

Gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Carl Öhrman, (caroh10), Strateg

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

Giltig från: 2025-03-04

Giltig till: 2027-02-20

Rutin för hantering av internhyra inom Västra Götalandsregionens lokaler 2025

Innehållsförteckning

Sammanfattning	6
Hyressättning för vård och övriga lokaler, naturbruksskolor och folkhögskolor	7
Hyressättningsobjekt.....	7
Ytor.....	10
Avtal	10
Totalhyra	12
Hysesstart	13
Gränsdragning	13
Fastighetsindex.....	13
Tillfällig uthyrning.....	13
Serviceåtgärder utanför hyresavtalet – FÖK.....	14
Hyresgästens accept	14
Ansvar för hyra i vakanta lokaler	14
Uppsägning av del av byggnad	14
Hyresgästens uthyrning i andra hand	14
Gallerialösningar	14
Evakueringslokaler	15
Köp och försäljning av mark samt nyttjanderätt	17
Master, antenner.....	17
Miljö/avfallsrum – Ansvarsfördelning hyra	17
Bekostnad av hyresgäst Anpassning	18
Hyressättning av befintliga lokaler	18
Hyressättning av ägarstyrda fastighetsinvesteringar.....	24
Hyressättning vid nybyggnation.....	24

Hyressättning vid ombyggnation	25
Teknisk infrastruktur.....	26
Hyressättning av mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar	27
Verksamhetsstyrda fastighetsinvesteringar	27
Intern omsättningshyra för restaurang- och cafélokaler	28
Omfattning.....	28
Hyra.....	29
Avtal	29
Investeringar	29
Hyressättning av aktivitetsbaserade lokaler	29
Hyrans omfattning.....	30
Indexering	30
Fastighetsinvestering.....	30
Avtal och avtalstider	31
Förvaltningen för fastighet, stöd och services uthyrning i andra hand.....	32
Bashyra	32
Gemensamma ytor.....	32
Vakanser	32
Oförutsedda kostnader	32
Inre underhåll	33
Investering	33
Hyressättning av konkurrensutsatt vårdverksamhet inom VGR:s ägda lokaler	33
Bashyra för befintlig lokal	33
Tillägghyra vid ombyggnad/investering.....	33
Hyresmodell för kollektivtrafikfastigheter	34
Syfte.....	34

Allmänt.....	34
Omfattning.....	34
Princip för hyressättning	35
Delmodeller.....	35
Ytor.....	35
Avtal	35
Avtalstyper	36
Avskrivningstid	37
Konst	37
Avtalstid	37
Reinvesteringar.....	37
Verksamhetsstyrda investeringar.....	37
Uppsägning	38
Hysesstart	38
Gränsdragning	38
Hysesdebitering och kostnader för drift och underhåll	39
Fastighetsindex.....	39
Tillfällig uthyrning	39
Internräntejustering	39
Fastighetsskatt	39
Hysesmoms	40
Markköp.....	40
Serviceåtgärder utanför hyresavtalet	40
Nedsättning av internpriset - evakuering	40
Tvist.....	41
Tolkningsföreträde	41
Mötesformer	41

Hyressättning av befintliga lokaler	41
Hyressättning av ägarstyrda investeringar	42
Verksamhetsstyrda fastighetsinvesteringar	42
Bilaga 1 Exempel på tolkningar avseende lokaltyp	44
Bilaga 2 Exempel på gränsdragning Teknisk infrastruktur/hyressättnings-principer för ny- och ombyggnation	46
Relaterade dokument	47

Sammanfattning

Denna rutin är framtagen utifrån:

- Policy för Västra Götalandsregionens hantering av internhyra
- Riktlinje för internhyra inom Västra Götalandsregionens lokaler
- Riktlinje för interhyra inom Västra Götalandsregionens kollektivtrafikfastigheter

Syftet med rutinen är att utifrån policy och riktlinjer redovisa detaljerade och styrande principer för hyressättning av Västra Götalandsregionens lokaler.

