



Styre  
Universitetsstyret

Arkivreferanse  
2023/11880  
Styresak  
21/25

Dokumentdato  
03.03.2025  
Møtedato  
13.03.2025

## VEDTAKSSAK: Husleiemodellen ved UiB

### Henvisning til bakgrunnsdokumenter

- [Sak 47/24 Gjennomgang av universitetets husleiemodell](#)
- [Sak 29/24 Inntektsfordeling ved Universitetet i Bergen](#)

### Saken gjelder

Styret opprettet i sak 47/24 en arbeidsgruppe som skulle foreta en gjennomgang av husleiemodellen. Arbeidsgruppen ble gitt følgende mandat:

*Arbeidsgruppen gis i mandat å utrede alternative modeller for fordeling av universitetets utgifter til bygg som også vektlegger insentiver for effektiv arealbruk, herunder vurdere:*

- *regler for framleie/ oppsigelse av areal*
- *tiltak for redusert eksternt innleie av areal*
- *større grad av synliggjøring av energikostnader per bygg og avdeling*
- *forenklinger knyttet til pris- og kategoristruktur*
- *ordninger for enheter som i liten grad kan styre eget arealbehov*
- *konsekvenser av en eventuell kapitalbelastning for investeringer i husleiemodellen*

Arbeidsgruppen har levert sin rapport som følger vedlagt. I denne saken drøftes de mest sentrale punktene rapporten med særlig vektlegging av momenter som ble diskutert i forbindelse med orientering til Universitetsstyret i møte 13. Februar.

### Forslag til vedtak

Styret slutter seg til anbefalingene fra arbeidsgruppen om ny husleiemodell og ber om at den nye modellen blir lagt til grunn for arbeidet med revidert masterplan for areal og budsjett for 2026.

04/03/2025Sven-Egil Bøe/Per Arne Foshaug (avd.dir.)

Vedlegg:

1. Saksframstilling
2. Rapport fra Arbeidsgruppe for husleiemodell ved UiB

## Saksframstilling

Styre  
Universitetsstyret

Styresak  
21/25

Møtedato  
13.03.2025

## Husleiemodellen ved UiB

### Bakgrunn

Inntektsfordelingsutvalget som leverte sin rapport våren 2024 (sak 29/24) hadde gjennomgang av UiBs husleiemodell som del av sitt mandat. Utvalget vurderte at arbeidet med ny modell for husleie som har høy grad av kompleksitet og store mulige økonomiske implikasjoner ikke var mulig å håndtere innenfor den tidsrammen som var lagt. Det ble anbefalt at dette skulle løses i et eget arbeid.

Styret opprettet i sak 47/24 en arbeidsgruppe som skulle foreta en gjennomgang av husleiemodellen. Arbeidsgruppen ble gitt følgende mandat:

*Arbeidsgruppen gis i mandat å utrede alternative modeller for fordeling av universitetets utgifter til bygg som også vektlegger insentiver for effektiv arealbruk, herunder vurdere:*

- *regler for framleie/ oppsigelse av areal*
- *tiltak for redusert eksternt innleie av areal*
- *større grad av synliggjøring av energikostnader per bygg og avdeling*
- *forenklinger knyttet til pris- og kategoristruktur*
- *ordninger for enheter som i liten grad kan styre eget arealbehov*
- *konsekvenser av en eventuell kapitalbelastning for investeringer i husleiemodellen*

Arbeidsgruppen har levert sin rapport, og denne følger vedlagt.

### Arbeidsgruppens arbeid og forslag

Arbeidsgruppen har som utgangspunkt for sitt arbeid, særlig vektlagt føringer fra inntektsfordelingsutvalget om *arealeffektivisering* og *forenkling*. Dagens husleiemodell bygger på et sett regler som fordeler eiendomsbudsjettet på enhetene ut fra antall kvadratmeter i bruk. Det er dermed eiendomsbudsjettet som bestemmer prisene i modellen. Denne modellen er vurdert opp mot om husleiemodellen burde frikobles fra eiendomsbudsjettet for å gi større modellfrihet i prissetting (og derigjennom insentiver) eller om eiendomsbudsjettet burde være bestemt av antall kvadratmeter i bruk etter indeksregulerte priser. Arbeidsgruppen anbefaler at antall kvadratmeter får betydning for eiendomsbudsjettets størrelse. På denne måten styrkes insentivene for arealeffektivisering ved å hente inn et element fra den ene av de to alternative modellene.

Arbeidsgruppen har videre vurdert prisstrukturen og foreslår en forenkling ved at antall komponenter i prisoppbyggingen reduseres og at antall prisnivåer reduseres. Prisene i dagens modell er basert på arealenes kvalitet. Jo bedre kvalitet jo høyere pris. Et alternativ er å sette prisene mer aktivt som et virkemiddel for arealeffektivisering. Det er også vurdert ulike kategoriinndelinger som kan forenkle og gjøre modellen mer kommuniserbar. Arbeidsgruppen anbefaler å beholde kvalitet som styrende for prisstruktur, men forenkle prisoppbygging og antall priser.

Arbeidsgruppen mener at avveid ulike hensyn gir anbefalt modell gode insentiver ved at enheter som frigjør areal vil få redusert husleie. Ytterligere insentiver bør etableres utenfor modellen og være designet for å nå særskilte mål. Dette kan f.eks. være premiering av miljøer som frigjør større arealer eller midlertidig forsterkning av enkeltelementer i modellen når det er behov for større arealendringer. Slike tiltak vil øke muligheten for å treffe der det er ønsket å ha effekt uten at det kompliserer og innfører usikkerheter i modellen. Samlet bør insentivene innenfor og utenfor modellen kunne bidra til ønsket arealeffektivisering.

Arbeidsgruppen har vurdert i hvilken grad eiendomsbudsjettet skal reguleres som følge av arealendringer. Den nåværende modellen har ingen mekanisme som regulerer eiendomsbudsjettet dersom arealmengden går ned. Skulle en få større arealreduksjoner vil dagens modell, som er en lukket modell, potensielt bare gi høyere priser per m<sup>2</sup>. Dette er foreslått løst gjennom en handlingsregel som både hensyntar krav om gevinstuttak og behovet for forutsigbarhet i eiendomsforvaltningen. Modellen blir med dette noe mer åpen fordi arealmengde er med å bestemme eiendomsbudsjettet. Dette forslaget gir bedre forutsigbarhet i tilfeller der UiBs enheter etterspørre mindre areal.

Arbeidsgruppen har lagt til grunn at faktoren i handlingsregelen for endring i budsjett gitt endring i areal må ligge mellom 0,5 og 1,0. Den må være nær nok 1,0 for å gi gode insentiver også dersom mange sier opp areal, og den må være nær nok 0,5 til å ha en stabiliserende effekt i eiendomsbudsjettet. Etter arbeidsgruppens oppfatning kan noen kostnader raskt reduseres ved arealnedgang fordi de varierer med areal. Dette vil for eksempel gjelde energi og driftskostnader, som utgjør opp mot halve internhusleieprisen. Resterende kostnader er knyttet til mer faste kostnader som i mindre grad kan skaleres i takt med arealsvingninger. Etter arbeidsgruppens oppfatning bør også disse kunne reduseres, selv om det her ikke er en direkte lineær sammenheng mellom kostnader og areal. Etter en samlet vurdering anbefaler arbeidsgruppen å bruke en faktor på 0,7 i handlingsregelen om hvordan arealendringer skal påvirke eiendomsbudsjettet

Totalt er det 20 anbefalingspunkter i rapporten og det vises til denne.

## Forhold som ble løftet frem i styremøte 13.2.2025

I styremøte 13. februar fikk styret en kort orientering om arbeidsgruppens anbefalinger. Hensikten var å gi styret en introduksjon til sakskomplekset og få frem eventuelle elementer i rapporten som burde drøftes særskilt. Under drøftes noen sentrale elementer fra diskusjonen.

### Burde prisene på dyre bygg vært høyere?

Et av spørsmålene som kom opp var om prisene i modellen burde være høyere, i det minste for de dyreste byggene UiB disponerer. Høyere priser gir større insentiver til arealreduksjon og kan øke terskelen for å

ønske seg dyre bygg. En slik tilpasning ville også gi bedre samsvar mellom markedspris og internpris og dempe noen av utjevningene som ligger i dagens internmodell. Slik dagens modell fungerer vil f.eks eksterne arealer UiB betaler 4.500 kroner per m<sup>2</sup> for, belaste enheten som bruker bygget en pris på 2.500 kroner. per m<sup>2</sup>.

Under forutsetning av at internhusleiemodellen skal være lik UiBs kostnader innenfor eiendomsområdet, må høyere priser på enkelte bygg balanseres med lavere priser på andre bygg. Ellers blir det for mye penger som betales inn. Mens høyere priser øker gevinstverdien ved arealreduksjon vil lavere priser redusere gevinstverdien ved arealreduksjon. UiBs nåværende masterplan for bygg har blant annet som følge av føringer fra staten, prioritert å øke vedlikeholdsgraden på byggene. Bedre bygg vil øke prisen på byggene. En må avveie fordeler og ulemper knyttet til hvilke bygg en evt. øker og reduserer insentiver for. Prisutjevningen i modellen er utvilsomt en forenkling av virkeligheten. 90 bygg vil ha ulike kostnader og dette er i dag forenklet til 7 priser. Arbeidsgruppen er bedt om å foreslå forenklinger i dagens modell og har foreslått at det skal bli 4 priser.

UiBs bygg er stilt til disposisjon for enhetene på ulike måter. En vanlig måte er at et nytt bygg finansieres av staten og stilles til rådighet for UiB. UiB betaler ikke for bygget og får en bevilgning til å kjøpe inn utstyr i bygget. Men når bygget skal driftes, vedlikeholdes, bygges om og utstyr skrives ut er det UiB som betaler dette. Sammenlignet med markedspriser vil UiBs kostnader mangle deler av det en kan kalle kapitalkostnad siden disse ligger hos Staten. Staten har innført avskrivninger som synliggjøringskostnad og balanseverdi for å øke informasjonen regnskapene gir, men dette er poster som følges av tilsvarende inntekter og har ingen realeffekt for UiB. Samtidig føres investeringer ulikt privat sektor med kostnadseffekt, men som redusert inntekt. Håndteringen av avskrivninger og investeringer i sektoren kalles forpliktelsesmodellen og oppfattes som komplisert. Denne synliggjøringsdelen er ikke del av internhusleiemodellen. Siden markedspris og UiB-pris ikke inneholder samme elementer blir heller ikke nivået på prisene direkte sammenlignbart.

#### Burde husleien vært høyere enn det UiB selv bruker til eiendomsområdet?

Det ble også reist spørsmål ved om UiB kunne øke prisene fakultetene og avdelingene betaler i husleie til et høyere nivå enn det UiB har i kostnader til byggformål. Igjen fordi høyere priser gir høyere gevinst ved arealreduksjon og kan gi høyere terskel for å ønske seg mer eller dyrere areal.

UiB kunne valgt å endre forholdet mellom husleiemodell og budsjett. I dag er dette nært koblet. Fakultetene og avdelingene betaler inn det Eiendomsområdet har som kostnader til formålet. En kan se for seg to varianter, - en der en bevilger ekstra budsjett til fakultetene og avdelingene som så betaler en høyere husleie tilbake, - eller en der prisen øker uten at fakultetene og avdelingene kompenseres.

- Dersom en øker husleieprisen med 1.000 kroner per m<sup>2</sup> kunne en hevde at dette ligner mer på markedspriser. Dette ville øke volumet i modellen med om lag 400 mill. kroner – om lag 45 %. En kunne da tenke seg at en bevilger tilsvarende mer i husleietilskudd til enhetene slik at de kan betale 1,3 mrd. i husleie i stedet for 0,9 mrd. kroner som nå. Siden eiendomsområdet da vil få en større innbetaling enn de trenger, kunne en løst det ved å sette eiendomsbudsjettet i minus ved årets begynnelse slik at de nådde nivået på 0,9 mrd. kroner når husleien på 1,3 mrd. kroner var betalt inn. En kan da si at en ville innført et kalkulatoriske element i prismodellen. Gevinster ved arealreduksjon ville da bli høyere og en ville måtte finne måter å finansiere delen som ikke

motsvares av kostnader i eiendomsbudsjettet. Når arealet ble redusert med 1 % måtte en da finne finansiering for 1,45 % gevinst fordi prisen var økt 45 % utover eiendomskostnadene.

- En kunne også tenke seg en variant der husleien økes til ett nivå utover dagens, men at dette ikke kompenseres. Merinntekten fra økt husleie kan samles opp og brukes til ytterligere insentiver eller husleietilskudd etter vurdering. Dette ville være en ren prisøkning for fakultetene og avdelingene og ikke lenger kalkulatoriske summer. I et slikt tilfelle kan en sikre finansiering til evt. gevinster ved arealreduksjon. En slik økning måtte være på et nivå fakultetene og avdelingene kan finansiere og langt under 400 mill. som vist over. Men skal det ha insentiveffekt bør den ha en viss størrelse. En 10 % prisøkning ville bety 90 mill. kroner i økt husleie. Dagens realvekst på 1,5 % gir 13,5 mill. kroner. Trolig ville en faset inn ønsket økning over noen år. Alternativet har likhetstrekk med økning av eiendomsbudsjettet, men der økningen settes av til egne formål. Alternativet kan således håndteres uten å endre modellen, men ved budsjettøkning.

### Hvordan arbeidsgruppens vurderer disse elementene i sin rapport

Arbeidsgruppen har i sin innstilling konkludert med at prisnivået i modellen gir gode insentiver selv om modellen utjevner prisene mellom byggene. Større prisspenn ville svekke gevinstverdien på dårligere bygg og dette tror ikke arbeidsgruppen bedrer insentivene samlet sett. UiB har også behov for å frigi areal som ikke er godt egnet for fremtidige behov, eller der vedlikeholdskostnadene ikke kan forsvares i en langsiktig investering. Det er viktig at internhusleiemodellen ikke står i veien for dette. Arbeidsgruppen har også vurdert fordeler og ulemper knyttet til å frikoble modell og eiendomsbudsjett. Fordeler med større modellfrihet for insentiver er vurdert opp mot ulemper knyttet til risiko, kompleksitet og aksept. Arbeidsgruppen har ikke sagt seg uenig i at høyere priser kan gi høyere gevinstverdi ved arealreduksjon, men etter en samlet vurdering er det ikke dette forslaget arbeidsgruppen fremmer. Arbeidsgruppens forslag er å beholde dagens kobling mellom modell og eiendomsbudsjett, gjøre modellen enklere, mer robust for arealendring og heller komplementere med målrettede insentiver utenfor modellen som styret beslutter omfang og varighet for. Modellen slik den er tegnet av arbeidsgruppen, har også en viktig strategisk komponent som styret kan benytte når det er behov for mer målrettede tiltak. Arbeidsgruppen har videre understreket at innføringen av modellendringene må være budsjettneutral.

## Oppfølging

Husleiemodellen brukes i forbindelse med de årlige budsjettvedtakene. Endringer dagens modell tas sikte på å være innarbeidet i Budsjett 2026 som legges frem for vedtak i oktober 2025.

## Universitetsdirektøren sine kommentarer

Etter Universitetsdirektørens vurdering er forslaget til revidert husleiemodell er godt gjennomarbeidet og svarer tydelig på mandatet til arbeidsgruppen. Det er flere hensyn å ta når en innfører eller endrer på en internprismodell. Ett er hvilket mål modellen skal bidra til å nå. Videre må modellen modellere virkeligheten tilstrekkelig, men uten å bli for kompleks. Modellen må være transparent og forutsigbar nok til at en kan ta langsiktige beslutninger basert på mekanismene i modellen. Den bør ha begrenset risiko og samtidig ikke

være for administrativt krevende i bruk. Effektene den gir må være mulig å håndtere for de involverte avdelingene. Den bør være tilstrekkelig stabil og akseptert i miljøene den skal tjene.

En husleiemodell for de kommende 10-15 årene må kunne virke i en tid med større grad av ressursmessig usikkerhet og der arealreduksjon blir et virkemiddel for sikre ressurser til andre formål i universitetsbudsjettet. Samtidig er det viktig at husleiemodellen kun er ett av flere virkemiddel på eiendomsområdet. I 2025 skal UiB også revidere masterplan for areal og vedta et langtidsbudsjett som begge er prosesser som skal bidra til å bygge opp under en riktig arealforvaltning innenfor de ressursene UiB velger å prioritere til dette området.

Arbeidsgruppen har pekt på at dagens modell har en svakhet knyttet til arealendring og forslaget om en handlingsregel om hvordan arealendring skal påvirke eiendomsbudsjettet er viktig. Siden UiB her både er leietaker og eiendomsforvalter, må hensyn til gevinstuttak for leietaker avveies mot hensyn til stabilitet i eiendomsforvaltningen. UiB har nytte av begge deler.

At eiendomsbudsjettet er på 900 mill. kroner stiller særlige krav til at mulige utslag i modellen lar seg håndtere økonomisk. UiB er en organisasjon med høye faste kostnader og all større økonomisk tilpasning bør som regel skje konsekvent og over noe tid.

I masterplanen setter styret langsiktige ambisjoner og planer for eiendomsutviklingen. Dersom ambisjonene og planene endres, kan det bety at eiendomsbudsjettet må endres. Husleiemodellen er derfor et viktig virkemiddel for finansiering av eiendomsområdet og en viktig del av kommunikasjonen når en skal realisere planene. Videre er det ikke insentiver alene som avgjør om miljøene frigjør areal. En aktiv tilrettelegging fra Eiendomsavdelingen som gjør det mulig og lettere å bytte til mer effektive arealer er også viktig.

Arbeidsgruppens forslag om å lage komplementerende insentiver utenfor husleiemodellen er viktig. Det gjør det mulig å ivareta en relativ enkel modell for husleieberegning samtidig som en kan velge å styrke eller utvide insentivene utenfor modellen. I forbindelse med implementeringen av modellen vil vi vurdere en prøveordning vi kan høste erfaringer fra.

