

Beslutad av: Thomas Front, information kundrådet 2021-04-23

Diarienummer: RS 2017-05098

Giltighet: från 2021-04-23 till 2022-12-31

Rutin

för hantering av internhyra inom Västra Götalandsregionens lokaler 2021

Riktlinjen gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Västfastigheter

Dokumentet ersätter: "Rutin för hantering av internhyra inom Västra Götalandslokaler 2020",
FAST 2017-00180

Innehåll

Sammanfattning	5
Syfte	5
Allmänt.....	5
Delmodeller.....	5
Hyressättningsobjekt	5
Ytor	7
Avtal.....	8
Allmänt.....	8
Avtalstyper	8
Avskrivningstid.....	8
Avtalstid	9
Befintliga lokaler.....	9
Ägarstyrda fastighetsinvesteringar.....	9
Verksamhetsstyrda investeringar (ekonomiskt styrda).....	9
Uppsägning	9
Totalhyra	9
Hyresstart	10
Gränsdragning.....	10
Fastighetsindex.....	10
Tillfällig uthyrning.....	10
Serviceåtgärder utanför hyresavtalet - FÖK	10
Hyresgästens accept	11
Ansvar för hyra i vakanta lokaler.....	11
Uppsägning av del av byggnad	11
Hyresgästens uthyrning i andra hand.....	11
Gallerilösningar	11
Evakueringslokaler.....	12
Allmänt.....	12
Hyreskonsekvenser	12

Köp och försäljning av mark samt nyttjanderätt	12
Markköp	12
Markförsäljning	13
Nyttjanderätt	13
Master, antenner	13
Miljö/avfallsrum – ansvarsfördelning hyra	13
Bekostnad av kundprojekt	13
Hyressättning av befintliga lokaler	14
Allmänt	14
Basvärde	14
Area	14
Lokaltyps faktor	14
Värdefaktor	15
Höjning av värdefaktorer	15
Samtliga värdefaktorer tom 2021	15
Hyressättning av ägarstyrda fastighetsinvesteringar	18
Hyressättning vid nybyggnation	18
Allmänt	18
Golvhyra	18
Hyressättning vid ombyggnation	19
Allmänt	19
Golvhyra	19
Teknisk infrastruktur	20
Hyressättning av mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar	21
Verksamhetsstyrda fastighetsinvesteringar	21
Fastighetsnämndens verksamhetsstyrda ram	21
Hyresgästens verksamhetsstyrda ram	21
Intern omsättningshyra för restaurang- och cafélokaler	22
Allmänt	22
Omfattning	22

Hyra.....	22
Avtal.....	22
Investeringar.....	22
Hyressättning av aktivitetsbaserade lokaler	23
Allmänt.....	23
Hyrans omfattning.....	23
Indexering	23
Fastighetsinvestering.....	23
Avtal och avtalstider	24
Bashyra.....	24
Tilläggshyra	24
Gränsdragning.....	24
Undantag, uthyrning per kvm	24
Västfastigheters uthyrning i andra hand.....	24
Allmänt.....	24
Bashyra.....	25
Gemensamma ytor	25
Vakanser.....	25
Oförutsedda kostnader	25
Inre underhåll	25
Investering.....	25
Hyressättning av konkurrensutsatt vårdverksamhet inom VGR:s ägda lokaler.....	25
Bashyra för befintlig lokal	25
Tilläggshyra vid ombyggnad/investering.....	26
Internhyresmodell för kollektivtrafikfastigheter	26

Sammanfattning

- Denna rutin är framtagen till följd av regionfullmäktiges beslut om ”Policy för Västra Götalandsregionens hantering av internhyra” samt regionstyrelsen beslut om ”Riktlinje för internhyra inom Västra götalandregionens lokaler”.
- Målgruppen för rutinen är fastighetsförvaltare m.fl. som arbetar med detaljerade internhyresfrågor inom Västra Götalandsregionen.
- Riktlinjen omfattar Västra Götalandsregionens ägda lokaler samt vissa extern inhyrda lokaler och hyreskonsekvenser vid genomförande av fastighetsinvesteringar inom dessa lokaler.
- Begrepp som avser investeringar i ”Policy för Västra Götalandsregionens hantering av investeringar” ska även gälla i denna rutin.

Syfte

Syftet med rutin är att, utifrån riktlinjen, redovisa detaljerade och styrande principer för hyressättning av Västra Götalandsregionens lokaler.

Allmänt

Detta dokument avser riktlinjer för hyressättning under 2021. Pga. att vissa ingående värden kommer att förändras varje år kommer också en ny version av dokumentet att upprättas och gälla för varje enskilt år.

Delmodeller

Pga. skilda ekonomiska förutsättningar mellan regionens olika hyresgäster är internhyresmodellen uppdelad i tre olika delmodeller. Hyressättningen sker principiellt på likartat sätt men har olika hyresnivåer. De tre delmodellerna är

- Vård och övriga lokaler
- Folkhögskolor
- Naturbruksskolor

Hyressättningsobjekt

Hyressättningen ska göras på *lokalnivå*, inte för enskilda rum. Med lokal avses i första hand en viss avdelning som är fysiskt, geografiskt avgränsad. Lokalerna är indelade i olika lokaltyper (1–8) som även genererar olika hyresnivåer. Nedan redovisas ett antal exempel på lokaler inom respektive lokaltyp.

