

Beslutad av: Regionstyrelsen, 2018-02-20

Diarienummer: RS-2017-05098

Giltighet: från 2018-02-20 till 2023-02-19

Riktlinje

för internhyra inom Västra Götalandsregionens lokaler

Riktlinjen gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Koncernstab Verksamhetsuppföljning, ekonomi och inköp, Koncernkontoret

Dokumentet ersätter: Avsnitt 4 samt Bilaga 2, 3 och 4 i Översyn av Västra Götalandsregionens
Investeringsprocess, investeringsmodell och internhyresmodell (RS-236-2012)

Innehåll

Sammanfattning	4
Syfte	4
Hyressättningsobjekt	4
Ytor	4
Avtal	4
Avtals- och uppsägningstid	4
Befintliga lokaler	4
Ägarstyrda investeringar	5
Verksamhetsstyrda investeringar med ekonomiskt drivna motiv	5
Uppsägning	5
Totalhyra	5
Hyresstart	5
Gränsdragning	5
Fastighetsindex	6
Tillfällig uthyrning	6
Lokala överenskommelser	6
Hyresgästens accept	6
Ansvar för hyra i vakanta lokaler	6
Uppsägning av del av lokal	6
Uthyrning i andra hand	6
Gallerialösningar	7
Evakueringslokaler	7
Allmänt	7
Hyreskonsekvenser	7
Hyressättning av befintliga lokaler	7
Höjning av värdefaktor	8
Hyressättning vid ägarstyrda fastighetsinvesteringar	8
Mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar	8

Hyrestäckning vid ägarstyrda fastighetsinvesteringar	8
Verksamhetsstyrda fastighetsinvesteringar	9
Tekniskt drivna fastighetsinvesteringar	9
Ekonomiskt drivna fastighetsinvesteringar	9
Intern omsättningshyra för restaurang och cafélokaler	9
Självkostnadshyra för nya regionens hus i Göteborg	9
Hyressättning för konkurrensutsatt vårdverksamhet	9
Hyressättning inom externt inhyrda lokaler	10

Sammanfattning

- Denna riktlinje är framtagen till följd av regionfullmäktiges beslut om ”Policy för Västra Götalandsregionens hantering av internhyra”.
- Förutom denna riktlinje ska Västfastigheter årligen ta fram förslag till mer detaljerade tillämpningsanvisningar, som beslutas av ekonomidirektören.
- Målgruppen för policyn är samtliga nämnder och styrelser som är berörda av lokalupplåtelse genom fastighetsnämnden.
- Riktlinjen omfattar VGR:s ägda lokaler, samt 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 riktlinje.

Syfte

Syftet med riktlinjen är att, utifrån policyn, förtydliga styrande principer för hyressättning av VGR:s lokaler.

Hyressättningsobjekt

Hyressättningen ska göras på lokalnivå, inte för enskilda rum. Med lokal avses i första hand en viss avdelning som är fysiskt, geografiskt avgränsad.

Ytor

Det areabegrepp som används vid uppmätning av Västra Götalandsregionens lokaler är bruksarea (BRA). Bruksarean är uppdelad i hyressatt och inte hyressatt yta. Den hyressatta ytan avser enskild och gemensam bruksarea (även benämnd som lokalarea, LOA). Exempel på inte hyressatt bruksarea (övrig bruksarea, ÖVA) är utrymmen som är avsedda för byggnadens drift och allmän kommunikation.

Avtal

Skriftliga internhyresavtal ska alltid upprättas. Tecknande av avtal för lokal ska ske mellan fastighetsnämnden och aktuell nämnd/styrelse.

Avtals- och uppsägningstid

Följande avtalstider ska gälla för interna hyresavtal:

Befintliga lokaler

För befintliga lokaler ska *ettårig avtalstid* med *sex månaders uppsägningstid* gälla.

Ägarstyrda investeringar

Vid hyressättning till följd av ägarstyrda investeringar ska avtalstiden vara:

- 20 år vid nybyggnationer
- 15 år vid ombyggnationer.

Verksamhetsstyrda investeringar med ekonomiskt drivna motiv

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 ingångna avtal.

Totalhyra

Internhyran ska vara en totalhyra. I totalhyran ska följande tjänster¹ och kostnader (undantaget kostnader för kameraövervakning) ingå:

- ränta och avskrivning
- media
- fastighetsdrift
- markskötsel
- sophämtning av samtliga avfallsfraktioner från hämtningsställe för extern entreprenör
- underhåll
- administration och försäkring
- datanät
- brandlarm
- tekniska säkerhetsanläggningar

Hyresstart

Hyresgästerna ska börja att betala hyra fr.o.m. hyresstart enligt gällande internt hyresavtal. En godkänd slutbesiktning ska dock vara genomförd innan hyresstart kan ske.

Gränsdragning

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

¹ I hyran ingår endast nuvarande standard. Eventuella standardhöjande åtgärder/investeringar ska medföra hyreshöjning.

Fastighetsindex

Internhyrorna ska årligen justeras genom VGR:s modell för fastighetsindex.²
Fastighetsindex fastställs i VGR:s budgetprocess.

Tillfällig uthyrning

Om en hyresgäst vill hyra en tillfällig lokal ska ett tillfälligt, och skriftligt, kontrakt upprättas medan det ordinarie kontraktet förblir oförändrat.

Lokala överenskommelser

Lokala serviceavtal om utförandet av olika uppgifter får träffas mellan parterna där så är lämpligt.

Hyresgästens accept

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

Ansvar för hyra i vakanta lokaler

Vid vakanser ansvarar fastighetsnämnden för hela hyresbortfallet.

