

RAPPORT

SAMNYTTJANDE AV LOKALER

KFKS 2020/388

2021-12-01

Alvén Therese

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
I Inledning	3
1.1. Bakgrund	3
1.2. Syfte och mål	3
1.3. Uppdragets omfattning och avgränsningar.....	3
1.4. Metod.....	4
2. Nuläge samnyttjande av lokaler	4
2.1. Bakgrund	4
2.2. Nuläge.....	5
2.2.1. Lokaler som samnyttjas	5
2.2.2. Bokningssystemet.....	5
2.2.3. Ekonomi och hyra	6
3. Utmaningar	6
3.1. Befintliga lokaler	6
3.2. Nybyggnation.....	7
3.3. Ekonomi.....	7
4. Framtida läge	8
4.1. Vilka lokaler ska samnyttjas	8
4.2. Hur hanteras uthyrningen?.....	8
4.3. Ekonomi.....	9

Sammanfattning

De finns idag ett fungerande system gällande samnyttjande av kommunens idrottslokaler. Genom att skapa ett likvärdigt förfarande gällande vilka lokaler som är bäst lämpade för samnyttjande skapas likvärdighet och transparens.

Vilka lokaler ska samnyttjas?

Lokaler som är lämpliga för samnyttjande är främst *schemalagda verksamhetslokaler*, d.v.s. en lokal som fram till att terminens schema är fastställt är ”öronmärkt” för en viss verksamhet, men som efter schemalaggningen är klar blir tillgänglig som samnyttjandelokal eller *övrig verksamhetslokal* som avser lokaler som kan nyttjas av andra per timme. Utgångspunkten är vidare att samnyttjande ska ske i de lokaler som inte behöver anpassas eller lokaler som endast kräver enklare form av anpassningsåtgärder.

Hur hanteras uthyrningen?

Lokaler som ska samnyttjas av annan part än förstahandshyresgästen lämnas av förstahandshyresgästen för andrahandsupplåtelse till en hyresgäst som antingen är en annan kommunal verksamhet, en förening eller en annan verksamhet.

Idrottslokaler som är belägna på en skolfastighet ska i första hand hyras ut dagtid till den skolenhet som förstahandsförhyr skolbyggnaden. Uthyrning efter skoltid sker därefter per timme via bokningsgruppen i enlighet med fritidsnämndens riktlinjer.

När Välfärd skola har gjort schemalaggningsplan för läsåret lämnas ytor avseende samnyttjade *skollokaler* över till bokningsgruppen för uthyrning till kulturskolor, föreningsverksamhet med flera.

Särskilda överenskommelser reglerar förhyrning av samnyttjandelokaler för såväl idrottslokaler som andra lokaler som kan samnyttjas, t.ex. skollokaler. Överenskommelsen anger de villkor och regler som gäller avseende nyttjandet, t.ex. tider, ersättning, ansvarsfrågor, städning, lås och larm etc.

Ekonomi

Enheten för fastighetsförvaltning hyr ut *idrottslokaler* till Fritidsnämnden till kostnadshyra. Andrahandsupplåtelse sker till av Fritidsnämnden bestämda taxor för skolor respektive föreningar m.fl.

Enheten för fastighetsförvaltning hyr ut *skollokaler* till Välfärd skola till kostnadshyra. Andrahandsupplåtelse utgår ifrån den kostnadshyra som förstahandshyresgästen har för lokalerna. Vid hyressättningen bör hänsyn tas till faktiskt behov av yta så att hyran inte blir oskäligt hög om ytan (t.ex. en stor lektionssal) är större än behovet.

Ett schabloniserat hyrestillägg för att täcka de administrativa kostnader som bokningsgruppen har för att handlägga uthyrningen till slutanvändaren tillkommer. Om anpassningsåtgärder behöver göras i lokalen för att möjliggöra samnyttjande ska investeringskostnaden läggas ovanpå den fastställda kostnadshyran för det specifika objektet och blir en tilläggshyra under avskrivningstiden.