1. Parkering m.m.

- Garage
- Ungdjur, fårhus, ladugård m.m. oisolerad

2. Mycket enkla lokaler

- Förrådslokaler
- Centralförråd
- Arkivlokaler (E120)
- Svinhus, ladugård m.m. isolerad

3. Enkla lokaler

- Omklädning inkl. duschar
- Verkstäder/hjälpmedelscentral
- Elevhem (dusch och toalett i korridor)

4. Generella lokaler och enklare specialisering

- Kontor
- Utbildningslokaler
- Matsal
- Bibliotekslokaler
- Terapilokaler (sjukhusgymnastik, arbetsterapi)
- Sjukhusapotek
- Städcentraler
- Elevhem (dusch och toalett till varje rum)
- Smådjurshus, hundhus m.m. isolerade

5. Generella vårdlokaler

- Mottagningar sjukhus och vårdcentraler
- Vårdavdelningar
- Sterilcentraler
- Tandvård

6. Speciella lokaler

- Enklare operation/dagkirurgi- och enklare laboratorielokaler
- Rättspsykiatri; mottagning och vårdavdelning

7. Mycket speciella lokaler

- Förlossningsavdelningar
- Specialvårdavdelningar ex intensivvård, neonatal
- Operations- och laboratorielokaler
- Röntgenlokaler
- Laboratorielokaler (forskningslab)
- Bassäng med bilokaler
- Storkök

8. Exceptionella lokaler

- Operationslokaler/BOIC och strålbehandling
- Datahallar, regiongemensamma serverhallar
- Nytt växthus (med flera klimatzoner) inom Botaniska trädgården

Ytor

Det areabegrepp som används vid uppmätning av regionens lokaler är bruksarea (BRA). Bruksarean är uppdelad i *hyressatt* och *inte hyressatt* yta:

Hyressatt yta: enskild bruksarea (BRAe) och gemensam bruksarea (BRAg).

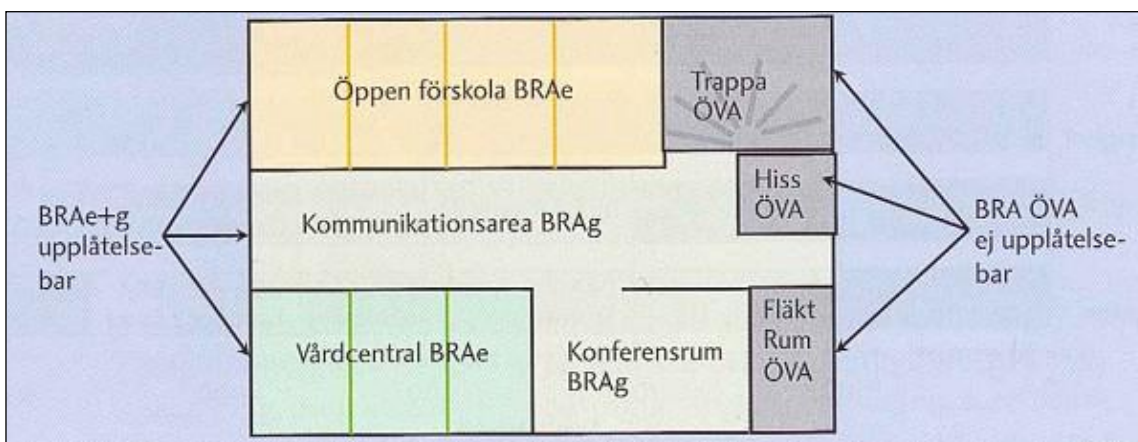
BRAe: omfattar enskilda utrymmen som disponeras av en hyresgäst.

BRAg: omfattar gemensamma utrymmen som disponeras av två eller flera hyresgäster.

Arean fördelas mellan hyresgäster i förhållande till nyttjandegrad.

Inte hyressatt yta: Övrig area (BRA ÖVA) för utrymmen som är avsedda för byggnadens drift och allmän kommunikation. Dessa ytor är inte upplåtelsebara.

Bild från UFOS "Rätt begrepp", version 2



Avtal

Allmänt

Skriftliga internhyresavtal ska alltid upprättas. Tecknande av avtal för lokal ska ske mellan fastighetsnämnden och aktuell nämnd/styrelse. Vid förändring i hyresobjekt och vid investeringar i ny- eller ombyggnader tecknas nya avtal som ersätter de gamla. Avtal tecknas på formulär som Västfastigheter tillhandahåller. Internhyresavtalet skall innehålla information om

- hyresobjekt
- pris
- vad som innefattas i priset
- avtalstid
- förlängningstid
- uppsägningstid
- prisregleringsklausul
- eventuella lokala överenskommelser om leverans av vissa tjänster
- gränsdragning och undantag
- hänvisning till aktuell rutinbeskrivning för internhyra

Avtalstyper

Internhyressättningen fastställs genom tre olika avtalstyper. Avtalsmallar hämtas/bearbetas genom fastighetssystemet Faciliate. De tre olika avtalstyperna är

– *Internt upplåtelseavtal*: används vid uthyrning av befintliga lokaler samt nybyggnad (ägarstyrda investeringar) av hela förvaltningsobjekt

– *Överenskommelse om hyreshöjning*: ska tecknas vid ägarstyrda fastighetsinvesteringar som avser ombyggnad och tillbyggnad av befintliga förvaltningsobjekt. Överenskommelsen kan även användas när hyreshöjningen beror på annan orsak (som t.ex. uthyrning av tidigare vakanta lokaler). *OBS: i fastighetssystemet Faciliate utgör inte en överenskommelse om hyreshöjning ett eget avtal utan den förtydligar en hyresjustering som görs inom ett internt upplåtelseavtal.*

– *Tilläggsavtal*: tecknas vid t.ex. genomförande av verksamhetsstyrda (ekonomiskt styrda) investeringar, vid ägarstyrda tilläggsinvesteringar/förändrad systemhandling på hyresgästens initiativ, vid eventuella markköp som inte avser tomtmark m.m.

Avskrivningstid

Västfastigheter tillämpar komponentredovisning. Det innebär att fastighetsinvesteringar ska delas upp i komponenter med olika avskrivningstider anpassade till respektive komponents förväntade livslängd. I hyresberäkningsmallarna ska dock en *genomsnittlig avskrivningstid* anges. Denna beräknas med automatik genom att använda särskilt upprättad beräkningsmall/fördelningsmall för komponentavskrivning (Canea).

Avtalstid

Befintliga lokaler

För befintliga lokaler ska *ettårig avtalstid* med *sex månaders uppsägningstid* gälla. Avtalen ska löpa årligen från den första januari.

