

Region Midtjylland

**Fælles principper for huslejberegning ved udlejning af lokaler
til praksissektoren**

Bilag

**til Forretningsudvalgets
møde 24. juni 2008**

Punkt nr. 6

Administrationsgrundlag for fastsættelse af husleje



Huslejen er den markedsbestemte bruttohusleje.

Huslejen fastsættes med udgangspunkt i geografisk differentierede intervaller for brutto-husleje.

Dato 16.06.2008

MBN/PM

Tel. +45 8728 4543

Intervallerne er fastsat af SKAT på baggrund af de oplysninger, SKAT får om huslejer ved erhvervslejemål i det daglige vurderingsarbejde. Specielt på de oplysninger om huslejens sammensætning, der fremkommer i forbindelse med behandling af klager over vurderinger.

Side 1

Region Midtjylland har således fra SKAT fået en opgørelse over kvm. priser i kontorlokaler på regionens hospitaler (vedlagt som bilag 1). SKAT oplyser, at kliniklokaler oftest vil blive udlejet til omkring 10% over prisen for kontorlokaler. Udlejepriisen bliver derfor 110% af det oplyste pr. brutto-kvm.

Som anført fastsætter Skat huslejen i et interval. Kriterierne for hvor i intervallet Region Midtjylland vil placere huslejen vil være:

- Huslejen vil blive fastsat i bunden af intervallet i situationer, hvor alle de følgende kriterier er opfyldt:
 - Lokaler overtages uden nogen form for renovering, maling eller lignende
 - Lokaler / bygning ikke tilpasses / indrettes efter lejers ønske
 - lokaler er ikke indrettet med IT- og telefoni
- Huslejen vil blive fastsat midt i intervallet i situationer, hvor
 - Lokaler renoveres, males og lignende
 - lokaler ikke indrettes efter lejers ønske
 - lokaler er ikke indrettet med IT- og telefoni
- Huslejen vil blive fastsat i toppen af intervallet i situationer, hvor.
 - Lokaler renoveres, males og lignende
 - lokaler indrettes efter lejers ønske
 - lokaler er indrettet med IT- og telefoni

Fastlæggelse af forholdet mellem netto- og bruttoareal

Da Region Midtjylland i en række sammenhænge kan imødesee at skulle udleje overkapacitet etableret til andet formål til praksis, knytter der sig en særlig problemstilling til forholdet mellem netto- og bruttoareal. Nettoareal udtrykker det effektive areal, som skal bruges til specifikke formål. Bruttoarealet udtrykker det ekstra areal, der er i en enhver bygning i form af gang-, trappe- og lignende bygningsarealer. Det må således forventes at der - i for eksempel et ældre hospitalsbyggeri - vil være "spildplads" set i forhold til en nyindrettet og til formålet opført praksisbygning.

For at imødegå dette forhold fastlægges følgende:

Region Midtjyllands arkitektoniske rådgivere på praksisbyggeri har oplyst, at et fast forhold mellem netto- og bruttokvadratmeter ved et praksisbyggeri nyopført til formålet og dermed uden spildplads er 1:1,53.

Det forventes således, at praksis, der skal leje sig ind, oplyser, hvor mange kvadratmeter den enkelte praksis ønsker, dvs. det areal praksis effektivt skal bruge (nettokvadratmeter-arelet). Ud fra dette beregnes bruttokvadratmeter-arelaet som netto x 1,53.

Udendørs arealer som parkeringspladser o.lign. medtages ikke i denne opgørelsen.

Der er som bilag 2 vedlagt et regneeksempel.

Forbrug og installationer

Huslejen er excl. forbrug.

De lejede arealer vil med mindre andet aftales have etableret infrastruktur til IT, telefoni o.lign., men egentligt udstyr som f.eks. servere, telefonanlæg m.m. vil ikke være inkluderet.

Bilag 1

Eksempler på intervaller for bruttohusleje ved erhvervslejemål i kontorlokaler som oplyst af SKAT maj 2008

Oplyste huslejer på Regions hospitalerne

Århus

Amtssygehuset 750-900 kr. pr. kvm.

Marselisborg Hospital: 700-800 kr. pr. kvm.

Kommunehospitalet: 825-1000 kr. pr. kvm.

Skejby: 1000-1100 kr. pr. kvm.

Randers: 650-700 kr. pr. kvm.

Grenå: 450-500 kr. pr. kvm.

Horsens: 650-750 kr. pr. kvm.

Brædstrup: 400-500 kr. pr. kvm.

Hammel: 550-750 kr. pr. kvm.

Silkeborg: 700-800 kr. pr. kvm.

Skanderborg: 650-800 kr. pr. kvm.

Samsø: 300-400 kr. pr. kvm.

Odder: 600-700 kr. pr. kvm.

Oplyste huslejer på kommuneniveau

Favrskov 600-700 kr. pr. kvm.

Hedensted 550-650 kr. pr. kvm.

Herning 600-750 kr. pr. kvm.

Holstebro 600-750 kr. pr. kvm.

Horsens 700-800 kr. pr. kvm.

Ikast-Brande 500-600 kr. pr. kvm.

Lemvig 440-600 kr. pr. kvm.

Norrdjurs 500-600 kr. pr. kvm.

Odder 600-700 kr. pr. kvm.

Randers 700-800 kr. pr. kvm.

Ringkøbing-Skjern 500-600 kr. pr. kvm.

Samsø

Silkeborg 650-750 kr. pr. kvm.

Skanderborg 700-800 kr. pr. kvm.

Skive 500-600 kr. pr. kvm.

Struer 500-600 kr. pr. kvm.

Syddjurs 550-650 kr. pr. kvm.

Viborg 700-800 kr. pr. kvm.

Århus 800-1000 kr. pr. kvm.

Bilag 2

Eksempel: En læge angiver overfor Region Midtjylland, at hun i en ny klinik har behov for 100 effektive m² (nettoarealet). Lejemålet er placeret i et område, huslejeintervallet er 500-600 kr. pr. m².

Klinikken ombygges og renoveres efter lægens egne ønsker og indrettes med it og telefoni. På baggrund heraf placeres lejemålet i intervallets øverste ende og der lægges 10% til. Herved fremkommer der en m²-pris på kr. 660 pr. brutto-m²

Huslejen beregnes herefter som følger:

- Bruttoareal gange husleje = (100 gange 1,53 = 153 m²) gange 660 = kr. 100.980 i årlig husleje.