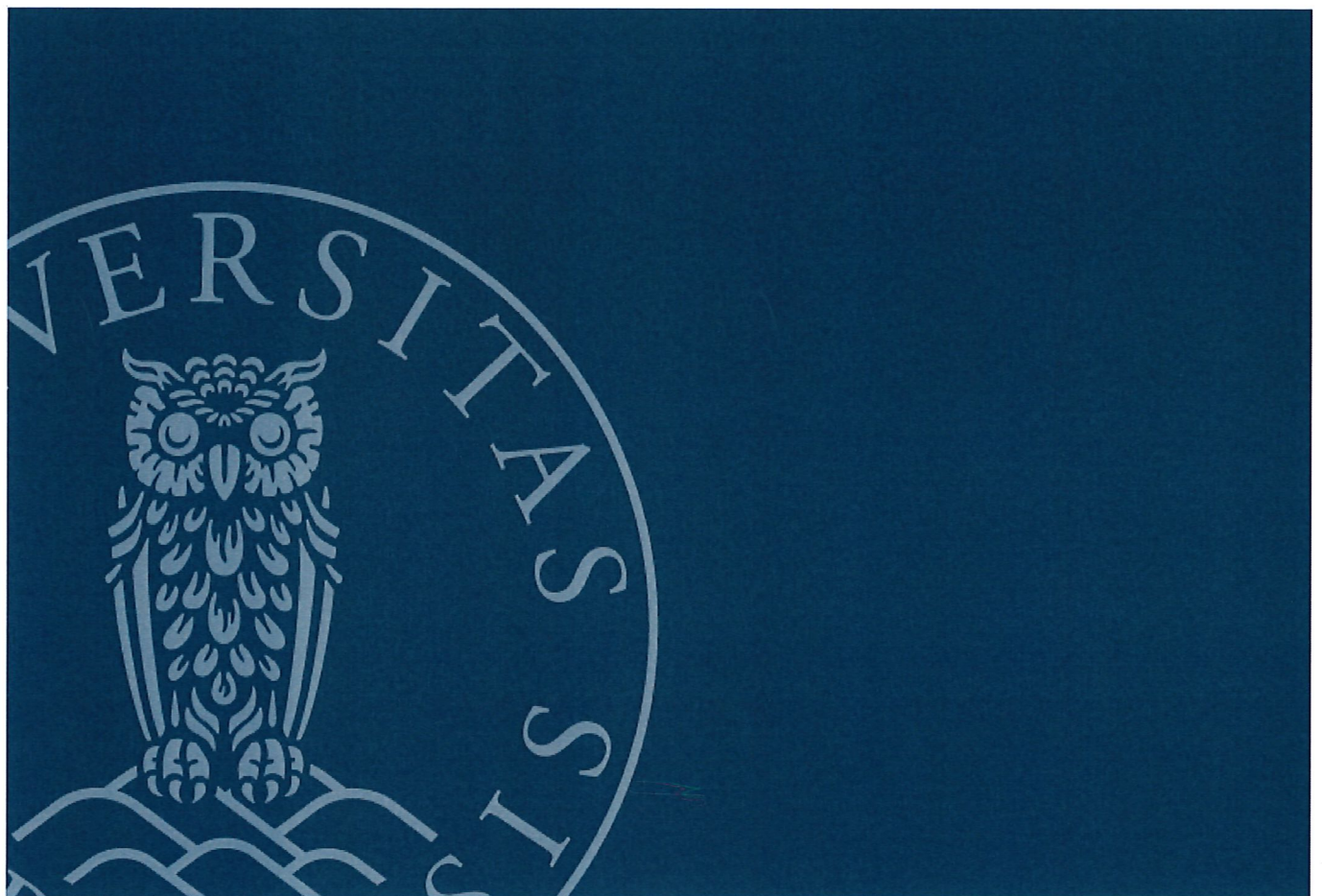
Universitetsdirektøren mener arbeidsgruppens forslag på en god måte ivaretar de samlede behovene til en effektiv og utviklingsorientert arealforvaltning. Det forslås tiltak som øker insentivene for arealeffektivitet og modellen forenkles. Det blir lettere å si opp areal. Ved å samle all ekstern utleie på Eiendomsavdelingen blir det lettere å få til en helhetlig arealforvaltning. Å anbefale støtte til UM og UB som husleietilskudd heller enn rabatt svarer i tillegg på mandatpunktene for arealeffektivisering og forenkling.

Universitetsdirektøren anbefaler at innføring av modellendringer bør være budsjettneøytrale slik at endringer som følger av endret prisstruktur m.v. må omfordeles ved innføring og først få effekt ved senere endringer.

03.03.2025/Sven-Egil Bøe/Per Arne Foshaug (avd.dir.)

# Arbeidsgruppe for husleiemodell ved UiB

Februar 2025





## Innhold

<b>1. Bakgrunn</b> .....	3
<b>2. Sammensetning og mandat</b> .....	4
<b>3. Oppsummering og anbefalinger</b> .....	6
<b>4. UiBs arealer</b> .....	8
<b>5. Dagens internhusleiemodell</b> .....	12
<b>6. Mulige modellendringer</b> .....	19
<b>7. Regler for fremleie og oppsigelse av areal</b> .....	26
<b>8. Tiltak for å redusere eksternt innleie av areal</b> .....	31
<b>9. Større grad av synliggjøring av energikostnader per bygg og avdeling</b> .....	34
<b>10. Forenklinger knyttet til pris- og kategoristruktur</b> .....	36
<b>11. Ordninger for enheter som i liten grad kan styre eget arealbehov</b> .....	41
<b>12. Konsekvenser av en eventuell kapitalbelastning</b> .....	43
<b>13. Avslutningskapittel</b> .....	43

## Forord

I møte 13.06.2024, sak 87/24, oppnevnte universitetsstyret en arbeidsgruppe som skulle gjennomgå universitetets husleiemodell. Gruppen legger herved fram sin rapport.

Gruppens arbeid er lagt opp som en åpen og transparent prosess, der dekaner, fakultetsdirektører og avdelingsdirektører har vært orientert om arbeidet. I tillegg har universitetets forhandlingsutvalg og studentene vært orientert i egne møter. Alle ansatte har vært invitert til å kommentere arbeidet gjennom et eget innspillsmøte. Styret har også fått presentert status for arbeidet.

Arbeidsgruppen har gjennomført 6 arbeidsmøter og anbefalingene i rapporten er enstemmige.

Bergen 11/02 2025




Gottfried Greve  
leder



Camilla Brautaset



Per Arne Foshaug



Kjartan Nesset



Kari Fuglseth



Synnøve Myhre



Øyvind Frette

Sekretariatet:



Sven Egil Bø



Bjørn Tore Lavik



Steinar Vestad

## 1. Bakgrunn

UiBs visjon er å være blant Europas fremste universiteter, internasjonalt kjent for høy kvalitet i forskning og utdanning. Som samfunnsinstitusjon skal UiB bidra til en bærekraftig og demokratisk utvikling og være et attraktivt og inkluderende studie- og arbeidssted. Utvikling av framtidsrettede arealer for ansatte og studenter er en sentral forutsetning for å nå disse målene. Arealforvaltning vil således være et viktig hjelpemiddel for å støtte opp om universitetets faglige prioriteringer slik de framkommer i strategien for 2023 - 2030 «Kunnskap som former samfunnet».

Formålstjenlige bygg og god arealutnyttelse gir bedre rammebetingelser for forskning, undervisning og formidling. Utgangspunkt for prioriteringer er de faglige behovene. Samtidig vil arealeffektive løsninger bidra til at ressurser innrettes mot kjernevirksomheten. Opprettholdelse av vitenskapelig kapasitet og attraktive studieprogram må gis prioritet.

I henhold til strategien skal UiB, «*arbeide for en klimanøytral eiendomsportefølje med en lokal, fornybar energiproduksjon*». Dette gir sterke føringer for forvaltning av universitetets bygningsmasse både når det gjelder arealbruk, energi, materialbruk i byggeprosjekter, inventar og avfallshåndtering.

UiB er sammen med UiO, NTNU, UiT og NMBU «selvforvaltende institusjoner». Det betyr at UiB som hovedregel forvalter statens eierskap for byggene UiB disponerer. For resten av sektoren er det Statsbygg som forvalter eierskapet og institusjonene er leietakere. Det finnes unntak fra dette, for eksempel er KMD-bygget i Møllendalsveien 61 forvaltet av Statsbygg. I tillegg leier UiB lokaler fra andre utleiere. I alt 70 prosent av arealene UiB bruker, er selvforvaltet.

Det følger både ansvar og muligheter med å være en selvforvaltende institusjon. Alt ansvar for forsvarlig drift, vedlikehold og utvikling ligger på UiB. Dette krever at det settes av tilstrekkelige midler og at det er en langsiktig og ansvarlig plan for forvaltningen, som også legger til rette for å økonomisere med areal. For UiB er det viktigste forholdet i forvaltningen at byggene er tjenlig for forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Dette handler spesielt om å tilpasse arealene til slik at de til enhver tid tjener disse formålene godt.

De siste årene er det realisert flere større rehabiliteringsprosjekter med dette som formål. Dette gjelder for revitalisering av Geofysen til funksjonelle rammer for samlokalisering av klimaklyngen, restaurering av lysthuset Fastings Minde til et hjem for Holbergprisen og samlokaliseringen av fellesadministrasjonen i Nygårdsgaten 5.

UiB har de 10 siste årene sett nødvendigheten av å øke tilstandsgraden på byggene, samtidig som en har ønsket å kunne tilpasse bygg til virksomhetens behov gjennom ombygginger. Sammen med dette har styret vedtatt en planmessig økning av eiendomsbudsjettet. Internhusleiemodellen har vært et viktig verktøy for denne omfordelingen og fordelt budsjettøkningen både i mengde, sted og tid. Tilstandsvurderinger av universitetets bygningsmasse gjennomført i 2017, 2019 og 2023 viser økt tilstandsgrad.

Arealressursene er en betydelig kostnadskomponent i universitetets budsjett. I 2025 utgjør arealressurser vel 0,9 mrd. kroner av universitetets samlede budsjett på 6 mrd. kroner.

UH- sektoren har opplevd økonomiske innstramminger de siste årene. Rammekutt og lav lønns- og priskompensasjon har gjort den økonomiske situasjonen krevende. Institusjonene i sektoren vurderer nå kostnadsreduksjoner der det er mulig. Arealkostnader blir i den sammenheng en viktig del av de samlede ressursprioriteringene.

Et mulig scenario er at UiB kan miste 10 prosent av sin kjøpekraft i perioden 2021 - 2028. UiB vurderer ulike tiltak som kan dempe dette. UiB-økonomien er stor, og flere områder kan vurderes å bidra. En kan øke BOA-inntektene, øke bidraget fra BOA-prosjektene, øke gjennomføringen og redusere frafallet i studieprogrammene. I tillegg kan kostnadsreduksjoner innenfor ulike virksomhetsområder vurderes.

I en framtidig vurdering av størrelsen på universitetets budsjett til eiendomsforvaltning, vil balansen mellom eiendomsavdelingens (EIA) behov for langsiktige og forutsigbare budsjetttrammer måtte vurderes opp mot UiBs behov for å kunne tilpasse seg til endrede rammebetingelser.

## 2. Sammensetning og mandat

**Inntektsfordelingsutvalget**, som ble satt ned for å vurdere universitetets fordelingsmodell i lys av endringen i den nasjonale finansieringsmodellen, leverte sin innstilling våren 2024 og universitetsstyret sluttet seg til utvalgets anbefalinger i sitt møte 02.05.2024 (sak 29/24).

I sitt arbeid viste Inntektsfordelingsutvalget til at en grundig gjennomgang av alle aspekter ved universitetets husleiemodell var svært omfattende. Utvalget foreslo derfor at det skulle settes ned et nytt utvalg for å foreta en slik gjennomgang. Samtidig viste utvalget til momenter som et nytt utvalg ble anbefalt å ta som et utgangspunkt.

Som en konsekvens av dette ble det oppnevnt en arbeidsgruppe for gjennomgang av husleiemodellen ved UiB, jf. (styresak 47/24). Arbeidsgruppen fikk følgende sammensetning:

- Viserektor Gottfried Greve, Leder.
- Dekan Camilla Brautaset, Det humanistiske fakultet.
- Økonomidirektør Per Arne Foshaug.
- Eiendomsdirektør Kjartan Nettet.
- Assisterende universitetsdirektør Kari Fuglseth.
- Fakultetsdirektør Synnøve Myhre, Det medisinske fakultet.
- Prodekan Øyvind Frette, Fakultet for naturvitenskap og teknologi.

Seksjonssjef Sven-Egil Bøe ved Økonomiavdelingen, seniorrådgiver Steinar Vestad ved Universitetsdirektørens kontor og seniorrådgiver Bjørn Tore Lavik ved Eiendomsavdelingen har vært sekretariat for arbeidsgruppen.

#### Arbeidsgruppens mandat

Arbeidsgruppen har blitt tildelt et mandat om å utrede alternative modeller for fordeling av universitetets utgifter til bygg som også vektlegger insentiver for effektiv arealbruk. Som del av dette mandatet, har arbeidsgruppen blitt bedt om å vurdere:

- Regler for framleie/ oppsigelse av areal.
- Tiltak for redusert eksternt innleie av areal.
- Større grad av synliggjøring av energikostnader per bygg og avdeling.
- Forenklinger knyttet til pris- og kategoristruktur.
- Ordninger for enheter som i liten grad kan styre eget arealbehov.
- Konsekvenser av en eventuell kapitalbelastning for investeringer i husleiemodellen.

#### Arbeidsgruppens operasjonalisering av mandatet

Forenkling av pris- og kategoristruktur inngår som del av arbeidsgruppens mandat. Arbeidsgruppen har lagt vekt på at disse forenklingene ikke skal skape utilsiktede konsekvenser som å gjøre det mer attraktivt å utsette vedlikehold og rehabilitering. Utvalget har derfor arbeidet ut ifra premisset om at den nye modellen også skal bidra til både å bevare og bedre bygningsmassen ved universitetet.

Arbeidsgruppen har lagt vekt på at de foreslåtte modellendringene skal være enkle, gjennomsiktlige og at konsekvensene av de foreslåtte endringene skal være forutsigbare for enhetene.

Prioriteringene i [Masterplan for areal](#) støtter opp om universitetets ambisjoner som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet. Arbeidsgruppen har lagt til grunn at husleiemodellen skal bidra til at UiB kan gjennomføre ambisjonene gitt i Masterplanen for areal og samtidig sikre at en ny modell understøtter behovet for arealeffektivisering.

Arbeidsgruppen er kjent med at det legges opp til en prosess for revidering av Masterplanen i løpet av 2025. Arbeidsgruppen legger til grunn at endringene som foreslås i husleiemodellen også kan understøtte mål i en revidert Masterplan.

En stabil og forutsigbar økonomi er avgjørende for at universitetet skal realisere sine strategiske mål. Et sentralt formål med å videreutvikle universitetets internhusleie vil derfor være å styrke det strategiske beslutningsgrunnlaget for alle nivå ved UiB. Arbeidsgruppens ambisjon er derfor å utarbeide en modell som gjør det mulig å skape økonomisk handlingsrom gjennom mer effektiv arealbruk, uten at dette skal gå på bekostning av kvalitet og formålstjenlige bygg.

Arbeidsgruppen mener at en husleiemodell alene ikke kan løse alle universitetets utfordringer knyttet til arealforvaltning. I tillegg til en husleiemodell vil forvaltningen

også være avhengig av universitetspolitiske vurderinger og beslutninger som ligger utenfor modellen og som styret må ta stilling til. Dette gjelder for eksempel størrelsen på de samlede ressurser som skal gå til formålet, samt ulike strategiske vurderinger og prioriteringer.

### 3. Oppsummering og anbefalinger

Arbeidsgruppen har vurdert dagens husleiemodell innenfor en kontekst der universitetsøkonomien strammer seg til, og der arealreduksjon er blitt et av flere mulige virkemidler for en mer effektiv ressursforvaltning.

I en internprismodell vil en måtte veie ulike hensyn opp mot hverandre. En modell vil alltid representere en forenkling av virkeligheten. For at modellen skal ha legitimitet, er det viktig at den både er mest mulig transparent og gjenkjennelig for brukerne. Her kan det imidlertid også være interessekonflikter. En høy detaljeringsgrad vil gjerne bidra til økt gjenkjennelse, men vil samtidig kunne bidra til økt kompleksitet og dermed redusert transparens. Høy kompleksitet vil også øke kostnadene ved bruken av modellen administrativt og øke risikoen for feil. Endelig må effektene modellen gir, være slik at endringer er mulig å håndtere for dem modellen gjelder.

Arbeidsgruppen mener at dagens husleiemodell avveier ulike hensyn på en god måte. Modellen innfrir flere mål, inkludert økonomisk bærekraft for både UiB som helhet og for de enkelte enhetene, samt langsiktighet i forvaltningen av UiBs eiendomsportefølje.

Arbeidsgruppen mener at den nye modellen må ha mekanismer som reflekterer at både konteksten og rammebetingelsene har endret seg. I dagens modell vil en enhet som sier opp arealene få hele besparelsen som gevinst dersom en annen enhet overtar de ledige arealene. Arbeidsgruppen mener det er sannsynlig at det fremover vil være flere enheter som ønsker å avgi arealer enn det vil være enheter som ønsker å ekspandere. Her har dagens modell en svakhet fordi den ikke regulerer hvordan en samlet arealreduksjon skal påvirke internhusleien. En handlingsregel for slike tilfeller er derfor et viktig forslag fra arbeidsgruppen.

Arbeidsgruppen har vektlagt endringer som forenkler og/eller legger grunnlag for å ta ut gevinster ved arealeffektivisering, samtidig som hovedlinjene i modellen er beholdt. Det har vært viktig for arbeidsgruppen å ikke gjøre endringer for endringenes skyld. Forslaget fra arbeidsgruppen er derfor en modifisert versjon av gjeldende husleiemodell.

Arbeidsgruppen tilrår følgende:

#### Modellvalg:

1. Det bør fortsatt være slik at eiendomsbudsjettet fordeles ut gjennom internhusleiemodellen slik at eiendomskostnadene distribueres ut på brukerne.

2. Eiendomsbudsjettet bør fastsettes av styret, med endring i arealmengde som en av flere dimensjonerende faktorer. De øvrige kan være begrunnet i lønns- og priskompensasjon og strategiske valg.
3. Ved arealendring kan stabiliteten i eiendomsbudsjettet ivaretas på en av to måter:
  - a. Ved å dempe forholdet mellom arealmengde og budsjett med en faktor på 0,7 (10 prosent redusert areal gir 7 prosent redusert budsjett).
  - b. Ved å forsinke virkningen over to år gjennom en sentral buffer.
4. Incentiveeffekt ved redusert husleie må i størst mulig grad nå det miljøet som sier opp arealer, også når en hensyntar eventuelle indirekte effekter. Arbeidsgruppen mener at 100 prosent effekt er ønskelig, men at 70 prosent effekt (direkte og indirekte) er tilstrekkelig. Dersom en velger å legge inn en forsinkelse i modellen ved at reduksjon i eiendomsbudsjettet fordeles over flere år, må det miljøet som sier opp areal få den gevinst modellen gir i år 1 slik at ikke incentivet forsinkes.
5. Incentiver utover dette bør legges utenfor modellen for å sikre at modellen er tilstrekkelig enkel å forstå og økonomisk forutsigbar. Incentiver utenfor modellen bør være rettet mot det som kan gi en faktisk reduksjon av UiBs samlede eiendomsbudsjett ved at hele etasjer eller bygg kan frigjøres for salg eller utleie. Incentivene kan ha ulik varighet. Arbeidsgruppen foreslår at det etableres en prøveordning for slike incentiver og at incentivene gis midlertidig effekt.

#### Fremleie og oppsigelse av areal:

6. Gjeldende ordning for fremleie legges om slik at all utleie til andre enheter eller til eksterne virksomheter, blir administrert av EIA. Dette vil sikre en mer helhetlig arealforvaltning og sikrer bedre ressursutnyttelse.
7. Gjeldende ordning for oppsigelse videreføres, men da slik at gjeldende krav om at arealet må utgjøre 100 m<sup>2</sup> mykes noe opp, i praksis ved at EIA gis fullmakt til å dispensere fra arealkravet hvor dette etter en helhetsvurdering fremstår hensiktsmessig.
8. Det forutsettes at areal som sies opp er mulig enten å selge eller kan leies ut til andre enheter internt eller eksternt.
9. Vilkår om at arealer som sies opp må være egnet for utleie til andre, er viktig at videreføres.