Ägarstyrda fastighetsinvesteringar

Vid hyressättning till följd av ägarstyrda investeringar ska avtalstiden vara

- 20 år vid nybyggnationer
- 15 år vid ombyggnationer

men alltid hela det sista året ut. T.ex. om avtalstiden började att gälla 2013-06-01, och avser 20 år, ska avtalstiden löpa tom 2033-12-31.

Verksamhetsstyrda investeringar (ekonomiskt styrda)

Vid hyressättning till följd av verksamhetsstyrda investeringar, med ekonomiskt drivna motiv, ska hyresgästen återbetala investeringen inom 3–10 år.

Uppsägning

Om en hyresgäst vill säga upp en lokal i förtid är denne bunden till att betala *samtliga resterande hyror enligt tidigare ingångna avtal*. En utredning av vilka hyresskulder som kvarstår och är knutna till den lokalen som ska lämnas ska göras inom Västfastigheter och av berörd förvaltare. *OBS! Om en investering avslutas innan den är avskriven fullt ut, skall enheten Ekonomi och Kvalitet informeras, så att investeringen kan utsträngas i Västfastigheters anläggningsregister.*

Totalhyra

Internhyran är en totalhyra. I totalhyran ska följande tjänster¹ och kostnader¹ ingå:

- ränta och avskrivning
- media
- fastighetsdrift
- markskötsel
- sophämtning av samtliga avfallsfraktioner från hämtningsställe för extern entreprenör
- förebyggande-, avhjälpande- och planerat underhåll
- administration och fastighetsförsäkring
- datanät
- brandlarm
- tekniska säkerhetsanläggningar²

¹I hyran ingår endast *nuvarande* standard. Eventuella standardhöjande åtgärder/investeringar kommer att medföra hyreshöjning.

²Undantag gäller för kameraövervakning, som hör till säkerhetsanläggningar som Västfastigheter ska ansvara för enligt säkerhetsstrategin, men som dock *inte ska ingå i internhyran*. Kostnaderna ska istället hanteras genom serviceavtal då kameraövervakning inte tillhör fastighet i gränsdragningslistan. Hyresgästen betalar därför samtliga kostnader.

Hyresstart

Hyresgästerna ska börja att betala hyra fr.o.m. hyresstart enligt gällande hyresavtal. *En godkänd slutbesiktning ska dock vara genomförd innan hyresstart kan ske*. När en hyresstart är föranledd av en investering sker aktivering av investeringens kapitaltjänstkostnader vid samma tidpunkt.

Gränsdragning

För gränsdragning mellan Västfastigheter och hyresgästens ansvar avseende utrustning och inredning ska Sveriges Kommuners och Landstings (SKL) gränsdragningslista för regioner och landsting gälla.

Fastighetsindex

Internhyrorna ska årligen justeras genom VGR:s modell för fastighetsindex¹. Fastighetsindex fastställs i VGR:s budgetprocess. Även tilläggsavtal kommer att indexregleras. För 2021 gäller ett fastighetsindex på 2 %.

Tillfällig uthyrning

Om en hyresgäst vill hyra en tillfällig lokal ska ett tillfälligt (och skriftligt) avtal upprättas medan det ordinarie interna upplåtelseavtalet förblir oförändrat.

Serviceåtgärder utanför hyresavtalet - FÖK

Om en hyresgäst vill utöka de servicetjänster som omfattas av hyresavtalet och gränsdragningslistan kan enskilda överenskommelser träffas med Västfastigheter. Detta sker genom s.k. fastighetsöverenskommelser (FÖK). FÖK är en ettårig överenskommelse mellan hyresgästen och Västfastigheter om de servicetjänster Västfastigheter ska leverera

¹ Med undantag för hyresavtal där marknadshyra alternativt omsättningshyra tillämpas.

till förvaltningen inklusive uppskattade volymer och kostnader. Fastighetsöverenskommelsen omfattar både de tjänster Västfastigheter levererar i egen regi och de tjänster som har upphandlats.

Hyresgästens accept

Alla kommande hyresjusteringar, som beror på utförda fastighetsinvesteringar, ska godkännas skriftligen av hyresgästen innan beslut kan tas om att genomföra fastighetsinvesteringen (s.k. genomförandebeslut).

Ansvar för hyra i vakanta lokaler

Vid vakanser ansvarar Västfastigheter för hela hyresbortfallet.

Uppsägning av del av byggnad

För att en hyresgäst ska få lämna del av en byggnad måste delen vara fysiskt tillgänglig och därmed uthyrningsbar till annan hyresgäst. Västfastigheter har tolkningsföreträde i frågan om uthyrningsbarhet.

Hyresgästens uthyrning i andra hand

Hyresgästen ansvarar för och administrerar eventuell uthyrning av sina lokaler i andra hand.

Uthyrning i andra hand får dock inte ske utan ett skriftligt godkännande av Västfastigheter. Hyresavtal för andrahandsuthyrning ska alltid upprättas i samråd med Västfastigheter.

Gallerialösningar

Normalfall: en s.k. dominerande hyresgäst, som hyr mer än 50 % av den uthyrningsbara ytan inom ett förvaltningsobjekt, ansvarar för skötsel och utrustning knuten till övrig bruksarea såsom entréer, allmän kommunikation och andra gemensamma utrymmen.

Dock ingår inte ÖVA-ytor där hyresgästerna saknar tillträde (som t.ex. driftutrymmen).

Undantagsfall: när det saknas en dominerande hyresgäst får hyresgästerna ett hyrestillägg som motsvarar Västfastigheters skötsel- och utrustningskostnader (t.ex. städkostnad) för aktuella ÖVA-ytor. Detta redovisas genom en särskild bilaga till det interna upplåtelseavtalet. Kostnaderna fördelas genom att använda hyresgästens procentuella andel

av förvaltningsobjektets totala, uthyrningsbara yta. Om vakanser uppstår övergår kostnadsansvaret för dessa andelar till Västfastigheter.

