

Gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Carl Öhrman, (caroh10), Strateg

Godkänd av: Ann-Charlotte Lilja Järnström, (ancja6), Ekonomidirektör

Giltig från: 2024-05-07

Giltig till: 2029-04-24

# Riktlinje

för hantering av hyra för Västra Götalandsregionens  
kollektivtrafikfastigheter

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	3
Syfte.....	3
Bakgrund.....	3
Omfattning.....	4
Allmänt.....	4
Förutsättningar .....	4
Uthyrning i andra hand .....	5
Hyresavtal .....	5
Princip för hyressättning .....	5
Gränsdragning .....	5
Avtalstider, hyresavtal .....	6
Hyresnivå och indexering .....	6
Internräntejustering .....	6
Åtgärder utanför hyrans omfattning – FÖK & SÖK.....	6
Fastighetsinvesteringar, Västtrafiks initiativ .....	7
Reinvesteringar, Västtrafiks initiativ.....	7
Nedsättning av internpriset – evakuering.....	7
Relaterade dokument.....	8

## Sammanfattning

- Denna riktlinje är framtagen till följd av regionfullmäktiges beslut om ”Samarbetsavtal med Göteborgs stad om spårvagndepå Ringön” samt ”Policy för Västra Götalandsregionens hantering av internhyra”
- Förutom denna riktlinje ska Fastighet stöd och service årligen ges möjlighet att i samarbete med Västtrafik AB ta fram förslag till mer detaljerad rutinbeskrivning som beslutas av ekonomidirektören på Koncernkontoret.
- Målgruppen för riktlinjen är nämnder och styrelser som är berörda av lokalupplåtelse för kollektivtrafiken genom Styrelsen för fastighet stöd och service.
- Riktlinjen omfattar Västra Götalandsregionens ägda fastigheter för kollektivtrafik samt hyreskonsekvenser vid genomförande av fastighetsinvesteringar inom dessa fastigheter.

## Syfte

Syftet med riktlinjen är att, utifrån policyn, redovisa styrande principer för hyressättning av Västra Götalandsregionens ägda fastigheter för kollektivtrafik.

## Bakgrund

Västra Götalandsregionen och Fastighet stöd och service (tidigare Västfastigheter) har under 2019–2020 tagit över ägandet och förvaltningsansvar av fastigheter för kollektivtrafik (bland annat spårvagnsdepåer och resecentrum) från Västtrafik, HIGAB samt Göteborgs Stad. Enligt beslut i Regionfullmäktige 2018-06-18 (RS 2018 02612, § 156) gav Regionfullmäktige Fastighet stöd och service (FFSS) i uppdrag att utarbeta en internhyresmodell för kollektivtrafikfastigheter och återkomma till regionfullmäktige för godkännande. En sådan modell är nu framtagen av FFSS i samarbete med Västtrafik.

Modellen bedöms inrymmas under Västra Götalandsregionens policy för hantering av internhyra (RS 2017 05098) genom att utgöra en ny riktlinje för kollektivtrafikfastigheter. Regionstyrelsen har tidigare (2018-02-20, RS 2017 05098)

beslutat om en annan riktlinje som hanterar internhyra inom Västra Götalandsregionen övriga lokaler.

## Omfattning

Modellen omfattar endast uthyrning av regionägda fastigheter/lokaler för **kollektivtrafikändamål**\* som sker från FFSS till Västtrafik. Övrig uthyrning inom dessa fastigheter avseende **kommersiellt ändamål** ska ske av FFSS till respektive extern hyresgäst på marknadsmässiga/affärsmässiga grunder.

\*Depåer för **spårvagn, tåg, buss, resecentrum** och **pausbodar**. I nuläget saknas befintliga, regionägda tågdepåer som ska hyressättas enligt denna internhyresmodell. Eventuellt framtida tillkommande objekt ska dock omfattas av riktlinjen vilket sker genom att rutinbeskrivningen utökas. Utformning ska då ske i likhet med delmodell för spårvagnsdepå med bla självkostnadsbaseras hyressättning som grund.

## Allmänt

FFSS kommer att utgöra hyresvärd och hyra ut objekten till Västtrafik.

Uthyrningen ska regleras genom skriftliga hyresavtal. FFSS har inte möjlighet att ansöka om ägarbidrag/regionbidrag till följd av eventuellt budgetunderskott som uppstår på grund av övertagna kollektivtrafikfastigheter. Principen för hyressättning är självkostnad och utgår från kostnadsläge år 1 (dvs 2020). Objekten hyrs ut i befintligt skick vid tillträdesdagen.

## Förutsättningar

- Internhyresmodellen avser endast fastigheter\* som tas över med äganderätt. Eventuella serviceåtaganden i inhyrda fastigheter ska regleras genom fastighetsöverenskommelse (FÖK) och/eller serviceöverenskommelse (SÖK) mellan FFSS och Västtrafik.
- Modellen är enbart styrande för uthyrning av fastighet, eller del av fastighet, som innehåller byggnad/lokal. Med byggnad/lokal avses en varaktig konstruktion som består av tak och väggar varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark (uthyrning av hållplatser ingår ej).

- Depåer omfattar huvudsakligen hela fastigheten (dvs byggnader, mark, spår- och övriga anläggningar och inte enskilda lokaler).

\*Med fastigheter avses även i denna modell de byggnader som står på mark upplåtna med arrende eller tomträtt.

## Uthyrning i andra hand

Västtrafik avser att upplåta vissa anläggningar eller del av anläggning i andra hand till den/de trafikföretag som från tid till annan har upphandlats att bedriva trafiktjänster

## Hyresavtal

Avtalen ska vara skriftliga och utformas efter denna modell. Samtliga avtal tecknas på fastighetsägarnas blanketter.