I Inledning

I.1. Bakgrund

Den nya internhyresmodellen beslutades av kommunfullmäktige den 14 september 2020 och trädde i kraft 1 januari 2021. Hyresmodellen utgår ifrån självkostnadshyra med tillhörande regelverk för intern förhyrning. Kommunfullmäktiges beslut anger även att alla verksamheter som är interna hyresgäster ska skapa förutsättningar för samnyttjande av lokaler och att kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att fastställa regelverk och principer för samnyttjande av lokaler.

Kommunstyrelsen antog regelverk för internhyra för intern förhyrning den 30 november 2020. Regelverkets syfte är att säkerställa långsiktighet, kostnadseffektivitet och affärsmässighet i kommunens ansvar som fastighetsägare och inhyrare och för att så långt möjligt motsvara fastighetsmarknaden avseende bland annat uppsägnings-tider och ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst. Kommunstyrelsens beslut anger att kommunfullmäktiges beslut från september 2020 tillsammans med regelverket utgör en komplett hyresmodell för all internhyra.

I.2. Syfte och mål

De bedömda behoven inom den kommunala välfärdssektorn, med växande andel av befolkningen unga och äldre, leder till en utmanande situation för många kommuner. En av flera parallella lösningar är att använda det vi redan har på ett bättre och smartare sätt.

Samnyttjande utgår ifrån principen att de lokaler kommunen betalar för antingen genom inhyrning eller eget ägande ska nyttjas på ett effektivt och maximalt sätt för att undvika alternativkostnad för ytterligare lokaler. För att säkerställa att lokalerna används effektivt och för att skapa transparenta och förutsägbara regler för hyresgästerna behöver regelverk för internhyra kompletteras med principer för samnyttjande. Syftet med samnyttjande är att säkerställa att hyresgästerna utgår från samma principer gällande samnyttjande men även att säkerställa ett kostnadseffektivt lokalutnyttjande som ger medborgarna maximalt värde för skattepengarna.

Målet med samnyttjande är att:

- Ha tydliga principer som är transparenta, förutsägbara och lätta att förstå
- Underlätta och skapa förutsättningar för ökat samnyttjande av kommunens lokaler.
- Alla verksamheter som är interna hyresgäster ska skapa förutsättningar för samnyttjande av lokaler utifrån incitamenten en effektiv och flexibel lokalanvändning och ett gemensamt ekonomiskt ansvarstagande.

I.3. Uppdragets omfattning och avgränsningar

Principerna ska redogöra för vilka lokaler som bedöms lämpliga för samnyttjande, vilka avgränsningar som finns, hur ansvarsfrågan kring nyttjandet ska lösas etc. Uppdraget ska även titta på de ekonomiska incitamenten för samnyttjande men även vilka merkostnader som kan uppstå (t.ex. krav på ökad sektionering av lokaler och fler kodlås).

Vidare ska uppdraget även omfatta utredning av de juridiska aspekterna kring vilka formella beslut som behövs avseende principerna för samnyttjande, vem som ska fatta besluten och behovet av eventuell delegationsordning (detta inkluderar även de ekonomiska förutsättningarna).

1.4. Metod

Uppdraget har genomförts i samverkan mellan kultur- och fritidsenheten, välfärd skola och enheten för fastighetsförvaltning. Projektgruppen har bestått av Jan Berg (lokalstrateg, kultur- och fritidsenheten), Karin Bergsman (fastighetsstrateg, Välfärd skola), Helena Eriksson (hyresförhandlare, enheten för fastighetsförvaltning) samt projektledaren Therese Alvé (strategisk fastighetsutvecklare).

Styrgrupp har bestått av Mats Bohman (trafik- och fastighetsdirektör), Einar Fransson (direktör Välfärd skola), Kersti Hedqvist (enhetschef fastighetsförvaltning) och Anders Mebius (kultur- och fritidsdirektör).

En referensgrupp bestående av representanter från fastighet, kultur- och fritid och välfärd skola har getts möjligheter att lämna synpunkter på underlaget.

