



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2024-05-08

**Vår referens**

Camilla Bunke

Enhetschef

camilla.bunke@malmo.se

### **Malmöinitiativ - Stoppa hyreshöjning på rest. Wega, Malmö museum KN-2024-2044**

#### **Sammanfattning**

Kulturförvaltningen, Malmö museum har tagit emot ett Malmö initiativ där förslagsställaren vill stoppa hyreshöjningen för Restaurang Wega.

#### **Förslag till beslut**

Kulturnämnden föreslås besluta

1. Kulturnämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande att avslå initiativet och skickar det till förslagsställaren som svar på initiativet.

#### **Beslutsunderlag**

- Malmö initiativ – Stoppa hyreshöjning
- Tjänsteskrivelse med förslag till yttrande

#### **Beslutsplanering**

Ärendeberedning 220424

Kulturnämnden 300624Kulturförvaltningens Ärendeberedning 2024-04-22

Kulturnämndens Ordförandeberedning 2024-05-08

Kulturnämndens arbetsutskott 2024-05-15

Kulturnämnden 2024-05-30

#### **Beslutet skickas till**

Malmö initiativet, förslagsställaren



## Ärendet

Malmö museum har ett hyresavtal med Restaurang Wega sedan 2012. Wega driver restaurangen på slottet, erbjuder förtäring till museets besökare och följer i stort museets öppettider. Utöver det har de även egna avtal med företag och skolor i närheten samt anordnar event som till exempel musikkvällar, dessa ingår inte i museets verksamhet.

I avtalet har även Restaurang Wega tillgång till Borgstugan, en större festlokal (i källaren på Borggården) för uthyrning till bröllop, fester, studenter och liknande. Totalt disponerar Wega 790 kvm (restaurangen 515 kvm + Borgstugan 275 kvm). De har även tillgång till Danska trädgården på baksidan och del av Borggården för uteservering, dessa ingår i avtalet utan extra kostnad.

Under 2023 har det gjorts en översyn inom Kulturförvaltningen, Malmö museum och effektiviseringsåtgärder har identifierats för att se över alla våra hyres-/uthyresavtal. Senast man gjorde en översyn av avtalet med Restaurang Wega var under 2020. Då ändrades avtalslängden till 1-årigt avtal. Avtalet har en uppsägningstid på 9 månader innan 31/12–2024 dvs senast 31 mars 2024.

I utredningen framkom att en av åtgärderna var att se över hyresavtalet med Restaurang Wega. Resultatet av översynen visade att Restaurang Wega inte har en marknadsanpassad hyra. Enligt nuvarande avtal betalar restaurangen 611kr/kvm och år.

Enligt likabehandlingsprincipen har Kulturförvaltningen, Malmö museum ansvar att inte subventionera enskilda näringsidkare och anpassar därför hyran till rådande marknadsläge med följande argument:

- De senaste 10 åren har Malmö museum successivt ökat antalet besökare. 2023 hade Malmö museum rekord på över 600 000 besökare, vilket är en fördubbling över 10 år. Detta påverkar marknadsförutsättningarna och ger sannolikt ökat kundunderlag till Restaurang Wega.
- Enligt fastighetsstatistik över lokalyror i Malmö, har Malmö museum historiskt varit kategoriserat som ett C-läge. Enligt Kulturförvaltnings bedömning har Malmö museum fått ett mer centralt läge motsvarande B-läge i och med att Citadellsstaden utvecklas. Se nedan tabell från Datscha.se för jämförelser.

RESTAURANT			Visa på karta
AA CBD	2 700	3 375	5 130
AA Hyllie Emporia	2 250	3 375	5 130
A Kranslägen CBD	1 800	2 250	2 700
A Mobilia	2 250	2 700	4 275
A Svågertorp	1 193	1 418	1 530
B Centrala Malmö	1 170	1 508	1 845
B Entré Malmö	1 215	1 620	2 745
B Jägersro	1 260	1 620	2 745
B Kronprinsen	1 148	1 508	1 845
B Limhamn	1 238	1 575	2 295
B Möllevången	1 238	1 575	2 295
B Toftanäs	1 035	1 125	1 215
B Västra Hamnen	1 170	1 530	1 845
C Övriga kommunen	900	1 035	1 125
C Övriga tätorten	900	1 080	1 215



- Efter pandemin har besökarna återvänt och kostnadsläget i samhället har ökat generellt de senaste åren.

Kulturförvaltningen har beslutat utifrån ovan att den nya hyran blir 1250kr/kvm och år. Den nya hyran gäller fr o m 1 januari 2025. De ökade hyresintäkterna är tänkta att täcka kostnaderna och till utveckling av verksamheten.

I slutet av februari delgavs Restaurang Wega omförhandlingen, sedan dess har Malmö museum mottagit en protestlista med 81 namnunderskrifter från den 15 mars samt ett Malmö initiativ med ca 440 röster per 10 april 2024. Avsändare i de båda protesterna är inte Restaurang Wega utan kommer från privatpersoner. Huvuddragen i båda skrivelserna är en oro för höjda lunchpriser, att museet inte längre ska ha en restaurang och att musikkvällarna ska upphöra. Enligt Kulturförvaltningens bedömning finns inga hinder att fortsätta bedriva verksamhet med de nya villkoren.

Restaurang Wega har i mitten av april hänskjutit ärendet till Hyresnämnden för medling. Vad gäller det faktum att Malmö initiativet har fått så pass många underskrifter att det ska tas upp i Kulturnämnden, gör inte att den rättsliga processen för uppsägning till villkorsändring påverkas.

## **Ansvariga**

Annika Cedhagen, kulturdirektör