

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Christer Nothnagl

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Real Estate Science
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 00/5053 SE

Abstract

- Title:** A study of rent settings on older university premises
- Author:** Christer Nothnagl
- Supervisors:** Carl-Magnus Willert, Univ. Lecturer, Div. of real Estate Management, Lund Institute of Technology, Lund University, Sweden
Hans Lind, Univ. Lecturer, Div. of Building and Real Estate Economics, The Royal Institute of Technology in Stockholm, Sweden.
- Purpose:** The purpose of the report is to explain different principles and methods that can be used as a basis for rent setting of premises based on university activity.
- Method:** The project has been performed through literature studies, personal interviews, and discussions.
- Conclusions:** To find a similar market and to solve this market's price is problematic. The solution is to assume that the market originates from the market of office space and that the heavy installation will be added.
- Search strings:** Rent setting of university premises
Akademiska Hus and rent settings

Förord

Olika frågeställningar rörande universitetets lokaler är av stort intresse, speciellt hyresstrukturen. Det markanta är att nästan alla har sin syn på hur lokalfrågan skall lösas. Man kan säga att hela strukturen och utsagorna om vad som är rätt eller fel har dragit författarens intresse till sig. Därav framkom slutligen detta 20-poängs examensarbete för civilingenjörer Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola.

Summerat i efterhand så är det många som skulle ha ett stort tack, speciellt författarens handledare Hans Lind på avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan. Därtill ett personligt tack till Akademiska Hus i Lund som har tillhandahållit utrymme med tillhörande dator. Slutligen skulle författaren vilja tacka alla andra som har ställt upp på frågor, diskussioner, material som har varit relevant till arbetet (Datscha, NewSec, REPAB, SVEFA, Sveriges Fastighetsägareförbund) eller som på något annat sätt bidragit till rapporten.

Lund den 25 september 2000

Christer Nothnagl

Summary

On the 1st of October 1993, Byggnadsstyrelsen closed down its activities. Persistence property related to the universities was transferred to Akademiska Hus after a parliamentary resolution in 1992. The result was that the costs of premises for the possession were realised and that the central government subsidy was changed. Today the revenue at the universities is based on government subsidy and the remaining part comes from research foundation plus commissioned research. The costs related to premises are a part of the total expenses for the activities at the universities. Akademiska Hus has a dominating position at the majority of significant university cities in Sweden. The question is if the level of rent paid by the tenant differs from directives that are established by the Parliament, meaning that they should use assumed market rent.

Reflected on a market with the same constructions of organisation, one finds that the use of market price dominates. Relevant information is gathered by interviewing both landlords and tenants. In situations where equivalent premises are lacking one starts with the usual value for an office and adds a certain amount depending on the different installations. In the structure of the market interviews the alternative solutions of office space are almost unlimited, as long as the changes of premises are paid off within the time of contract.

The structure of Akademiska Hus is not different from other participants on the market. Two objects have been reviewed and both had an estimated market rent, if office space is assumed as a basis. Probably Akademiska Hus does not follow the rent policy because there is some lack of actual information related to space.

Market prices of premises space by Akademiska Hus do not explain the negative trends due to dissatisfaction of the tenants. Using market prices results in a healthy market and as long as the university itself has the possibility to choose premises space, there is a chance to influence the situation. The background of the dissatisfaction probably has several aspects. An appraisal from the author is that the government subsidy is reduced simultaneously as an expansion of the university occurs. Besides that there presumably exists a moral obstacle based on the fact that the tenant pays the rent to the government.

Alternative solutions for healthy markets are few. Only a privatisation would fulfil the market aspects. Proposals that Akademiska Hus should not have the absolute rights to use the land territory have emerged. Private operators should have the chance to build and administrate buildings on land belonging to Akademiska Hus. Solutions such as tenancy or letting the land belong to another government authority were mentioned, but this would lead to financial problems with current Swedish legislation. From a market point of view the situation could be interpreted as if the Akademiska Hus was strategic and is therefore the owner of valuable land property today.

1

Sammanfattning

Den 1 oktober 1993 upphörde Byggnadsstyrelsen med sin verksamhet. Fastighetsbeståndet relaterat till högskole-/universitetsverksamhet fördes över till Akademiska Hus efter beslut i riksdagen 1992. Det medförde att lokalkostnaderna blev synliga och faktiska för brukaren samtidigt som det centrala anslagsförfarande ändrades. Idag är intäkterna hos högskolan/universitetet baserade på statligt anslag och resterande härstammar från forskningsstiftelser samt uppdragsforskning. Kostnaderna relaterade till lokalutrymme är en del av den totala utgiften för verksamheten. Akademiska Hus har en dominerande ställning på ett flertal större universitetsorter. Frågan är om hyresnivåerna som betalas av hyresgästen skiljer sig från direktiven som är fastställda av riksdagen, det vill säga att man skall utgå från marknadsmässiga villkor.

Vid en analys av marknaden framkommer det att vid liknande uppbyggnad där man har separerat på kärnverksamhet och lokalförvaltning utgår man från marknadsvärdet. Information är inhämtad genom intervjuer med både fastighetsägare och hyresgäster. Vid situationer där likvärdigt lokalutrymme saknas utgår man från värdet på kontor och applicerar ett tillägg för installationstäthet. Strukturen i marknadsintervjuerna är den att alternativlösningar på lokalutrymme är nästintill obegränsade, så länge lokalförändringar betalas inom kontraktstiden.

Akademiska Hus särskiljer sig inte strukturmässigt från andra aktörer på marknaden. Två objekt har granskats och båda ligger inom den bedömda hyresnivån om man utgår från marknadsnivån på kontor. Reservationen är att man inte direkt följer hyrespolicyn eftersom aktuell information angående lokalutrymme inte finns sammanställd hos fastighetsägaren.

Marknadshyran hos Akademiska Hus förklarar inte de negativa trenderna gällande missbelåtenhet hos hyresgästerna. Marknadshyran medför möjligheten till en sund marknad och så länge man har chans från universitetets sida att fritt välja lokalutrymme har man möjligheter att påverka sin situation. Bakgrunden till missnöjet orsakas troligen av flertal aspekter. Bedömningen från författarens sida är att det statliga anslaget har minskat samtidigt som en utbyggnad av högskoleplatser sker vilket medför att lokalkostnaderna anses högre än vad de egentligen är. Därtill finns det troligen en brist på förståelse som baseras på att hyresgästen inte finner sig i att betala för lokalutrymmen till staten.

Alternativa lösningar för att eftersträva en sundare marknad är få, bedömer författaren. Enbart en privatisering skulle fullfölja marknadsaspekterna. Förslag har framkommit gällande markinhavet eftersom externa fastighetsägare aldrig ges chansen att uppföra och förvalta en byggnad inom ett campusområde som ägs av Akademiska Hus. Det har nämnts lösningar som arrende eller att marken skulle föras över till någon annan statlig myndighet, men det medför enbart finansiella problem med nuvarande lagstiftning. Ur ett marknadsperspektiv följer det sig naturligt att tolka situationen som den att Akademiska Hus har varit långsiktig och strategisk på den aktuella marknaden.

Vertical line on the left side of the page.

Innehållsförteckning

KAPITEL 1	15
INLEDNING	15
1.0 BAKGRUND	15
1.1 SYFTE	15
1.2 AVGRÄNSNINGAR	15
1.2.1 Kontor	16
1.2.2 Föreläsningssalar	16
1.2.3 Laborationssalar	16
1.3 ÖVERGRIPANDE METODER	16
KAPITEL 2	17
BYGGNADSSTYRELSEN	17
2.1 BYGGNADSSTYRELSENS HISTORIA	17
2.2 BYGGNADSSTYRELSENS HYRESSÄTTNING	18
2.2.1 Allmänt om hyressättningen av lokaler	18
2.2.1.1 Inhyrda lokaler	19
2.2.1.2 Egen regi	19
2.2.1.3 Hyresnivåerna	19
2.3 UNIVERSITETSLOKALER	20
2.3.1 Generella lokaler	20
2.3.2 Speciella lokaler	20
2.4 SLUTSATS	20
KAPITEL 3	22
HYRA PÅ UNIVERSITETSLOKALER	22
3.1 HYRORNAS STRUKTUR	22
3.1.1 Marknadshyresvärdet	22
3.2 GENERELLT OM HYRESSÄTTNINGSMETODER PÅ DE AKTUELLA LOKALTYPEN	23
3.2.1 Kontorslokaler	23
3.2.2 Laborationslokaler	23
3.2.3 Föreläsningssalar	23
3.3 DISKUSSION OM UNIVERSITETSLOKALER I CAMPUSOMRÅDEN	24
3.4 SLUTSATS	24
KAPITEL 4	25
RISK- OCH KONTRAKTHÄNSYN	25
4.1 RISKTAGANDE	25
4.1.1 Affärsrisk	25
4.1.2 Finansiell risk	26
4.1.3 Inflationrisk	26
4.1.4 Politisk risk	27
4.1.5 Vakansrisk	27
4.1.6 Fysiskt betingade risker	27
4.2 OLIKUTFORMADE HYRESAVTAL	27
4.3 SLUTSATS	28

KAPITEL 529

HUR HYROR SÄTTS IDAG, NÅGRA FALLSTUDIER UR HYRESVÄRDPERSPEKTIV29

5.1 FASTIGHETSFÖRETAGENS UPPBYGGNAD I FALLSTUDIerna	29
5.2 KATALOGISERING AV FASTIGHETSÄGANDEFÖRHÅLLANDEN	30
5.2.1 Kategori A	30
5.2.2 Kategori B	31
5.2.3 Kategori C	31
5.3 FASTIGHETSÄGARE TILLHÖRANDE KATEGORI A	31
5.3.1 Amplion	32
5.3.1.1 Hyressättningen	32
5.3.1.2 Hyressättningen på ägda universitetslokaler	33
5.4 FASTIGHETSÄGARE TILLHÖRANDE KATEGORI B	34
5.4.1 ABB	34
5.4.1.1 Hyran	35
5.4.1.2 Nordisk Renting	36
5.5 FASTIGHETSÄGARE TILLHÖRANDE KATEGORI C	36
5.5.1 Locum	37
5.5.1.1 Hyressättningen	38
5.5.1.2 Locums avkastning	40
5.5.1.3 Locums förslag till ny hyressättningsprincip	40
5.5.2 RegionFastigheter Skåne	40
5.5.2.1 Hyressättningen	41
5.6 SLUTSATS	42

KAPITEL 643

HUR HYROR SÄTTS IDAG, NÅGRA FALLSTUDIER UR HYRESGÄSTPERSPEKTIV43

6.1 AMPLIONS HYRESGÄSTER	43
6.1.1 Hyresgäst 1	43
6.1.1.1 Hyreskontraktet	44
6.1.2 Hyresgäst 2	44
6.1.2.1 Hyran	45
6.2 HYRESGÄSTER INOM ABB-KONCERNEN	46
6.2.1 Hyresgäst 1	46
6.2.1.1 Hyran	46
6.2.2 Hyresgäst 2	47
6.2.2.1 Hyran	47
6.3 LOCUMS HYRESGÄSTER	47
6.3.1 Hyresgäst 1	47
6.3.1.1 Hyran	48
6.3.2 Hyresgäst 2	48
6.3.2.1 Hyran	49
6.4 REGIONFASTIGHETERS HYRESGÄSTER	50
6.4.1 Hyresgäst 1	50
6.4.1.1 Hyran	51
6.4.2 Hyresgäst 2	51
6.4.2.1 Hyran	53
6.4.2.2 Hyresvariationer	53
6.4.3 Hyresgäst 3	54
6.5 SLUTSATS	54

KAPITEL 755

JÄMFÖRELSE MELLAN DE STUDERADE ORGANISATIONERNA OCH AKADEMISKA HUS55

7.1 GRUNDLÄGGANDE ASPEKTER VID HYRESSÄTTNING	55
7.2 KONTRAKTSTANDARD	56

7.3 LÖPTIDER, FÖRLÄNGNINGSTIDER OCH UPPSÄGNINGSTIDER.....	56
7.4 HÄNSYNSSTAGANDE TILL RISK VID STÖRRE INVESTERINGAR.....	57
7.5 AREOR.....	57
7.6 INDEXREGLERING SOM INFLATIONSSKYDD.....	57
7.7 HYRAN.....	57
7.8 OPTION.....	58
7.9 FASTIGHETSSKATTDEBITERING.....	58
7.10 AKADEMISKA HUS HYRESNIVÅ I LUND.....	58
7.10.1 Berört område.....	59
7.10.2 Generellt.....	59
7.10.3 Objekten.....	60
7.10.3.1 Objekt A.....	60
7.10.3.2 Objekt B.....	61
7.10.4 Akademiska Hus följande av hyrespolicyn.....	61
7.11 PROBLEMATIKEN.....	61
7.12 SLUTSATS.....	62
KAPITEL 8.....	63
ALTERNATIVA LÖSNINGAR.....	63
8.1 OLIKA LÖSNINGAR GÄLLANDE MARK.....	63
8.2 RENTING.....	64
8.3 PRIVATISERING.....	64
8.4 SLUTSATS.....	64
KAPITEL 9.....	65
SLUTSATSER.....	65
9.1 ANALYS AV AKADEMISKA HUS ÄGDA HÖGSKOLE-/UNIVERSITETSLOKALER.....	65
9.2 FÖRSLAG PÅ FORTSATT ARBETE.....	66
KÄLLFÖRTECKNING.....	67
BILD.....	67
MUNTliga OCH SKRIFTLIGA REFERENSER.....	67
PUBLICERADE KÄLLOR.....	67
TV-REPORTAGE.....	69
BILAGOR.....	70
BILAGA 1 INTERVJUGUIDE.....	70
BILAGA 2 AKADEMISKA HUS HYRESPOLICY.....	71
BILAGA 3 SVERIGES FASTIGHETSÄGAREFÖRBUNDS STANDARDKONTRAKT GÄLLANDE LOKALER.....	73
BILAGA 4 AKADEMISKA HUS POLICY FÖR FÖRVALTNING OCH BYGGANDE.....	79

Kapitel 1

Inledning

1.0 Bakgrund

För lokaler som utnyttjas av universitetet i Lund finns det en dominerande fastighetsägare, Akademiska Hus. Hyressättningen är komplicerad och ibland saknas klara grunder för hyresnivåerna. Anledningarna är flera men en huvudaspekt finner man i det statliga förfarande vid uppförande och upplåtande av lokaler fram till och med ombildningen av Byggnadsstyrelsen 1992-1993, då ett mer marknadsorienterat system infördes.

Byggnadsstyrelsens uppgift var att erbjuda lokaler och tjänster inom lokalförsörjning, fastighetsförvaltning och byggproduktion åt statens civila myndigheter. Åtagandet innebar konkret att Byggnadsstyrelsen gjorde utredningar och program för hur olika myndigheters lokalbehov skulle lösas. Vid lokalbehov var det alltså Byggnadsstyrelsens uppgift att bedöma storleken och dessutom hur dessa skulle kunna tillgodoses.

Under en lång tid var förfarandet sådant att när väl ett beslut tillkommit gällande lokaltilldelning fick myndigheten automatiskt en tillökning av budgeten som täckte kostnaderna för nya lokaler. Detta innebar i praktiken att lokalerna för myndigheterna var gratis och incitament för besparingar saknades.

Dagens hyressättningar på äldre universitetslokaler bygger på Byggnadsstyrelsens hyresnivåer som sedermera har indexreglerats. Därutöver har viss justering gjorts eftersom hyrorna för universitetslokaler har bedömts vara för höga. Ett flertal frågetecken har uppkommit eftersom grunderna delvis saknas i hyressättningen vilket medför oklarheter för både fastighetsägare och hyresgäst.

1.1 Syfte

Syftet med arbetet är att klargöra olika principer och metoder som kan användas som underlag för hyressättning på universitets-/högskolelokaler. Därtill skall nuvarande hyressättning av Akademiska Hus i Lund jämföras med aktuell hyrespolicy samt alternativa möjligheter diskuteras.

Det redovisade arbetets systematik skall dessutom kunna användas av andra för att ge ett bättre beslutsunderlag i hyresfrågor där särskiljning på kärnverksamhet och lokalförsörjning existerar.

1.2 Avgränsningar

I enlighet med arbetets omfång anser författaren att en begränsning av den ingående analysen bör ske till äldre byggnadsobjekt, eftersom det finns ett vedertaget sätt för hyressättning i samband med nyproduktion. Med äldre objekt menas byggnader som är producerade före omstruktureringen av Byggnadsstyrelsen, det vill säga före 1993. Allmänna delen av arbetet berör geografiskt hela Sverige förutom en mer redovisad fallstudie på Lund.

Juridiskt hänseende kommer inte att beröras utan fokus ligger på rent ekonomiska aspekter.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Inom begreppet lokaler faller ett flertal olika kategorier och för att få en mer homogen struktur krävs en indelning i olika grupper. Tre huvudkategorier av lokaltyper kommer att beröras.

1.2.1 Kontor

Kategorin kontor upptar utrymme som används för administrativa uppgifter och skrivbordsbunden "torr" forskning, det vill säga utan att våt substans används.

Begränsningar gällande arean beaktas ej, men lokalen skall inte vara av föreläsningsart, se nedan.

1.2.2 Föreläsningssalar

Utrymme som inhyser många individer och där hjälpmedel för undervisning eller liknande finns. Vid en direkt jämförelse mellan olika typer av lokaler kommer snarlika utrymmen att katalogiseras som föreläsningssalar, till exempel konferenslokaler, seminarielokaler etc.

1.2.3 Laborationssalar

Lokalutrymme som innerfattar någon typ av forskning som inte är skrivbordsbunden, katalogiseras i två fack:

- våta laborationssalar.
- torra laborationssalar.

Våta laborationssalar är konstruerade för att inhysa användning av blöta substanser. Andra lokaltyper som hänföres till kategorin laborationssalar är således torra laborationssalar.

1.3 Övergripande metoder

Grundläggande fakta och allmän information är inhämtad genom litteraturstudier.

De övergripande metoder som har tillämpats vid genomförandet av arbetet har i huvudsak varit intervjuer (intervjuguide se bilaga 1) med nyckelpersoner inom berörda företag. Därutöver har öppna diskussioner förts med insatta personer. Det insamlade materialet (se kapitel 5 och 6) ligger till grund för en marknadsjämförelse med Akademiska Hus universitetslokaler i Lund.

Kapitel 2

Byggnadsstyrelsen

För att få en konkret bild av arvet som Akademiska Hus förvaltar måste man titta på dess föregångare, nämligen Byggnadsstyrelsen. Byggnadsstyrelsens främsta huvuduppgift var att förse statliga myndigheter med lokaler för deras verksamhet, förvalta dessa tekniskt och ekonomiskt samt att producera nya.

2.1 Byggnadsstyrelsens historia

Grunden till Byggnadsstyrelsen lades redan år 1618 då Kammarkollegiumet organiserades (Staffan Nilsson, 1994). Detta skedde av rikskanslern Axel Oxenstierna och innebar att ståthållarna på rikets olika slott och fästningar skulle ansvara för kronans byggnader ute i landet. Förslag gällande byggnadsåtgärder och kostnader skulle årligen inlämnas till Kammarkollegiumet av ståthållarna. Förfarandesättet kvarstod till 1849 då ansvaret överfördes till Överintendentsämbetet.

Från 1634 sköttes kontrollen av kungliga slottet och kronans övriga byggnader i Stockholm av Överståthållarämbetet, huvudstadens motsvarighet till länsstyrelserna.

Under 1700-talet rådde oklarhet mellan alla de olika myndigheterna som ansvarade för vård och uppförande av statliga byggnader. Genom inrättandet av Kongl. Överintendentsämbetet 1818 fick man klarhet i arbetsfördelningen. Myndighetens uppgift bestod i att förvalta kronans hus i Stockholm, fransett Kungliga slottet och en del andra byggnader, därtill att medverka i lokalanskaffningen för ämbetsverken och utöva tillsynen av byggnadsväsendet i landet.

Byggnadsstyrelsen tillkom 1 januari, 1918 efter att överintendentsämbetet upphörde med sin verksamhet 1917. Vid denna tid var förvaltningen av statliga byggnader uppdelat på ett flertal verk, departement och institutioner. Byggnadsstyrelsen var uppdelat i fem byråer:

- byggnadsbyrå
- intendantsbyrå
- kulturhistoriska byrå
- stadsplanebyrå
- administrativa byrå

Fem år efter tillkomsten av Byggnadsstyrelsen utreddes organisationen och man antog kommitténs förslag vilket innebar att byggnadsbyrå delades in i två byråer; utredningsbyrå och byggnadsbyrå.

Förväntningarna på ökad byggnadsverksamhet under sextioalet ledde till en nödvändig översyn av organisationen och till att antalet byråer ökade från sex till elva stycken. Utredningen ledde även till att konsultverksamhet började bedrivas 1966 med namnet BS-konsult AB.

En kraftig decentralisering skedde under 1980-talet då verksamheten flyttade från centrat till regional och lokal nivå.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

I december 1992 beslöt riksdagen att Byggnadsstyrelsens fastighetsbestånd skulle överföras till Akademiska Hus AB, Vasakronan AB och Statens Fastighetsverk. Den 1 oktober 1993 upphörde Byggnadsstyrelsen efter 75 års verksamhet.

2.2 Byggnadsstyrelsens hyressättning

Före budgetåret 1970/71 bestod hyressättningen för statsägda lokaler av ränta, avskrivning på anskaffningskostnaderna och drifts- och underhållskostnader. Därefter skedde en marknadsanpassning av hyrorna vilket medförde en betydande hyreshöjning. Under denna tid var anslagsutformningen till de olika myndigheterna sådan att lokalkostnaderna kunde betraktas som en fri resurs. Det framkom att detta var en ohållbar situation och olika försök gjordes under 1980-talet för att markera att lokaler från myndigheters sida inte var kostnadsfria. Under den stora reformen 1993, då Byggnadsstyrelsen upphörde, fördes lokalkostnaderna in i de olika myndigheters ramanslag. Detta innebar en ökad besparingssträvan hos myndigheterna och realisering av vad lokaler verkligen kostar.

2.2.1 Allmänt om hyressättningen av lokaler

I Byggnadsstyrelsens administrativa föreskrifter, BAF, nr 1551 finns riktlinjerna för hyressättningen av lokaler som Byggnadsstyrelsen upplät till statliga hyresgäster. Definitionen marknadsmässig hyra kunde bestämmas i första hand för sådana lokaler där behovet kunde täckas genom inhyrning. Därtill poängterades att man inte kunde bestämma en marknadshyra exakt utan i princip är det vad man betalar för en likvärdig lokal inom en viss ort/region. Likvärdighet innebar hänsynstagande till läge, ålder och standard.

Anledningen till viljan att hyran borde bestämmas efter marknadsmässiga grunder var den att man bland annat kunde jämföra inhyrda och statsägda lokaler samt att marknadshyran återspeglar värdet av en ianspråktagen lokalresurs.

Underlaget som användes för att bestämma den marknadsmässiga hyran av statsägda lokaler var bland annat hyresstatistik för de inhyrda lokalerna.

