det kan då vara intressant för ägaren att hyra ut till verksamheter med lägre krav på standard. Kulturverksamheter och konstnärer kan vara en sådan grupp.

Den första typen av skäl för intresse för uthyrning av lokaler i nybyggnation har bland annat företaget Atrium Ljungberg, som är involverat i utveckling av flera stadsdelar i Stockholmsområdet där Stockholms stad identifierat behov av lokaler för kultur. Atrium Ljungberg har som affärsidé att utveckla områden och inte bara specifika fastigheter i helt nya eller utvecklade områden, och söker hyresgäster med varierande verksamhet för att både skapa attraktivitet, rörelse och säkerhet i området. Företaget är involverat i både fastigheter med bostäder och kommersiell eller offentlig verksamhet som hyresgäster. Företaget betonar i sin egen kommunikation (Atrium Ljungberg odat.) varje plats specifika historia och profil som viktigt i fastighetsutvecklingen, eftersom kvarter som upplevs som anonyma eller monotona inte är lika attraktiva som kvarter som är unika och

innehåller olika uttryck och stilar. Som ett börsnoterat aktiebolag är långsiktigt värde i investeringar viktigt i företagets affärsmodell, och kultur är ett av flera element i en fastighets långsiktiga attraktivitet.

Den andra typen av fastigheter, alltså sådana som är svåra att hyra ut till marknadsmässig hyra, finns på en lång rad platser och med många olika typer av ägare. Det kan vara fastigheter där det är oklart om fastigheten ska rivras eller byggas om, eller fastigheter som av andra skäl inte är attraktiva för presumtiva hyresgäster. Exempel på de båda här beskrivna typerna av privata fastighetsägare kommer att tas upp i andra delar av denna rapport, i synnerhet i avsnitten om Göteborgs och Stockholms stads hyresmodeller.



Principer för styrning av offentlig sektor inklusive budgetmedel

Under 2023 rapporterade medierna om renoveringsbehoven för en rad statligt ägda kulturminnesmärkta byggnader med statlig kulturverksamhet. Många blev nog förvånade över att taket i Naturhistoriska riksmuseet kunde rasa in på en fastighet som förvaltas av Statens fastighetsverk (Claesson 2023; SVT Nyheter 2023). Samtidigt diskuterades i medierna Kungliga Operans eftersatta underhåll (SVT Kultur 2023) samt kraftigt höjda hyresnivåer för statliga centralmuseer som nyligen genomgått genomgripande renovering och ombyggnad, som exempelvis Nationalmuseum (Andersson 2023). Avsikten med detta avsnitt är att fördjupa kunskapen om denna komplexitet som är grundad i de nya styrningssystem som infördes i Sverige under 1990-talet efter den stora finanskrisen, och som sedan dess inte har ifrågasatts av folkvalda i riksdag och regering i någon större omfattning. Detta avsnitt redogör för de generella lagar och regler som styr dagens statliga förvaltningsprinciper och den statliga budgetens storlek.

Staten

Inom staten finns regler för hur enskilda myndigheter får och kan utöva sina uppdrag, och hur folkvalda politiker kan påverka frågan om hyresmodeller och anslag eller bidrag till enskilda kulturorganisationers hyreskostnader. Först kommer generella regler och principer att beskrivas.

Beslutsmyndighet hos riksdag respektive regering

I Sverige är det riksdagen som fattar de mest avgörande besluten om lagar och politisk inriktning under en mandatperiod och under ett enskilt budgetår. Riksdagen består av folkvalda politiker i proportioner som speglar det antal röster som olika partier fått i riksdagsvalet.

Regeringen tillsätts utifrån en tradition där partiledaren för det största partiet får i uppdrag att bilda en regering av riksdagens talman. En regering kan endast regera, det vill säga verkställa innehållet i specifika politiska beslut, om den stöds av en majoritet av riksdagen. En regering kan föreslå olika politiska program och aktiviteter, men är beroende av godkännande av dessa förslag i riksdagen. En regering kan bestå av representanter från olika partier som delar vissa intressen eller ideologier, och då antalet partier i Sveriges riksdag under längre tid varit någonstans mellan fem och tio partier, så behövs i regel en koalition av partier för att säkra en regerings stöd av en majoritet i riksdagen.

Kollektiva regeringsbeslut

I Sverige är en central princip för offentlig förvaltning att regeringen fattar kollektiva beslut. Detta innebär att Sverige, till skillnad från exempelvis Dan-

mark, har ett förbud mot ministrars direkta beslut vad gäller enskilda ärenden som offentliga myndigheter handlägger. Principen om regeringens kollektiva beslut innebär att svenska ministrar uttalar sig om ett politikområdes generella inriktning, men inte om enskilda beslut som gäller hur politiska målsättningar på myndighetsnivå ska tolkas. Detta innebär i sin tur att myndigheterna har en hög grad av självständighet i prioriteringar vad gäller genomförandet av det uppdrag som myndigheten i årliga regleringsbrev instrueras att utföra.

Principen om armlängds avstånd

Principen om armlängds avstånd finns i Sverige på nationell nivå och uttrycks genom den starka autonomi som myndigheter har att fatta egna beslut utifrån riksdagens och regeringens övergripande beslut. Principen om armlängds avstånd är en generell regel inom styrning både inom offentlig och privat verksamhet, och syftar på att någon annan än den beslutsfattande genomför en verksamhet och fattar egna delegerade beslut upp till en viss nivå eller omfattning. Principen finns i statlig förvaltning genom myndigheternas självständiga beslut i enskilda ärenden och vad gäller hur politiska mål ska uppnås, utifrån vad som anges i instruktioner och årliga regleringsbrev eller specifika uppdrag.

Principen om armlängds avstånd finns inte lika tydligt manifesterad på den subnationella nivån i Sverige, det vill säga den regionala och kommunala nivån. Detta eftersom regional och kommunal förvaltning sker inom samma formella organisation där folkvalda fattar beslut om övergripande politiska mål. Principen om armlängds avstånd finns dock i praktiken på den subnationella nivån genom den delegering av ansvar som sker för verkställande av politiska beslut till opolitiska tjänstemän, genom kulturdirektören eller -chefen samt ned till verksamhetschefer och medarbetare i olika verksamheter. I praktiken skrivs verksamhetsplaner av tjänstepersoner som är verksamma på den operativa nivån, då de är de som bäst känner verksamheten i detalj, och vet hur inriktningsbeslut från folkvalda kan genomföras.

Den statliga budgetlagen

Den statliga budgetlagen (1996:1059) innebar en påtagligt ny ordning för myndigheters verksamhetsvillkor. Med den nya lagen bestämmer riksdagen årligen om statens maximala utgifter som inte får överskridas. Tidigare uppdaterades statsbudgeten flera gånger under ett budgetår utifrån myndigheternas kostnadsutveckling. Med budgetlagen infördes ett överskottsmål för staten, »mål för den offentliga sektorns finansiella sparande«, med uppdaterad lag (2010:716).

Rambeslutet, det vill säga beslutet om statens totala maximala utgifter och inkomster under ett enskilt budgetår, fattas av riksdagen, och därefter tas beslut om statsbudgetens olika utgiftsområden. Samtliga beslut behövs för att budgeten

ska vara antagen (Lindvall 2023, 12). Statens inkomster kommer främst från skatt på arbete, kapital och konsumtion. Sedan 1990-talet har ett antal verktyg för finanspolitiken införts, som ett sätt att undvika finansiering av statens utgifter genom lån. Lindvall (2023, 19, 22) förklarar de nya verktygen så här:

Utgiftstaket, som är en övre gräns för statens utgifter, började tillämpas år 1997. Överskottsmålet för den offentliga sektorns finansiella sparande började gälla år 1999. Det kommunala balanskravet, vilket är ett förbud mot underskott i kommunerna och regionerna, trädde i kraft år 2000. Skuldankaret, som är ett implicit mål för statens bruttoskuld, började gälla år 2019. ...

Före 1997 års budget var de totala utgifterna och det förväntade saldot i stället ett resultat av riksdagens beslut om de många enskilda anslagen. Budgeten växte såtillvida fram »nedifrån och upp«.

Det statliga ramverket för finanspolitiken

I samband med införandet av budgetlagen fastslogs också ett finanspolitiskt ramverk, som även det syftar till att skapa en långsiktigt hållbar finanspolitik i Sverige, och som främjar en kostnadsmedvetenhet och tydliga kontrollfunktioner. Mer information finns på regeringens hemsida om det finanspolitiska ramverket (Regeringen 2022) samt i regeringens skrivelse om ramverket för finanspolitiken (Skr. 2017/18:207). Ramverket har fyra element, som nedan kort beskrivs: fyra budgetpolitiska mål – överskottsmål, skuldankare, utgiftstak och kommunal ekonomi i balans –, stram budgetprocess, extern uppföljning samt transparent redovisning.

Budgetpolitiska mål

a) Överskottsmål för hela den offentliga sektorn

Regeringen är enligt budgetlagen skyldig att lämna ett förslag till mål för den offentliga sektorns finansiella sparande. Riksdagen har fastställt att nivån på överskottsmålet ska uppgå till en tredjedels procent av BNP i genomsnitt över en konjunkturcykel. Överskottsmålet regleras i budgetlagen (SFS 2011:203), där det anges att regeringen ska lämna förslag till den offentliga sektorns finansiella sparande. Riksdagen har fastställt att nivån på överskottsmålet fr.o.m. 2019 ska uppgå till en tredjedels procent av BNP i genomsnitt över en konjunkturcykel.

b) Skuldankare

Skuldankaret är det senaste introducerade verktyget för finanspolitiken. På regeringens hemsida beskrivs verktyget så här:

Skuldankaret kallas även för Maastrichtskulden och är ett riktmärke för hur stor den konsoliderade bruttoskulden ska vara på medellång sikt, och består av den konsoliderade skulden för hela den offentliga sektorn (staten, kommunerna och regionerna). Skuldankaret är inte ett operativt mål i budgetprocessen, utan ett riktmärke för den önskade skuldnivån på medellång sikt. Skuldankaret är fastställt till att bruttoskulden ska vara 35 procent av BNP.

c) Utgiftstak för staten

Riksdagen fastställer, efter förslag från regeringen i budgetpropositionen, ett utgiftstak för det tredje tillkommande året, dvs. det andra året efter budgetåret. Genom detta beslut blir det tydligt vilka ramar som finns för statens totala utgifter och även vilket skatteuttag som kan komma att krävas för att nå överskottsmålet. Utgiftstakets nivå ska normalt inte ändras efter att det fastställts. Vid regeringsskiftet som innebär en omläggning av den ekonomiska politiken eller vid en kris med mycket långtgående ekonomiska effekter, kan regeringen dock föreslå en ändring av den fastställda nivån på utgiftstaket. Ändringen ska riksdagen sedan fatta beslut om.

Utgiftstaket ger bland annat förutsättningar att uppnå överskottsmålet. Nivån på utgiftstaket ska även främja en långsiktigt önskvärd utveckling av de statliga utgifterna.

d) Krav på kommunsektorn att ha budgetar i balans

För att stärka budgetprocessen på lokal nivå tillämpas ett balanskrav för kommunsektorn. Kravet innebär att varje kommun och region ska budgetera för ett resultat i balans. Kommuner och regioner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och besluta om riktlinjer för att uppnå detta.

Stram budgetprocess

En stram statlig budgetprocess är en annan viktig del av det finanspolitiska ramverket. Budgetarbetet utgår från ett uppifrån-och-ned-perspektiv, där olika utgifter ställs mot varandra och utgiftsökningar prövas utifrån ett på förhand fastställt ekonomiskt utrymme som ges av utgiftstaket och överskottsmålet. Denna process bidrar till att summan av alla budgetförslag inte blir större än vad som är förenligt med en hållbar finanspolitik. Huvudlinjen i budgetarbetet är

att utgiftsökningar inom ett område ska täckas genom utgiftsminskningar inom samma område. En annan viktig princip är att regeringens budgetförslag ska omfatta alla inkomster och utgifter samt andra betalningar som påverkar statens lånebehov (fullständighetsprincipen).

Extern uppföljning

För att minska risken för kortsiktiga finansiella beslut finns idag system för granskning av den statliga finanspolitiken genom olika myndigheter inom Sverige. Granskande myndigheter är Ekonomistyrningsverket, Finanspolitiska rådet, Konjunkturinstitutet och Riksrevisionen.

Transparent redovisning

En viktig regel för uppföljning och ansvarsutkrävande av genomförd finanspolitik är att medborgare har insyn i hur beslut fattas och på vilka grunder. Denna insyn regleras av olika lagar och regler, exempelvis offentlighetsprincipen.

Delegering av arbetsgivaransvar inom staten

Sedan 1994 har staten delegerat sitt arbetsgivaransvar till myndighetsdirektörer. I sin skrift *Den arbetsgivarpolitiska delegeringen inom staten* beskriver Arbetsgivarverket (2007) varför reformen genomfördes och med vilka effekter. Bland annat lyfts i skriften fram att staten generellt alltmer i sin styrning av myndigheter agerar som arbetsgivare inom näringslivet. Det betyder att staten har delegerat frågor om i synnerhet rekrytering och löner till myndighetschefer. Dessa har idag personalansvar och fattar beslut om rekrytering samt personalfrågor. Syftet med reformen var att öka flexibiliteten i kompetensförsörjning och kompetensutveckling genom minskad detaljstyrning samt att öka kostnads- och målmedvetenheten.

Från specificerade budgetposter till ramanslag i statens budget

Inom staten förändrades också reglerna för budgetprocessen och budgeten under budgetåret 1993/94. Man gick från en detaljerad anvisning av budgetposter till ramanslag. Detta innebar att myndigheterna i stället för preciserade budgetposter för verksamhet, personal och lokaler fick ett årligt anslag som de själva fick ansvar för att fördela på olika typer av kostnader. Eftersom regering och riksdag i och med det nya anslagssystemet inte längre beräknade omfattningen på enskilda anslag, infördes samtidigt en ny modell för uppräknings av anslag för olika kostnadsposter, den så kallade pris- och löneomräkningen. Tidigare hade enskilda myndigheter fått ökade anslag som kompenserade myndighetens kostnadsökningar under ett enskilt budgetår. Med det nya systemet räknas inte längre anslagen upp automatiskt med den generella pris- och lönekostnadsutvecklingen. Syftet med denna begränsning var att öka kostnadsmedvetenheten hos myndigheter samt att skapa incitament för att se över sina totala kostnader

och få en mer effektiviserad resursanvändning inom statlig förvaltning. Arbetsgivarverket (2007) beskriver hur anslagshöjningen räknas fram:

Med dagens system beräknas nästkommande budgetårs anslag utifrån utvecklingen av kostnaden för arbetskraft inom tillverkningsindustrin minus ett produktivitetsavdrag, som bygger på en förväntan om kontinuerlig stimulans av strävan mot högre produktivitet i statliga myndigheter. Andra index påverkar omräkning av den del av ramanslaget som i genomsnitt används för lokal- och övriga förvaltningskostnader.

Syftet med ramanslagen var, enligt Arbetsgivarverkets rapport, att ge myndigheter incitament att vara uppmärksamma på lönebildningen inom den privata sektorn och att delegera ansvaret för totala kostnader för egen personal till myndighetschefen inom ramen för befintliga anslag. Syftet med ramanslagen är alltså att skapa en statlig arbetsmarknad som i sin kostnadsutveckling är relaterad till den privata sektorn, men också att myndigheter själva kan utforma personalens sammansättning och kvalifikationer på sätt som är bäst anpassade för den specifika verksamheten, samtidigt som kostnadsmedvetenheten är central (Arbetsgivarverket 2007, 11).

Det har under arbetet med denna rapport framförts önskemål om att kulturnämnder skulle öronmärka anslag till lokalkostnader i sina budgetframställningar. Utredaren bedömer det dock inte som troligt att en sådan förändring av anslags- och bidragshantering kommer att genomföras. Skälet är grundtanken att ansvaret för verksamhetens ekonomi ligger på verksamhetsledaren och inte på politiska nämnder eller förvaltningar. En återgång till specificerade anslag försvåras också av den specialisering som idag finns inom samtliga politiska nivåer mellan (bland annat) fastighetsområdet och kulturområdet.

Överskottskrav för offentliga fastighetsförvaltare

Det kanske kan låta märkligt med överskottskrav för offentliga verksamheter. Detta krav infördes efter finanskrisen 1992, som ett led i att skapa ökad kostnadsmedvetenhet inom staten. Överskottskravet bottnar i att staten har en räntekostnad för upplåning internationellt, och denna räntekostnad överförs till samtliga offentliga myndigheter som har lånebehov. Till dessa hör offentligägda aktiebolag. För att tydliggöra kostnaderna för statens upplåning och göra olika strategiska val jämförbara överför riksdagen kravet på respektive verksamhet. En princip som ligger till grund för dessa beslut är att statliga verksamheter ska uppnå kostnadsmedvetenhet och effektivisering, för att långsiktigt följa marknadsutvecklingen vad gäller produktivitet men också kvalitetsstandard och kompetensutveckling.

Försäljningen av statliga fastighetsbolag under 2000-talet kan ha påverkat dagens möjligheter att finansiera förvaltningen av kulturfastigheter. Det är dock svårt att säga på vilket sätt de olika förändringar i myndighets- och bolagsstrukturen inom staten som haft ansvar för statligt fastighetsägande och -förvaltning påverkar dagens verksamheter inom detta specifika område. Både den långa tidsperioden under vilken olika beslut fattats av olika regeringar och de komplexa uppdrag och regelverk som reglerar statliga aktiebolag gör att det är svårt att utan tidigare kunskap förstå beslutens samlade effekter idag. Olika politiska betänkanden och propositioner som relaterar till frågan om statlig fastighetsförvaltning är bland annat regeringens proposition (Prop. 1991/92:44) om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildning av byggnadsstyrelsen, m.m., riksdagens näringsutskotts betänkande 2006/07:NU16 om försäljning av vissa statligt ägda företag, Riksrevisionens granskning av regeringens försäljning av Vasakronan (Riksrevisionen 2010), samt Riksrevisionens granskning av statligt ägda bolag med samhällsuppdrag – regeringens styrning (Riksrevisionen 2017).

Förändring av det statliga överskottsmålet

I många år har det funnits ett överskottsmål för svensk statsförvaltning för att säkra långsiktig finansiell stabilitet i statens finanser. Hösten 2023 tillsattes en parlamentarisk kommitté för att se över ifall det bedöms finnas skäl att justera nuvarande finansiella mål för staten (Dir. 2023:162). I oktober 2024 fanns i riksdagen en majoritet för ett förslag att slopa det befintliga överskottskravet, som sedan 2019 ligger på 0,33 procent, medan två partier ville gå längre och införa underskottskrav för att möjliggöra större statliga investeringar (Lindvall 2024). Införandet av ett balansmål för statens finanser (inget övreskottskrav), kommer troligen att påverka målsättningen för myndigheter med överskottskrav, men detta är ännu för tidigt att veta.

Regionerna

Sveriges 21 regioner har egna fullmäktige och egna skatter som möjliggör stöd till regional kulturverksamhet. Liksom kommuner har regioner omfattande självstyre som regleras i grundlagen. Regionfullmäktige fattar beslut om övergripande inriktning för den regionala budgeten, och nämnderna fattar beslut om hur den budget som de förfogar över ska användas för de målsättningar man har. Utöver egna skattemedel fördelar regionerna också statligt stöd till kulturverksamheter utifrån regionala kulturplaner. Med kulturplanerna som grund beslutar Kulturrådet om det statsbidrag som regionen ska fördela.

Regionerna bestämmer själva hur de bedriver sin verksamhet. Olika regioner har därför egna lösningar för hur mycket operativ verksamhet de själva bedriver för att uppnå regionala målsättningar. Detta innebär att regioner som organisation kan vara fastighetsägare direkt eller genom ägande av regionala aktiebolag. I Västra Götalandsregionen fattar exempelvis Styrelsen för fastighet, stöd och service beslut om övergripande inriktning vad gäller fastigheter och deras förvaltning.

Kommunerna

Precis som regionerna har Sveriges 290 kommuner en omfattande självständighet i förhållande till staten. Kommunerna står för en stor del av finansieringen av den kulturverksamhet som människor möter i sin vardag i form av folkbibliotek, kulturskola, stadsteaterverksamhet med mera. Kommunerna stödjer både kommunal och fristående kulturell verksamhet genom anslag och bidrag. Kommunernas utgifter för kultur utgör en stor del (cirka 40 procent) av det offentliga totala utgifter för kultur. Kommunal verksamhet bedrivs i relativt stor omfattning i kommunägda lokaler genom hyresavtal mellan respektive förvaltning och ett helägt kommunalt fastighetsbolag. Kommunala fastighetsbolag kan också vara hyresvärdar för fristående kulturorganisationer. Olika modeller för hyresavtal inom kommuner kommer att exemplifieras senare i denna rapport.

Helägda offentliga aktiebolag

Idag använder både staten, regioner och kommuner aktiebolagsformen för att verka inom vissa områden där det även finns en omfattande privat marknad. Detta gäller bland annat fastighetsförvaltning. En generell princip är att offentliga fastighetsförvaltande bolag agerar på samma marknad som privata aktörer på affärsmässiga villkor, men det eventuella överskott som genereras (och i regel finns ett avkastningskrav) delas ut till ägaren för bruk inom andra verksamhetsområden. Denna generella affärsmässighetsprincip gör att staten, regioner och kommuner inom fastighetsförvaltning (eller annan verksamhet i bolagsform) följer marknadsutvecklingen vad gäller prisnivå, standard och andra aspekter, samtidigt som man har möjlighet att för allmännyttiga ändamål bedriva verksamhet utan marknadsmässiga villkor, exempelvis för kulturverksamheter utan vinstsyfte och föreningsliv inklusive idrottsverksamhet. Offentligägda bolag får inte bedriva verksamhet som snedvrider konkurrensen. Detta avgränsar i regel villkor för exempelvis subventionerad hyra till verksamheter som är berättigade till olika former av offentligt stöd.

Principer för hyresmodeller och stöd till kulturverksamheters lokalkostnader

Principer för hyresmodeller inom staten

Förvaltningen av statligt ägda kulturhistoriskt värdefulla fastigheter handhas i huvudsak av en myndighet, Statens fastighetsverk (SFV). Skälet för detta är att samla kompetens och uppnå skalfördelar. Statligt ägda aktiebolag kan själva förvärva, äga och avyttra fastigheter. De fastigheter som SFV förvaltar har bedömts vara viktiga genom den historia de berättar om statens utveckling i Sverige. 2011 kom ett betänkande om statliga fastighetsinnehav där olika aspekter av statligt fastighetsägande och förvaltande diskuterades, inklusive frågan om relationer mellan statliga hyresvärdar och hyresgäster (SOU 2011:31).

Statens fastighetsverk

Statens fastighetsverk har ett överskottsmål för sin verksamhet. Detta mål är grundat i det statliga överskottsmål som finanspolitiken i Sverige bygger på. Det är i sin tur avsett att dämpa de ekonomiska negativa effekterna av en ekonomisk nedgång för Sverige som land, och är avsett att undvika att staten behöver låna stora summor pengar internationellt vid ekonomiskt sämre perioder. Överskottsmålet för SFV som myndighet är baserat på statens övergripande överskottsmål som finns för att säkerställa förmåga att låna på en internationell penningmarknad. Myndigheten har ett överskottsmål för att säkra att staten totalt har ett kapital som kan omsättas till rimlig aktuell marknadsränta.

Statens fastighetsverk har olika modeller för hyressättning beroende på olika fastigheters funktion och egenskaper. De olika modellerna finns bland annat redovisade i betänkandet av Utredningen om översyn av hyresmodell för vissa kulturinstitutioner (SOU 2020:76), men beskrivs översiktligt här. Både statliga, andra offentliga verksamheter samt privata verksamheter hyr statligt ägda fastigheter genom SFV.

Marknadsmässig hyra

Statens fastighetsverk har fastigheter som hyrs av andra statliga myndigheter, varav de flesta betalar marknadshyra, så kallade marknadshyresfastigheter. På SFV:s hemsida anges att huvudregeln för upplåtelse av fastigheter och lokaler som myndigheten förvaltar är att hyran avtalas utifrån marknadsmässiga villkor oavsett vem som är hyresgäst. Grunden för hyresberäkning är »objektiva marknads- och skälighetsbedömningar« vad gäller lokaler samt mark och anläggningar (bostadsfastigheter berörs ej här). Den marknadsmässiga hyran sätts

utifrån ett antal olika index, däribland KPI, och det finns ett särskilt hyresindex som påverkar justering av statliga anslag för enskilda myndigheter.

Kostnadshyra

Sedan ett antal år finns fem statliga kulturverksamheter som har en hyressättning som avviker från huvudregeln. Dessa är Dramaten, Historiska museet, Kungliga Operan, Nationalmuseum samt Naturhistoriska riksmuseet, och dessa verksamheter hyr lokaler (huvudbyggnader) beräknat på vad som kallas kostnadshyra.

I Statens fastighetsverks regleringsbrev för 2024 specificeras att kostnadshyra innefattar full täckning över tid för sfv »för kostnaderna för ränta, avskrivningar, drift, underhåll och administration avseende de berörda byggnaderna« (ESV 2024). I regleringsbrevet förtydligas också att kostnadshyran inte bidrar till myndighetens avkastningskrav.

Konsekvenserna av kostnadshyresmodellen för hyresgästen, de fem statliga kulturverksamheter som hyr specifika kulturminnesmärkta byggnader, har de senaste åren fått stor uppmärksamhet i medierna. Detta är knutet till hur justering av hyreskostnaderna sker över enskilda år. Kostnadshyresmodellen innebär att faktiska kostnader direkt belastar hyran årligen, vilket gör att den kan fluktuera väsentligt över olika år. Det är denna princip som resulterat i att Nationalmuseum fått en mycket kraftigt höjd hyra efter den stora renovering som slutfördes för några år sedan (svD 2024). Det kan också nämnas att det för flera av de byggnader som har kostnadshyra finns en underhållsskuld sedan många år, som inte reglerats mellan staten och verksamheten. Exempel på detta är Kungliga Operans huvudbyggnad, som har ett påtagligt eftersatt underhåll.



