Regionshuset
Viborg
Primær Sundhed
Økonomi og Planlægning
Skottenborg 26
Postboks 21
DK-8800 Viborg
Tel. +45 8728 5000
kontakt@rm.dk
www.regionmidtjylland.dk

Administrationsgrundlag for fastsættelse af husleje

Dato 16.06.2008
MBN/PM
Tel. +45 8728 4543

Huslejen er den markedsbestemte bruttohusleje.
Huslejen fastsættes med udgangspunkt i geografisk differentierede intervaller for brutto-husleje.

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.

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. Udlejeprisen 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 imødese 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.
Norddjurs	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 m^2 (nettoarealet). Lejemålet er placeret i et område, huslejeintervallet er 500-600 kr. pr. m^2.

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 m^{2-} pris på kr. 660 pr. brutto-m^2

Huslejen beregnes herefter som følger:

- Bruttoareal gange husleje = (100 gange 1,53 = 153 m^2) gange 660 = kr. 100.980 i årlig husleje.