Statsägda lokaler katalogiserades i tre kategorier:

- generella lokaler: Lokaler för vilka det fanns alternativ användning och därmed en marknad.
- speciella lokaler: Lokalutrymme som var ett mellanting mellan generella lokaler och exceptionella lokaler. Lokalerna hade normal måttstruktur och belastning men en speciell teknisk försörjning och inredning. Exempel på speciella lokaler var industriliknande lokaler vid de tekniska högskolorna och "tunga" laboratorielokaler.
- exceptionella lokaler: Lokaler för vilket det inte fanns någon alternativ användning och jämförelseobjekt saknades eller var få. De exceptionella lokalerna avvek från byggnadens i övrigt generella måttstruktur, bjälklagsbelastningar och hade en exceptionell teknisk försörjning och inredning. Inom denna kategori fanns exempelvis vindtunnlar och acceleratorhallar.

För generella lokaler gällde det att hyran var en konkurrenskraftig marknadshyra, försiktigt satt enligt direktiven i BAF.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Direktiv för justeringar av hyran för nyproducerade lokaler fanns också för att marknadshyran var lägre än kostnaderna det första året. Förfarandet bestod i fastställande av bashyran¹ och stegringstakten med följderna att nuvärdena av underskottet under de första åren och överskottet under senare år bedömdes ta ut varandra över en tioårsperiod. Där det fanns stora skillnader mellan årskostnaden och marknadshyra att nämnda villkor inte kunde uppfyllas skulle byggnadsprojektet omprövas eller ges till programansvarig inom Verksledningen för beslut.

Inflationen hanterades olika beroende på om lokalerna var inhyrda eller ägdes i egen regi.

2.2.1.1 Inhyrda lokaler

Hyran beräknades med utgångspunkt från bland annat bashyran som hade avtalats med fastighetsägaren och hur stor del av denna som skulle indexregleras. I princip följdes den privata marknaden och dess variationer.

2.2.1.2 Egen regi

Gällande lokaler som ägdes i egen regi var förfarandet enligt följande. Med undantag av nya lokaler gällde för generella statsägda lokaler att hyran skulle omprövas efter marknadsmässiga grunder vart femte år. För nya lokaler skulle omprövningen ske först efter 10 år och därefter vart femte år. Under tidsperioden mellan omprövningarna reglerades hyran budgetårsvis efter konsumentprisindex för oktober månad respektive budgetår. Upplåtelsehandlingen skulle innehålla överenskommelse över hur stor del av hyran som skulle indexregleras och vilket budgetår som var basåret. Generellt var indexregleringen 60 procent om inga specifika skäl förelåg.

För exceptionella lokaler gällde som huvudregel att man följde hyressättningen på speciella lokaler, se universitetslokaler nedan. Dock fanns det en möjlighet till en individuell uppgörelse mellan hyresgästen och Byggnadsstyrelsen avseende grunderna för hyresberäkningen.

Där huvudregeln tillämpades ansågs det att hyran borde ligga kvar på ungefär oförändrad nivå efter det att avskrivningstiden hade löpt ut och fram till dess att man hade genomfört en mer genomgripande upprustning av lokalerna. Vad som menas med en oförändrad nivå framgår inte i direktiven. Tolkningen från författarens sida är att man fortsatte med samma hyresnivå som vid avskrivningstidens slut men justerade den i takt med värdetförändringen i de generella lokalerna med följderna att ett visst inflationsskydd kvarstod. Vid förfarandet där hyran var grundat på en individuell uppgörelse och hyresgästerna hade åtagit sig uppgiften att skriva av byggnaden/anläggningen på kort tid tyckte man att hyresgästen skulle tillgodoräkna sig detta i form av en hyressänkning. Denna hyressänkning skulle träda ikraft när avskrivningstiden hade löpt ut.

2.2.1.3 Hyresnivåerna

I utredningen av statliga lokalkostnader 1986 (Ds Fi 1986:28) framkom det att hyressättningen generellt hade varit marknadsanpassad sedan början av 1970-talet. Anledningen var att interndebiteringssystemet på statliga lokaler byggde på marknadspriser för motsvarande lokaler. I bakgrunden ligger bland annat en hyresutvecklingsundersökning under perioden 1972-1981 och en hyresnivåundersökning 1985-1986. Därtill hade man bedömt, trots stort antal inhyrda areor, att hyresnivån eller dess utveckling för kontorslokaler på den privata marknaden inte hade påverkats. Generellt hade hyresutvecklingen följt den i

¹ Andel av kontrakterad hyra som skall indexregleras enligt hyresavtalets indexklausul.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

landet sedan 1976 utanför Stockholmsområdet och därjämte varit jämförbar med konsumentprisindex. Det bör beaktas att de lägre hyresnivåerna på egenägda lokaler i Stockholmsregionen oftast berodde på att de inhyrda lokalerna var nya eller totalrenoverade medan egna lokaler var äldre. Hyresnivåerna i övriga landet låg delvis över de marknadsmässiga nivåerna, anledningen till detta var att en stor andel var speciellt verksamhetsanpassade.

Vid jämförelse av lönsamheten, uttryckt som resultat per ytenhet, framkom det att Byggnadsstyrelsens fastighetsförvaltning låg på en nivå likvärdig med andra fastighetsföretag. Däremot fanns det en skillnad i förvaltningskostnaderna, där Byggnadsstyrelsen låg högre än andra fastighetsförvaltande bolag.

2.3 Universitetslokaler

Till och med budgetåret 1992/1993 sköttes lokalkostnadsutbetalningarna inom högskoleområdet centralt från ett gemensamt lokalkostnadsanslag under Utbildningsdepartementet (Jakob Smith, Utbildningsdepartementet). Från detta anslag betalades lokalhyrorna för ett trettiotal högskoleenheter direkt till Byggnadsstyrelsen. Betalningarna utbetalades genom direktiv från högskoleenheterna vid debiteringsbesked av Byggnadsstyrelsen. Förfarandet medgav att lokalkostnaderna därmed blev ointressanta såväl för högskoleenheterna som för de verksamhetsansvariga inom högskoleområdet.

Hyressättningen grundades på en indelning av universitetslokaler i två kategorier:

- generella lokaler
- speciella lokaler

Generella lokaler innefattade undervisningslokaler och lättare laboratorielokaler medan speciella lokaler var industriliknande lokaler vid de tekniska högskolorna.

2.3.1 Generella lokaler

Avskrivningstiden för generella universitetslokaler var satt till 60 år och hyresnivån skulle vara marknadsanpassad.

2.3.2 Speciella lokaler

Avskrivningstiden för speciallokaler låg på 30 år. Grunden till hyressättningen var, förutom avskrivningstiden, att:

- kostnaden för investerat kapital skulle beräknas med gällande ränta vid beräkningstillfället.
- nuvärdet av under- och överskott skulle ta ut varandra under en 20-årsperiod.
- hyresförändringen skulle följa den generella ändringen för lokaler.

Byggnadsstyrelsens indexreglering låg normalt på 60 % och räknades upp med konsumentprisindex. Normalt användes totalhyra som inkluderade kostnader för förbrukning av medier.

2.4 Slutsats

Incitamentet till lägre hyreskostnader och förståelse för lokalernas verkliga kostnader framkom inte direkt för de svenska myndigheterna innan omstruktureringen 1993. När en uppräkningsdärför sker av hyresnivåerna med olika index kan man hamna på en tillsynes för hög nivå. Anledningen därav är avsaknaden av stimulans för att bedriva sin verksamhet i

Hyrer på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

lokaler som är ekonomiskt försvarsbara relaterat till sin myndighetsutövning. Således fås en för hög hyresnivå, sett från myndighetens perspektiv, när man fortfarande utövar sin verksamhet i lokaler som härstammar från Byggnadsstyrelsens tid.

Gällande högskolesektorn är förfarandet den att lokalkostnaderna inte fördelades på enskilda högskolor eller verksamhetsområden utan samlades på ett anslag. Vid ett sådant tillvägagångssätt får hyresgästen knappast något skäl att beakta sina lokalkostnader, vilket i sin tur medför att någon typ av lokalplanering inte existerar för att minska lokalutrymmena och därmed utrymmeskostnaderna.

Kapitel 3

Hyra på universitetslokaler

Detta arbete berör i sin helhet de ekonomiska aspekterna vid hyra av universitetslokaler. Bakgrunden är synpunkter från hyresgästerna att hyresnivåerna ej överensstämmer med den allmänna marknadens nivåer. Grunden till detta är att marknaden till viss mån, beroende på ort, domineras av ett fåtal fastighetsförvaltande bolag. Dessa aktörer har i sin tur en mer eller mindre dominerande ställning samtidigt som intresset från staten/kommunerna att upprätthålla och garantera långsiktigheten av högskolefastigheter existerar. Konsekvensen av detta kan vara att marknaden påverkas negativt och att balansen mellan hyresgäst och fastighetsägare till följd av detta rubbas.

Det klassiska kostnadstänkandet som oftast har legat till grund vid hyressättning frångås mer och mer. I dagsläget med större komplexitet i omvärlden än tidigare, ställs det högre krav på beslutsunderlag, vilket framhäver tyngden av bland annat hyreskontrakten och övriga kontrakt som är av vikt.

3.1 Hyrornas struktur

Generellt skall hyresnivåerna spegla värdet på det upplåtna utrymmet för brukaren. Detta värde kan i sin tur påverkas av olika aspekter samtidigt som hyreslagstiftningen kan begränsa möjliga uttagmöjligheter. Uttagstaket spelar störst roll för bostadsareor genom bruksvärdeshyran medan lokaler, vilket är aktuellt i detta fall, inte har sådana krav utöver att lokalhyror ej får vara oskäligen. Innebörden blir att marknadshyresvärdet är det sannaste värdet för en lokal och därmed endast nivåer klart därutöver är oskäligen och således ogiltiga. Var gränserna går för rimlighet och orimlighet kommer ej att tas upp.

Detta gäller i förhållanden där inte internhyresförfarande används eftersom hyreslagstiftningen inte berör interna hyresavtal.

3.1.1 Marknadshyresvärdet

Generellt sett brukar det pratas om marknadshyra i lagstiftningen men i ekonomiska sammanhang är detta en feldefinition (Håkan Bejrums et al., 1989). I ekonomin särskiljs det på pris och värde. Priset är vad man faktiskt betalar medan värdet är en personlig uppfattning som är skilda för olika individer. Grunden till problemet i arbetet är att universitetet betalar ett pris för sitt utrymme som delvis inte överensstämmer med deras värdeuppfattning, därför krävs det en enhetlig definition av vad hyran ska spegla. Det bör tilläggas att båda parter intresse skall beaktas, det vill säga både innehavarens och nyttjarens. De olika parterna har olika mål och värderingar men dessa måste mötas på en godtagbar nivå. För att inte missgynna någons intresse måste man hamna på en nivå som är rimlig. Denna nivå, eller rättare sagt marknadshyresnivån, är speciell i situationer då valmöjligheter saknas.

Ett begrepp som speglar sanningen bättre torde vara en sammanslagning av definitionen marknad som ligger i grunden och värdet som betecknar värdet på utrymmet. Detta skulle innebära följande definition av marknadshyresvärdet:

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Det är den mest sannolika hyresnivån som ett utrymme betingar på en fri och öppen marknad.

För marknadshyresvärdet krävs det alltså både en fri och öppen marknad. Begreppet sannolik finns med för att poängtera problematiken att fastställa hyran. Man måste alltid vara medveten om att det är omöjligt att säkert fastställa en hyresnivå. Variationerna i hyra mellan olika lokaler kan vara stora, eftersom de har framkommit genom förhandlingar där olika parter har olika värderingar.

Över tiden kan hyresnivåerna delvis avvika ifrån vad som bedöms som marknadshyresvärdet vid den tidpunkten. Den intressantaste tidpunkten för fastställelse av marknadshyresvärdet är vid kontraktsskrivning.

3.2 Generellt om hyressättningsmetoder på de aktuella lokaltyperna

För att kunna bedöma det sannolikaste marknadshyresvärdet vilket är beroende på bland annat installationstäthet, kostnader etc. bör en uppdelning av lokaltyper göras.

3.2.1 Kontorslokaler

Lokaltyper som faller inom definitionen kontorslokaler och ej är speciallokaler följer vanlig ekonomisk teori i avseendet utbud och efterfrågan. Innebörden är således att efterfrågan och utbudet är grundläggande. En viktig parameter är läget, där ett centralt belägen kontorsutrymme har ett högre värde än en likvärdig lokal utanför det centrala området. Likvärdiga objekt vara svåra att hitta och därför måste man tänja på gränserna för att sedan kalibrera ingående data.

Därmed är det inte sagt att det sanna värdet ligger i direkt anknytning till vad en hyresgäst betalar. Anledningen att betalningsnivån är felaktig kan bland annat bero på bristande information eller andra faktorer. Det innebär att man inte kan utgå från ett enstaka likvärdigt objekt vid bedömning av hyresnivåerna utan måste se på flera. Det finns inget som säger att det behövs exakt x stycken jämförbara lokalutrymmen utan antalet följer sedvana.

3.2.2 Laborationslokaler

Lokalutrymme som faller inom benämningen laborationslokaler följer inte utbud/efterfrågesystemet. Anledningen därav är att denna typ av lokaler är ändamålslokaler som i sin tur medför att något direkt utbud inte existerar på den öppna marknaden.

Hyressättningen för dessa härleds oftast till ett internt hyressättningssystem där hyresparametrarna är mer beroende på ägaren än på marknaden. Det så kallade internhyressystemet bygger ofta på produktionskostnaderna och att man sedan "skriver av" lokalen. Tankegångar existerar på marknaden där laborationssalar ses som produktionslokaler – kontorslokaler på den externa marknaden (Per Wieslander, SVEFA). I sådant fall skulle hyran sättas på samma sätt som för kontorslokaler men med beaktande av de kostnader som läggs ner för den specifika verksamheten. Metoden är oftast så krävande och osäker att man hellre väljer att bygga eget och därmed får skräddarsydda lokaler.

3.2.3 Föreläsningssalar

Hyressättningsmetoderna följer delvis laborationssalsförfarandet, det vill säga resonemanget gällande internhyra. Men det förekommer även externa föreläsningssalar som till exempel

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

konferenslokaler. Konferenslokaler kombineras med andra tjänster som exempelvis banketter, luncher med mera och hyresnivån styrs således inte enbart av lokalen i detta fall.

3.3 Diskussion om universitetslokaler i campusområden

När Byggnadsstyrelsen avvecklades 1993 bildades två nya bolag varav ett var Akademiska Hus. Bolagets syfte är att förvalta ändamålsfastigheter knutna till universitet och högskolor. Definitionen ändamålsfastighet finner man till exempel i SOU 1997:96:

"...bör en ändamålsfastighet i första hand definieras som en fastighet där hyresgästen – den statliga myndigheten – har starkt begränsande alternativ till den aktuella lokalen. Detta kan bero på fastighetens tekniska utformning eller på faktorer som direkt kan hänföras till verksamhetens karaktär. Om det t.ex. är väsentligt för ett större universitet är att bygga upp och bibehålla en campusmiljö, innebär det att möjligheterna att flytta små."

(SOU 1997:96 sidan 16)

Begreppsförklaringen ovan av ändamålsfastigheter medför att marknadshyror eller rättare sagt marknadshyresvärdet inte kan appliceras direkt på marknaden som Akademiska Hus arbetar på. Därav följer författarens reflektioner att strukturen i Lund, speciellt gällande den tekniska högskolan, är av typen campusområde². Att använda en definition som utgår ifrån marknaden bör då vara missvisande. Ett campusområde bör sannolikt vara likvärdigt för universitetet med vad ett centrum är för allmänheten. Det innebär även att campusområden som inte ligger centralt i orten ligger centralt för sig. Detta skulle innebära att institutioner som ligger utanför campusområden men kanske ändå centralt i orten kommer att ha lokaler som de bedömer som mindre värda.

En annan reservation som bör göras vid användningen av begreppet marknad är utbudet. Vad skulle till exempel en större universitetsbyggnad ha för alternativ användning? Svaret att alternativ saknas är inte självklart. Man skulle kunna med hjälp av smärre ombyggnader anpassa vissa objekt. Författaren menar därmed att en direkt jämförelse inte skulle spegla sanningen. Vad som krävs för att under rådande förhållande kunna använda definitionen marknadshyra är inte att fastställa vad hyresnivån ligger på grannfastigheter och likvärdiga objekt utan vad marknadsaktörer värderar i avtalskontrakten vid liknande situation. Det betyder att man inte skall utgå ifrån generella värderingar utan av förhållandet som råder vid universitetslokaler. Detta leder oss till att en jämförelse av andra förvaltningssituationer krävs för att kunna konkretisera situationen. En sådan jämförelse och bakgrund återfinns i kapitel 5 och 6.

3.4 Slutsats

Universitet/högskolelokaler existerar inte alltid på den öppna marknaden. Det kan föranleda till svårigheter gällande hyressättning. Marknadshyresvärdets nivå är således beroende av marknadens kontraktsinnehåll, det vill säga för vilka tjänster hyresgästen betalar.

² Campus är här en benämning på sammanhängande universitetsområde som är självförsörjande när det gäller utbildning och forskning.

Kapitel 4

Risk- och kontrakthänsyn

Inom Sverige finns det ett flertal fastighetsförvaltande bolag, men även andra typer av bolag som arbetar indirekt med utrymmesfrågor. Strukturen på marknaderna de jobbar på varierar starkt. Vissa arbetar renodlat med fastighetsförvaltning medan andra har förvaltning som bisyssla till ordinarie verksamhet. Det föranleder till olika hänsynstagande i kontrakten på lokaler.

En viktig parameter vid utformning av hyreskontrakt är fördelningen av risker. Med hjälp av hyreskontraktet kan man fördela ansvaret mellan parterna som i sin tur leder till olika risktagande. Högre risk för fastighetsägaren betyder högre hyresnivå för hyresgästen och vice versa. Sammantaget leder detta till olika riskantagande och olikutformade hyresavtal.

4.1 Risktagande

Risk i anknytning till fastigheter är ansenligt beroende på kapitalintensiteten och de oftast mycket långa livslängderna hos ett objekt. Varje byggnad är också lägesmässigt unik.

På hyresmarknaden finns ett flertal risker relaterat till fastigheter. Anledningen är att det alltid finns en viss osäkerhet för framtida händelser där utfallet kan bli bättre eller sämre än förväntat. Osäkerheten som definieras såsom risk är möjligheten av en investering att variera inom ett utfallsområde. Väntevärdet (Gunnar Blom, 1989) är medelvärdet av de olika utfallsmöjligheterna och där spridningen mäts genom standaravvikelse eller varians. Sammantaget är att ju lägre variansen och standardavvikelsen är desto mindre är osäkerheten berörande investeringens utfall. Riskerna varierar med hänsyn till hyresgästens bransch och företagets styrka. Med hyresgästens bransch menas här kärnverksamheten, men även lokalkategorin är av stor vikt. Av objektstyper anses bostadsfastigheter vara förknippat med lägst risk medan industrilokaler innebär hög risk. Kommersiella fastigheter utgör ett mellanläge. Förutom detta innebär även att attraktiva lägen minskar risken. Det bör nämnas att traditionellt sett har fastigheter förknippats med relativt låg risk.

Två begrepp som är intimt förknippade är risk och förräntning. I enlighet med ökat risktagande utfaller kravet på högre avkastningskrav som kompensation från investerarens sida. Hänsynstagande i kalkylräntan är ett sätt att ta riskhänsyn, där en högre ränta speglar högre risk och vice versa.

4.1.1 Affärsrisk

I samband med hantering av risk faller det sig naturligt att ta del av förräntningskraven som speglar investeringens/företagets osäkerhet. Vid hög risk ställs det krav på ett högt förräntningskrav. Det som påverkar förräntningskraven är tillgångens betavärde³, som i sin tur är beroende på hur investeringen/företaget sammanhänger med den allmänna utvecklingen i ekonomin. I detta fall när vi pratar om investeringens/företagets osäkerhet så avser den universitetsområden av typ campuskaraktär.

³ Risk

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Sambandet mellan förräntningskravet på en viss tillgång och förräntningskravet på marknadsportföljen finner man i CAPM-formeln (Capital Asset Pricing Model):

$$P = P_{rf} + \beta(P_m - P_{rf})$$

Där:

P = Förräntningskravet på en viss tillgång.

P_{rf} = Den riskfria räntan, räntan på statsobligationer.

β = Tillgångens betavärde.

P_m = Marknadsportföljen, det vill säga en portfölj sammansatt av alla typer av tillgångar som existerar.

I det aktuella fallet där verksamhetsområdet enbart innefattar universitetsinrättningar hamnar man på ett betavärde som ligger under 1, det vill säga ett lägre förräntningskrav på tillgångarna. Anledningen därav är att hyresgästen skriver långa kontrakt och generella risker som konkurssituationer är små, eftersom staten är den egentliga hyresgästen. Reservation till det sagda är omstrukturering eller nedläggning av utbildningsplatser som får liknande effekter förutom att pengar finns för avvecklingen. Ett betavärde på 1 innebär att fastighetens/-ernas förräntningskrav kommer att vara lika med marknadsportföljens. Riskfria investeringar, det vill säga $\beta=0$, innebär ett förräntningskrav som ligger på den riskfria räntan. Den riskfria räntan är lika med räntan på statsobligationer, där betalningsplikterna förväntas fullföljas.

Företagets styrka eller rättare sagt universitetets bör anses som hög. I grunden ligger samhällets intressen som påverkar det ekonomiska tillflödet, vid sidan av de externa finansiärerna. Sannolikheten för drastiska besparingar eller rentav nedläggning av universitet bedöms vara så små att någon hänsyn därtill inte behöver tas. Det sagda gäller de större etablerade universiteten medan nya små högskolor som inte kan skapa en egen eftertraktad profil och som har svårt att fylla sina platser bedöms ligga inom en latent farozon.

4.1.2 Finansiell risk

Finansiell risk kan definieras som en underavdelning till affärsrisken. Anledningen därav är att fastigheter är kapitalintensiva och finansieras därmed oftast med stora andelar lånat kapital. En belysning av problematiken finner man i den så kallade hävstångseffekten (Håkan Bejrums et al., 1996). Namnet hävstångseffekten relateras till att det lånade kapitalet fungerar som en hävstång. I klartext så är innebörden den att om inte en fastighets driftnetton täcker dess kapitalutbetalningar så minskas det egna kapitalet och tvärtom. Ju högre andelar lån fastigheten har desto kraftigare blir effekten på det egna kapitalets förräntning, i både positiv och negativ riktning.

4.1.3 Inflationsrisk

Inflation betyder att det reala värdet över tiden urholkas, om inte det nominella priset/värdet samtidigt stiger. Kontraktsmässigt finns det olika möjligheter för att minska risken att penningvärdet urholkar det reala värdet över tiden. Man kan till exempel använda sig av korta kontraktstider vilket medger möjligheten att justera hyresnivån eller tillämpa index, där en del av hyran indexregleras enligt hyresavtalets indexklausul. Det vanligaste indexet marknaden använder sig av är konsumentprisindex⁴ (KPI). Används KPI som helhet vid indexreglering så påverkas hyresökningen med en ökning i procentenheter som står i relation till dess vikt.

⁴ Hyrornas andel i KPI år 2000 är 107,5 promille (Kamala Krishnan, SCB).

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Nackdelen med den förstnämnda varianten är att korta hyreskontrakt innebär osäkerhet för fastighetsägaren. Denna osäkerhet löses genom högre ställda avkastningskrav av ägaren som i sin tur medför högre hyror. Den andra metoden innebär att man inte kan ta del av värdestegringar/värdeminskningar beroende på marknadsutvecklingen. Det betyder att endera av parterna kan bli lidande vid långa kontraktstider.

