

SKANSKA

Hyresupphandling





Hallå!

Vill du veta mer om möjligheterna med hyresupphandling? Det här är en broschyr för dig som arbetar med upphandling av samhällsfastigheter eller på annat sätt arbetar med offentliga verksamheters lokaler och lokalbehov.

För att möta det växande investeringsbehovet har en del offentliga verksamheter valt att använda sig av så kallade hyresupphandlingar. En hyresupphandling innebär att den upphandlande verksamheten blir hyresgäst och inte fastighetsägare för en skräddarsydd byggnad på en angiven plats. Detta ger möjlighet att dra nytta av marknadens resurser, kreativitet och kompetens i såväl design som funktion. Den upphandlande verksamheten får hjälp att uppföra projektet som hyresgäst och inte som byggherre, vilket innebär att verksamhetens resurser optimeras. Fastighetsutvecklaren ansvarar för projektet från idé till genomförande – fastighetsköp, finansiering, design och drift.

Fler positiva effekter är att:

- Upphandlingsformen skapar förutsägbara årskostnader för den upphandlande verksamheten som då slipper binda sitt kapital eller sina resurser till att utveckla och bebygga en fastighet.
- Hyresavtal med bilagor ställer krav på funktion och kvalitet.
- Hyresavtal ställer krav på fastighetsägaren att underhålla och bibehålla kvaliteten på fastigheten och hyresgästen får en förutbestämd fastställd årshyra.
- Den upphandlande verksamheten har flexibiliteten att omförhandla hyran efter utgången avtalstid, utöka eller minska yta efter behov samt möjligheten att byta lokal.
- Hyresupphandling avlastar verksamhetens investeringsbudget.



Fakta om hyresupphandling

Att genomföra en byggentreprenad genom hyresupphandling är etablerat och tillåtet. Hyreskontraktet blir då upphandlingspliktigt enligt LOU. Hyresupphandling ger den upphandlande parten möjlighet att följa LOU, ställa krav på de framtida lokalerna utan att själv behöva agera byggherre.

Mer än en fastighet

Det finns fantastiska möjligheter för en verksamhet med väl genomtänkta och bearbetade lösningar. Att tänka samhällsinvestering genom att skapa nya mötesplatser för verksamheten och invånarna och samtidigt uppfylla verksamhetens behov ger ofta större potential och högre nyttjandegrad för en fastighet. Bra lokaler med hög flexibilitet kan således bidra till fler vinster utöver de uppenbara, såsom låga driftskostnader och funktionella lokaler.

Samhället står som bekant inför stora utmaningar. Rätt utvecklade fastigheter kan bidra till mer hållbara och effektivare lösningar samt ökad trivsel och

hälsa bland elever, äldre och anställda. Allt detta ökar verksamhetens attraktivitet som arbetsgivare och underlättar i rekryteringsarbetet.

En verksamhet som arbetar aktivt för ett hållbart samhälle ser också potentialen i att utveckla samhällsfastigheter där man säkerställer ökad integration och ett humant samhälle. Vi har bl a erfarenhet av att tillsammans med beställare och lokala samarbetspartners skapa arbetsmarknadsinsatser för nyanlända eller boende i närområdet, för unga såväl som äldre.

Hur används en fastighet?

Används era fastigheter optimalt? Finns det fler behov som är möjliga att uppfylla och som därmed ger en bättre nyttjandegrad av fastigheten?

Ett exempel: En skolbyggnad står ledig flera timmar om dygnet och lokalkostnader är den näst största kostnaden för en skola. Om man ökar tillgängligheten och nyttjandegraden av lokalerna under dygnet bidrar verksamheten till ett bättre samhälle:

- Skolans betydelse ökar.
- Det ger en ökad trygghet eftersom fler människor rör sig i området
- Lokaler kan i många fall samutnyttjas av olika verksamheter vilket bidrar till större samhällsnytta.

På så sätt förbättras även ekonomin i projektet och verksamhetens kostnad minskar.

Du kan läsa mer om detta i funktionsprogrammet som Skanska utvecklat tillsammans med White arkitekter.