Dock ingår inte ÖVA-ytor där hyresgästerna saknar tillträde (som t.ex. driftutrymmen).

Evakueringslokaler

Allmänt

Västfastigheter ska ansvara för att tillhandahålla och bekosta nödvändiga ersättningslokaler enligt genomförandebeslut. Detta gäller dock enbart vid genomförande av ägarstyrda fastighetsinvesteringar. Dessa kostnader ska täckas genom särskilt regionbidrag till fastighetsnämnden. För definition av vad som är att betrakta som evakuering/evakueringskostnad se Västfastigheters dokument "Handbok för investeringar".

Västfastigheter bekostar inte flytten åt hyresgästen.

Hyreskonsekvenser

Vid behov av tillfälliga lokaler/evakueringslokaler, under tid som ombyggnad av hyresgästens ordinarie lokaler pågår, ska hyresgästen fortsätta att betala hyra för de lokaler som byggs om.

Om hyresgästens ordinarie lokaler rivs ska hyresgästen istället betala internhyra¹ för evakueringslokalerna. Internhyran sätts till samma nivå per kvm som för den rivna lokalen men justeras efter antal kvm i evakueringslokalen. Om evakueringslokalerna medför en högre självkostnad än vad internhyran ger ska mellanskillnaden anges som ett särskilt behov av regionbidrag i investeringsprojektets beslutshandling

Inhyrda mobila byggnader, som används permanent, hanteras som externförhyrda lokaler, vilket innebär att hyresgästen står för hela kostnaden.

Om en hyresgäst redan hyr lokal som kan användas vid evakuering finns inte behov av annan ersättningslokal. Västfastigheter betalar därför inte hyra för denna lokal under evakueringen.

¹ D.v.s. bashyra beräknad genom yta, faktorer osv och inte tillägghyra/självkostnadshyra.

Köp och försäljning av mark samt nyttjanderätt

Markköp

Vid köp av mark som inte är avsedd att vara tomtmark, t.ex. jordbruksmark eller skogsmark, ska reglering av internhyra ske via tilläggsavtal enligt självkostnadsprincip.

Markförsäljning

Vid försäljning av mark ska reglering av internhyra ske då ett bokfört markvärde finns och därmed en kapitalkostnad i form av internränta på bokfört värde.

Nyttjanderätt

Vid markintrång genom nyttjanderätt (t.ex. ledningsrätt) av mark som inte är avsedd att vara tomtmark ska eventuell intrångsersättning tillfalla nyttjanderättshavaren, d.v.s. den hyresgäst som nyttjar marken.

Master, antenner

Om en mast/antenn placeras i en lokal som hyresgästen hyr så är denne berättigad till eventuell extern ersättning.

Om en mast/antenn placeras på övrig plats är Fastighetsnämnden berättigad till eventuell extern ersättning.

Miljö/avfallsrum – ansvarsfördelning hyra

För miljö/avfallsrum gäller följande ansvarsfördelning avseende internhyra:

ÖVA yta, inte hyressatt

- Återvinningsrum i kulvert, karusellrum för avfall m.m.
- Avfallsytor (inte smutstvätt) vid miljöstation inkl. rangeringsytor för trucktåg

Regionservice betalar hyra

- Rum/yta för kärltvätt
- Ytor för smutstvätt i miljöstationen

Övrig verksamhet betalar hyra

- Miljörum på avdelningsnivå m.m. (i eller utanför avdelning)
- Kylrum för smittförande avfall
- Rum/yta för farligt avfall
- Rum/yta för sekretessavfall
- Rum för mellanlagring av smutstvätt, karusellrum m.m.

Bekostnad av kundprojekt

Vid genomförande av kundprojekt sker en direktfakturering av projektets kostnader till berörd hyresgäst. Hyreshöjning sker därmed inte.

Hyressättning av befintliga lokaler

Allmänt

Generellt för samtliga, befintliga lokaler är att hyressättningen baseras på *lokalens egenskaper* och inte dess öronmärkta kostnad, d.v.s. en s.k. *funktionshyra*. Hyresnivån sätts därför genom en fast formel:

$$\text{Internhyran} = \text{Basvärde} \times \text{Area} \times \text{Lokaltypsfaktor} \times \text{Värdefaktor.}$$

På grund av att alla lokaler klassades/värderades enligt ny modell under 2012 så har också varje lokal en lokaltypsfaktor och en värdefaktor som förblir oförändrade fram till att eventuell ombyggnad/investering genomförs. De parametrar som kan förändras i befintliga lokaler utan att en investering genomförs är därför basvärdet och eventuell ytkorrigeringsfaktor.

Basvärde

Det finns tre olika basvärden, ett för varje delmodell, som avser genomsnittligt självkostnadspris för respektive delmodell. Basvärdena justeras årligen genom regionens fastighetsindex. För 2021 gäller följande tre basvärden:

- Vård- och övriga lokaler = ca 919 kr/kvm LOA
- Folkhögskolor = ca 545 kr/kvm LOA
- Naturbruk = ca 102 kr/kvm LOA (exklusive driftkostnad).

Area

Arean som avses är den hyressatta ytan, d.v.s. enskild och gemensam bruksarea.

Lokaltypsfaktor

Lokaltypsfaktorerna är samma för alla tre delmodellerna. Faktorerna styrs av lokaltyp/användning och beskriver indirekt skillnader i bedömda, genomsnittliga nyproduktionskostnader mellan de olika lokaltyperna (se även exempellokaler under punkten "Hyressättningsobjekt"). De åtta olika lokaltypsfaktorerna är följande:

Lokaltyp		Lokaltypsfaktor
1	Parkering m.m.	0,3
2	Mycket enkla lokaler	0,7
3	Enkla lokaler	0,8
4	Generella lokaler och enklare specialisering	1,0
5	Generella vårdlokaler	1,2
6	Speciella lokaler	1,3
7	Mycket speciella lokaler	1,5
8	Exceptionella lokaler	1,9

En översyn av lokaltypsfaktorer/ lokaltyper behöver ske de närmaste åren. Detta för att utreda hur tillkommande krav/behov har påverkat produktionskostnad och hyresnivå för

respektive lokaltyp. Denna översyn behöver därefter göras kontinuerligt, förslagsvis var femte år.