4.1.4 Politisk risk

Politiska beslut påverkar marknaden på olika sätt och kan därmed räknas som en risk. Emellanåt har byggbranschen haft höga statliga subventioner och därtill finns täta återkommande förändringar gällande fastighetsskatten och statliga räntebidrag.

Författaren menar att man bör vara återhållsam med att ta med olika typer av statliga subventioner och bidrag i kalkylerna. Garanterade engångsutbetalningar från statens sida är riskfria att ta med i beräkningar. En investering bör vara lönsam utan exempelvis räntebidrag om man använder sig av långa kalkylperioder. När det däremot gäller fastighetsskatten debiteras oftast en uppskattad skattenivå av lokalhyresgästerna för att sedan justeras när fastighetsskatten är fastställd. Det sistnämnda innebär att risken minimeras för fastighetsägaren vid eventuell höjd fastighetsskatt.

Inom högre utbildningsväsen är politiska beslut av stor vikt. Stora delar av anslagen är statliga och beslut som ökar antalet utbildningsplatser samtidigt som anslagen minskar kan ha stora ekonomiska effekter för lokalutnyttjarna. De sistnämnda effekterna påverkar i slutändan lokalägaren på grund av eventuella besparingskrav från nyttjarens sida.

4.1.5 Vakansrisk

Det finns alltid en potentiell risk att lokaler blir lediga eller att det inte finns intressenter till lokalutrymmena. Med anledning därav läggs en uppskattad summa på hyrorna som skall täcka framtida eller nuvarande lediga utrymme. Författarens bedömning är att man pratar om procentnivåer runt fem procent, men detta är som nämnts innan en nivå som måste bedömas från objekt till objekt.

4.1.6 Fysiskt betingade risker

Risk som infaller inom begreppet fysisk risk är oförutsedda händelser såsom vattenläckor, brand, sättningar etc. Denna typ av risk kan elimineras genom att försäkringar används.

4.2 Olikutformade hyresavtal

Från att ha varit enkla och schematiskt utformade tenderar hyreskontrakten att innehålla obegränsat med överenskommelser mellan parterna, det vill säga mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Vad som anses positivt för en part kan anses negativt för en annan part. Det optimala kontraktet är formulerat i sin bundenhet så att båda parter intressen tillgodoses. Detta leder oss till att vid kontraktsbeskådning inte enbart titta på den ena parten utan tillse att båda berörs.

Inom branschen finns det företag som arbetar på olika marknader och med olika förutsättningar. Detta medför att en generell datainsamling utan krav på verksamhetsområden är missvisande. Det krävs en grund som är stommen för jämförelsen och där man kan applicera det som kommer fram på de aktuella situationerna, framkomna på förhållandet som är aktuellt. Kriterier och val av företag berörs i kapitel 5.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

4.3 Slutsats

Man måste alltid beakta alla tänkbara utfall när det gäller oförutsedda händelser. Storleken på följd effekterna är beroende på hur förutsedda prognoserna har varit. Samtidigt bör det nämnas att man inte kan ta fullt uttag från sina kunder för att själv få en fullständig garanti. Detta skulle leda till oacceptabla hyresnivåer som i sin tur leder till vakanser.

Hyresnivåerna skall åtminstone täcka de löpande utgifterna och vara så pass bärkraftiga att risker täcks på ett rimligt sätt. Affärsrisken har redan tagits hänsyn till innan man satsade kapital i en viss bransch och om inte utfallet överrensstämmer bör en omprövning av värderingarna ske gällande verksamhetsområde.

Kapitel 5

Hur hyror sätts idag, några fallstudier ur hyresvärdsperspektiv

En viktig aspekt som måste beaktas är hur marknaden egentligen fungerar. Ett mer konkret utlåtande kan ej göras innan man har tagit del av marknadsaktörernas handlande eftersom de utgör marknaden. Det bör tilläggas att generella bedömningar inte kan göras på hur verkligheten ser ut genom slumpmässiga intervjuer inom berört område. Sanningen är mer komplicerad än så eftersom flertal olika värderingar existerar från aktörernas sidor och det finns inget direkt facit hur det skall eller borde se ut. Däremot kan en bild fås av tendenser som existerar, eller om det finns en "röd tråd".

Nedan beskrivs intervjuer av totalt fyra fastighetsägare. Strukturen hos de aktuella hyresgästerna tas upp i kapitel 6. Anledningen är att man får en helhetsbild av situationen och att eventuella missnöjen från någon part framkommer.

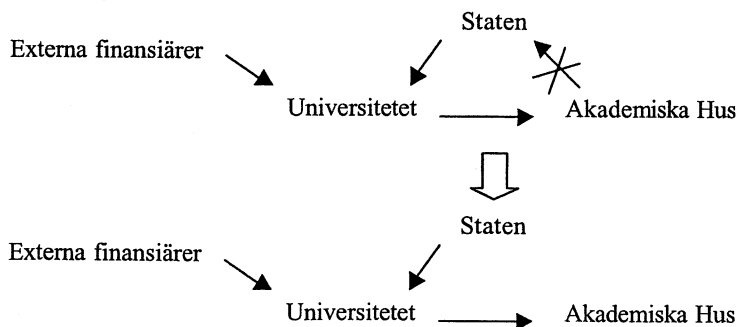
5.1 Fastighetsföretagens uppbyggnad i fallstudierna

Företag som ligger till grund för själva framtagandet av hyressättningen avser att falla inom samma område som Akademiska Hus och deras policy. Den vedertagna synen och den sanna synen är att flödet av det ekonomiska kapitalet är en sluten cirkel med externa finansierare.



Figur 5.1 Det ekonomiska flödet inom universitetsvärlden när fastighetsägaren är Akademiska Hus.

Med en definition av hyran där man frånser internhyressättning och klargör att hyresnivån skall ligga på marknadens nivå fås en annan bild av situationen. Detta medför att cirkeln inte längre kommer att vara sluten utan att förvaltningsbolaget, här Akademiska Hus, är sista anhalten för det ekonomiska flödet bortsett från eventuell utdelning av vinst (räntekrav på eget kapital) till ägaren.



Figur 5.2
Teoretisk syn på
Akademiska Hus
pengaflöde vid en
marknadssituation.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Relationerna som beskrivs ovan mellan Akademiska Hus och staten är inte generellt vid statsägda bolag. Man måste bland annat beakta hur precis staten är i sitt utövande som ägare. I det rådande fallet lägger sig inte staten i den löpande fastighetsförvaltningen som utövas av Akademiska Hus. Primärt så utser staten, genom Finansdepartementet som förvaltar aktierna i Akademiska Hus, på bolagsstämman styrelsen i moderbolaget som i sin tur utser VD. Ägaren ställer därutöver också krav på avkastning på det insatta kapitalet, årlig utdelning till ägarna och soliditet för koncernen som helhet.

En applicering av det framförda på den svenska marknaden i dagsläget innebär sökning av företagssituationer som är likvärdiga och där en separation mellan övergripande huvudman och den fastighetsförvaltande enheten finns. Det är entydligt att man är intresserade av varandras ekonomiska framtidsutsikter men vad som här menas är att ekonomiskt kompanjonskap ej skall existera. Därtill måste den viktigaste hörpelaren finnas och det är en opåverkad marknadssituation. Det är en situation där ingen marknadsrubbnings förekommer. Marknadsrubbnings kan vara av typen statliga subventioner, kommunala bidrag, särskild lagstiftning eller liknande. I så fall kan ett så homogent underlag som möjligt fås där sanningen speglas rättvist.

5.2 Katalogisering av fastighetsägandeförhållanden

Det är svårt att finna enskilda bolag som uppfyller de eftersökta kriterierna. Det finns ett språng från att enbart ha satsat på kärnverksamheten och sålt ut fastighetsbeståndet till att man har fastighetsförvaltningen som en naturlig verksamhet jämte kärnverksamheten. Därför tycker författaren att en katalogisering medför en bättre överblick av situationen.

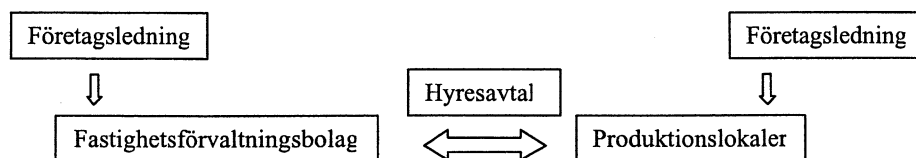
Här genomförs en grov kategorisering i tre fack, där dessa benämns som:

- Kategori A
- Kategori B
- Kategori C

Definitionen produktionslokaler nedan hänförs till lokalutrymme som krävs för kärnverksamheten.

5.2.1 Kategori A

Här finner man bolag som har skiljt helt på kärnverksamheten och fastighetsägandet och avvecklat fastighetsägandet, då fastighetsägande inte ursprungligen är kärnverksamheten. Resultatet är att efter frigörandet av kapitalet, det vill säga försäljningen av fastighetsbeståndet, uppstår ett vanligt fastighetsförvaltningsbolag som inte har någon anknytning till ursprungskärnverksamheten.



Figur 5.3 Förhållande inom kategori A.

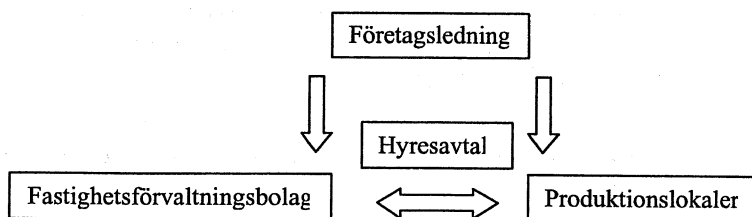
Hyrer på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

I denna kategori finns således ursprungsverksamheter som har samma utgångsläge som andra företag som enbart hyr på den privata marknaden. Undantag kan vara att man vid utförsäljningen kan ha haft olika kontraktslösningar så att man kan ta del av vissa förmåner.

5.2.2 Kategori B

Till denna kategorisering hänförs bolag som både bedriver sin kärnverksamhet och fastighetsförvaltning men där fastighetsföretagandet bedriver sin verksamhet som ett självständigt, sidoordnat bolag.

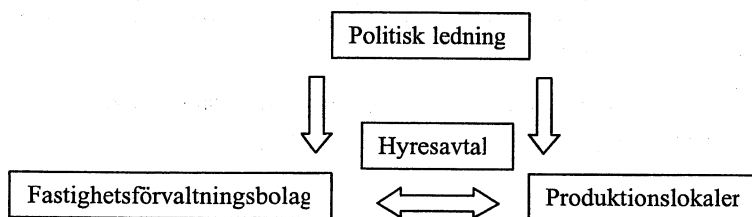


Figur 5.4 Förhållande inom kategori B.

Här finns även lösningar som fastighetsrenting för att frigöra kapital.

5.2.3 Kategori C

Under denna kategori finner man liknande förhållande som i kategori B. Den enda direkta skillnaden är att själva företagsledningen i privat regim saknas. Företagsledningen består av politiska representanter.



Figur 5.5 Förhållande inom kategori C.

Marknaden och politiska beslut har i många fall drivit fram de offentliga fastighetsbolagen. Enligt författarens bedömning arbetar de i mångt och mycket på en hårdare marknad än privata bolag. Författaren anser att avsaknaden av full handlingsfrihet liknande den som råder på den privata marknaden inom lagliga gränser inte existerar hos ett offentligt bolag, och därför sker en separat katalogisering.

5.3 Fastighetsägare tillhörande kategori A

Amplion är ett fastighetsbolag i Sverige som uppfyller kriterierna under kategori A. Bakgrunden var att Telia avyttrade sitt kommersiella fastighetsbestånd. Resultatet blev att man från en fastighetsägarsits hamnade i en hyresgästsits med frigjort kapital och med en koncentration på sin kärnverksamhet.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

5.3.1 Amplion

Amplion Fastigheter AB bildades 1998 i samband med att man förvärvade merparten av Telias kommersiella fastighetsbestånd. Bolaget är ett konsortium av svenska och internationella investerare bestående av Deutsche Bank, SPP, The Harbert Group, Öhmans Fondkommission samt Catella. Idag äger Amplion 240 fastigheter i Sverige med en uthyrbar area om 1 miljon kvadratmeter, varav enbart cirka 1 procent består av bostäder.

Koncernen består av moderbolaget Amplion Fastigheter AB jämte dotterbolagen:

- Amplion Fastigheter Södra AB
- Amplion Fastigheter Mälardalen AB
- Amplion Fastigheter Västra AB
- Amplion Fastigheter Norra AB

Därtill ingår även två objektsbolag för enstaka fastigheter.

I augusti 1999 såldes det tidigare helägda bolaget Telerit Förvaltning AB till Dalkia Facility Management AB. Idag har förvaltningsbolaget i uppdrag att ansvara för den löpande tekniska förvaltningen av Amplions fastigheter.

Fastighetsbeståndet består av 128 prioriterade och 110 oprioriterade fastigheter. De prioriterade består huvudsakligen av kontorsfastigheter belägna i 49 kommuner och de oprioriterade består i huvudsaken av mindre industri- och teknikfastigheter belägna i 85 kommuner. Totalt återfinns Amplions fastigheter i 112 av Sveriges 289 kommuner. Uthyrningsgraden i beståndet uppgår till 90 procent av totala hyresvärdet, där de prioriterade fastigheterna motsvarar nära 90 procent av Amplions totala hyresvärde.

Kontraktstocken består av 1 700 hyresavtal varav knappt 650 är hyresavtal med 25 olika bolag och enheter inom Teliakoncernen. Övriga kunder återfinns framförallt inom branscher som den offentliga sektorn inklusive utbildning och statliga bolag, tjänste- och serviceföretag, tillverkningsindustrin samt finanssektorn.

Organisatoriskt sett är Amplion Fastigheter AB uppdelat i två affärsområden med totalt 45 befattningar. Affärsområdena är Fastigheter och Försäljning.

5.3.1.1 Hyressättningen

Fastighetsägarens innehav härstammar från Telias fastighetsbestånd. Man har alltså från Telias sida, gått så långt att man har frigjort kapital som var bundet i fastigheterna. Nu utgör Telia en av Amplions största hyresgäster och 40-45 procent av den totala hyresintäkten härstammar därifrån. Förhållandet mellan Telia och hyresvärden särskiljer sig inte från andra externa hyresgäster, vilket innebär att alla hyresgäster har samma utgångsförutsättningar.

Hyresnivåerna är baserade på ägarnas avkastningskrav på satsat kapital och driftnettot vilka tillsammans utgör minimum för den hyresnivå som måste uttagas. Det innebär att driftnettot skall vara positivt första året, om inte så förs en diskussion kring risken med hyreskontraktet, en risk som måste säkras med en bankgaranti. Faktorer som kan påverka nivåerna utöver miniminivån är tillgången och efterfrågan beroende på marknadskrafterna på orten, vilka inte särskiljer sig från då Telia ägde fastighetsbeståndet.

Kalkylen som ligger till grund för hyressättningen tar hänsyn till såväl avkastningen på eget kapital som kostnaderna för lån relaterat till fastigheten utöver det egna kapitalet samt för investeringar och ombyggnader som erfordras.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Löptiderna styrs av investeringar som har gjorts både från fastighetsägarens och från hyresgästens sida. Generellt så ligger den kortaste kontraktsgrensen på tre år, framförallt för att en indexreglering av hyran skall kunna ske, vilket inte är tillåtet för kortare kontraktstider. Kontrakt som understiger ett år tecknas inte eftersom mervärdesskatten därmed vållar problem och man måste avregistrera fastigheten. Normaltid för kontraktlängderna ligger på fem år. Telia har löptider på 10-12 år beroende på tunga investeringar i sina teknikdelar. I sina kommersiella lokalutrymmen har Telia treåriga kontraktstider på sin höjd.

Uppsägningstiderna följer i allmänhet hyreslagen, det vill säga nio månader. Där ingen uppsägning har skett så följer förlängningen av kontraktstiden med samma kontraktslängd som det utgående kontraktet hade om inget annat är avtalat. Normalt indexregleras kontrakten med 100 procent med KPI. Där följs det senaste kända KPI:et, det vill säga oktoberindex.

Hyresvärden står för de direkt fastighetsanknutna investeringarna och hyresgästen står för investeringar som är direkt verksamhetsbaserade. Där direkta kundanpassningar existerar och är finansierade av fastighetsägaren så skall detta vara återbetalat under kontraktstiden, det vill säga den löpande avtalsperioden. Därtill tecknas en form av garanti, en borgen som skall täcka investeringen.

Hyreskostnaderna för hyresgästerna är fix i kronor och år, således inte i kronor per kvadratmeter. Detta beror på att man utgår från vad det kostar att driva objektet. Uppdelningen sker i slutändan med relation till arean som hyresgästen hyr och med hänsyn till läget i objektet. Vissa areor frambringar ett lägre värde än andra, exempelvis vindutrymme som kan ha ett lägre värde än ett utrymme i gatuplan för butiker. Normalt sett så ligger likvärdiga utrymmen på samma hyresnivå, men det kan finnas hyresdifferentiering beroende på när kontraktet skrevs. Ett äldre indexreglerat kontrakt kan i dagsläget medföra en lägre hyra än ett nyskrivet kontrakt. Gemensamma utrymmen fördelas beroende på den inhyrda arean, så länge verksamheten som bedrivs inte medför en större förslitning av utrymmena än andra hyresgästers verksamhet.

Hyran innehåller normalt en grundhyra, kallhyra. Därutöver tillkommer värme, kyla och andra faciliteter. Detta för att hyresgästerna skall få en bild över förbrukningsnivåerna och vad lokalerna kostar. Det finns situationer där en sådan uppdelning är mer eller mindre omöjlig och man får istället utgå från en bedömning. Hyran debiteras kvartalsvis i förskott. Fastighetsskatten läggs normalt till som en klausul ovanpå hyreskontraktet. Anledningen är att man inte vet skattenivån för det kommande året. Förändras skatten ändras klausulen vilket medför att hyresgästen får antingen pengar tillbaka eller måste tilläggsbetala.

5.3.1.2 Hyressättningen på ägda universitetslokaler

I Amplions fastighetsbestånd ingår lokaler som hyrs av juridiska fakulteten i Lund och är näst Telia den största hyresgästen.

I det stora finns det ingen skillnad mellan universitetet och andra som hyr av Amplion gällande kontraktsinnehåll. Man behandlar alla hyresgäster lika. Hyreskontraktet är en totalhyra.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

5.4 Fastighetsägare tillhörande kategori B

Här finner man bland annat ABB Facilities Management AB, som inte är fastighetsägare utan en fastighetsförvaltare och där ägaren heter Nordisk Renting. Andelen ägande från ABB:s sida är mindre än hälften vilket egentligen medför att den sanna kategoriseringen torde vara kategori A enligt ovan. Anledningen att författaren väljer kategori B är den att strukturen från ABB:s sida medför att man likväl kunde ha haft majoriteten i det enskilda bolaget.

Därtill skulle Ericssons fastighetsbestånd kunna kategoriseras inom nämnda kategori B. I skrivande stund sker en större omstrukturering vilket innebär att fastighetsbeståndet säljs av och detta betyder att man slutligen hamnar i strukturen som beskrevs under kategori A. Beklagligtvis var det inte möjligt att få en intervju med någon från Ericsson.

5.4.1 ABB

Tidigare hette det intervjuade bolaget ABB Fastighet AB och var ett förvaltningsbolag. De har inte varit någon fastighetsägare i större omfattning och för ett år sedan bytte bolaget namn till ABB Facilities Management AB. Ombildningen medförde två större skillnader, den ena innebar att den erbjudande tjänsten blev vidare än bara fastighetsförvaltning och den andra innebar att man fick en annan fokus. Det sistnämnda innebär att man riktar sig ut från koncernen och inte som innan då man hade ABB inriktat fokus, det vill säga att ABB Fastighet AB vände sig i huvudsak till förvaltning av fastigheter med hyresgäster inom ABB-koncernen. FM bolaget är således en egen affärsverksamhet inom ABB, som vilken som helst. Det största uppdraget består av fastigheter ägda av Fastighets AB Skulderbladet som ägs av Nordisk Renting (se nästa sida) och ABB.

ABB har haft en strategi sedan tio till femton år tillbaka som går ut på att man inte vill vara fastighetsägare. Det nämns att fastighetsverksamhet inte är kärnverksamhet och man vill till exempel inte belasta koncernen finansiellt med vad en tung fastighetsdel innebär i en balansräkning. Det medförde att man under 80-talet och början av 90-talet sålde ut nästan hela sitt fastighetsbestånd till fastighetsbolaget Fastighets AB Skulderbladet med en option på att kunna köpa tillbaka beståndet. Därav frigjordes kapital samtidigt som koncernens fastighetsrörelse effektiviserades.

Ägarna till koncernen Fastighets AB Skulderbladet är Nordisk Renting och ABB. Under koncernen finns ett flertal dotterbolag. Det är dessa dotterbolag som är hyresvärd och fastighetsägare i hyreskontrakten gentemot hyresgästen.

Dotterbolagen arbetar enbart på styrelsenivå, inte på operativnivå utan det sköts av ABB Facilities Management. Strukturen som beskrivs i bilden nedan betyder att en större flexibilitet fås.

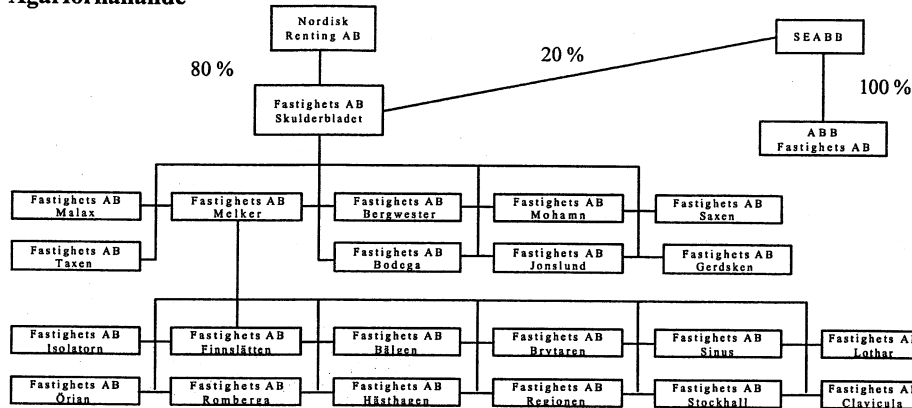
Vid upprättande av hyreskontrakt så utför ABB Facilities Management för uppdragsgivares räkning förhandlingar av hyreskontrakt. Dessa handlingar undertecknas sedan juridiskt mellan fastighetsägaren och hyresgästen.

De aktuella fastighetstyperna som ligger till grund för nedanstående skriftalster berör i dominerande grad industri, lager och kontor.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Ägarförhållande



Figur 5.6 Ägarförhållandet av ABB:s fastigheter. Under ABB Fastighet AB finns det 8 dotterbolag som ej är redovisade (källa ABB Facilities Management AB).

5.4.1.1 Hyran

Hyresnivåerna som sätts skall vara marknadsmässiga. Den lägsta hyresnivån är den som inte skadar nästa affär eller på lång sikt sänker den nu rådande marknadsmässiga hyran på lokaler.

Generellt har man utgått i från att blankettsystemet skall bygga på Fastighetsägareförbundets standardblanketter. Nuvarande IT-system och handböcker stöttar standardblanketterna som i sin tur medför att alla kontrakt upprättas på ett likvärdigt sätt. Unika villkor därjämte finns möjlighet att komma överens om.