## Princip för hyressättning

Hyressättningen ska ske genom årshyra med självkostnadsprincip. Hyresnivån utgår från kostnadsläge år 1 (2020). Självkostnadshyran är baserad på dels FFSS kostnader för drift och underhåll och dels kapitaltjänstkostnader i form av internränta och avskrivningskostnad.

## Gränsdragning

En särskild gränsdragningslista har upprättats för kollektivtrafikfastigheter av Hyresvärden i samarbete med Hyresgästen som är beslutat i övergripande styrgrupp mellan FFSS och Västtrafik. Gränsdragningen beskriver både vilka tillbehör och anläggningar som är hyresvärdens respektive hyresgästens ansvar men även vissa specifika åtgärder som respektive part ansvarar för. Gränsdragningen är baserad på SKR:s gränsdragningslista "Här går gränsen" men är justerad efter fastighetstypens särskilda förutsättningar.

OBS: I de fall som Hyresvärden delegerat utföransvaret för åtaganden som åligger fastighetsägaren (F) enligt gränsdragningslistan till hyresgästen så ansvarar hyresgästen för att redovisa kostnader och åtgärder på ett transparent sätt till Hyresvärden. Detta gäller även eventuella serviceavtal:

Hyresgästen (alternativt hyresgäst i andra hand) ska redovisa leverantörer, ramavtal, avtalstider m.m. på ett sätt som ger hyresvärden full insyn. Innan Hyresgästen/andrahandshyresgästen tecknar ett nytt externt serviceavtal/ramavtal ska hyresvärden ges möjlighet att avgöra om nytecknande ska ske eller om ett av hyresvärdens befintliga avtal ska användas.

## Avtalstider, hyresavtal

Upplåtelseid, uppsägningstid och förlängningstid kommer att variera beroende på anläggningstyp. Detta regleras därför i detalj genom rutinbeskrivning samt i respektive hyresavtal.

## Hyresdebitering och kostnader för drift och underhåll

Drift- och underhållskostnader ingår med ett fast belopp i hyran.

## Hyresnivå och indexering

Hyrorna ska årligen justeras genom VGR:s modell för fastighetsindex<sup>1</sup>, dock lägst 2%. Fastighetsindex fastställs i VGR:s budgetprocess. Även tilläggsavtal kommer att indexregleras. För 2023 gäller ett fastighetsindex på 2 %.

<sup>1</sup>Med undantag för hyresavtal där marknadshyra alternativt omsättningshyra tillämpas

## Internräntejustering

Vid eventuell justering av VGR:s internränta ska hyresnivån omräknas proportionellt.

## Åtgärder utanför hyrans omfattning – FÖK & SÖK

Om Västtrafik vill få hjälp med åtgärder som inte omfattas av hyran (och som inte uppfyller VGR:s krav för vad som är att betrakta som investering) kan särskilda överenskommelser träffas

mellan FFSS och Västtrafik och regleras genom årlig fastighetsöverenskommelse (FÖK).

Om Västtrafik önskar avlastning för att frigöra tid till egen kärnverksamhet kan överenskommelse om tjänster ur tjänstekatalog från Fastighet, Stöd och Service träffas mellan Förvaltningen för fastighet, stöd och service och Västtrafik. Dessa regleras genom årlig serviceöverenskommelse (SÖK).

SÖK kan upprättas årsvis mellan Försörjningsförvaltningen och beställande förvaltning.

SÖK utgår från ägarstyrda tjänster, förvaltningsfinansierade tjänster och styckavrop (budgetindikation).

SÖK beslutas av parternas nämnd/styrelse.

## Fastighetsinvesteringar, Västtrafiks initiativ

Fastighetsinvesteringar, där Västtrafik är initiativtagare, ska finansieras/hanteras enligt VGR:s investeringspolicy och bekostas genom självkostnadshyra.

## Reinvesteringar, Västtrafiks initiativ

Reinvesteringar ingår i hyran enligt gränsdragning med maximalt den nivå som innebär att Fastighet stöd och service får kostnadstäckning genom indexering. Detta beräknas utifrån kostnadsläge 2020. Reinvesteringar utöver denna nivå ska bekostas av Västtrafik genom tillägghyra/tilläggsavtal med självkostnadsprincip.

## Nedsättning av internpriset – evakuering

Västtrafik har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att FFSS låter utföra arbete för att sätta anläggningen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll. Undantag är sådana arbeten där Västtrafik hindras tillträde till anläggningen till följd av reinvesteringar på initiativ av FFSS.

Nedsättning av hyran (grundhyran) ska då ske proportionellt med den yta och den tid som Västtrafik hindras tillträde.

På grund av att FFSS saknar täckning för denna eventuella hyresvakans ska motsvarande belopp erhållas genom ägarbidrag (regionbidrag/evakueringsbidrag).

## Relaterade dokument

[Västra Götalandsregionens policy för hantering av internhyra](#)

[Rutin för hantering av internhyra inom Västra Götalandsregionens lokaler 2024](#)

# Information om handlingen

**Handlingstyp:** Riktlinje

**Gäller för:** Västra Götalandsregionen

**Innehållsansvar:** Carl Öhrman, (caroh10), Strateg

**Godkänd av:** Ann-Charlotte Lilja Järnström, (ancja6), Ekonomidirektör

**Dokument-ID:** RS8631-1454170937-47

**Version:** 1.0

**Giltig från:** 2024-05-07

**Giltig till:** 2029-04-24