2. Nuläge samnyttjande av lokaler

2.1. Bakgrund

Kommunens lokaler finansieras genom skatter och är till för medborgarna och ska utnyttjas på ett effektivt sätt. För att säkerställa att det ökande behovet av kultur- och fritidsaktiviteter som följer av Nackas expansion till största delen kan inrymmas i befintliga och planerade skollokaler och utomhusytor behöver nyttjandegraden ökas. Detta fungerar redan idag med en omfattande verksamhet som bedrivs i kommunens lokaler till exempel genom att skollokaler används för kulturskoleverksamhet.

Det finns förutsättningar för en ytterligare ökad samverkan för att nå positiva synergier i samnyttjande av lokaler. Ambitionen är att framöver öka flexibiliteten och säkerställa att alla lämpliga lokaler i kommunen kan nyttjas när hyresgästen/verksamheten inte behöver nyttja dessa.

Det är dock viktigt att inte slentrianmässigt hänvisa till samnyttjande av alla olika typer av lokaler utan att genomföra behovs – och möjlighetsanalyser. Det är inte självklart att lokalernas utformning passar för alla ändamål. Samnyttjande av lokaler är därmed inte en universallösning som automatiskt genererar effektivisering. Det skapar även administrativa, ekonomiska och tidsmässiga utmaningar vilket kräver specifika avtal och nya budgetar, kan medföra krav på ombyggnation av lokalerna och ställer krav på skolans verksamhetsplanering. Det ställs även krav på kommunen i rollen som fastighetsägare och lokalförvaltare.

Med tydliga rutiner, kommunikation och planering möjliggörs emellertid ett samnyttjande som kan skapa goda förutsättningar för ett rikt kulturliv, livslångt lärande samt meningsfulla idrotts- och fritidsaktiviteter för barn- och unga.

2.2. Nuläge

2.2.1. Lokaler som samnyttjas

Skollokaler

Sedan lång tid tillbaka används skollokaler efter schemalagd tid till annan verksamhet än skola och ett flertal av kommunens skolor delar redan idag sina lokaler med kulturanordnare, främst för musikundervisning. Kulturskolorna är kommunalt finansierade och utgår ifrån kundval. Kulturaktiviteterna bedrivs i huvudsak i nära anslutning till skoldagens slut med start från klockan 13. I sammanhanget ska noteras att kulturanordnarna även använder lokaler som finns tillgängliga i kommunens olika kulturhus, hyr lokaler i kommunens lokalbestånd direkt av enheten för fastighetsförvaltning eller hyr lokaler av andra fastighetsägare. Ett fåtal skollokaler erbjuder även uthyrning av aula och/eller matsal och vissa skollokaler kan bokas för övernattningar.

Idrottslokaler

Kommunens sporthallar, gymnastiksalar och andra idrottsanläggningar samnyttjas idag i stort sett fullt ut. När skolverksamhet inte bedrivs i dessa lokaler så nyttjas de för idrottsföreningarnas verksamhet. Fram till den nya hyresmodellens införande har fritidsnämnden förhyrt 60% av idrottslokalytan från enheten för fastighetsförvaltning. Resterande 40 % av tiden i sporthallarna har varit vikt för skolornas användning.

Kommunfullmäktige har beslutat att alla idrottslokaler från och med den 1 januari 2021 ska hyras av fritidsnämnden som i sin tur hyr ut idrottslokaler till skolverksamhet dagtid. Kommunfullmäktige gav även i uppdrag till fritidsnämnden att fastställa taxor för uthyrning av idrottslokaler till skolverksamhet enligt självkostnadsprincip vilket beslutades av fritidsnämnden i december 2020.

I tjänsteskrivelsen till ärendet om ny hyresmodell anges att skolverksamhet alltid ska ha företräde framför andra verksamheter dagtid samt att fritidsnämnden ska fastställa principer för fördelning av tider i idrottslokaler. Vidare anges att skolan ska betala hyra till fritidsnämnden per timme baserat på den kostnad som skolan har vid övergången till kostnadshyra enligt principen om självkostnad.