Hyreskontraktens löptider varierar från en månad upp till 25 år. Förlängningstider varierar beroende på parternas respektive intresse och uppsägningstiderna är tre, nio, tolv och 24 månader.

Risken som är aktuell är vakansberoende, det vill säga att man inte har någon hyresgäst. Anledningen är att på unika lokaler sätts avskrivningen av produktionskostnaderna lika med hyrestiden. Det betyder att kontraktstiderna kan bli relativt långa. Justeringar beroende av lokalutrymmets interna läge i ett objekt används ej förutom för källarlokalerna.

Skydd gentemot inflation sköts genom antingen KPI uppräknings på 75, 100 procent eller en fastställd uppräknings som är oberoende av KPI. Fastighetsskatten debiteras i förskott beräknat på en bedömd nivå, eventuella justeringar görs efter fastställd nivå. Hyran debiteras hyresgästerna kvartalsvis i förskott. Hyran är alltifrån kapitalhyra till en totalhyra, beroende på kundens önskemål. Kapitalhyran innebär att hyresgästen skall betala kapitalet, det vill säga ränta och avskrivning på fastighetskapitalet, drift och underhåll sköts av hyresgästen.

Eventuell tilläggshyra som uppkommer på grund av önskemål från en uppdragsgivare läggs antingen ovanpå det gamla kontraktet och lever sitt eget liv eller så förhandlas hela kontraktet om. Tillägget är minst marknadshyran, är kostnaden högre än marknadshyresnivån så utgår man från kostnaden. Det finns en riskpremie som adderas individuellt på varje projekt och som är en bedömning från fall till fall. Riskpremiens parametrar är beroende av läge,

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

hyresgäst och typ av lokal. Sammantaget innebär det att minsta uttaget hänförs till avskrivning, låneränta inklusive risken, overheadkostnader, drift och underhåll.

5.4.1.2 Nordisk Renting

Som har nämnts ovan så är det Nordisk Renting som innehar majoritetsägandet av berörda fastigheter och definierar sig själv som ett fastighetsbolag. Affärsidén är att äga och utveckla fastigheter för uthyrning på långa kontraktstider till solida affärspartner. Ägarna bakom koncernen är MeritaNordbanken (40 procent), Atle (35 procent) och 6:e AP-fonden (25 procent). Innehavet av fastigheter uppgick till 280 stycken enligt 1999 års årsredovisning med en balansomsättning på 22 miljarder kronor.

Kontraktstiderna för avtalen är minst 15 år och de längsta är upp till 30 år, där de 30-åriga kontrakten är förvaltningsavtal eftersom de överstiger lagstadgad 25-årsbegränsning på upplåtelse av fast egendom inom detaljplan (7 kap. 5 § JB). De tror att de är Sveriges största utställare av optioner på fastighetsbolag, det vill säga andelar i kommanditbolag vars enda verksamhet är att äga ett specifikt fastighetsbestånd. Vid hyresavtalets slut har de aldrig en option. Vid utnyttjande av option måste detta ske minst fem år innan förvaltnings- eller hyresavtalets löptid upphör. Anledningen därav är att man inte vill drabbas av osäkerheten angående fastigheten sista dagen när kontraktet går ut.

De arbetar med låg soliditet och anledningen att det är genomförbart är att man håller sig till de fem nedanstående punkterna:

- Man använder sig av långa avtal vilket medför att man ej behöver ta med vakansrisken.
- Man arbetar enbart med starka partner, nästan alla är börsnoterade eller offentliga bolag, vilket betyder låg kreditrisk.
- Man matchar avtalen med finansieringen som ger en låg finansiell risk.
- Objekten är stora och bör representera ett värde som överstiger 50 miljoner. Detta ger låg administrativ kostnad.
- Kallhyra, det vill säga drift och underhåll åläggs hyresgästen. Detta medför dessutom incitament att sänka driftkostnaderna.

Kallhyrans nivå härstammar från köpeskillingens hemräkning, bestående av antingen KPI-baserade (16 procent) eller räntebärande (84 procent) avtal. De räntebaserade avtalen innebär att hyran justeras i förhållande till ränteförändringar på marknaden. Det är upp till kunden att bestämma när det gäller vilken bas man utgår från (3-månad, 5-årig, 10-årig räntebindning etc.). I dagsläget är de dominerande ränterelaterade avtalen baserade på en kort marknadsränta, vanligtvis tre månader. Detta innebär att koncernens hyresintäkter såväl som räntekostnader blir avsevärt lägre än hos andra fastighetsbolag.

Efter att kontraktstiden har löpt ut är fastigheten en vanlig förvaltningsfastighet i egen ägo, vilket betyder att man har möjligheten till att teckna ett nytt avtal, hitta nya hyresgäster, finna ett annat användningsområde eller sälja av den.

5.5 Fastighetsägare tillhörande kategori C

I Sverige finns det ett flertal landstingsbaserade fastighetsföretag vars struktur följer C:s kategorisering. Nedan följer två intervjuade fastighetsbolag med landstingspolitisk ledning, nämligen:

- Locum
- RegionFastigheter Skåne

Hyror på lokaler

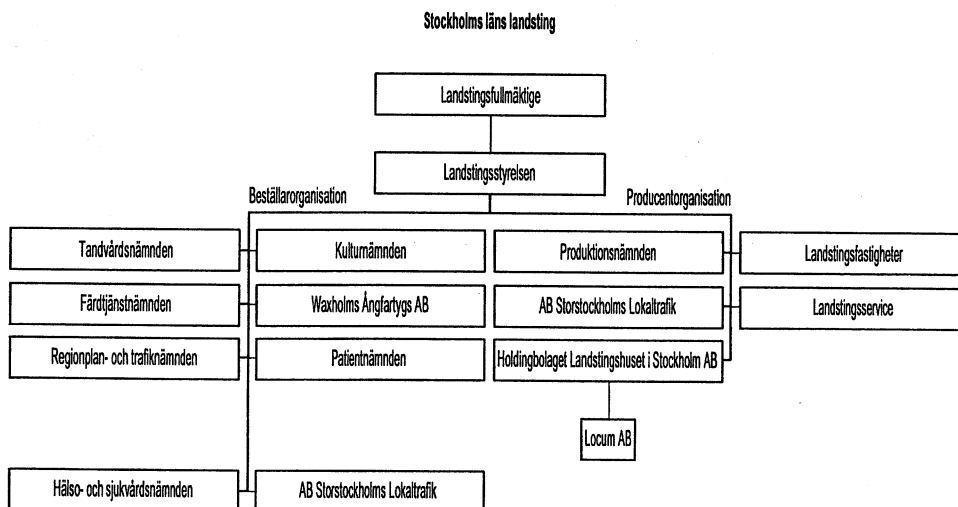
En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

De ovannämnda bolagen är inte fastighetsägare utan hyresvärdar. Ägarna till objekten är landstinget.

I grunden kan situationen liknas med Akademiska Hus verksamhet förutom att kärnverksamheten är olik. De innehar en politisk vald styrelse med skillnaden den att inom landstingsbolagen är det samma ledning i botten medan sådant förhållande inte råder mellan Akademiska Hus och universitet. Ledningen på Akademiska Hus arbetar under Finansdepartementet medan tilldelningen av pengar till universiteten kommer från Utbildningsdepartementet.

5.5.1 Locum

Locum AB bildades 1992 med uppdraget att effektivisera förvaltningen av Stockholms läns landstings fastigheter. Därmed kan sjukvården koncentrera sig på sin kärnverksamhet, att erbjuda bra vård. Locum ägs av landstinget via holdingbolaget Landstingshuset i Stockholm AB.



Figur 5.7 Stockholms läns landsting 1999 (källa Verksamheten 1999, Locum).

Locum är en av Sveriges största fastighetsförvaltare. De förvaltar cirka 2,6 miljoner m² lokaler i Stockholmsområdet. Den dominerande hyresgästen är sjukvården i Stockholms län. Från och med april 1999 är Locum uppdelat i två affärsområden, Locum Förvaltning och Locum Marknad. Därtill finns det två interna serviceavdelningar nämligen Tekniska avdelningen och Administrativa avdelningen.

Locums affärsidé är att:

- erbjuda hyresgäster inom vårdområdet funktionella lokaler och fastighetstjänster av hög kvalitet
- förvalta och utveckla Stockholms läns landstings fastighetsbestånd så att ägaren ges god avkastning.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

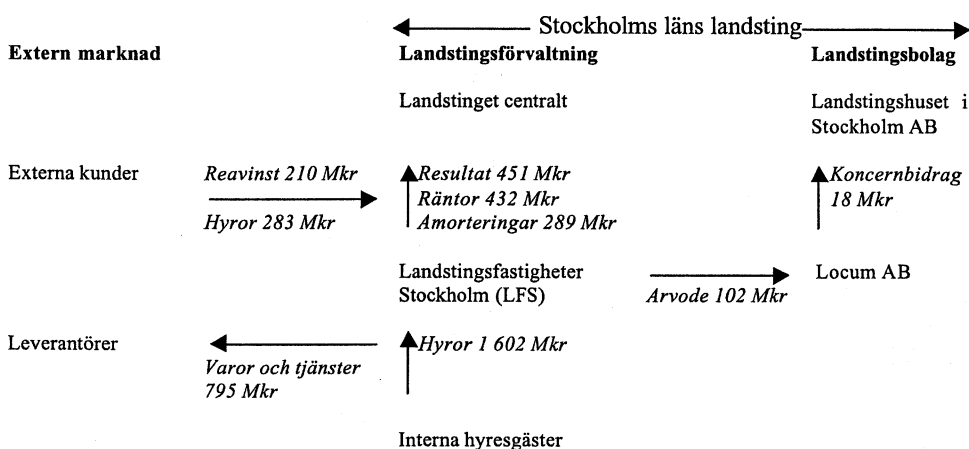
3K – Kundnytta, Kvalitet och Kretsloppstänkande styr Locums agerande (Frågor & svar om Locum).

Fastighetsförvaltningen sker inom ramen för en resultatenhet i landstinget, Landstingsfastigheter Stockholm (LFS). Intäkterna till LFS består av hyror som kommer såväl från enheter inom landstinget som från externa hyresgäster.

Landstinget styr Locum AB och Landstingsfastigheter Stockholm huvudsakligen genom tre dokument:

- lokalpolicyn, reglering gällande vad såväl hyresgäst som hyresvärd har att iaktta vid hyressättning, uppsägningar med mera.
- ägarpolicyn, styrning av Landstingsfastigheter Stockholm, det vill säga reglering av avkastningskravet, soliditet med mera.
- förvaltningsavtal, avtal mellan landstinget och Locum AB som preciserar vilka uppgifter bolaget har, vad det gäller den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

Ekonomisk struktur



Figur 5.8 Den ekonomiska strukturen inom Stockholms läns landsting 1999 (källa Verksamheten 1999, Locum).

Ekonomiskt styr landstinget Locum genom att kräva att Landstingsfastigheter Stockholms egna kapital ska ge en marknadsmässig avkastning.

Lokaltyperna som förvaltas är sjukhus. Man har delat upp fastigheterna i två kategorier, strategiska och marknadsfastigheter. Den förstnämnda kategorin omfattar fastigheter som landstinget skall äga på lång sikt, vilket är sjukhus, akutsjukhus, mindre lokalsjukhus och psykiatriska behandlingshem. Övriga fastigheter är sådana som säljs av, till exempel gruppbofästigheter, vårdcentraler etc.

5.5.1.1 Hyressättningen

Samtidigt som Locum bildades införde man internhyror. Anledningen var att lokalerna skulle precis som andra produktionsfaktorer ha sitt pris (som till exempel personal och förbrukningsartiklar). Locums mål är att hyresnivåerna skall vara marknadslänkande, vilket kan vara missvisande när man själv har monopol på aktuell marknad. Tolkningen av marknadslänkande hyra är den att nivån skall ligga i den nedre kanten av

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

marknadshyresintervallet och inte vara marknadsledande. Marknadsanpassade hyror möjliggör konkurrensneutralitet mellan hyresgästerna som hyr av Locum och de som hyr externt. Marknadsanpassade hyror är också en förutsättning för att offentlig och privat sjukvård ska kunna konkurrera på lika villkor gällande lokalkostnader.

Hyresnivån bestäms i förhandlingar mellan Locum och respektive hyresgäst. Oftast hyr Locum ut hela byggnader till exempel till en sjukhusledning som därefter hyr ut lokalerna till klinikerna. Hyran skall betala fastigheternas kostnader, som är:

- värme
- teknisk förvaltning/service
- vatten
- underhåll
- el
- räntor och avskrivningar

Därtill skall hyran ge ägaren, landstinget, en rimlig avkastning på fastighetskapitalet.

Man har förut använt sig av egna internhyresavtal men för cirka två år sedan började man använda Fastighetsägareförbundets blanketter. Generellt fungerar det bra, nackdelen ligger vid stora kontrakt där en bedömning har gjorts att förbundets avtal inte är direkt lämplig. Det har medfört att ett nytt avtal har tagits fram och därtill lämnats i uppdrag till Newsec AB att framkomma med ett nytt förtryckt avtal. Målsättningen med det nya kontraktet är att Fastighetsägareförbundet skall ta hand om det och göra det till ett standardvårdavtal.

Optioner som förekommer är optioner som ger förtur till uppkomna lediga lokaler.

Man har använt sig av långa avtal men nu begagnas en treårig bindningstid. Förlängningstiderna är tre år på de nya kontrakten, i äldre kontrakt varierar förlängningstiderna. Uppsägningstiden är nio månader. Skyddet mot inflationen är uppräknig på 75 procent av bashyran, uppräkningskvoten kommer från KPI. Hyresdebitering sker normalt kvartalsvis i förskott förutom för ett sjukhus som debiteras månadsvis.

Rishtagandet vid investeringar fördelas genom att man utfärdar tilläggshyresavtal specifika för rådande investering och låter grundavtalet fortlöpa som innan. Löptiden kan variera mellan tilläggsavtalet och grundavtalet. Om hyresgästen flyttar innan tilläggsavtalets kontraktstid har utgått justeras risken i en klausul som medför att hyresgästen debiteras med restvärdet av investeringen. Vid stora investeringar där längre löptider på investeringen existerar än vad avtal skrivs på, bryts avtalet ut och blir ett eget hyresavtal. Räntan man räknar med vid investeringar är räntenivån från landstingets interna bank.

Lånebilderna för Locum är att cirka 60 procent är eget kapital och 40 procent är lånat kapital.

Landstingshyresgäster kan säga upp sitt avtal gentemot Locum med endast tre månaders varsel, oavsett hyreskontraktets längd. Förutsättningen är att inga investeringar har gjorts sedan 1992 och att lokalen uppfyller vissa krav. Exempel på krav är att lokalen skall ha en egen entré och kunna avgränsas och låsas. Vid ett sådant förfarande tar landstinget över hyresbetalningarna under det första året och därefter belastar kostnaden Landstingsfastigheter Stockholm i form av uteblivna hyresintäkter. Anledningen är att Locum skall hjälpa vården att avveckla onödiga lokalytor.

Kommer en landstingshyresgäst ej överens med Locum i en hyresförhandling finns det möjlighet att föra upp frågan till landningsstyrelsens allmänna utskott för avgörande.

Hyrer på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

5.5.1.2 Locums avkastning

Avkastningen eller överskottet går direkt till landstingets kassa. Avkastningskravet på kapitalet som fastigheterna representerar bestäms av landstinget. För närvarande har avkastningskravet legat mellan 5-7 procent på eget kapital.

Eventuella överskott från Locums sida går som koncernbidrag till ägaren landstinget.

5.5.1.3 Locums förslag till ny hyressättningsprincip

Nyligen har Locum haft frågan uppe gällande förslag till ny hyressättningsprincip, nedanstående text är citat från Locums ledning den 8 maj 2000.

"Syftet med att ta fram en ny hyressättningsprincip är framför allt;

- att den ska förstås av nyttjarna, det vill säga förvaltarna och hyresgästerna*
- att det inte ska krävas komplicerade modeller för att beräkna/bedöma hyran utan att principen ska kunna behärskas av de som berörs*
- att den är konkurrensneutral mellan externa och interna hyresgäster.*

En hyressättningsprincip som uppfyller syftet är marknadshyra (mest sannolika hyran vid nyteckning av hyreskontraktet på en öppen hyresmarknad).

Fördelar

- + Det är samma princip som råder på fastighetsmarknaden i övrigt.*
- + Principen är relativt lättförståelig.*
- + Ligger i linje med den tidigare hyressättningsprincipens mål att hyresnivåerna ska vara marknadslänkande.*
- + Konkurrensneutral mellan externa och interna hyresgäster och mellan landstingsägda lokaler respektive lokaler ägda av andra fastighetsägare.*

Nackdelar

- Hyreskostnaden påverkas än mer av marknaden emedan intäkterna inte kan påverkas (DRG-ersättningen⁵ innehåller till viss del ersättning för hyreskostnader).*
- Lägesfaktorn kan få en större genomslagskraft som då minskar konkurrensneutraliteten mellan de interna hyresgästerna.*
- Att uppskatta den mest sannolika hyran är inte lätt för en del av våra olika lokaltyper.*
- Hyreskostnaden kommer att variera beroende på i vilket marknadsläge avtal tecknats."*

5.5.2 RegionFastigheter Skåne

RegionFastigheter har sitt verksamhetsområde i södra delen av Sverige. Uppgiften är att vara en gemensam stöd- och serviceorganisation för Region Skåne gällande fastighetsrelaterade frågor. Det innebär att man förvaltar byggnader, svarar för fastighetsdriften, bygger om och till, säljer fastigheter och är en partner till sina hyresgäster. Deras fastighetsbestånd uppgick till 1 400 000 m² BTA 1999 och merparten av lokalutrymmet är relaterat till sjukvården. Nyttjare av lokalutrymmena är till största delen Region Skåne men även privata hyresgäster hyr lokaler av RegionFastigheter.

⁵ DRG står för DiagnosRelaterade Grupper, det vill säga man har viktat alla diagnosiska och terapeutiska sjukvårdstillstånd.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

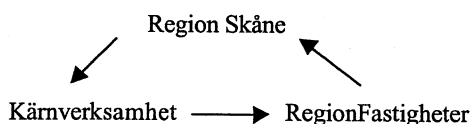
De är med sina 370 anställda uppdelat organisatoriskt i fyra verksamhetsområden:

- RF-Förvaltning
- RF-Fastighetsutveckling
- RF-Bygg
- RF-Service

Dessa verksamhetsområden finns representerade inom fem distrikt i Region Skåne, nämligen, Mellersta, Sydöstra, Sydvästra, Nordvästra och Nordöstra.

5.5.2.1 Hyressättningen

RegionFastigheter bedriver sin verksamhet som en stödfunktion till sjukvården, vilket innebär att de skall förse sjukvården med lokalutrymmen. Det innebär att det existerar ett sorts partsförhållande där båda parter ingår i samma organisation och man får en sluten cirkel gällande pengaflödet relaterat till lokalutrymmeskostnaderna enligt bilden nedan.



Figur 5.9 Det ekonomiska flödet relaterat till lokalkostnader inom RegionFastigheter.

För några år sedan beslöt RegionFastigheter att självkostnadshyresprincipen skulle införas. Innebörden är att man ska ta fram kostnaderna som är relaterat till lokalutrymmena och fördela detta rimligt på hyran. Därtill sker fördelningen av hyran under begreppet rättvis fördelning, vilket teoretiskt betyder att ingen hyresgäst skall behandlas annorlunda än någon annan hyresgäst under liknande förhållande.

RegionFastigheter har ett räntekostnadskrav vilket medför att självkostnadshyran är baserad på avskrivningar, ränta och underhåll. Avskrivningen sker på bokfört värde, normalt 30 år. Räntan fastställs varje år i paritet med marknadsräntan och kapitalet som räntan räknas på är byggkostnader exklusive inredning.

Hyresgästens underlag, de som är sjukvårdsbaserade, för kostnaderna som lokalerna medför är uträknade genom nyckeltal och diverse schabloniseringar. Data som ligger till grund för nämnda uträkningar är relevant befolkningsstatistik, som är baserat på exempelvis antal, sjuktillstånd etc. Hyresgästen betalar ett snittvärde på lokalutrymmet där man inte kan utläsa om man har skillnader i kr/m² och år.

I hyran har preciserats vad som ingår och detta genom en så kallad gränsdragningslista. För tilläggstjänster, skilda för olika sjukvårdsdistrikt, som faller utanför gränsdragningslistan har sjukvården själv möjligheter att antingen anlita RegionFastigheter, själv ansvara för dessa eller anskaffa dessa tjänster på den privata marknaden.

Generellt är löptiderna på hyreskontrakterna ett år. Det betyder att man varje år har nya hyresförhandlingar för verksamheter som är relaterade till sjukvården. Vid förhållandena där hyresgästen är privat finns det kontraktslängder som har en löptid som överstiger ett år, detta för att kunna stärka tryggheten hos hyresgästen vid investeringar.

Hyresnivåerna är som nämndes ovan baserade på självkostnadsprincipen. RegionFastigheter tycker själva att de har en bra bild över kostnadsnivåerna för de skilda objekten och hyresdebiteringen sker månadsvis för hela objekt. Det är sjukvårdsdistriktet som debiteras

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

med en totalhyra på de enskilda objekten och som sin tur har delat upp totalhyran, ibland ända ner till kliniknivå. Uppdelningen av totalhyran på de enskilda objekten sker tillsammans med RegionFastigheter. Detta leder till att man får fram en medvetenhet om lokalkostnaderna som i sin tur leder till incitament att vara aktsam med lokalutrymme, då mindre utrymme leder till lägre lokalkostnader. Därtill fås någon form av affärsmässighet mellan RegionFastigheter och hyresgästen.

5.6 Slutsats

Strukturen på lokalförsörjningen är delvis differentierad, beroende på vilken aktör som studeras. Generellt bedömer författaren att ett marknadsinriktat perspektiv dominerar hos de intervjuade. Det föranleder att man utgår från marknadshyresvärdet och försöker inte vidta åtgärder som skadar eventuella marknadsvärden. Samtidigt är hyresgästen inte låst utan har valfrihet beroende på val av lokalutrymme, oftast teoretiskt. Detta leder till en mer accepterad marknad med rättvisare spelregler för alla parter.

Kapitel 6

Hur hyror sätts idag, några fallstudier ur hyresgästsperspektiv

I föregående kapitel beskådades situationen från hyresvärdens sida där vinstmarginalerna är av störst intresse. I de oftast långa beroendesituationerna som byggs upp mellan fastighetsägaren och hyresgästen vid ändamålsfastigheter måste man se till att belåtenhet gällande kompanjonskapet existerar. En av de viktigaste parametrarna för ett långsiktigt samarbete är kundnöjdheten och därmed hur kunden uppfattar sin köpta tjänst. Detta leder oss till att ta del av kundernas, det vill säga hyresgästernas syn på kontraktutformningarna.

Samtidigt som en jämförelse görs på hur olika hyresgäster uppfattar sin situation får man inte glömma att den ena hyresgästen inte är lik den andre. Det finns obegränsade servicemöjligheter som kan inköpas av hyresgästen så länge betalningsvillighet existerar. Därtill finns andra avseenden som exempelvis där hyresgästen själv vill åtgärda saker, vilket är mer märkbart hos ordinarie bostadshyresgäster.