#### Tiltak for å redusere eksternt innleie av areal:

10. Arbeidsgruppen vil påpeke at innleie bør begrenses til sammenhenger der det svarer på faglige og strategiske behov eller dekker spesialformål.

11. Gjeldende *instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor* (sist endret 13.01.2017) må anses førende for hvordan UiB planlegger egen innleieaktivitet framover. Overordnet og langsiktig ambisjon bør være at UiBs arealbehov som hovedregel skal løses innenfor egen portefølje.
12. Innleie av lokaler som det ikke finnes et velfungerende marked for, bør om mulig unngås. Ved slike behov bør etablering av formålsbygg vurderes. Dette er vurderinger som kan utredes nærmere som del av den planlagte revisjonen av Masterplan for areal.

#### Synliggjøring av energikostnad

13. Energifkostnader beholdes som en egen priskomponent i interhusleiemodellen.
14. Etablert praksis for fordeling av energikostnader videreføres (uendret).

#### Forenkling av prisstruktur

15. Priskategoriene bør fortsatt være begrunnet i byggets kvalitet.
16. Modellen bør forenkles ved at antall priser reduseres fra 7 til 4.
17. Priskomponentene for felleskostnad og driftskostnad bør slås sammen til en komponent for å forenkle modellen.
18. Færre priskategorier vil bety at flere bygg får ny priskategori og en vil måtte kompensere for dette ved implementering. Det vil si at modellen innføres budsjettneutralt.

#### Enheter som i liten grad selv kan styre sitt arealbehov

19. Dagens rabatt på magasiner og lager til Universitetsmuseet (UM) og Universitetsbiblioteket (UB) bør heller gis som husleietilskudd fordi en økt pris på disse arealene øker gevinsten ved arealeffektivisering og fordi det forenkler modellen.
20. I år med særlig prisøkning på pris per m<sup>2</sup> bør det vurderes å gi en støtte som husleietilskudd til UM og UB siden disse har mye areal og i liten grad kan øke sine inntekter.

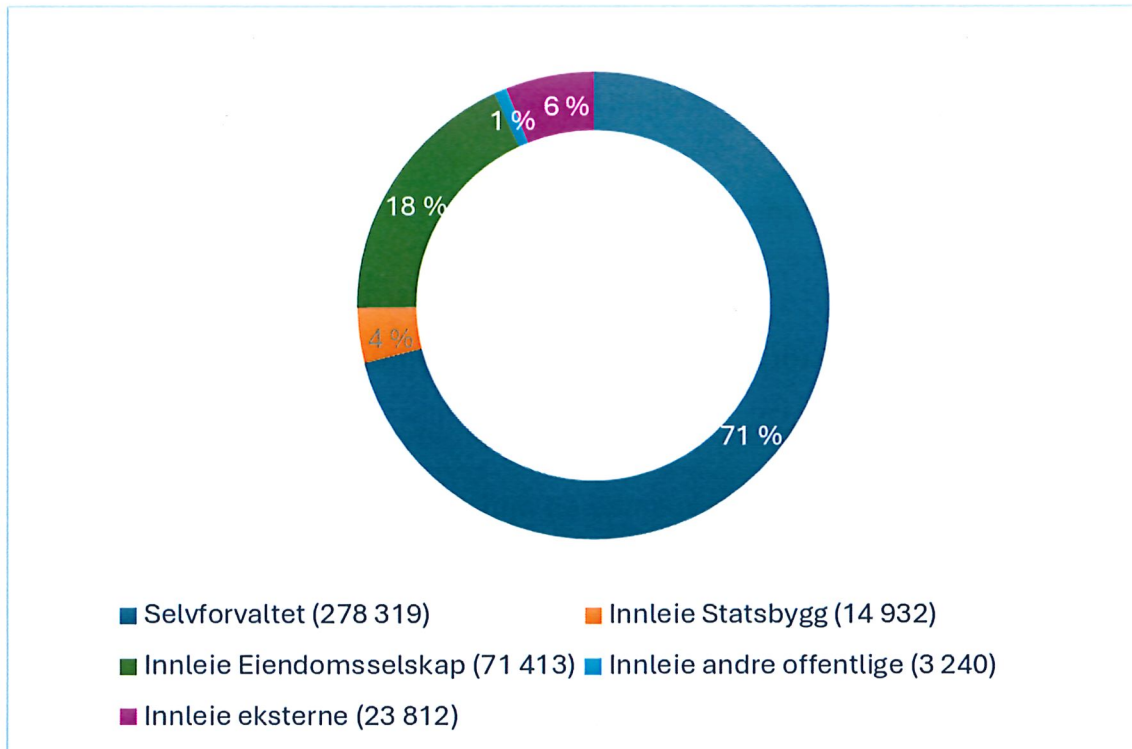
## **4. UiBs arealer**

Bygningsmassen til UiB fordeler seg over ca. 90 bygg og består av byggekunst fra sist på 1700-tallet til nye, moderne bygg. Det unike bygningsmiljøet har svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi og gir særpreg til UiB, med Universitetsmuseet



(UM) på Muséplassen som universitetets fremste symbolbygg. Den varierte sammensetningen av bygg vil måtte hensyntas når en skal vurdere eventuelle modellintensiver.

UiBs samlede bygningsmasse utgjorde pr. 2024 ca. 392.000 m<sup>2</sup>. Av dette er 278.300 m<sup>2</sup> eide og 113.300 m<sup>2</sup> leide arealer. Innleie fra UiBs eiendomsselskaper utgjør 71.000 m<sup>2</sup> av total innleie. Innleie i privatmarkedet (ikke-offentlige utleiery) utgjør 23.800 m<sup>2</sup>, hvilket tilsvarer ca. 6 prosent av det totale arealet. En oversikt er gitt i figur 1.



Figur 1. UiBs arealer fordelt mellom innleie og selvforvaltet  
Kilde: Tall hentet fra UiBs system for eiendomsforvaltning (LYDIA)

I samsvar med eksisterende Masterplan skal universitetets arealer reduseres med 10 prosent i perioden 2018 - 2030. Mer effektiv bruk av arealer kan medføre at UiB kan redusere innleie, leie ut eller selge bygg som det ikke lenger vil være behov for, og på den måten bidra til å øke det økonomiske handlingsrommet for enhetene. Redusert areal gir også sparte kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

Oversikter for perioden 2018 - 2024 viser at arealporteføljen til UiB har holdt seg relativt stabilt. Som følge av vekst både i studenter og ansatte har det likevel vært en arealeffektivisering både per student og per ansatt i perioden. Prognoser for utviklingen i studenter og ansatte tilsier at det ikke forventes vekst framover. En videre arealeffektivisering vil i så fall avhenge av at samlet arealmengde reduseres. En oversikt er gitt i tabell 1.

Tabell 1. Arealoversikt per capita 2018 – 2024

	Utvikling 2018-2024						2024
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Studenter totalt	18050	18465	19421	20818	19846	20120	20451
Ansatte totalt (årsverk)	3944	4062	4158	4215	4222	4225	4147
<b>SUM (studenter + ansatte)</b>	<b>21 994</b>	<b>22 527</b>	<b>23 579</b>	<b>25 033</b>	<b>24 068</b>	<b>24 345</b>	<b>24 598</b>
Areal (iht. DBH/Statens lokaler)	384119	387394	397185	402600	398643	391716	
Utleid areal (eksterne brukere)	15000	18246	18756	22943	21321	21495	
<b>AREAL (eks. utleid areal)</b>	<b>369 119</b>	<b>369 148</b>	<b>378 429</b>	<b>379 657</b>	<b>377 322</b>	<b>370 221</b>	<b>364 784</b>
<b>Areal pr student/ansatt</b>	<b>16,8</b>	<b>16,4</b>	<b>16,0</b>	<b>15,2</b>	<b>15,7</b>	<b>15,2</b>	<b>14,8</b>

Periode	I prosent
2018-2024	-11,6 %

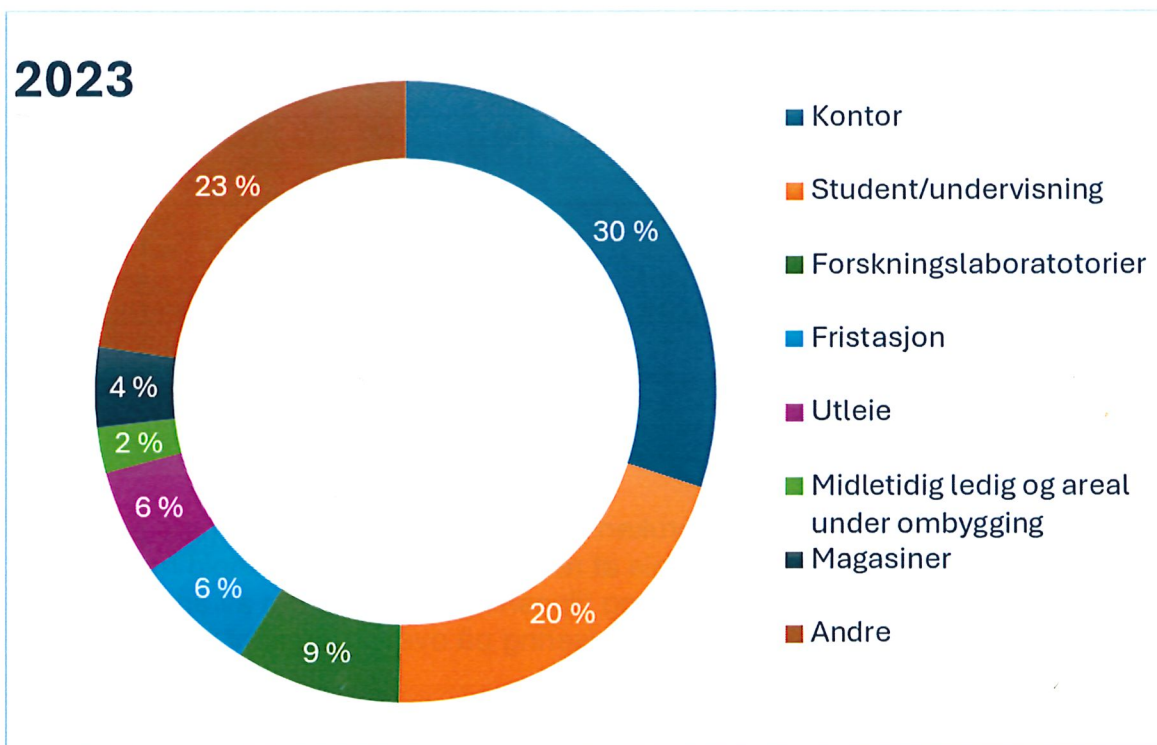
Tabellen over viser at selv om arealbruken har økt totalt, har UiB i samme periode blitt mer arealeffektiv. Dette skyldes dels at rehabilitering og vedlikehold har gjort det mulig å tilrettelegge for bedre løsninger og tilpasninger. Målt i form av arealbruk pr student/ansatt har UiB hatt en arealeffektivisering på over 11 prosent mellom 2018 og 2024.

Tabell 2 gir oversikt over universitetets arealer per fakultet og avdeling. Ifølge tabellen er det Fakultet for naturvitenskap og teknologi som er det største fakultetet målt i areal, mens Det juridiske fakultet er det minste.

*Tabell 2. Areal fordelt per avdeling 2018 – 2024*

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
HF	19 834	19 983	19 995	20 001	20 028	20 074	20 999
NT	68 693	68 846	67 125	67 095	69 157	64 757	66 749
MED	48 632	49 629	49 553	48 150	49 760	48 893	48 509
SV	18 468	18 653	19 420	19 340	19 333	20 406	21 273
JUS	8 628	8 499	8 495	8 512	8 631	8 803	8 983
PS	13 794	13 967	13 967	13 373	14 866	15 262	15 267
KMD	20 761	22 479	22 479	23 430	24 209	24 211	24 211
FFS	3 161	3 492	3 247	3 247	3 549	3 549	0
UB	22 169	22 245	21 078	20 337	20 296	21 329	21 332
UM	32 445	35 986	39 038	36 339	37 913	38 061	38 121
Sum fakultet	256 585	263 779	264 398	259 825	267 742	265 345	265 442
Sum IT og ADM	19 569	20 293	20 674	19 677	19 986	19 942	20 247
Sum UiB felles	114 329	108 405	105 752	108 436	105 407	107 462	106 482
Sum totalt	390 483	392 477	390 824	387 939	393 134	392 749	392 171

## Areal etter formål



Figur 2. UiBs arealer etter formål

UiB disponerer til sammen 117.000 m<sup>2</sup> til kontorformål. Dette tilsvarer om lag 28 m<sup>2</sup> per ansatt. Dette er høyere enn statens arealnorm på 23 m<sup>2</sup> per ansatt. Dette kan delvis forklares ved at statens arealnorm er fastsatt med utgangspunkt i nybygg, mens UiB har en svært heterogen bygningsmasse. Denne bygningsmassen består av både eldre og nye bygg av ulik størrelse. Enkelte av de historiske byggene ble reist for helt andre formål enn å drive et universitet i det 21. århundre, mens andre bygg representerer tidsuttrykk som i større og mindre grad er forenlig med ønsket om å møte dagens behov for forsknings- og læringsmiljø, samt kostnadseffektivitet.

Studentarealer summerer seg til ca. 80.000 m<sup>2</sup>. Areal i forhold til antall studenter utgjør i undervisningsrom ca. 2,5 m<sup>2</sup> per student og studentarbeidsplasser 1,3 m<sup>2</sup> per student. Nye læringsformer og økt digitalisering stiller nye krav til det fysiske læringsmiljøet for studentene. Funksjonelle bygg med stor grad av fleksibilitet tilpasset den enkelte læringssituasjon er en forutsetning for å møte disse utfordringene. Dette er allerede et sentralt premiss i alle bygge- og rehabiliteringsprosjekter ved UiB.

Forskningslaboratorier spenner fra enkle rom som er dedikert for vitenskapelig utstyr som ikke trenger spesiell tilrettelagt infrastruktur gjennom ventilasjon, elkraft eller bygningsmessige tilpasninger til rom med stor grad av tilrettelegging mot avanserte instrumenter eller arbeid med kjemiske stoffer og biologisk materiale. Laboratoriearealer finnes i hovedsak på Haukelandsområdet, Marineholmen, Realfagbygget og Fysikkbygget. Totalt utgjør slike areal 33.500 m<sup>2</sup>.

UiB tilbyr fristasjonsarealer (ingen husleie) i hovedsak til Studentsamskipnaden på Vestlandet (Sammen) og studentorganisasjoner. Totalt utgjør fristasjonsarealet ca. 25.000 m<sup>2</sup> i 2023.

Utleie utgjorde i 2023 ca. 21.500 m<sup>2</sup>. Utleie skjer i hovedsak til samarbeidspartnere innenfor forskning, utdanning, innovasjon og formidling. Utleieaktiviteten har økt noe de siste årene, hovedsakelig som følge av etableringen av kunnskapsklynger (Alrek helseklynge), innflytting av Nansensenteret i Jahnebakken 3 (klimaklyngen) og ferdigstilling av inkubatorbygget Eitri i Haukelandsbakken.

Midlertidig ledighet utgjør ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Årsak til at arealer står ledig er sammensatt, men vil typisk være en naturlig konsekvens av interne effektiviseringsprosesser og/eller bortfall/endring av behov. Arealmessig utgjør ledigheten ca. 2 prosent av samlet areal, som vurderes å være en naturlig arealreserve i en større arealportefølje.

UiB har et særskilt ansvar for å sikre magasiner og samlinger ved UM og UB. Til sammen 16.000 m<sup>2</sup> er benyttet til dette formålet. I tillegg kommer 8.000 m<sup>2</sup> til utstillingsaktivitet, som her ligger under kategorien «andre areal».

En betydelig andel av UiBs arealer er definert i kategorien «andre areal». Disse dekker en rekke ulike formål som utstillingsarealer, lager, tekniske rom, ganger, korridorer, toaletter, heiser, etc. Dette utgjør om lag 88.000 m<sup>2</sup> av UiBs samlede arealer.

I tillegg til eget areal leier UiB inn i underkant av 24.000 m<sup>2</sup> (pr. 2024) i det private leiemarkedet. Flere av leieforholdene er langsiktige og tilknyttet funksjonsbehov som ikke har latt seg dekke innenfor UiBs egen eiendomsportefølje. Enkelte leieforhold er inngått av mer faglige og strategiske årsaker, som for eksempel mediefagene som holder til i Media City Bergen (MCB) og Det medisinske fakultets aktivitet på Haraldsplass.

Innleie av arealer fra private er en vesentlig dyrere løsning enn om byggene finansieres gjennom statsbudsjettet. I gjeldende Masterplan for areal er det derfor en målsetting at innleie fra det private markedet skal begrenses i årene framover. En nærmere gjennomgang av innleiesituasjonen ved UiB omtales i kapittel 8. I dette kapitlet vurderes også tiltak for å redusere eksternt innleie av areal.

## 5. Dagens internhusleiemodell

Internhusleie ble innført ved UiB i 2000. Bakgrunn for innføringen var at daværende Kirke- utdannings- og forskningsdepartement påla universitetene og de vitenskapelige høyskolene å innføre en ordning med internhusleie fra 1.1.2000. Modellen er siden endret i 2010 (styresak 19/10) og 2018 (styresak 118/17).

I 2010 endret UiB selv arealkategoriseringen og modellstruktur. Arealene ble fra da av priset etter kvalitet mens de tidligere hadde vært priset etter bruksformål (kontor, laboratorium og annet). I 2018 ble modellene ved UiO, UiB, NTNU, UiT og NMBU i

større grad harmonisert på rapporteringssiden etter ønske fra KD og ledige arealer ble priset inn i leieprisen. Mens endringene i 2010 var store, var endringene i 2018 små.

### Dagens husleiemodell – generelt

UiBs internhusleiemodell har som mål å vise arealkostnader og gjennom dette medvirke til at UiB tar arealeffektive beslutninger som bidrar til det beste for forskning, undervisning, formidling og innovasjon.

I en internprismodell vil en måtte veie ulike hensyn opp mot hverandre. En modell vil alltid representere en forenkling av virkeligheten. For at modellen skal ha legitimitet, er det viktig at den både er mest mulig transparent og gjenkjennelig for brukerne. Her kan det imidlertid også være interessekonflikter. En høy detaljeringsgrad vil gjerne bidra til økt gjenkjennelse, men vil samtidig kunne bidra til økt kompleksitet og dermed redusert transparens. Høy kompleksitet vil også øke kostnadene ved bruken av modellen administrativt og øke risikoen for feil. Endelig må effektene modellen gir, være slik at endringer er mulig å håndtere for dem modellen gjelder.

### Dagens husleiemodell

Modeller kan gjerne skilles på om de er «åpne» eller «lukket». Vi kjenner dette fra KDs finansieringssystem der åpen ramme er den delen der institusjonenes budsjett bestemmes etter hvor stor studieproduksjon de har. Flere studiepoeng gir høyere inntekt. Motsatt var tidligere lukket ramme for forskningsinsentiver en fast pott der institusjonene konkurrerte om få størst mulig andel.