Övriga lokaler

Utöver skol- och fritidslokaler samnyttjas även kulturlokaler (t ex lokaler i kulturhusen och Nacka aula). Vissa fristående skolaktörer samarbetar även med kulturskolor för samnyttjande av lokaler.

2.2.2. Bokningssystemet

Idag bokas flertalet lokaler via kommunens idrotts- och lokalbokning (bokningsgruppen på Administrativa serviceenheten, ASE). När ordinarie och schemalagda verksamheter inte nyttjar lokalerna är dessa tillgängliga för samnyttjande och sökning av ledig lokal och bokning genomförs via kommunens webbsida. För detta ändamål finns uthyrningsrutiner och fastställda taxor när det gäller uthyrning av sporthallar och gymnastiksalar belägna i kommunens grundskolor. Möjligheten att använda kommunala lokaler via lokalbokningen är relativt okänd för allmänheten utanför det organiserade föreningslivet och många av de lokaler som finns inlagda i boknings-

systemet har en mycket låg frekvens av bokningar. Utöver detta sker bokningar informellt mellan t.ex. nyttjaren och den enskilda skolan.

2.2.3. Ekonomi och hyra

Skollokalerna

Kulturanordnarna betalar idag direkt till den skolenhet som hyr lokalerna i första hand. Någon enhetlig kostnad/taxa för detta finns inte utan beslutas av respektive skolenhet. I vissa fall har verksamheterna kombinerat lägre kostnad för lokalerna mot tjänster till skolans evenemang, t ex vid skolavslutningar.

Idrottslokaler

Fritidsnämnden har tidigare betalat för sin andel (60%) av de förhyrda lokalerna.

Till viss del (ca 10%) har man fått kostnadstäckning genom de taxebaserade intäkterna från **föreningar, företag och privatpersoner** som nyttjar lokalen. I dessa fall utgår en avgift per timme som är beroende av vilken typ av grupp det är som har verksamhet;

- ideella föreningar som tar emot kommunala bidrag från Nacka kommun för verksamheter som är vänder sig till åldersgruppen 4 – 20 år.
- ideella föreningar som tar emot kommunala bidrag från Nacka kommun för verksamheter som är vänder sig till deltagare som är 21 år och äldre.
- övriga ideella föreningar som har verksamhet i Nacka, företag som har verksamhet i Nacka, invånare i Nacka kommun samt föreningar i grupp ett och två då de har kommersiell verksamhet eller arrangemang med entréavgift.

Föreningar som bedriver större delen av sin verksamhet i annan kommun än Nacka kommun, företag som inte har verksamhet i Nacka kommun eller privatpersoner som inte är folkbokförda i Nacka kommun betalar avgift som grupp 3 samt ett tillägg med 300 kronor per timme.

Ett eventuellt underskott utifrån ovanstående har belastat fritidsnämndens resultat via kultur- och fritidsenheten.

Resterande 40% har bokats direkt av skolan via bokningsgruppen och betalats per timme. Ett eventuellt underskott har då belastat kommunstyrelsens resultat via enheten för fastighetsförvaltning.

När beslut om ny internhyresmodell antogs beslutades emellertid att alla idrottslokaler ska hyras av fritidsnämnden som sedan i sin tur ska hyra ut idrottslokaler till skolverksamheten dagtid. Kommunfullmäktige gav även i uppdrag till fritidsnämnden att fastställa taxor för uthyrning av idrottslokaler till skolverksamhet enligt självkostnadsprincip. Beslut kring taxor togs i fritidsnämndens mål och budget för 2021.

3. Utmaningar

3.1. Befintliga lokaler

Samnyttjande av lokaler fungerar delvis redan idag på ett i många fall rationellt och informellt sätt. Emellertid finns inga likvärdiga principer vare sig gällande vilka lokaler som kan hyras ut eller vad dessa bör kosta att hyra. En effektiv användning av

lokalerna sker därmed inte. Att tillgängliggöra ett större antal lokaler i kombination med mer samordnad styrning och fördelning av fasta kostnader kan därmed bli ett sätt att öka kapaciteten och höja effektiviteten.