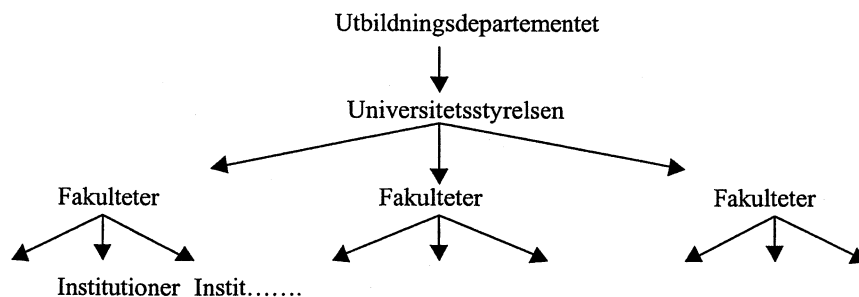
6.1 Amplions hyresgäster

Av Amplions hyresgäster har två valts ut för intervju. Den ena innehar lokalutrymme inom utbildningsväsendet och den andra härstammar från den gamla organisationen.

6.1.1 Hyresgäst 1

Motparten till Amplion, det vill säga hyresgästen, från universitets sida är byggnadsenheten. Enheten företräder Lunds Universitet vid planering och projektering av ny- och ombyggnad. Man ansvarar för kontakter och avtal med fastighetsägarna. Utöver detta finns det bland annat arbetsuppgifter som berör tele- och datanät, EU-upphandlingar, säkerhet etc. Innehavet av hyrda lokaler ägda av Amplion består av kontor, bibliotek, cafeteria, tryckeri och undervisningslokaler.

Ekonomiskt fungerar universitetet enligt följande. Intäkter i form av anslag från staten (Utbildningsdepartementet) delas ut av universitetsstyrelsen till fakulteterna som i sin tur delar ut det till institutionerna.



Figur 6.1 Anslagsfördelningen från stat till institutioner.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Universitetet finansieras till drygt 50 procent av ovan nämnda statsanslag, övriga finansiella intäkter fås från forskningsstiftelser samt genom uppdragsforskning. De övriga medlen går direkt till institutionerna. Därefter är det institutionernas uppgift att föra budget så att deras åtagande gällande utbildning och forskning kan genomföras. En del av utgifterna är således internhyran som debiteras av byggnadsenheten.

Man hade från hyresgästens sida stor påverkan, inom befintliga väggar, när projektet genomfördes relaterat till objektet Glädjen 16 i Lund. Därmed finns idag en situation utan några direkta önskemål gällande ändringar avseende lokalutrymmet.

Internt används egna kontrakt som medför möjligheten för brukarna, besittande hyresgäst, att säga upp hyreskontraktet på en kortare uppsägningstid än vad kontraktssinnehavaren har gentemot Amplion. Detta förfarandesätt tillkom eftersom man trodde att institutioner satt på för stora lokaler och det skulle finnas möjlighet av avveckla dessa.

Underhållet sköts direkt på plats av personal anlitad av Amplion. Inblandning från byggnadsenheten framkommer enbart vid åtgärder som påverkar kontraktsfrågor. Därjämte har initiativ tagits till så kallade husmöten som är tänkta att ske minst en gång per termin. Eftersom alla nivåer, personer som berör fastighetsfrågor, är med på mötena får man en god bild över gällande situation relaterat till fastighetsbiten.

Åtgärder som definieras som ombyggnader skall gå genom byggnadsenheten på universitetet. Det finns ingen delegation med innebörden att institutionerna har fria händer för ett visst basbelopp. Däremot har pengar avsatts gemensamt mellan alla områdena och är en lokalförörjningsreserv för att man skall kunna genomföra större projekt. Denna reserv delas sedan ut av universitetsstyrelsen.

6.1.1.1 Hyreskontraktet

Hyran följer hyreskontraktet från 1995 och har en löptid på nio år och elva månader. Därmed behöver man inte få kontraktet godkänt av regeringen, vilket krävs för kontrakt som är 10 år eller längre. Uppsägningstiden uppgår till 24 månader före avtalad hyrestidsutgång, i annat fall förlängs kontraktet med fem år varje gång.

Uppvärmning ombesörjs av fastighetsägaren och varmvatten tillhandahålles hela året. Elektriciteten ingår däremot inte och fastighetsskatten erläggs separat enligt särskild överenskommelse.

75 procent av bashyran indexregleras med hänsyn till KPI, totalindex med 1980 som basår. Bashyran är anpassad till 1993 års indextal.

Vid eventuell uppsägning vid kontraktsslut finns det ingen skyldighet från hyresgästens sida att ersätta ej avskriven investering. Tvärtom har fastighetsägaren möjlighet att säga upp kontraktet för omförhandling och hyreshöjning inom uppsägningstiden.

6.1.2 Hyresgäst 2

Hyresgäst 2 är en hyresgäst gentemot Amplion men är själv hyresvärd internt. Verksamheten som den interna hyresvärden bedriver är en inre service och lokaladministration, det vill säga att skapa förutsättningar för andra att fokusera på sin kärnverksamhet. Lokalkategorierna som hyrs är kontor (80 procent), olika typer av arbetscentraler och garage.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Bolagen som är interna hyresgäster härstammar från Telaris-tiden då det var samma koncern. Varje bolag är en egen ekonomisk enhet som betalar för sitt utrymme direkt till hyresvärden. Lokalkostnaderna är ungefär 30 procent av kärnverksamhetens kostnader.

Omstruktureringskillnaden när Telaris såldes blev att förhållandena förändrades mellan nytillträdande fastighetsägare och enheterna som arbetade med kärnverksamheten. Enheterna blev respekterade på ett annat sätt som hyresgäst. Innan, när allt låg inom samma koncern, fanns det ett slags kompisförhållande medan efter försäljningen av fastigheterna blev ägarna mer måna om hyresgästerna. En affärsmässighet sinsemellan har uppstått som inte existerade innan omstruktureringen. Förut var det tveksamt om hyresnivåerna var marknadsmässiga då man utgick från det bokförda värdet istället som i dag då läget av fastigheten har en helt annan betydelse. Förhållandet mellan intervjuad hyresgäst och fastighetsägaren har således förbättrats och man träffas en gång i månaden för diskussioner gällande lokalerna.

6.1.2.1 Hyran

Hyresavtalet gentemot Amplion har en löptid på fem år och är en kallhyra. Elektriciteten är en separat post precis som värmen som man själv står för. I nästa omförhandling finns det önskemål om en totalhyra med anledning av problematiken med många delfakturor. Den administrativa delen är relativt tung med tanke på att varje företag är uppdelat i små grupper med i sin tur eget ekonomiansvar. Speglas det sistnämnda på fastigheten Elefanten i centrala Malmö medför det en uppdelning av hyreskostnaderna i 120-125 olika poster. Med en totalhyra skulle fördelningen förenklas.

Inflationsskyddet externt är indexbaserat och utgår från Fastighetsägarnas standardavtal. Uppräkningsklausulen är 75 procent av bashyran som skall ändras i förhållande till KPI. I nytecknade avtal är uppräkningsgraden 100 procent. Tidigare låg man på 50 och 75 procent. Internt används egna framtagna hyreskontrakt.

På de nytecknade avtalen är löptiden tre år men man har även några femårsavtal. Förlängningstiderna uppgår till tre år och uppsägningen skall ske skriftligen minst nio månader före avtalad hyrestids utgång.

Debiteringen sker objektsvis externt som i sin tur delas upp internt. Kontrakten internt har löptider på ett, två, tre år eller lika lång tid som huvudavtalet gentemot fastighetsägaren. Kort kontraktstid medför högre hyra internt. Reglering gällande KPI existerar även på interna hyreskontrakt. Internt så debiteras hyresgästerna månadsvis i efterskott.

Man har differentierad hyra beroende på lokaltyp. Lokaler i källarplan har en hyresnivå på ungefär 50 procent av vad lokalerna ovan mark kostar. Butiksläge har ett högre värde och kontorsutrymme har samma värde oberoende på var i objektet de ligger. Nivåerna grundar sig på bedömda marknadsnivåer.

Hyresnivåerna på speciallokaler är av typen självkostnadshyra, där hyresnivån är beroende på avskrivningstiden, räntan, risk, drift och underhåll. I början användes 25-30-årig bindningstid därefter gick man ner till 10-åriga kontrakt. I dagsläget är det möjligt att kontraktstiderna är ännu kortare.

Vid smärre lokalförändringar, motsvarande några hundra tusen kronor, så belastas bolagen som har begärt åtgärden, men möjlighet finns att låna pengar hos moderbolaget. För större åtgärder som medför förbättringar av fastighetens värde går man in i en förhandling med

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Amplion, till exempel uppdelning av kostnaderna. I annat fall blir det ett tilläggsavtal. För det sistnämnda avtalet försöker man få löptiden att upphöra samtidigt med baskontraktets slut.

En vakansgrad som överstiger fem procent står moderbolaget för.

Gemensamhetsytors kostnader fördelas beroende på hur mycket effektiv yta man hyr i objektet per våningsplan. Där någon enhet brukar en viss del av gemensamhetsytan mer än i snitt finns det så kallade zoner som berörd enhet får betala mer för. Gällande reception, hissar och entréplan betalar alla sin så kallade del.

6.2 Hyresgäster inom ABB-koncernen

Som nämndes under kapitel 5 så ägs fastighetsbeståndet till majoriteten av Nordisk Renting. Här nedan redovisas situationen för två hyresgäster inom ABB-koncernen.

6.2.1 Hyresgäst 1

Hyresgästen hyr enbart kontorsutrymmen men tills nyligen ingick även verkstadslokaler. I det aktuella objektet som är underlaget för intervjun inhyses 8-10 ABB-bolag. Kontraktet är undertecknat med Fastighet AB Regionen som är ett dotterbolag till Fastighets AB Skulderbladet.

Hyressättningen har på senare år gått mot en marknadsanpassad hyra. Problematiken med detta förfarande är att hyresgästen är låsta till ABB-bolagen vilket medför en avsaknad av marknaden.

Från och med den förste september kommer Site Management att vara motparten gentemot den aktuella hyresgästen, från ABB Facilities Management AB:s sida.

6.2.1.1 Hyran

Varje aktiebolag har sitt avtal och i varje bolag finns det olika enheter som hyran är uppdelad på. Hyresförhandlingar sker enskilt av varje bolag vilket betyder att man inte har objektshyra. Utflyttning av bolag som leder till tomma lokaler drabbar kvarsittande bolag ekonomiskt eftersom det krävs en täckning för objektet.

Inflationsskydd genom uppräkningsindex saknas, däremot används fastpris per arbetsplats. Det sistnämnda innebär att man betalar efter antalet individer som utnyttjar en arbetsplats inom objektet. Tidigare var löptiderna på fem år men nu håller man på att avyttra objektet för att centralisera verksamheten vilket har medfört att idag finns det endast ett muntligt löpande avtal.

Definitionen av en arbetsplats är en standardkontorsmodul på ungefär 10 kvadratmeter, därutöver finns gemensamhetsutrymmen och korridorer. Denna lösning innebär en uppdelning av objektets hyreskostnader på antalet individer och därmed kommer man ifrån problemkomplexet med gemensamhetsutrymmen. Justering görs om lokalutnyttjandet är större än standardmodulen till exempel så kallade chefsrum. Arbetsplatshyran är av typen totalhyra, det vill säga medier ingår.

Uppsägning av kontrakten skall ske innan nio månader före kontraktsslut och skall omförhandlas inom sex månader från hyrestidens utgång. Hyran betalas kvartalsvis i förskott.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Hyreskontrakten som är aktuella är inte standardhyreskontrakt utan de är egenutformade handlingar.

Förändringsönskemål från hyresgästens sida betalas kontant direkt vid utförande.

6.2.2 Hyresgäst 2

Denna hyresgäst speglar inte den vanliga relationen mellan hyresgästen och hyresvärden inom ABB. Anledningen därav är att vid årskiftet skall man makulera nu gällande hyreskontrakt och teckna nya avtal som skiljer sig markant från det som kommer att nämnas här både gällande struktur och innehåll.

Aktuella lokaltyper som upptas under berörda kontrakt är kontor, verkstadsytor och förråd. Hyresvärden på kontrakten är handelsbolaget 8:an i Växjö.

Hyreskontrakten som används är Sveriges Fastighetsägareförbunds standardformulär.

6.2.2.1 Hyran

Man använder sig av kallhyra (typ kapitalhyra) vars nivå är en bedömd marknadshyra på respektive objekt. Vid fastställande av hyran utgick man från en genomförd marknadsundersökning. Medier och underhåll utöver kallhyran har bedömts av fastighetschefen och benämns hyresomkostnader. Anledningen därav var att man själv ville påverka värme, el och underhåll samtidigt som det ansågs att koncernavtalen inte var fördelaktiga. Vid kommande förändring kommer en totalhyra att användas, eftersom hyresvärden kommer vara den enda parten mot enskilda bolag (den lokala fastighetschefen utvecklade). Det kommer att innebära att alla bolag får förhandla sin lokalhyra utan någon direkt lokalt internkunnig fastighetschef som arbetar för hyresgästerna. Någon typ av samordnarorganisation som tar hand om lokala problem måste anordnas (diskussioner pågår) som delvis kommer att inneha liknande uppgifter som den lokale fastighetschefen i nuläget har.

Inflationsskyddet är bestående av en KPI-klausul, med en hundraprocentig uppräknings. Löptiderna är på fem år med en uppsägningstid på minst nio månader, i annat fall förlängs löptiden med tre år.

Ingrepp som medför förändringar av lokaler skall antingen betalas kontant eller genom ett tilläggsavtal. Helst föredras förfarandet med kontantbetalning.

Hyresdebiteringen sker kvartalsvis i förskott och hyresomkostnadsdebiteringen sker under pågående kvartal.

6.3 Locums hyresgäster

Totalt så har två hyresgäster till Locum intervjuats och valet av berörda parter har skett utan någon påverkan från hyresvärdens sida.

6.3.1 Hyresgäst 1

Aktuell hyresgäst hyr tre större objekt vars innehåll gällande lokaler innefattar vårdutrymme av alla dess slag. Det ena objektet är 100 år gammalt och ganska varsamt ombyggt men är utdömd som vårdbyggnad, det vill säga det innehåller inga sängplatser längre men används idag som mottagning. Den andra är ett nytt akutsjukhus som innehåller röntgen-, operations-,

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

intensiv-, akut- och vårdavdelning. Tredje objektet är en gammal träbarack som inhyser psykiatri.

På ett sätt kan man säga att tre sorters hyror existerar, en för varje ovannämnd objekt. Dessa är sedan i sin tur matchade i olika förhandlingssituationer. Ett exempel är att akutsjukhuset anlades med hänsyn till ett sedan länge fattat politiskt beslut och hyresnivåerna hade inte diskuterats vid påbörjad byggnation. Hyreskostnadsnivåerna från Locum hamnade på en från sjukhusets sida oacceptabel hög nivå. Slutresultatet blev att man var tvungen att skriva av huset med 200 miljoner kronor som ledde till att hyresnivåerna blev godtagbara. Anledningen till nämnda lösning var att landstingets avkastningskrav gentemot Locum inte ansågs utgöra grund för differentiering. Generellt så utgår man ifrån att förhandling skall ske innan hyreshöjande åtgärder genomförs.

En typ av spökbudget görs för att medvetenhet skall uppstå gällande lokalinnehav. Sjukhusets volym är för liten för att kunna applicera interprissättning. Det är inte förrän på sjukhusnivå ekonomin jämnar ut sig eftersom man har kraftiga årsväxlingar plus att ersättningsnivåerna inte stämmer på klinik och avdelningsnivå. Systemet är uppbyggt runt en medveten strategi där hyrorna ses som en gemensam kostnad och spökmässigt lagt ut budgeten så att man vet vilka andelar man har. I vissa avtal, vårdavtal, måste hyran redovisas och är där en del av kostnaden. Exempel på det sistnämnda är en mödravårdscentral som bedrivs på entreprenad.

Intäktssidan berörande sjukvården kommer från ett köp- och säljsystem som är fullt utvecklat när det gäller den akuta sjukvården. Det finns DRG-ersättning, där DRG står för DiagnosRelaterade Grupper (man har viktat alla diagnosiska och terapeutiska sjukvårdstillstånd). För psykiatri finns det ett ramavtal.

6.3.1.1 Hyran

Problematiken med hyresdifferentiering gör sig inte gällande för aktuell hyresgäst. I det nya objektet finns det enbart vårdsal, operationssalar, röntgenlaboratorier plus lite expeditioner och intäktsystemet medför fördelning på fyra samverkande kliniker. Den totala hyresdifferentieringen finns i de skilda objekten vars standard och installationstäthet skiljer dem åt.

Vid önskemål om ombyggnad av lokaler från hyresgästens sida används två förfarandesätt, antingen så betalar man åtgärden kontant eller åläggs hyresgästen en tilläggshyra.

Uppsägningen av kontrakten skall ske skriftligen minst nio månader innan avtalad hyrestids utgång. I annat fall förlängs kontrakten med tre år, samma regler för de tre kontrakten som finns mellan hyresgästen och Locum. Inflationsskyddet är bestående av en 100 procentig uppräkningsklausul vars basindex är KPI. Hyran som är en totalhyra betalas kvartalsvis i förskott och gränsdragningslistan är tydlig gällande vad som ingår i hyran.

Underhållet sköts av Dalkia som ägs till ena hälften av Locum och andra hälften av ett franskt bolag. Underhållservicen är av full tillfredsställelse från hyresgästens sida.

6.3.2 Hyresgäst 2

Verksamhetsområdet för berörd hyresgäst är sjukvårdsbaserat. Nyttjande lokalkategorier är de man finner på ett akutsjukhus, det vill säga vårdlokaler, expeditioner, laborationer, försörjningslokaler etc., plus forsknings- och undervisningslokaler.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Hyran för lokalutrymmet betalas till Locum som har ett förvaltningsuppdrag för landstinget. Kontrakten sinsemellan parterna är bestående av ett antal kontrakt, rättare sagt ett huvudkontrakt per hus. Anledningen därav är att hyreskontrakten bygger på huvudfunktionen för respektive hus. Man betalar olika kvadratmeterpris beroende på vad tyngdpunkten avseende lokal ligger för ett speciellt hus.

Det är sjukhusdirektören som står som hyresgäst på kontrakten beroende på interna regler gällande kontraktstecknande. Nu gällande kontrakt är från 1994 och den större förändringen därefter är att sjukhuset har blivit en juridisk person. Det sistnämnda medför att man inte längre är "landstinget" fast de är ägarna. Detta betyder också att man blev momspliktig från att ha varit momsbefriad.

Internkontrakten är skrivna mellan klinik och sjukhusdirektör. Fördelningen av hyreskostnaderna sker genom en egen internhyra knuten till hur stor area som disponeras. Beräkningen som ligger till grund är den rena hyreskostnaden plus att de interna hyresgästerna måste betala gemensamhetsytor utöver innehavande areor. Vid stora lokaldifferentierade utrymmen som medför hyresskillnader mellan olika kliniker följs Locums mall för olika lokaltyper med en viss förfining, vilket betyder att man inte går efter hus utan enligt verksamhetens lokalberoende.

Ombyggnader som uppgår över ett visst värde tas upp i det så kallade fastighetsrådet som består av chefsläkaren (nu vice direktör), berörda inom TA⁶-divisionen och olika representanter. I rådet diskuteras behovet av ombyggnad och kontrollerar att framlagda investeringskalkyler är realistiska. Fria händer gäller ombyggnadsåtgärder som ej är större än respektive divisions ekonomiska mandat att fatta ekonomiska beslut, med reservationen att klinikerna tar kontakt med TA-divisionen.

Intäktssidan är som för hyresgäst 1 till Locum baserat på DRG-ersättning (se ovan).

6.3.2.1 Hyran

Hyresnivåerna internt är helt oberoende på var lokalerna ligger, under som ovan mark. Som nämndes innan finns det en enhetshyra per hus gentemot Locum, där betalningen sker för ett hus och vad ett hus skall innehålla (trappor, ventilation, hiss etc.). All installation är fast utrustning som är förknippad med verksamheten, sjukhusverksamhet. Det är hyresgästen som tar det ekonomiska ansvaret för den fasta installationen, exempelvis centrala gassystem, avjoniseringsanläggningar etc. Hyran är egentligen satt efter tänkt produktionskostnad för olika lokaler, fast hyresgästen har kostnadsansvaret för alla komplexa installationer. Internt så har man egna hyresnivåer för en viss lokaltyp oavsett var den ligger i objektet, det vill säga hyressättningen av olika lokaltyper representerar olika kvadratmeterpriser. Denna hyressättningsmodell är den nu aktuella men när hyreskontrakten går ut 2004 så har Locum aviserat att hyror skall finfördelas bättre över de olika lokaltyperna.

Kontraktstiderna gentemot Locum är tio år, interna kontrakt är en form av överenskommelse. Inflationsskyddet är KPI-baserat gentemot Locum och internt justeras hyran om den förändras mot Locum. Uppräkningsklausulen ligger på 75 procent. Förlängningstider saknas, anledningen därav är att man skall omförhandla hyreskontraktet efter kontraktstidens slut. Uppsägningstiden är nio månader. Hyreskontraktet gentemot Locum är av typen totalhyreskontrakt, det vill säga alla medier ingår.

⁶ Teknisk Administrativ division.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Hyreshöjande åtgärder handhas på olika sätt, beroende på beloppet. Det är mer eller mindre en förhandlingsfråga. Vid större ombyggnader korrigeras bashyran efter vissa principer som man har kommit överens om med Locum. Det nämnda handlar om åtgärder som ses från Landstingsfastigheters sida som en ren investering, det vill säga åtgärd som är värdehöjande för fastigheten.

Hyran betalas externt kvartalsvis i förskott medan internt sker det månadsvis.

6.4 RegionFastigheters hyresgäster

Utav de tre slumpmässigt valda kunderna är två internhyresgäster och en privat, det vill säga den sistnämnda har ingen anknytning till kärnverksamheten.

6.4.1 Hyresgäst 1

Hyresgästen är i dagsläget inne i en omstrukturering som är baserat på politiska beslut gällande vården. Omstruktureringen följer de generella trenderna i samhället där man mer eller mindre skall syssla med det man är bra på, det vill säga kärnverksamheten. Hyresgästen hyr de mest skiftade lokalkategorierna som är relaterade till sjukvården, detta innebär alltså även till en viss mån speciallokaler.

Historiskt sett så ingick försörjningsenheten i organisationsenheten Allmänteknik. Försörjningsenheten bestod av fastighetsskötsel, städ, transport, kostförsörjning, det vill säga allt omkring vården. Fastighetsförvaltningen ingick därmed i försörjningen medan fastigheterna ägdes av kommunen. Förfarandet upphörde genom att de blev landstingsanslutna för cirka två år sedan. I och med att man slutligen sammanförde sjukvården i hela regionen Skåne till ett landsting avknoppades Allmänteknik som övergick till RegionFastigheter. Praktiskt har inga direkta organisatoriska förändringar uppstått mer än att servicen istället tillhör RegionFastigheters service, RF-Service. Däremot uppstod en kostnadsskillnad. Innan togs det inte betalt för timkostnader relaterat till arbete inom fastighetsservicen, exempelvis ventilationsarbete, snickeriarbete etc. därför att det var anslagsfinansierat. Debitering gjordes enbart av kostnader som var relaterat till materialåtgång. Omorganiseringen medförde att den nya enheten, RF-Service, tog betalt för sina tjänster, det vill säga det uppstod ett köp- och säljförhållande. Strukturen som den ser ut idag härstammar från 1999 och många kliniker har delvis inte tagit del av kostnadsfördelningsförändringen vilket medförde en ekonomisk belastning för försörjningsenheten.