Bidragsfastigheter

SFV har också ansvar för något de benämner bidragsfastigheter. Det är mark, anläggningar och byggnader som de inte kan bekosta förvaltningen av genom hyresintäkter: fornlämningar, gravfält, kyrkor och befästningar men även slott. Bidragsfastigheter klassas inte som anläggningstillgångar och har därmed inte har något bokfört värde i statens redovisning (SOU 2011:31). Dessa fastigheters underhåll belastar myndighetens årliga anslag, eftersom myndigheten inte kan belåna fastigheten för att kunna genomföra investeringar i fastigheten. Idag finns ett tak för hur mycket av anslaget som SFV kan använda årligen till bevarande och underhåll av bidragsfastigheter. Överskott från hyresfastigheter som myndigheten förvaltar kan inte användas för att bekosta investeringar i bidragsfastigheter på grund av generella budgetregler för staten.

I Statens fastighetsverks magasin Kulturvärden (Ugglan 2020) beskrivs villkoren för förvaltningen av bidragsfastigheter:

Fram till 2002 kunde SFV använda en del av sitt överskott för att täcka kostnader för de fastigheter som inte bar sina egna kostnader. 2002 beslutade regeringen att SFV fick utnyttja högst 180 miljoner kronor av sitt överskott för drift och underhåll av bidragsfastigheterna. 2007 inrättades ett särskilt anslag för bidragsfastigheter på 180 miljoner kronor per år, alltså samma nivå som beslutades 2002. I Kulturarvspropositionen 2016 gav regering och riksdag SFV uppdraget att anpassa antalet bidragsfastigheter till den ekonomiska ramen.

– Sedan SFV:s möjligheter att utnyttja sitt överskott frystes har antalet bidragsfastigheter som SFV förvaltar ökat väsentligt. Detta i ett läge då förvaltningen redan var underfinansierad. Den största förändringen skedde 2015 då SFV övertog förvaltningsansvaret för ett stort antal fastigheter från Riksantikvarieämbetet, säger Jan Olov Westerberg.

– Förvaltningen av bidragsfastigheterna, inklusive de kungliga slotten, skulle behöva cirka 750 miljoner kronor per år, vilket gör att ekvationen helt enkelt inte går ihop.

Betänkandet av Utredningen om översyn av hyresmodell för vissa kulturinstitutioner (sou 2020:76), förespråkade en övergång från den då gällande kostnadshyresmodellen till den gängse hyresmodellen för statliga fastigheter, som är baserad på marknadsmässiga villkor (marknadsmässig hyra). Skälen som anges är flera. Mycket kortfattat kan sägas att ett av dem är att hyresmodellen som tillämpas ska resultera i incitament för kostnads kontroll för både hyresvärd och hyresgäst.

Principer för hyresmodeller på regional nivå

Regionerna, som i hög grad utformar sina egna utvecklingsmål och verksamheter, har inbördes olika sätt att tillhandahålla (eller inte tillhandahålla) fastigheter för kulturverksamheter. Regionerna har olika sätt att förhålla sig till frågan om de själva ska äga fastigheter och bedriva verksamheter, eller stödja detta genom andra aktörer. Region Skåne, exempelvis, driver få kulturverksamheter själva, och äger få fastigheter inom kulturområdet jämfört med Västra Götalandsregionen.

Generellt löses lokalfrågan för regionala kulturverksamheter på samma sätt som på andra offentliga nivåer, det vill säga genom hyresavtal med offentliga eller privata fastighetsägare samt offentliga anslag för verksamheten som helhet. Flera regionala museer och teatrar har en unik organisatorisk konstruktion i det att de är stiftelser, närmare bestämt anslagsstiftelser. Denna organiseringsform och en specifik grupp av kulturverksamheter nämns här eftersom den är mest synlig på den regionala nivån. Anslagsstiftelsernas roll i regionalt kulturliv, och deras specifika ekonomiska villkor har beskrivits av bland annat Myndigheten för kulturanalys (2017), Riksrevisionen (2019) och Region Dalarna (Celsing 2021).

Principer för hyresmodeller på kommunal nivå

Precis som regionerna kan kommuner själva fatta beslut om regler för uthyrning av kommersiella fastigheter liksom för uppdrag till kommunala fastighetsbolag som uppfyller lagar för aktiebolag och för kommunal verksamhet inklusive kommunala aktiebolags verksamhet. Allmännyttiga kommunägda bostadsbolag kan exempelvis förvalta fastigheter där det förutom bostäder finns vissa kommersiella lokaler som hyrs ut. Kommunala fastighetsförvaltningar, som alltså utgör en del av kommunen, kan ha särskilda villkor för uthyrning av lokaler för kulturverksamheter på samma sätt som idrottsanläggningar hyrs ut till idrottsföreningar.

Exempel: Stockholms stad

I Stockholms stad finns fastigheter som hyrs ut till kulturverksamheter både inom stadens förvaltning samt inom av staden ägda fastighetsbolag inklusive bostadsbolag. Stockholms stad har flera helägda fastighetsförvaltningsbolag med olika inriktning. Samtliga bolag fattar egna beslut om uthyrning av sitt fastighetsbestånd.

Fastighetskontoret (förvaltning)

Stockholms stads fastighetskontor förvaltar fastigheter i stadens ägo som inte är lämpliga att hyra ut med marknadshyra.

Kommunala fastighetsbolag

De kommunala fastighetsbolag som ägs av Stockholms stad ska enligt lagen om allmännyttiga bostadsföretag drivas enligt affärsmässiga principer. Exakt vad detta innebär är inte helt klart. I Stockholms stad har det tolkats som att staden inte får kräva subventionering av hyran för vissa verksamheter hos helägda allmännyttiga bostadsbolag. Vad gäller hyresnivåer i stadens fastighetsbestånd så har staden fastigheter ägda och förvaltade av både fastighetskontoret, som är en förvaltning, och olika kommunala aktiebolag som Stadsholmen. Skälet är att aktiebolag kan agera på andra sätt än förvaltningar. Syftet med överförandet 2003 av ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader från fastighetskontoret till Stadsholmen AB, ett dotterbolag till Svenska Bostäder AB, var en inbördes specialisering (»renodling») av fastighetsbeståndet för att möjliggöra förvaltning utifrån specifik kompetens om olika typer av fastigheter.

Principen för fastighetsförvaltning för kulturhistoriskt värdefulla byggnader är att dessa ska bibehållas i gott skick. Stockholms stads fastighetskontor utredde 2015 frågan om förvaltning av stadens fastighetsbestånd. I rapporten konstateras bland annat (Stockholms stad 2015, 11) vad gäller hyresnivåerna i denna grupp fastigheter att

det idag inte föreligger någon överhyra, snarare visar utredningen att hyrorna i vissa fall ligger under självkostnadsnivån. Det är inte i längden hållbart att de kommunala bostadsbolagen eller fastighetskontoret ska subventionera vissa hyresgäster genom hyror som inte täcker bolagens eller fastighetskontorets självkostnader.

I utredningen konstateras också att det finns en utmaning med att erbjuda subventionerade hyror till kulturaktörer. Utmaningen är att lägre hyror gör att efterfrågan ökar, vilket är fallet sedan länge i Stockholms stad, där många stått i kö för ateljélokaler i många decennier, och där många som hyr en lokal hyr den under väldigt lång tid. Detta får till följd att yngre aktörer har svårt att överhuvudtaget kunna hyra ateljélokal med låg subventionerad hyra.

Samverkan mellan stadens förvaltningar och bolag

Vid sidan av ordinarie verksamhet samverkar flera av Stockholms stads förvaltningar och bolag kring en ateljéstrategi som har som mål att öka antalet ateljéer i Stockholm som hyrs ut till konstnärer. Utifrån stadens ateljéstrategi skapades 2017–2020 totalt 280 nya ateljéer inom stadens fastighetsbestånd. I fortsatt samverkan mellan stadens fastighets- och markutvecklingsbolag, kulturförvaltningen, fastighetskontoret, utbildningsförvaltningen samt privata fastighetsägare och representanter för olika konstområden drivs nu Ateljéstrategi 2024–2026. Målet är att aktivt söka tillgängliga lokaler och skapa minst 200 lämpliga och prisvärda arbetslokaler för yrkesverksamma konstnärer (Stockholms stad 2023a). De två kulturlotsar som är anställda på stadens kulturförvaltning är centrala i stödet till Stockholms konstnärer och förvaltningens roll är att skapa rätt matchning mellan lokaler och konstnärer. Stockholms stads kulturförvaltning är mellanhyresvärd och tecknar hyreskontrakt med ateljéföreningar i stadens eller andra fastighetsägares lokaler.

Samverkan med fristående aktörer

Stockholms stad arbetar med fristående aktörer som både hyresgäster och hyresvärdar. De senaste åren har staden arbetat med kulturplanering för att i stadsplaneringen av nya stadsdelar säkra att det finns utrymmen för att ta del av och utöva kultur. Staden har publicerat ett antal rapporter om detta arbete (Stockholms stad 2023b, c) och har också kulturlotsar anställda vid kulturförvaltningen för att underlätta för aktörer som söker en lokal att hyra respektive hyresgäster att mötas. Ett flertal rapporter finns samlade på kulturförvaltningens hemsida under rubriken Kultur och stadsutveckling (Stockholms stad 2024).

Exempel: Göteborgs Stad

Förvaltningar

Stadsfastighetsförvaltningen och exploateringsförvaltningen
I Göteborgs Stad finns en stadsfastighetsförvaltning under stadsfastighetsnämnden och en exploateringsförvaltning under exploateringsnämnden. Stadsfastighetsförvaltningen förvaltar kommunägda fastigheter medan exploateringskontoret hanterar legala frågor kring ägandet av stadens fastigheter.

Samarbete mellan förvaltningar angående subventionerad hyra
Göteborgs Stad har beslutat om subventionerad tillgång till lokaler genom en specifik hyresmodell för kultur- och föreningsliv i staden. Den subventionerade hyran omfattar tre hyresnivåer och beskrivs mer detaljerat i nästa avsnitt. De kommunägda fastigheter i vilka lokaler lämpliga att hyra ut till kultur- eller föreningsverksamheter väljs ut av Higab, stadsfastighetsförvaltningen och

idrotts- och föreningsförvaltningen utifrån deras lämplighet för kultur eller föreningshyresgäster. Ett vanligt kriterium är att det redan finns liknande hyresgäster i fastigheten. Såväl kultur-, social- och idrotts- och föreningsförvaltningen men även förvaltningen för funktionsstöd, som alla hanterar verksamhetsbidrag med mera till föreningsverksamheter, hjälper Higab och stadsfastighetsförvaltningen i bedömningen av en specifik verksamhets lämplighet genom skattning av om den uppfyller de stödgivande förvaltningarnas krav för förenings- eller kulturstöd.

Att en specifik verksamhet som söker en lokal genom staden uppfyller dessa krav innebär inte att den måste ha eller per automatik får stöd från den aktuella stödgivande förvaltningen. En aktör som vill hyra en lokal i hyresmodellen måste uppfylla antingen Göteborgs Stads riktlinje för föreningsbidrag till civilsamhället eller kulturnämndens riktlinjer för kulturstöd till det fria kulturlivet. När en tänkbar hyresgäst har bedömts vara godkänd enligt kriterierna erbjuder fastighetsägaren hyresgästen att ingå i hyresmodellen med lokalen, och ett hyreskontrakt tecknas inom hyresmodellen. Idrotts- och föreningsförvaltningen agerar ombud för fastighetsägaren Higab vid kontraktsskrivningen, men är inte avtalspart. Idrotts- och föreningsförvaltningen tar över ansvaret för hyrorna medan fastighetsägaren har kvar den tekniska förvaltningen och fastighetsägaransvaret.³

Kommunala fastighetsbolag

Higab

Higab är ett fastighetsbolag som finansieras helt av hyresintäkter. Det är ett helägt dotterbolag till Göteborgs stadshus AB. I företagets årsredovisning för 2023 (Higab 2024, 9) anges att deras uppdrag är att

aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. En del av uppdraget är att äga, vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Fastighetsbeståndet består i huvudsak av lokaler.

³ Informationen i detta avsnitt är baserat på skriftlig information från Göteborgs Stads kulturförvaltning samt stadens idrotts- och föreningsförvaltning i december 2024, och från Göteborgs Stads hemsida där hyresmodellen beskrivs, <https://goteborg.se/wps/portal/start/foretag-och-organisationer/foreningar/boka-lokaler-och-anlaggningar/hyresmodell-for-kultur-och-foreningslivet> (2024-12-02).

Företaget har ett överskottskrav som betalas i form av utdelning till ägaren. Higab (odat.) beskriver hyresmodellen för kultur- och föreningsliv i Göteborgs Stad på sin hemsida:

Sedan 2022 har en ny hyresmodell börjat införas för kultur- och föreningsverksamheter i Göteborg. Den har beslutats av kommunfullmäktige och betyder att Stadens lokaler ska få en mer likvärdig hyressättning och samtidigt en likvärdig subvention.

Modellen har tre hyresnivåer mellan 364–936 kr/kvm och år. Vilken nivå en lokal ligger på beror på geografiskt läge och attraktivitet, men alla tre nivåer ligger lågt i jämförelse med marknadshyran för motsvarande lokaler i samma område.

Modellen innebär i praktiken att idrotts- och föreningsförvaltningen (IOFF), utöver sina egna lokaler, hyr aktuella lokaler av Higab och stadsfastighetsförvaltningen. IOFF hyr i sin tur ut lokalerna till kultur- och föreningsverksamheter till samma hyra.

Hyresmodellen omfattar kultur- och föreningsliv som hyr lokaler av kommunala fastighetsägare. För att ha rätt till en subventionerad hyra enligt hyresmodellen krävs att hyrestagarens verksamhet uppfyller de grundläggande kraven i Göteborgs Stads riktlinjer för föreningsbidrag till civilsamhället. Dessutom ska kriterierna från en av de bidragsgivande förvaltningarna vara uppfyllda. En subventionerad hyra innebär en hyra som är nedsatt i relation till den marknadsmässiga hyran för lokalen.

Kriterierna för subventionerad hyra är de samma som för kulturstöd från staden (se separat dokument). Om en nuvarande hyrestagare inte uppfyller kriterierna för subventionerad hyra kommer lokalen att hyressättas enligt marknadshyra när nuvarande avtal löper ut eller ska omförhandlas.

Hyreskostnaden för lokalerna delas in i tre nivåer utifrån sitt marknadsmässiga värde som framförallt beror på standard, skick och läge. ... Hyrorna och driftkostnaderna räknas varje år upp med två procent.

Vad gäller hyreskostnadsnivån, anger Göteborgs stad följande siffror på sin hemsida (Göteborgs Stad odat.):

A: 918 kr/kvm/år

B: 593 kr/kvm/år

C: 357 kr/kvm/år

Hyreskostnaden är kallhyra och driftskostnad (102 kr/kvm/år) tillkommer.

85 procent av hyreskontrakten inom modellen tecknas med hyra på B-nivå. Den högsta hyresnivån, A-nivån, kan förekomma i nyproducerade fastigheter, fastigheter inom vissa geografiska områden, eller i lokaler med särskilda faciliteter. Lokaler som hyrs ut enligt C-nivå omfattar lokaler som källare, förråd eller i övrigt lokaler som är svårare att hyra ut. Vissa verksamheter med särskild betydelse för ett visst område kan också få hyra lokaler enligt nivå C.

Det huvudsakliga syftet med hyresmodellen är att möjliggöra långsiktig etablering av kultur- och föreningsliv, samtidigt som den också syftar till en mer harmoniserad hyressättning inom staden, ökad transparens samt ökad förutsebarhet. Introduktionen av hyresmodellen har dock uppdragat ett antal utmaningar vad gäller dess implementering. Dessa omfattar bland annat otydligheter i urvalet av fastigheter som ska ingå i modellen samt vad gäller hur modellen ska förhålla sig till andra lösningar vad gäller subventionerad hyresnivå för verksamheter inom staden samt viss otydlighet finns kring hur modellen ska administreras och hur staden konkret gemensamt ska bedöma vilka verksamheter som ska kunna ingå i modellen. På sikt kräver det arbetet samverkan med en större grad av struktur än idag för att fungera. Ytterligare en utmaning utgör platser, fastigheter och kluster som rymmer flera olika typer av verksamheter och organisationsformer varav vissa inte är renodlade kulturverksamheter. Företrädare för Göteborgs Stads kulturförvaltning menar att dessa platser, om inte en helhetsbedömning görs för de olika verksamheternas sammanlagda kulturella och kulturpolitiska värden för staden, riskerar att falla mellan stolarna i stadens hyressubventionsmodell, något som motverkar själva syftet med hyresmodellen.⁴

⁴ Informationen i detta avsnitt är baserat på anteckningar från ett möte mellan utredaren och en tjänsteperson från Västra Götalandsregionen samt kultur-, idrotts- och socialförvaltningarna i Göteborg samt Higab i Göteborg i maj 2024, samt på skriftlig information från en tjänsteperson vid stadens förvaltning i december 2024.

Andra utmaningar relaterar till att vissa hyresgäster är momsbefriade och vissa är momspliktiga. Det finns också utmaningar med att tillämpa modellen för vissa kulturverksamheter med restaurangverksamhet som en del av den övergripande verksamheten. Då blir det svårt att bedöma hur hela verksamheten ska klassas, eftersom en restaurang i regel ska betala marknadsmässig hyra. Ytterligare en utmaning är att hyresmodellen kan innebära att verksamheter som idag sitter på en låg hyra får en klart mycket högre hyra och därmed tvingas flytta till följd av tillämpningen av hyresmodellen. Vidare kan det finnas olika villkor på olika förvaltningar vad gäller uthyrning, och förvaltningsregler kan också krocka med kommunövergripande bestämmelser eller riktlinjer. Till exempel är kommunala bolags ägardirektiv och förvaltningars regelverk olika exempelvis vad gäller avkastningskrav.

Älvstranden Utveckling

Älvstranden Utveckling AB är ett bolag helägt av Göteborgs Stad med uppdrag att utveckla kommunägd industrimark till nya verksamheter samt att förvalta ägda fastigheter utifrån riktlinjer från ägarna. Bolaget arbetar enbart med kommersiella fastigheter och utvecklingsprojekt (alltså inte bostadsfastigheter).

I utvecklingsområdet Masthuggskajen i centrala Göteborg har Älvstranden riktlinjer för de företag som får köpa byggrätter på stadens mark, exempelvis att det ska finnas en mångfald av verksamheter och att det ska finnas olika typer av upplevelsemöjligheter i området. Älvstranden Utveckling har särskilt fokus på gatuplanet vid utvecklingen av nya områden. I Masthuggskajen har involverade fastighetsägare tillsammans med Älvstranden Utveckling skapat en ideell fastighetsägarförening, Samverkan Masthuggskajen, med syfte att säkra ett långsiktigt arbete med gemensamma mål, bland annat att utveckla levande gatuplan och stötta och stärka kulturen i området. Privata och offentliga aktörer samverkar alltså för att skapa flöden med omkringliggande stadsdelar och säkra ett stadsliv med mångfald och en inbjudande atmosfär.

På Masthuggskajen har Älvstranden Utveckling inte krävt en viss modell för hur enskilda fastighetsägare ska säkra mångfald och aktiviteter i områdets lokaler i gatuplan, utan har sammanställt en lista med olika tänkbara modeller för hur lokaler för verksamheter som har låg betalningsförmåga men är viktiga för aktiviteter i gatuplan som skapar ett flöde i området kan erbjudas en lägre hyra än andra hyresgäster i samma fastighet. Villkoren för sådan uthyrning följer den övergripande lagstiftningen vad gäller kommersiella fastigheter att högst fem procent av total lokalyta får hyras ut till en hyresgäst som inte betalar moms i en fastighet som kräver att hyresgäster betalar moms.

För de privata bolag som Älvstranden Utveckling arbetar med har en »verktygslåda« skapats, en kort sammanställning av olika möjliga affärs- och hyresmodeller som möjliggör för företag att ha verksamheter som är viktiga

för ett specifikt områdes attraktivitet och trygghet men som har svårt att betala marknadshyra för verksamhet i gatuplan. De olika sätt att möjliggöra detta är genom omfördelning av hyra, genom någon form av rabatt, köp av tjänst som delfinansiering av hyran, samt delning av lokaler mellan flera hyresgäster. Dokumentet tar upp för- och nackdelar med de olika systemen.

Samverkan med fristående aktörer

I Göteborgs Stad finns en kulturlots på stadens kulturförvaltning, som hjälper kulturaktörer att hitta lämpliga och möjliga lokaler för sin verksamhet hos både offentliga och privata hyresvärdar. Kulturlotsens uppdrag är att skapa mer etableringsyta och bättre förutsättningar för det fria kulturlivet genom samverkan med fastighetsägare och stadsplanerare. En del av uppdraget handlar om att synliggöra det fria kulturlivets lokalbehov och förutsättningar och i dialog med fastighetsägare matcha det med tillgängliga lokaler, eller det omvända: att fastighetsägare önskar få till kulturetableringar i sina lokaler och försöka koppla samman dem med kulturutövare. Kulturlotsen är anställd på kulturförvaltningen och arbetar med hela Göteborg geografiskt sett samt med både offentliga som privata fastighetsägare.⁵

Innan kulturlotsfunktionen inrättades genomfördes en förstudie för att kartlägga vilka möjligheter för bättre samordning mellan olika intressenter i staden (kulturaktörer, fastighetsägare, näringslivsaktörer samt kommunala förvaltningar och enheter) som kunde uppnås och inom vilka specifika områden (Göteborgs Stad 2022).

Exempel: Södertälje kommun

Hyresavtal mellan kommunala fastighetsbolaget och kommunen

I Södertälje kommun hyr hela kommunen lokaler av det kommunalt helägda fastighetsbolaget Telge Fastigheter AB. Det finns sedan 2012 ett ramavtal om upplåtelse genom hyra av icke-kommersiella fastigheter i bolagets ägo till kommunen, inom vilket enskilda hyreskontrakt upprättas för varje fastighet som kommunen hyr av bolaget. Avtalet gäller alltså lokaler som används för kommunala tjänster och verksamheter. Ramavtalet avser, tillsammans med planer för lokalbehov och -försörjning, att effektivisera fastighetsinnehavet och dess förvaltning inom kommunen över tid. Kommunen arbetar över nämnd- och förvaltningsgränser för att få välgrundade prognoser för framtida behov och tillgängliga lokaler. Detta sker övergripande i den så kallade Lokalstyrgruppen samt dess stödfunktioner.⁶

⁵ Information om kulturlotsen kommer från skriftlig information från Göteborgs Stads kulturförvaltning i december 2024.

⁶ Informationen i detta avsnitt bygger på information i presentationsmaterial samt styrdokument tillhandahållna av Södertälje kommun i november 2024.

Grundprincipen för hyresberäkning inom avtalet för fastigheter som används till kommunal verksamhet är självkostnad, det vill säga att hyran ska motsvara långsiktiga kostnader för lokalernas förvaltning och underhåll enligt specificerad standard. Olika fastigheter klassas för olika typer av kommunal verksamhet. Självkostnaderna i hyresberäkningsunderlaget omfattar driftskostnader, underhållskostnader, administrativa kostnader, kapitalkostnader samt en riskpremie, och hyresnivån justeras utifrån beräkningar och faktiska kostnader över en treårsperiod. Indexeringen följer KPI med 100 procent. För fastigheter med en förvaltningsplan tillämpas hyresavtal på inledningsvis 33 år samt med fem års förlängning av kontrakt, medan femåriga kontrakt tillämpas för fastigheter som inte har förvaltningsplaner med beräknade framtida investeringskostnader.

Denna modell för lokalförsörjning innebär att kommunen systematiskt identifierar lokalbehov på kortare och längre sikt, och har en kommunövergripande process för att planera för ökande eller minskande behov och tillgängliga lokaler. Genom att olika förvaltningar och verksamheter regelbundet bedömer förändringar i lokalbehov och kommunen samtidigt kan planera för kommande förändringar så åstadkoms på detta sätt en översikt över användandet av befintliga lokaler. Den kommunövergripande samordningen skapar också bättre underlag för planering framåt vad gäller lokalbehov och ekonomiska förutsättningar för enskilda förvaltningar. Det innebär också att kulturverksamheter som hyr lokaler av det kommunala fastighetsbolaget har en långsiktigt planerad hyresutveckling.

Hyresmodeller inom kulturen i Sverige och utlandet – exempel

Västra Götaland

Översikt

I rapporten redovisas mycket kortfattat de specifika faktorer som påverkar hyresmodellen för ett antal utvalda kulturverksamheter i Västra Götaland. Information har samlats från verksamheternas hemsidor, olika typer av formella dokument som årsredovisningar och styrdokument. För varje verksamhet redovisas andelen lokalkostnader i relation till verksamhetens totala kostnader under perioden 2018–2023. En kortfattad redovisning av viktiga aspekter av respektive verksamhet och lokalsituation ges, vilket givetvis gör att många detaljer inte framkommer. Syftet med sammanställningen har varit att möjliggöra jämförelser mellan olika typer av hyresmodeller, samtidigt som informationen har hållits så kortfattad som möjligt.

Informationen om de offentliga verksamheternas totala kostnader respektive lokalkostnader är inhämtade från Västra Götalandsregionen ur Kulturdatabasen som administreras av Myndigheten för kulturanalys. Kulturdatabasen innehåller information om offentliga bidrag till kulturverksamheter samt olika numerära data som anslags- och bidragsmottagande kulturverksamheter rapporterar in till offentliga bidragsgivare. Utöver ekonomisk information finns data om besöksantal, personal, med mera. Information om de privata verksamheternas totala kostnader och lokala kostnader, med undantag för Läckö Slott, baseras inte på data i Kulturdatabasen, utan på data tillhandahållen direkt av verksamheten. Dessa siffror inkluderar inkomster från andrahandsuthyrning och är alltså inte helt jämförbara med de procenttal som anges för övriga verksamheter. Det är dock ändå relevant att jämföra de olika organisationernas lokalkostnader övergripande.



En översikt över olika typer av närstuderade kulturverksamheter i Västra Götaland som beskrivs mer utförligt i detta avsnitt finns sammanställd i tabell 5. Informationen i tabellen kommer från de respektive verksamheternas hemsidor samt från hemsidor som redovisar företags-, förenings- och stiftelseinformation på nätet. Viss information har även tillhandahållits av tjänstepersoner vid Västra Götalandsregionen.

Den inflation som ökade kraftigt och snabbt under 2022 har för i princip samtliga här redovisade svenska verksamheter inneburit kraftigt höjda hyresnivåer under 2023, till följd av det förändrade kostnads- och prisuppräkningsindexet. Detta har i sin tur inneburit att de flesta verksamheter har behövt inleda åtgärder under 2023 rörande hyreshöjningar som enligt verksamheterna har varit svåra att klara. I flera fall har detta resulterat i omförhandling av hyresavtalens villkor rörande hyresnivåns relation till förändringar i KPI.