Omsatt til husleiemodeller ville en åpen modell bety at totalsummen i husleiemodellen ville øke jo mer areal som ble lagt inn i den. En lukket modell ville bety at totalsummen i modellen ble satt uavhengig av arealmengde, og mer areal ville bety lavere pris per m<sup>2</sup>.

UiBs husleiemodell kan illustreres som i figur 3.



Figur: 3. UiBs husleiemodell

- Fakultetene og avdelingene får tildelt et budsjett til husleietilskudd som skal gjøre dem i stand til å betale internhusleien (grønn boks)
- Summen for internhusleiemodellen (gul boks) settes lik Eiendomsbudsjettet (grå boks) og modellen beregner årets husleiepris per m<sup>2</sup> utfra etablerte kriterier og faktorer.

Fakultetene og avdelingene får en husleieregning (vist som grå pil) som fordeles på 12 måneder og som betales til EIA (vist som svart pil). Samspillet mellom internhusleien og eiendomsbudsjettet gjør internhusleiemodellen til en lukket modell.

- EIA bruker husleieinntektene til å dekke sine årlige kostnader til lønn, drift og investeringer/vedlikehold.

Det er verdt å merke seg at dagens modell starter med at styret vedtar et budsjett for eiendomsområdet. Dette budsjettet fordeles så ut på brukerne gjennom internhusleiemodellen. Det er ingenting i dagens modell som hensyntar antall m<sup>2</sup>. Det betyr at om arealet reduseres så vil prisen per m<sup>2</sup> øke, gitt at styret ikke har vedtatt et lavere budsjett.

En mindre del av UiBs arealer leies ut til eksterne. Når disse betaler husleie, virker dette på samme måte som når interne brukere betaler husleie. Dersom husleien de eksterne leietakerne betaler til EIA er høyere enn internhusleieprisen vil merinntekten trekkes inn til universitetsbudsjettet, slik at det er fellesskapet som vinner på høyere utleiepris.

For fakultetene og avdelingene bestemmes belastningen i selve modellen, men det har også betydning i hvilken grad husleietilskuddet endres fordi en økt belastning eksempelvis kan utliknes ved å gi høyere tilskudd. For EIA er ressurstilgangen i utgangspunktet begrenset til det som blir betalt inn gjennom internhusleien.

Ved innføringen av modell for internhusleie i 2000 ble husleietilskuddet satt lik internhusleien. Modellen tjente da som synliggjøring av arealkostnader og skulle slik føre til økt bevissthet om at areal har en kostnad. Økte internhusleien, økte også tilskudd til fakultetenes og avdelingenes ramme. I 2003 ble en del av husleien forutsatt dekket med eksternt finansiert midler (overhead/dekningsbidrag) og husleietilskuddet ble justert ned med 0,5 – 7 prosent for fakultetene avhengig av hvor mye eksternfinansiering fakultetet hadde. I gjennomsnitt ble husleietilskuddet til fakultetene da satt til 95 prosent av internhusleien. Husleietilskudd ble fra 2004 som hovedregel kun justert for lønns- og priskompensasjon. Det var, og er fortsatt, likevel slik at det kunne besluttes å endre husleietilskuddet ved enkelte arealendringer. De siste 10 årene har internhusleien hatt en vedtatt realvekst<sup>1</sup> for å øke

---

<sup>1</sup> I tråd med universitetets arealplaner har det vært en ambisjon å øke tilstandsgraden i bygningsmassen. På dette grunnlag vedtok universitetsstyret i 2014 (Sak 42/14) en årlig realvekst i husleien på 1,25 prosent. Denne er senere økt til 1,5 prosent i masterplan for areal i 2017. I revideringen av arealplanen i 2020 ble årlig realvekst på 1,5 prosent forlenget til 2025. «Realvekst»

eiendomsbudsjettet for å nå målene satt i Masterplan for areal. Vedtatt realvekst har ført til økt avstand mellom husleietilskudd og internhusleie.

Frem til 2010 inngikk følgende elementer i internhusleiemodellen:

- En arealpris for kontorarealer.
- En (høyere) arealpris laboratorier.
- En (lavere) arealpris andre lokaler.

I 2010 ble dette erstattet av følgende elementer som fortsatt er i bruk:

- En grunnleie som varierer per m<sup>2</sup> etter lokalenes kvaliteter.
- En komponent for drift og felleskostnader som beregnes per m<sup>2</sup>.
- En komponent for energikostnader som beregnes per m<sup>2</sup>.

I tillegg leier EIA ut undervisningsrom som fakultetene bestiller og betaler for etter en egen modell der det betales per bestilt plass.

En viktig endring i utarbeidelsen av felles nasjonal mal i 2018, var at ledige lokaler skulle prises inn i husleieprisen. Dette økte satsene for internhusleie per m<sup>2</sup>, men økningen ble kompensert for i utgangsåret gjennom å omfordele husleietilskudd. Endringen ble altså innført som et nullsumspill, men der EIA fikk insitament til å redusere ledige arealer.

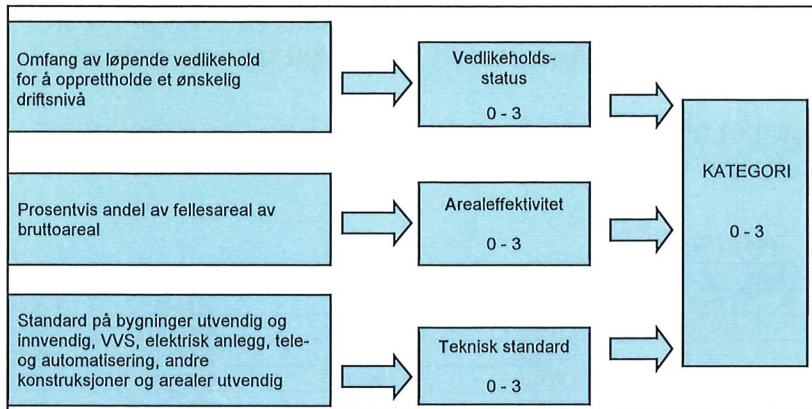
En underliggende premis for utarbeidelsen av kostnadskategorier fra 2010 var ønsket om at husleien skal differensieres i forhold til en vurdering av bygningsmassens egnethet. Det ble utarbeidet forslag til kostnadskategorier med utgangspunkt i kategorier som brukes innenfor arealforvaltning og utleie av arealer. Kriteriene for kostnadsnivå var:

- Vedlikeholdsstatus.
- Arealeffektivitet.
- Teknisk standard.

Vedlikeholdsstatus blir beskrevet som «omfang av løpende vedlikehold for å opprettholde et ønskelig driftsnivå», Arealeffektivitet er «andel fellesareal av bruttoareal» og teknisk standard er «vurdering av standard utvendig og innvendig, VVS, elektrisk anlegg, tele- og automatisering, andre konstruksjoner og utendørs arealer». Alle bygningene kategoriseres med prisnivå fra 0 – 3 på hver av de tre kriteriene som summeres til et gjennomsnitt for hver bygning som vist i følgende figur:

---

betyr i denne sammenhengen en vekst på 1,5 prosent mer enn lønns- og priskompensasjonen i statsbudsjettet, altså LPK + 1,5 prosent



Figur 4. Prinsipper for kategoriinndeling av areal

Arealer til studentorganisasjoner, magasiner og innvendige parkeringsarealer har en rabatt på grunnleie i dag. For studentarealene var hensikten å sikre arealer til studentaktivitet (vedtatt i 2010). For magasiner var hensikten å dempe kostnaden for UB og UM som begge har svært mye areal i denne kategorien som et alternativ til å gi egen kompensasjon (vedtatt i 2013). For parkering var begrunnelsen at denne typen areal ikke burde prises likt annet innvendig areal i bygget de var del av (vedtatt i 2013).

I tillegg til grunnleie per arealkategori, påløper drifts- og felleskostnader. Beregning av felleskostnader tar utgangspunkt i Norsk Standard NS3454 Livssyklus kostnader bygg. Drifts- og felleskostnadene blir beregnet som en gjennomsnittlig kostnad per m<sup>2</sup> basert på kostnader i EIAs arealforvaltning. Kostnadene som inngår i drifts- og felleskostnadene er skatter og avgifter, forsikringer, administrasjon, løpende driftskostnader, renhold, vann og avløpskostnader, avfallshåndtering, vaktordning og sikring og utendørs drift og vedlikehold.

Energiprisen fastsettes i de årlige budsjettfordelingene basert på et estimat på framtidige energipriser. Mindre avvik fra estimert pris skal dekkes innenfor EIA budsjetter, mens større endringer, jf. endring i 2021/2022 da strømprisene økte svært mye, kan dekkes gjennom en særskilt økning i husleien.

Opprinnelig var ambisjonen å synliggjøre energikostnadene per bygning for dermed også å synliggjøre energiforbruket for brukerne. Dette har imidlertid ikke blitt gjennomført på grunn av utfordringer med måling. I tillegg har tiltak for energieffektivisering størst effekt på universitetsnivå fremfor brukernivå.

#### Fastsetting av leiepriser

Internhusleien beregnes på grunnlag av bruttoarealet som det enkelte fakultet eller avdeling disponerer. Pris per m<sup>2</sup> beregnes ut fra UiBs budsjetterte kostnader (EIAs budsjetter) knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold inkludert kostnader for innleid areal.

Som også nevnt innledningsvis er det altså forholdet mellom EIAs samlede budsjetter og totalt antall m<sup>2</sup> som bestemmer de ulike leieprisene. Det betyr for



eksempel at en økning i antall m<sup>2</sup> uten tilsvarende budsjettvekst ved EIA gir lavere husleie per m<sup>2</sup>. Tilsvarende vil reduksjon i areal isolert sett gi økt husleie per m<sup>2</sup>.

I 2024 hadde husleieordningen et omfang på 857 mill. kroner. Pris per m<sup>2</sup> innenfor de ulike kategoriene er gitt tabellen under.

Tabell 3. Husleiepriser etter kategori 2024

Kategori	Grunnleie	Drift	Felleskostn	Pris per kvm	Energi per kvm	Sum totalt per kvm
0,0	0,00	174,18	539,97	714,14	331,49	1 045,63
0,5	794,45	174,18	539,97	1 508,60	331,49	1 840,08
1,0	907,94	174,18	539,97	1 622,09	331,49	1 953,58
1,5	1021,44	174,18	539,97	1 735,58	331,49	2 067,07
2,0	1134,93	174,18	539,97	1 849,07	331,49	2 180,56
2,5	1248,42	174,18	539,97	1 962,57	331,49	2 294,06
3,0	1361,92	174,18	539,97	2 076,06	331,49	2 407,55

Totalt inneholder dagens husleiemodell syv ulike kostnadskategorier. Dette skal sikre en differensiert husleie basert på bygningsmassens egnethet.

#### Oppsigelse av areal, nybygg og rehabilitering og framleie

Dersom et fakultet eller avdeling velger å si opp arealer, gir dette redusert husleie for denne avdelingen. Kravet i dag for å kunne levere arealer tilbake, er at arealet må være på minst 100 sammenhengende m<sup>2</sup> og ha alternativ anvendelse. Oppsagte arealer kan tas i bruk av annen avdeling, utleies eller selges.

Dagens modell virker slik at en standardforbedring gir en høyere grunnleie, men likevel slik at ikke hele investeringskostnaden nødvendigvis dekkes av den leietakeren som får forbedringene. Tanken er at avdelingene kan håndtere mindre endringer i sine budsjetter, men at en del av kostnaden bør hentes ut gjennom et felles investeringsbudsjett som er en del av grunnleien alle betaler.

*Eksempel (stor renovering): Et bygg på 10 000 m<sup>2</sup> renoveres til en investeringskostnad på 150 mill. kroner. Renoveringen medfører en arealforbedring slik at arealene flyttes fra kategori 1,5 til 3 noe som gir en husleievekst på 3,4 mill. kroner årlig.  $((1\ 361 - 1\ 021) * 10\ 000)$ . Om en tenker seg at en slik renovering skjer hvert 20. år vil den økte leien dekke inn 68 mill. kroner. Resten vil i dette tilfellet bli dekket over investeringsbudsjettet som alle avdelinger allerede er med å finansiere gjennom grunnleien. I dette tilfellet blir investeringskostnaden spredd over en rekke år samtidig som kun deler av kostnaden adresseres direkte til den som har fordelene ved akkurat denne forbedringen.*

De samme prinsipper gjelder for nybygg. Kostnadene ved nybygg vil gjerne være høyere per m<sup>2</sup> enn gjennomsnittsprisen for alt UiB-areal. Dette betyr at dersom et miljø utvider sin virksomhet med nye arealer til 3.500 kroner per m<sup>2</sup> blir de likevel bare belastet etter internhusleiemodellens satser, som da kan være 2.400 kroner per m<sup>2</sup> i et slikt tilfelle. Resten blir fordelt på alle brukerne. Skulle nybygget bety en arealnedgang vil miljøet også få en gevinst av dette.

Dersom det kun er en fornyelse av arealene og ikke en endring av arealet, er det effekten av høyere pris for standardheving som påvirker husleien. Den økte prisen i internhusleiemodellen betales av fakultetet som nyter godt av standardhevingen, som kunne være en økning fra 2.000 kroner til 2.300 kroner per m<sup>2</sup>.

«Undervisningsrom» er en undermodell som beregner kostnad per booket plasstime. En plasstime er en plass i ett undervisningsrom i en time. Et auditorium med 100 plasser som bookes til en dobbelttime blir på den måten til 200 plasstimer. Leie for undervisningsrom avregnes halvårlig mot faktisk bestilte rom gjennom systemet for rombooking.

#### Husleieberegning per fakultet

I 2025 er den samlede internhusleien økt med 5,4 prosent til om lag 903 mill. kroner. Tabellen under gir en oversikt over husleien per fakultet i 2025, samt økning fra 2024.

Tabell 4. Husleie 2024 og 2025 per fakultet spesifisert på leie, energi og undervisningsrom:

Fakultet/ avdeling (beløp tusen kroner)	Areal 2025 kvm	Areal 2024 kvm	Husleie uten energi 2025	Husleie uten energi 2024	Energi 2025	Energi 2024	Leie for undv.rom 2025	Leie for undv.rom 2024	Husleie 2025	Husleie 2024	Total endring 2024-2025 (kr.)	Total endring 2024-2025 (%)
HF	20 940	20 999	42 675	40 343	6 933	6 961	6 449	6 192	56 057	53 496	2 561	4,8 %
NT	66 350	66 448	135 969	128 150	21 969	22 027	8 548	9 082	166 486	159 408	7 077	4,4 %
MED	48 564	48 509	104 037	97 886	16 080	16 080	4 679	4 355	124 796	118 320	6 475	5,5 %
SV	20 965	21 273	43 417	41 504	6 942	7 052	6 123	5 791	56 482	54 347	2 134	3,9 %
JUS	8 978	8 983	18 432	17 383	2 973	2 978	3 270	3 328	24 675	23 689	986	4,2 %
PS	15 158	15 267	31 912	30 092	5 019	5 061	4 511	4 269	41 441	39 421	2 020	5,1 %
KMD	24 319	24 211	51 776	48 584	8 052	8 026	-	-	59 828	56 610	3 218	5,7 %
FFS	-	302	-	789	-	100	-	-	-	740	(740)	-100,0 %
UB	21 483	21 332	43 330	40 552	7 113	7 071	-	-	50 443	47 623	2 820	5,9 %
UM	38 902	38 121	73 539	69 173	12 881	12 637	-	-	86 420	81 810	4 610	5,6 %
<b>Sum fakulteter</b>	<b>265 659</b>	<b>265 442</b>	<b>545 087</b>	<b>514 457</b>	<b>87 960</b>	<b>87 991</b>	<b>33 580</b>	<b>33 016</b>	<b>666 627</b>	<b>635 464</b>	<b>31 163</b>	<b>4,9 %</b>
<b>Sum IT og ADM</b>	<b>20 164</b>	<b>20 247</b>	<b>42 819</b>	<b>39 180</b>	<b>6 676</b>	<b>6 712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49 495</b>	<b>45 892</b>	<b>3 603</b>	<b>7,9 %</b>
<b>Sum UiB felles</b>	<b>106 803</b>	<b>106 482</b>	<b>185 343</b>	<b>173 579</b>	<b>35 363</b>	<b>35 298</b>	<b>(33 580)</b>	<b>(33 016)</b>	<b>187 125</b>	<b>175 860</b>	<b>11 266</b>	<b>6,4 %</b>
<b>Totalsum</b>	<b>392 626</b>	<b>392 171</b>	<b>773 248</b>	<b>727 215</b>	<b>129 999</b>	<b>130 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>903 248</b>	<b>857 215</b>	<b>46 032</b>	<b>5,4 %</b>

Tabell 4 viser de fire hovedkomponentene i husleien og økningen i disse fra 2024 til 2025.

- *Areal* er brutto areal inkl. fellesareal.
- *Husleie uten energi* er summen av grunnleie, tomgangsleie og felleskostnader. Grunnleien er differensiert i seks kategorier etter byggets beskaftenhet.
- *Energi* er estimert kostnad i *internhusleiemodellen* for energiforbruk i 2025 dividert på antall m<sup>2</sup>.
- *Leie for undervisningsrom* er en estimert a-kontobelastning basert på mengden bookinger av undervisningsrom i foregående år. For 2025 er estimatet basert på bookinger av undervisningsrom i foregående studieår.

<sup>2</sup> Merk at for samme totalbeløp og samme antall m<sup>2</sup> i modellen vil økt standard på ett bygg gi høyere pris for dette bygget og lavere pris for alle de andre byggene. Dette er eksempel på en intern påvirkning i modellen.

## 6. Mulige modellendringer

Effektiv bruk av arealene vil bidra til å sikre ressurser til å utvikle hensiktsmessige arealer for kjerneaktiviteten. Modellen må derfor kunne støtte både en reduksjon av areal og en reduksjon av eiendomsbudsjettet.

Hvilke modellgrep kan en da se for seg? Avsnittene under diskuterer noen alternativer:

En kan oppheve sammenhengen mellom husleiemodell og eiendomsbudsjett

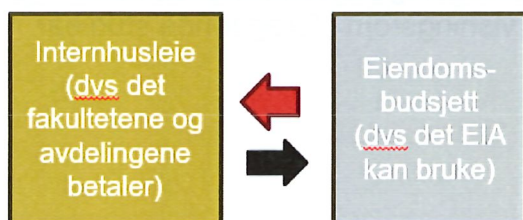


Figur 5. Sammenheng husleiemodell/ eiendomsbudsjett

Dagens husleiemodell er med få unntak identisk med UiBs eiendomsbudsjett. Det gir i utgangspunktet god mening, motivasjon og også informasjon at en betaler for faktiske kostnader til formålet. Men kravet legger samtidig begrensninger på at både modell og budsjett. Det kunne vært mer fleksibelt om disse to kunne ses uavhengig av hver andre.

- En fordel ved å frikoble modell og budsjett kunne være en husleiemodell som hadde høyere priser på endring. En kunne da tillate seg høyere priser på m<sup>2</sup> enn det en modell som skal summere seg til eiendomsbudsjettet kan. Dette kunne øke insentivene for arealreduksjon mye fordi en ville øke gevinsten. Dette vil skje uten å påvirke eiendomsbudsjettet.
- En ulempe med frikobling er at endring i modellen må ha en egen finansiering utenom eiendomsbudsjettet. Siden dette er en betydelig budsjettpost vil man introdusere en ny, og potensielt stor risiko i universitetsbudsjettet.