Fördelar med hyresupphandling

- Bra förutsättningar för utveckling och innovation genom samverkan med erfaren samarbetspartner.
- Skapar förutsättningar för utveckling av den egna verksamheten.
- Förutsägbar kostnad under avtalstiden – inga underhållsövertaskningar.
- Mycket begränsat behov av den upphandlande verksamhetens resurser under uppförandeskedet.
- Ingen byggherrerisk.*
- Frigör investeringsutrymme till verksamhetens andra verksamheter.
- Hyreslagstiftningen skapar trygghet i relation till funktion och kostnad.
- Ökad flexibilitet efter hyrestiden genom möjligheten att omförhandla hyran, byta lokal eller öka/minska ytan efter verksamhetens behov.

* Byggherrerisk: Risker som kan uppkomma under byggnationen och som inte är förutsägbara.



Bygg långsiktigt!

Låt upphandlingen och dess krav spegla de frågor den upphandlande verksamheten prioriterar och värnar om. Då blir upphandlingen mer än en upphandling, den blir ett ställningstagande och en vägvisare för den upphandlande verksamhetens vision, både internt och externt.

Höj blicken och utmana en innovativ och kompetent leverantör med hjälp av upphandlingens utvärderingskriterier. En upphandling som ska mynna ut i ett hyreskontrakt ger leverantörerna möjlighet att bidra till verksamhetens utveckling.

Integrera hållbarhetsutvärderingen i samband med upphandlingar. Exempelvis kan den upphandlande verksamheten ställa krav på sociala åtaganden, gröna byggnader och certifieringar samt andra fokusområden som bidrar till förbättrad prestationsförmåga, lägre driftskostnader och en bättre miljö.



Tillgänglig mark kan frigöra kapital



1. Den upphandlande verksamheten äger mark och vill frigöra kapital. Då kan en hyresupphandling genomföras. Den vinnande anbudsgivaren kan förvärva marken där byggnaden ska uppföras till marknadspris. Den upphandlande verksamheten tecknar ett långt hyresavtal och sprider på så sätt kostnaden för de nya lokalerna över en längre tidsperiod.

Resultat för verksamheten

- Frigör pengar i samband med marköverlåtelsen och undviker byggherrerisken för entreprenaden.
- Styr helt över funktioner och önskemål i den nyproducerade byggnaden och dess omgivning.
- Erbjuds en långsiktig förvaltare för fastigheten.
- Ändamålsenliga lokaler upphandlas enligt LOU.



2. Om verksamheten inte äger mark på lämplig plats kan önskemål om markområde läggas in som en förutsättning i upphandlingen. Anbudslämnaren ska då erbjuda lämplig mark som en del i hyresupphandlingen. Markens position ingår då i anbudsutvärderingen.

Resultat för verksamheten

- Får sina lokaler uppförda på bästa tillgängliga plats.
- Styr helt över funktioner och önskemål i den nyproducerade byggnaden och dess omgivning.
- Behöver inte ta entreprenadrisken.
- Ändamålsenliga lokaler upphandlas enligt LOU.

När ska LOU tillämpas?

Genom regelrätt och trygg LOU-upphandling vid hyresupphandling, kan den upphandlande verksamheten förmedla sina krav på funktioner och behov och samtidigt trygga projektet och säkerställa bästa pris.

Lagen om offentlig upphandling, LOU, gäller för upphandling som genomförs av en upphandlande verksamhet. Med upphandling avses åtgärder i syfte att anskaffa varor, tjänster eller bygg-entreprenader genom tilldelning av kontrakt.

Med byggentreprenadkontrakt avses kontrakt som:

- Avser utförande eller projektering och utförande av arbete som är kopplat till en verksamhet.
- Avser utförande eller projektering och utförande av ett byggnadsverk.
- Innebär att ett byggnadsverk realiserar, enligt krav satta av en upphandlande verksamhet som utövar ett avgörande inflytande över typen av byggnadsverk eller över projekteringen.

LOU gäller inte kontrakt som avser förvärv av fastighet, arrenderätt, hyresrätt, bostadsrätt, tomträtt, servitutsrätt eller annan rätt till fastighet, det så kallade "fastighetsundantaget". Fastighetsundantaget gäller som huvudregel vid hyresrätt endast för befintliga byggnader.