Tabell 5. Översikt över närstuderade kulturorganisationer i Västra Götaland som exempel på hyresmodeller och organisationsformer för både hyresgäst och hyresvärd. Tabellen redovisar information tillhandahållen av Västra Götalandsregionen samt information insamlad via hemsidor för och om verksamheterna som listas (under hösten 2024).

Verksamhet	Organisationsform	Moms-registre-rad?	Stad/landsbygd	Fastighetsägare	Verksamhetens huvudman
GöteborgsOperan AB	aktiebolag	ja	stad	kommunal, fastighetsnämnden	VGR
Konstepidemin	ideell förening	nej	stad	kommunal, Higab	förening
Göteborgs Symfoniker AB	aktiebolag	ja	stad	kommunal, Higab	VGR
Vara Konserthus AB	aktiebolag	ja	landsbygd	kommunal	kommun
Textilmuseet, Borås	kommunal enhet	-	stad	privat	kommun
Hagateatern, Göteborg	ideell förening	nej	stad	kommunal, Bostadsbolaget	förening
Läckö Slott, Lidköping	stiftelse	ja	landsbygd	statlig	stiftelse
Regionteater Väst AB, Uddevalla	aktiebolag	ja	stad	privat	VGR, Uddevalla kommun
Danskompaniet Spinn	ekonomisk förening	ja	stad	privat	Producentbyrån, Göteborg

I tabell 6 redovisas andelen lokalkostnader av totala kostnader för de kulturverksamheter i Västra Götaland som presenteras lite mer ingående i detta avsnitt.

Tabell 6. Översikt över andelen lokalkostnader av totala kostnader för ett urval kulturverksamheter i Västra Götaland, samt förändring i procentenheter mellan de studerade åren. Data bygger på information från Kulturdatatabasen förmedlad av Västra Götalandsregionen.

	Andelen lokalkostnader av totala kostnader urval kulturverksamheter VG 2018–2023						Årlig förändring i %-enhet jämfört med året innan				
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2019	2020	2021	2022	2023
Danskompaniet Spinn	9%	12%	11%	10%	13%	20%	3	-1	-1	2	7
Göteborgs Symfoniker AB	6%	6%	9%	8%	7%	7%	0	3	-1	-1	0
Göteborgs Operan AB	3%	3%	4%	5%	4%	6%	0	1	1	-1	2
Hagateatern, Gbg	9%	12%	13%	15%*	11%	13%	3	1	2	-4	2
Konst-epidemin **	36%	29%	39%	39%	38%	45%	-5	10	0	-1	7
Läckö Slott	6%	5%	8%	5%	7%	7%	-1	3	-3	2	0
Regionteater Väst AB	13%	13%	14%	12%	13%	12%	0	1	-2	1	0
Textilmuseet	40%	39%	42%	43%	39%	41%	-1	3	1	-4	2
Vara Konserthus AB ***	9%	10%	20%	18%	15%	16%	1	10	-2	-3	1

*11% exklusive renoveringskostnader för foajé som belastade resultatet.

** netto inklusive verksamhetens hyresinkomster.

*** Hösten 2019 invigdes konserthusets andra scen.

Privata verksamheter

Danskompaniet Spinn, Göteborg

- Verksamheten är en gren inom den ekonomiska föreningen Producentbyrån Göteborg (org.nr 769619-2389). Momsregistrerad
- Järntorget 7, Göteborg
- Verksamhetens hemsida (<http://danskompanietspinn.se/om-spinn/> (2024-07-07))

Danskompaniet Spinn är en verksamhetsgren inom den ekonomiska föreningen Producentbyrån Göteborg, med tre medlemmar. De hyr 290 kvadratmeter i fastigheten Järntorgskvarteret i Göteborg av Förvaltningsbolaget Järntorgskvarteret. De vet inte om de betalar hyra på samma nivå som övriga hyresgäster. Lokalen består av en dansstudio, gemensamhetsytor, öppna kontorsplatser, samt två kontor och ett förråd. Förrådet har något lägre hyra än övriga delar av lokalen. Föreningen har rörliga inkomster från uthyrning av dansstudion samt arbetsplatser i den öppna kontorsdelen av lokalen. Uthyrningen medför vissa tillkommande lokalkostnader.

Fastighetsägare är Förvaltnings AB Järntorgskvarteret, som ägs till hälften av Socialdemokraterna i Göteborg och till hälften av Stiftelsen för mellanfacklig samverkan i Göteborg som stiftats av LO Göteborg. Lokalerna i fastigheten hyrs ut till marknadshyra. Ungefär hälften av lokalerna i fastigheten hyrs idag ut till verksamheter som inte bedriver momspliktig verksamhet, flera av dessa lokaler som är något svårtillgängliga och svårare att hyra ut till privata näringsidkare. På sikt vill fastighetsägaren minska andelen icke momspliktiga verksamheter bland hyresgästerna.

Hagateatern, Göteborg

- Ideell förening (org.nr 855100-4446), ej momsregistrerad
- Södra Allégatan 2, Göteborg
- Verksamhetens hemsida: <https://www.hagateatern.se>

Den verksamhet som idag bedrivs i lokalen som sedan länge benämns Hagateatern har sedan 1980-talet varit inriktad på fri teater. Sedan 2017 hyr den verksamhet som samma år tog namnet Hagateatern hela lokalen, efter att under andra verksamhetsnamn har bedrivit aktiviteter under många år och delat lokalerna med andra fria grupper. Lokalen som verksamheten hyr var ursprungligen en biograflokal, men har sedan länge använts som scen för teater. Lokalen är inrymd i ett flerbostadshus, och fastigheten förvaltas av Bostadsbolaget som är ett kommunalägt allmännyttigt bostadsbolag i Göteborg.

I samband med att tidigare underhyresgäster sade upp sina kontrakt fattade verksamheten beslut att själva hyra hela lokalen, och har sedan 2018 utökat sin repertoar och sin publik samt ökat sina egengenererade intäkter. Då fastigheten är κ-märkt är det inte tillåtet att göra förändringar i lokalerna. Det innebär att toalettutrymmena i lokalen inte är tillgänglighetsanpassade, medan själva teaterlokalen och entrén är det. Verksamheten betalar inte moms på hyran. I hyran ingår värme och vatten, medan övrigt bekostas av hyresgästen. Ytrenoveringar bekostar verksamheten själva.

Verksamhetsledaren beskriver att friheten med att ha full tillgång till scenrummet har resulterat i en utveckling av verksamhetens konstnärliga vision och uttrycksätt, vilket resulterat i fler samarbeten och större publik. Verksamhetens inkomster var 2019 (första helt egna året) på knappt 2 miljoner kronor, 2023 var inkomsterna drygt 3 miljoner. Samtidigt har hyran ökat till nästan det dubbla. Verksamheten har i kontakt med bidragsgivare lyft fram att det stöd verksamheten får i bidrag efter övertagandet av hyreskontraktet för hela verksamheten täcker en mycket lägre procentuell del av våra fasta utgifter än de gjorde innan de tog över hela Hagateatern.

Konstepidemin, Göteborg

- Ideell förening (org.nr 857205-3455), ej momsregistrerad
- Konstepidemin väg 6, Göteborg
- Verksamhetens hemsida: <https://konstepidemin.se>

Konstepidemin är en ideell förening som driver ett kulturcentrum i det före detta epidemisjukhuset i Göteborg, som föreningen sedan 1987 hyr av Göteborgs Stad. Föreningen hyr områdets 14 byggnader som tillsammans innehåller totalt 105 ateljéer och lokaler som i sin tur hyrs ut till i dagsläget 125 medlemmar inom olika konstområden. Ateljéföreningen är en av föreningens två verksamheter, som bär sin egen kostnad. Den andra verksamheten är en plattform där föreningens medlemmar är involverade i olika typer av publika verksamheter som genomförs med finansiellt stöd från Göteborgs Stad. Den publika verksamheten liksom externa verksamheter hyr de tre lokaler som föreningen förfogar över, och bidrar på så sätt till kostnadstäckning för de gemensamma lokalerna. Föreningen hyr ytor till en extern restauratör på området. Det finns ett galleri på området som föreningen driver gemensamt.⁷

Sedan starten har föreningen hyrt fastigheterna av Göteborgs Stad med villkor att föreningen ansvarar för fastigheternas underhåll. År 2021 sade staden upp hyresavtalet, och gjorde en bedömning av kommande investeringsbehov i fastigheterna under de närmaste femtio åren samt en ny hyreskalkyl utifrån beräknade totala framtida kostnader. Hyreskalkylen låg till grund för en ny, väsentligt högre hyresnivå för lokalerna från och med 2023. För att Konstepidemin ska kunna betala den nya hyran har parterna avtalat om en hyrestrappa där hyreshöjningar upp till den nya hyresnivån genomförs under en period på sex år. Detta innebär att den nya hyresnivån tillämpas fullt ut från 2028, och justeras från och med då utifrån KPI. Hyresavtalet gäller kallhyra, vilket innebär att verksamheten få bära de direkta kostnaderna för uppvärmning och elektricitet.

Enligt stadsfastighetsförvaltningens representant har synen på hur fastigheter i stadens ägo på ännu inte planerad mark ska hanteras förändrats över decennierna, från en syn att äldre fastigheter kunde rivas vid framtida exploatering till att vilja bevara äldre byggnader. Detta har dock resulterat i olika strategier för mark och fastigheter i stadens ägo där exploatering ännu inte skett. Vad gäller det gamla epidemisjukhusets mark och byggnader, skedde en förändring i syn på bevarande runt 2009, då staden beslöt att underhållskostnader även för äldre byggnader skulle tas med i stadens planering. Detta innebar att eftersatt underhåll blev en kostnad att inkludera i fastighetsförvaltningen inom staden, vilket inte varit fallet tidigare exempelvis vad gäller området där Konstepidemin är verksam.

⁷ Information om verksamheten har hämtats från verksamhetens hemsida (2024-07-09) samt genom samtal med verksamhetsföreträdare och ekonomiska data från organisationen som tillhandahölls i oktober 2024.

Att fastställa en hyresnivå för de lokaler Konstepidemin hyr är svårt eftersom de hyrt dem länge och hyran under lång tid inte har varit beräknad på någon förvaltningskostnad. Dessutom har grundavtalet över tid kompletterats med en rad tilläggsavtal utifrån ombyggnader som hyresgästen initierat. Besiktning av fastigheterna på området där Konstepidemin är verksam började efter 2009, som en följd av beslutet i fastighetsnämnden att förvaltningen av stadens fastigheter inom ej planlagda områden av staden ska baseras på underhållsbehov utifrån målet att befintliga fastigheter ska bevaras. Detta innebar att det då redan fanns ett latent underhållsbehov för dessa fastigheter. Vid den senaste besiktningen 2021/22, bedömde staden att det fanns akuta underhållsbehov att åtgärda inom tre år omfattande drygt 20 miljoner kronor, samt ytterligare behov av insatser omfattande knappt 30 miljoner under den kommande tioårsperioden.

Kommentar

Konstepidemin har haft ett avtal för hyra av lokaler där underhåll inte ingått. År 2021 sade hyresvärden upp avtalet och gjorde en översikt över underhålls- och investeringsbehov, varefter en ny hyresnivå etablerats som inkluderar de framtida planerade kostnaderna. Hyresmodellen kan ha upplevts som en fördelaktig vid avtalets ingående, men innebär framskjutet beslut av hur kostnaderna för investeringar ska hanteras. Den påtagligt högre hyran framöver kommer troligen att påtagligt påverka föreningens medlemsprofil och ekonomi framöver.

Skälet till det idag omfattande underhållsbehovet bygger på en förändrad syn på värdet av bevarande av äldre fastigheter, där både privatpersoner och politiker idag vill bevara snarare än riva dem. Denna förändring har medfört en ökad kostnad för underhåll av denna typ av fastigheter, vilket direkt påverkar hyresnivåer för lokaler. Skälet för detta är att stadens förvaltningar ska vara kostnadsneutrala, det vill säga visa på en ekonomi i balans där intäkter och kostnader övergripande är lika stora. Hyresintäkter är fastighetsförvaltningens inkomster, därför behöver hyresintäkterna totalt matcha förvaltningskostnaderna som uppstår.

Läckö Slott, Lidköping

- Stiftelsen Läckö Slott (org.nr 869000-9272), momsregistrerad
- Kållandsö, Lidköping
- Verksamhetens hemsida: <https://www.lackoslott.se/>

Läckö Slott är statligt byggnadsminne och förvaltas sedan 1993 av Statens fastighetsverk. Slottet är ett av sfv:s bidragsfastigheter. Detta innebär att kostnaderna för att bevara byggnaderna överstiger möjliga hyresinkomster. Därför finansieras förvaltning och underhåll genom speciella anslag till myndigheten. I styrdokumentet *Långsiktigt uppdrag till styrelsen för Stiftelsen Läckö Slott 2021–2024* (VGR 2020, 13–14), anges för verksamheten följande information:

Stiftelsen Läckö Slott arrenderar mark och fastigheter samt sköter och har tillsyn över slottet. Med slottets och närmiljöns kärnvärden som utgångspunkt förvaltar och utvecklar Stiftelsen Läckö Slott en omfattande verksamhet som inbegriper utställningar, visningsverksamhet, trädgårdsverksamhet, egenproducerade operauppsättningar, gästspel, barnteater och föreläsningar. Produktionen sker i nära samarbete med nationella, regionala och lokala kulturarvsinstitutioner, konstutövare, och hantverkare.

Stiftelsen Läckö Slott leds av en styrelse bestående av tio ledamöter som representerar Västra Götalandsregionen, Lidköpings kommun, Sparbanken Lidköping, Göteborgs universitet, länsstyrelsen i Västra Götaland, samt ytterligare en ledamot. Verksamheten sysselsätter ca 28 årsverken fördelat på cirka 140 personer (varav åtta tillsvidareanställda). Under ett verksamhetsår anställs en mängd olika professioner med varierande tjänstgöringsgrad, varav merparten arbetar under sommarsäsongen.

I samma dokument (VGR 2020, 13) anges stiftelsens ändamål citerat ur dess stadgar:

Stiftelsens ändamål är att utan vinstsyfte för enskild person eller organisation, främja vetenskaplig forskning – särskilt kring Sveriges stormaktstid – och undervisning i Västergötland. Dessutom, men endast i en omfattning, som inte står i strid med stiftelsens i förra stycket angivna huvudsakliga ändamål, må stiftelsen även främja konstnärliga och andra därmed jämförliga eller eljest allmännyttiga ändamål, som har anknytning till Läckö.

Fastigheterna som stiftelsen hyr är både bidragsfastigheter⁸ av sfv (Läckö Slott och kansliflygeln) samt marknadsfastigheter (stallflygeln och Naturum Vänerskärgården – Victoriahuset). Själva slottet är en bidragsfastighet, vilket enligt sfv betyder att hyresintäkterna inte täcker samtliga kostnader för drift och underhåll. Bidragsfastigheter är i regel fastigheter som är viktiga att ha i statlig ägo och samtidigt ha verksamhet där en hyresnivå sätts för långsiktigt bruk av fastigheten. Vad gäller Läckö Slott så har hyresgästen ansvar för skötseln av mark och även beredskapsjour för larm med mera, vilket innebär att de står för en del av kostnaderna. Stiftelsen arrenderar också mark med parkeringsytor. sfv arrenderar ut gästhamn och camping till Lidköpings kommun, som stiftelsen i sin tur arren-

8 För närmare beskrivning av bidragsfastigheter, se Uggla 2020; Uggla 2024.

derar av kommunen. I avtalen ingår en viss andel vård och skötsel av områdets utemiljöer, och stiftelsen har själv ansvar för el och andra driftskostnader.⁹

I hyresavtalet mellan sfv och stiftelsen stipuleras att stiftelsen har ensamrätt till egenintäkter inom det område som avtalet gäller (sfv 2016, 15):

sLS äger rätt att tillgodogöra sig inkomster och avgifter för verksamheten i slottets och dess omgivning, sLS har ensamrätt till försäljning inom aktuellt område beträffande böcker, vykort, souvenirer, konfektyrer, livsmedel, lagad mat, läskedrycker, lotterier etcetera. sLS äger rätt att i sin tur arrendera ut försäljningsverksamheten eller delar utav denna, men endast efter att sfv samtyckt till detta och godkänt eventuella andrahandsavtal.

Under 2024 omförhandlas avtalen för Läckö Slott för nästkommande avtalsperiod som börjar den 1 januari 2026. När sfv omförhandlar avtal analyserar de utvecklingen av marknadshyror i området för jämförbara lokaler, vilket dock är svårt för den sortens fastighet som slottet utgör, och de jämför därför även hyresnivån på Läckö med liknande objekt i sfv:s övriga förvaltning. För Naturum, som är en marknadsfastighet, gäller marknadshyra, men investeringen i denna fastighet gjordes som en samfinansiering av flera aktörer, och för sfv beräknas marknadshyra för den del av fastigheten som avser sfv:s del av investeringen och kostnadstäckning för övriga delar. Vid omförhandling av hyresavtalet för slottsbyggnaden sätts en ny grundhyra, som sedan justeras enligt KPI årligen.

Kommentar

Stiftelsen Läckö Slott har ett hyresavtal som är svårt att jämföra med övriga verksamheter i denna sammanställning. Det beror främst på den unika fastigheten, hyresmodellen bidragshyra, samt den verksamhetsmodell som är i hög grad inom turismområdet likaväl som inom kulturområdet. Hyran för lokaler i slottet är närmast symbolisk, medan hyra och arrende för andra ytor har en kvadratmeterhyra baserad på marknadsvärdering. Stiftelsen bedriver verksamhet som är i hög grad turismverksamhet, och som sådan säsongsbetonad, men med andra möjligheter att generera inkomster än mer traditionella kulturverksamheter. Det specifika hyresavtalet speglas i den låga andel av totala kostnader som lokalkostnaderna utgör. Stiftelsen har ensamrätt till att bedriva verksamhet som ger egenintäkter inom det område som ingår i hyresavtalet. Detta medför att stiftelsen årligen har i relation till sin omslutning stora intäkter från uthyrning av upplåtna lokaler och mark.

⁹ Information i detta avsnitt bygger på mejlkommunikation från Stiftelsen Läckö Slott samt SFV till utredaren i september 2024.

Offentliga verksamheter

GöteborgsOperan AB

- Aktiebolag (org.nr 556121-7828) helägt av Västra Götalandsregionen
- Christina Nilssons gata, Göteborg
- Verksamhetens hemsida: <https://www.opera.se/>

Fastigheten i vilken verksamheten bedrivs ägs av Göteborgs Stad och förvaltas av stadsfastighetsförvaltningen sedan 2023. Innan dess förvaltades fastigheten av fastighetskontoret. Operabyggnaden uppfördes under tidigt 1990-tal, med Göteborgs Stad som byggherre, för verksamheten som då hette Göteborgs Musikteater AB och var ett helägt kommunalt bolag. Detta bolag ombildades senare till GöteborgsOperan AB som är det bolag i vilket driften sköts idag med Västra Götalandsregionen som ägare.¹⁰

Operahuset byggdes huvudsakligen med medel från staten, men såväl Göteborgs Stad som kranskommuner bidrog också till finansieringen av byggnationen. Även näringslivet och privatpersoner bidrog med medel. Göteborgs Stad har dock inte haft kapitalkostnader eller driftkostnader för fastigheten, då GöteborgsOperan AB själva ansvarat för såväl inre som yttre underhåll av fastigheten sedan huset invigdes 1994. Det finns ett avtal mellan Stadsfastighetsförvaltningen och GöteborgsOperan AB om hyra på 0 (noll) kronor.

Det som idag är känt som GöteborgsOperan AB etablerades 1968 under namnet Göteborgs Teater och Konsert AB, och var under drygt trettio år ett kommunalt aktiebolag. Bolaget omfattade under tjugo år verksamheten både i Stora Teatern (gästspelsscen idag ägd av Göteborgs Stad) och Göteborgs konserthus. Organisationen bytte namn till Göteborgs Musikteater AB 1987, samtidigt som verksamheten i Konserthuset överfördes till ett eget bolag, Göteborgs Symfoniker AB. GöteborgsOperan AB övergick till att bli ett regionalt bolag efter att Västra Götalandsregionen bildats 1999. Detta skedde i en skatteväxling mellan Göteborgs Stad och VGR. Fastigheten kvarstod dock i Göteborgs Stads ägo, eftersom det var ett villkor i finansieringskonstruktionen av operahuset som stipulerade att staden skulle äga fastigheten som inte får avyttras till kommunalt bolag som exempelvis Higab, då ett aktiebolag teoretiskt sett skulle kunna sälja fastigheten.

Fram till 1996 fanns ingen moms på teaterbiljetter, och bolaget var inte momspliktigt. År 1996 infördes moms på kulturvaror omfattande 6 procent. För bolaget innebar detta att man endast hade avdragsrätt för ingående moms motsvarande sina egenintäkter, det vill säga för biljettintäkter och liknande. Största delen av momskostnaderna för verksamheten var alltså inte avdragsgill då den bekostades med offentliga bidrag. Kostnader för fastigheten i vilken

¹⁰ Information i detta avsnitt bygger på mejlkommunikation från GöteborgsOperan AB samt förvaltaren Higab under perioden september–november 2024.

verksamheten bedrevs hanterades på grund av komplexa momsregler genom Göteborgs Stad som ägare, som hade möjlighet till fullständiga momsavdrag för ingående moms. Enligt bolagets företrädare skapade momsreglerna från 1996 stora skillnader i ekonomiska förutsättningar mellan olika kulturorganisationer, då offentliga förvaltningar och myndigheter hade full avdragsrätt för moms, medan aktiebolag, föreningar och stiftelser endast fick avdrag för ingående moms motsvarande egengenererade intäkter. De olika villkoren för kulturorganisationer i Sverige fick ett slut i och med ett beslut i EU-domstolen att olika villkor för olika associationsformer (organisationsformer) med samma typ av verksamhet stred mot EU-rätten. I och med EU-rättens beslut kunde GöteborgsOperan själva börja redovisa moms med full avdragsrätt.

Den ägar- och förvaltningskonstruktion som verksamheten haft sedan starten har under trettio år varit gynnsam för GöteborgsOperan AB, men när nu underhållsbehovet ökar kraftigt blir det tydligt att det finns även nackdelar med den. Eftersom Göteborgs Stad äger fastigheten medan verksamheten betalar för dess underhåll innebär detta nu en ökande belastning för bolaget. Andelen lokalkostnader av totala kostnader så som de redovisas i tabell 5 omfattar fakturerade kostnader knutna till lokalerna. Genom att överenskommelsen för fastigheten med Göteborgs Stad innebär att verksamheten genomför mycket underhåll med egen personal, blir den redovisade andelen lokalkostnader i tabellen lägre än de faktiska jämfört med andra aktörers lokalkostnader, eftersom den egna personalens lönekostnad inte redovisas som lokalkostnad i Kulturdatabasen.

Kommentar

GöteborgsOperans fastighetslösning är en spegling av olika perioder vad gäller svensk skattelagstiftning och lagstiftning relaterad till kommunal verksamhet inklusive kommunala aktiebolag. GöteborgsOperan har ingen hyreskostnad men har enligt avtal skyldighet att bekosta fastighetens underhåll. Under många år fanns små behov av underhåll av fastigheten, men med stigande ålder ökar dessa, och beslutet att lämna dessa till hyresgästen var inte hållbart ur ett långsiktigt perspektiv. Idag behöver frågan på något sätt hanteras. Ingångna avtal som vid tidpunkten verkade fördelaktiga visar sig nu skapa problem mellan involverade parter då avtalen undvikit snarare än förutsett långsiktiga investeringsbehov.

Göteborgs Symfoniker

- Aktiebolag (org.nr 556313-1027) helägt av Västra Götalandsregionen
- Götaplatsen, Göteborg
- Verksamhetens hemsida: <https://www.gso.se/>

Göteborgs Symfoniker är Sveriges nationalorkester och den huvudsakliga verksamheten sker i Konserthuset i Göteborg. Konserthuset invigdes 1935, och ägs av Göteborgs Stad. Fastigheten förvaltas av Higab sedan 1991. Bashyran för konserthusfastigheten som Higab tar ut täcker inte de totala förvaltnings-

kostnaderna för fastigheten, därmed är inte hyresavtalet för fastigheten baserat på marknadsmässig hyra. Konserthusets hyra regleras till 70 procent utifrån indexförändringar som stadens hyror baseras på, till skillnad från avtal om marknadsmässig hyra, som indexregleras till 100 procent. Hyresavtalet är unikt för Konserthuset, och ingår inte i någon av Higabs nuvarande hyresmodeller samt utgår ifrån fastighetens funktion som lokal åt Göteborgs Symfoniker och musikalisk gästspelsverksamhet. Hyresavtalet reglerar fördelning av ansvaret för investeringar och underhåll av fastigheten mellan parterna, och är avhandlat mellan parterna. 2020 slöts det senaste hyresavtalet som löper tills någondera parten säger upp det för omförhandling. Justering av hyran sker årligen utifrån KPI, och investeringar för verksamhetsanpassning bekostas genom tilläggsavtal.

Den främsta utmaningen för verksamheten i Konserthuset idag är att uppdraget för Göteborgs Symfoniker AB har ökat över tid, vilket gjort att större ytor för både personal och verksamhets behövs. Uppdraget från Västra Götalandsregionen innebär bland annat att husera regionens ungdomssymfoniker, olika typer av verksamhet med och för barn, utvecklad och expanderad körverksamhet, utveckling av olika digitala tjänster som webbsändningar vilka kräver kontrollrum med mera. Verksamheten har tidigare haft viss personal lokaliserad i andra byggnader utanför konserthuset, men de upplever att det har varit negativt för verksamheten. Ett antal förstudier har också initierats för möjlig om- eller utbyggnad av fastigheten, men det har visat sig svårt eftersom den är kulturminnesmärkt. Verksamheten försöker idag främst att effektivisera lokalutnyttjandet i den befintliga byggnaden, och ser att en större andel hybridarbete kan vara ett sätt att åstadkomma detta.