En kan snu modellen og gå til en åpen modell



Figur 6. Sammenheng husleiemodell/ eiendomsbudsjett

Dagens modell setter først eiendomsbudsjettet. Budsjettet vedtas av styret basert på Masterplanen. Deretter fordeles budsjettet per m<sup>2</sup> etter nærmere regler. Dersom f.eks. arealeffektivisering fører til at antall m<sup>2</sup> går ned, vil prisen per m<sup>2</sup> øke i en slik modell dersom ikke budsjettet til eiendomsområde tas forholdsmessig like mye ned.

Om man derimot «*snudde*» modellen, kunne antall m<sup>2</sup> settes først og gis en indeksregulert prisutvikling. Videre ville antall m<sup>2</sup> multiplisert med pris per m<sup>2</sup> gi eiendomsbudsjettet. Dersom arealeffektivisering fører til at antall m<sup>2</sup> går ned, vil det bety at også eiendomsbudsjettet vil gå like mye ned. Det vil si at det vil være totalarealet som bestemmer budsjettet.

Som omtalt tidligere kan en gjerne beskrive modeller som åpne eller lukket. I dette tilfellet kan en da si at vi ville endre fra en lukket modell som distribuerer et vedtatt budsjett, til en åpen modell der det arealet som er i bruk, definerer budsjettet.

- En fordel med åpen modell er at en kan fjerne intern påvirkning som en vil ha i en lukket modell. Eksempel på en slik intern påvirkning, er når prisen på et bygg går opp pga. standardheving, går prisen på alle andre bygg ned siden summen skal være lik. En slik endring ville i prinsipp også fjerne risikoen for at arealer som blir ledig og blir stående tomme, til slutt må kalkuleres inn prisen alle betaler.
- En ulempe med en åpen modell er at det ikke er en 1 – 1 sammenheng mellom antall m<sup>2</sup> og kostnadene i eiendomsbudsjettet. F.eks. er det ikke gitt at 10 prosent arealnedgang fører til 10 prosent (tilsvarende 90 mill. kroner) lavere kostnader, og i hvert fall ikke samme år. En annen ulempe kan være at eiendomsbudsjett kan miste verdifull forutsigbarhet.

### En kan endre prisstrukturen

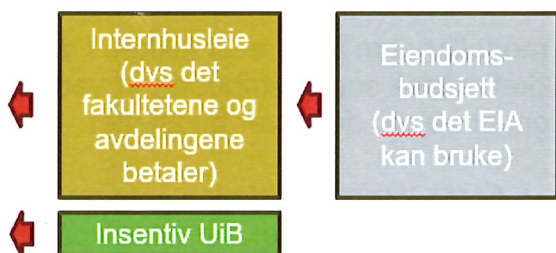
I dag er prisene satt ut fra arealenes kvalitet. Dersom en vet at en ønsker bestemte areal typer redusert, kan en endre prissystem slik at disse prisen noen høyere enn i dag. Dette ville være å bruke prisstrukturen på en ny måte. Det vil bety at alternativverdien av disse arealene øker og da også sannsynligheten for at en enhet vil ønske å redusere akkurat denne typen areal.

- En fordel med en slik løsning er at en bruker husleiemodellen til å fremme den typen arealreduksjon en ønsker. Eksempelvis dersom UiB skulle ønske mindre innleie fra eksterne kunne dette prisen i høyeste priskategori, eventuelt i en egen kategori. Dersom kontorarealer skulle være noe UiB ønsker å redusere, kunne kontorarealer prisen høyere enn nå.
- En ulempe er at det ikke er sikkert at vi kan lage et prissystem som gir høyt insentiv på akkurat de arealene som UiB bør klare seg uten. Vi kan derfor bomme og stimulere ekstra arealeffektivisering der vi ikke kan eller vil ta ut gevinsten.
- Endret prisstruktur må også innføres slik at den ikke gir økte insentiver for å beholde eldre utrangerte bygg, noe som kan gjøre det vanskeligere å gjennomføre universitetets planer for byggforvaltning, jf. universitetets strategi og masterplan for areal.

### En kan lage insentiver utenfor modellen

En husleiemodell gir insentiver til arealeffektivisering ved at en kan spare alle leieutgifter tilsvarende prisen per m<sup>2</sup> for alle m<sup>2</sup> som reduseres. Men i dette ligger også en begrensning, prisen per m<sup>2</sup> er også maksimalt insentiv. Hva om dette ikke er nok? Eller hva om en bare får ut små besparelser fordi de arealene en kan si opp er lavt priset eller at det er vanskelig å si opp et sammenhengende areal?

Løsningen da kan være å lage insentiver utenfor modellen.



Figur 7. Alternativ modell for husleie med insentiver også utenfor modellen

Eksempelvis kan slike insentiver forsterke gevinsten som allerede ligger i modellen etter en ønsket logikk: At oppsigelse av en hel etasje eller bygg gir en gevinst i tillegg til besparelsen som følger av at en sier opp areal. Et alternativ er at det gis en tilleggsgevinst for areal over en bestemt mengde.

- En fordel med insentiver utenfor modellen er at disse ikke påvirker eiendomsbudsjettet og kan innrettes målrettet uten at det endrer modellens utforming.
- En ulempe er at insentivene må finansieres utenom husleiebudsjetten og slik sett krever mer penger fra fellesskapet.

### En kan i tillegg ta i bruk andre modellgrep:

En kan for det første tenke seg kombinasjoner. Det kunne eksempelvis være at universitetsstyret vedtar budsjettet som i dagens modell, men at en ser hen til endring i arealmengde ved beslutning. Et slikt grep vil både kunne gi kontinuitet i forhold til dagens modell, samtidig som det også vil åpne for innføring av en «handlingsregel» i forhold til endringer i arealmengde.

En annen mulighet vil være å legge inn en demping av effekten mellom areal og budsjett. Dersom forholdet mellom areal og budsjett ikke er 1 til 1, men f.eks. 1 til 0,5 kan eksempelvis handlingsregelen være at budsjetteffekten blir dempet med 50 prosent ved arealreduksjon.

Videre kan en legge inn forsinket effekt. En kan forsinke budsjetteffekten for å gi tid til omstilling innenfor eiendomsbudsjettet, f.eks. ved at dette beregnes med 2 års forsinkelse.

En slik forsinkelse trenger ikke gjelde for fakultetet som sier opp arealer, men kan begrenses til EIA som gradvis får et lavere budsjett fremfor å måtte ta hele reduksjonen det første året. Et slikt grep vil kreve at UiB felles bevilger en midlertidig støtte som faller bort etter avtalt tid.

Slike modellgrep kan gjøre modellen mer robust i forhold til endringer. Samtidig må en avveie ulike hensyn og sikre balanse mellom inntekter og utgifter. Ved en forsinket effekt kan en for eksempel gjøre bruk av en buffer ved at UiB felles betaler ut enhetenes gevinst 100 prosent samme år for å ikke svekke insentiveffekten. Kombinasjoner kan også gjøre modellen mer kompleks og er enda en avveining i vurderingen.

#### Arbeidsgruppens vurderinger:

Arbeidsgruppen ser fordelene med at husleiemodellen summerer seg til eiendomsbudsjettet. Det gir mening og god informasjon å betale en husleie som er kalkulert etter UiBs eiendomsbudsjett. Det gir riktignok mindre spillerom når en fastsetter arealpris fordi regnestykket må gå opp, men det gir samtidig lavere risiko i modellen.

Arealeffektivisering er en viktig endring modellen skal støtte for å sikre en god forvaltning av ressursene de kommende årene. Det er da rimelig at endring i areal må være en mer avgjørende del av revidert husleiemodell. I dagens modell bestemmer universitetsstyret eiendomsbudsjettet, og deretter fordeles budsjettet på antall m<sup>2</sup>.

I prinsipp kan arbeidsgruppen se fordeler med å «snu» modellen slik at det er antall m<sup>2</sup> i bruk som avgjør EIAs budsjett. Dette ville gi et kraftig insentiv til EIA for å justere ned kostnadene når arealene reduseres.

Arbeidsgruppen ser likevel at langsiktighet og forutsigbarhet i eiendomsbudsjettene er viktig for at UiB fortsatt skal ha god arealforvaltning og bygg som er tilpasset samfunnsoppdraget, og ikke minst at arealer er et strategisk virkemiddel slik at universitetsstyret fortsatt bør kunne fastsette eiendomsbudsjettet.

En kombinasjon vil da være løsningen: Styret bør fastsette eiendomsbudsjettet hensyntatt arealendring. Dersom det er 1 prosent (3.900 m<sup>2</sup>) arealreduksjon fra ett år til neste skal en dimensjonerende faktor i eiendomsbudsjettet redusere eiendomsbudsjettet, så kan eventuelt styret velge å øke budsjettet opp igjen dersom styret mener det er grunner for det.

Selv om en skulle havne på at forholdet mellom arealreduksjon og eiendomsbudsjettet ikke er 1 til 1, så er det viktig at miljøet som sier opp arealet får ut en tilstrekkelig stor gevinst slik at modellen stimulerer til effektiv arealbruk.

*Eksempel: Om forholdet var 1 :0,5, ville eiendomsbudsjettet bli nedjustert med halvparten av verdien av arealreduksjonen. La oss si at verdien av arealreduksjon var 1 mill. kroner. Denne gevinsten ville miljøet som sa opp arealene få som redusert husleie.*

*Men siden bare halvparten av gevinsten ble dekket av redusert eiendomsbudsjett, måtte den andre halvparten dekkes inn som økt husleie til alle. Prisen per m<sup>2</sup> ville med dagens arealmengde i husleiemodellen økt med 1 krone og 20 øre. Dersom miljøet som sa opp arealene leide 10 prosent av UiBs arealer (slik HF gjør), ville de få en husleieøkning på 10 prosent av de 0,5 mill. kroner som måtte dekkes inn altså 50.000 kroner. Gevinsten for dem ville da vært 1.000.000 – 50.000) 950.000 kroner (95 prosent).*

*95 prosent kan en si er høy andel av gevinsten og en kan hevde at så lenge en forholdsmessig høy gevinst når den som arealeffektiviser, så gir modellen tilstrekkelig effekt. Det er likevel en ulempe at alle de andre også må være med å dekke inn deler av kostnaden og følgelig får høyere husleie ved at 500.000 kroner i dette eksempelet ble fordelt ut på alle m<sup>2</sup> (gir en vekst på 0,06 prosent i husleien). Denne ulempen er umulig å unngå dersom forholdet er lavere enn 1 til 1.*

*I dette eksempelet var det ett miljø som reduserte areal og det var da mange til å dele på kostnaden for de 50 prosent som måtte dekkes inn. Det ble nær 100 prosent gevinst for den som reduserte og lav ekstra kostnad for alle de andre.*

*Men hadde alle redusert like mye ville hver kun fått en gevinst lik faktoren (1 til 0,5), det vil si 50 prosent i dette tilfellet. Og dersom det var store variasjoner der noe redusert mye, noen mindre og noen ingen ting, ville effektene være vanskelige å forutsi fordi de 50 prosent som skulle dekkes inn kunne ramme svært ulikt.*

Ulempen med at alle må være med å betale for en endring de ikke har forårsaket, er et såkalt «lukket modell-problem» eller intern påvirkning i modellen. For arealreduksjoner blir effekten av slike interne påvirkninger mindre og mindre jo nærmere forholdet mellom areal og budsjett er 1 til 1.<sup>3</sup>

I stedet for å dempe forholdet 1 til 1, kan tid være et alternativ. Altså at 1 prosent arealreduksjon faktisk gir 1 prosent redusert eiendomsbudsjett, men at sentralnivået bufrer halvparten det første året slik at reduksjonen i eiendomsbudsjettet fordeles over 2 år.

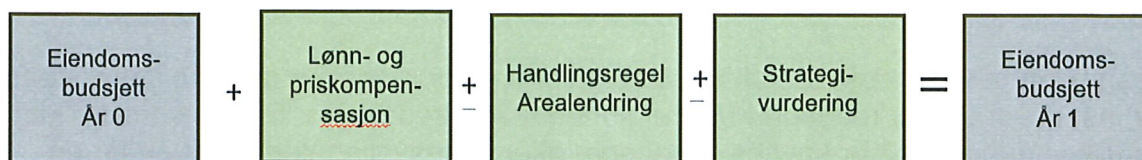
*Eksempel: 1 prosent arealreduksjon betyr 9 mill. krone lavere eiendomsbudsjett. Dersom UiB felles skal bufre 50 prosent av dette vil dette tilsvare 4,5 mill. kroner som bevilges i år 1, men som UiB får tilbake år 2. Dersom en har 1 prosent arealreduksjon i året i 10 år må UiB felles ha en budsjettpost på 4,5 mill. kroner i denne perioden.*

---

<sup>3</sup> Ulempene omtalt i dette eksempelet vil ikke inntreffe dersom UiB håndterte arealreduksjonen ved å leie ut det ledige lokale til eksterne. Det hadde da ikke blitt en arealreduksjon siden arealet forble ved UiB, bare med en annen leietaker.

Både å fravike forholdet 1 til 1 mellom areal og budsjett og legge inn forsinkelse i når effekten «treffer» eiendomsbudsjettet er mulige virkemidler for å sikre stabilitet og realistisk budsjett for eiendomsområdet. Det er en avveining mellom hensyn til insentiver og hensyn til forutsigbarhet.

Oppsummert kan ny modell for å bestemme budsjettet som skal fordeles ut i husleiemodellen se slik ut:



Figur 8.

I dagens budsjett for eiendomsområdet inngår både lønns- og priskompensasjon og strategiske vurderinger. Strategivurderingen har de siste årene (fram til 2025) betydd en vekst utover det som følger av lønns- og priskompensasjon. Veksten ble vedtatt for å nå målene i Masterplan for areal<sup>4</sup>. En handlingsregel knyttet til arealendring vil være helt ny.

Arbeidsgruppen har lagt til grunn at faktoren i handlingsregelen for endring i budsjett gitt endring i areal må ligge mellom 0,5 og 1,0. Den må være nær nok 1,0 for å gi gode insentiver også dersom mange sier opp areal, og den må være nær nok 0,5 til å ha en stabiliserende effekt i eiendomsbudsjettet.

Arbeidsgruppen har bedt EIA og Økonomiavdelingen (ØKA) gi råd om hvor stor en slik faktor bør være. Disse har meldt tilbake at en faktor uansett innebærer en forenkling som neppe vil treffe i de enkelte tilfellene der en har arealreduksjon. En slik faktor vil likevel være nyttig i husleiemodellen. Noen kostnader vil raskt reduseres ved arealnedgang fordi de varierer med areal. Dette vil gjelde energi og driftskostnader. Disse er vist frem også i dagens husleiemodell og utgjør opp mot halve internhusleieprisen. Resterende kostnader er knyttet til mer faste kapasitetskostnader ved EIA. Etter arbeidsgruppens oppfatning bør disse også kunne reduseres, selv om det her ikke er en direkte lineær sammenheng mellom kostnader og areal.

Etter en samlet vurdering mener de to avdelingene at en faktor på 0,7 vil avveie disse hensynene godt. Arbeidsgruppen anbefaler derfor å bruke en faktor på 0,7 i handlingsregelen om hvordan arealendringer skal påvirke eiendomsbudsjettet.

Hvorvidt en også bør ta i bruk forsinket effekt for eiendomsbudsjettet ved at en budsjettnedgang fordeles for eksempel over 2 år må være en vurdering knyttet til budsjettendringens størrelse. Det som er viktig er at hele besparelsen kommer i en engang til det miljøet som har sagt opp areal. En forsinkelse må midlertidig dekkes utenfor modellen gjennom en sentral buffer.

<sup>4</sup> Masterplan for areal skal nå revideres og ny vil bli vedtatt av styret.



Insentivene i modellen for miljøene som betaler husleie vil være redusert arealkostnad gitt ved arealpris multiplisert med redusert areal. 1000 m<sup>2</sup> gir i gjennomsnitt 2,3 mill. kroner i besparelse. Dette er i utgangspunktet et godt insentiv.

En kunne også tenke seg andre insentiver som virket direkte på arealtype en leter kan ta ut ved utleie eller salg. Et eksempel vil være å gi ekstra insentiver når hele etasjer eller hele bygg sies opp. Arbeidsgruppen ser at det er vanskelig å bygge inn slike insentiver i selve modellen dersom en samtidig skal forenkle modellen.

Løsningen her må være å etablere insentiver utenfor modellen dersom det er behov for insentiver utover redusert husleie gjennom arealreduksjon. Slike insentiver kan ha ulik varighet. De bør knyttes til det som øker sannsynligheten for at en får en reduksjon i UiBs eiendomsbudsjett, f.eks. ved at et bygg kan frigjøres gjennom salg eller ekstern utleie.

#### Arbeidsgruppens tilrådning:

1. Det bør fortsatt være slik at eiendomsbudsjettet fordeles ut gjennom internhusleiemodellen slik at eiendomskostnadene distribueres ut på brukerne.
2. Eiendomsbudsjettet bør fastsettes av styret, med endring i arealmengde som en av flere dimensjonerende faktorer. De øvrige kan være begrunnet i lønns- og priskompensasjon og strategiske valg.
3. Ved arealendring kan stabiliteten i eiendomsbudsjettet ivaretas på en av to måter:
  - a. Ved å dempe forholdet mellom arealmengde og budsjett med en faktor på 0,7 (10 prosent redusert areal gir 7 prosent redusert budsjett).
  - b. Ved å forsinke virkningen i eiendomsbudsjettet over to år eller gjennom en sentral buffer.
4. Insentiveffekt ved redusert husleie må i størst mulig grad nå det miljøet som sier opp arealer, også når en hensyntar eventuelle indirekte effekter. Arbeidsgruppen mener at 100 prosent effekt er ønskelig, men at 70 prosent effekt (direkte og indirekte) er tilstrekkelig. Dersom en velger å legge inn en forsinkelse i modellen ved at reduksjon i eiendomsbudsjettet fordeles over flere år, må det miljøet som sier opp areal få den gevinst modellen gir i år 1 slik at ikke insentivet forsinkes.
5. Insentiver utover dette bør legges utenfor modellen for å sikre at modellen er tilstrekkelig enkel å forstå og økonomisk forutsigbar. Insentiver utenfor modellen bør være rettet mot det som kan gi en faktisk reduksjon av UiBs samlede eiendomsbudsjett ved at hele etasjer eller bygg kan frigjøres for salg eller utleie. Insentivene kan ha ulik varighet. Arbeidsgruppen foreslår at det etableres en prøveordning for slike insentiver og at insentivene gis midlertidig effekt.