Ett separat underhållsavtal är tecknat mellan RF-Service och försörjningsenheten där innehållet upptar ett åtagande från RF-Service sida att sköta vissa underhållsrelaterade element som exempelvis ventilation, normala driftåtgärder etc. Gränserna mellan vad som är normalt och extraordinärt definieras i den så kallade gränsdragningslistan. Det är således i gränsdragningslistan man finner vad som ingår fast i avtalet. Kostnaderna är fixerade i avtalet och försörjningen debiteras månadsvis men ligger utanför hyran.

Klinikerna finansierar sin verksamhet genom budget för kärnverksamheten och ett lokalanslag från försörjningsenheten. Försörjningsenheten är helt intäktsfinansierat, det vill säga inga anslag utgår. Man är inne i en omstrukturering som kommer att medföra att klinikerna skall vara intäktsfinansierade och därmed skall anslagen försvinna. En viss intäkt har man alltid haft från exempelvis patientavgifter och vårdavgifter. De framtida stora intäkterna kommer att härstamma från beställaren, där beställaren är ett beställarkansli. Beställarkansliet finns runt

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

omkring i de olika sjukhusdistrikten. Det är beställarkansliet som köper sjukvården från utförarna, det vill säga klinikerna. Detta innebär att beställarkansliet är företrädare för medborgarna och att i ersättningen till klinikerna kommer även lokalersättningsdelen finnas.

Anmälningar om åtgärder eller reparationer följs av en direktkontakt mellan RF-Service och klinikerna. Det medför att vid beställningstjänster som är relaterade till förvaltningen sker en direktkontakt mellan beställaren och utföraren utan mellanhänder. Därav försvinner missförstånd mellan nyttjare och utförare.

Generellt är hyran uppdelat i två delar för klinikerna, där den ena delen är den traditionella grundhyran för lokaler och den andra delen är en så kallad overheadhyra. I overheadhyran finner man bland annat sophämtning, underhållsavgiften, städning av gemensamma lokaler etc..

6.4.1.1 Hyran

Som nämndes innan under intervjun med hyresvärden så debiteras hyresgästen med en klumpsumma för alla sina lokaler, oberoende om det är skilda objekt. För att sedan kunna belasta klinikerna med lokalkostnaderna har man mätt alla utrymmen och kontrollerat verksamheterna så att den överensstämmer med tillgänglig information. Slutligen har uppgifterna lagrats i en fastighetsdatabas, samma som RegionFastigheter Skåne. Med hjälp av denna information plus utlämnad information av RegionFastigheter på vad varje objekt kostar har sedan uträkning skett gällande vilken lokalkostnad respektive klinik skall betala. Objektets kostnader utgår från produktionskostnaden, avskrivningstiden och ränteläget (det vill säga objektets ålder och storlek samt driftkostnader). Konkret är hyreskostnaderna för klinikerna baserade på arean och vilket objekt de finner sig i. Utöver detta utgår tilläggshyra för förändringar som belastar beställande klinik. Det innebär att klinikerna har valmöjligheter att bygga om men måste då själv stå för dessa kostnader som en tilläggshyra eller ombyggnadshyra. Vid ändring i befintlig lokal baseras tilläggshyran på investeringens storlek, avskrivningstid och ränta.

Den största inverkan gällande hyresvariationer baseras på det bokförda värdet. Resten är i regel nyckeltal, det vill säga kostnader per kvadratmeter sett över ett större bestånd och ej över enskilda byggnader.

Hyresgästen har tagit del av en 15 % hyressänkning för i år genom att man har andra räntekrav från RegionFastigheter än från kommunens sida, plus att ett politiskt beslut har fattats att halvera underhållsutgifterna. Den sistnämnda åtgärden finner hyresgästen som en oklok handling. Besparingen är kortsiktig samtidigt som inga driftstopp i kärnverksamheten får förekomma vilket åtgärden ökar risken för.

Hyressänkningar medför inte mer pengar över utan istället bantas anslagen likvärdigt. Skulle situationen vara omvänd så skulle kompensation utgå från Region Skåne.

Den hyresförhandling som uppkommer varje år kan inte direkt definieras som en förhandling. Förfarandet är mer den att hyresgästen bli informerad angående hur mycket de skall betala i hyra.

6.4.2 Hyresgäst 2

Hyresgästens arbetsområde är likvärdigt med hyresgäst 1 och fördelningen av lokaltyper är detsamma, det vill säga alltifrån verkstad till operationslokaler.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Kärnverksamheten för hyresgästen är sjukvårdsbaserad och han är således en intern hyresgäst. Man har en övergripande policy på hur hyrorna skall hanteras, hyressättningen, hyresdialogen etc. Betydelsen av benämningen "övergripande" innebär att man skall koncentrera sig på egna ägda lokaler och därtill försöka att optimera lokalanvändningen. Skyldigheten för hyresgästen ligger i att inte bygga upp ett överskott av lokaler utan att lämna tillbaka överskottslokaler till hyresvärden som därefter får försöka hitta nya hyresgäster.

Det interna regelsystemet medför att vid framkomna akuta situationer som behövs åtgärdas omgående skötts av RF-Service genom kontakt av klinikerna. En sådan situation kan exempelvis vara läckande element. Vid ombyggnadsönskemål från klinikernas sida inom en kliniks ram så säger regelsystemet att smärre anpassningar, under ett basbelopp, kategoriseras som driftåtgärder. Större åtagande som innebär kostsammare investeringar prövas av sjukhuschefen. Befattningen sjukhuschef är opolitisk och innebär att man är högsta tjänsteman som i sin tur har en delegationsordning med handlingsförfaranderätt upp till tre basbelopp (något osäkert gällande basbeloppets nivå från den intervjuandes sida) inom sjukhuset. För åtgärder utöver tre basbelopp ändras regelsystemet ungefär en gång om året. I år innebär det att sådana åtgärder skall underställas regionstyrelsen om de är under tio basbelopp.

Hyresgästen hos RegionFastigheter är sjukhuschefen och klinikerna är andrahandshyresgäster hos sjukhuschefen. Därmed hamnar man utanför hyreslagstiftningen internt, det vill säga mellan klinikerna och sjukhusledningen. Anledningen är att verksamheten skall kunna styras strategiskt också genom lokalanvändningen.

En klinik har möjlighet att på en annans kliniks kostnad utvidga sina domäner. Sådant förfarande kräver dock sjukhusledningens godkännande. Om detta skulle inträffa så tilldelas den expanderande kliniken höjd hyra medan den andra kliniken får en minskad hyra. Gäller det däremot en investering så drabbas ansvarig klinik av höjd hyra relaterad till avskrivningen.

Avskrivningstider förhandlas fram, men generellt så råder ett tidsperspektiv på 30 år. Finns det däremot en begränsad användningsperiod, man vet att man måste lämna en byggnad, som inte är särskilt lång finns det möjligheter att ställa krav på RegionFastigheter att de bygger med en avskrivningstid som svarar mot tiden till avflyttningen.

Det finns olika investeringsanslag på byggsidan och utrustningssidan. På byggsidan är innebörden den att sjukhuset har prioriteringsrätt på investeringar under 10 miljoner kronor, på ett anslag som i år är på 26,9 miljoner kronor. Fördelningen, listan för i år gjordes upp i december förra året och skickades till regionstyrelsen som fastställde den i början av året. Därefter lämnas uppdrag till RegionFastigheter att åtgärda listans punkter (runt 12-13 stycken punkter för i år).

Därutöver finns något som heter strategiska investeringar som i huvudsak berör summor över tio miljoner kronor. Dessa investeringar hanteras i särskild ordning som ligger i en treårsplan. Beslut tas av regionfullmäktige på förslag från regionstyrelsen varje nytt startår och flyttas ett år framåt. Innehållet i sådana beslut berör exempelvis åtagande som att bygga nytt ungdomssjukhus, bygga helikopterplatta etc. Alla anslag som gäller de strategiska investeringarna står RegionFastigheter till förfogande, det vill säga disponerar pengarna, förutom investeringar under 10 miljoner kronor som ger sjukhuset prioriteringsrätt.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Därtill har RegionFastigheter en underhållsbudget som täcker det planerade underhållet.

6.4.2.1 Hyran

Hyran är av typ självkostnadshyra och därmed ingen marknadsanpassad hyra. Eftersom det i grund och botten är samma concern finns det inga direkta inflationsskyddande klausuler i kontrakten. Det inflationsskydd man har regleras via internräntan som ändras årsvis. Kontraktens löptider är ett år med ett års löpande uppsägning. Hyresförhandlingar sker årligen.

Sjukhusledningen har ett totalhyreskontrakt gentemot RegionFastigheter som i sin tur är uppdelat i 32 kontrakt. Man har valt att bygga upp ett gemensamt faktaunderlag med RegionFastigheter, därför att i självkostnadshyran ligger fastighetsvärdet som fördelningsgrund. Med detta följer att man vet vad kapitaltjänstkostnaderna för byggnaderna är. Detta är ett försök till att så rättvist som möjligt kunna debitera de olika klinikerna rätt hyra, det vill säga grundhyran plus tilläggshyran som föranleds av investeringar.

Man har viktning beroende på ianspråktaget lokalutrymme. Viktningen sker gentemot lokalens installationsstäthet och skick/läge. Höga intensitetskrav på exempelvis ventilation, avlopp etc. ger en högre hyra. Förhållandet med läget är likvärdigt med reservation för att spridningen inte är lika stor som på den privata marknaden.

Hyran innehåller en så kallad underhållspeng som debiteras hyresgästen, kronor per kvadratmeter. Underhållspengen skall täcka ytunderhåll etc.

Vid investeringar försöker man få en samordning med underhållet, vilket medför att kapital kan tas från delanslaget (<10 miljoner kronor) och underhållsbudgeten samtidigt. Hyreskostnadsökningen relateras till den del som kommer från delanslaget eftersom underhållsbudgeten inte är hyreskostnadsdrivande. Underhållsbudgeten, redan inbyggd i hyran, täcker förutom löpande underhåll även katastrofer, akuta åtgärder, teknikunderhåll etc. Hyresdebiteringarna internt och till RegionFastigheter sker periodiskt månadsvis.

6.4.2.2 Hyresvariationer

I grunden finns det en gemensam hyra vilken är uppdelad i större enheter, exempelvis ett block på sjukhuset. Arealenheterna man räknar med härstammar från ett datasystem på slutet av 70-talet, vilket ger varken LOA, BOA eller liknande utan en nettoarea det vill säga en rumsarea. Detta föranleder till att areorna inte är jämförbara med ovan nämnda arealenheter.

Administrationsbyggnad

Källarplan med förråd	230 kr/m ²
Expedition, kontorsliknande utrymme	990 kr/m ²

Del av sjukhusblock

Källarplan med förråd	305 kr/m ²
Operationssal	2 150 kr/m ²
Kontor	916 kr/m ²

Kvinnoklinik

Källarplan med förråd	304 kr/m ²
Förlossningsavdelning	1 410 kr/m ²
Operationssal	1 570 kr/m ²

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Det bör nämnas igen att enheten ovan inte är LOA utan en viktningseenhet men däremot är de sinsemellan jämförbara. Hyromna är av typen totalhyror.

Skillnaden som kan utläsas mellan blocket och kvinnokliniken gällande operationssalarna grundar sig i installationstätheten. En annan påverkande faktor är åldern. Administrationsbyggnaden har genomgått en ombyggnation i början av 80-talet medan på blocket har inga större ombyggnader skett sedan tillkomsten 1968.

6.4.3 Hyresgäst 3

Hyresgästen tillhör inte den interna verksamheten utan bedriver sin verksamhet privat externt och är därmed en privat hyresgäst. Lokalutrymmet som brukas för yrkesutövningen kategoriseras som kontorsutrymme med relativt låg installationstäthet.

Kontraktet, som är skilt från internhyresgästernas ettårskontrakt, har en löptid på två år med en ömsesidig uppsägningstid på 12 månader. Vid kontraktstidens slut fortlöper kontraktet på en ny löptid på två år om inte uppsägning sker under uppsägningstiden. Hyresavtalet upptar lokalutrymmeskostnaderna, elkostnaderna och driften. Indexuppräkningsindexet följer konsumentprisindex. Hyresdebiteringen sker kvartalsvis i förskott.

Underhållsättagandet från hyresvärdens sida enligt kontraktet innefattar erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning.

Generellt har det inte varit några kommunikationsproblem mellan hyresgästen och hyresvärden, tycker hyresgästen. Därtill har man uppfattningen av att informationsflödet är enkelt vid behov av underhållsåtgärder.

6.5 Slutsats

Vid kontraktsskrivning utan konkurrens och alternativ har blivande hyresgäst svårt att hävda sig. Detta har lett till att i vissa situationer tillämpas en mer kostnadsbaserad hyressättning, särskilt när det är interna hyror. Däremot är det inte sagt att fastighetsägaren inte utgår från ett bedömt marknadshyresvärde, vilket oftast ligger till grund för en bedömning av rimligheten i hyran.

Sammantaget bedömer författaren att merparten av hyresgästerna är tillfredställda och att en mer medvetenhet om lokalkostnaderna än innan existerar då man inte hade särskilt på kärnverksamhet och fastighetsförvaltning. Därtill tycks det att ett mer ekonomiskt tänkande uppstår vid marknadshyresvärdessättning som bedöms positivt ur hyresgästperspektiv, det vill säga man ser varandra som motparter och inte som "kompisar".

Kapitel 7

Jämförelse mellan de studerade organisationerna och Akademiska Hus

I kapitel 5 och 6 redovisades vad som framkom vid de genomförda intervjuerna med både fastighetsägare och hyresgäster. Med detta som bakgrund kommer nedan en jämförelse att göras. Vad som sökes är om det finns någon större skillnad mellan hyressättningen i de intervjuade fallen och Akademiska Hus hyresstruktur i Lund.

Totalt sett så har alla nu gällande hyreskontrakt och debiteringslistor från Akademiska Hus i Lund studerats.

När det talas om marknaden här syftas på vad som framkommit i de aktuella intervjuerna från kapitel 5 och 6.

7.1 Grundläggande aspekter vid hyressättning

Om man utgår från intervjuerna så är marknadshyresvärdet det man generellt utgår från. Detta gäller oberoende om det är offentlig regi eller privat. Allmänt kan sägas att det marknadsorienterade förfarandet är mer markant i privat regi än i den offentliga. Anledningen som framkom var att de privata aktörerna har fritt spelrum medan de offentliga är låsta till en viss typ av verksamhet med bristande konkurrens. Slutsatsen är att hyresnivåns grund är baserad på täckningen av eget kapital, kostnaderna för lån relaterat till fastigheten samt för investeringar och ombyggnader som erfordras. Skulle hyresnivån i det sagda överstiga marknadshyresvärdet är själva fastigheten inte lönsam, den är alldeles för kostsam och man bör således söka alternativ användning eller avveckla fastigheten.

I Akademiska Hus hyrespolicy finner vi följande:

"Akademiska Hus tillämpar normalt marknadshyror vid uthyrning av lokaler"

(Hyrespolicy 1998, finns i sin helhet i bilaga 2)

Definitionen "normalt" menas för majoriteten av lokalutrymmena. Övriga enstaka lokaltyper härrör sig till de lokaler som saknar förutsättningar för en tillämpning av marknadshyresvärde, till exempel fältstationer, säkerhetslaborationer, vissa djurhus, klimatkammare, acceleratoranläggningar och specialväxthus.

Hyrespolicyn överensstämmer alltså med vad som dominerar på marknaden och frågan är om den följs i sin helhet (se nedan).

Problematiken som har framkommit under intervjuernas gång är om det är försvarbart att applicera marknadshyresvärden? Många bedriver en typ av kärnverksamhet som är beroende inbördes av andra verksamheter vars totala struktur kräver stora lokalutrymmen. Möjligheterna till uppsplittring av kärnverksamheten bedöms som ringa, men vid delvis eller full avveckling kan dessa lokalutrymmen anpassas för annan verksamhet. Därmed kan man fråga sig om det finns en marknad vars struktur man teoretiskt arbetar efter.

I intervjuerna framkom att merparten var tillfredställda med tillämpningen av marknadshyresvärde. I dagsläget sker en omstrukturering inom många verksamheter som

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

leder till att man skall kunna konkurrera, vilket också medför kostnadseffektivitet enligt grundläggande ekonomiska teorier. Men med det är det inte sagt att man bör vara varsam med kostnadsnivåerna. En blandning av ABB Facilities Managements och Locums definitioner gällande hyresnivåer (se kapitel 5) speglar Akademiska Hus marknad och tänkt hyresuttag bra. Det innebär att den lägsta hyresnivån är den hyresnivå som inte skadar nästa affär eller på lång sikt sänker den nu rådande marknadsmässiga hyran på lokaler, samtidigt som man skall ligga i den nedre kanten av marknadshyresvärdesintervallet.

Vidare finner vi i hyrespolicyn:

"...att hyresintäkterna ger en god avkastning på eget kapital."

(Hyrespolicy 1998, finns i sin helhet i bilaga 2)

All ekonomisk verksamhet som inte är av typen ideell kräver en avkastning, frågan är bara var gränserna går. En god avkastning på en marknad med ringa konkurrens kan betyda för höga uttag från ägarens sida. Det föranleder oss att nedan granska avkastningen lite närmare.

7.2 Kontraktstandard

I allmänhet används Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär, men i enstaka fall brukas egna utformade hyreskontrakt. Där man finner användningen av egenhändiga kontrakt finns det önskemål att frågå dessa till Fastighetsägareförbundets standard hyreskontrakt för lokaler. I bilaga 3 finns ett hyreskontrakt enligt denna standard i sin helhet.

Totalt sett så används Fastighetsägarnas hyreskontrakt av Akademiska Hus, men även några enstaka äldre egenutformade hyreskontrakt existerar. Direktiven är att använda sig av standardkontrakten vilket stämmer överens med uppgifterna från de intervjuade bolagen.

7.3 Löptider, förlängningstider och uppsägningstider

Löptiderna på kontrakten hos de intervjuade varierar kraftigt, men generellt kan sägas att man vill undvika kontrakt som har kortare löptid än tre år, för att inte förlora möjligheten till indexreglering. Detta medför att förlängningstiderna också uppgår till minst tre år. Uppsägningen följer jordabalken med minst niomånaders uppsägningstid.

I hyrespolicyn till Akademiska Hus står följande:

"...struktur på hyresavtalens längd (för att uppnå en jämn förfallostruktur) är därför naturlig"

(Hyrespolicy 1998, finns i sin helhet i bilaga 2)

För att fördela risken över tiden krävs det en fördelning av när kontraktstiderna upphör att löpa. Detta medför att man har olika löptider på hyreskontrakten, såsom policyn hos Akademiska Hus nämner. Aktuella löptider varierar följaktligen och det samma gäller förlängningstiderna, även löptider kortare än tre år förekommer. De vanligaste uppsägningstiderna är nio månader eller 24 månader, men även 12 månaders uppsägningstider finns.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

7.4 Hänsynstagande till risk vid större investeringar

Det framkom att eventuella investeringar allmänt skall betalas inom huvudkontraktstidens löptid. Det innebär att vid grundavtalstidens upphörande skall investeringen vara betald, eller så betalar hyresgästen investeringen i en klumpsumma vid genomförande. Om löptiden på huvudkontraktet är för kort, omförhandlas kontraktet eller investeringen omvärderas vilket medför att projektet inte genomförs om man inte betalar kontant.

Även detta överrensstämmer väl med Akademiska Hus förfarande.

7.5 Areor

Vid verksamheter inom ett objekt som består av ett flertal ekonomiskt oberoende enheter har man oftast använt sig av någon intern uppdelningsmall för kostnaderna, oftast mycket schematiskt. Med detta menas att de intervjuade fastighetsägarna debiterar en hyra för hela objektet, inte för olika kvadratmetrar. Det är inte förrän på internnivå hyran justeras beroende på areans funktion och läge. Generellt är det en marknadsuppskattning man själv utgår ifrån internt.

I Akademiska Hus så debiteras hyran på objekt, indelningen är sådan att även sammanhängande större byggnader kan delas upp i objekt. Det betyder att förhållandena inte skiljer sig från vad som framkom i intervjuerna.

7.6 Indexreglering som inflationsskydd

Alla intervjuade parter använder sig av en bashyra för att skydda sig mot eventuell inflation. Detta berör kontrakt med löptider överstigande tre år. Allmänt är det av intresse att använda sig av en hundra procentig uppräknings från de intervjuade fastighetsägarnas sida. Det finns kontrakt med lägre indexuppräknings men vid omförhandlingar så är det hundra procentigt index som gäller.

Akademiska Hus har i sin tur både 60- och 75-procentig indexdel, även om enstaka andra indexdel förekommer. I dagsläget har man som policy att 75 procent skall utgöra bashyra, vilket ligger under fallstudiernas målsättningar. Detta medför att hyresutvecklingen vid inflation är lägre än konkurrenternas.

7.7 Hyran

Generellt så uppskattas en totalhyra av hyresgästen. Den totala hyreskostnaden blir då enklare att överskåda. Däremot är det inte sagt att det ej finns hyresgäster som föredrar att upphandla exempelvis enskilda medier själva. Valet om vad man värderar högst är beroende på egna aspekter, de olika varianterna har sina nackdelar och fördelar.

I hyrespolicyn hos Akademiska Hus står det angående driftkostnader:

"Driftkostnader som starkt påverkas av hyresgästens särskilda verksamhet debiteras som hyrestillägg efter förbrukning och enligt självkostnad. Övrig drift samt underhåll av lokalerna ingår normalt alltid i Akademiska Hus åtagande enligt närmare beskrivning i den gränsdragningslista som bestäms tillsammans med hyresgästen"

(Hyrespolicy 1998, finns i sin helhet i bilaga 2)

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Förfarandet i policyn särskiljer sig inte från marknaden, däremot vore det intressant att ta del av olika bolagens gränsdragningslista och se om någon större skillnad existerar.

Med den information författaren har är det för osäkert att dra några definitiva slutsatser. En grov jämförelse har genomförts mellan Locums och Akademiska Hus gränsdragningslista och det finns inget direkt att kommentera, avvikelserna inbördes är mycket små.

7.8 Option

Man kan säga att användande av optioner av intervjuade parter har varit ringa. Förutom optioner avseende återköp vid renting så har enbart olika typer av förtur vid lediga lokalutrymmen förekommit. Det sistnämnda berör inte direkt några större ekonomiska aspekter, förutom ett förbättrat förtroende mellan hyresgästen och fastighetsägaren.

Optioner används inte direkt av Akademiska Hus i Lund. Däremot kan man säga att man har en "gentlemen's agreement" mellan sig och majoritetshyresgästen gällande uppkomna lediga lokaler.

7.9 Fastighetsskattdebitering

Som nämndes ovan används i de flesta Fastighetsägareförbundets standardkontrakt, vilket medför att man troligen också använder sig av den aktuella fastighetsskatteklausulen. Klausulen innebär att samtidigt med hyran till hyresvärden skall ersättning för fastighetsskatt erläggas enligt en förutbestämd överenskommelse.

Akademiska Hus använder sig som nämndes ovan också av samma standardkontrakt och begagnar därmed även fastighetsskatteklausulen.