Regionteater Väst, Uddevalla

- Regionteater Väst är ett aktiebolag (org.nr 556609-7837) med teater som verksamhetsgren i Uddevalla kommun. Bolaget ägs till 91 procent av Västra Götalandsregionen och till 9 procent av Uddevalla kommun
- Strömstadsvägen 41, Uddevalla
- Verksamhetens webbsida: <https://www.regionteatervast.se>

Enligt verksamhetens hemsida hette Regionteater Väst fram till 2007 Västsvenska Teater och Dans AB och bildades den 1 juli 2001 genom en samslagning av stiftelserna Bohusläns Teater respektive Landstingets Barn och Ungdomsteater i Älvsborg, Älvsborgsteatern.¹¹

Verksamheten i Uddevalla innebär en hög grad av turnerande produktioner med fokus på barn och unga. Uppdraget enligt årsredovisningen för 2023 (Regionteater Väst 2024, 7) är att skapa scenkonst som är tillgänglig och utmanande och som i tilltal och ämnesval når den unga publiken i Västra Götaland. Utöver

¹¹ Informationen om verksamheten är hämtad från verksamhetens hemsida (2024-07-08).

verksamhet i Uddevalla med fokus på teater finns också ett produktionshus i Borås med fokus på dans. Verksamheten hyr lokaler i en fastighet sedan 1994, som ägts av flera olika företag, bland annat SBB. År 2024 ägs fastigheten av Stenhus Fastigheter AB. Hyresavtalet är baserat på marknadsvärderingar, inklusive viss uppräknings utifrån konsumentprisindex. Hyresvärden står för underhåll och övrig förvaltning av fastigheten, och i det fall hyresgästen vill göra ändringar i lokalerna så förhandlas detta direkt mellan parterna. Regionteatern Väst hyr 3 000 kvadratmeter, varav en hel del av ytorna upptas av två scener, en danssal och olika studios samt av verkstäder. Det finns också kontorsytor och liknande typer av ytor.

I samband med den höga inflationen 2022 omförhandlade parterna hyran, och inför det tog verksamheten hjälp av dåvarande Västfastigheter (ägt av Västra Götalandsregionen) för att jämföra hyresnivåer i motsvarande lokaler inom regionen.

Textilmuseet, Borås

- Verksamheten är en enhet inom Borås stad (org.nr 212000-1561)
- Skaraborgsvägen 3A, Borås
- Verksamhetens hemsida: <https://textilmuseet.se/>

Textilmuseet är placerat i Textile Fashion Center, ett centrum för utbildning, forskning, entreprenörskap och upplevelser inom textil och mode i stadsdelen Simonsland i Borås. Fastighetsägare är Kanico AB, ett familjeägt fastighetsutvecklingsföretag i Borås, som förhandlar hyran med Borås stads lokalförvaltningsförvaltning. Stadens kulturnämnd har fått förstärkning av sin budget från stadsfullmäktige för att kunna täcka hyreshöjningar som är högre än beräknat.¹²

Textilmuseets personal har enligt museichefen nära kontakt med Kanico i frågor kring daglig drift och störningar i fastigheten. Fastighetsägaren sitter även med i Samrådsgruppen för TFC (verksamhetsledarna för ex Textilhögskolan, museet, inkubatorer, Science Park, vuxenutbildningar med flera) och har där möjlighet att påverka och diskutera utveckling av fastigheten och dess innehåll.

Borås stad hyr genom stadens lokalförvaltningsförvaltning ungefär hälften av den totala lokalytan i Textile Fashion Center, bland annat till Textilmuseet samt den kommunala kulturskolan. Staden själv finansierar investeringar i lokalerna inklusive internet och andra anpassningar. Dessa investeringar slås ut på samtliga stadens verksamheter som är hyresgäster till staden som mellanvärd, och hyran bygger på självkostnaden för fastighetshyran samt beräknade kostnader för underhåll och investeringar.

¹² Information i detta avsnitt bygger på mejlkommunikation samt digitala samtal med verksamhetsföreträdare samt operativ fastighetsförvaltare inom Borås stad under september och oktober 2024.

Textilmuseet förfogar över 8 000 kvadratmeter i fastigheten. Utöver lokaler för specifika verksamheter inom Borås stad hyrs en yta som kallas Gula zonen som samnyttjas av flera av hyresgästerna. Denna yta uppgår till knappt 3 000 kvadratmeter. Det finns totalt fem hyresavtal mellan fastighetsägaren och Textilmuseet. Två av dessa omförhandlades under 2023. I den senaste förhandlingen var både kommunledning samt lokalförsörjningsförvaltningens ledning med. Staden ser ett stort värde i att hyra centrala lokaler för kulturen i Borås, och anslaget till Textilmuseet är specificerat vad gäller lokalkostnader vilket inte är brukligt i kommunala budgetar.

Till skillnad från stadens andra lokaler som hyrs från olika fastighetsägare, där en schablonhyra räknas fram för samtliga verksamheter inom ett område, exempelvis förskolor eller äldreboenden, så betalar kulturens organisationer i Borås stad den faktiska kostnaden för sina lokaler. Detta beror på att kulturverksamhet ofta innebär att specifika anpassningar av hyrda lokaler behövs, och då är det svårt att räkna ut en schablonhyra. Hyresprincipen för kulturens lokaler inom Borås stad är därför självkostnad.

Vara Konserthus

- Aktiebolag (org.nr 556872-7704) helägt av Vara kommun
- Allégatan 49, Vara
- Verksamhetens hemsida: <https://www.varakonserthus.se/>

Vara Konserthus invigdes 2003 och är idag ett kommunägt aktiebolag. Konserthuset drivs med stöd av Vara kommun och Västra Götalandsregionen. Bolagets styrelse består både av politiskt valda ledamöter samt av representanter från kultur- och näringsliv.¹³ Verksamheten bedrevs initialt som en enhet inom förvaltningen men ombildades 2011 till aktiebolag. Bolaget hyr sina lokaler från kommunens fastighetsförvaltning.

Hyran har över åren justerats enligt KPI-index, vilket innebär att hyran höjdes kraftigt under 2023. Anslagen till verksamheten har över åren i regel från kommunens sida räknats upp med i snitt 2 procent per år för att kompensera för verksamhetens ökade kostnader för lokaler och löner. Nyligen har kommunfullmäktige beslutat att anslagen till verksamheten ska justeras till 40 procent med förändringar i lönenivåer, samt till 60 procent enligt KPI. De regionala anslagen för bolagets verksamhet har inte räknats upp lika mycket som kommunens anslag, över tid någonstans mellan 1 och 2 procent. Bolaget får också statliga bidrag genom kultursamverkansmodellen som ingår i det regionala anslaget. Statens bidrag till verksamheten har dock inte ökat i samma omfattning som regionens stöd.

¹³ Informationen i detta avsnitt är hämtad från verksamhetens hemsida (2024-07-11) samt från mejlkorrespondens och ett digitalt samtal med verksamhetsföreträdare i september 2024. Dessutom har kommunens lokalchef bidragit med information per mejl i oktober 2024.

Hyresnivån påverkas av en omfattande utbyggnad av konsertkapaciteten från tidigare en konsertsal till två. Den nya scenen stod klar 2019. Utbyggnaden kom att kosta betydligt mer än planerat, och färdigställdes slutligen bland annat med stöd från Sparbanksstiftelsen (Snöbohm 2018). Den nya konsertlokalen hade dimensionerats för att möjliggöra mer inkomstbringande verksamhet, men kort efter invigningen kom Covid 19-pandemin med mycket begränsade möjligheter till publika konsertverksamheter. Utbyggnaden möjliggjorde samtidigt samutnyttjande av vissa lokaler, som restaurang och konsertytor. Hyresavtalet för konserthusets lokaler omfattar 4 500 kvadratmeter.

Bolaget är huvudman för Bohuslän Big Band, en turnerande verksamhet som tidigare hade Musik i Väst som huvudman. Vara Konserthus AB undersöker idag möjligheter till samlokalisering av repetitionslokaler och kontor för orkestern med Hemvärnets Musikkår i Göteborg, som har vissa offentliga uppdrag och finansieras av Försvarsmakten.

Exempel från övriga Sverige

Privat verksamhet

Ifö Center, Bromölla

- Ifö Center Sambandscentralen är en ideell förening (org.nr 802492-0806), ej momsregistrerad, som äger det vinstbegränsade bolaget Ifö Center Development AB (org.nr 559200-3585)
- Hermansens Gata 6, Bromölla
- Hemsida: <https://www.ifocenter.com/>

Ifö Center är ett konstnär- och kulturcentrum som sedan 2014 bedriver konst- och kulturverksamhet med fokus på multidisciplinära konstnärliga projekt, utställningar, workshops, kulturarv och kulturella evenemang. Kärnverksamheten är infrastruktur för skapande, exempelvis residens för konstnärer, dansare, musiker och andra kulturarbetare. Föreningen bevarar och visar kulturarv kopplat till tidigare keramisk produktion i guidade visningar. Resterande delar används som konsthall, kollektivverkstäder, ateljéer, musikstudios, danslokaler med mera. Den totala lokalytan som föreningen förfogar över är 43 000 kvadratmeter över flera våningsplan.

Föreningen äger genom sitt majoritetsägda aktiebolag med särskilt vinstutdelningsbegränsning (svB) Ifö Center Development AB, fastigheten Iföverken 20 Bromölla. Efter förvärvet av fastigheten 2019 har den till största delen omklassats från industrifastighet till museifastighet. Bolaget ägs till ungefär 1,5 procent av stödaktieägare, medan resten ägs av föreningen. Bolaget hyr ut mindre delar av fastigheten till industriföretag som lagerlokaler. Uthyrningen sker i syfte att generera medel till fastighetsunderhåll och stöd för konst-och kulturverksamheten.

För de delar som hyrs ut som lager till industriföretag beräknas marknadsmässig hyra. Bolaget och föreningen har separata ekonomier, där föreningen har möjlighet att få bidrag för den kulturella verksamheten. Företagets inkomster används för förvaltning av fastigheten. Om överskott uppstår i företaget kan en viss del betalas ut till föreningen som ägare.

För att kunna använda lokaler i fastigheten för konstnärlig eller kulturell verksamhet behöver man som individ vara medlem i föreningen. Föreningsmedlemmar som vill använda kollektivverkstäderna i fastigheten och/eller ateljéutrymme kan göra det utifrån tillgänglighet, och betalar då en månadsavgift för detta nyttjande. Avgiften är inte direkt knuten till kostnaderna för tillhandahållande av verkstäder och ateljéer, utan bidrar till föreningens övergripande ekonomi. Medlemskap i föreningen innebär också en årlig medlemsavgift. Föreningen tillhandahåller utrymmen för konstnärer och kulturutövare som gästar Ifö Center under en residensperiod, något som föreningen i sin tur söker kulturbidrag för. Vissa av föreningens medlemmar som använder verkstads- och ateljéutrymmen bedriver också studiecirkel i dessa. För denna typ av studieverksamhet erhåller föreningen vissa lokalbidrag från studieförbund, något som också bidrar till föreningens totala inkomster.

CirculationsCentralen/REHAB Kultur, Malmö

- Ekonomisk förening (org. nr 769629-4318), momsregistrerad
- Spånehusvägen 83, Malmö
- Verksamhetens webbsida: www.rehabkultur.se

REHAB Kultur är namnet på den publika verksamhet som bedrivs av ateljéföreningen CirkulationsCentralen. Föreningen hyr lokaler i ett bostadshus som ägs och förvaltas av MKB Fastighets AB, ett allmännyttigt bostadsbolag helägt av Malmö stad. Det som idag benämns REHAB Kultur är en lokal som tidigare hyrts ut till ABF av MKB för arbetsrehabiliterande service till långtidssjukskrivna. År 2016 totalrenoverades den och anpassades till kulturverksamhet. CirkulationsCentralen valde att använda namnet REHAB Kultur då lokalen redan var känd under detta namn i området.

Lokalerna består av en öppen mötes- och evenemangsalokal om cirka 250 kvadratmeter och en del med ateljéenheter också om cirka 250 kvadratmeter. Ateljéföreningen hyr i sin tur ut möteslokalen till kommunala verksamheter, privatpersoner, föreningar och företag, och ateljéytor till kulturarbetare. Inkomsterna från uthyrning av möteslokalerna bidrar ekonomiskt till föreningen, samtidigt som det blir mer rörelse och aktiviteter i området. I möteslokalerna bedrivs open workspace, konserter, workshoppar med skolor, föreläsningar, utställningar med mera.

Avtalet om den specifika kombinationen av verksamheter i lokalerna baseras på en överenskommelse mellan CirkulationsCentralen och MKB om samarbete för

att skapa en levande stadsdel i Östra Sorgenfri genom kultur. Projektet är en del av en större rörelse att använda kultur som ett trygghetsskapande verktyg för en utsatt stadsdel. Hyresmodellen var en överenskommelse då avtalet ingicks 2016; att sätta en hög hyresnivå för att bibehålla eller öka fastighetsvärdet mot löfte om social rabatt i utbyte mot publik verksamhet. Detta regleras i ett samarbetsavtal som omförhandlats, anpassats och ändrats över tid.

Hyran är marknadsmässigt satt och baseras på en omfattande renovering för att anpassa lokalerna till den kulturella verksamhet som bedrivs där. Hyresmodellen är subventionerad av fastighetsbolaget, då verksamheten har en kulturell, publik inriktning och delvis finansieras med offentliga projektmedel och stöd. I nuläget är cirka 20 procent av hyran subventionerad, då föreningen bedriver publik och delvis ideell verksamhet för de boende i området och övrig publik. Avtalstiden för hyra av lokalerna mellan föreningen och MKB är tre år. Ursprungligen omfattade hyresavtalet en restauratördel, men på grund av bland annat avsaknad av andra restauratörer eller kontor i området, pandemi och lågkonjunktur, har detta inte lyckats.

Ateljéföreningen söker som medlemmar och underhyresgäster kulturarbetare med publik verksamhet; en uttalad tanke är att medlemmarna ska uppmuntras att bedriva publik inkomstbringande verksamhet i den öppna delen av lokalen. Samarbeten uppmuntras aktivt inom ateljéföreningens medlemmar, man försöker skapa en egen »arbetsförmedling« och nära kanaler till beslutsfattare och potentiella uppdragsgivare.

Hyran till MKB är frivilligt beskattad (25 procents moms), och de ytor som ateljéföreningen hyr ut till kulturarbetare beskattas också med 25 procent i moms. Däremot är inte uthyrning av möteslokalen belagd med moms vid uthyrning till tredje besökande part (konferenser, möten, fester).

Mejeriet, Lund

- Den kulturella verksamheten bedrivs genom den ideella föreningen Kulturmejeriet (org.nr 845001-4215), ej momsregistrerad
- Den ekonomiska föreningen Mejeriet i Lund (org.nr 769619-7099), momsregistrerad, kompletterar aktiviteterna i Mejeriet genom att ansvara för uthyrning av lokaler för bar- och restaurangverksamhet i lokalerna för vilka inte subventionerad hyra och bidrag kan erhållas
- Stora Södergatan 64, Lund
- Verksamhetens hemsida: www.kulturmejeriet.se

Fastigheten där verksamheten bedrivs är en ombyggd mejeribyggning, anpassad för att husera kulturella evenemang som konserter, filmvisningar, teater, konstupställningar och konferenser. Lokalerna inkluderar konsertlokaler, biograf, repetitionsrum och utrymmen för föreläsningar. Fastighetens lokaler nyttjas av Kulturmejeriets medlemmar som också är föreningar för både interna och publika aktiviteter.

Den kulturella verksamheten i Mejeriet bedrivs genom den ideella föreningen Kulturmejeriet. Föreningen arrangerar ett brett spektrum av kulturella evenemang med fokus på livemusik, film och scenkonst.¹⁴ För att kunna administrera den restaurangverksamhet som bedrivs inom vissa delar av lokalerna och som kompletterar den kulturella verksamheten, hanteras hyresavtal för dessa lokalytor samt andra avtal genom en ekonomisk förening, Mejeriet i Lund.

Verksamheten förfogar över lokaler om drygt 2 100 kvadratmeter i en före detta mejerilokal som ägs av Lunds kommun. Fastighetsförvaltare av kommunens fastigheter är Lundafastigheter, som tecknar hyresavtal med kommunens olika förvaltningar för kommunens verksamheter. Kommunens kultur- och fritidsnämnd hyr de lokalytor inom vilka kulturverksamhet bedrivs av Lundafastigheter till en årshyra omfattande cirka 2 miljoner kronor. I stället för att ta ut en hyra och öka verksamhetsstödet till föreningen Kulturmejeriet med motsvarande summa, har man valt att hantera subventionen på ett mindre byråkratiskt sätt. Mellan Lunds kommuns kultur- och fritidsnämnd och Kulturmejeriet finns därför i stället ett upplåtelseavtal som stipulerar att föreningen äger rätt att disponera lokalerna för att bedriva kulturverksamhet i enlighet med sin verksamhetsplan. Den typ av verksamhetsstöd utan specifika budgetposter benämner kommunen »mjukstöd« och omfattar sådant som hyresfri upplåtelse av lokaler, nyttjande av utrustning och tekniker samt även värdar vid vissa arrangemang. Lunds kommun reglerar inte i detalj hur Mejeriet tar betalt av medlemmar eller externa parter som hyr lokalerna, men verksamhet i lokalerna ska ske inom ramen för föreningens kulturella orientering. Om föreningen skulle bli av med sitt kommunala verksamhetsbidrag kan hyresvärden säga upp hyresavtalet.

För de lokalytor som den ekonomiska föreningen hyr ut till restauratörer gäller marknadshyra samt frivillig moms. Kultur- och fritidsnämnden hyr dessa ytor av Lundafastigheter och har med den ekonomiska föreningen Mejeriet i Lund tecknat ett hyresavtal avseende restaurangkök och bardel med en aktuell hyreskostnad på cirka 100 000 kronor samt därutöver mediekostnader på ungefär 300 000 kronor per år. Den ekonomiska föreningen betalar till kultur- och fritidsnämnden samma kvadratmeterpris som kommunen betalar till Lundafastigheter.

Västerbottensteatern, Skellefteå

- Aktiebolag (org.nr 556214-5184) som ägs till 60 procent av Region Västerbotten och till 40 procent av Skellefteå kommun
- Sara kulturhus, Torggatan 7/Kanalgatan 43b, Skellefteå
- Verksamhetens hemsida: <https://vasterbottensteatern.se/>

¹⁴ Informationen i detta avsnitt bygger på information från verksamhetens hemsida (2024-11-10) samt mejlkommunikation med verksamhetsföreträdare samt information från Lunds kommuns kulturförvaltning i november 2024.

Västerbottensteatern är länsteater i Västerbotten med säte i Skellefteå. Teatern producerar 8–10 nya uppsättningar per år och spelar årligen cirka 400–500 föreställningar i Skellefteå, Umeå och på turné i regionen. Västerbottensteatern har spetskompetens i den verksamhet som benämns UngHästen som jobbar med teater som pedagogiskt verktyg i mellanstadie-, högstadie- och gymnasieskolan.

Verksamheten etablerades 1980. Mellan 1984 och 2020 hade teatern sitt säte i en kontorsfastighet i Skellefteå som byggts om för verksamhetens behov, men som med åren blev för liten för teaterns växande verksamhet och produktioner. Då större produktioner blev ett vanligare inslag i teaterns verksamhet med åren hade man behov av större scenlokaler. Begränsningarna i teaterns tidigare fastighet blev med tiden mer påtaglig, och teaterns ledning arbetade sedan 2010-talet aktivt med frågan om nya scenkonstlokaler i Skellefteå.

Sedan etableringen av Västerbottensteatern finns ett avtal mellan Region Västerbotten och Skellefteå kommun om att kommunen ska tillgodose teaterns behov av lokaler. Detta innebär att teatern aldrig har haft någon hyreskostnad.

Sedan 2020 delar teatern utrymme med fem andra verksamheter i Sara kulturhus. Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB äger fastigheten i vilket kulturhuset är inrymt. Fastigheten i sin helhet hyrs ut till Skellefteå Kulturhus AB, ett bolag ägt av Skellefteå Stadshus AB, i sin tur helägt av Skellefteå kommun. Skellefteå Kulturhus AB hyr i sin tur ut delar av fastigheten till en hotelloperatör samt till Skellefteå kommun. Skellefteå Kulturhus AB ansvarar för driften av Sara kulturhus.¹⁵

Sara kulturhus har totalt fem scener samt flera andra evenemangsytor på fyra publika våningsplan, där även kommunens bibliotek och konsthall, Museum Anna Nordlander samt konferensverksamheter inryms. Konferensverksamheter anordnas både av det hotell som finns i byggnadens översta våningar, samt det kommunala aktiebolag som samordnar användandet av de publika utrymmena i huset liksom de repetitions- kontors- och andra ytor som delas av de permanenta verksamheterna i huset. Teatern har även verkstäder i byggnaden, medan teaterns förråd är lokaliserade i andra fastigheter.

En utmaning med nuvarande arrangemang för teaterns lokaler i Sara kulturhus är att de utrymmen som inte är publika behöver bokas i gemensamma lokalytor som även kan ha andra användare. Det innebär att teatern inte har lokaler som de helt själva bestämmer över, förutom verkstadsytorna.

15 Informationen i detta avsnitt baseras på information på verksamhetens hemsida (2024-11-10), på information från hemsidan för Sara kulturhus (<https://www.sarakulturhus.se/sv/vanliga-fragor/faq-ekonomi-och-finans/>) (2024-11-10) samt ett digitalt samtal med företrädare för Västerbottensteatern i november 2024.

Exempel i utlandet

Inledning

I flera europeiska länder har historiskt kulturverksamheter uppstått och utvecklats i fastigheter som ockuperats, i synnerhet under 1980-talet. Husockupation har i viss mån för grupper och individer inneburit att de kunnat etablera en verksamhet lagligt i fastigheter som stått oanvända. Fastighetsbeståndet i stora europeiska städer som Berlin och London har under i synnerhet 1980- och 90-talen varit delvis bestående av en ansenlig mängd oanvända fastigheter av olika slag, och kulturverksamheter och andra aktiviteter har därför kunnat ockupera vissa fastigheter utan att det lett till direkta sanktioner. Den starka ekonomiska utvecklingen under 2000-talet har dock inneburit reglering av de ockupationer som pågått av enskilda fastigheter under lång tid.

Sverige har inte haft samma typ av fastighetsbestånd som stått oanvänt på centrala platser i storstäder, och husockupation har inte varit tillåtet. Några ockupationer genomfördes i Sverige under 1990-talet, men avbröts genom polisevakuering.

Belgien

Miss Miyagi, Leuven

- De Hoorn, Sluisstraat 79, Leuven
- Verksamhetens hemsida: <https://www.missmiyagi.eu>

Miss Miyagi är ett fastighetsutvecklingsföretag som fokuserar på att skapa samhällsnyttiga projekt med innovativ design och hållbarhet. De arbetar med fastighetsägare, politiska beslutsfattare och samhällsorganisationer för att utveckla och omvandla unika fastigheter. Deras tjänster sträcker sig från rådgivning till samordning och förvaltning av fastighetsprojekt. Projekten är ofta inriktade på att revitalisera gamla byggnader och skapa nya användningsområden som gynnar lokalsamhället. Miss Miyagi arbetar främst i Belgien, med projekt som Hal 5 i Kessel-Lo (se nedan) och De Hoorn i Leuven.

Miss Miyagi är en fastighetsutvecklare med exklusivt fokus på projekt med positiv social effekt (*impact*), genom att stötta intressenter av olika slag (hälsovårdsinstitutioner, städer, kommuner, boendeföreningar (*co-housers*), religiösa samfund, entreprenörer, medborgarinitiativ, civilsamhällesorganisationer med flera) att utveckla sina fastigheter. Projektutvecklingsstödet som Miss Miyagi kan tillhandahålla omfattar koncept, affärsplaner samt projektledning, och utgår alltid från fastighetens karaktär och dess (framtida) användares behov. Verksamheten omfattar konsulttjänster för att finna ny användning av befintliga fastigheter (*repurposing*), inte investeringar i enskilda fastigheter, med syfte att stötta olika parter i komplexa fastighetsutvecklingsprojekt. De tjänster som erbjuds är rådgivning, nätverksstöd och matchning, samt komplett projektko-

ordinerung. Organisationen har också etablerat en kooperativ utvecklingsfond, Miss Miyagi Stadsmakersfonds, vilket möjliggör för investerare att bidra till utvecklingen av de unika projekt som organisationen bidrar till. Investerare får enligt verksamhetens hemsida ett finansiellt överskott (*return*) samt bidrar till att uppnå sociala mål.¹⁶

Hal 5, Kessel-Lo, Leuven

- Eénmeilaan 2, Kessel-Lo
- Verksamhetens hemsida: <http://hal5.be>

Hal 5 är namnet på en rad tidsbegränsade verksamheter i en tidigare järnväghall om 2 000 kvadratmeter i anknötning till Leuvens järnvägsstation.¹⁷ Verksamheterna omfattar uthyrning av lokalyta för företag och för olika invånaraktiviteter som en parkourhall, stadsodling, en plockträdgård och ett leklandskap för barn. Hal 5 har utvecklats, byggts och finansierats av inblandade användare, invånare och sympatisörer i grannskapet. Enligt verksamhetens hemsida utgör Hal 5 ett experiment i stadskapande i många avseenden med dess blandning av verksamheter i ett bostadsområde, med dess alternativa finansiering och med dess kollektiva utveckling med många mycket olika partners. Verksamheten kan hyra lokaler till dess att det kommunala stadsutvecklingsbolaget AGSL påbörjar renovering av lokalerna. Projektet har haft som syfte att omvandla de industrihistoriskt värdefulla järnväghallarna till en levande, aktivitets- och mötesplats för stadens invånare under den period då fastigheten står utan annan användning. Målet är att främja korsbefruktning mellan hyresgästerna och skapa ett levande kulturellt och socialt nav.

Hal 5 hyr ut delar av byggnaden i andra hand till en rad olika kulturella och sociala företag, bland annat restauranger, sociala butiker och evenemanglokaler. Hal 5 verkar inom ramen för lokala och nationella lagar om skydd av kulturarv, eftersom byggnaden är kulturminnesmärkt. Varje hyresgäst arbetar självständigt, men inom ramen för Hal 5:s projektmål. Hyresmodellen är flexibel och priserna är satta för att säkerställa överkomliga priser och stöd för det stora utbudet av aktiviteter som äger rum i hallen. Projektet är till stor del självfinansierat. Hyresgästerna bidrar till driftkostnaderna, men hyresnivåerna är lägre än marknadsstandard för att främja kreativa och sociala initiativ.

Hal 5 är Miss Miyagis första projekt, som inleddes för sju år sedan. Michiel Van Balen är ordförande för den ideella organisationen Miss Miyagi. Van Balen är engagerad i Hal 5 som volontär i deras styrelse.

¹⁶ Information om verksamheten har hämtats från deras hemsida (2024-08-30), översatt från nederländska till svenska och engelska med Google translate.