Värdefaktor

Den sista parametern i formeln är värdefaktorn. Detta är en ålders/standardbedömning som styrs av vilket värdeår/åldersgruppsbenämning som en lokal har tilldelats. Beroende på när och hur omfattande/kostsamt en lokal har byggts om så tilldelas den olika hög faktor. Om ingen ombyggnation (förutom underhåll) har skett i en lokal sedan den byggdes får den motsvarande värdeår/åldersgruppsbenämning som nybyggnadsåret. Om någon form av ombyggnad har skett (till följd av en ägarstyrd fastighetsinvestering) sker höjning av värdefaktorn enligt punkten ”Hyressättning vid ombyggnation”.

Höjning av värdefaktorer

Västfastigheter kommer årligen att fastställa nya värdefaktorer i samband med budgetprocessen. Faktorerna kommer att höjas efter byggkostnadsutvecklingen föregående år med Statistiska centralbyrån (SCB) som referens. Dock ska enbart den *överskjutande* delen av byggkostnadsutvecklingen i förhållande till fastighetsindex användas enligt följande formel:

Överskjutande byggkostnadsutveckling = Byggkostnadsutveckling – Fastighetsindex.

Det lägsta värdefaktorn kan sättas till är föregående års nivå, d.v.s. *värdefaktorn sänks inte från gällande, högsta nivå.*

Samtliga värdefaktorer tom 2021

Vård och övriga lokaler

Byggkostnadsutveckling 2018–2019: 3,5 %

Fastighetsindex 2020: 2 %

Överskjutande byggkostnadsutveckling: 1,5 %

Värdefaktor vård och övriga lokaler 2020: 1,94

Beräkning värdefaktor vård och övriga lokaler 2021: 1,94 x 1,015 = ca **1,97**

Åldersgrupp	Åldersgruppsbenämning (År)	Värdefaktor
A	Före 1970	1,00
B	1970 - 1975	1,10
C	1976 - 1981	1,20
D	1982 - 1987	1,30
E	1988 - 1993	1,40
F	1994 - 1999	1,50

G	2000 - 2005	1,60
H	2006 - 2011	1,70
I	2012	1,80
J	2013	1,86
K	2014–2015	1,88
L	2016–2017	1,89
M	2018	1,91
N	2019	1,92
O	2020	1,94
P	2021	1,97

Folkhögskolor

Överskjutande byggkostnadsutveckling: 1,5 %

Värdefaktor folkhögskolor 2020: 3,28

Beräkning värdefaktor folkhögskolor 2021: $3,28 \times 1,015 = \text{ca } \mathbf{3,33}$

Åldersgrupp	Åldersgruppsbenämning (År)	Värdefaktor
A	Före 1970	1,00
B	1970 - 1975	1,25
C	1976 - 1981	1,50
D	1982 - 1987	1,75
E	1988 - 1993	2,00
F	1994 - 1999	2,25
G	2000 - 2005	2,50
H	2006 - 2011	2,75
I	2012	3,00
J	2013	3,09
K	2014	3,16
L	2015 - 2016	3,20

M	2017 - 2018	3,22
N	2019	3,24
O	2020	3,28
P	2021	3,33

Naturbruk

Överskjutande byggkostnadsutveckling: 1,5 %

Värdefaktor naturbruk 2020: 14,33

Beräkning värdefaktor naturbruk 2021: $14,33 \times 1,015 = \text{ca } 14,54$

Åldersgrupp	Åldersgruppsbenämning (År)	Värdefaktor
A	Före 1970	1,00
B	1970 - 1975	2,50
C	1976 - 1981	4,00
D	1982 - 1987	5,50
E	1988 - 1993	7,00
F	1994 - 1999	8,50
G	2000 - 2005	10,00
H	2006 - 2011	11,50
I	2012	13,00
J	2013	13,40
K	2014	13,76
L	2015 - 2016	14,01
M	2017 - 2018	14,08
N	2019	14,15
O	2020	14,33
P	2021	14,54

Hyressättning av ägarstyrda fastighetsinvesteringar

Hyressättning vid nybyggnation

Allmänt

Lokalerna hyressätts enligt samma metod som för befintliga lokaler, d.v.s.

- lokaltyp/lokaltyps faktor sätts efter användning
- åldersgrupp och värdefaktor sätts till *den senaste i listan*

Hyresnivån som anges i beslutshandlingen ska avse kostnadsläge innevarande år. När lokalerna tas i bruk ska hyran uppräknas till det aktuella kostnadsläget vid tillträdet.

Vid förändringar/tilläggsbeställningar som begärs av hyresgästen efter att genomförandebeslut har fattats, utgår tilläggshyra enligt annuitetsmetod på 10 år för hela merutgiften för investeringen.

Om en hyresgäst vill lämna en lokal i förtid ska resterande hyror inom avtalstiden återbetalas.

Golvhyra

Golvhyra innebär att hyresgästen ska betala en internhyresnivå som motsvarar 50–100 % av investeringskostnaden år 1. Resterande kostnad ska täckas genom hyresbidrag/regionbidrag till Fastighetsnämnden. Med *investeringskostnad* avses internränta, avskrivning, drift och underhåll. From år 2 kommer internhyran årligen att indexjusteras genom fastighetsindex.

Exempel:

- Bashyran i ett visst projekt täcker 40 % av investeringskostnaden år 1. Hyresgästen får då en *tilläggshyra* på ytterligare 10 % för att uppnå minst 50 % i hyrestäckning. Resterande kostnadstäckning på 50 % sker genom hyresbidrag.
- Bashyran i ett annat projekt täcker 70 % av investeringskostnaden år 1. Hyresgästen betalar därmed *ingen tilläggshyra* då täckningen överskrider 50 %. Hyresbidrag täcker resterande 30 % av kostnaden.