7.10 Akademiska Hus hyresnivå i Lund

Som framgick ovan kan inga direkta skillnader skönjas mellan de intervjuade organisationerna och Akademiska Hus i Lund när det gäller kontraktutformningen. Dock kvarstår frågan om hyresnivåerna. Sammantaget innebär en hyresnivå som eventuellt understiger en bedömd marknadshyresnivå att den ej överensstämmer med Akademiska Hus policy, men medför en lägre hyra för hyresgästen. Det sistnämnda behöver inte tolkas som enbart positivt för hyresgästen utan att för låga hyresnivåer kan påverka marknaden negativt, som exempelvis att andra aktörer slås ut. Situationen kan naturligtvis vara omvänd vilket skulle innebära att hyresgästen blir lidande när hyresnivån överstiger marknaden samtidigt som man är låst vid en aktör.

Författaren har fört generella diskussioner med universitetet och då speciellt i Lund. Tyngdpunkten nedan kommer att behandla området som innefattar Lunds Tekniska Högskola, LTH, som är av typen campusområde. Två slumpmässigt utvalda objekt kommer att undersökas och ambitionen är inte att spegla marknaden som helhet. Redan här bör nämnas att marknadshyresnivåerna är en bedömning och ingen direkt fastställelse.

Nedanstående nivåer är alla exklusive moms, om inget annat anges. Arealenheterna utgår från kontraktsslig storlek vilket innebär att författaren ej har kontrollerat uppgifterna mot befintliga ritningar.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

7.10.1 Berört område

Området som kommer att beaktas ligger nordost om Lunds centrum. Objektet inom området som kommer att granskas ligger närmare härstammar alla från Byggnadsstyrelsens tid.

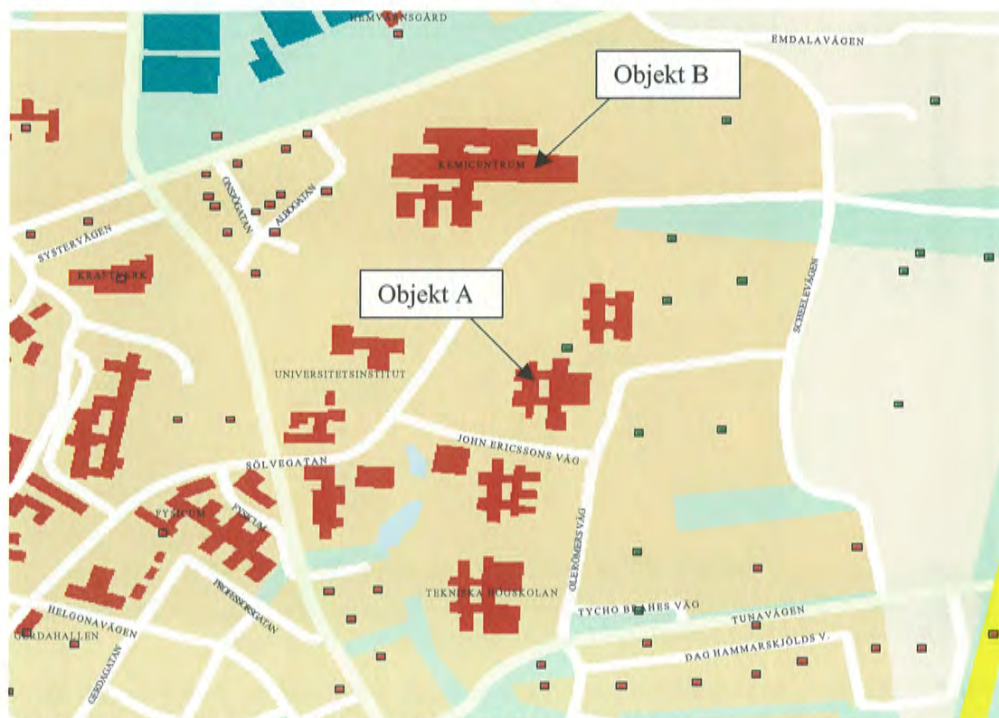


Bild 7.1 Aktuella objekt som beskådas gällande hyresnivå (källa Datscha).

7.10.2 Generellt

I arbetet har diskussionen gällt hur man skall värdera utrymmen under rådande förhållanden. Därtill har författaren tagit del av liknande situationer från andra företag som har skiljt på kärnverksamheten och lokaler. Sammanfattningsvis så har bedömningen från författarens sida varit att utgångsläget gällande nivåuppskattning av marknadshyresvärdet, där en jämförelse av liknande lokaler saknas, bör vara kontorshyresnivåerna. Det betyder att nedanstående bedömning utgår från kontorsutrymmen.

Båda objekten är bundna i varsitt hyreskontrakt från och med 1996. Det medför att en granskning av dagens hyresnivåer utan att se hyresutvecklingen är bristfällig (se kapitel 4 angående KPI).

Generellt så har författaren utgått från försiktiga bedömningar av värdepåverkande parametrar. Detta sammantaget med vad som togs upp i diskussionen ovan under "Grundläggande aspekter vid hyressättning".

Lägena i bild 7.2, det vill säga A-, B-, C- och D baseras på attraktivitet och hyresnivåer. A-läget är det mest attraktiva området där ortens högsta hyresnivåer finns för alla typer av kontor och butiker (såväl äldre som modernare). Därefter faller attraktiviteten och D-läget är det sämsta läget vilket också avspeglas i hyresnivån.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

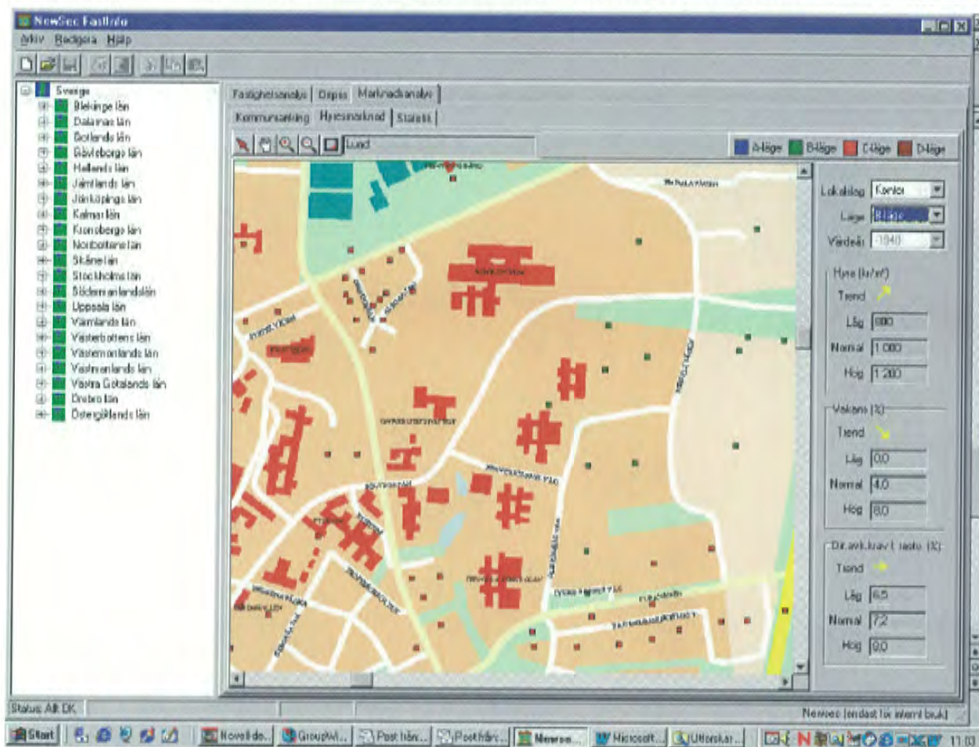


Bild 7.2 Hyresnivåerna i och omkring berört område. Bilden innebär att det läge som är aktuellt är ett B-läge. Den sanna lägeskategorin bedöms av värderare ligga i kategori A men med tanke på reservationen om att inte vara marknadsledande så utgår författaren från ett mellanläge, det vill säga snittvärde mellan A- och B-läge. Detta innebär att ett renodlat kontorsutrymme med låg standard skulle ligga på en hyresnivå runt 900 kr/m² och år i kallhyra vid nytecknat hyreskontrakt inom aktuellt område.

I bild 7.2 finner vi en bedömd hyresnivå i och omkring berört område. Bilden innebär att det läge som är aktuellt är ett B-läge. Den sanna lägeskategorin bedöms av värderare ligga i kategori A men med tanke på reservationen om att inte vara marknadsledande så utgår författaren från ett mellanläge, det vill säga snittvärde mellan A- och B-läge. Detta innebär att ett renodlat kontorsutrymme med låg standard skulle ligga på en hyresnivå runt 900 kr/m² och år i kallhyra vid nytecknat hyreskontrakt inom aktuellt område.

I enlighet med uppgifter från en lokal marknadsaktör så har hyresutvecklingen varit oerhört gynnsam, uppskattningsvis en årlig ökning på 15 procent från och med 1996. Detta skulle leda till en hyresökning på cirka 75 procent för hela perioden. Totalt sett så utgår författaren från en mer försiktig bedömning, 50 procent bedöms vara väl så realistiskt.

7.10.3 Objekten

Totalt sett så berörs två objekt, som skiljer sig inbördes något. Det ena objektet inhyser till största delen kontorsliknande utrymmen med tillhörande föreläsningssalar. Det andra objektet består till merparten av olika typer av laborationssalar.

7.10.3.1 Objekt A

Kontraktsmässigt så löper här en objektshyra, det vill säga att hela objektet hyrs av en hyresgäst. Objektet är producerat 1967 och inhyser både föreläsningssalar och kontorsliknande utrymme. Man har inte gjort några direkta ombyggnader eller grövre ingrepp sedan färdigställandet.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Aktuell årlig hyresnivå ligger på 795 kr/m² och är en totalhyra. I dagsläget ligger denna nivå under marknadshyresvärdet beroende på att objektet inhyser föreläsningsslokaler som höjer hyran. Därtill är den nämnda utgångsnivån kallhyra på kontor. Med detta är det inte sagt att hyresnivån är felsatt, uppräknig har skett med KPI (se kapitel 4) vilket inte tar hänsyn till värdeutvecklingen. När kontraktet skrevs 1996 var marknaden inte lika "het" som i skrivande stund. Detta motiverar att ta del av vad en 50-procentig hyresökning av kontraktsslig hyra från 1996 skulle innebära. En sådan hyresökning skulle leda till en hyresnivå på 1 178 kr/m², vilket bedöms vara marknadsmässig för liknande objekt med samma lokalegenskaper.

7.10.3.2 Objekt B

Precis som på objekt A löper här en hyra på hela objektet. Objektet B:s byggår är 1969. Skillnaden mellan objekt A och B är den att objekt B:s lokalutrymme har tätare installationer och till majoriteten är laboratorielokaler. Objektet kommer inom en snar framtid genomgå en större ombyggnad, vilket betyder att den dagsaktuella hyresnivån borde ligga i underkant av nivån på marknaden eftersom standarden är låg.

Den aktuella totalhyran frånsett vatten är på 1 060 kr/m² och är inklusive ombyggnadskostnader, 1 012 kr/m² och är exklusive dessa kostnader. Följer man det sagda under objekt A gällande grundhyran skulle detta innebära en nivå på cirka 1 500 kr/m² och år. En grov bedömning av denna nivå är att den ligger på en normal uppskattad marknadshyresnivå.

7.10.4 Akademiska Hus följande av hyrespolicyn

Författaren bedömer däremot att man inte i klartext följt sin hyrespolicy som inte får särskilja sig från SFS nr: 1993:527 12 §:

"En fastighetsförvaltande myndighet får upplåta mark och lokaler till statliga eller kommunala myndigheter eller till enskilda. Sådana upplåtelse skall ske på marknadsmässiga villkor. Om ersättningen inte kan fastställas på marknadsmässig grund skall den fastställas efter vad som kan anses skäligt. Hänsyn bör därvid tas till sådana faktorer som fastighetens särskilda karaktär samt dess ekonomiska och tekniska livslängd."

Anledningen till denna bedömning är bland annat att aktuell information för olika lokalutrymmen inte finns sammanställd av fastighetsägaren. Hur kan man sätta ett bedömt marknadsvärde på ett objekt med skilda utrymmes kategorier utan att ha en direkt uppfattning om förhållandena på marknaden? Troligen följer hyresnivåerna produktionskostnaderna, vilket också överensstämmer med hyresgästens uppfattning. En fullföljning av hyrespolicyn, bedömer författaren, skulle i dagsläget troligen leda till en obetydlig hyreshöjning för hyresgästen.

7.11 Problematiken

Slutsatsen är alltså att hyresnivåerna ligger på en normal nivå i förhållande till dagens marknad. Samtidigt har man hyresgäster som uttryckt sitt missnöje med att hyresnivåerna är för höga, men detta kan sammanhånga med att problemet är av en annan art. Svaret är inte entydligt, troligen ligger ett flertal faktorer till grund.

Författaren tror delvis att inställningen till hyreskostnader är relaterat till synen man hade innan omstruktureringen, tillsammans med att betalningen sker tillbaka till staten. Under arbetets gång har även framkommit att hyresgästen tycker att Akademiska Hus gör en för stor

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

vinst. Så länge hyresnivåerna är rätt satta så bedömer inte författaren detta som ett problem. Det sistnämnda skulle i klartext betyda att man bedriver en effektiv verksamhet från fastighetsägarens sida. Självklart kan eventuella missnöjen från hyresgästen bottna i den köpta servicen och då inte enbart i utrymmet utan även i lokalrelaterade frågor såsom informationsutbyte vid underhåll etc. I enlighet med en hyresgästenkät från våren 2000 så framkom det att hyresgästerna är missnöjda och att trenden är negativ. Författarens bedömning är att det skulle vara intressant att ta del av om det är hyresnivån som medför missbelåtenhet eller ej.

Anslagen till universiteten är troligen det största dilemmat. Ett flertal tidningsartiklar har tagit upp problemen samt en rapport som har utgetts från Högskoleverket med titeln "Är grundutbildningens kvalitet i farozonen?". Rapporten nämner att den grundläggande högskoleutbildningens besparing i den statliga budgeten är cirka 15 procent under en femårsperiod. Det faller sig naturligt att minskade intäkter/anslag medför att lokalkostnadernas andel i verksamheten ökar och därmed anses som för höga vid oförändrad verksamhet. Utgår man dessutom från marknadsaspekter gällande lokalutrymmen torde man utgå ifrån samma synsätt med den så kallade studentpengen, anslagen från utbildningsdepartementet per student indelat i olika utbildningskategorier. Studentpengen särskiljer inte på var i landet utbildningen är, det vill säga andelen av anslaget som skall täcka lokalkostnader varierar inte beroende på var utbildningsplatsen finns. Med bakgrunden att utbildningsplatserna i landet är beroende på regionala aspekter och att man inte utgår från var de billigaste lokalkostnaderna är, tycker författaren att en marknadsrelaterad variation av studentpengen speglar verkligheten bättre. Lösningen skulle kunna vara att varierar den delen av studentpengen som uppskattningsvis är till för lokalkostnader, exempelvis minimum 15 procent. Denna del skulle regleras beroende på vilken region utbildningsplatsen ligger i. Med det är det inte sagt att variationen skall vara av den arten att man från hyresgästens sida inte ifrågasätter vad anskaffade lokalutrymmen kostar. I så fall är man tillbaka i det gamla synsättet där lokaler inte medförde någon reell kostnad.

7.12 Slutsats

Sammanfattningsvis kan sägas att varken hyreskontrakt eller hyresnivåer från Akademiska Hus särskiljer sig från marknaden. Samtidigt som detta kapitel delvis bedömer hyresnivåernas relation till marknaden, är det totalt sett alldeles för osäkert att dra slutsatser av två objekt. Författarens bedömning är att situationen är sådan att man följer marknaden med reservationen som nämndes under rubriken "Följande av hyrespolicyn" ovan, så länge inte produktionskostnadsnivån överensstämde med marknadshyresnivån för de båda objekten vid kontraktskrivningen. En hyresnivå som överensstämmer med marknaden under rådande förhållande är oerhört viktig för att marknaden inte skall skadas. Som situationen ser ut idag i Lund kan man säga att marknaden för universitetslokaler är formad av Akademiska hus själva, på grund av den dominerade ställningen av denna typ av lokaler.

Sammantaget tycker författaren att Akademiska Hus har uppfyllt ett sunt mål som är relaterat till berört förhållande, men med det utesluter inte att alternativlösningar existerar (se nästa kapitel). Även regeringens bedömning (Propositionen 1997/98:137), som har utgått från myndigheters verksamhetsplanering vid analysen av lokalkostnader och lokalanvändning, är att den genomförda reformen var bra.

Kapitel 8

Alternativa lösningar

I propositionen 1997/98:137 nämns vikten av att staten skall äga vissa ändamålsfastigheter:

"Byggnaden är symbolen för den primära verksamheten som bedrivs, att fastigheten betraktas som ett nationellt kulturarv, att den ägs av historiska skäl, att den ägs av säkerhetsskäl, eller att staten vill ha full rådighet över en produktionsfaktor."

(Propositionen 1997/98:137, sidan 8)

Sammantaget skulle detta leda till att staten tycker att vissa universitet/högskolor skall stanna i deras ägo eftersom de har ett speciellt värde. Samtidigt som man i policyn för förvaltning och byggande hos Akademiska Hus finner:

"Akademiska Hus ska leda utvecklingen av högskolemiljöer i Sverige och erbjuda universitet och högskolor attraktiva studier- och forskningsmiljöer."

(Policy för förvaltning och byggande, finns i sin helhet i bilaga 4)

Staten vill således skydda högskoleobjekt som därmed förvaltas av Akademiska Hus. Det intressanta är om man tar del av förordningen om statliga myndigheters lokalförsörjning (SFS 1993:528) 8 § så antyds där att myndigheterna har beslutsrätt om sin egen lokalförsörjning. Författaren tolkar detta som om ifall universitet flyttar från ett helt objekt ägd av Akademiska Hus (vilket de har rätt till) och ingen högskole- eller universitetsverksamhet fortgår skall objektet avvecklas/säljas om fastighetsägaren följer sin policy. Det sistnämnda strider mot bakgrunden varför staten skall äga objekten.

8.1 Olika lösningar gällande mark

Det har nämnts tidigare att för att uppnå en så rättvis marknad som möjligt måste man kunna arbeta på en marknad med lika villkor. Ett av de stora problemen är ägandet av marken, liknande kommentarer framkom i intervjuerna. Hur skall externa intressenter kunna konkurrera inom exempelvis ett campusområde om ägaren av marken är staten eller rättare sagt Akademiska Hus?

Ett flertal alternativ har nämnts, såsom till exempel att man skall ha möjligheten till att låta en annan fastighetsägare uppföra och förvalta ett objekt, genom exempelvis arrende. Detta anses som ett alternativ till dagens situation där nuvarande markägare och kommande förvaltare ej kan konkurrera med andra marknadsaktörer. En sådan lösning bedöms från författarens sida som relativt ogenomförbar med nu aktuell lagstiftning, därför att det tänkta objektet hamnar på ofri grund vilket medför finansiella problem.

Det andra alternativet som har uppkommit relaterat till mark och byggrätt är att överlåta ägandet av marken från Akademiska Hus till exempelvis till Statens Fastighetsverk. Detta skulle medföra precis samma problem som ovan gällande ofri grund och dessutom skulle man blanda in ytterligare en aktör vilket i sin tur leder till större komplexitet, med reservation för tomträtt.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

8.2 Renting

Ett förfarandesätt som medger frigörande av kapital är renting. Det skulle innebära att de statligt ägda fastigheterna säljs ut och leasas tillbaka. Möjligheterna i att kunna kvarstå som ägare i framtiden sköts genom optioner, vilket ger en garanti till staten i detta fall. Förvaltningsuppdraget av objekten skulle antingen kunna kvarstå hos Akademiska Hus eller skötas i privat regi.

Författarens bedömning är att strukturen idag för hyresnivåerna inte är av den art att renting anses som ett alternativ. Anledningen till att leasa objekt är att man behöver kapital för exempelvis kärnverksamheten eller för att förbättra sin lånebild. Akademiska Hus har ekonomiskt sett inga krav på frigörande av kapital som eventuellt skulle medge lägre hyra för hyresgästen. Hyresnivån bedöms redan ligga på marknadens.

8.3 Privatisering

Trenden i dagens samhälle i Sverige går mot allt mindre statligt ägande och att marknaden släpps fri där hinder tidigare har funnits. En bedömning från författarens sida är att endast en total utförsäljning av Akademiska Hus skulle medföra en acceptans från hyresgästens sida för marknadsrelaterade hyror. Detta skulle teoretiskt sett betyda att strukturförhållandet på universitetets verksamhet mellan kärnverksamheten och lokaläggande kan varieras fritt beroende på egna värderingar och ekonomiska möjligheter.

Direkta hinder för detta anses inte existera enligt författaren.

8.4 Slutsats

Direktiven för staten att äga universitetsobjekt är delvis motsägande. Alternativa lösningar som innebär en marknad med bättre förhållanden kan bedömas som intressant från kundernas sida. Frågeställningen är oklar, antingen får man se såsom att Akademiska Hus har varit strategiska eller enbart att en verksamhet i privat regi är det rätta. Det första skulle medföra att Akademiska Hus har varit långsiktiga och på grund av rätt marknadsanalys och strategiska beslut nu innehar värdefulla objekt. Den andra ståndpunkten är att marknaden ej har fritt spelrum och det enda alternativet är att låta marknaden styra.

Kapitel 9

Slutsatser

Den förste oktober 1993 upphörde Byggnadsstyrelsen med sin aktivitet. Det resulterade i att hyrorna blev verkliga för användarna eftersom anslagsförfarandet samtidigt ändrades. Därtill uppkom marknadshyresvärdet för utbildningslokaler, vilket delvis hade varit oklart innan. Det kan vara svårt att finna jämförbara areor till de här lokaltyperna vid en hyresvärdering. En av de stora frågorna gällande ett bedömt marknadsvärde för utbildningslokaler är vilken substans man skall utgå ifrån vid värdering. I enlighet med synen från marknadsaktörer både för förvaltare och värderare är utgångsvärdet beroende på ett bedömt värde för kontorsutrymme. Det betyder att utgångsvärdet är kontorsvärdet och värdevariationer beror på exempelvis installationstäthet, ombyggnadsmöjligheter etc.

9.1 Analys av Akademiska Hus ägda högskole-/universitetslokaler

Situationen gällande Akademiska Hus och universitetet/högskolan ter sig inte vara problematiskt ur värdesynpunkt, på grund av möjligheterna att anpassa lokalerna för annan verksamhet. Däremot är det inte sagt, enligt författaren, att om ett värde i ett område är lågt så skall värdet på lokalutrymmet inom ett existerande campusområde vara lågt. Anledningen därav är att ett campusområde internt har ett förhöjande värde för verksamheten som bedrivs.

Det som sammantaget har framkommit i rapporten är att den bedömda hyresnivån överrensstämmer med marknaden, med reservation att enbart två objekt har bedömts i Lund. Då hyresgästen har möjligheter att själv välja hyresvärd måste en marknadsrelaterad hyra existera annars ges inte möjlighet till andra aktörer att komma in på marknaden. Diskussionen kan tyckas oklar eftersom Akademiska Hus har en dominerande ställning på vissa orter, men möjligheten finns att välja andra parter fast hyresgästen inte uppfattar det mer än som teoretiskt möjligt.