Målgruppen för rutinen är fastighetsförvaltare med flera som arbetar med detaljerade internhyresfrågor inom Västra Götalandsregionen.

Rutinen omfattar Västra Götalandsregionens ägda lokaler samt vissa extern inhyrda lokaler och hyreskonsekvenser vid genomförande av fastighetsinvesteringar inom dessa lokaler.

Rutinen omfattar även Västra Götalandsregionens ägda fastigheter för kollektivtrafik samt hyreskonsekvenser vid genomförande av fastighetsinvesteringar inom dessa fastigheter.

Begrepp som avser investeringar i ”Policy för Västra Götalandsregionens hantering av investeringar” används och gäller även i denna rutin.

Detta dokument avser anvisningar för hyressättning under 2025. På grund av att vissa ingående värden kommer att förändras varje år kommer också en ny version av dokumentet att upprättas och gälla för varje enskilt år.

För genomförandebeslut från och med 2023-04-01 gäller nya lokaltyps faktorer (11-18).

Hyressättning för vård och övriga lokaler, naturbruksskolor och folkhögskolor

På grund av 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 och geografiskt avgränsad. Lokalerna är indelade i olika lokaler, som även genererar olika hyresnivåer. Nedan redovisas ett antal exempel på lokaler inom respektive lokaltyp. För lokaltyp 1-8 gäller beslutade investeringar fram till och med 2023-03-31. Från och med 2023-04-01 gäller lokaltyp 11-18.

1. Parkering med mera

- a. Garage
- b. Ungdjur, fårhus, ladugård med mera oisolerad

2. Mycket enkla lokaler

- a. Förrådslokaler
- b. Centralförråd
- c. Arkivlokaler (E120)
- d. Svinhus, ladugård med mera isolerad

3. Enkla lokaler

- a. Omklädning inklusive duschar
- b. Verkstäder/hjälpmiddelscentral
- c. Elevhem (dusch och toalett i korridor)
- d. Avemballering, transithall

4. Generella lokaler och enklare specialisering

- a. Kontor
- b. Utbildningslokaler
- c. Matsal
- d. Bibliotekslokaler
- e. Terapilokaler (fysioterapi, arbetsterapi)
- f. Sjukhusapotek
- g. Städcentraler

- h. Elevhem (dusch och toalett till varje rum)
- i. Smådjurshus, hundhus med mera isolerade

5. Generella vårdlokaler

- a. Mottagningar sjukhus och vårdcentraler
- b. Vårdavdelningar
- c. Sterilcentraler
- d. Tandvård

6. Speciella lokaler

- a. Enklare operation/dagkirurgi- samt enklare laboratorielokaler
- b. Rättspsykiatri; mottagning och vårdavdelning

7. Mycket speciella lokaler

- a. Förlossningsavdelningar
- b. Specialvårdsavdelningar, exempelvis intensivvård och neonatal
- c. Operations- och laboratorielokaler
- d. Röntgenlokaler
- e. Laboratorielokaler (forskningslab)
- f. Bassäng med bi-lokaler
- g. Storkök

8. Exceptionella lokaler

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

11. Parkering med mera

- a. Garage
- b. Ungdjur, fårhus, ladugård med mera oisolerad

12. Mycket enkla lokaler

- a. Förrådslokaler
- b. Centralförråd
- c. Svinhus, ladugård med mera isolerad

13. Enkla lokaler

- a. Omklädning inklusive duschar
- b. Verkstäder/hjälpmiddelscentral
- c. Elevhem (dusch och toalett i korridor)
- d. Avemballering, transithall

14. Generella lokaler och enklare specialisering

- a. Kontor
- b. Utbildningslokaler
- c. Matsal
- d. Bibliotekslokaler
- e. Terapilokaler (sjukgymnastik, arbetsterapi)

- f. Städcentraler
- g. Enklare arkiv
- h. Elevhem (dusch och toalett till varje rum)
- i. Smådjurshus, hundhus med mera isolerade