Konkurrensverket har uttryckt att fastighetsundantaget i regel inte gäller om en byggnad uppförs efter verksamhetens anvisningar och riktlinjer. Detta blir särskilt tydligt när byggnaderna är av en speciell karaktär såsom värmekraftverk, skolor, sjukhus, brandstationer eller liknande. I sådana situationer är det fråga om byggentreprenadkontrakt.

LOU är således tillämplig om byggnaden ska uppföras enligt krav som ställts av den upphandlande verksamheten.

Om verksamheten vill säkerställa att lokalerna anpassas efter verksamhetens uttalade behov, bör alltså verksamheten tillämpa LOU vid hyresupphandlingen. Bäst görs en upphandling genom en funktionsupphandling för en samhällsfastighet med ett hyresupplägg.

- Projektet tryggas.
- Bästa pris säkerställs.
- Leverans av fastighet som specificerats.
- Tänk verksamhet istället för byggnad.

Så funkar det

Som tidigare lyfts fram så är det etablerat och tillåtet att genomföra en byggtreprenad genom en hyresupphandling. Hyreskontraktet blir då upphandlingspliktigt enligt LOU. Det finns många fördelar med ett upphandlingsförfarande enligt LOU, förutsatt att man tillämpar regelverket på ett sätt som skapar bästa möjliga förutsättningar.

Vilket upphandlingsförfarande?

Vid upphandlingar som överstiger aktuella tröskelvärden kan den upphandlande verksamheten välja mellan ett öppet förfarande eller ett selektivt förfarande. I vissa fall kan en upphandlande verksamhet använda sig av andra förfaranden. Dessa förfaranden tas inte upp i denna skrift men finns att läsa mer om i lagen om offentlig upphandling.*

Vid hyresupphandlingar kan det finnas skäl att överväga att genomföra ett selektivt förfarande. Det ger verksamheten möjligheten att begränsa antalet slutliga anbudssökanden och att bara släppa fram dem som är bäst lämpade för uppdraget, vilket ger ökad kontroll på upphandlingen och anbudsgivarna. Detta förfarande är lämpligt i de fall där den upphandlande verksamheten äger marken.

Ett selektivt förfarande genomförs i två steg:

1. Anbudsinbjudan där alla intresserade leverantörer får lämna en anbudsansökan.
2. Minst fem leverantörer som uppfyller ett antal grundkrav i enlighet med anbudsinbjudan erhåller förfrågningsunderlaget och bjuds in att lämna anbud.

* Lag (2016:1145) om offentlig upphandling

- **Tröskelvärden** är de
- beloppsgränser som avgör
- om en upphandling ska följa
- de nationella reglerna eller
- de direktivstyrda reglerna.

- **Selektivt urval** ger den
- offentliga verksamheten
- möjlighet att begränsa
- vilka som ska ta del av
- förfrågningsunderlaget
- och lämna anbud.

- Vid ett **öppet förfarande**
- ges hela marknaden
- möjlighet att ta del av
- förfrågningsunderlaget
- och lämna anbud.





Styrd flexibilitet för ett bättre samhälle

Den upphandlande verksamheten får en god uppfattning om hur en hyresupphandling kan formuleras genom stöd från tidigare upphandlingar eller goda exempel – efterfråga underlag vid möten med fastighetsutvecklare. Allt för att den bästa tänkbara samhällsfastigheten ska kunna upphandlas till optimalt resultat, gällande funktion och pris.

I förfrågningsunderlaget beskriver verksamheten sitt behov, företrädesvis genom ett funktionsprogram och begär anbud i form av en hyresoffert. Det är en fördel att ta del av anbudsgivarnas expertis och att dra nytta av deras erfarenhet genom att inte ställa alltför begränsande krav.

Detta ger möjligheter och öppnar upp för nyskapande idéer och förslag.

Förfrågningsunderlaget bör vara formulerat för att styra upphandlingen för att möta den upphandlande verksamhetens behov och samtidigt ha en flexibilitet som ger anbudsgivarna möjlighet att genom sin kreativitet och erfarenhet erbjuda verksamheten optimalt anpassade lokaler till bästa pris. Det bör även framgå att anbudslämnarna ska lämna konkreta förslag på hur social och miljömässig hållbarhet kan utvecklas och vara en del av projektet.