Som nämnts ovan finns emellertid inga universallösningar för samnyttjande och flera aspekter behöver tas i beaktande inför införandet av mer generella **kommunövergripande** regler och principer.

För att delad användning av lokaler ska fungera bra behöver en del *praktiska förutsättningar* behöva uppfyllas såsom behov av eventuell mindre ombyggnad, sektionerade system för lås och larm, tillgång till toaletter, pausrum, särskilda läsbara förråd för material, utrymmen för väntande föräldrar WIFI, kopiering mm. Tillgänglighetsaspekter behöver tas i beaktan för elever med funktions-variationer.

Riskerna och *ansvarsfrågorna* behöver också hanteras när andra externa parter nyttjar lokalerna.

Vidare behövs principer kring iordningsställande av lokaler såväl före som efter nyttjandet, information och städning. Detta kan med fördel samordnas genom ett *lokalt tjänsteavtal* mellan parterna.

Verksamhetsanpassade lokaler så som musiksalar, bildsalar men även lektionssalar och grupprum bör kunna ställas till förfogande direkt efter skoltid. Emellertid riskerar det att krocka med skolornas egen verksamhet samt med fritidsverksamhet som också kan tänkas behöva samma lokaler. **I nuläget startar kulturskolor för lågstadieelever redan kl 13, särskild hänsyn behöver tas till dessa unga elevers scheman. Samtidigt kan skolornas arbete med effektivt lokalanvändande leda till att lokaler för kulturskolorna inte kan vara tillgängliga förrän senare på eftermiddagen.** Gott systematiskt samarbete kring *schemaläggning* utifrån elevens bästa behövs därmed.

Ett samnyttjandekrav medför även en administrativ börda för den part som har huvudansvaret för lokalerna. Detta talar för att bokning av lokaler bör ske via ett *centralt bokningsystem*.

3.2. Nybyggnation

Vid nyproduktion finns bra möjligheter att beakta utformning för förbättrat samnyttjande redan vid projektering av nya lokalerna. Här kan man redan innan byggnation sker planera för t.ex. avgränsningar för uthyrning/delning, fler grupprum och separata förråd samt sektionerade lås och larmsystem. Detta sker t.ex. genom nyttjande av de *generella lokalprogram* som tagits fram mellan berörda parter.

Utmaningen är att hitta lösningar för hur merkostnaderna kring dessa åtgärder ska fördelas mellan de parter som ska nyttja lokalen eftersom åtgärderna och tillika kostnaderna inte är knutna till den specifika verksamheten.

3.3. Ekonomi

Att dela lokaler för olika användning under olika delar av dygnet ger redan idag ett ökat värde för skattepengarna. Att hantera fler lokaler för ökad verksamhet kan komma att medföra vissa investeringskostnader, men dessa kommer i de allra flesta fall vara betydligt lägre än om särskilda lokaler anskaffas för ändamålet.

Det är viktigt att ta ställning till vad som är mest rationellt vad gäller interna ekonomiska incitament. Intäkterna för den som förstahandsförhyr lokalerna som ska samnyttjas bör därför minst motsvara kostnaderna för desamma, såväl för den faktiska hyreskostnaden som för täckning av den administrativa börda som tillkommer med samnyttjandet. Noteras ska dock att en självkostnadshyra kan medföra höga kostnader för den faktiska nyttjaren som oftast är en ideell förening i det fall lokalen är relativt nybyggd.

4. Framtida läge

4.1. Vilka lokaler ska samnyttjas

Genom ett rationellt samnyttjande kan kommunala lokaler nyttjas resurseffektivt och behovet av investeringar i nya lokaler reduceras. Kommunalt finansierade verksamheter och det organiserade civilsamhället ska kunna samnyttja lokaler i det kommunala lokalbeståndet.