15. Generella vårdlokaler

- a. Mottagningar sjukhus och vårdcentraler
- b. Vårdavdelningar
- c. Sterilcentral enkel
- d. Tandvård

16. Speciella lokaler

- a. Enklare laboratorielokaler
- b. Specialisttandvårdslokaler
- c. Arkiv enligt arkivlagen
- d. Mindre IT-rum
- e. Enklare röntgen
- f. Psykiatri vårdavdelning

17. Mycket speciella lokaler

- a. Förlossningsavdelningar
- b. Specialistvårdsavdelningar, exempelvis intensivvård och neonatal
- c. Rättspsykiatri, mottagning och vårdavdelning
- d. Operations- och laboratorielokaler
- e. Röntgenlokaler
- f. Laboratorielokaler (forskningslag)
- g. Sterilcentral avancerad (jfr TBS och BOIC)
- h. Bassäng med bi-lokaler
- i. Storkök

18. Exceptionella lokaler

- a. Avancerade operationslokaler med hybridteknik (exempelvis BOIC)
- b. Avancerade laboratorielokaler med renluftsteknik med mera
- c. Strålbehandling med mera
- d. Datahallar, regiongemensamma serverhallar
- e. Nytt växthus (med flera klimatzoner) inom Botaniska trädgården

Exempel på tolkningar avseende lokaltyper finns i bilaga 1 i slutet på denna rutin.

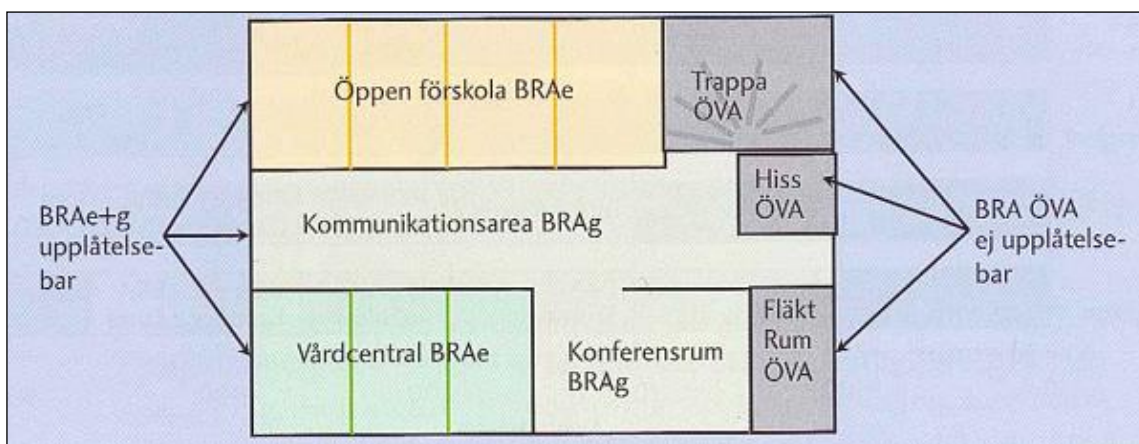
Ytor

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

Hyressatt yta delas i sin tur upp i 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 innefattar övriga area (BRA ÖVA). Dessa utrymmen är avsedda för byggnadens drift och allmän kommunikation. Detta ytor är inte upplåtelsebara.

Figur som visar förhållande mellan olika area-begrepp (från projektet Utveckling av Fastighetsföretagande i Offentlig Sektors skrift "Rätt begrepp, version 2")



Avtal

Skriftliga internhyresavtal ska alltid upprättas. Tecknande av avtal för lokal ska ske mellan styrelsen för fastighet stöd och service och aktuell nämnd eller styrelse. Vid förändring i hyresobjekt och vid investeringar i ny- eller ombyggnader tecknas nya avtal som ersätter de tidigare. Avtal tecknas på formulär som förvaltningen för fastighet, stöd och service tillhandahåller. Internhyresavtalet ska 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 till exempel uthyrning av tidigare vakanta lokaler. Observera att i Faciliate utgör inte en överenskommelse om hyreshöjning ett eget avtal utan den förtydligar en hyresjustering som görs inom ett internt upplåtelseavtal.