Författaren bedömer att den optimala lösningen på problematiken utifrån hyresgästens perspektiv inte är enkel. En fullständig utförsäljning av Akademiska Hus skulle troligen medföra att missbelåtenheten om pengaflödet försvinner, men frågeställningen om hyresnivån kommer sannolikt att kvarstå. Om en privat aktör har kapaciteten att köpa majoriteten av beståndet av Akademiska Hus skulle detta leda till precis samma problematik som finns idag. Den enda skillnaden är att motparten inte kommer att vara staten utan en privat aktör som troligen prioriterar vinstintresse med snegling på alternativ användning för objekten. Detta skulle slutligen kunna medföra att campusområden splittras och de homogena universitetsområdena försvinner. Den sista risken begränsas dock av att det finns möjligheter att reglera verksamhetsutövning på fastigheter genom detaljplaner. Det leder till att det blir kommunalt intresse att bibehålla och bedöma behovet av campusområden.

Kvarhålls strukturen är det viktigt att ett fullständigt värdetänkande existerar från Akademiska Hus sida, för att inte skada marknaden samtidigt som man kan beskriva substansen i hyran för hyresgästen. Av detta följer att informationsutbytet mellan Akademiska Hus och hyresgästen är en oerhört viktig faktor för att minska missbelåtenheten hos hyresgästen.

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

9.2 Förslag på fortsatt arbete

En fortsättning av denna rapport relaterat till hur det är generellt i landet mellan Akademiska Hus dotterbolag skulle vara intressant. Samtidigt skulle man till exempel kunna se på hur förhållandet är på orter där en större konkurrens finns för högskole-/universitetslokaler och med varierande marknadsandelar för Akademiska Hus. Slutligen är en internationell överblick intressant, det vill säga hur man handskas med liknade situationer i andra länder.

Källförteckning

Bild

NewSec, Datscha

Muntliga och skriftliga referenser

Anders Victorin, Professor i fastighets-, byggnads- och värderingsrätt, KTH

Björn Andersson, Sveriges Fastighetsägare, Syd AB

Eva Svensson, Utbildningsdepartementet

Hans Humble, Statens fastighetsverk

Håkan Bejrums, Universitetslektor, KTH

Jakob Smith, departementssekreterare på Utbildningsdepartementet

Kamala Krishnan, Statistiska Centralbyrån

Per Wieslander, SVEFA

Stellan Lundström, Biträdande Professor, KTH

Publicerade källor

Bengt Turner

Hyornas marknadsanpassning – En jämförelse med bostadssektorn
Finansdepartementet, Ds 1992:74, 1992

Byggnadsstyrelsens administrativa föreskrifter (BAF) nr 1551

Finansdepartementet

Förvaltning av statens fastigheter och statliga myndigheters lokalförsörjning, m.m.
Regeringens proposition 1997/98:137, 1998

Finansdepartementet

Statliga lokalkostnader – Rapport från en arbetsgrupp
Ds Fi 1986:28, 1986

Gunnar Blom

Sannolikhets teori och statistik teori med tillämpningar
Studentlitteratur, 1989

Hans Lind, Bengt Turner med flera

Hyra på marknaden - Debattbok om hyror

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Hyresgästernas Riksförbund, 1996
Håkan Bejrums, Stellan Lundström
Hyresfastigheter
Roos & Co AB, 1996

Håkan Bejrums, Stellan Lundström
Mest sannolik hyra för lokaler - Principer och metoder
Sveriges fastighetsägare, 1989

Högskoleverket
Är grundutbildningens kvalitet i farozonen?
Högskoleverkets arbetsrapporter 2000:12 AR, 2000

Ingemar Alserud, Lars Hjalmarson, Birgitta Elvås
Bestäm hyran! – prissättning av kommunala lokaler
Svenska kommunförbundets förlag, 1991

Leif Sundsvik, Nicolas Jändel
Näringslivets fastighetsstrategier
U.F.O.S, 1998

Locum
Verksamheten 1999

Mikael Fritzon
Ekonomiska styrsystem i fastighetsförvaltningen – en studie av internhyressystem i offentlig förvaltning
Institutionen för Byggnadsekonomi, LTH 1993

Nordisk Renting AB
Årsredovisningen, 1999

Staffan Nilsson
Byggnadsstyrelsen 1918-1993
Statens fastighetsverk, 1994

Statens lokalförsörjningsverk
Hyressättning i ändamålsfastigheter m.m.
Rapport Nr 1996:23, 1996

Stellan Lundström
Ekonomisk analys av hyreskontrakt – fastigheter – fastighetsföretag. Analyser av betalningar och risk
Institutionen för fastigheter och byggande. Avdelningen för bygg- och fastighetsekonomi, KTH 1997

Susanne Lindstedt
Byggnadsstyrelsens hyressättning m.m.
Rapport 1989/90:7, 1990
Svensk författningssamling

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m.

Förordning (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning

<http://www.riksdagen.se/debatt/sfst/index.asp>, 2000-10-26

Sveriges rikets lag, 2000

Jordabalken

Norstedts Juridik, Olle Höglund

Thomas Franzén, Hans Lind

Lokalförsörjning och fastighetstänkande – En utvärdering av statens fastighetsorganisation

Finansdepartementet, SOU 1997:96, 1997

Thomas Franzén, Hans Lind

Statens ändamålsfastigheter – Princip för förvaltning och hyressättning

Finansdepartementet, SOU 1996:187, 1996

Uppsala universitet

Delbetänkandet (SOU 1996:187) Statens ändamålsfastigheter och slutbetänkandet (SOU 1997:96) Lokalförsörjning och fastighetsägande. Remissvar

Dnr 5123/97, 1997

Tv-reportage

Tina Thunander, Michael P Lekberg

Den oplanerade utbildningen

Reportrama, Sveriges television, vintern 2000

Bilagor

Bilaga 1 Intervjuguide

Frågor till fastighetsägaren

- 1 Vilka grundläggande aspekter har/följer Ni vid hyressättning, var ligger tyngdpunkten?
- 2 Hur ser kontrakten ut? Vad ingår i kontrakten, exempelvis optioner?
- 3 Löptider? Förlängningstider där ingen uppsägning har skett? Uppsägningstid?
- 4 Vem står för risken, exempelvis vid avveckling och obetald fast egendom finns kvar?
- 5 Variationer i m², varför (beroende på produktionskostnader, konkurrenssituation, tillfällighet, bokfört värde... etc.)?
- 6 Vid självkostnad, vad innebär det?
- 7 Hur ser lånebilderna ut?
- 8 Indexreglering, hur mycket och vilket index?
- 9 Vilket värde utgår Ni från?
- 10 Hur bestäms tilläggshyran?
- 11 Vid värdering av objektet, hur sker värderingen?
- 12 Fastighetsskatten, vem drabbas av debiteringen?
- 13 När sker hyresbetalningen?

Frågor till hyresgästen

- 14 Vad tycker Ni om hyressättningen?
- 15 Vad skulle Ni vilja kunna påverka?
- 16 Hur är kontakten mellan Er och hyresvärden?
- 17 Indexreglering, hur mycket och vilket index?
- 18 Löptider? Förlängningstider där ingen uppsägning har skett? Uppsägningstid?
- 19 Hur fördelar Ni hyran över objektet, där hyran täcker hela objektet?
- 20 Vilka egenskaper hos objektet spelar in för hyresnivån – byggkostnader, bokfört värde... ?
- 21 Hur bestäms hyran i samband med att Ni vill ha ändring i lokalerna?
- 22 Betalas hyran årsvis, kvartalsvis eller månadsvis?
- 23 Vilket underhåll ingår?
- 24 Tycker Ni att Ni betalar för mycket?

Bilaga 2 Akademiska Hus hyrespolicy



AKADEMISKA HUS

1998-12-11

Hyrespolicy

Akademiska Hus intäkter utgörs så gott som uteslutande av hyror. Det är därför ett grundläggande villkor för verksamheten att säkerställa hyresintäkter som gör det möjligt att betala de löpande kostnaderna i fastighetsförvaltningen på både kort och lång sikt och att hyresintäkterna ger en god avkastning på eget kapital. De framtida hyrorna i fastighetsbeståndet skall ge utrymme för att fastigheterna långsiktigt kan hållas på en god underhållsnivå såväl beträffande funktion som miljö.

Hyresförhållandet mellan koncernen och hyresgästerna skall präglas av långsiktighet, nära samverkan i fråga om utveckling och förvaltning av hyresobjekt och en öppen dialog i hyresfrågorna.

Akademiska Hus tillämpar normalt *marknadshyror* vid uthyrning av lokaler. Motsvarande gäller för markarrenden, P-platser etc.

Vid nybyggnad eller mer genomgripande ombyggnad, skall hyran för den första hyrestiden täcka avskrivningar med antagande om ett restvärde vid hyrestidens slut som bedöms som förhållandevis riskfritt, ränta på kapitalet (kalkylränta) samt beräknade drifts- och underhållskostnader. Avsteg kan förekomma av särskilda skäl – t.ex. ombyggnad av lokaler för helt annorlunda användning. Sådana avsteg skall framgå av underlag för beredning/beslut i ärendet. Den produktionskostnadsbaserade hyran under den första hyrestiden omräknas normalt till s.k. balanshyra.

Den helt övervägande delen av Akademiska Hus lokaler hyrs ut genom ett stort antal hyresavtal med ett begränsat antal stora och långsiktiga hyresgäster. Ett portföljtänkande för bl.a. riskbedömning, kalkylmässiga avskrivningstider och struktur på hyresavtalens längd (för att uppnå en jämn förfallostruktur) är därför naturligt.

För en snävt avgränsad del av Akademiska Hus lokaler saknas förutsättningar för att tillämpa en marknadshyra. Exempel på detta är fältstationer, säkerhetslaboratorier, vissa djurhus, klimatkammare, acceleratoranläggningar och specialväxthus. Vid nyinvestering i sådana lokaler tillämpas en långsiktigt kostnadsbaserad komponenthyra (avkastning på marknadsvärdet av mark/

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

byggrätt, avskrivning och förräntning på nedlagt kapital i byggnad/inventarier, beräknade/faktiska kostnader för drift, underhåll samt eventuella rivnings- och andra återställningskostnader vid hyrestidens slut). Avtal utformas så att hela investeringen blir riskfri för bolaget. I gengäld erhåller hyresgästen rätt att förlänga det kostnadsbaserade avtalet under skäligt lång tid. Hyran för befintliga lokaler av här avsedd ändamålskaraktär, kan på likartat sätt beräknas på grundval av bokfört värde för byggnad/inventarier eller på justerat återanskaffningsvärde.

Driftkostnader som starkt påverkas av hyresgästens särskilda verksamhet debiteras som hyrestillägg efter förbrukning och enligt självkostnad. Övrig drift samt underhåll av lokalerna ingår normalt alltid i Akademiska Hus åtagande enligt närmare beskrivning i den gränsdragningslista som bestäms tillsammans med hyresgästen.

I de fall hyran för lokaler görs beroende av utfallet av planerade produktionskostnader, bör normalt både hyresgäst och hyresvärd ges incitament för kostnadsstyrningen.

(AKACAMPUS, intranät, 2000-08-22)

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Bilaga 3 Sveriges Fastighetsägareförbunds standardkontrakt gällande lokaler

Sid 1

SVERIGES FASTIGHETSÄGARE		HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL		Nr _____
Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:		Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gå		
Hyresvärd	_____ Personnr/orgnr _____			
Hyresgäst	_____ Personnr/orgnr _____			
Lokalens adress m m	Kommun _____		Fastighetsbeteckning _____	
	Gata _____		Trappor/hus _____	Lägenhet nr _____
	Aviseringsadress _____			
Lokalens skick och användning	Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till: _____			
Lokalens storlek och omfattning	Butiksarea i plan m ²	Kontorsarea i plan m ²	Lagerarea i plan m ²	Övrig area plan m ²
	_____	_____	_____	_____
	Angivna areor <input type="checkbox"/> har <input type="checkbox"/> har inte inför avtalets tecknande gemensamt mätts upp. Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.			
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av de förhyrda lokalerna har markerats å bifogade ritning(ar). Bilaga			
Inredning m m	tillfart för bil för l- och urlastning	plats för skyltskåp/automat	parkerings-plats(er) för bil(ar)	garage-plats(er) för bil(ar)
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lokalens inredning	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga _____ Vid hyresförhållandets upphörande skall hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, bortföra honom tillhörig egendom och återställa lokalerna i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder - vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande - lokalen vid avflyttningen innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, skall hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdet dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfalls-skatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Ledningar för telefoni	<input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnig av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragnig fram till lokalen. Ledningsdragnig inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Ledningar för datakommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnig av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärdens väljer. <input type="checkbox"/> Hyresvärdens bekostar motsvarande ledningsdragnig fram till lokalen. Ledningsdragnig inom lokalen utförs och bekostas av hyresgästen men skall ske i samråd med hyresvärdens.			
Hyrestid	Från och med den _____		Till och med den _____	
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt skall ske skriftligen minst _____ månader före den avtalade hyrestidens utgång i annat fall är kontraktet förlängt med _____ år för varje gång.			
Värme och varmvatten	Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjes av <input type="checkbox"/> hyresvärdens <input type="checkbox"/> hyresgästen Varmvatten tillhandahålles <input type="checkbox"/> hela året <input type="checkbox"/> inte alls <input type="checkbox"/>			

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangförelagare.
Eftertryck förbjöds.

Sign _____	Sign _____
------------	------------

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Sid 2 (4)

	Kronor																
Hyra	per år utgörande <input type="checkbox"/> total hyra <input type="checkbox"/> hyra exkl nedan markerade tillägg																
Index-klausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogade indexklausul	Bilaga															
Kostnad för värme och varmvatten	<input type="checkbox"/> Bränsle/Värmetillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga															
VA-kostnad	<input type="checkbox"/> Va-tillägg utgår i enlighet med bifogade klausul	Bilaga															
Kyla Ventilation	<input type="checkbox"/> Kostnader för drift av särskild kyl- och ventilationsanläggning ersätts i enlighet med bifogade klausul	Bilaga															
Ei	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> hyresgästen har eget abonnemang																
Trapp-städning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen																
Emballage- och sophämtning	<p>I den omfattning det åligger hyresvärden att dels tillhandahålla utrymme för lagring av sopor/emballage dels ordna borttransport av sådant avfall, åligger det hyresgästen att sortera och placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensering medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta.</p> <p>Emballage- och sophämtning</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p> <p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla sopkärl och erforderligt soputrymme)</p> <p><input type="checkbox"/> ingår i hyran beträffande nedan markerade avfallsfraktioner. Det åligger hyresgästen att själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och transport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som inte markerats nedan.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> hushållsavfall</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> lysrör</td> <td style="width: 33%;"><input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> grovsopor</td> <td><input type="checkbox"/> metallförpackningar</td> <td><input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> komposterbart avfall</td> <td><input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> tidningspapper</td> <td><input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> batterier</td> <td><input type="checkbox"/> pappförpackningar</td> <td>.....</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar
<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar															
<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt förordning (1996:971) om farligt avfall															
<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar															
<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar															
<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar															
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen <input type="checkbox"/> ent bil	Bilaga															
Fastighets-skatt	<input type="checkbox"/> ingår i hyran <input type="checkbox"/> ersättning härför erläggs enligt särskild överenskommelse	Bilaga															
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller påлага varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som ej enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>skall hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel är ____ procent. Har andelen ej angivits utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till i fastigheten utgående lokalhyror (exkl eventuell moms) vid tiden för kostnadsökningen. För ej uttyrd lokal görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses ej moms och fastighets-skatt i den mån ersättning härför erläggs i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>																

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighets-skatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare.
Eftertryck förbjudes.

Sign	Sign
------	------

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Sid 3

SVERIGES FASTIGHETSÄGARE		HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL	Nr _____
Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal:		Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller	
Mervärdesskatt (moms)	<input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen skall hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen som erläggs samtidigt med hyran beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran erläggs utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början <input type="checkbox"/> genom insättning på <input type="checkbox"/> Postgiro nr _____ <input type="checkbox"/> Bankgiro nr _____		
Ränta, Betalnings-påminnelse	Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.		
Underhåll m m	<input type="checkbox"/> Hyresvärden skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalerna och av honom tillhandahållen inredning <input type="checkbox"/> Dock att hyresgästen svarar för <input type="checkbox"/> Bilaga <input type="checkbox"/> Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte av inredning tillhandahållen av hyresvärden. <input type="checkbox"/> Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver <input type="checkbox"/> Bilaga <input type="checkbox"/> Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och ej inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig anmodan äger hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. <input type="checkbox"/> Bilaga <input type="checkbox"/> Fördelningen av underhållsansvaret framgår av särskild bilaga		
Skötsel och drift	Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen äger ej rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller eljest inom fastigheten, utföra inrednings- eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el-, ventilationssystem etc, tillhöriga hyresvärden. Sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordning försämras. Det åligger hyresgästen att vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Revisionsbesiktningar	Om vid av myndighet påkallad revisionsbesiktning av el- och sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad inom av myndigheten föreskriven tid utföra begärda åtgärder. Om hyresgästen inom nämnda tid ej åtgärdat fel och brister äger hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Utrymmen som fastighetsskötare och personal från Energiverket, VA-verket, Telia AB eller motsvarande måste ha tillgång till, skall vad ankommer på hyresgästen hållas lätt tillgängliga genom att inte blockera tillträdet till sådana utrymmen med skåp, backar, var och dylikt.		
Byggsvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta avtal eller eljest utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen skall han för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som skall tillföras lokalen.		
PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och hyresvärden till följd härav enligt reglerna i PBL tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till hyresvärden utge motsvarande belopp.		
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. <input type="checkbox"/> Bilaga <input type="checkbox"/> Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt regleras i bilaga.		
Myndighetskrav m m	Det åligger <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder, som av försäkringsbolag ej byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsmyndighet, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigt Handledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjudes.

Sign _____

Sign _____

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Sid 4 (4)



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Nr _____

SVERIGES FASTIGHETSÄGARE

Undertecknade har denna dag träffat följande hyresavtal: Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Skyltar, markiser, fönster, dörrar etc	<p>Hyresgästen äger efter samråd med hyresvärden rätt att uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning, att hyresvärden ej har befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.</p> <p>Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar, markiser och antenner.</p> <p>Hyresvärden förbinder sig att inte uppsätta automater och skyltskåp å ytterväggarna till de av hyresgästen förhyrda lokalerna utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen optionsrätt att uppsätta automater och skyltskåp å ifrågakvarande väggar.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan å <input type="checkbox"/> fönster <input type="checkbox"/> skyltfönster <input type="checkbox"/> entrédörrar</p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> skyltar <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.</p>						
Låsanordningar	<p>Det åligger <input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöddskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.</p>						
Force majeure	<p>Hyresvärden fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.</p>						
Säkerhet	<p>Förutsättning för detta avtals giltighet är att säkerhet i form av <input type="checkbox"/> bankgaranti <input type="checkbox"/> borgen <input type="checkbox"/> _____ lämnas senast den _____ Bilaga</p>						
Särskilda bestämmelser	<p style="font-size: 2em; opacity: 0.5;">KOPIA</p>						
Underskrift	<p>Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr o m detta avtals ikraftträdande.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Ort/datum</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Hyresvärd</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Hyresgäst</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Namnförtydligande</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Namnförtydligande</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst	Namnförtydligande	Namnförtydligande
Ort/datum	Ort/datum						
Hyresvärd	Hyresgäst						
Namnförtydligande	Namnförtydligande						
Överenskommelse om avflyttning	<p>På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Ort/datum</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Ort/datum</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Hyresvärd</td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Hyresgäst</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärd	Hyresgäst		
Ort/datum	Ort/datum						
Hyresvärd	Hyresgäst						
Överlåtelse	<p>Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m den _____ på _____</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Frånträdande hyresgäst</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Tillträdande hyresgäst</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 1px solid black;"></td> <td style="border-bottom: 1px solid black;">Personnr/orgnr</td> </tr> </table>	Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst		Personnr/orgnr		
Frånträdande hyresgäst	Tillträdande hyresgäst						
	Personnr/orgnr						
Ovanstående överlåtelse godkännes	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Ort/datum</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Hyresvärd</td> </tr> </table>	Ort/datum	Hyresvärd				
Ort/datum	Hyresvärd						

Uppllysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till avtalet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul, klausul om fastighetsskatt och om hyresgästens rätt till nedsättning av hyra vid sedvanligt underhåll. Se i övrigtHandledning upprättad av organisationerna.

Sveriges Fastighetsägareförbunds formulär nr 12B, upprättat 1998 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjödes.

Hyror på lokaler
En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler


 SVERIGES FASTIGHETSÄGARE

INDEXKLAUSUL
för lokal
Anvisningar se sida två.

Sid 1 (2)
Bilaga nr _____

Avser	Hyreskontrakt nr _____ i fastigheten _____	
Hyresvärd	_____	
Hyresgäst	_____	
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor _____ skall _____ % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____. <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p>	
Underskrift	Ort/datum	Ort/datum
	Hyresvärd	Hyresgäst
		Hyresgäst

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Hyror på lokaler

En studie av hyressättningen på äldre utbildningslokaler

Sid 2 (2)

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek i kr/m^2 och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen m m).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på omstående sida).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

- a) Antag att bashyran är 75 000 kr/år och är anpassad till oktoberindex 1996, som är 255,9. Oktoberindex för 1998 är 257,3.
 - 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 255,9 är 1,4.
 - 2) 1,4 dividerat med bastalet 255,9 ger en kvot på 0,0055 (dvs 0,55%).
 - 3) Denna kvot 0,0055 (dvs 0,55%) multiplicerad med bashyran 75 000 kr blir 410 kr, vilket alltså blir tillägget för år 1999 enligt klausulen.
- b) Antag att bashyran istället är anpassad till 1997 års oktoberindex som är 259,6.
 - 1) Skillnaden mellan indextalet 257,3 och bastalet 259,6 är negativ och föranleder därmed inget tillägg. Det i avtalet angivna hyresbeloppet gäller.

Bilaga 4 Akademiska Hus policy för förvaltning och byggande



AKADEMISKA HUS

**POLICY
FÖR FÖRVALTNING OCH BYGGANDE**

Akademiska Hus ska leda utvecklingen av högskolemiljöer i Sverige och erbjuda universitet och högskolor attraktiva studie- och forskningsmiljöer.

För Akademiska Hus innebär detta

- att våra fastigheter och campusområden skall tillmötesgå våra hyresgästers över tiden skiftande behov och skall kännetecknas av god arkitektur, god byggteknik och god installationsteknik
- att vi inom ramen för uthålliga kretslopp skall erbjuda en sund och säker inomhusmiljö och bidra till god utomhusmiljö
- att vår förvaltning skall kännetecknas av stor lyhördhet för hyresgästens önskemål samt av driftsäkerhet och resurseffektivitet
- att våra nybyggnads- och ändringsprojekt skall genomföras med ett systematiskt arbetssätt mot de mål vi satt upp tillsammans med hyresgästen
- att våra kund- och leverantörsrelationer skall kännetecknas av öppenhet, god affärsmoral och långsiktighet
- att vi skall tillvarata erfarenheter, utveckla vår kompetens och pröva nya metoder, tekniska lösningar, produkter och processer

För att omsätta denna policy i aktiv tillämpning har utöver särskilda policier för arkitektur, och miljö utarbetats riktlinjer för teknik i förvaltning och byggande samt hur miljö-, projekterings-, kostnadsstyrnings- och upphandlingsarbetet skall bedrivas.

Denna policy har beslutats av koncernstyrelsen den 20 oktober 1999.