¹⁷ Information om Hal 5 har hämtats från deras hemsida (2024-10-15), översatt från flamländska till svenska och engelska med Google translate, samt från mejl från verksamhetsföreträdare i oktober 2024.

Frankrike

I Frankrike finns sedan drygt tjugo år en lagstiftning som möjliggör vissa organisationsformer som kombinerar element från vinstdrivande företag och sådana från icke-vinstdrivande organisationer. Syftet med en *scic* (*société coopérative d'intérêt collectif*) som är samlingsnamnet för dessa organisationsformer är att främja kollektiva vinster/resultat med en lokal förankring, och kräver tre olika typer av medlemmar eller partner: anställda eller producenter, mottagare eller målgrupp (*bénéficiaires*) samt en tredje typ som kan bestämmas utifrån organisationens syfte, exempelvis offentliga organisationer, företag eller föreningar med intresse av verksamhetens sociala syfte. En *scic* kan ha tre olika former: aktiebolag med begränsad vinstutdelning och krav på kapitalinsats (*société anonyme*), organisation i bolagsform (*société à responsabilité limitée*) men utan krav på kapitalinsats och en röst per medlem vid årsstämma, eller en förening (*société par actions simplifiée*).¹⁸ Den kooperativa organiseringsformen tycks ha stor spridning i Frankrike, och inspirerades av italiensk lagstiftning som möjliggör kooperativ som organisationsform för ett flertal aktiviteter. Det har inte varit möjligt inom ramen för utredningen att mer i detalj jämföra den franska lagstiftningen med den svenska, därför har här endast övergripande information återgivits i orienteringssyfte.

I Frankrike tycks det finnas möjlighet för fastighetsägare och organisationer att teckna avtal på mycket lång tid om nyttjanderätt till en fastighet. Detta är fallet för de fastigheter som här har beskrivits.

La Station – Gare des mines, Paris

- 29, avenue de la Porte d'Aubervilliers, Paris
- Verksamhetens hemsida: <https://lastation.paris/>

La Station är en tidigare industribyggnad, som omvandlats till ett kulturellt och konstnärligt centrum. Verksamheten i La Station – Gare des mines koordineras av Collectif MU, en kulturorganisation (ideell förening) som etablerades 2002, och bedriver verksamheten sedan 2021. Flera olika verksamheter bedriver verksamhet i lokalerna, bland annat en radiostation, organisationer för digital mediaproduktion samt olika konstnärsgrepp. Platsen är även en del av ett större stadsutvecklingsprojekt som strävar efter att omvandla industriområden i norra Paris. Fastigheten ägs av den franska staten genom Paris stad, men används av Collectif MU på tillfälliga hyresavtal. Marken ägs av Paris stad. La Station hyr inte ut utrymmen till andra parter, utan lokalerna används främst som en konstnärlig plattform där olika projekt och evenemang arrangeras av Collectif MU och inbjudna konstnärer.

¹⁸ Information från hemsidan för Confédération générale des Scop et des Scic, en organisation som främjar organisering av kooperativ, <https://www.les-scic.coop/> (2024-10-22).

Verksamheten i lokalerna stöds av staden Paris, regionen Île-de-France, provinsen (*département*) Seine-Saint-Denis, samt av Centre National de la Musique, det franska kulturministeriet, av Direction Régionale des Affaires Culturelles - Île-de-France, l'Institut Français, EU-programmet Kreativa Europa, det 18:e arrondissementets borgmästarkontor, samt av P&MA, Sacem och Service Civique. Collectif MU är medlem i en rad nätverk för kulturverksamheter i Frankrike och Europa, specifikt i nätverken MAP, RIF, Culture Nuit, France Tiers-Lieux, Syndicat des Musiques Actuelles och Trans Europe Halles.¹⁹

Ingen traditionell uthyrning sker; i stället används platsen för kulturella och konstnärliga projekt, där konstnärer, musiker och kreativa personer får tillgång till lokalerna genom samarbeten eller inbjudningar. Kostnaderna för att bedriva verksamhet i La Station täcks huvudsakligen av finansiering genom olika typer av offentliga bidrag samt projektbaserade intäkter. Inkomster kommer också från olika evenemang genom biljettförsäljning och annan försäljning. Verksamheten behöver speciella tillstånd för användning av lokalerna, som ligger nära en motorväg, vilket gör att evenemangens ljudnivå och tillgänglighet styrs av specifika lokala bestämmelser.

Le 6b, Saint-Denis

- 6–10, quai de Seine, Saint-Denis (Paris)
- Verksamhetens hemsida: <https://www.le6b.fr/>

Verksamheten som koordineras av en förening innefattar produktions- och distributionsaktiviteter i en tidigare kontorsbyggnad med sex våningar i Saint-Denisområdet i Paris, i ett tidigare industriområde, som samlar över 250 konstnärer och aktiviteter, och startade 2010. Man hyr ut ateljéer och ytor för yrkesverksamma, för föreningar med flera, och anordnar också en rad aktiviteter baserat på olika kulturuttryck. En målsättning är att erbjuda kultur som är tillgänglig för alla i ett område som genomgår en transformation.²⁰ Aktiviteterna planeras gemensamt inom föreningen genom olika grupper och kommittéer och med externa partner som samarbetande kollektiv, föreningar i närområdet, invånare med flera. 2023 fanns över 200 olika verksamheter i byggnaden, varav nästan en tredjedel av personerna aktiva bodde i kommunen Plaine och ungefär hälften i staden Paris. Omsättningen för samtliga verksamheter inom Le 6b anges för 2022 vara över 6 miljoner euro.

Verksamheten bedrivs i form av en förening, där medverkande i specifika projekt eller aktiviteter blir medlemmar i föreningen. Varje person eller organisation som blir medlem kan därför utveckla sin egen verksamhet samtidigt som de kan dra nytta av kollektivets resurser och kompetenser. Organisationen beskrivs

19 Informationen i detta avsnitt är hämtad från verksamhetens hemsida (2024-10-22).

20 Information i detta avsnitt har hämtats från verksamhetens hemsida (2024-10-17).

som ett levande laboratorium för konstnärligt utforskande och ett skyltfönster för alla konstnärer som medverkar till det. Det finns en liten stab av anställda som koordinerar verksamheterna i huset, inklusive reception och generell service samt marknadsföring och kommunikation, med mera.

Aktivt medlemskap är det som föreningen bygger på och är nödvändigt för dess överlevnad. Alla deltar i verksamheter och beslut, exempelvis vad gäller renoivering av eller utveckling av gemensamma ytor inne och ute, och genom aktivt deltagande i föreningens olika kommittéer, styrelsen samt som publikvärdar under öppna evenemang. En ambition är att kunna köpa byggnaden, renovera den och förvalta den kollektivt.

Samarbetspartners är staden Saint-Denis, provinsen (*département*) Seine-Saint-Denis, regionen Île-de-France, kommunen Plaine, samt den nationella myndigheten Agence nationale de la cohésion des territoires (*Anct*). Le 6b har av regionen formellt utsetts till en central plats för kultur (*fabrique de culture*), av Anct utpekats som en viktig landskapsutvecklare (*fabrique de territoire*), samt av det franska kulturministeriet identifierats som ett nationellt kulturellt och kreativt distrikt. Organisationen är också medlem av flera nätverk för kulturorganisationer i regionen.

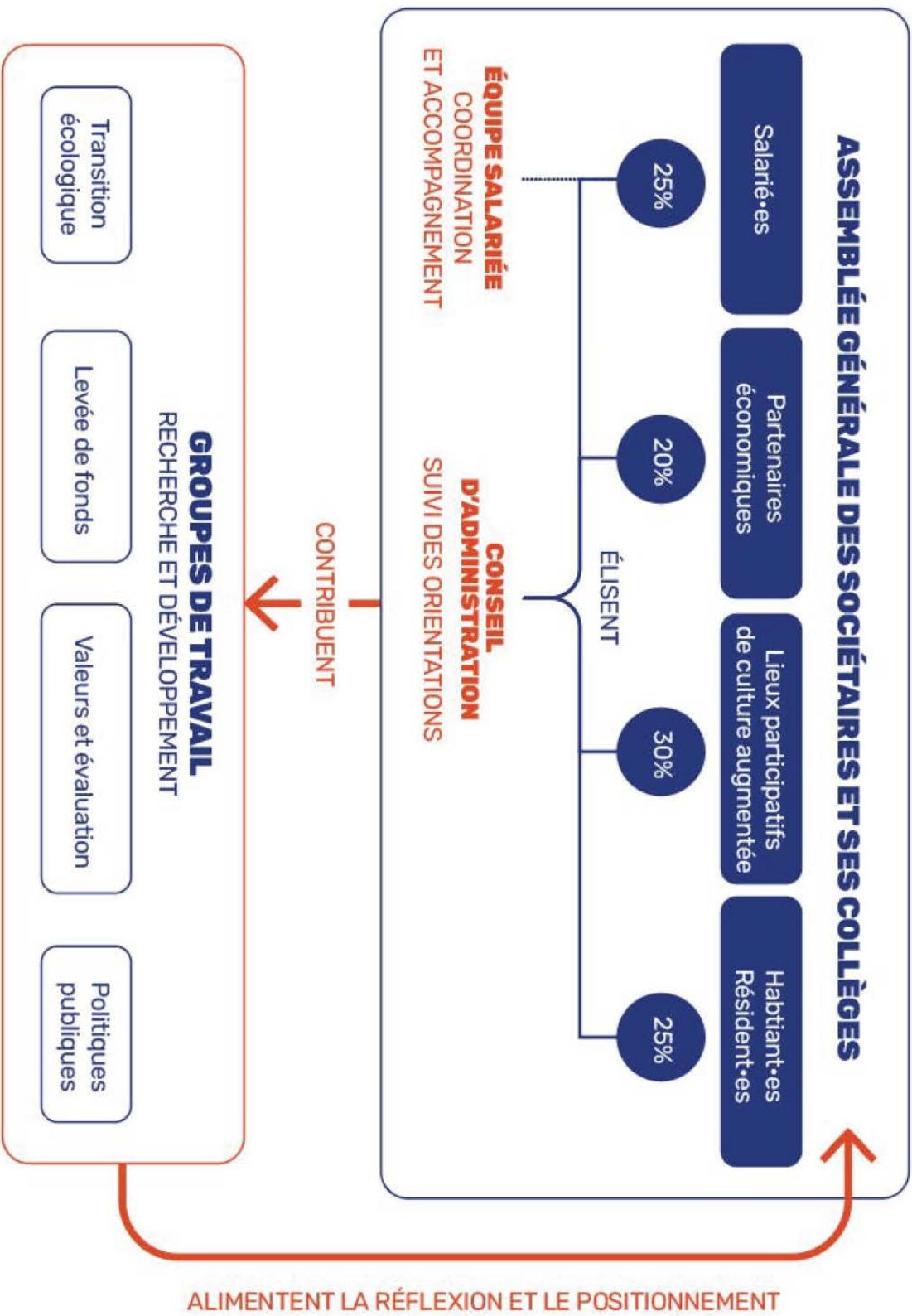
La Main, Saint-Denis

- 19, rue de la Boulangerie, Saint-Denis
- Verksamhetens hemsida: <https://www.lamain-fonciere.coop/nous-rejoindre>

La Main är ett socialt inriktat fastighetsutvecklingsföretag som stöttar kulturaktörer i processen att äga de lokaler de är verksamma i genom gemensamt ägande. Centralt för verksamheten är att inte stödja fastighetsspekulation utan tvärtom kollektivt ägande för att skapa gemensamma platser för kultur, skapande och frigörelse. Organisationen är ett *société coopérative d'intérêt collectif* (scic) som etablerades 2018, Verksamheten bedrivs genom anställd personal och andra samarbetspartners.²¹

La Main är medlem i flera nätverk för kulturell verksamhet i Frankrike och Europa: Trans Europe Halles, France tiers lieux, Union fédérale d'intervention des structures culturelles (Ufisc), Fédération des réseaux et associations d'artistes plasticiennes et plasticiens, Artfactories/autresparts (Af/Ap), Lieux artistiques et culturels indépendants en Île-de-France (Actes IF), Réseau des musiques actuelles en Île-de-France (RIF), och Villages Vivants. Offentliga samarbetsparter är kulturministeriet, Agence national de la cohésion des territoires, provinsen Seine-Saint-Denis och kommunen Plaine.

21 Information om verksamheten har hämtats från organisationens hemsida (2024-07-08).



Figur 3. Organisationsdiagram för La Main. Källa: verksamhetens hemsida.

Nederländerna

Som i flera andra större europeiska länder har flera av de kulturverksamheter som använder lokaler i tidigare industrifastigheter i urbana lägen ursprungligen ockuperats under perioder av ekonomisk recession och många tomma fastigheter i stadskärnorna där fastighetsägarna avvaktat rivning inför framtida stadsplanering och -utveckling. Denna typ av fastigheter har inte på samma sätt funnits i urbana centra i Sverige. Dessutom har det omfattande stödet till det fria kulturlivet i Sverige möjliggjort projekt- och verksamhetsstöd till kulturaktörer för hyreskostnader. Det är därför svårt att direkt jämföra utländska exempel med förhållandena i Sverige.

I Nederländerna finns en mängd kulturverksamheter som har kunnat förvärva den fastighet i vilken de bedriver sin verksamhet, som ursprungligen började i lokaler som endast temporärt hyrdes ut av kommunen inför senare stadsutvecklingsprojekt. Som i andra länder hyr de flesta kulturverksamheter även i Nederländerna sina lokaler, men dessa verksamheter har alltså över en längre tid lyckats bibehålla sin verksamhet med bibehållet kulturellt fokus.

OT301, Amsterdam; De Besturing och Maakhaven, Haag; NYMA makersplaats, Nijmegen; BRUTUS, Rotterdam och Het Domijn, Weesp

I en publicerad uppsats av Julia Lefebber våren 2024 på masterprogrammet Cultural Economics and Entrepreneurship vid Erasmus School of History, Culture and Communication, Erasmus University, Rotterdam med titeln *Here to Stay: A Study on Artist-Ownership of Bottom-up Creative Spaces in Repurposed Properties: Insights from the Netherlands*, summerar författaren ett antal kulturverksamheter i olika städer i Nederländerna som alla har köpt fastigheterna i vilka de verkar. Alla listade organisationer äger fastigheten som står på en tomträtt ägd av kommunen. I bilaga A: Table of Creative Space Sample, sammanfattar hon information om de olika organisationerna (Lefebber 2024, 56). Tabellen återges här med tillstånd från författaren.

Tabell 7 (nästa sida). Konstnärsförvaltade kulturcenter i Nederländerna, sammanställda i uppsats av Julia Lefebber (2024, 56). Återgivning med tillåtelse från författaren.

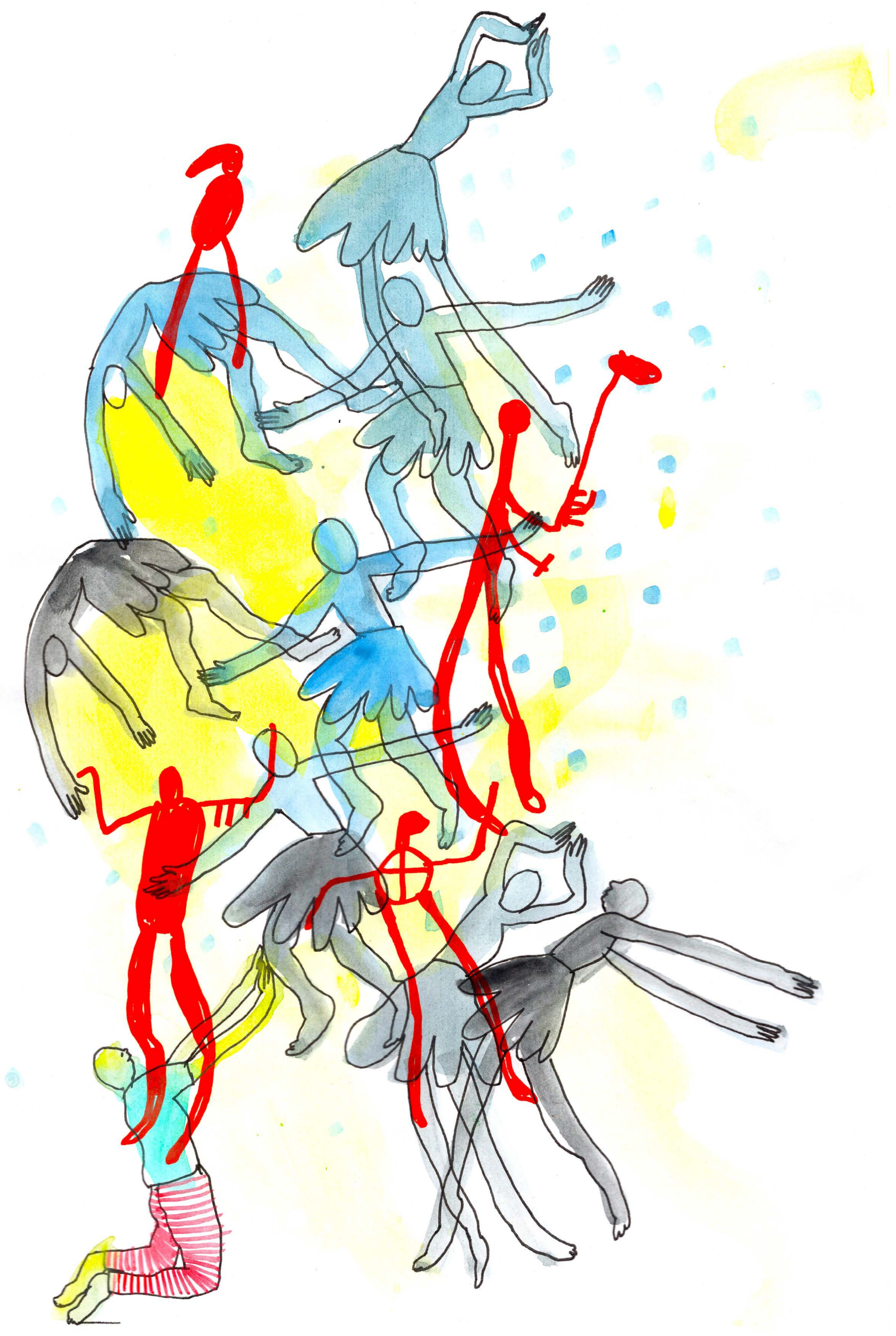
Tabell 7. Konstnärsköpta kulturcenter i Nederländerna, sammanställda i uppsats av Julia Lefeber (2024, 56). Återgivning med tillåtelse från författaren.

Name	De Besturing	BRUTUS	Het Domijn	
City	The Hague	Rotterdam	Weesp	
Neighborhood	Binckhorst; a large former industrial area with 3 inland ports	The Merwe Vierhavens terrain; old port site	Outskirts of Weesp; former industrial and subsequent military terrain	
Year of establishment	2006	2022*	1998	
Year of property acquisition	2017	2008	2013	
Founders	Three artists and designers	Atelier van Lieshout	Squatter group of artists	
Type of building	Former industrial property	Former industrial building	Former industrial building	
Type of creative space	Atelier complex with artisanal and creative users from various disciplines ranging from leather, wood and metalwork to ceramics, photography, architecture and interventions in public space and art	A future cultural center that seamlessly integrates culture, residential living, and workspace functionalities.	Creative working estate for multi-disciplinary arts and crafts both autonomous and applied: from visual arts to literature, to metalwork, music and performance	
Temporal status	Permanent	Permanent	Permanent	
Number of users or members	45+/- users	N/a	45+/- members/ateliers	

Maakhaven	NYMA makersplaats	OT301
The Hague	Nijmegen	Amsterdam
Laakhaven; old port site	NYMA terrain; former industrial site	Overtoom in Amsterdam-West
2002	2021	1999
2017	2021	2006
Group of makers	A designer collective consisting of three people	Squatter group of artists
Former industrial property	Former industrial building	Former arts academy building
Atelier complex serving as a vibrant workspace for creative entrepreneurs, artists, designers, architects, and craftsmen	Maker space being developed into a vibrant permanent hub where creators from various disciplines - from instrument makers to web developers to ceramists to theatre and furniture makers - come together to evolve and grow	Social center that combines housing, workspaces and public functions to enhance the arts, politics and subculture
Permanent	Permanent	Permanent
45+/- users	when finalized will offer space to 200+/- users	27+/- members** /ateliers

* The year 2022 marks the establishment of the cultural institute 'Brutus' as part of the bigger development project of Atelier van Lieshout to happen in the (near) future.

** For both Het Domijn and OT301 each atelier has one membership, meaning that one member might represent more people.



Storbritannien

Plan för kulturell infrastruktur, London

I en rapport från borgmästarens kontor i London (Greater London Authority 2019) presenteras kulturens viktiga roll för den långsiktiga attraktiviteten hos staden, och en rad faktorer som hotar att tränga undan kulturverksamheter av olika slag i staden listas tillsammans med förslag på lösningar.

Framför allt lyfter rapporten fram att en viktig orsak till att kulturen trängs undan i staden vid utveckling av stadsdelar och enskilda kommersiella lokaler är att olika regler fastställs av olika enheter som inte har kunskap om vad konsekvenserna för enskilda beslut har för kulturaktörers möjligheter att verka i specifika stadsdelar. Som exempel tas förenklade bygglovsprocesser för förändring av kommersiella lokaler, vilket inneburit att exempelvis pubar omvandlats till butiker, vilket påverkat möjligheterna för människor att samlas liksom för musiker att arbeta negativt. Vidare lyfter rapporten fram att den starka inriktningen i staden att förvandla kontorsområden eller kontorsfastigheter till bostäder inneburit att nyinflyttade boende anmält redan etablerade kulturorganisationer för störande verksamhet. För att undvika att denna typ av oförutsedda effekter av stadens utveckling fortsätter har staden utvecklat en kulturkarta som lokala planerare kan bidra till genom lokala kartläggningar av kulturverksamheter. Denna kunskap är sedan viktig för enheter som ger bygglov i olika stadsdelar.

De huvudsakliga faktorer som rapporten lyfter fram som risker för utträngning av kulturverksamheter från London är:

- Stigande värde på mark
- Det nationella planeringssystemet
- Skatten på kommersiella lokaler (*business rates*) stiger
- Begränsningar av utskänkningstillstånd och öppethållandetider
- Minskande offentliga stöd

Rapporten identifierar ett antal aktörer som är viktiga att ha med i utvecklingen av enskilda stadsdelar i London:

- Lokalbefolkning och lokala aktörer
- Investerare/finansiärer
- Experter
- Fastighetsutvecklare
- Lokal förvaltning (planeringskontor, stadsutvecklingsenheter, ekonomiska utvecklingsavdelningar, kulturförvaltningar)
- Kulturaktörer
- Arkitekter

Borgmästarkontoret har utvecklat ett antal instrument för att stödja stadsutvecklingsprocesser som inte tränger undan kulturen. Dessa är, förutom den nämnda kulturkartan, en verktygslåda för att planera på ett sätt som inkluderar kulturen, en enhet som arbetar specifikt med risker för kulturaktörer vid stadsdelsutveckling, samt olika fonder och andra infrastrukturstöd som kan användas för att inkludera kultur vid stadsutveckling och exploatering eller regenerering. Dessa inkluderar hyresavtal med låga hyror, överenskommelser om gemensamt ägande (*long-term community asset transfer policy*), och tillgång till lån med låg ränta eller motsvarande.

Ovan nämnda *business rates* är skatt på kommersiella fastigheter enligt den brittiska regeringens hemsida (Brittiska regeringen odat.), vilket innebär att de behöver betalas av de som äger eller hyr en lokal i en kommersiell fastighet. Denna skatt tas upp av kommunerna och används för samhällstjänster och gemensam infrastruktur, och en viss andel utgör ett överskott till kommunen. Syftet med överskottet är att främja kommuners arbete med lokala företag för att främja företagsklimatet, enligt en kommunal hemsida inom Stor-London (Tower Hamlets Council odat.)

Tyskland

Hamburg Kreativ Gesellschaft

- Hongkongstraße 5, Hamburg
- Verksamhetens hemsida: <https://kreativgesellschaft.org/>

Hamburg Kreativ Gesellschaft är ett kommunalägt aktieföretag som främjar kreativa näringar i Hamburgregionen. Verksamheten består i olika aktiviteter som främjar villkoren för kreativa yrkesutövare och branscher utifrån en övergripande målsättning att utveckla staden och regionen. Organisationen förvaltar utrymmen som ägs av både staden Hamburg och privata ägare, organisationer eller stiftelser. Den exakta ägarmodellen varierar från projekt till projekt, men byggnaderna förblir ofta kommunal egendom²²

Organisationen hyr ut arbetsutrymmen till kreativa yrkesutövare och organisationer med hyresnivåer under marknadsnivå vilket gör dem överkomliga för dessa branscher. Hyresgästerna ska vara verksamma inom den kreativa sektorn eller ha en för ett specifikt område kompletterande verksamhet som främjar stadsutveckling, såsom kaféer eller barer). Målet med uthyrning till denna grupp i specifika fastigheter är att skapa miljöer som främjar samverkan mellan hyresgästerna, vilket ytterligare gynnar det kulturella ekosystemet i Hamburg. Hyresavtalen är i regel tidsbegränsade. Lokalerna som hyrs ut till kreativa aktörer återfinns ofta i tidigare industriella eller kommersiella byggnader som anpassats för att passa behoven hos kreativa yrkesutövare.

²² Informationen i detta avsnitt är hämtat från verksamhetens hemsida (2024-10-15), samt från mejlkorrespondens från verksamhetsföreträdare i oktober 2024.

Utöver förmedling av hyresavtal mellan kreativa aktörer och fastighetsägare som vill utveckla sina fastigheter arbetar Hamburg Kreativ Gesellschaft med olika kunskapsförmedlingsaktiviteter för den kreativa sektorn som workshops, nätverksevenemang och mentorstjänster. Man driver också olika program för att hjälpa kreativa företag att utvecklas och främjar även på andra sätt samarbete och innovation, i synnerhet hållbara affärsmodeller inom den kreativa ekonomin.