Om hyrestäckningen skulle *överstiga 100 %* får hyresgästen istället en rabatt på överskjutande del.

Tilläggshyran hanteras genom ett *separat tilläggsavtal* som ska innebära *samma avtalstid* som det ordinarie interna upplåtelseavtalet (d.v.s. 20 år vid nybyggnation). Tilläggshyran indexregleras årligen genom fastighetsindex.

Golvregeln ska gälla för nya genomförandebeslut av Regionstyrelsen from 2019-01-01.

Hyressättning vid ombyggnation

Allmänt

När ombyggnation genomförs i befintliga lokaler gäller följande tre klasser:

1. *Total ombyggnad* = ombyggnadskostnaden överstiger 40 % av aktuell/respektive nybyggnadskostnad enligt beräkningsmall. Värdefaktorn höjs då till den högsta inom respektive delmodell.
2. *Ombyggnad* = ombyggnadskostnaden utgör 20–40 % av aktuell/respektive nybyggnadskostnad enligt beräkningsmall. Värdefaktorn höjs då till den näst högsta inom respektive delmodell.
3. *Mindre ombyggnad* = ombyggnadskostnaden understiger 20 % av aktuell/respektive nybyggnadskostnad enligt beräkningsmall. Värdefaktorn höjs då till den tredje högsta inom respektive delmodell.

Lokaltyp och lokaltypsfaktor sätts efter användning.

Hyresnivån som anges i beslutshandlingen ska avse kostnadsläge innevarande år. När lokalerna tas i bruk ska hyran uppräknas till kostnadsläget för tillträdet.

Vid förändringar/tilläggsbeställningar som begärs av hyresgästen efter att genomförandebeslut har fattats, utgår tilläggshyra enligt annuitetsmetod på 10 år för hela merutgiften för investeringen.

Om verksamheten vill lämna en lokal i förtid ska resterande hyror inom avtalstiden återbetalas.

Golvhyra

Golvhyra innebär att hyresgästen ska betala en internhyresnivå som motsvarar 50–100 % av investeringskostnaden år 1. Resterande kostnad ska täckas genom hyresbidrag/regionbidrag till Fastighetsnämnden. Med *investeringskostnad* avses internränta, avskrivning, drift och underhåll. From år 2 kommer internhyran årligen att indexjusteras genom fastighetsindex.

Exempel:

- Bashyran i ett visst projekt täcker 40 % av investeringskostnaden år 1. Hyresgästen får då en *tilläggshyra* på ytterligare 10 % för att uppnå minst 50 % i hyrestäckning. Resterande kostnadstäckning på 50 % sker genom hyresbidrag.
- Bashyran i ett annat projekt täcker 70 % av investeringskostnaden år 1. Hyresgästen betalar därmed *ingen tilläggshyra* då täckningen överskrider 50 %. Hyresbidrag täcker resterande 30 % av kostnaden.

Om hyrestäckningen skulle överstiga 100 % får hyresgästen istället en rabatt på överskjutande del.

Tilläggshyran hanteras genom ett *separat tilläggsavtal* som ska innebära *samma avtalstid* som det ordinarie interna upplåtelseavtalet (d.v.s. 15 år vid nybyggnation). Tilläggshyran indexregleras årligen genom fastighetsindex.

Golvregeln ska gälla för nya genomförandebeslut av Regionstyrelsen from 2019-01-01.

Teknisk infrastruktur

Ägarstyrda fastighetsinvesteringar som innebär nyinstallation eller ersättning av *teknisk infrastruktur* ska bekostas helt genom *hyresbidrag/regionbidrag* och medför ingen hyreshöjning för berörd hyresgäst.

Med teknisk infrastruktur avses i detta fall:

- åtgärder inom övrig bruksarea (ÖVA) eller annan inte uthyrningsbar yta (t.ex. mark).

Ovan gäller dock under förutsättning att:

- åtgärden genomförs på *fastighetsnämndens initiativ* som fristående ägarstyrd fastighetsinvestering eller som fristående åtgärd i samband med annan ägarstyrd fastighetsinvestering
- åtgärden *inte krävs* för att kunna genomföra annan ägarstyrd fastighetsinvestering där *hyresgästen* är initiativtagare.

Förtydligande:

- Om åtgärden genomförs som en del av en annan ägarstyrd fastighetsinvestering ska investeringsbeloppen och hyresbidragen *särredovisas* i beslutshandlingen
- Är *hyresgästen* initiativtagare till ett separat tekniskt infrastrukturprojekt ska kostnaden istället betalas genom *självkostnadshyra/tilläggshyra* (t.ex. markåtgärder)
- Om åtgärden krävs för att kunna genomföra annan ägarstyrd fastighetsinvestering på hyresgästens initiativ gäller istället *hyressättningsprinciper för nybyggnad och ombyggnad*
- Vid större infrastrukturella förändringar inom ett förvaltningsobjekt kan gränsdragningen mellan hyresgrundande- och bidragsgrundande investering vara svårbedömd. I dessa fall ska en särskild utredning genomföras av Västfastigheter.

Det som är beskrivet ovan om teknisk infrastruktur ska gälla för nya genomförandebeslut av Regionstyrelsen from 2019-01-01.

Hyressättning av mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar

De investeringar som i VGR:s detaljerade investeringsplan benämns som mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar ska hyressättas på samma sätt som övriga ägarstyrda fastighetsinvesteringar. Dessa följer dock en annan, förenklad beslutsprocess (se rutinbeskrivning för VGR:s hantering av investeringar).

Verksamhetsstyrda fastighetsinvesteringar

Fastighetsnämndens verksamhetsstyrda ram

Reinvesteringar, som finansieras genom fastighetsnämndens verksamhetsstyrda ram, ska bekostas via fastighetsindex och medför inga andra hyreskonsekvenser.