## 7. Regler for fremleie og oppsigelse av areal

### Reglene for fremleie

Gjeldende retningslinjer for internhusleie ved UiB ble godkjent i styremøte 29.04.10 (sak 19/24). I tråd med disse praktiseres internhusleieordningen etter følgende prinsipper:

- Leietakerne kan fremleie deler av arealene de disponerer.
- Det meldes fra om ønske om fremleie av arealer på eget skjema.
- Hvis fremleie godkjennes, vil enhetene få inntektene knyttet til leieforholdet.
- Dersom den det fremleies til er en annen juridisk enhet enn UiB, kreves egen samarbeidsavtale mellom partene. Fremleieavtalen utformes av EIA i slike tilfeller.
- Det er ikke mulig å fremleie på kommersiell basis.
- Kostnadene for fremleier skal i utgangspunktet være lik husleien som leier betaler.

Med fremleie menes i denne forbindelse det forhold at et brukermiljø ved UiB helt eller delvis leier videre arealer de selv disponerer gjennom internhusleieordningen. Dette innebærer at brukermiljøet, som fremleier, i praksis inngår et eget kontraktsforhold med en ny leietaker. Dette vil normalt være en annen enhet ved UiB, eller en ekstern samarbeidspartner. Fremleie betyr med andre ord at brukermiljøet overdrar de rettighetene de som leietaker har etter internhusleieordningen til en annen leietaker uten selv å avslutte leieforholdet (som er etablert med UiB gjennom internhusleieordningen). Bruk av fremleie har i liten grad vært en benyttet ordning ved UiB.

Til sammenligning er regelen ved NTNU at leietakere *ikke* har anledning til framleie av areal til andre enheter eller til eksterne virksomheter. All utleie av areal skal skje via Eiendomsavdelingen og reguleres gjennom egne leieavtaler. Ved UiO er det gitt en begrenset åpning for at brukere kan søke om fremleie av arealer til innovasjonsaktivitet, men hovedregelen er at enhetene ikke har anledning til fremleie av arealer.

En av fordelene ved å legge til rette for fremleie er at brukermiljøene da sikrer seg rett til bruk av arealet ved opphør av fremleieforholdet, men dette kunne også vært løst etter samme prinsipper ved direkte utleie via EIA – for eksempel ved at brukermiljø som frasier seg areal for utleie gis fortrinnsrett til lokalet ved leieforholdets utløp.

Gjeldende fremleieordning forutsetter at fremleie ikke skal skje på kommersiell basis og at leien i utgangspunktet skal være lik internhusleien. Nevnte regulering må leses i lys av forbudet mot offentlig statsstøtte. Tilbud om tilgang til offentlige fasiliteter, for eksempel teknisk infrastruktur til laboratorievirksomhet, kan bli å anse som tildeling av støtte i henhold til gjeldende EØS- regulativ dersom leien som tilbys ligger under gjeldende markedsnivå. Ved utleie til eksterne er det derfor viktig at avtaler inngås til markedsleie. For å sikre en ensartet og samlet arealforvaltning, vil det være en fordel av utleie i slike tilfeller skjer via EIA.

### Reglene for oppsigelse

Retningslinjer for internhusleie åpner opp for at oppsigelse av areal kan skje på følgende vilkår:

- Fakulteter, UB, UM og administrative avdelinger kan si opp arealer på minimum 100 m<sup>2</sup>.
- Arealet må være samlet og egnet for utleie for andre.
- Oppsigelsesfrist er 6 måneder, men kan reduseres hvis det inngås avtale med ny leietaker. Etter oppsigelsesfristens utløp, vil enheten få tilsvarende reduksjon av husleie.
- Oppsigelsen skjer til EIA, etter utarbeidet skjema.

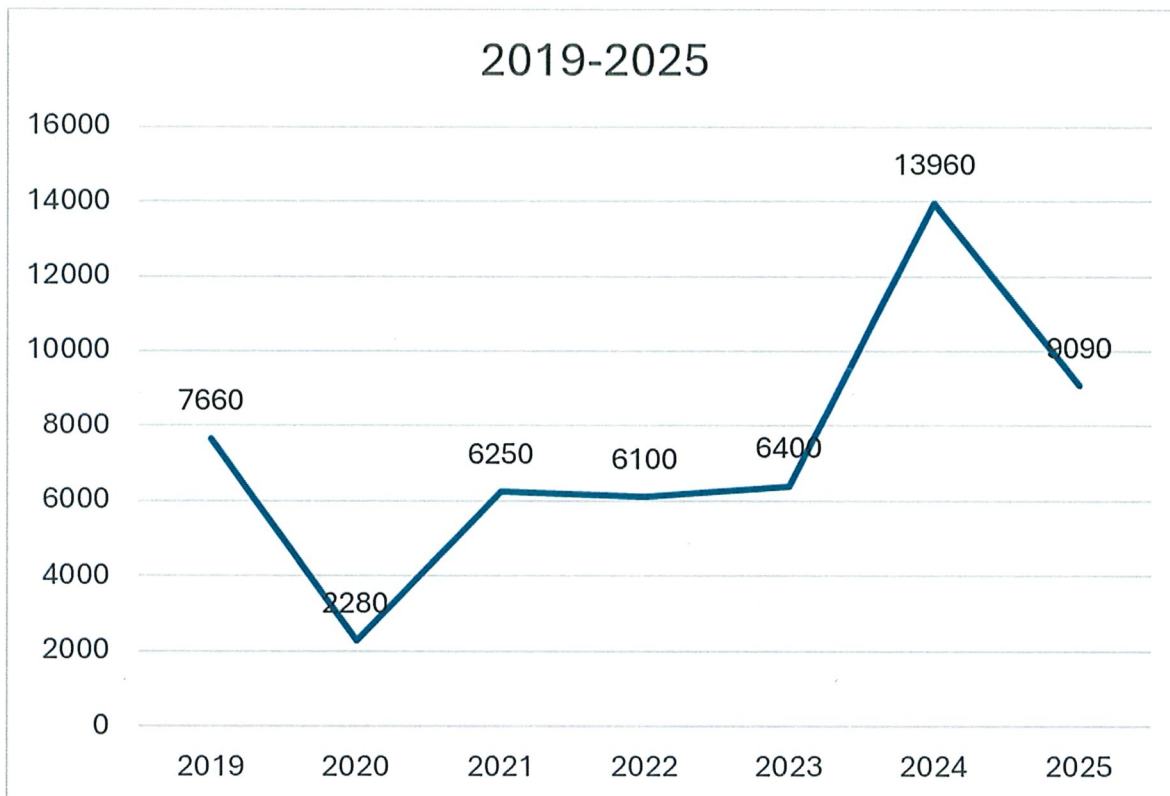
Både UiO og NTNU har nokså tilsvarende regler for oppsigelse, men med enkelte variasjoner. Et viktig fellestrekk er at arealer som skal sies opp må være *sammenhengende* og *egnet for utleie* til andre. Praksis med 6 måneders oppsigelstid er også felles blant institusjonene. Når det gjelder arealkravet er det ved UiO stilt krav om at arealet *normalt* skal være på minimum 100 m<sup>2</sup>, mens nedre grense ved NTNU er satt til *normalt minst* 200 m<sup>2</sup>. Både UiO og NTNU har presisert mulighet for etablering av *egen inngang* i sine respektive retningslinjer. Dette er i dag ikke en del av retningslinjene ved UiB.

For laboratorier/spesialrom som ikke kan benyttes av andre leietakere uten betydelig tilpasning har NTNU en egen bestemmelse som slår fast at oppsigelsesfristen for denne type arealer er utvidet til 12 måneder. Dette for å sikre at skreddersydde arealer med høye investeringskostnader så langt det er mulig, skal benyttes til virksomhet som krever tilsvarende funksjonalitet.

Muligheten for å kunne si opp arealer har historisk vært lite benyttet ved UiB. For bruker vil gevinstrealiseringen i første rekke være knyttet til oppnåelse av redusert internhusleie. For UiB vil fordelene være synliggjøring av underliggende arealbehov, samt å skape et handlingsrom ved at oppsagte arealer åpner for alternativ utnyttelse. Lokalene kan eksempelvis tilbys andre interne brukermiljø, alternativt sies opp (dersom innleid), selges eller leies ut.

Helt siden husleiemodellen ble innført har det vært åpnet for at arealer kan sies opp. Det er imidlertid først de siste par årene brukermiljøene for alvor har tatt oppsigelse i bruk som virkemiddel. Datagrunnlaget er også noe mangelfullt, men statistikk over innmeldte oppsigelser viser at det i perioden 2011 til 2021 kun ble meldt inn 8 oppsigelser. Til sammenligning er det i 2022 og 2023 registrert 18 oppsigelser.

Økning i antall oppsigelser påvirker arealledigheten. Som vist i figur 9, var det en markant økning i arealer som står midlertid ledig fra 2023 til 2024. Dette henger blant annet sammen med at Institutt for biovitenskap sa fra seg større arealer på Marineholmen, samt at Kjemisk Institutt reduserte egne arealer i Realfagbygget i Allégaten 41.



Figur 9. Oversikt over arealer som står midlertidig ledig

EIA har ansvaret for utleie av ledige arealer. Erfaringer viser imidlertid arealer som sies opp av ulike årsaker kan være lite attraktive for nye brukere. I tillegg kan det være utfordringer ved at brukermiljø kan bli sittende mer fragmentert/spredt. Dette siste henger naturlig sammen med måten bruken av bygningsmassen til UiB historisk har vært innrettet/fordelt, hvor de enkelte brukermiljø gjerne føler tilhørighet til spesifikke campus-områder.

Ovennevnte utfordringer vil imidlertid være håndterbare og kan langt på vei hevdes å være en nødvendig konsekvens av ambisjon om at det som hovedregel bør være enkelt å komme seg ut av arealer som ikke er i bruk/behov for. Denne type insentiver vil – i tillegg til å synliggjøre reelt arealbehov – i praksis gi EIA økt spillerom i fremtidige arealkoordineringsprosesser. Dette fordrer et tettere samspill mellom EIA og fagmiljøene. Arbeidet med å planlegge framtidig arealbehov bør derfor intensiveres.

#### Økonomisk effekt av oppsigelse av 500 m<sup>2</sup>.

Dersom en avdeling sier opp arealer gir dette en tilsvarende besparelse i internhusleien. I tillegg til antall oppsagte m<sup>2</sup> vil størrelsen på besparelsen avhenge av arealenes priskategori. For eksempel vil prisen i 2024 være 2.340 kroner per m<sup>2</sup> for arealer i kategori 2,5. Dersom enheten sier opp 500 m<sup>2</sup> i denne kategorien gir dette en besparelse på 1,17 mill. kroner per år.

Lokalene vil gjerne stå ledig noe tid før nest leietaker overtar. Dersom dette skjer innenfor et år må EIA dekke tapet som da er 97.500 kroner per måned.

I utgangspunktet skal modellen tåle en ledighet på 2 prosent av arealene og tap for slik dekkes inn av den såkalte «tomgangsleien» som er et påslag på 2 prosent i leieprisene.

Dersom lokalene ikke er leid ut når ny internhusleiemodell for neste år settes opp om høsten, og 2 prosent av arealene allerede er ledige – tilsier modellen at EIA skal fortsette å tape på at lokalene står tomme. Men praksis er at leien da dekkes av UiB fordi en ikke ønsker å begrense midlene som kan brukes til vedlikehold, investering og drift. Som regel er det særlige forhold utenfor EIA sin kontroll som forklarer at ledige lokaler ligger høyere enn 2 prosent.

En del av EIAs mandat er å finne nye leietaker til tomme arealer. Det vanlige eksempelet er derfor at den som sier opp sparer 100 prosent av gevinsten, og at samme kostnad går videre til neste leietaker som har nytte av lokalene.

Hvorfor hevdes det da at modellen ikke gir full besparelse? Det er fordi UiB felles får et større finansieringsbehov i de tilfeller der lokaler blir stående tomme. Etter noe tid må UiB felles dekke dette inn ved å trekke inn midler utenom husleiemodellen. Dette ville stemme dersom arealet som står tomt øker, men ikke om det går ned eller er rimelig konstant.

#### Økonomisk effekt av oppsigelse av et helt bygg (mye areal)

En kan tenke seg at problemstillingen kan bli merkbar dersom noen sier opp veldig mye areal og en ikke finner nye leietakere og heller ikke selger bygget.

*Et eksempel kan være Armauer Hansens Hus (AHH) som er totalt 8.855 m<sup>2</sup>. 3.856 m<sup>2</sup> er stilt til rådighet for Helse Bergen som fristasjon. UiB selv har ca. 5.000 hvorav 1.060 står oppført som ikke i bruk. Det medisinske fakultet er største leietaker og har 3.422 m<sup>2</sup> mens UiB felles disponerer om lag 500 m<sup>2</sup>.*

*Internhusleieverdien for arealene som var utleid i 2024 var 9,2 mill. kroner. Dersom disse lokalene ble sagt opp og ble stående tomme, ville EIA tape like mye i inntekt.*

*Dersom EIA hadde fått gjennomslag for at dette tapet måtte kompenseres måtte UiB felles finne en løsning. En løsning kunne være å etablere en budsjettpost på 9,2 mill. kroner som vanlig øremerket post, men en måtte jo skaffet midler til dette. En annen løsning kunne være at bygget ble tatt ut av tatt ut av internhusleiemodellen. De 9,2 mill. kronene ville da bli fordelt på alle de andre byggene. Og da ville leien for de andre øke med 1,1 prosent og slik ville EIA få dekket inn tapet.*

*Det medisinske fakultetet har 118 mill. kroner i internhusleie i 2024 og er stor leietaker i AHH. Dersom fakultetet sa opp sin del av AHH ville de spart om lag 8 mill. kroner. Men dersom leieprisene på alle andre arealer samtidig økte med 1,1 prosent ville fakultetets øvrige lokaler øke med ca. 1 mill. kroner i pris og netto besparelse for fakultetet reduseres til 7 mill. kroner.*

*Dersom en skulle unngått en slik prisøkning per m<sup>2</sup> måtte en redusert EIA budsjett like mye som arealreduksjonen. Altså med 9,2 mill. kroner.*

Dersom areal sies opp – og en ikke selger eller finner ny anvendelse, og heller ikke reduserer eiendomsbudsjettet, vil en kunne se at modellen gir mindre enn 100 prosent besparelse ved oppsigelse. I eksempelet over var gevinsten 88 prosent.

#### Arbeidsgruppens vurderinger:

Arbeidsgruppen vil trekke frem at det er viktig å skape kultur for arealeffektivisering som understøtter institusjonens faglige ambisjoner og der mekanismene for dette er utformet slik at de er i tråd med gjeldende regelverk.

Når det gjelder de nærmere reglene for fremleie, mener arbeidsgruppen dette må sees i en mer historisk kontekst, ved at ordningen primært antas å være innført som følge av et ønske om å legge til rette for at ulike brukermiljø ved UiB enkelt skulle kunne bytte og/eller låne ut areal internt/seg imellom, for kortere eller lengre perioder.

Erfaring viser imidlertid at ordningen også har vært benyttet med tanke på fremleie til brukere som *ikke* er en del av UiB. Som fremstillingen ovenfor har gjort rede for vil det være en fordel at utleie i slike tilfeller skjer via EIA, da dette vil bidra til å sikre en mer ensartet arealforvaltning.

Når det gjelder reglene for oppsigelse, vil arbeidsgruppen trekke frem at disse i seg selv utgjør et viktig virkemiddel for å hente ut effektene av arbeidet med redusert arealbruk. Fra et brukerperspektiv vil belønningen for å levere inn oppsigelse være redusert arealkostnad. Enkle og fleksible oppsigelsesregler vil i seg selv kunne bidra til arealeffektivisering. Samtidig er det viktig at vilkårene for oppsigelse ikke er utformet på en slik måte at de i realiteten hindrer en fornuftig arealdisponering. En kunne eksempelvis valgt å fjerne kravet om at arealer som sies opp skal være *samlet*, men konsekvensen ville da fort bli at mange, spredte, enkeltrom ville bli stående tomme, som frittstående *satellitter*, uten *reell* mulighet for alternativ utnyttelse. Arbeidsgruppen mener derfor vilkåret om at arealer som sies opp må være *samlet* og *egnet for utleie til andre* bør videreføres. Det samme gjelder oppsigelsesfristen lengde på 6 måneder, som etter gruppens syn fremstår som en fornuftig avveining mellom brukers interesse i å komme seg ut av arealer og EIA sitt behov for forutberegnelighet i arbeidet med å planlegge for alternativ arealbruk.

Når det gjelder arealkravet, ser arbeidsgruppen store fordeler med klare og enkle regler, men mener likevel det kan gi en uheldig signaleffekt å operere med minimum 100 m<sup>2</sup> som en absolutt nedre grense, jf. ønske om økte intensiver for redusert arealbruk. En mellomløsning kan være at en heller stiller krav om at arealer som sies opp *normalt* skal utgjøre minimum 100 m<sup>2</sup>. Ved dette åpnes det i praksis for at det kan gjøres unntak fra arealkravet og hvor dette etter en helhetsvurdering fremstår hensiktsmessig. Den nærmere vurderingen av hvorvidt dispensasjon skal gis, bør overlates til EIA å vurdere.

#### Arbeidsgruppens tilrådning:

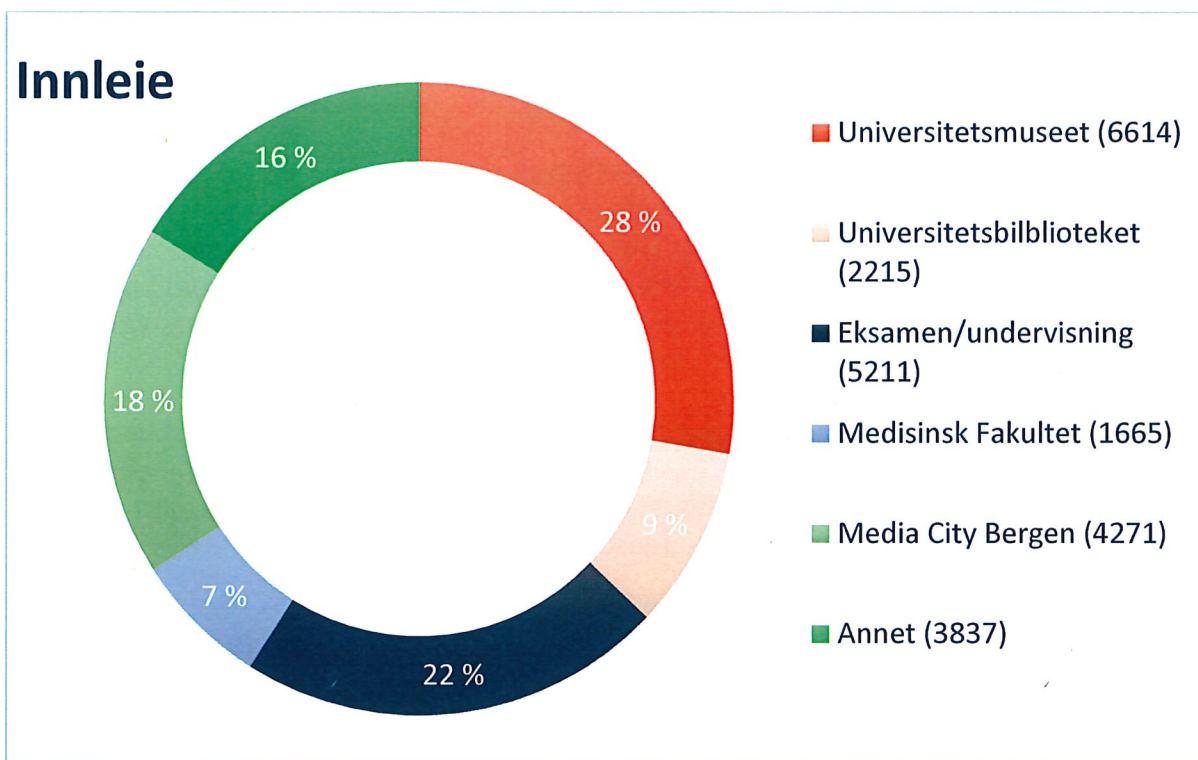
6. Gjeldende ordning for fremleie legges om slik at all utleie til andre enheter eller til eksterne virksomheter, blir administrert av EIA. Dette vil sikre en mer helhetlig arealforvaltning.
7. Gjeldende ordning for oppsigelse videreføres, men da slik at gjeldende krav om at arealet må utgjøre 100 m<sup>2</sup> mykes noe opp, i praksis ved at EIA gis fullmakt til å dispensere fra arealkravet hvor dette etter en helhetsvurdering fremstår hensiktsmessig (fritt skjønn).
8. Det forutsettes at areal som sies opp er mulig enten å selge eller kan leies ut til andre enheter internt eller eksternt.
9. Vilkår om at arealer som sies opp må være egnet for utleie til andre, er viktig at videreføres.