Mietshäuser Syndikat, Freiburg

- Adlerstraße 12, Freiburg
- Verksamhetens hemsida: <https://www.syndikat.org/en/>

Mietshäuser Syndikat är ett nätverk och *joint venture*²³ (samarbetsbolag) för grupper av människor som vill äga sitt eget boende som kooperativ. Verksamheten syftar till att möjliggöra långsiktigt kollektivt ägande av bostadsfastigheter, och har en decentraliserad organisationsstruktur med autonoma projekt samt solidarisk finansiering inom nätverket i form av finansiellt stöd till nya projekt. Organisationen och verksamheten baseras på en modell med delade befogenheter, aktiebolag med begränsat ansvar (*Gesellschaft mit beschränkter Haftung, GmbH*), där det i varje byggprojekt finns två underordnade organ med ömsesidig maktbalans. En återprivatisering den kollektivt ägda fastigheten blir därmed nästan omöjlig, eftersom båda dessa organ skulle behöva gå med på en försäljning av huset. Mietshäuser Syndikat vill dock ställa pengar till enskilda byggprojekts förfogande och ta ut låg eller ingen ränta²⁴

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (bolag med begränsat ansvar) eller GmbH är en bolagsform som förekommer i flera tyskspråkiga länder, och har i likhet med svenska aktiebolag ett bolagskapital som ligger till grund för bolagsmännens maximala ansvar gentemot fordringsägare, samtidigt som bolagets *Geschäftsführer* (ungefär: VD) har ett visst personligt ansvar som saknas i svenska aktiebolag.²⁵

23 På Skatteverkets (2024) hemsida anges att »termen *joint venture* är vedertagen såväl internationellt som nationellt. Exempel på synonyma svenska termer är samriskföretag, samarbetsbolag, konsortier och gemensamt företag. Ett *joint venture* kan drivas i olika civilrättsliga former som t.ex. enkelt bolag, handelsbolag, aktiebolag. Gemensamt för alla *joint venture* är att två eller flera samägare är bundna av ett avtal om samarbete och att samägarna gemensamt genom avtal utövar det bestämmande inflytandet.«

24 Informationen i detta avsnitt är hämtad från verksamhetens hemsida (2024-11-09).

25 Informationen om bolagsformen är hämtad från artikeln *Gesellschaft mit beschränkter Haftung* på Wikipedia,

https://sv.wikipedia.org/wiki/Gesellschaft_mit_beschr%C3%A4nkte_Haftung (2024-11-15).

Stiftung Trias, Hattingen

- Droste-Hülshoff-Str. 43, Hattingen (Ruhr)
- Verksamhetens hemsida: <https://www.stiftung-trias.de/english/>

Stiftelsen Trias verksamhet består av hjälp i olika form till grupper av människor som är intresserade av att kollektivt äga fastigheter, genom att köpa mark för att möjliggöra fastighetsutveckling utan spekulations syfte. Stiftelsen grundades 2002 och hyr ut mark till fastighetsgemenskaper genom långsiktiga bygggrätter (*Erbbaurecht*).²⁶ Stiftelsen ser som sin uppgift att samla kunskap om kollektiva husprojekt, att ge människor som är involverade i sådana projekt bättre kunskaper och möjligheter att förverkliga sina planer att realisera sitt eget boende eller lokaler för sin verksamhet. Stiftelsen bygger en fond för lån till framtida byggprojekt genom att förvärva mark och byggnader som används som tillgångar som genererar intäkter som i sin tur används för att stöda nya projekt. Stiftelsen behåller i regel ägandet av mark de förvärvat, medan de intressenter som varit deltagare i byggprojektet tar över ägandet av den färdiga byggnaden.

Österrike

MuseumsQuartier, Wien

- Museumsplatz 1/5, Wien
- Verksamhetens hemsida: <https://www.mqw.at/>

Ett exempel på en förnyelse av byggnadsminnesmärkta fastigheter i Wien är MuseumsQuartier som funnits i över tjugo år, och som varit av intresse för forskare både vad gäller både dess organisatoriska och dess ekonomiska konstruktion. Information finns inte tillgänglig offentligt vad gäller hyresavtal. MuseumsQuartier ägs av den österrikiska staten och förvaltas av ett offentligt bolag. Kvarteret som helhet är offentligt finansierat, med vissa privata investeringar i enskilda projekt. Marken ägs av staten. Flera konstinstitutioner, teatrar, gallerier och kreativa verksamheter hyr lokaler i fastigheten, och olika evenemang äger rum på gemensamma ytor utomhus. MQ tillämpar en blandning av subventionerade hyresmodeller och marknadshyror, beroende på hyresgästens verksamhet, och strävar efter samverkan mellan hyresgästerna. MQ omfattas av österrikiska lagar om offentliga byggnader och kulturinstitutioner, med särskilda regler på grund av dess kulturarvsstatus. Fastigheten inrymmer 90 000 kvadratmeter utställningsyta i ett återanvänt 1700-talsstall från det kejserliga hovet.²⁷

²⁶ Informationen i detta avsnitt är hämtad från verksamhetens hemsida (2024-11-15).

²⁷ Informationen i detta avsnitt är hämtad från verksamhetens hemsida (2024-11-15).

Sammanfattning och slutsatser av närstudierna i Sverige och utlandet

I detta avsnitt har andelen och utvecklingen av lokalkostnader jämfört med totala verksamhetskostnader för ett antal kulturorganisationer i Västra Götaland redovisats, och övergripande information om de hyresmodeller som tillämpas för de lokaler de använder.

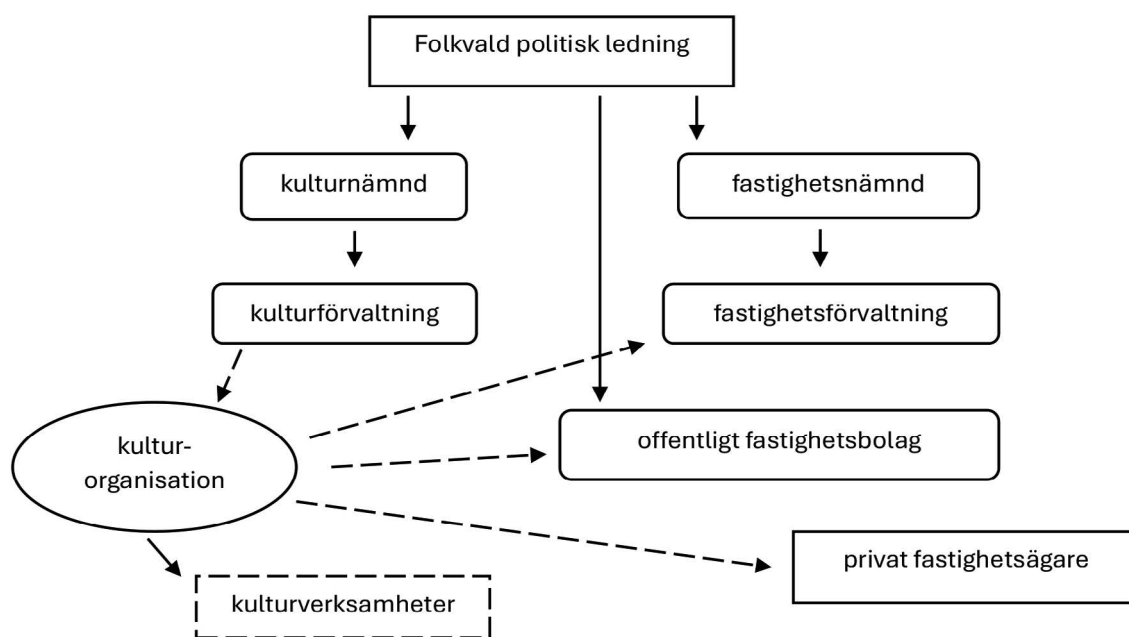
Urvalet organisationer gjordes av tjänstepersoner vid Västra Götalandsregionen utifrån deras kunskap om området över tid. Redovisningen syftar till att visa på olika typer av hyresmodeller och utmaningar med respektive fördelar med olika former av hyresavtal och relationer mellan hyresvärd och hyresgäst. Redovisningen visar hur olika villkoren och det specifika sammanhanget är för de närstuderade verksamheterna, och hur politiska beslut vid olika tidpunkter påverkar villkoren för specifika kulturverksamheter. Översikten är med nödvändighet mycket generell. Vidare har ett antal kulturorganisationer i övriga delar av Sverige presenterats på liknande sätt, dock utan redovisning av utvecklingen av lokalkostnaderna som andel av totala kostnader. Sammanställningen visar återigen att i princip varje verksamhet har unika lösningar som tagits fram och modifierats över tid. Slutligen så har en internationell överblick gjorts genom att beskriva hur specifika kulturverksamheter i några europeiska länder bedriver verksamhet i lokaler som upplåts med olika villkor. Den internationella jämförelsen pekar på att det är bra men samtidigt en utmaning att jämföra det svenska politiska och ekonomiska sammanhanget för kulturverksamheter med det i andra länder, eftersom lagstiftningen kan skilja sig åt på avgörande sätt.

I det svenska materialet framgår att kommuner av strategiska skäl kan finansiera höga lokalkostnader med medel från kommunledningsbudgeten snarare än kulturbudgeten, men vi ser också avtal om hyra av specialbyggda lokaler där specialavtal har ingåtts om att förvaltningen ska bekostas av verksamheten. Bakåt i tiden identifieras många hyresmodeller som idag på ett eller annat sätt inte längre anses rimliga och behöver ses över. En skillnad mellan hyres- eller upplåtelseavtal i Sverige och övriga studerade länder är att avtalstiden i andra länder kan vara avsevärt längre än de som används hos oss. Men det finns också skillnader i marknaden för kommersiella fastigheter i olika länder, och det tycks i övriga studerade länder finnas fler oanvända industrifastigheter i urbana lägen som kulturaktörer ser som intressanta att bedriva verksamhet i. Den svenska fastighetsmarknaden har inte riktigt samma stora antal byggnader av denna typ. Sverige är också ett betydligt mindre land vad gäller befolkning och storlek på städer jämfört med Frankrike, Tyskland och Storbritannien, och med en lägre befolkningstäthet än Belgien och Nederländerna. Detta påverkar fastighetsmarknaden.

Några generella slutsatser kan dras från närstudien av ett antal hyresmodeller i Sverige och utlandet. Den dominerande modellen är att kulturnämnder

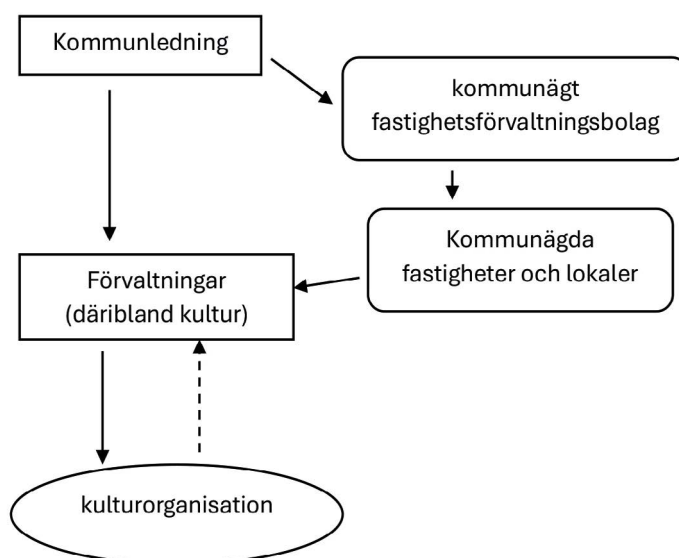
beslutar om bidrag till kulturverksamheter oaktat lokalkostnader som kulturorganisationerna själva har ansvar för. Dessutom kan folkvalda bestämma om viss subvention av lokalhyran för fastigheter som man själv äger, direkt eller genom offentligt bolag. Dock finns ingen direkt koordinering av bidrag till kulturverksamheter och justering av hyresnivån för enskilda lokaler. Denna avtalas mellan hyresvärd och hyresgäst direkt och följer i regel KPI samt investeringsbehov i fastigheten över tid. Svagheten i denna modell är att hyror generellt ökar mer än kulturanslagen. Figur 4 visar den organiseringsmodell som resulterar i stöd till kulturverksamheter utan direkt koordinering med utvecklingen för enskilda kulturverksamheters hyra. Den kallas här stuprörsmodellen.

Figur 4. Schematisk beskrivning av en organiseringsmodell med offentligt stöd till kulturverksamheter utan koordinering med hyreskostnadernas utveckling, den så kallade stuprörsmodellen. Modellen är baserad på empiriskt material i utredningen.



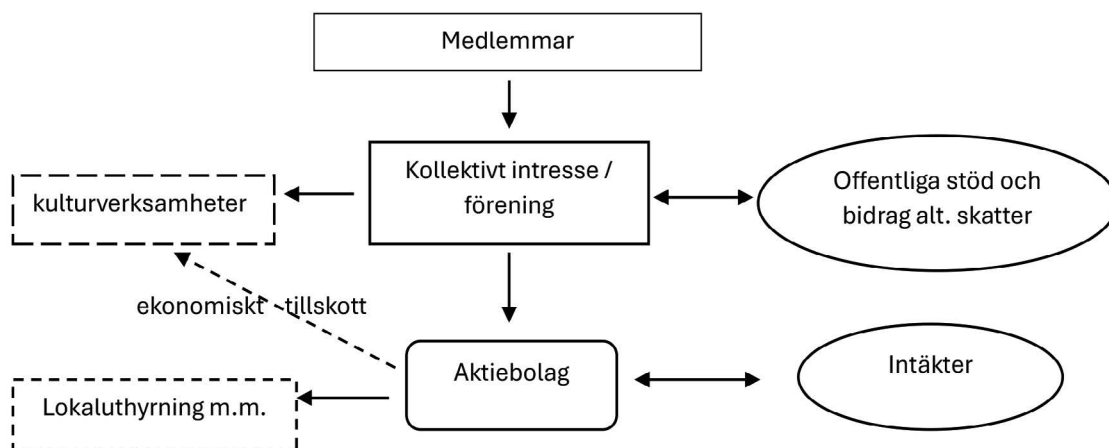
Figur 5 beskriver en organiseringsmodell som används på kommunal nivå på flera håll i Sverige där ett kommunalt fastighetsbolag hyr ut kommunägda lokaler till kommunens nämnder, som därigenom kan ha översikt över både lokalkostnadernas generella utveckling och det stöd som fördelas till olika kulturverksamheter som bedriver aktiviteter i kommunala lokaler. Denna modell kallas här internhyresmodellen.

Figur 5. Schematisk beskrivning av en organiseringsmodell med en koordinerad subvention för kulturverksamheters lokalkostnader, den så kallade internhyresmodellen. Modellen är baserad på empiriskt material i utredningen.



Figur 6. Beskriver en organiseringsmodell som är vanlig bland kulturverksamheter som äger den fastighet i vilken verksamheten bedrivs. Denna modell kallas här gräsrotsmodellen. Den används för att subventionera den egna kulturella verksamheten med överskott från marknadsmässiga hyresintäkter. Denna modell kan även sägas gälla för de kommunala fastighetsbolag som av sina ägare fått i uppdrag att erbjuda lokaler till (bland annat) kulturverksamhet till subventionerad (det vill säga inte marknadsmässig) hyra. Skillnaden är att i gräsrotsmodellen fattar organisationens medlemmar direkt beslut om detta medan folkvalda politiker fattar motsvarande beslut inom en kommun.

Figur 6. Schematisk beskrivning av en organiseringsmodell som indirekt genererar subventionerade lokalkostnader för kulturverksamheter, den så kallade gräsrotsmodellen. Modellen är baserad på empiriskt material i utredningen.





Slutsatser

Modeller för kulturens lokalförsörjning

Vad gäller modeller för lokalförsörjningen för kulturverksamheter, så finns idag en rad modeller som presenterats i denna rapport. De har översiktligt presenterats i figurerna 4, 5 och 6 i föregående avsnitt. Offentliga liksom privata fastighetsägare har verktyg för subventionering av hyran för kulturverksamheter. Dessa bygger dock på differentierad hyra där marknadshyresintäkter bidrar till subventionering av hyresnivåer till (bland annat) kultursektorn. Självförvaltning av kulturinstitutioners fastigheter förs fram som ett alternativ till hyresavtal med extern förvaltare. Ägande och självförvaltning kräver dock en omfattande initial kapitalinsats. Tidigare erfarenheter av självförvaltning av fastigheter i vilka kulturverksamhet bedrivs (Boman 2015) har visat att kulturorganisationer tenderar att nedprioritera kostnader för fastighetsförvaltning till förmån för resurser till verksamheten. Det leder på sikt till eftersatt underhåll på fastigheterna och suboptimal förvaltning av fastigheten, och är därför i praktiken ett rimligt alternativ främst för privata ägare eftersom offentliga fastighetsägare ska förvalta sitt fastighetsbestånd på ett kostnadseffektivt sätt för långsiktigt bevarande. Kostnadshyresmodellen har visat sig ha brister i ett längre tidsperspektiv på grund av att fastigheternas underhållsskuld inte reglerats på lång tid (SOU 2020:76). Det är inte heller rimligt för politiska beslutsfattare att medge uppräknig av anslag och bidrag med inflationen eftersom ett sådant system inte skulle främja kostnadsmedvetenhet i verksamheterna.

Det är vanskligt att dra en övergripande slutsats kring vad som är bäst beslut att fatta inom exempelvis en kommun vad gäller stöd till enskilda kulturverksamheter. Den politiska ledningen i kommuner och regioner har olika förutsättningar och prioriteringar, även över tid. Så är det exempelvis stor skillnad på beslut rörande extra tillskjutande av medel till enskilda kulturverksamheter i Borås och Göteborg. I Borås anser nuvarande kommunledning uppenbarligen att det finns ett värde i ett centralt kunskaps- och kulturcentrum i staden, och är därför villig att bidra till lokalkostnaden för det kommunala Textilmuseet vars lokalkostnader upptar runt 40 procent av totala kostnader för verksamheten. I Göteborgs Stad, som är avsevärt mycket större, ser prioriteringarna och diskussionerna annorlunda ut med ett stort antal institutioner och fristående kulturverksamheter i olika delar av staden och i olika typer av byggnader.

Under arbetet med utredningen har frågan om vad som är samhällsekonomiskt rimliga principer för fastställande av hyresnivåer för kulturverksamheter varit central. Utöver perspektivet att hyror i normalfallet bör täcka kostnaderna för långsiktig förvaltning av en fastighet, så finns även andra aspekter på hyresnivåer. I flera kommuner finns lokaler som hyrs ut till kulturverksamheter med hyresnivåer understigande långsiktiga kostnader för fastighetsunderhåll. Utöver det fastighetsekonomiska argumentet ovan finns det också risk att mycket låga hyror skapar ett ineffektivt system för lokaluthyrning eftersom en lokal med

mycket låg hyra kanske inte används på ett sätt som gynnar det stora kollektivet av kulturverksamheter som söker en lokal. En hyresnivå som hos hyrestagaren främjar en kontinuerlig bedömning av behovet lokalyta genererar ett uthyrningssystem som ur samhällsperspektiv är mer effektivt eftersom lokaler då hyrs till verksamheter som aktivt använder dem. Med andra ord är en mycket låg hyra troligen inte optimal ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

En fråga som lyfts av vissa verksamheter i utredningen är att kulturverksamheter kan ha behov av anpassning av hyrda lokaler som de inte själva har resurser att finansiera. De stöd som Boverket erbjuder kan inte alltid användas för anpassning av kulturlokaler. Denna fråga är komplex men knyter an till de utmaningar som gäller kulturverksamheters lokalförsörjning och hyresnivåer generellt, och påverkar både kulturverksamheters tillgänglighet och ekonomi. Här kanske det finns ett utrymme för översyn av stödformer som överbryggat kulturstöd till kulturens infrastruktur och stöd till förvaltning av denna typ av verksamhetslokaler. Då anpassning av lokaler inte alltid kan lösas ekonomiskt genom en hyreshöjning så är detta en fråga som är angelägen för ett flertal kulturorganisationer.

Långsiktiga förvaltningskostnaders genomslag i hyresberäkningen

Det senaste årets diskussion kring kulturverksamheters lokalkostnader har skapat ett intresse för att förstå hur hyresnivåer beräknas, och i synnerhet långsiktiga förvaltningskostnaders genomslag i hyresberäkningar. Generellt tenderar kostnader för fastigheter att öka med stigande ålder på fastigheten. Detta är viktigt att vara medveten om vid långsiktiga beslut om fastighetsägande och -förvaltning. Detta har att göra med förändringar i de material och tekniker som använts vid byggnationen, samt med nya krav på bekvämlighet och säkerhet som visat sig öka över tid. Exakt hur kostnadsutvecklingen för exempelvis byggnadsminnesmärkta fastigheter kommer att se ut går inte att förutse, men kan prognostiseras. Vidare finns över tid i regel krav på standardhöjningar för den verksamhet som bedrivs i en byggnadsminnesmärkt fastighet, som medför ytterligare kostnader som utgår ifrån hyresgästens behov. Det har varit mycket diskussion om marknadsmässiga hyror i kulturvärlden, samtidigt som den kostnadshyresmodell som tillämpats på ett fåtal kulturfastigheter visat sig ha påtagliga brister, särskilt över längre tid.

Utredningen har visat att hyresnivåerna för många fastigheter har legat under de faktiska kostnaderna för ett långsiktigt gott underhåll av fastigheterna. Detta har i många fall varit ett arv från tidigare decennier då enskilda fastigheter inte bedömts som värda att bevara eller för vilka planer för framtida underhållskostnader har skjutits på framtiden. Detta gäller framför allt ateljélokaler i olika kommuner, men även exempelvis Kungliga Operan. Uthyrning av offentligt ägda fastigheter till kulturverksamheter har, särskilt bakåt i tiden, skett utan beräkning av framtida kostnader för fastigheternas långsiktiga underhåll. Detta medför hyra på en nivå som inte täcker de verkliga kostnaderna för fastighetens

förvaltning. Detta är helt i sin ordning i de fall fastigheten inte förväntas generera hyresintäkter som täcker dessa kostnader, såsom exempelvis för statens bidragsfastigheter, vilkas förvaltning bekostas av myndigheten SFV:s anslag (ordinarie eller extraordinära). Det som för vissa kulturverksamheter i Västra Götaland skapat stora hyreshöjningar är när en offentlig hyresvärd tidigare beräknat hyra utan hänsyn till framtida förvaltningskostnader och sedan övergått till att beräkna hyra baserat på framtida förvaltningskostnader. Hyreshöjningen motsvarar då en underhållsskuld som vuxit under lång tid. Detta är fallet för verksamheter som Konstepidemin i Göteborg, men även för de kulturinstitutioner i Stockholm som har kostnadsbaserad hyra.

Bättre och sämre hyresmodeller

Ett av huvudsyftena med utredningen är att få svar på frågan om det finns hyresmodeller som är bättre än andra. Mycket kortfattat så är en slutsats utifrån utredarens uppdrag och arbete att det avgörande för om en hyresmodell är bra eller ej inte handlar om nivån och tempot i hyreshöjningarna. I detta är tidsperspektiv en viktig faktor. Ett ytterligare element i bedömningen av hyresmodellens konstruktion är makten, kontrollen över kulturverksamheters bidrag och anslag respektive deras lokalkostnader. I tabell 8 sammanfattas olika typer av hyresmodeller inom kulturområdet utifrån utredningens resultat.

Bland de verksamheter som närstuderats inom Västra Götaland så är min bedömning att de hyresmodeller där kommunledningen fattat beslut om att matcha hyreshöjningar genom tillskott i anslagen till en specifik kulturverksamhet är bäst sett ur kulturverksamhetens perspektiv. Troligen är denna lösning dock endast möjlig för ett fåtal verksamheter. Det är svårt att se att den politiska ledningen i andra kommuner kommer att göra samma bedömningar som de i Vara och Borås vad gäller lokalkostnaderna för Vara Konserthus och Textilmuseet. Det är troligen inte ens rimligt att förvänta sig att den typ av lösning som beslutats för dessa verksamheter går att applicera på samtliga kulturverksamheter i en kommun. Denna lösning är troligen förbehållet en eller några få verksamheter inom en kommun, så länge som den politiska ledningen ser denna lösning som prioriterad.

Tabell 8. Olika typer av hyresmodeller inom kulturområdet baserat på utredningens empiriska material.

Hyresvärd för kulturverksamhet	Kommunal förvaltning	Kommunalt bolag	Privat hyresvärd
Nivå på hyra	Lägre alt. självkostnad	Lägre alt. självkostnad alt. marknad	Lägre alt. marknad
Hyreshöjningstempo	Ofta KPI-reglerad	Ofta KPI-reglerad	Ofta KPI-reglerad
Tidsperspektiv på kostnadstäckning genom hyra	Kan vara exkluderat	Vid marknadshyra är investeringar inräknade. Om lägre hyra i regel exkluderat	Vid marknadshyra är investeringar inräknade
Kontroll över verksamhetens anslag/bidrag	Kulturnämnd	Kulturnämnd	Kulturnämnd alt. kommunledning
Kontroll över kulturverksamhetens lokalkostnader	Annan nämnd alt. kommunledning	Kommunledning genom ägardirektiv	Extern

I andra änden finns exempel på hyresavtal där kommunen valt att lägga ansvaret för lokalernas underhåll helt på hyresgästen, vilket troligen resulterat i väsentligt lägre hyresnivåer än vad som skulle varit fallet om fastigheternas framtida investeringsbehov tagits med i beräkning av hyresnivån. Här kan nämnas avtalen mellan Göteborgs Stad och GöteborgsOperan (som idag är i regional ägo), samt mellan Göteborgs Stad och Konstepidemin. Avtalet mellan GöteborgsOperan och Göteborgs Stad innebär att staden äger fastigheten och verksamheten är skyldig att stå för lokalernas underhåll. När byggnaden idag är ungefär 30 år börjar underhållsbehoven att öka utan att avspeglas i verksamhetens anslag. Vad gäller Konstepidemin hade man under många år ett liknande avtal, där underhållskostnaderna för fastigheterna på området var hyresgästens ansvar. Sedan 2022 finns ett nytt avtal där staden beräknar hyran utifrån framtida investeringskostnader, vilket innebär en väsentligt högre hyresnivå än tidigare. Hyresgästen har efter förhandlingar fått till stånd en hyrestrappa där den nya hyresnivån införs stegvis över några år.