Hyresgästens verksamhetsstyrda ram

Hyresgästens fastighetsinvesteringar, som finansieras genom hyresgästens egen verksamhetsstyrda ram, ska hyressättas genom självkostnadsprincip (annuitetsberäkning) motsvarande kostnader för internränta, avskrivning och eventuell driftkostnadsökning.

Hyressättning ska ske genom tilläggshyra. Tilläggshyra innebär att hyresgästen, utöver bashyran, återbetalar hela* investeringen enligt annuitetsmetod under en överenskommen återbetalningstid om högst tio år samt minst 3 år.

Om investeringssumman justeras efter att hyresstart har skett ska även tilläggshyran räknas om till rätt nivå. Om felaktig hyra har utgått ska detta justeras retroaktivt mot hyresgästen. Hyresnivån får dock vara preliminär under maximalt 6 månader efter hyresstart.

Om verksamheten vill lämna en lokal i förtid ska resterande hyror inom avtalstiden återbetalas.

* Vid eventuell extern finansiering/bidrag ska detta belopp räknas av det totala investeringsbeloppet.

Intern omsättningshyra för restaurang- och cafélokaler

Allmänt

Lokaler för restaurang- och caféverksamhet ska hyressättas genom omsättningshyra from 2018-01-01. Det som är beskrivet i denna punkt avser dock enbart de lokaler där *Regionservice* ska vara hyresgäst och bedriva verksamhet i egen regi, dvs en *intern omsättningshyra*. De lokaler där en *privat aktör* kommer vara hyresgäst ska regleras i särskild ordning.

Omfattning

Omsättningshyran ska omfatta

- restaurang- och cafélokaler
- kök som *endast används* för restaurang- och cafélokalernas verksamhet (d.v.s. inte patientmat) vid tidpunkten för övergång till omsättningshyra (2018-01-01).
- övriga eventuellt *tillhörande* ytor till ovan nämnda lokaler (som t.ex. en direkt anslutande korridor eller del av en sådan korridor) där *Regionservice* var hyresgäst vid tidpunkten för övergång till omsättningshyra (2018-01-01).

Hyra

Årshyran ska utgöra 7,5 % av försäljningsvolymen/nettoomsättningen (försäljningsintäkt exkl. moms och andra eventuella skatter/avgifter) som genereras i berörda lokaler.

Omsättningsnivån som ska användas vid hyresberäkning är föregående års utfall uppräknat till aktuellt års kostnadsläge (dvs. i budget 2019 används utfall 2017 uppräknat till kostnadsläge 2019). Vid uppräkning ska regionens budgetuppräkningsfaktor användas.

Hyran betalas månadsvis i förskott.

Avtal

Avtalstiden ska vara ett år med löpande förlängning och sex månaders uppsägningstid.

Investeringar

Nyttillkomna investeringar (som avser ombyggnation men inte nybyggnation) ska hanteras enligt regionens investeringsmodell och bekostas av hyresgästen genom självkostnadsprincip/tillägghyra.

Hyressättning av aktivitetsbaserade lokaler

Allmänt

De förvaltningsobjekt som omfattas är nya regionen hus (RH) i *Göteborg* och *Skövde* samt *Bergfotsgatan* i Mölndal (*Bergfotsgatan* är dock ett administrativt center och inte ett Regionens hus). Regionens hus i *Skövde* och *Bergfotsgatan* är externt inhyrda lokaler som *Västfastigheter* hyr ut i andra hand till andra regionala verksamheter. Detta betyder att villkoren för inhyrning på den privata marknaden kan skilja sig åt regionens förutsättningar. Därför gäller villkoren nedan så länge annat inte finns överenskommet i respektive hyresavtal för RH *Skövde* och *Bergfotsgatan*.

Hyressättning ska ske genom självkostnadsprincip. Hyresnivån ska regleras efter hur många anställda som respektive hyresgäst har placerade inom fastigheten. Exempel:

En hyresgäst har 100 anställda placerade inom fastigheten. Totalt finns 1000 placerade. Hyresgästen får då betala 10 % av fastighetens totalhyra/självkostnad. Avstämning och eventuell omräkning kring antal placerade/hyresnivå ska göras *en gång per år* i samband med budgetarbetet.

Hyrans omfattning

Följande poster ingår i hyresnivån:

- ränta och avskrivningar
- drift, tillsyn och skötsel
- mediakostnader (t ex värme, vatten, el och kyla)
- sophämtning samtliga avfallsfraktioner (från hämtningsställe för extern entreprenör)
- felavhjälpande och planerat underhåll
- administration och fastighetsförsäkring
- datanät (nuvarande standard)
- brandlarm
- tekniska säkerhetsanläggningar (TSA)

I hyran ingår endast nuvarande standard för ovan nämnda poster. Eventuellt standardhöjande åtgärder kommer att medföra hyreshöjning enligt självkostnadsprincip.

Indexering

Hyran för Regionens hus i *Göteborg* ska årligen justeras till aktuell självkostnad. Regionens hus i *Skövde* samt *Bergfotsgatan* kommer följa avtalad indexering enligt externt hyresavtal.

Fastighetsinvestering

Fastighetsinvesteringar som genomförs inom RH *Göteborg* ska finansieras enligt regionens investeringspolicy och bekostas av berörd/berörda hyresgäster genom självkostnadshyra*.

*Undantag gäller för fastighetsinvesteringar (reinvesteringar) som finansieras genom Fastighetsnämndens låneram på *Västfastigheter*s initiativ

Fastighetsinvesteringar som genomförs inom RH *Skövde* eller *Bergfotsgatan* ska bekostas av berörd/berörda hyresgäster genom självkostnadsprincip enligt de villkor som de externa hyresavtalen medger.

Avtal och avtalstider

Bashyra

Hysesupplåtelsen ska hanteras genom skriftliga avtal. Avtalstiden är 1 år med löpande förlängning. Uppsägning ska ske senast 6 månader för avtalets utgång. Hyresgästen är dock bunden av hyresskulden inom avtalstiden vilket innebär att om uppsägning exempelvis sker 1 februari ett visst år ska ändå hela årshyran betalas innan avflyttning (Undantag gäller dock om annan hyresgäst övertar hela eller del av hyreskontraktet).