Med samnyttjande av lokaler avses förhållandet när två eller fler verksamheter nyttjar samma lokaler vid olika tider. I ett första steg behöver det avgöras vilka lokaler som är lämpliga för samnyttjande. Lokalerna ska klassificeras utifrån följande tre kategorier:

1	Verksamhetslokal för enskilt bruk	Lokaler som normalt inte är lämpliga för samnyttjande, t.ex. förskola
2	Schemalagd verksamhetslokal	En lokal som fram till att terminens schema är fastställt är "öronmärkt" för en viss verksamhet, men som efter schemaläggningen är klar blir tillgänglig som samnyttjandelokal
3	Övrig verksamhetslokal	Lokaler som kan nyttjas av andra per timme

I samråd mellan fastighetsägaren och övriga intressenter behöver lokaler enligt punkt 2 och 3 analyseras utifrån följande aspekter med tillhörande kostnads-uppskattningar:

- Lokal som inte behöver anpassas
- Lokal som kräver enklare form av anpassningsåtgärder
- Lokal som kräver omfattande anpassningsåtgärder

Utgångspunkten är att samnyttjande ska ske i a) de lokaler som inte behöver anpassas eller b) lokaler som endast kräver enklare form av anpassningsåtgärder.

Regelverk för internhyra ska ange kriterier för vilka ytor som bör användas för samnyttjande, t.ex. bildsal, slöjdsal, musiksal, lämpliga lektionssalar samt hur dessa lokaler bör vara placerade inom byggnaden (nära wc, låsbara, tillgång till förråd etc).

4.2. Hur hanteras uthyrningen?

Utgångspunkten är att samnyttjande av lokaler i första hand ska avse längre hyresförhållanden som sträcker sig över en termin/ett läsår där lokalen nyttjas per timme. Detta skapar en långsiktighet för såväl förstahandshyresgäst som andrahandshyresgästen/ nyttjaren av lokalen.

Samnyttjande kan dock även ske genom uthyrning men bör då ske genom annat upplägg.

Överenskommelse för termins/läsårshyra

De lokaler kommunen disponerar hyrs till största del ut på heltid till en intern aktör (välfärd skola, kulturnämnden och fritidsnämnden genom kultur- och fritidsenheten) som blir hyresgäst gentemot hyresvärden (enheten för fastighetsförvaltning, EFF). Parterna träffar ett förstahandsavtal gällande hela den förhyrda ytan.

Lokaler som sedan ska samnyttjas av annan part än förstahandshyresgästen lämnas av förstahandshyresgästen för andrahandsupplåtelse **per timme** till en hyresgäst som antingen är en annan kommunal verksamhet, en förening eller en annan verksamhet.

Exempel uthyrning idrottslokal:

1. *Fritidsnämnden/ kultur- och fritidsenheten förstahandsförhyr lokalen av KS/EFF.*
2. *Fritidsnämnden andrahandsuthyr dels till Valfärd skola och dels till föreningsverksamhet **med flera.***

Idrottslokaler som är belägna på en skolfastighet ska i första hand hyras ut dagtid till den skolenhet som förstahandsförhyr skolbyggnaden. Uthyrning efter skoltid sker därefter per timme via bokningsgruppen.

Exempel uthyrning skollokal:

1. *Valfärd skola förstahandsförhyr lokalen av KS/EFF.*
2. *Valfärd skola andrahandsuthyr till **kulturskolor, föreningsverksamhet med flera.***

När Valfärd skola har gjort schemaläggning för läsåret lämnas samnyttjande ytor över ytorna till lokalbokningen för uthyrning **per timme termins/läsårvis** till **samnyttjande verksamheter.**

Särskilda överenskommelser **mellan förstahandshyresgästen och samnyttjande verksamhet** reglerar förhyrning av samnyttjandelokaler för att omfatta såväl idrottslokaler som andra lokaler som kan samnyttjas, t.ex. skollokaler.

Överenskommelsen ska ange de villkor och regler som gäller avseende nyttjandet, t.ex. tider, ersättning, ansvarsfrågor, städning, lås och larm etc.