Det tycks som om uthyrning av lokaler i fastigheter i offentlig ägo utan klar framtida användning har hyrts ut till en symbolisk hyra, eftersom avtalen i princip betraktats som rivningskontrakt. Detta har varit fallet med flera av de i utredningen närstuderade verksamheternas lokaler. Lokaler i äldre byggnader som vid det första avtalet om uthyrning sågs som framtida rivningsobjekt har då hyrts ut till en låg hyra som inte tagit hänsyn till framtida investeringskostnader i verksamheten. Denna låga hyra har varit attraktiv för den hyrande verksamheten, som i flera fall kommit att nära förknippas med de hyrda lokalerna. Detta har i vissa fall skapat attraktivitet hos platsen och en önskan hos verksamheten att vara kvar i de hyrda lokalerna länge. Om fastighetsägaren, oftast en kommun, i ett senare skede omvärderar byggnadens värde i framtida stadsplanering, kommer omfattande eftersatt underhåll av fastigheten att behöva tas med i beräkningen vid omförhandling av hyran för lokalerna. En lösning som idag används inom vissa kommuner i Västra Götaland är att kommunledningen fattar beslut om hur hyresökningar ska hanteras, då det ofta är en fastighetsförvaltning som är mellanhyresvärd vid externa fastighetsägare (privata liksom offentliga bolag) och en specifik kulturverksamhet i fråga. Detta kanske dock är möjligt med endast ett fåtal verksamheter, då annars omfattningen av beslut och uppföljningar kan tänkas bli stor för kommunledningen att hantera.

Kulturens samhällsvärde är inte lika med kulturens ekonomi

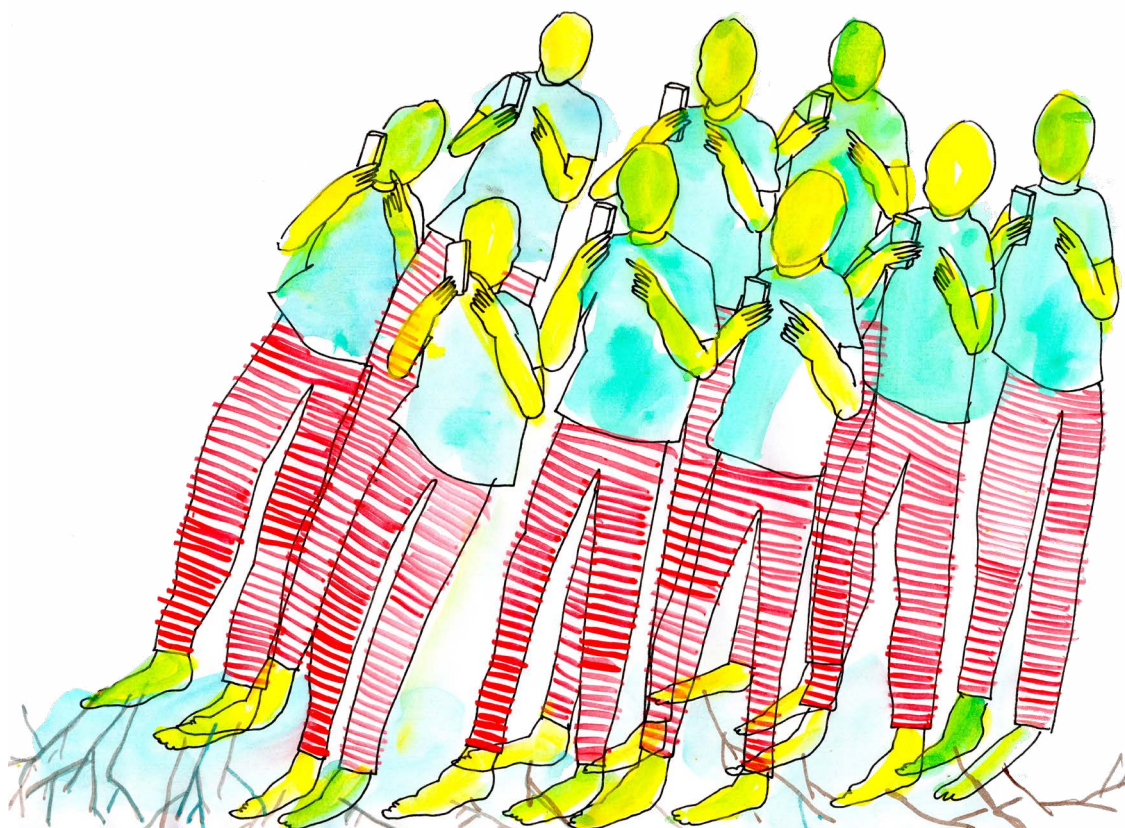
I diskussioner rörande kulturverksamheters lokalkostnader lyfts ofta kulturens samhällsvärde i samband med diskussioner om de ekonomiska utmaningar som kulturverksamheter möter vad gäller inkomster och utgifter. Som nämnts i andra avsnitt i denna rapport har kulturella uttryck och kulturverksamheter en stor betydelse för människor, grupper och samhället i stort. Detta värde behöver dock särskiljas från frågor om kulturens ekonomiska villkor. Det förra är till hög grad icke-monetärt, medan det senare är monetärt, och knutet till både regler och villkor för offentlig ekonomi liksom marknadsekonomi och individuell eller familjeekonomi. Kulturuttryck kan till exempel ha en väldigt stor symbolisk betydelse genom att spela en central roll för individuell eller nationell identitet, men inte ha en motsvarande ekonomisk betydelse. Begreppet värde är inte lika med begreppet ekonomi, och detta är viktigt att komma ihåg särskilt vad gäller offentlig ekonomi. Även samhällsekonomi är komplex och innefattar många olika ekonomiska principer och politiska överväganden, och innefattar en rad olika privata och offentliga aktörer.

Kulturverksamheters perspektiv behöver vägas mot övergripande samhällsnytta

Vad är bästa sätten att tillgängliggöra kultur och samtidigt kunna ha ett välskött fastighetsbestånd för kommuner, regioner och staten? Det är en central fråga i denna rapport, och det är en fråga som kräver många svåra avvägningar för de politiker som fattar beslut om offentliga budgetar. Ur en enskild kulturhyresgästs perspektiv är sannolikt en hyresmodell där kulturnämnden kan justera anslag/bidrag till verksamheten utifrån hyreshöjningar bäst. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv behöver dock hela frågan om lokalkostnader relateras till det uppdrag en kommun eller region har i relation till sina skattebetalare och olika intressenter. Ur ett sådant perspektiv är bedömningen här att den politiska ledningen i en kommun eller region bör bedöma hur denna typ av frågor ska hanteras principiellt, eftersom likabehandling är viktigt, samtidigt som kommuner, särskilt större, är komplexa och organiserade i specialiserade förvaltningar styrda av specialiserade nämnder. Det kan vara svårt för kulturnämnd och fastighetsnämnd att komma fram till beslut som gagnar kommunen som helhet.

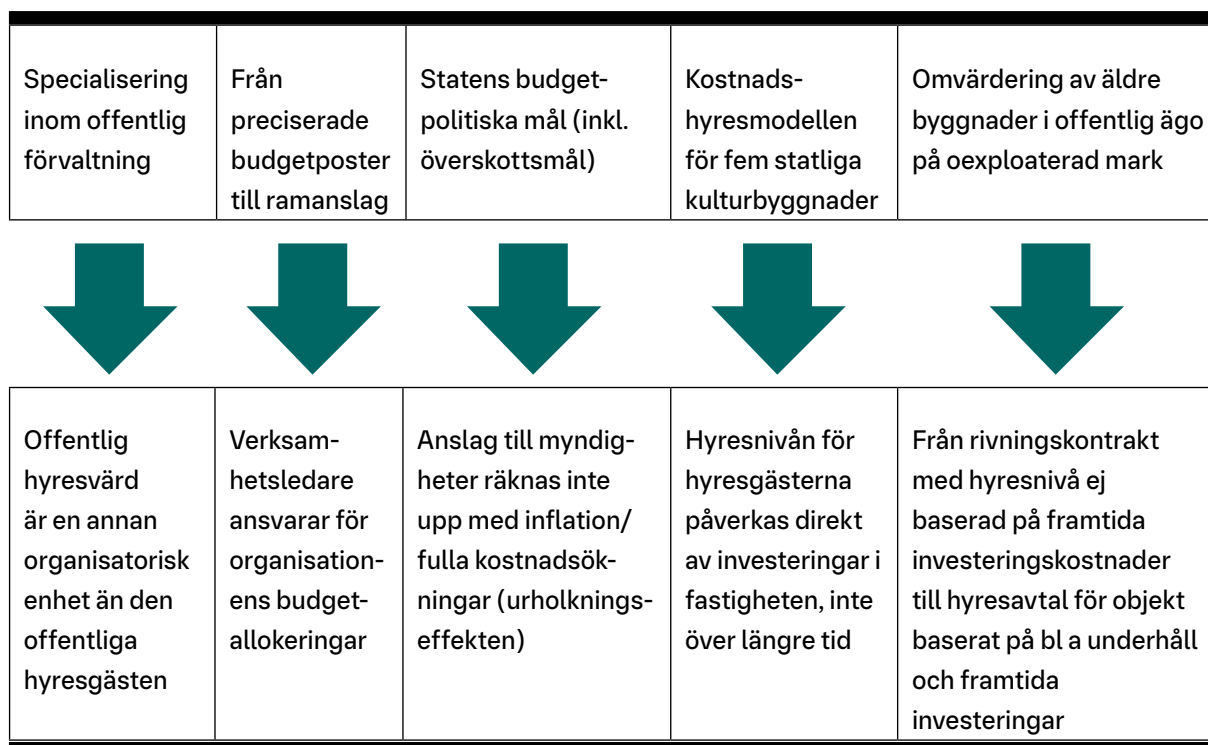
Spårbundenhet villkorar framtida beslut

Spårbundenhet är ett begrepp inom forskning kring det politiska systemet och beslutsfattande i organisationer som betyder att tidigare fattade beslut och vägval påverkar framtida möjliga beslut. Under arbetet med utredningen har ett antal generella beslut inom offentlig förvaltning i Sverige visat sig avgörande för den situation som både kulturnämnder och kulturverksamheter runt om i landet befinner sig, där anslag och bidrag till kultur inte är relaterade till utvecklingen av lokalkostnader för kulturverksamhet.



Figur 7 sammanfattar utredningens resultat vad gäller hur de huvudsakliga legala principerna och politiska prioriteringarna för dagens offentliga förvaltning påverkar kulturverksamhetens lokalkostnader. Dessa relationer gäller endast offentliga aktörer samt privata aktörer med offentlig hyresvärd, då privata fastighetsägare enbart behöver förhålla sig till gällande lagar rörande upplåtelse av lokal

Figur 7. Schematisk beskrivning av övergripande principer inom offentlig förvaltning som påverkar dagens hyresmodeller inom kulturområdet, utifrån utredningens empiriska resultat.



Specialisering inom offentlig förvaltning: effektivt genomförande men svag samordning

Sedan 1990-talet har samtliga offentliga förvaltningsnivåer kommit att tillämpa samma princip för förvaltning av helägda fastigheter: i specialiserade myndigheter, förvaltningar samt helägda aktiebolag med förvaltningsuppdrag. Den övergripande principen inom både den nationella och subnationella nivån är alltså specialisering av verksamheter för att öka effektiviteten genom anpassad kompetens hos anställd personal på operativ nivå, och skalfördelar genom att bedriva samtlig liknande verksamhet inom en myndighet, enhet eller bolag. Syftet är att maximera värdet för samhället och samtliga skattebetalare över tid. Detta får till följd att beslut om stöd till offentliga liksom privata kulturverksamheter inom ramen för offentlig kulturpolitik är beroende av politiska beslut inom två olika nämnder och förvaltningsområden, nämligen kultur och fastighetsförvaltning eller motsvarande.

Den specialisering som vi ser inom det offentliga har att göra med en önskan om effektivisering av offentlig verksamhet enligt vad som nämnts här, men också med decentralisering av beslut till specifika nämnder med fokusområden. Denna decentralisering får till följd att kulturverksamheter (liksom andra myndigheter eller offentliga verksamheter) behöver förhålla sig till de verksamhetsmedel och den ekonomi de själva har överblick över men också till uppdraget som den fastighetsförvaltande organisationen på samma nivå har och hur detta samt omvärldsfaktorer och verksamhetsrelaterade faktorer påverkar kostnadsutvecklingen för de lokaler i vilka verksamheten bedrivs.

Specialiseringen av verksamheter inom staten till enskilda myndigheter innebär att flera olika statliga företag och myndigheter ansvarar för specifika statligt ägda fastigheter. Akademiska hus förvaltar exempelvis fastigheter som hyrs ut till statliga universitet, som är myndigheter. Statens fastighetsverk förvaltar samtliga statliga fastigheter med ett kulturhistoriskt värde som staten avser att behålla i statlig ägo under lång tid. Specialiseringen av uppdrag inom staten innebär också att de myndigheter som bedriver verksamheter i fastigheter förvaltade av SFV är hyresgäster till SFV, och att medel ur statsbudgeten går till SFV respektive museimyndigheter eller motsvarande statliga aktiebolag som Kungliga Operan, utan inbördes avstämning.

Den funktionella specialiseringen inom offentlig förvaltning skapar stor vertikal effektivitet, det vill säga i utförandet av fattade beslut inom samma förvaltningsområde. Däremot är horisontell eller diagonal koordinering desto svårare. Detta faktum resulterar i de stuprör som det ofta talas om inom offentlig sektor. Med ett fokus på resultat i specialiserade områden saknas incitament för koordinering mellan förvaltningsområden. De starka vertikala kommunikationskanalerna i offentlig förvaltning försvårar samordning över förvaltningsgränserna. Att skapa strukturer som stärker horisontell och diagonal kommunikation och interaktion är dyrt, eftersom det kräver en mer komplex struktur och mer kommunikation.

Kommuner och regioner har redan makten och verktygen

Arbetet med utredningen har visat att i synnerhet kommuner och regioner använder olika verktyg för att erbjuda olika målgrupper olika typer av lokaler på sätt som främjar de olika målgruppernas prioriteringar och behov. Med andra ord finns det redan användbara verktyg för att säkra lokaler till rimliga kostnader för kulturell verksamhet i kommuner och regioner. De kan förvalta fastigheter direkt genom egna förvaltningar med subventionerade hyresnivåer, samtidigt som de genom helägda fastighetsbolag kan hyra ut lokaler i attraktiva lägen till hyresgäster som är villiga att betala marknadshyra. Dessutom arbetar kommuner med stadsplanering där de ställer krav på köpare av byggrätter att säkra en mångsidig verksamhet på mark som ägs av kommunen. Det finns begränsningar kring hyressättning i olika lagrum, men det tycks som om befintlig lagstiftning

möjliggör olika hyresmodeller inom en och samma kommun för att tillgodose både kulturverksamheters och andra aktörers behov.

Politiker i regioner och kommuner har, precis som på nationell nivå, möjlighet att politiskt besluta om särskilda tillskott till anslag eller bidrag till kulturverksamheter om lokalkostnaderna stiger mer än planerat och ordinarie anslagsmedel inte räcker för att täcka dem. Sådana beslut beror dock på prioriteringar hos den politiska ledningen i varje enskild region respektive kommun. I Västra Götaland har exempelvis Borås stads kommunledning varit aktiv i hyresförhandlingar rörande Textile Fashion Center där Textilmuseet hyr lokaler, och tagit ett principbeslut om att Textilmuseet ska finnas i lokalen, trots att lokalkostnaderna upptar runt 40 procent av verksamhetens totala kostnader, vilket är över genomsnittet för kulturverksamheter.

Det är roligare att klippa band än att argumentera för verksamhetsbudget

Formuleringen i rubriken kan tyckas som en förklenande beskrivning av politiker. Det är inte syftet. Syftet är i stället att illustrera den utmaning i det politiska systemet som gör att vissa typer av beslut är mer attraktiva för politiker än andra. Mycket kortfattat vill politiker i regel bli omvalda, och till det bidrar positiv uppmärksamhet positivt, och negativ uppmärksamhet negativt. Politiker vill framstå som ansvarstagande och framtidsorienterade, inte som personer som slösar med skattemedel eller fattar fel beslut (Weaver 1986). Det finns bland annat en inbyggd logik i politiskt beslutsfattande som innebär att beslut som gäller framtiden är lättare att fatta än sådana som gäller faktiska situationer. Eftersom framtiden ännu inte har inträffat kan ingen veta hur det faktiskt kommer att bli. Dessutom finns en dramaturgi i politik och media där nyheter, som invigningen av en ny byggnad i regel är mer positiva ur en folkvald politikers perspektiv än hantering av vardagsfrågor som budgetbeslut om verksamheter som ska bedrivas i nybyggda fastigheter. Många gånger har fastigheter byggts där verksamheten sedan haft svårt att ha en budget som ansetts tillräcklig för verksamheten och hyreskostnader för lokaler i samma byggnad.

Statistik är viktig men förklarar inte allt

Avsnittet om statistiska data rörande lokalkostnadernas utveckling för kulturverksamheter avslutades med konstaterandet att det är svårt att utläsa någon tydlig trend ur de data som finns tillgängliga offentligt. En grundlig studie av lokalkostnadernas förändring skulle kräva en mer detaljerad studie av förändringen över tid både vad gäller olika inkomsttyper och kostnadstyper för en verksamhet, och det har inte varit möjligt inom ramen för denna utredning. Kunskapsgenerering är viktig för väl informerade beslut inom såväl offentlig som privat verksamhet, och statistiska data är viktiga för att förstå trender i större datamängder. Ambitionen att belysa utvecklingen av lokalkostnaderna över ett större antal organisationer och år var relevant, även om de specifika analyser som

inom ramen för denna utredning kunde genomföras inte stöttat uppdragsgivarnas hypotes. Men avsaknad av stöd för en framlagd hypotes är också en viktig slutsats utifrån befintlig statistik. Kanske kan resultatet i denna rapport stimulera till fördjupade statistiska studier rörande utvecklingen av kulturorganisationers lokalkostnader.

En unik situation 2022 med hög inflation

Sverige befann sig, liksom hela Europa, i en unik situation under 2022 och 2023 jämfört med de senaste två decennierna. Covid 19-pandemins olika stödutbetalningar från staten samt den efterföljande strypningen av leverans av rysk naturgas till Europa som en följd av Rysslands anfallskrig i Ukraina ledde till kraftig inflation under 2022 och 2023. Detta fick till följd att hyror som justeras utifrån konsumentprisindex (KPI) steg kraftigt hösten 2023. Detta innebar i sin tur att hyror höjdes kraftigt för i princip samtliga kommersiella hyresavtal i Sverige.

Sammantaget har denna erfarenhet lett till förhandlingar mellan hyresgäster och hyresvärdar angående enskilda verksamheters möjligheter att över längre tid kunna betala en kraftigt stigande hyra. Till sådana lösningar hör hyrestrappor och golv och tak för hyreshöjningar. Det bör dock nämnas att det inte bara är kulturverksamheter som drabbats av höjda hyror, utan i princip samtliga hyresgäster i verksamhetslokaler. Balansen mellan anslag till kulturverksamheter och kostnader för kulturverksamheters hyra påverkades drastiskt av inflationen.

Den kraftiga inflationen var bara delvis förutsedd, och den indexreglering som i princip alla hyresavtal innehåller blev då synlig. Den hade varit oproblematiske under de många år som inflationen i Sverige varit mycket låg eller till och med obefintlig. De hyreshöjningar som i stort sett samtliga hyresgäster i verksamhetslokaler fick under 2023 var följdenlig. Anslag till offentliga kulturverksamheter är i regel också indexreglerade i viss grad, men påverkas av det generella rationaliseringskravet inom staten, och därför täcker inte anslag fullständigt kostnadsökningar för enskilda verksamheter.

Privata fastighetsägare räknar med kulturens värde

Alla fastighetsutvecklare och -ägare räknar på värdet hur olika element skapar attraktivitet för specifika fastigheter över tid. För privata aktörer (liksom för offentliga) kan kultur kan vara ett sådant element, eftersom det skapar rörelse och verksamhet vid tider utöver kontorstider, eftersom områden runt kontorsfastigheter kan upplevas som otrygga efter kontorstid. Privatägda fastigheters förvaltning behöver dock täckas av hyresintäkter, och därför behöver verksamheter som är positiva för fastighetens attraktivitet men som har svårt att betala marknadsmässig hyra kunna subventioneras på ett sätt som är godtagbart för andra hyresgäster liksom för andra intressenter. Privata fastighetsägare är, liksom offentliga,

olika både vad gäller storlek, inriktning och målsättningar, vilket påverkar deras intresse för rum för kultur i egna fastigheter. Men medan offentliga fastighetsägare har möjligheter att utifrån politiska prioriteringar subventionera hyran för vissa lokaler eller verksamheter, behöver privata fastighetsägare hitta en kalkyl som ger en långsiktigt stabil fastighetsförvaltning och ekonomi.



Rekommendationer

Öka kunskapen för beslut och strategier i offentlig sektor och kultursektorn

Utifrån uppdraget så har denna rapport konstaterat att det offentliga har verktyg och modeller som kan användas för att säkra tillgång till lokaler med lägre hyresnivå än marknadsmässig hyra. Dock skiljer sig kunskapsnivån om olika hyresmodeller sannolikt mellan olika kommuner och regioner. En första övergripande rekommendation är därför att offentliga aktörer bör möjliggöra ett bättre underlag för diskussion och beslut om kommunala och regionala principer för tillhandahållande av lokaler som är rimliga för kulturverksamheter att hyra. För detta behövs systematiskt sammanställd kunskap som kan spridas nationellt över tid. Därför föreslås ett antal aktiviteter som syftar till att förbättra kunskapen om olika befintliga hyresmodeller för kulturen i Sverige och utlandet, men även hyresmodeller inom andra områden än kulturen. Sådan systematiskt sammanställd kunskap kan spridas och göras allmänt tillgänglig genom olika former av publikationer och aktiviteter för kunskapsdelning.

Systematisk kunskap om hyresmodeller inom kulturområdet krävs för slutsatser om bättre och sämre modeller

Rapporten har sammanställt övergripande information om hyresmodeller för ett urval av kulturorganisationer i Sverige. Utifrån det redovisade resultatet är det tydligt att det finns många olika sätt att bestämma hyresnivåer inom kommuner och hos privata fastighetsägare. Sammanställningen visar också hur mycket av nuvarande hyresmodeller och hyresnivåer som är resultatet av tidigare beslut; ibland flera decennier bakåt i tiden. Arbetet med utredningen har visat att kvantitativa data inte på samma sätt som detaljerade kvalitativa studier förmår redogöra för utvecklingen av lokalkostnader för enskilda kulturverksamheter. För att finna mer tydliga trender och avgörande faktorer för hyresmodellens utformning behövs mer detaljerade studier än vad som kunnat göras inom ramen för denna utredning. Kvalitativa studier kan kombineras med kvantitativa studier genom exempelvis enkäter, men utmaningar kommer troligen att finnas vad gäller svarsfrekvensen, särskilt från mindre och fristående kulturaktörer, som ofta har begränsade administrativa resurser. En första rekommendation för att kunna diskutera bättre och sämre modeller för hyresavtal om lokaler för kulturen är därför fördjupade studier av befintliga modeller inom kulturområdet i Sverige, särskilt på kommunal nivå.

Initiera mer kunskap om hur hyresmodeller utformas inom andra offentliga förvaltningsområden i Sverige

En andra rekommendation som stödjer bättre informerade beslut om hyresmodeller inom kulturområdet är att jämföra hur lokalförsörjning hanteras inom andra regionala och kommunala verksamheter som idrott och fritid samt skola. Under arbetet med utredningen har parter med insyn i kulturområdet och andra områden med behov av lokaler för skattefinansierad verksamhet lyft att en sådan jämförelse vore bra för att få nya perspektiv på hur lokalförsörjning kan ses och hanteras av kommuner och regioner.

Initiera mer kunskap om goda exempel i andra länder

Vidare finns mer kunskap att samla och sprida kring hur kulturverksamheter i andra europeiska länder hanterar att själva förvalta fastigheter i vilka de bedriver kulturverksamhet. Inom ramen för denna utredning har information i mycket begränsad mängd insamlats kring detta, men det vore bra för flera olika typer av aktörer i Sverige om mer kunskap om situationen i andra länder spreds. En tredje rekommendation är att undersöka närmare hur de kollektiv som i Nederländerna och Tyskland klarat (och inte klarat) att förvalta sina kulturverksamheter i hyrda kontra ägda fastigheter. En sådan studie kan möjligen också kombineras med en studie av hur medlemmarna i nätverket Trans Europe Halles, som alla är fristående kulturcentra i Europa, bedriver sin verksamhet. Även en fördjupad studie av kulturverksamheter som förvaltar och/eller äger sina egna lokaler i Sverige skulle sprida angelägen kunskap till fler.

Dela och sprid kunskap mellan kommuner och regioner

En fjärde rekommendation till Västra Götalandsregionens kulturnämnd är att sprida kunskap om de modeller och tillämpningar som finns tillgängliga och används idag. Här finns goda exempel från Stockholm där kulturförvaltningen sprider erfarenheter och modeller genom publikationer och genom tjänster som kulturlotsar för både fastighetsägare och kulturaktörer. Eftersom de villkor och lagrum som reglerar hyresmarknaden är komplex, bör i synnerhet de största kommunerna agera på sätt som stödjer mindre kommuner och aktörer att hitta kunskap om risker och möjligheter vad gäller lokalkostnader och lokalförsörjning.

Stöd kunskapsutbyte inom kulturområdet rörande nya modeller för lokalförsörjning

En femte rekommendation som kan främja kulturverksamheters möjligheter att få kontroll över sina lokalkostnader är att stötta verksamheternas eget kunskapsutbyte om olika sätt att stärka sin ekonomiska situation genom att undersöka olika sätt att hantera frågan om lokalförsörjning, inklusive alternativen att gå samman om lokaler samt att själva förvärva fastigheter. Det offentliga kan främja kulturområdets egna initiativ att öka kunskapen om fastighetsägarnätverk i närområdet, alternativt den typen av nätverk som Trans Europe Halles utgör. I princip varje kulturverksamhet och de lokaler i vilka de bedrivs har unika omständigheter som gör det svårt att enkelt identifiera tydliga typer av hyres- eller förvaltningsmodeller. Hur lagstiftningen påverkar det offentligas möjligheter att stödja enskilda kulturverksamheter är viktigt att väga in i frågan om nya modeller för att bedöma alternativ för kulturens lokalförsörjning även i Sverige, exempelvis vad gäller olika organisationsformer.

Stöd kunskapsutveckling om olika organisationsformers ekonomiska agens, särskilt stiftelser

De senaste åren har privata finansieringsformer för kultur diskuterats inom politiken, och intresset tycks särskilt stort kring stiftelseformen. Stiftelser finns med både privata och offentliga stiftare, men övriga nordiska länder har stiftelser som idag bidrar med substantiella belopp till kulturverksamheter. Det finns både historiska och politiska faktorer som påverkat lagstiftning kring och intresset för etablering av stiftelser i Sverige. För bättre kunskapsunderlag för beslutsfattare inom politik och kultursektorn vore en översikt över stiftelseformens för- och nackdelar ur olika intressenters perspektiv intressant och viktig, särskilt om den kombineras med en jämförelse med andra organisationsformers för- och nackdelar. Detta utgör min sjätte rekommendation knuten till bättre kunskapsunderlag för beslut och strategiutveckling rörande kulturens lokaler.