### **8. Tiltak for å redusere eksternt innleie av areal**

For å dekke det løpende arealbehovet ved UiB oppstår det fra tid til annen behov for å leie inn arealer i det private eiendomsmarkedet for næringseiendom. Årsak til at arealer vil måtte leies inn eksternt er sammensatt, men skyldes typisk at det ikke er egnede og/eller ledige arealer tilgjengelig innenfor selveide portefølje idet arealbehov oppstår.

I 2024 tilsvarer ekstern innleie ca. 6 prosent, tilsvarende 24.000 m<sup>2</sup>, av UiB samlede bygningsmasse. De fleste innleieavtalene er inngått med lang varighet, normalt 10 år eller mer. Dette har sammenheng med at innleielokaler normalt vil måtte tilpasses UiBs behov, og at kostnadene dette medfører vil måtte dekkes inn gjennom husleien. Ved inngåelse av langvarige leiekontrakter betyr dette at investeringene kan nedskrives over et lengre tidsrom, hvilket igjen betyr at leiebelastning for det enkelte kostnadsår blir forholdsmessig lavere. Lange leieavtaler har også den fordel at det gir god forutsigbarhet/kontinuitet for sluttbruker.

Aktiviteten i eksternt innleide arealer fordeler seg som følger:



Figur 10. Innleide areal per bruker

Sikring og bevaring av universitetets samlinger er viktig for å ivareta UiBs forskning og formidling og er en grunnleggende oppgave i UMs virksomhet. Ivaretaking av samlingene er lovpålagt (UHL §1-4) og utvikling av sikre magasin er en prioritert oppgave som inkluderer både en gjennomgang, effektivisering og oppgradering av eksisterende lokaler, samt utvikling av nye magasinarea

Oversikten viser at tett oppunder 9.000 m<sup>2</sup> av det innleide arealet utgjør magasinarealer, altså utgjør dette nær 40 prosent av arealene UiB leier inn. Dette er arealer skreddersydd for å ivareta de lovpålagte plikter UiB har når det gjelder samlinger tilknyttet UM og UB. Egnede magasinarealer, som blant annet skal oppfylle krav til arkivloven m.m., er det lite av innenfor UiBs eiendomsmasse og slike arealbehov er derfor løst gjennom ekstern innleie.

Ettersom internhusleien ligger under nivå på markedsleie, vil UiB normalt være tjent med å løse eget arealbehov innenfor selvforvaltet bygningsmasse. Isolert sett tilsier dette at det vil fremstå fornuftig å redusere ekstern innleie i størst mulig grad. I enkelte tilfeller vil imidlertid UiB både kunne ha faglige og økonomiske fordeler ved å være en del av eksterne miljøer, eksempelvis Det samfunnsvitenskapelige fakultets etablering i MCB som har bidratt til etablering av nye studietilbud, forskningsaktivitet, innovasjon og utvidet det strategiske samarbeidet med mediesektoren.

Ved UiB belastet brukerne i utgangspunktet samme leiepris, uavhengig av hvorvidt disponibelt areal er innleid eller i bygg UiB selv eier. En kunne alternativt tenke seg at arealer i innleide bygg ble skilt ut som en egen priskategori, slik systemet eksempelvis er ved UiO. Ordningen kunne for eksempel være at for brukere som er



etablert i innleide bygg skal internhusleien være lik faktisk arealkostnad (iht. underliggende kontraktsforpliktelse). Dette ville kunne stimulere til at brukere ønsket seg ut av innleide arealer og inn i selveide bygg.

Videre kunne en tenke seg en modell som innebar at brukere som utløser behov for innleie av arealer, selv tar på seg alt ansvar ved inngåelse av eksterne leiekontrakter. I dagens modell er det EIA som påtar seg dette ansvaret, mens den enkelt avdeling kun forholder seg til internhusleiemodellen. For eksempel kan et brukermiljø – iht. internhusleieordningen - si opp arealer med 6 måneders varsel, helt uavhengig av hvorvidt arealet ligger i et selveid eller innleid bygg.

UiB står relativt fritt til å inngå avtaler om innleie i privatmarkedet. I 2017 ble det innført krav om at Statsbygg skal benyttes som rådgiver ved inngåelse av eksterne leieforhold hvor kontraktsverdien overstiger 30 mill. kroner. Leieavtaler med samlet forpliktelse over 100 mill. kroner, inkludert opsjoner, skal godkjennes av departementet.

I gjeldende *instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor*, sist endret 13.01.2017, fremgår at «lokaler det ikke er et velfungerende marked for klassifiseres som formålsbygg, og skal som hovedregel gjennomføres som et statlig byggeprosjekt». I vurderingen av hva som i denne sammenheng er å regne som et *formålsbygg*, kan en videre lese at «Forhold som i den forbindelse tillegges vekt, er om lokalenes beliggenhet eller graden av spesialtilpasning gjør at markedsverdien av bygget er vesentlig lavere enn byggekostnaden, eller om utleier antas å komme i en monopolsituasjon overfor den statlige leietakeren ved kontraktens utløp».

Ettersom markedet for magasinarealer er nærmest ikke-eksisterende og en magasin-etablering normalt vil kreve høy grad av spesialtilpasninger, med påfølgende risiko for at utleiere vil komme i en monopolsituasjon, er det rimelig å mene at UiB for fremtiden i større grad bør planlegge for at denne type arealanskaffelser gjennomføres som et statlig byggeprosjekt. Dette bør i tilfelle utredes nærmere som del av forestående revisjon av Masterplan for areal. En åpenbar utfordring vil være at byggeprosjektet vil kreve finansiering og at dette i sin tur vil være en prosess som ikke uten videre er forenelig med gjeldende utløpshorisont.

Årsaken til at UiB leier inn magasinarealer eksternt skyldes dels at leieavtalene ble inngått før ikrafttredelsen av gjeldende leieinstruks, dels at det ikke har vært mulig å vente på et eget magasinbygg. I tillegg til magasinarealer er i overkant av 5.000 m<sup>2</sup> av innleid areal er tilknyttet eksamen- og undervisning. Dette er arealer som allerede er planlagt flyttet over til selveid portefølje som en del av Nygårdshøyden sør prosjektet. De største leiekontraktene knyttet til innleid areal for eksamen og undervisning på ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Omlag 4.300 m<sup>2</sup> gjelder innleie av arealer i klyngen MediaCity der UiB er samlokalisert med en rekke aktører innen mediebransjen.

Gjennomgangen viser at det kan være gode grunner til at deler av aktiviteten ved UiB etableres i innleide arealer. Handlingsrommet for reduksjon av eksternt innleide areal er derfor relativt begrenset på kort sikt. På noe lengre sikt vil imidlertid innleid

areal kunne reduseres gjennom realisering av planlagte prosjekter, som for eksempel Nygårdshøyden sør.

#### Arbeidsgruppens vurderinger:

Etter arbeidsgruppens syn bør innleie begrenses til behov av faglig strategisk karakter eller for å dekke spesielle formål som ikke kan løses innenfor nåværende bygningsmasse.

Øverste priskategori i internhusleiemodellen tilsvarer en grunnleie på tett oppunder 1.400 kroner per m<sup>2</sup>. Til sammenligning ligger gjennomsnittlig markedsleie ved innleie på nivå godt over 2 000 kroner pr m<sup>2</sup>. Innleie er med andre ord en relativt dyr ordning for UiB. Isolert sett tilsier dette at innleie bør begrenses. Innleie har også den ulempe at den kan være regulert gjennom lange leieavtaler, noe som gir mindre fleksibilitet. Samtidig er det en realitet at mange av de funksjonsbehov som i dag er dekket gjennom innleie, ikke uten videre lar seg løse innenfor eksisterende portefølje eller ved gjennomføring av et statlig byggeprosjekt.

Det er heller ikke gitt at gjennomføring av statlige byggeprosjekt i alle tilfeller fremstår naturlig. Sikring av arealbehov utløst av ny studiemodell i medisin, *Vestlandslegen*, er illustrerende. Det nye studieprogrammet innebærer arealbehov både i Stavanger, Haugesund og Førde. Arealbehovet vil være avhengig av hvor mange studieplasser som faktisk vil bli tildelt. UiB vil i så fall ha behov for stor fleksibilitet og eneste realistiske handlingsalternativ vil derfor kunne være innleie.

#### Arbeidsgruppens tilrådning:

10. Arbeidsgruppen vil påpeke at innleie bør begrenses til sammenhenger der det svarer på faglige og strategiske behov eller dekker spesialformål som ikke kan løses innenfor eksisterende bygg.
11. Gjeldende *instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor* (sist endret 13.01.2017) må anses førende for hvordan UiB planlegger egen innleieaktivitet fremover. Overordnet og langsiktig ambisjon bør være at UiBs arealbehov som hovedregel skal løses innenfor egen portefølje.
12. Innleie av lokaler som det ikke finnes et velfungerende marked for, bør om mulig unngås. Ved slike behov bør etablering av formålsbygg vurderes. Dette er vurderinger som kan utredes nærmere som del av den planlagte revisjonen av Masterplan for areal.

## **9. Større grad av synliggjøring av energikostnader per bygg og avdeling**

UiB har over lengre tid arbeidet systematisk og målrettet med å ta ned energiforbruket. Hovedtiltakene har vært digitalisering av bygningsdriften, oppgradering av nærvarmeanlegg og mindre ENØK-tiltak. UiBs målsetting er en

reduksjon av energibruken med 30 prosent i perioden 2018 - 2030. Per 2023 har det vært en total reduksjon på om lag 15 prosent. Prognoser tilsier at UiB ligger an til å nå fastsatt mål om 30 prosent reduksjon innen 2030. Etablering av nytt varmeanlegg i Realfagsbygget vil være en viktig driver i denne forbindelse.

For 2024 utgjorde samlede energikostnader til fordeling gjennom internhusleiemodellen ca. 130 mill. kroner. Energiforbrukene fordeles på grunnlag av bruttoareal som det enkelte brukermiljø disponerer. For 2024 innebærer dette en energikostnad tilsvarende 331 kroner per m<sup>2</sup>. Beløpet er pr. i dag ikke gjenstand for differensiering og gjenspeiler derfor ikke nødvendigvis det enkelte brukermiljø/bygg sitt faktiske energiforbruk. Til sammenligning ligger det samlede energiforbruket ved UiB allerede på lavere nivå enn sammenlignbare virksomheter/universiteter.

Arealeffektivisering er et viktig virkemiddel for å oppnå redusert energiforbruk. Eksempelvis kan et salg av Sydnescvartalet som erstattes med nytt HF-bygg med høyeste mulig miljøstandard, resultere i mer enn en halvering av energiforbruket. Det samme gjelder for nytt bygg for Griegakademiet. Også her vil energiforbruket halvveres i forhold til dagens forhold i Nygård skole. De mest «lønnsomme» prosjektene i form av energireduksjon er knyttet til rehabilitering, nybygg og bedre utnyttelse av arealer.

Ved revisjon av husleiemodellen i 2010 ble spørsmål om synliggjøring av energikostnader pr bygning diskutert som del av internhusleiemodellen. Dette for bedre å synliggjøre energiforbruket for brukerne. På grunn av utfordringer med å hente ut nøyaktige målinger av forbruk pr bygg, ble det i 2010 konkludert med at en innføring ikke ville være mulig å gjennomføre i praksis. I tillegg kom en til at det var tiltak for energieffektivisering på universitetsnivå som hadde størst effekt, ikke på brukernivå.

EIA har nå bedre oversikt over energikostnader pr bygg, så det vil i teorien være fullt mulig å innføre en prisstruktur som i større grad gjenspeiler de respektive brukermiljøenes faktiske energiforbruk. En del bygg har riktignok felles varmforsyningsløsninger etc., men dette kan løses gjennom fordelingsnøkler. En innføring vil uansett kreve en del administrasjon knyttet til korrekt fordeling/avregning av kostnader. Eksempelvis forsyner energisentralen i Sydneshaugen skole, både skolen, HF-bygget og UB.

Selv om det nå er mulig å innføre en prisstruktur som i større grad synliggjør energikostnader pr bygg, vil det også kunne tenkes utfordringer forbundet med denne type innføring.

*Eksempel: Gjennomsnittlig energiforbruk for UiBs bygningsmasse tilsvarte i 2023 ca. 190 kWh pr m<sup>2</sup>. Thormøhlensgate 55A (Verkstedsbygget - til bruk for Kjemisk Institutt) hadde i 2023 et gjennomsnittlig energiforbruk tilsvarende 645 kWh pr m<sup>2</sup>. Det høye forbruket skyldes i hovedsak tung infrastruktur ifbm. drift av NMR-maskinene som befinner seg i disse lokalene. Til sammenligning var gjennomsnittlig energiforbruk i Møllendalsveien 61 (KMD-bygget) på 88 kWh pr m<sup>2</sup> i samme periode. Dersom energikostnaden hadde blitt fordelt etter faktisk kostand vil dette bety at Kjemisk Institutt ville måtte betale ca. 1.100*

*kroner per m<sup>2</sup> i energi, mens KMD kunne ville blitt belastet med ca. 150 kroner pr m<sup>2</sup>.*

Eksempelet viser at en åpenbar utfordring ved en slik modelltilpasning vil være at enkelte brukermiljø vil kunne få en veldig høy energibelastning, mens andre vil komme gunstig ut. Det er særlig bygg med mye/tung infrastruktur som utløser stort energiforbruk. I praksis ville denne type modelltilpasning bety at blant annet Det medisinske fakultet og Fakultet for naturvitenskap og teknologi ville få en vesentlig økning i energikostnader, mens for eksempel Det juridiske fakultet og Det samfunnsvitenskapelige fakultet trolig ville oppnå en betydelig besparelse.

#### Arbeidsgruppens vurderinger:

Arbeidsgruppen vil trekke frem at UiB over lengre tid har arbeidet systematisk med å redusere eget energiforbruk. Energikostnader har som nevnt vært utskilt som en egen priskomponent i interhusleiemodellen siden 2010 og er derfor allerede synliggjort for sluttbruker.

Økt synliggjøring av energikostnader per bygg kunne isolert sett tenkes å bidra til at brukerne blir mer energibevisste og derfor i større grad vil arbeide for å redusere eget forbruk. Det er imidlertid viktig å merke seg at brukerne av et bygg i svært liten grad vil kunne påvirke eget forbruk. De fleste bygg er i stor grad automatisert og styres via UiB sitt toppsystem (SD-anlegg). Det er særlig tung infrastruktur tilknyttet spesifikke fagmiljø innen eksempelvis naturvitenskap, teknologi og medisin som er energidrivende, men arbeidsgruppen anbefaler ikke å gå bort fra en ordning der de samlede energikostnadene fordeles ut på fellesskapet. En overgang fra flat fordeling av energikostnader til prising per bygg vil i praksis kunne gi uheldige og utilsiktede konsekvenser.

#### Arbeidsgruppens tilrådning:

13. Energikostnader beholdes som en egen priskomponent i interhusleiemodellen.
14. Etablert praksis for fordeling av energikostnader videreføres (uendret).

## **10. Forenklinger knyttet til pris- og kategoristruktur**

I sin innstilling pekte Inntektsfordelingsutvalget på at det er liten prisforskjell mellom husleiemodellens ulike kostnadskategorier.

Samtidig ble det vist til at antall kategorier kan virke unødig kompleks og krevende å forstå for leietakerne. Det samme gjelder at det kun er grunnleien som varierer etter kategoriinndeling. På dette grunnlag foreslo Inntektsfordelingsutvalget at man burde vurdere antall kategorier i modellen.

I det følgende gis en vurdering av mulige forenklinger i modellens prisstruktur.

### Prisene i dagens modell

Gjennomsnittlig pris i husleiemodellen er 2.300 kroner per m<sup>2</sup>. Dette er utgangspunktet fordelt i fire komponenter:

- Grunnleie
- Driftskostnad
- Felleskostnad
- Energi

Tabell 5. Pris for bruk av areal i 2025

Husleiepris (kr pr. kvm)	2025
Snitt grunnleie per kvm	1 220,44
Driftskostnad per kvm	182,68
Felleskostnad per kvm	566,31
Snitt husleie per kvm	1 969,43
Energi per kvm	331,10
Total pris per kvm	2 300,53

Mens energi, felleskostnader og driftskostnader er konkrete poster fra EIAs regnskap og er lik for alle bygg, er grunnleie det som kan sammenlignes med vanlig leiekostnad ellers i markedet uten felleskostnader og strøm i andre leieforhold.

Dagens grunnleie har 7 ulike priskategorier som settes per bygg og som avhenger av hvor bra bygget scorer på

- vedlikeholdsstatus
- arealeffektivitet
- teknisk standard

Jo bedre ett bygg scorer, jo høyere pris. Utgangspunktet er at det er rimelig at leietaker betaler mer for et godt og funksjonelt bygg. Dette gir inntil 7 priser per m<sup>2</sup> i husleiemodellen som vist i tabellen under.