Uppsägning av del av lokal

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

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.

² Med undantag för hyresavtal där marknadshyra alternativt omsättningshyra tillämpas.

Gallerialösningar

En hyresgäst som hyr mer än 50 procent av den uthyrningsbara ytan inom ett förvaltningsobjekt betraktas som dominerande och ska därför ansvara för skötsel och utrustning knuten till övrig bruksarea (ÖVA), såsom entréer, allmän kommunikation och andra gemensamma utrymmen.

I de fall där det saknas en dominerande hyresgäst ska hyresgästerna betala ett hyrestillägg som motsvarar sin andel av skötsel- och utrustningskostnader (t.ex. städkostnad) för aktuella ÖVA-utor.

Evakueringslokaler

Allmänt

Västfastigheter ska ansvara för att tillhandahålla och bekosta nödvändiga ersättningslokaler enligt genomförandebeslut. Detta gäller dock enbart vid genomförande av ägarstyrda investeringar. Västfastigheter bekostar inte flytten åt verksamheten.

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 i stället betala internhyra för evakueringslokalerna. Internhyran ska sättas till samma nivå per kvadratmeter som för den rivna lokalen, men justeras efter antal kvadratmeter i evakueringslokalen. Om evakueringslokalerna medför en högre självkostnad än vad internhyran ger ska mellanskillnaden anges som ett särskilt behov av regionbidrag i genomförandebeslutet.

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

Hyressättning av befintliga lokaler

Generellt för samtliga, befintliga lokaler är att hyressättningen sker genom formeln

Internhyran = Basvärdet x Area x Lokaltyps faktor x Värdefaktor där

- *Basvärde* innebär genomsnittligt självkostnadspris. Pga. skilda ekonomiska förutsättningar ska det finnas tre olika basvärdesnivåer:
 - vård och övriga lokaler
 - folkhögskolor
 - naturbruk
- *Area* innebär hyressatt bruksarea

Lokaltypsfaktor är ett mått på lokalens komplexitet. Faktorerna ska vara desamma för samtliga hyresgäster

- *Värdefaktor* är en beskrivning av lokalens modernitet. Vård- och övriga lokaler, folkhögskolor respektive naturbruk har särskilda värdefaktorer.

Höjning av värdefaktor

Värdefaktorerna ska justeras årligen efter byggkostnadsutvecklingen med Statistiska centralbyrån (SCB) som referens.

Hyressättning vid ägarstyrda fastighetsinvesteringar

Vid genomförande av ägarstyrda fastighetsinvesteringar ska hyressättning ske enligt samma metod som för befintliga lokaler. Det som ska skilja sig mot befintliga lokaler är att:

- värdefaktorn alltid sätts till den *högsta* vid nybyggnation, och att
- värdefaktorn *kan sättas till den högsta* vid ombyggnation om åtgärden avser en *total ombyggnation* av berörda lokaler. Vid mindre omfattande ombyggnationer sätts faktorn till näst- alternativt tredje högsta nivån beroende på omfattning.

Vid förändringar i systemhandling, som begärs av verksamheten/hyresgästen efter att genomförandebeslut har fattats, utgår tilläggshyra/självkostnadshyra under 10 år för hela merutgiften för investeringen.

Mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar

De investeringar som i VGR:s detaljerade investeringsplan benämns som mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar ska hyressättas på samma sätt som övriga verksamhetsdrivna investeringar.

Hyrestäckning vid ägarstyrda fastighetsinvesteringar

Grundprincipen för internhyran är att hyresgästen ska *bära huvuddelen av kostnaden* som uppstår till följd av ägarstyrda fastighetsinvesteringar. Dock inte hela eller mindre än hälften av kostnaden.

Med en sådan s.k. ”*golvhyra*” säkerställs internhyrans intentioner om hushållning av resurser och behovet av regionbidrag till fastighetsnämnden begränsas.

Verksamhetsstyrda fastighetsinvesteringar

Tekniskt drivna fastighetsinvesteringar

Tekniskt drivna fastighetsinvesteringar ska bekostas via fastighetsindex och medför inga andra hyreskonsekvenser.

Ekonomiskt drivna fastighetsinvesteringar

Hyressättning vid ekonomiskt drivna fastighetsinvesteringar ska ske genom självkostnadsprincip

Intern omsättningshyra för restaurang och cafélokaler

Lokaler för restaurang- och caféverksamhet (där regionservice är hyresgäst) ska hyressättas genom omsättningshyra fr.o.m. 2018-01-01. Årshyran ska utgöra 7,5 procent av försäljningsvolymen/nettoomsättningen (försäljningsintäkt exklusive moms och andra eventuella skatter/avgifter) som genereras i berörda lokaler.

Omsättningshyran får inte understiga en *miniminivå* motsvarande drift och underhållskostnad för aktuell yta.

Lokaler för kök är undantagna från omsättningshyra och innebär fortsatt tillämpning av internhyra.

Eventuella tilläggsavtal som är kopplade till åtgärder i berörda lokaler fortsätter att löpa oförändrat fram till och med att slutbetalning är gjord.

Nyttillkomna investeringar ska inte omfattas av omsättningshyran.

Självkostnadshyra för nya regionens hus i Göteborg

Nya regionens hus i Göteborg kommer efter färdigställande under 2019 att hyressättas genom självkostnadsprincip.

Hyressättning för konkurrensutsatt vårdverksamhet

För VGR:s konkurrensutsatta vård ska marknadshyra tillämpas.

Hyressättning inom externt inhyrda lokaler

När fastighetsnämnden upplåter lokaler i andra hand inom externt inhyrda fastigheter ska marknadshyra tillämpas.