Ställ höga krav

En hyresupphandling är mindre resurskrävande för verksamheten under projektets genomförande än andra upphandlingar. Den ställer dock höga krav på anbudslämnarna som kommer att ansvara för både för byggherreuppdraget och entreprenaden. Dessutom ska byggherren säkerställa en trygg och långsiktig förvaltning under hyrestiden.

I skallkraven bör höga krav ställas på anbudslämnarnas genomförandekapacitet i egenskap av byggherre. Det bör även säkerställas att den aktör som får uppdraget har goda referenser av liknande projekt och en rating (AAA) som borgar för säkerhet i såväl genomförande som ekonomi. Åtagandet i en vunnit hyresupphandling är betydligt större än i en vanlig entreprenad.

Exempel på skallkrav

- Organisation
- Ekonomisk stabilitet (rating AAA)
- Erfarenhet av liknande projekt (referenser)
- Genomförandekapacitet
- Kvalitet, miljö och arbetsmiljö
- Social och miljömässig hållbarhet
- Förfogande av mark (i de fall verksamheten inte äger egen mark)

Exempel på utvärderingskriterier

Utvärderingskriterierna bör vara tydligt formulerade i förfrågningsunderlaget. Då kan den upphandlande verksamheten bedöma vilken som är bästa lösningen för dem. Samtidigt måste upphandlingen tåla en överprövning.

Utvärderingskriterier:
(Exempel på viktning i % inom parentes)

- Lokalisering av mark – i de fall verksamheten inte äger egen mark (5 %)
- Arkitektur (20 %)
- Produkt (10 %)
- Funktion (15 %)
- Social och miljömässig hållbarhet (20 %)
- Hyra (20 %)
- Innovation (10 %)

Kräv att följande dokument bifogas anbudet

- Kompletta hyresavtal med avtalsbilagor, enligt exempelvis Fastighetsägarnas standardmall
- Ritningar på byggnadens disposition och planlösning med inplaceringsförslag för offererad lokal/lokaler
- Flexibel användning av lokal/lokaler
- Illustration på byggnadens fasad och huvudentré
- Situationsplan
- Projektgenomförandebilaga för entreprenaden
- Lokalernas och omgivningens prestanda
- Ekonomisk modell för kostnadsreglering på grund av eventuella beslut om mindre ändrings- och tilläggsarbeten efter tecknat hyresavtal, så kallade hyresgäst Anpassningar
- Gränsdragningslista

Slutligen. Hyresupphandling är ett bra och intressant alternativ som vi bedömer kommer att växa i framtiden. Vi på Skanska strävar alltid efter att bidra till ett bättre samhälle och vi ser hyresupphandling som ytterligare ett tillvägagångssätt för verksamheter att nå sina mål och visioner. Vår förhoppning är att ni genom denna broschyr upptäcker möjligheterna med hyresupphandling. Ställ högre krav, tillsammans kan vi bygga ett bättre samhälle.

Kan hyresupphandling vara ett alternativ?

Diskutera gärna frågorna nedan och undersök om hyresupphandling kan vara en möjlighet vid er nästa projektupphandling:

- Är det som ska upphandlas upphandlingspliktigt enligt LOU?
- Vilka är era **uttalade behov**?
- Äger ni lämplig mark** eller finns önskemål om annan mark?
- Vilket **upphandlingsförfarande** ska lämnas, selektivt eller öppet?
- Vilka funktioner möter era **identifierade behov och önskemål**?
- Är det en enskild funktion som ni önskar eller kan funktionen upphandlas som en del av ett större område där fler produkter kan adderas för **samutnyttjande** och bidra till **större samhällsnytta**?
- Finns en **detaljplan** och sätter den gränser för möjligheterna att kombinera olika samhällsfunktioner?
- Vad har ni för **resurser** att lägga på utvecklingen av lokalen/lokaler?
- Finns behov av att **frigöra kapital**?
- Vill ni ha **möjlighet att äga fastigheten**? (Möjlighet till option på aktierna i bolaget, vilket projektet uppförs i.)
- Finns nödvändiga **politiska beslut**?

Skanska Sverige AB

www.skanska.se/projektutveckling

112 74 Stockholm

Besöksadress: Warfvings väg 25

010-448 00 00