För att förenkla för förstahandshyresgästen att hyra ut lokalerna föreslås andrahandsupplåtelsen rent praktiskt att hanteras av den centrala bokningsgruppen (likt dagens upplägg för merparten av lokalerna) som administrerar all uthyrning genom ett centralt bokningssystem med tillhörande regelverk, avtalsmallar och överenskommelser.

Hyra per timme

I det fall förstahandshyresgästen önskar hyra ut lokalyta som inte långtidsförhyrs bör denna lokal hyras ut per timme. Förstahandshyresgästen informerar lokalbokningen om lediga timmar samt kostnaden för att hyra.

4.3. Ekonomi

Hyra

Fastighetsförvaltningen har, enligt regelverk för internhyra, alltid enbart en internhyresgäst per objekt. Internhyresmodellen, som beslutades av

kommunfullmäktige 2020, ska säkerställa kostnadsneutralitet på verksamhetsnivå och är självkostnadsbaserad. Hyran för ett visst objekt motsvarar samtliga faktiska kostnader för hyresobjektet. Detta innebär att hyreskostnaden med förstahandshyresgästen motsvarar de kostnader som fastighetsförvaltningen har för objektet.

EFF hyr ut samtliga idrottslokaler till Fritidsnämnden. Andrahandsupplåtelse sker till av Fritidsnämnden bestämda taxor för skolor respektive föreningar m.fl.

För skollokaler finns inga dylika taxor fastställda. För att skapa ett ekonomiskt incitament för skolan att dela lokaler bör man sträva efter en kostnadstäckning. Vid en andrahandsupplåtelse bör därmed hyreskostnaden utgå ifrån den kostnadshyra som förstahandshyresgästen har för lokalerna. Den yta som vidareupplåtes till andrahandshyresgästen kan emellertid vara större än det faktiska behovet andrahandshyresgästen har. Till exempel kan en stor lektionssal nyttjas av enbart två personer; en lärare och en elev. Vid hyressättningen bör hänsyn tas till detta förhållande så att hyran inte blir oskälig.

Utöver ovanstående behövs även ett hyrestillägg för att täcka de administrativa kostnaderna som bokningsgruppen har för att handlägga uthyrningen till slutanvändaren. Hyrestillägget bör vara schabloniserat och likvärdigt för alla samnyttjande lokaler.

Anpassningsåtgärder

För att skapa samnyttjandemöjligheter kan det även behöva genomföras nödvändiga åtgärder för att anpassa vissa lokaler. Behov finns i olika grad av förändrade larmzoner, byte av låssystem, nya dörrar, galler, avspärningar etc. Förstahandshyresgästen bör betala för eventuella investeringar som behöver ske med anledning av samnyttjandet. Investeringsmedel för så kallade hyresgäst Anpassningar finns beslutade av kommunfullmäktige. Investeringskostnaden läggs ovanpå den fastställda kostnadshyran för det specifika objektet och blir en tilläggshyra under avskrivningstiden. Kostnaden får därefter påföras andrahandshyresgästen i motsvarande mån.

Hyresgäst Anpassningar som görs i lokalen för förstahandshyresgästens räkning ska dock inte vara hyresgrundande för andrahandshyresgästen. Ett utökat användande av lokaler kan emellertid medföra ett större slitage och ett behov av mer frekvent löpande inre underhåll av de lokaler som samnyttjas. Ansvaret för det löpande underhållet ligger på hyresgästen av den totala fastigheten och om åtgärder behöver genomföras sker detta genom ett påslag på hyreskostnaden för såväl förstahands- som andrahandshyresgäst.

Exempel:

- *Hyran i förstahandshyresförhållandet fastställs till x kr/kvm*
- *Hyran i andrahandshyresförhållandet utgår ifrån förstahandshyresgästens kostnader för den samnyttjande ytan*
- *Påslag på hyran görs för eventuella investeringar som genomförts med anledning av samnyttjandet*
- *Påslag på hyran görs med ett schabloniserat tillägg för administration*