

Revisionskontorets Sammanfattning av granskningsrapport

Nr: 80
Sept. 2006

Granskning av lokaler

Uppdrag

På uppdrag av Region Skånes revisorer har Deloitte tillsammans med revisionskontoret genomfört en granskning av förhyrning av externa lokaler.

Syftet med granskningen är att ge ett underlag för revisionens ansvarsprövning samt att uppmärksamma hur de externa förhyrningarna hanteras och styrs, hur samarbetet mellan förvaltningarna och RegionFastigheter fungerar i denna process samt vilken policy Region Skåne har för detta ändamål.

Metod

Granskningsmetodiken baseras på en kombination av genomgång av tillgänglig dokumentation och strukturerade intervjuer. Granskningen har avgränsats till Primärvården, Folk tandvården, Habilitering & Hjälpmedel, Hälso- och sjukvårdsledningen, Koncernledningsstaben, Fastighetsnämnden samt RegionFastigheter.

Resultat

Efter genomförd granskning görs bedömningen att arbetet med extern förhyrning organiseras, planeras och genomförs på ett önskvärt sätt. Granskningen har dock medfört ett antal mindre noteringar samt förslag till förbättringar.

Noteringar

Region Skåne saknar en övergripande policy för vilka fastigheter som ska ägas och vilka som ska förhyras. Detta medför att beslut måste tas i enskilda ärenden. Likaså saknas ett komplett dokument som beskriver och klargör investeringsprocessen.

Förhyrning över 5 Mkr i total hyra betraktas som en investering. Denna process bedöms av förvaltningarna som omständlig och tar för lång tid. Vidare anser förvaltningarna att det är för mycket fokus på finansiering, medan de enbart är intresserade av hyresnivån.

Det råder oklarhet om en omförhandlig respektive ersättningslokal ska hanteras som en investering om den totala hyreskostnaden överstiger 5 Mkr. Det är inte bra att det föreligger en oklarhet på detta område. Det finns därmed en risk att investeringar hanteras olika, vilket inte är önskvärt.

Förvaltningarna bestämmer själva vilka lokaler som ska förhyras och RegionFastigheter bistår med förhandlingen av hyreskontrakten. RegionFastigheter kan ej besluta om att en förvaltning ska välja interna tomma lokaler före en extern förhyrning.

RegionFastigheter sätter ej en rabatterad hyresnivå för att locka en förvaltning att välja en intern lokal före en extern. I den antagna hyresmodellens förord finns en möjlighet att göra undantag från självkostnadsmodellen för att göra interna lokaler mer attraktiva kostnadsmässigt. Detta kräver dock att hyresmodellen kompletteras med andra direktiv som kan vara ett alternativ för att minska andelen tomma lokaler.

Den information som erhållits i samband med intervjuerna tyder på att hyresmodellen ej når sitt syfte att vara investeringshämmande. Uttalandet grundar sig dels på att den ersättningsmodell som för 2006 gäller för sjukhusen sätter hyresmodellen ur spel då ersättningen för hyran erhålles som fast arvode, dels genom att hyresmodellen vid nyproduktion styr förvaltningarna till att hyra lokaler externt samt fördela hyreskostnaderna mellan enheterna.

Identifierade förbättringsförslag

En investeringspolicy bör antas för att klargöra hur en investering ska genomföras, vad som anses vara en investering samt hur investeringsbeloppet av en extern förhyrning ska beräknas. Vidare är det av vikt att samtliga intressenter är införstådda med sina befogenheter.

Ett klargörande bör lämnas, till exempel i en investeringspolicy, huruvida omförhandling respektive ersättningslokal ska hanteras som en investering.

Region Skåne bör se över möjligheten att i enskilda fall utnyttja undantaget i hyresmodellens förord för att minska andelen tomma lokaler.

Region Skåne bör överväga att ta ett policybeslut avseende vilka lokaler som ska ägas respektive förhyras. Detta är till för att slippa ta beslut i enskilda ärenden.

Region Skåne bör utvärdera om de tillämpade modellerna för hyressättning och ersättning ger lämpliga incitament för en önskvärd styrning av verksamheten.