Hyresavtal ska tecknas vid uthyrning till ny hyresgäst. Den årliga hyresnivån ska anges som budgetunderlag i respektive förvaltnings FÖK.

Tilläggshyra

Tilläggshyra till följd av fastighetsinvestering (ej fastighetsnämndens låneram) ska hanteras genom skriftligt tilläggsavtal. Avtalstiden ska vara = avskrivningstiden. Avskrivningstiden sätt enligt VGR:s modell för komponentredovisning.

Om avflyttning/upsägning sker innan avtalstidens utgång ska resterande hyresskuld inom kvarstående avtalstid återbetalas till Västfastigheter innan avflyttning.

Gränsdragning

Gränsdragning mellan Västfastigheter och hyresgäst avseende utrustning och inredning i för RH Göteborg ska regleras genom Sveriges Kommuners och Landstings (SKL) gränsdragningslista för regioner och landsting. Detta gäller även för RH Skövde och Bergfotsgatan om inte annat finns överenskommet i respektive hyresavtal.

Undantag, uthyrning per kvm

Inom förvaltningsobjekten finns även lokaler *som ska hyras ut efter kvm*. Hyran ska vara självkostnadsbaserad med 1 års avtalstid med 9 månaders uppsägningstid. Skriftligt interhyresavtal ska tecknas.

Västfastigheters uthyrning i andra hand

Allmänt

Enligt tidigare beslut av regionstyrelsen (RS 37–2014, RS 1271–2014) ska Västfastigheter ansvara för uthyrningen i andra hand av *vissa externt inhyrda lokaler* till andra regioninterna verksamheter. Lokalerna som omfattas är

- Regionens hus (RH) Vänersborg
- Trenova Vänersborg

Enligt beslutet ska Regionservice debitera kostnader för servicetjänster medan Västfastigheter debiterar hyreskostnader. För Västfastigheters debitering av hyra gäller följande riktlinjer:

Bashyra

Bashyran ska motsvara den marknadshyra som gäller i det externa hyresavtalet för respektive förvaltningsobjekt. Bashyran fördelas ut genom samma pris/kvm till alla hyresgäster. Indexering, avtalstider, gränsdragning m.fl. villkor ska följa varje enskilt, externt hyresavtal.

Gemensamma ytor

Gemensamma ytor* såsom korridorer, personalrum, omklädningsrum, gym, förråd, vilrum, vissa konferensrum m.m. för alla hyresgäster inom ett förvaltningsobjekt ingår i bashyran*. Detta genom att varje hyresgäst får betala en proportionell andel baserad på hyrd yta i förhållande till objektets totalt uthyrningsbara yta.

*Undantag gäller för Östergatans entréhall (inklusive toaletter, kapprum samt de fyra konferensrummen som ligger i anslutning till entrén) som Koncernkontoret själv bekostar.

Vakanser

För att få kostnadstäckning för hyresvakanser tillämpar Västfastigheter ett hyrespåslag på bashyran. Påslaget är procentuellt och varierar från år till år beroende på aktuell vakansgrad.

Oförutsedda kostnader

Västfastigheter tar ut en extra kostnad på 50 tkr per förvaltningsobjekt och år utöver bashyran för mindre oförutsedda kostnader. Även denna kostnad fördelas ut med samma belopp per kvm hyrd yta och för alla hyresgäster.

Inre underhåll

Inom förvaltningsobjektet Trenova ansvarar Västfastigheter även för det inre underhållet. Pga detta har ett ytterligare påslag gjorts på bashyran genom 50 kr/kvm för dessa objekt.

Investering

Om en hyresgäst vill genomföra en fastighetsinvestering får den själv betala kostnaden genom tilläggshyra enligt de villkor som den privata fastighetsägaren ställer.

Hyressättning av konkurrensutsatt vårdverksamhet inom VGR:s ägda lokaler

Bashyra för befintlig lokal

För VGR:s konkurrensutsatta vård (delar av Närhälsan och folktandvården) ska marknadshyra tillämpas vid hyressättning av befintliga, regionägda lokaler. Det innebär att hyresnivå och andra avtalsvillkor sätts efter förhandling med hyresgästen och ska utgå från vad som är marknadsmässigt vedertaget inom det geografiska området och för den specifika lokalanvändningen. *Bashyran sätts dock lägst till självkostnad för befintlig lokal.*

Tilläggshyra vid ombyggnad/investering

Vid ombyggnad/investering ska hyresgästen betala en tilläggshyra med följande kalkylförutsättningar:

- investeringsbeloppet ska vara återbetalt under avtalstiden
- kalkylräntan motsvarar *internränta* (1,5%) + *ränterisk*. Ränterisken är 1 % vid avtalstider tom 5 år och 2 % vid avtalstider över 5 år.
- Hyresberäkning görs genom annuitetsmetod. Hyran betalas i förskott för varje period.
- Indexering av hyresnivån ska göras årligen genom 60–100 % av KPI (oktoberindex).

Internhyresmodell för kollektivtrafikfastigheter

From 2020 har Västra Götalandsregionen, genom Västfastigheter, tagit över ägande och förvaltningsansvar av fastigheter med infrastrukturell användning (t. ex spårvagnsdepå och resecentrum) från Västtrafik AB, HIGAB samt Göteborgs Stad. En särskild internhyresmodell är framtagen av Västfastigheter i samarbete med Västtrafik. Riktlinje för internhyra inom Västra Götalandsregionens kollektivtrafikfastigheter beslutades av Regionfullmäktige 2020-05-19 (RS 2017-05098).

Rutin för hantering av internhyra för kollektivtrafikfastigheter är under framtagande och kommer när den är klar att läggas som en del i dokumentet ”Rutin för hantering av internhyra inom Västra Götalandsregionens lokaler”.