Undersök möjligheterna att öka användningen av befintliga offentliga lokaler

En övergripande rekommendation är att be politiska ledningar bedöma ifall det är rimligt att uppmuntra kulturverksamheter att i högre grad utnyttja lokaler som redan finns i närmiljön och som kanske endast används vissa delar av dygnet, såsom skolbyggnader. Ökad användning efter kontorstid kan medföra ökade kostnader för säkerhet och tillgänglighet, men ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kan frågan vara angelägen.

I forskningsavsnittet av denna rapport refereras ett forskningspapper där systemen för lokalförsörjning inom scenkonstområdet i Nederländerna respektive Tyskland jämförts ur ett lokalutnyttjandeperspektiv. I studien drar forskarna slutsatsen att det nederländska systemet innebär ett mer effektivt lokalutnyttjande än det tyska. En utmaning med studien är att det tyska systemet är utformat som det är av traditionella skäl, det är så teaterhus har växt fram under de senaste två seklerna. Med det systematiska rationaliseringskravet (urholkningen) av offentliga anslag kanske en ökande användning av befintliga lokaler blir en mer angelägen fråga även i Sverige. Det för dock med sig många frågor om säkerhet med mera som ibland redan lyfts i diskussioner om kommunala fastigheter.

Rapporten berör också frågan om andrahandsuthyrning av lokaler och de juridiska frågor det väcker. Idag hyrs vissa lokaler ut i andra hand av kulturverksamheter, men det kan finnas utmaningar med sådan uthyrning och det är inte alltid tillåtet av hyresvärden. Andrahandsuthyrning medför intäkter för hyresgästen, men också merarbete och utgifter. Andrahandsuthyrning kan väcka frågor om hur kommunalt verksamhetsstöd ska fördelas inom kulturområdet, per lokal eller per organisation.

Källor

Abfalter, Dagmar och Martin Piber. 2016. Strategizing Cultural Clusters: Long-Range Socio-Political Plans or Emergent Strategy Development? *Journal of Arts Management, Law, and Society*, 46(4), 177-186. <https://doi.org/10.1080/10632921.2016.1211051>

Andersson, Anna. 2023. Vad fan får vi för kulturpengarna? *Aftonbladet*, 24 april. <https://www.aftonbladet.se/kultur/a/kEe4d9/anna-andersson-om-nationalmuseum-hyror-och-sfv> (2024-10-22).

Arbetsgivarverket. 2007. *Den arbetsgivarpolitiska delegeringen inom staten*. Stockholm: Arbetsgivarverket. <https://www.arbetsgivarverket.se/avtal-och-skrifter/skrifter/den-arbetsgivarpolitiska-delegeringen-inom-staten> (2024-10-22).

Ashley, Amanda J., Carolyn G. Loh, Matilda Rose Bubb, Shoshanah B.D. Goldberg-Miller. 2024. *The Creative Economy: Arts, Cultural Value and Society in Practice*. London: Routledge. <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.4324/9781003147688>

Atkinson, Rob, Andrew Tallon och David Williams. 2019. Governing urban regeneration in the UK: a case of 'variegated neoliberalism' in action? *European Planning Studies*, 27(6), 1083–1106. <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1598020>

Atrium Ljungberg. Utan datum. Våra drömmars stad, hemsida (samt magasin som kan beställas digitalt). Nacka: Atrium Ljungberg. <https://www.al.se/stadsutveckling/vara-drommars-stad/> (2024-09-17).

Baumol, William J. och William G. Bowen. 1966. *Performing Arts: The Economic Dilemma. A Study of Problems Common to Theater, Opera, Music and Dance*. New York: The Twentieth Century Fund.

Betänkande 1998/99:FiU16. Statlig fastighetsförvaltning och fastighetsinvesteringsbolag. Finansutskottets betänkande 1998/99:FIU16. Stockholm: Sveriges riksdag. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/betankande/statlig-fastighetsforvaltning-och_gm01fiu16/ (2024-09-17).

Betänkande 2000/01:FiU22. Statlig fastighetsförvaltning. Finansutskottets betänkande 2000/01:FiU22. Stockholm: Sveriges riksdag. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/betankande/statlig-fastighetsforvaltning_g001fiu22/ (2024-09-17).

Betänkande 2006/07:NU16. Försäljning av vissa statligt ägda företag. Näringsutskottets betänkande 2006/07:NU16. Stockholm: Sveriges riksdag. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/betankande/forsaljning-av-vissa-statligt-agda-foretag_gu01nu16/ (2024-07-09).

Bille, Trine och Hanna Nyborg Storm. 2024. The benefits and attractiveness of local theatres. Comedy or Shakespeare – does it matter? *Cultural Trends*, e-publicering före tryck. <https://doi.org/10.1080/09548963.2024.2361035>

Boman, Linda. 2015. *Kostnadshyressättning av statliga kulturfastigheter. En alternativ modell*. Exampensarbete på masternivå. Stockholm: Institutionen för fastigheter och byggande, Kungliga Tekniska Högskolan. <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:819475/FULLTEXT01.pdf> (2024-07-09).

Brittiska regeringen. Odat. Business rates, webbsida. London: Brittiska regeringen. <https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates> (2024-07-09).

Castiglione, Concetta, Davide Infante och Marta Zieba. 2024. Is it worth subsidising the cultural sector? New insights from Italian theatre companies. *Journal of Policy Modeling*, 46(1), 20-38. <https://doi.org/10.1016/j.jpolmod.2023.11.006>

Celsing, Dag. 2021. *Scenkonstens regionala organisationer – en nationell översikt*. Falun: Region Dalarna, Kultur och bildning. https://www.regiondalarna.se/contentassets/13b4d4efa6b3465896aca943ea93fcfc/scenkonstens-regionala-organisationer_webb.pdf (2024-12-06).

Claesson, Susanne. 2023. Akut läge på Naturhistoriska. *Magasin K*, 29 augusti. <https://magasink.se/2023/08/akut-lage-pa-naturhistoriska/> (2024-10-21).

Davis, Meaghan. 2016. *Section 37 and the Creative City: How density bonuses have secured cultural benefits in the city of Toronto*. Masteruppsats. Toronto: Ryerson University. https://rshare.library.torontomu.ca/articles/thesis/Section_37_the_creative_city_how_density_bonuses_have_secured_cultural_benefits_in_the_city_of_Toronto/14652252?file=28134012 (2024-08-06).

- Dir. 2012:7. Omstrukturering av statens bestånd av vissa kulturfastigheter. Kommittédirektiv. Stockholm: Finansdepartementet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2012/01/dir.-20127/> (2024-09-27).
- Dir. 2023:162. Översyn av nivån på målet för den offentliga sektorns finansiella sparande. Kommittédirektiv från Finansdepartementet. Stockholm: Regeringskansliet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2023/12/dir.-2023162> (2024-10-21).
- Ds 2024:32. Efter kostnadshyra. Ändamålsenlig hyresmodell för fem centrala kulturinstitutioner. Stockholm: Finansdepartementet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/departementsserien-och-promemorior/2024/12/ds-202432/>
- ESV. 2024. Regleringsbrev för budgetåret 2024 avseende Statens fastighetsverk. Stockholm: Ekonomistyrningsverket. <https://www.esv.se/statsliggaren/regleringsbrev/Index?rbId=24244>
- Finio, Nicholas. 2022. Measurement and Definition of Gentrification in Urban Studies and Planning. *Journal of Planning Literature*, 37(2), 249–264. <https://doi.org/10.1177/08854122211051603>
- Frey, Bruno S. 2003. *Arts and Economics*, andra uppl. Heidelberg: Springer Berlin.
- Greater London Authority. 2019. *Cultural Infrastructure Plan: a call to action*. London: Greater London Authority. https://www.london.gov.uk/sites/default/files/cultural_infrastructure_plan_online.pdf (2024-09-27).
- Göteborgs stad. Odat. Hyresmodell för kultur- och föreningslivet, webbsida. Göteborg: Göteborgs stad. <https://goteborg.se/wps/portal/start/foretag-och-organisationer/foreningar/boka-lokaler-och-anlaggningar/hyresmodell-for-kultur-och-foreningslivet> (2024-12-02).
- Göteborgs Stad. 2022. Förstudie kulturlots. Öka verksamhetsyta för kulturen – konceptutveckling kulturlots inom attraktionskraft, Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program. Göteborg: Göteborgs Stad. <https://goteborg.se/wps/wcm/connect/19559ad6-6ff0-476f-8ac2-a5ffee6cebae/F%C3%B6rstudie+kulturlots.pdf?MOD=AJPERES> (2024-11-27).

- Higab. Odat. Särskild hyresmodell för kultur- och föreningslivet, webbsida. Göteborg: Higab. <https://www.higab.se/om-organisationen/higabs-hyressattning/sarskild-hyresmodell/> (2024-11-19).
- Higab. 2024. *Årsredovisning 2023*. Göteborg: Higab. <https://www.higab.se/app/uploads/2024/03/HigabArsredovisning2023.pdf> (2024-11-19).
- Hutter, Michael. 2021. Three Modes of Valuation Practices in Art Games. *Valuation Studies*, 8(1), 85–119. <https://doi.org/10.3384/VS.2001-5992.2021.8.1>
- Kulturrådet. 2019. *Kultursamverkansmodellen: Uppföljning av kulturområdenas årliga bidrag 2010–2018*. Stockholm: Statens kulturråd. <https://www.kulturradet.se/publikationer/kultursamverkansmodellen/>(2024-10-03).
- Kulturrådet. 2020. *Kultursamverkansmodellen: Uppföljning av ekonomi och personal 2019*. Stockholm: Statens kulturråd. <https://www.kulturradet.se/publikationer/kultursamverkansmodellen2/> (2024-10-03).
- Kulturrådet. 2021. *Kultursamverkansmodellen: Uppföljning av ekonomi, personal och aktiviteter 2020*. Stockholm: Statens kulturråd. https://www.kulturradet.se/publikationer/kultursamverkansmodellen_oppfoljning/ (2024-10-03).
- Kulturrådet. 2022. *Kultursamverkansmodellen: Uppföljning av ekonomi, personal och aktiviteter 2021*. Stockholm: Statens kulturråd. <https://www.kulturradet.se/publikationer/kultursamverkansmodellen3/> (2024-10-03).
- Kulturrådet. 2023. *Kultursamverkansmodellen: Uppföljning av ekonomi, personal och aktiviteter 2022*. Stockholm: Statens kulturråd. <https://www.kulturradet.se/globalassets/start/publikationer/2023/kultursamverkansmodellen-2022.pdf> (2024-10-03).
- Kulturrådet. 2024. *Tillgången till musikscener. Kartläggning av musikområdets förutsättningar*. Stockholm: Statens kulturråd. <https://www.kulturradet.se/publikationer/tillgangen-till-musikscener/> (2024-10-03).
- Langeveld, Cees och Loes Hoogenboom. 2012. Presenting and producing performing arts in the light of cost efficiency: juxtaposing the Netherlands against Germany. Konferenspaper, ACEI Kyoto, 22–24 juni 2012. <https://repub.eur.nl/pub/77574> (2024-09-17).

- Lefeber, Julia. 2024. *Here to Stay: A Study on Artist-Ownership of Bottom-up Creative Spaces in Repurposed Properties: Insights from the Netherlands*. Oppublicerad masteruppsats. Rotterdam: Erasmus School of History, Culture and Communication, Erasmus University.
- Legnér, Mattias och Davide Ponzini. 2009. *Cultural quarters and urban transformation: international perspectives*. Klintehamn: Gotlandica.
- Lindvall, Johannes. 2023. *Budgetprocessen i det finanspolitiska ramverket*. Bilaga 8 till Långtidsutredningen 2023, SOU 2023:93. Stockholm: Regeringskansliet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/statens-offentliga-utredningar/budgetprocessen-i-det-finanspolitiska-ramverket-_hbb393/ (2024-09-17).
- Lindvall, Julia. 2024. Riksdagen överens om att slopa överskottsmalet. *SVT Nyheter*, 17 oktober (justerad 18 oktober). <https://www.svt.se/nyheter/inrikes/overskottsmalet-slopas> (2024-10-21).
- Mahoney, James. 2000. Path Dependence in Historical Sociology. *Theory and Society*, 29(4), 507–548. Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/3108585>
- Markusen, Ann och Anne Gadwa. 2010. Arts and Culture in Urban or Regional Planning: A Review and Research Agenda. *Journal of Planning Education and Research*, 29(3), 379–391. DOI: 10.1177/0739456X09354380
- Meyer, John W. och Brian Rowan. 1977. Institutionalized Organizations: Formal Structure as Myth and Ceremony. *American Journal of Sociology*, 83(2), 340–363. <https://doi.org/10.1086/226550>
- Murzyn-Kupisz, Monika and Jarosław Działek (red.). 2017. *The Impact of Artists on Contemporary Urban Development in Europe*. Cham: Springer.
- Myndigheten för kulturanalys. 2017. *Dramatiska villkor. Länsteaternas ekonomiska handlingsutrymme 1980–2015*. Göteborg: Myndigheten för kulturanalys. <https://kulturanalys.se/publikation/dramatiska-villkor/> (2024-11-19).
- Noonan, Douglas S. 2003. Contingent Valuation and Cultural Resources: A Meta-Analytic Review of the Literature. *Journal of Cultural Economics*, 27, 159–176. <https://doi.org/10.1023/A:1026371110799>

- Pfeffer, Jeffrey och Gerald R. Salancik. 1978. *The External Control of Organizations*. New York: Harper & Row.
- Pierson, Paul. 2000. Increasing Returns, Path Dependence, and the Study of Politics. *American Political Science Review*, 94(2), 251–267. <https://doi.org/10.2307/2586011>; <https://www.jstor.org/stable/2586011> (2024-09-17).
- Prop. 1991/92:44. Regeringens proposition 1991/92:44 om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildningen av byggnadsstyrelsen, m.m. Stockholm: Finansdepartementet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/proposition/om-riktlinjer-for-den-statliga_gf0344/ (2024-09-17).
- Prop. 2000/01:1D8. Budgetpropositionen för 2001. Utgiftsområde 2, Samhällsekonomi och finansförvaltning. Proposition 2000/01:1D8. Stockholm: Regeringskansliet. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/proposition/budgetpropositionen-for-2001_g0031d8/ (2024-09-17).
- Prop. 2016/17:116. Kulturarvspolitik. Regeringsproposition. Stockholm: Kulturdepartementet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/proposition/2017/02/prop.-201617116>
- Regeringen. 2022. Om det finanspolitiska ramverket, webbsida, publicerad 7 oktober. Stockholm: Finansdepartementet. <https://www.regeringen.se/sveriges-regering/finansdepartementet/statens-budget/budgetprocessen/om-det-finanspolitiska-ramverket/> (2024-09-17).
- Regionteater Väst. 2024. *Årsredovisning 2023*. Borås och Uddevalla: Regionteater Väst. <https://www.regionteatervast.se/assets/filer/Arsredovisning-2023-WEB.pdf> (2024-10-04).
- Riksrevisionen. 2010. *Regeringens försäljning av Vasakronan*. Granskningsrapport från Riksrevisionen, RIR 2010:2. Stockholm: Riksrevisionen. https://www.riksrevisionen.se/download/18.78ae827d1605526e-94b2e1ea/1518435471579/RiR_2010_2.pdf (2024-09-17).
- Riksrevisionen. 2017. *Statligt ägda bolag med samhällsuppdrag – regeringens styrning*. Granskningsrapport från Riksrevisionen, RIR 2017:37. Stockholm: Riksrevisionen. <https://www.riksrevisionen.se/rapporter/granskningsrapporter/2017/statligt-agda-bolag-med-samhallsuppdrag---regeringens-styrning.html> (2024-09-17).

- Riksrevisionen. 2019. *Konsten att styra – regeringens styrning av kulturområdets institutioner*. Granskningsrapport från Riksrevisionen, RIR 2019:10. Stockholm: Riksrevisionen. https://www.riksrevisionen.se/download/18.2008b69c18bdof6ed3f28f87/1553678943836/RiR_2019_10_ANPASSAD.pdf (2024-12-06).
- Rollman, Louise. 2024. Creative city: Interrogating the influence of property developers on Brisbane's arts and culture. *Journal of Urban Affairs*, e-publicering före tryck. <https://doi.org/10.1080/07352166.2024.2393831>
- Schultze, Charles L. 1969. The role of incentives, penalties, and rewards in attaining effective policy. I *The Analysis and Evaluation of Public Expenditures: The PPB System*. A Compendium of papers submitted to the Subcommittee on Economy in Government of the Joint Economic Committee, Congress of the United States, Volume1, Part II, 201–225. Washington, D.C.: U.S. Government Printing Office. <https://www.jec.senate.gov/reports/91st%20Congress/The%20Analysis%20and%20Evaluation%20of%20Public%20Expenditures%20-%20The%20PPB%20System%20Volume%20I%20%28444%29.pdf> (2024-10-04).
- SFS 1996:1059. Lag om statsbudgeten. Stockholm: Sveriges riksdag. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-19961059-om-statsbudgeten_sfs-1996-1059/ (2024-09-17).
- SFS 2010:716. Lag om ändring i lagen (1996:1059) om statsbudgeten. Stockholm: Sveriges riksdag.
- SFS 2011:203. Budgetlag. Stockholm: Sveriges riksdag. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/budgetlag-2011203_sfs-2011-203/ (2024-09-17).
- SFS 2010:879. Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Stockholm: Sveriges riksdag. https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010879-om-allmannyttiga-kommunala_sfs-2010-879/ (2024-09-17).
- SFV. 2009a. *Kulturfastighetsutredningen*, del 1. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/media/oc5daf15/kulturfastighetsutredningen-del1.pdf> (2024-09-26).

- SFV. 2009b. *Kulturfastighetsutredningen*, del 2. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/media/hqlhyuut/kulturfastighetsutredningen-del2.pdf> (2024-09-26).
- SFV. 2009c. *Kulturfastighetsutredningen*, bilagor. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/media/ayqdqccz/kulturfastighetsutredningen-bilagor.pdf> (2024-09-26).
- SFV. 2010a. *Kostnader och intäkter för den statliga kulturhistoriska fastighetsportföljen*. Komplettering till Kulturfastighetsutredningen 2009, del 1. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/media/omjlxzfq/komplettering-del1-kostnader-intakter.pdf> (2024-09-26).
- SFV. 2010b. *Berättelsen Ekonomiskt liv och handelns förutsättningar*. Komplettering till Kulturfastighetsutredningen 2009, del 2. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/media/aqvfemda/komplettering-del2-berattelse.pdf> (2024-09-26).
- SFV. 2010c. *Uppdrag, regleringsbrev för respektive myndighet*. Komplettering till Kulturfastighetsutredningen 2009, bilagor. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/media/nudgvlnj/komplettering-bilagor.pdf> (2024-09-26).
- SFV. 2024. »Vad staten ska äga«, webbsida, Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/om-oss/uppdrag/vad-staten-ska-aga/> (2024-09-26).
- Simon, Herbert A. 1947. *Administrative Behavior: A Study of Decision-Making Processes in Administrative Organization*. New York: Macmillan.
- Skatteverket. Odat. Uthyrning av fastighet och frivillig beskattning, webbsida. Stockholm: Skatteverket. <https://www.skatteverket.se/foretag/moms/sarskildamomsregler/fastighetsverksamhet/uthyrningavfastighetochfrivilligbeskattning.4.18e1b10334ebe8bc80005741.html> (2024-09-17).
- Skatteverket. 2024. Gemensamt styrda företag och andra joint venture, webbsida. Stockholm: Skatteverket. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2024.6/324708.html> (2024-12-16).
- Skr. 2017/18:207. Ramverket för finanspolitiken. Skrivelse från Finansdepartementet. Stockholm: Regeringskansliet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/skrivelse/2018/04/skr.-201718207> (2024-09-17).

- SKR. 2024. *Öka implementeringen av effektivisering i kommunala fastighetssektorn: Slutrapport*. FOU-fonden för kommuners fastighetsfrågor. Stockholm: Sveriges Kommuner och Regioner. <https://skr.se/skr/tjanster/rapporterochskrifter/publikationer/okaimplementeringenaveffektiviseringikommunalafastighetssektorn.84294.html> (2024-10-17).
- Snöbohm, Jacob. 2018. *Vara konserthus får mångmiljongåva för ny scen*. SVT *Nyheter Väst*, 27 juni. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vast/vara-konserthus-far-mangmiljongava-for-ny-scen> (2024-10-17).
- SOU 1996:187. *Statens ändamålsfastigheter. Principer för förvaltning och hyressättning*. Delbetänkande av Utredningen om utvärdering av Byggnadsstyrelsens ombildning m.m. Statens offentliga utredningar 1996:187. Stockholm: Finansdepartementet. https://weburn.kb.se/metadata/138/SOU_7266138.htm (2024-09-17).
- SOU 1997:96. *Lokalförsörjning och fastighetsägande. En utvärdering av statens fastighetsorganisation*. Slutbetänkande av Utredningen om utvärdering av Byggnadsstyrelsens ombildning. Statens offentliga utredningar 1997:96. Stockholm: Finansdepartementet. https://weburn.kb.se/metadata/352/SOU_8351352.htm (2024-09-17).
- SOU 2011:31. *Staten som fastighetsägare och hyresgäst*. Betänkande av Utredningen om en översyn av statens fastighetsförvaltning. Statens offentliga utredningar 2011:31. Stockholm: Finansdepartementet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2011/04/sou-201131/> (2024-09-26).
- SOU 2013:55. *Statens kulturfastigheter – urval och förvaltning för framtiden*. Betänkande av utredningen om omstrukturering av statens bestånd av vissa kulturfastigheter. Statens offentliga utredningar 2013:55. Stockholm: Finansdepartementet. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/statens-offentliga-utredningar/2013/09/sou-201355/> (2024-09-27).
- SOU 2020:76. *Funktionalitet och enhetlighet – hyresmodell för fem kulturinstitutioners huvudbyggnader*. Betänkande av Utredningen om översyn av hyresmodell för vissa kulturinstitutioner. Statens offentliga utredningar 2020:76. Stockholm: Finansdepartementet. <https://lagen.nu/sou/2020:76?attachment=funktionalitet-och-enhetlighet--hyresmodell-for-fem-kulturinstitutioners-huvudbyggnader-sou-202076.pdf&repo=souregeringen&dir=downloaded> (2024-09-17).

Stockholms stad. 2015. Utredning angående förenings- och kulturlokaler, PM, daterat 18 juni. Stockholm: Stockholms stads fastighetskontor, Utvecklingsavdelningen.

Stockholms stad. 2023a. Ateljéstrategi 2024–2026. Gemensamt tjänsteutlåtande från kulturförvaltningen och fastighetskontoret. Dnr KUL 2023/707, Dnr FSK 2023/263. Daterat 21 augusti. Stockholm: Stockholms stad.

Stockholms stad. 2023b. Lokalbehovsanalys för Stockholms kulturliv 2031. Stockholm: Stockholms stad. <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/kultur-och-stadsutveckling/lokalbehovsanalys-stockholms-kulturliv-2031.pdf> (2024-09-17)

Stockholms stad. 2023c. Stockholm växer med kultur. Stockholm: Stockholms stad. <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/kultur-och-stadsutveckling/stockholm-vaxer-med-kultur-pdf.pdf> (2024-09-17).

Stockholms stad. 2024. Kultur och stadsutveckling, hemsida. Stockholm: Stockholms stad. <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/utredningar-och-rapporter/kultur-och-stadsutveckling/> (2024-09-17).

SvD. 2023. Nationalmuseum kan tvingas flytta. *Svenska Dagbladet*, 28 augusti. <https://www.svd.se/a/gEG8pq/forra-chefen-nationalmuseum-kan-tvingas-flytta-fran-sitt-hus> (2024-09-17).

SVT Kultur. 2023. Kungliga Operan stänger för renovering. *SVT Kultur*, 4 juli. <https://www.svt.se/kultur/kungliga-operan-stanger-for-renovering-2026> (2024-09-17).

SVT Nyheter. 2023. Statens fastighetsverk om takraset på Naturhistoriska museet. *SVT Nyheter*, 30 augusti. <https://www.svt.se/nyheter/lokalt/stockholm/statens-fastighetsverk-om-takraset-pa-naturhistoriska-museet> (2024-09-17).

Thompson, George. 2001. The community role and management of a not-for-profit music centre. *International Journal of Arts Management*, 4(1), 12–25. <https://www.jstor.org/stable/41064741>

- Throsby, David. 2001. *Economics and Culture*. Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi-org.ludwig.lub.lu.se/10.1017/CBO9781107590106>
- Tower Hamlets Council. Odat. What are business rates, webbsida. London: Tower Hamlets Council. https://www.towerhamlets.gov.uk/lgnl/business/business_rates/What_are_business_rates.aspx (2024-07-09).
- Uggla, Maria. 2020. Dyrbart ansvar. *Kulturvärden*, nr 3. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/upptack-mer/kulturvarden/sok-innehall/kulturvarden-3-2020/dyrbart-ansvar/> (2024-11-15).
- Uggla, Maria. 2024. Extrapengar till kulturarvet. *Kulturvärden*, nr 2. Stockholm: Statens fastighetsverk. <https://www.sfv.se/upptack-mer/kulturvarden/sok-innehall/kulturvarden-2-2024/extrapengar-till-kulturarvet/> (2024-11-15).
- VGR. 2020. Långsiktigt uppdrag till styrelsen för Stiftelsen Läckö Slott 2021–2024. Göteborg: Västra Götalands kulturnämnd. Dnr. KUN 2020–00042. Tillgängligt på <https://mellanarkiv-offentlig.vgregion.se/alfresco/s/archive/stream/public/v1/source/available/SOFIA/KUN6111-136948837-223/SURROGATE/LSU%20L%c3%a4ck%c3%b6%20Slott%202021-2024-2.pdf> (2024-07-08).
- Weaver, R. Kent. 1986. The Politics of Blame Avoidance. *Journal of Public Policy*, 6(4), 371–398. <http://www.jstor.org/stable/4007281>
- Woronkiewicz, Joanna, D Carroll Joynes och Norman M. Bradburn. 2015. *Building Better Arts Facilities: Lessons from a U.S. national study*. New York: Routledge.