Tabell 6. Husleie per kostnadskomponent 2025

Kategori	Grunnleie	Drift	Felleskostn	Pris per kvm	Energi per kvm	Sum totalt per kvm
0,0	0,00	182,68	566,31	748,99	331,10	1 080,10
0,5	849,52	182,68	566,31	1 598,52	331,10	1 929,62
1,0	970,88	182,68	566,31	1 719,88	331,10	2 050,98
1,5	1092,24	182,68	566,31	1 841,24	331,10	2 172,34
2,0	1213,61	182,68	566,31	1 962,60	331,10	2 293,70
2,5	1334,97	182,68	566,31	2 083,96	331,10	2 415,06
3,0	1456,33	182,68	566,31	2 205,32	331,10	2 536,42

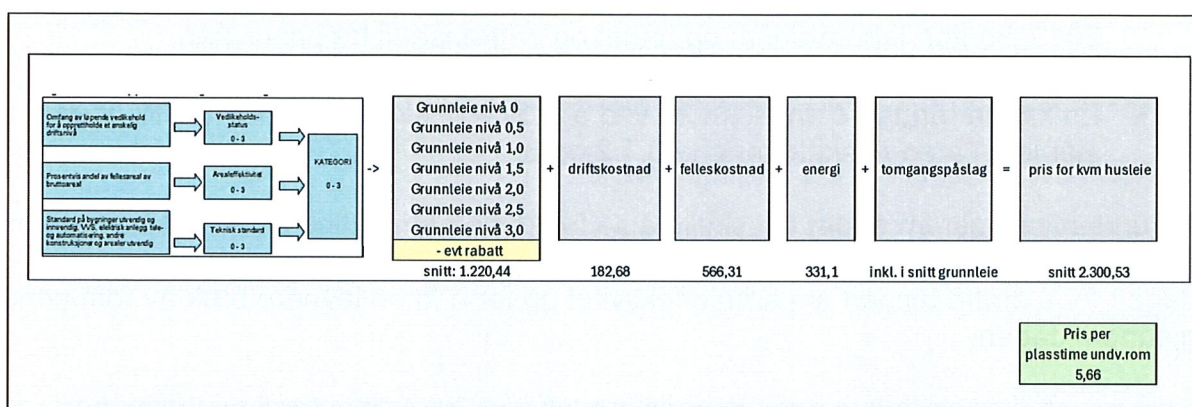
På grunnleiedelen av disse prisene gis det rabatt for to type arealer:

- Studentarealer – det gis 50 prosent rabatt på arealer som studentorganisasjonene disponerer. Årsaken til dette var at fakultetene skulle ha mindre insentiv til å spare på denne typen arealer.
- Magasiner – magasiner og lager belastes i grunnleiekategori 0,5 fordi de som har disse (UM og UB) i mindre grad kan påvirke volumet og det utgjør en stor del av budsjettet ved disse enhetene.

Innvendig parkering (parkeringshus) behandles på samme måte som magasiner og lager.

Sammen med internhusleiemodellen virker også en modell for utleie av undervisningsrom. Her er det en lik pris per plass per time for alle undervisningsrom. Fakultetet belastes a-konto sammen med internhusleien for et antatt plasstimetall basert på tidligere bruk. Så gjøres det avregning av dette når faktisk bruk for året er kjent.

Skjematisk kan prissoppbyggingen fremstilles slik:



Figur 11 Skjematisk fremstilling av prissoppbygging (se også figur 4)

Forklaring til skjematisk fremstilling av prissoppbygging:

- Score på byggkvalitet bestemmer grunnleienivå og fratrekkes evt rabatt.
- Prisene for drift, felleskostnad og energi er per m<sup>2</sup> settes likt for alle bygg.
- Tomgangsleie er et påslag som gjør at en kan ha inntil 2 prosent ledige arealer (en får 100 prosent inntekt ved 98 prosent utleie).
- Undervisningsrom har samme pris for en plass i en time i undervisningsrom som forvaltes av EIA innenfor tidsrommet 0800 – 1600.

Samlet arealkostnad for et fakultet er da:

husleiepris x mengde areal + plasstimepris x antall plasstimer booket.

Inntektsfordelingsutvalget mente dels at det var for mange priser og det forhold at prisene i en lukket modell ville bli påvirket av andres valg var uheldig.

Et eksempel på det siste er at dersom et bygg blir bedre flyttes opp i priskategori og derfor blir dyrere, så blir gjennomsnittsprisen på alle andre bygg tilsvarende lavere:

- Eksempel: Nygårdsgaten 5 ble flyttet opp i priskategori og ble 1,2 mill. kroner dyrere for leietakerne i bygget. Samtidig ble alle andre m<sup>2</sup> på UiB ca. 3,20 mill. kroner billigere fordi det er samme sum i budsjettet som skal fordeles ut.

### Mulige forenklinger

Horisontalt i den skjematiske modellen kunne en slått sammen driftskostnad og felleskostnad, eventuelt også energi, siden alle disse har lik pris per m<sup>2</sup>.

Vertikalt kunne en forenklet kategoriinndelingen både for det som begrunner prisforskjeller som nå er tre komponenter som bestemmer byggets kvalitet, og antall nivåer på prisene som nå er 7 nivåer. Det er ulike muligheter bl.a.

- Gjøre som UiO som har endret begrunnelsen for prisforskjell til innleide bygg kontra bygg UiO forvalter selv, og nå har to priser der innleide bygg er vesentlig høyere.
- En kunne valgt ett av parameterne som brukes i dag, - f.eks. bare arealeffektivitet og eventuelt også snudd denne slik at høy arealeffektivitet gir lav pris<sup>5</sup>.
- En kunne velge en annen inndeling, for eksempel romtype som vi brukte før 2010: kontor, laboratorium og annet og begrense til tre prisknivåer.
- En kunne lage en helt ny kategoriinndeling f.eks. etter karbonavtrykk.
- En kunne redusere antall priser ved å ta bort desimalkategoriene slik at en står igjen med priskategoriene 0,1,2 og 3.

På undervisningsrom er det vanskelig å se for seg en forenkling siden det bare er en pris, men en kunne tenke seg motsatt at en økte antall priser avhengig av tid på dagen for å støtte tanken om arealeffektivitet og for å få en jevnere bruk av rommene gjennom dagen.

Som nevnt over oppfattes også dagens modell som kompleks fordi modellen har indirekte effekter, der prisene påvirkes av andre aktørers adferd. Dersom en skal hindre intern påvirkning på prisene må modellen rendyrkes slik at det er 1 til 1 i forhold mellom pris og areal, jf. beskrivelse i kapittel 6. I kombinasjonsalternativene vil en få påvirkning, men en kan redusere dem dersom de ansees som store.

I vurderingen av dette må en forsøke å forutsi om forenkling eller ny begrunnelse for prising gjør modellen lettere å forstå, og om det gjør at modellen støtter overordnet målsetning bedre enn i dag.

- Eksempel: Arealeffektivitet er allerede i dag et priskriterium. Denne kunne vært endret slik at arealene ble billigere med høyere arealeffektivitet. Dette er motsatt av i dag og vil øke gevinsten ved arealeffektivisering for miljøene. Isolert sett ville dette støttet målsetningen om å motivere til arealeffektivisering. Men lavere pris på mer arealeffektive bygg, som ofte også er nye og dyre, er ikke økonomisk bærekraftig skyver en større andel av husleien over på dem med gamle og lite effektive bygg. Videre er det et spørsmål om en slik modell vil oppleves som enklere, (eller mer riktig/forutsigbar).
- En annen variant ville være å endre vekt i modellen for komponenten arealeffektivitet. Denne teller i dag 1/3 når priskategori for bygget settes. Dersom en mener at arealeffektivitet skal bety mindre eller mer ved prissetting kan en påvirke her.

---

<sup>5</sup>. Nå er det motsatt, - da Nygårdsgaten 5 økte i pris var det fordi arealeffektiviteten scoret høyere.

#### Arbeidsgruppens vurderinger:

Arbeidsgruppen mener at dagens prisbegrunnelse der høyere kvalitet på bygget gir høyere pris er både forståelig og oppfattes rettferdig. Den tekniske begrunnelsen for de tre kriteriene teknisk standard, arealeffektivitet og vedlikeholdsstatus finner arbeidsgruppen det vanskelig å gå inn i. Men at disse har betydning for byggets kvalitet er arbeidsgruppen enig i.

Arbeidsgruppen mener at modellen vil være lettere å forstå dersom en reduserer antall priser fra 7 til 4, og samtidig slår sammen priskomponentene for felleskostnad og driftskostnad.

Arbeidsgruppen mener energikostnad bør vises i prisstrukturen. Energi oppfattes som en viktig post både for økonomi og ressursforbruk, og det virker ikke riktig å gjøre den mindre tydelig i en modellrevisjon som dette.

Arbeidsgruppen har ikke foreslått endring i laveste og høyeste nivå på prisene, kun at antallet reduseres. Så lenge internhusleiemodellen skal summeres seg til eiendomsbudsjettet må et høyere toppnivå ledsages av et lavere bunn-nivå for prisene. Arbeidsgruppen ser at høyere pris på alle bygg kan gi bedre incentiver for arealeffektivisering, men vurderer det slik at lavere pris på bygg med lav kvalitet vil virke negativ for arealeffektivisering. Dette taler for å beholde dagens prisspenn.

Da kan det se ut som vist i tabellen under.

*Tabell 7. Ny kategoriinndeling i husleien.*

Kvalitetsnivå	Gruntleie	Felleskostn drift	Energi	Pris per kvm
0	-	748,99	331,10	1 080,09
1	970,52	748,99	331,10	2 050,61
2	1 213,61	748,99	331,10	2 293,70
3	1 456,33	748,99	331,10	2 536,42

Det gis i dag unntaksvis rabatter i husleiemodellen. Dette er for magasiner, studentorganisasjoner og innvendige parkeringsarealer. Rabatter bidrar isolert sett ikke til en enkel prisstruktur, men det kan være andre hensyn som bør vektlegges og som kan gjøre den berettiget eller hensiktsmessig. Arbeidsgruppen har ikke vurdert de enkelte rabattordningene utenom den for magasiner som er del av mandatpunkt om ordninger for enheter som i liten grad kan styre eget arealbehov (jf. kap. 10).

#### Arbeidsgruppens tilråding:

15. Priskategoriene bør fortsatt være begrunnet i byggets kvalitet.
16. Modellen bør forenkles ved at antall priser reduseres fra 7 til 4
17. Priskomponentene for felleskostnad og driftskostnad bør slås sammen til en komponent for å forenkle modellen.
18. Færre priskategorier vil bety at flere bygg får ny priskategori og en vil måtte kompensere for dette ved implementering. Det vil si at modellen innføres budsjettneutralt.



## 11. Ordninger for enheter som i liten grad kan styre eget arealbehov

Sikring og bevaring av universitetets samlinger er viktig for å ivareta UiBs forskning og formidling og danner fundamentet i UMs virksomhet. Ivaretaging av samlingene er lovpålagt (UHL §1-4) og utvikling av sikre magasin er en prioritert oppgave.

UM og UB disponerer henholdsvis 39.000 m<sup>2</sup> og 21.500 m<sup>2</sup> av UiBs samlede bygningsmasse. Av dette utgjør hhv 11.400 m<sup>2</sup> (UM) og 4.900 m<sup>2</sup> (UB) magasiner og lager. Kravene til magasiner har økt de siste årene og kostnadene for slike arealer er høye.

Mens fakultetene i snitt betaler ca. 16 prosent av sitt budsjett på grunnbevilgningen i husleie, betaler UB og UM henholdsvis 22 prosent og 43 prosent. Disse to enhetene har samtidig ingen inntekter fra studier slik fakultetene har. De har derfor færre muligheter til å dekke inn økte kostnader til husleie.

Problemstillingen har vært relevant fra internhusleien ble innført og har blitt særlig aktuell i årene med realvekst i husleien. I 2013 ble magasinarealene flyttet til priskategori 0,5 uavhengig av kriteriene som styrer prising. Dette ga en rabatt på 4,6 mill. kroner til UM i 2024 og 2,5 mill. kroner til UB. Rabatten senker en pris som normalt skulle vært 38 mill. kroner med 7,1 mill. kroner. Rabatten dekkes inn ved at alle arealer får noe høyere husleiepris enn de ellers ville hatt.

Mens endringen i 2013 senket nivået på kostnaden, har UB og UM likevel fått problemer gjennom 10 år med realvekst i husleien. Når en stor kostnadspost øker mer enn lønns- og priskompensasjonen - og en samtidig har begrenset mulighet både til å regulere areal og inntekt, er det lønns- og driftsbudsjettet som må dekke inn merkostnaden. 1,5 prosent realvekst svekker hvert år UB og UM sine driftsbudsjetter med hhv 0,7 mill. og 1,2 mill. kroner. Realvekst i husleien har vært et strategisk virkemiddel knyttet til ambisjonsnivået i Masterplan for bygg. Realveksten er per nå vedtatt til og med 2025. UB og UM fått ekstra bevilgninger til husleietilskudd til hjelp for 2024 og 2025 for å dekke realveksten

En kan ha ulike mål for en ordning som skal hjelpe enheter som i mindre grad kan styre sitt arealbehov. Som minimum kan en si at disse enhetene bør kompenseres slik at de stiller likt med andre. Støtte kan i prinsippet enten skje som husleietilskudd eller i husleiemodellen ved at prisen settes ned.

Som tilskudd kunne en tenkte seg at UiB bevilget en årlig kompensasjon til UM og UB. Denne kunne være avgrenset på ulike måter:

- Bare evt. realvekst i husleie.
- At dagens rabatt i modellen kan heller bevilges som tilskudd.
- Fast årlig sum uten å være knyttet til noen beregning.

Realveksten er kompensert som spesielle tiltak i budsjett 2024 og 2025 Dersom en fast årlig sum skulle være tiltaket kunne vært satt som utfra realvekst nå hhv 0,7 og 1,2 mill. kroner eller som en andel av det. Eventuelt kunne en bevilget en fast årlig støtte på en prosent -andel av husleiebelastningen.

Et tilskudd vil måtte finansieres av UiB felles som bevilgning. Poenget er at en kan tenke seg ulike nivåer av bidrag avhengig av hvor mye en mener skal til for å likestille disse enhetene med andre.

I husleiemodellen kunne løsningen være å videreføre dagens rabatt ved at prisene for magasin og lager settes til laveste grunnleiekategori (med færre kategorier kan denne bli endret) En kunne vurdert en annen rabatt eller større rabatt. En rabatt blir dekket av øvrige brukere som får høyere arealpris.

#### Arbeidsgruppen vurderinger

Arbeidsgruppen er bedt om å vektlegge insentiver for arealeffektivisering ved gjennomgangen av modellen. Videre er arbeidsgruppen bedt om å foreslå forenklinger i modellen. Dette må også gjelde når en vurderer egnede måter å støtte enheter på som i liten grad kan styre eget arealbehov, - og der dette forsterkes av at heller ikke inntektene lar seg påvirke i vesentlig grad. Arbeidsgruppen ser at ulike hensyn her må vurderes opp mot hverandre.

En fast lavere pris på en type areal (her magasiner og lager) kan oppfattes som en trygg måte å sikre en fast støtte på. Den vil likevel ikke kunne omdisponeres til andre formål og om en enhet reduserer denne typen areal vil en få lavere besparelse nettopp fordi prisen på areal er redusert.

Om en heller får bevilget et tilskudd, vil midlene kunne disponeres til konkurrerende formål og slik gå tapt som støtte til arealkostnad. Men å kunne omdisponere gir større handlingsrom og vil normalt være et gode for enheten så lenge sum i rabatt på pris og sum i tilskudd er likt.

Vurdert som insentiv for arealeffektivisering, vil rabatterte priser virke negativt. Lavere pris gir lavere gevinst ved arealeffektivisering og derfor svakere insentiv for å vurdere arealreduksjon.

Vurdert i forhold til forenkling vil en rabatt heller bidra til kompleksitet fordi den i praksis øker antall begrunnelser i prissettingen.

En kan også si at rabatter bidrar til å gjøre modellen som beslutningsgrunnlag svakere fordi prisene endres fra modellens hovedkriterier.

Arbeidsgruppen anbefaler at denne typen enheter bør støttes ved å gi tilskudd fordi en da sikrer større insentiver for arealeffektivisering og forenkler dagens modell.

Når det gjelder særlig prisøkning i modellen, slik som realveksten de siste årene, har arbeidsgruppen forståelse for det kan være riktig å gi ekstra bevilgning. Ellers kunne en slik prisøkning i praksis ramme disse enhetene mer enn andre. Arbeidsgruppen mener likevel dette må være etter vurdering for det gjeldende år og overlates UiBs styre å fastsette dette i budsjettet.

#### Arbeidsgruppens tilrådning:

19. Dagens rabatt på magasiner og lager til UM og UB bør heller gis som husleietilskudd fordi en økt pris på disse arealene øker gevinsten ved arealeffektivisering og fordi det forenkler modellen.
20. Dersom det skulle bli år med særlig prisøkning på pris per m<sup>2</sup> bør det vurderes å gi en støtte som husleietilskudd til UM og UB siden disse har mye areal og i liten grad kan øke sine inntekter.

## 12. Konsekvenser av en eventuell kapitalbelastning

I statsbudsjettet for 2022 varslet regjeringen at de vil innføre en kapitalbelastning for de selvforvaltende institusjonene.

Per januar 2025 er det ikke foreslått noen slik endring fra regjeringens side. Arbeidsgruppen har derfor ikke vurdert dette mandatpunktet.

## 13. Avslutningskapittel

Arbeidsgruppen mener at dersom endringene som her er foreslått blir implementert så vil husleiemodellen tjene UiBs virksomhet godt også i årene som kommer. Det er ikke foreslått en helt ny modell. Men det er foreslått viktige endringer.

Det viktigste endringen gjelder insentiver for arealeffektivisering. Det foreslås og en måte å regulere eiendomsbudsjettet på ved kommende arealendringer. Den nåværende modellen har ingen mekanisme som bringer eiendomsbudsjettet ned dersom arealmengden går ned. Skulle en få større arealreduksjoner vil dagens modell, som er en lukket modell, potensielt bare gi høyere priser per m<sup>2</sup>. Det gir ingen besparelse for UiB og mindre enn ønskelig for enheten som har frigjort areal. Dette er foreslått løst gjennom en handlingsregel som både hensyntar krav om gevinstuttak og behovet for forutsigbarhet i eiendomsforvaltningen. Modellen blir med dette noe mer åpen fordi arealmengde er med å bestemme eiendomsbudsjettet. Dette forslaget gir bedre forutsigbarhet i tilfeller der UiBs enheter etterspørre mindre areal.

Det andre viktige forslaget handler også om arealeffektivisering og er å etablere en forsøksordning med insentiver utenfor husleiemodellen. Selv om det er gode insentiver i modellen allerede og enda bedre med en handlingsregel som foreslått, kan en ikke bygge inn mange ulike insentiver i prismodellen. Skal en f.eks. ha særlige insentiver for å frigjøre en hel etasje eller et helt bygg, bør disse være utenfor modellen. Disse kan sammen med økt forutsigbarhet i husleiemodellen, gi meget gode samlede insentiver for arealeffektivisering.

De øvrige forslagene forenkler modellen, skal gjøre det lettere å si opp areal, samt bedrer mulighetene for finne alternativ bruk av arealene enten det nå er avhending, utleie eller interne leietakere. Det anbefales at løsninger for enheter som i liten grad

selv kan påvirke sitt areal (UM og UB) bør gis utenfor modellen: det vil si som økt husleietilskudd.

For alle forslagene gjelder at det må gjøres et administrativt arbeid før implementering. En enklere prisstruktur gir færre priser og det betyr at en rekke bygg får endret pris – og derfor at fakultetene får ny husleie som kan bli både høyere og lavere. Det må gjøres et arbeid for å plassere byggene i riktig priskategori, og det må omfordeles budsjettmidler slik at ingen taper eller vinner på selve innføringen av endret modell. Den foreslåtte insentivmodellen utenfor husleiemodellen må konkretiseres og prøves ut. Herunder må det vurderes hvor mye midler den bør omfatte. Dette vil være et budsjettspørsmål som styret må beslutte.