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

Avskrivningstid

Förvaltningen för fastighet, stöd och service 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 och 15 år vid ombyggnationer. Avtalstiden ska alltid löpa hela det sista året ut. Exempelvis: om avtalstiden börjar gälla 2025-06-01 och avser en nybyggnation, och därmed 20 år, ska avtalstiden löpa till och med 2045-12-31.

Verksamhetsstyrda investeringar (ekonomiskt styrda)

Vid hyressättning till följd av verksamhetsstyrda investering, med ekonomiskt driva motiv, ska hyresgäster återbetala investeringen inom en period av 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 förvaltningen för fastighet, stöd och service (FFSS) och av berörd förvaltare.

Observera att om en investering avslutas innan den är avskriven fullt ut, ska Ekonomi inom FFSS informeras, så att investeringen kan utrangeras i förvaltningen för fastighet, stöd och services anläggningsregister.

Totalhyra

Internhyran är en totalhyra. I totalhyran ska följande tjänster¹ och kostnader² ingå:

- ränta och avskrivning
- media
- fastighetsdrift

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

² Se not 1.

- markskötsel
- sophämtning av samtliga avfallsfraktioner från hämtningsställe för extern entreprenör
- förebyggande-, avhjälpande- och planerat underhåll
- administration och fastighetsförsäkring
- datanät
- brandlarm
- tekniska säkerhetsanläggningar³

Hysesstart

Hyresgästerna ska börja att betala hyra från och med hysesstart enligt gällande hyresavtal. En godkänd slutbesiktning ska dock vara genomförd innan hysesstart kan ske. När en hysesstart är föranledd av en investering sker aktivering av investeringens kapitaltjänstkostnader vid samma tidpunkt.

Gränsdragning

För gränsdragning mellan förvaltningen för fastighet, stöd och service och hyresgästens ansvar avseende utrustning och inredning ska Sveriges Kommuner och Regioners (SKR) Gränsdragningslista för kommuner och regioner gälla.

VGR tillämpar avsteg från SKR:s gränsdragningslista avseende mobilt fastighetsnät som i VGR:s tillämpning är F (fastighet).

Fastighetsindex

Internhyrorna ska årligen justeras genom Västra Götalandsregionens modell för fastighetsindex⁴, vilket fastställs i den årliga budgetprocessen. Även tilläggsavtal kommer att indexregleras. För 2025 gäller ett fastighetsindex på två procent.

Tillfällig uthyrning

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

³ Undantag gäller för kameraövervakning som hör till säkerhetsanläggningar som förvaltningen för fastighet, stöd och service ska ansvara för enligt säkerhetsstrategin, men som inte ska ingå i internhyra. Kostnaderna ska i stället hanteras genom serviceavtal då kameraövervakning inte tillhör fastighet i gränsdragningslistan. Hyresgästen betalar därför samtliga kostnader.

⁴ Med undantag för hyresavtal där marknadshyra alternativt omsättningshyra tillämpas.

Serviceåtgärder utanför hyresavtalet – FÖK

Om en hyresgäst vill utöka de servicetjänster som omfattas av hyresavtalet och gränsdragningslistan kan enskilda överenskommelser träffas med förvaltningen för fastighet, stöd och service. Detta sker genom så kallad fastighetsöverenskommelse (FÖK). FÖK är en ettårig överenskommelse mellan hyresgästen och förvaltningen för fastighet, stöd och service om de servicetjänster FFSS ska leverera till förvaltningen för hyresgästen inklusive uppskattade volymer och kostnader. FÖK:en omfattar både de tjänster FFSS 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 (så kallade genomförandebeslut).

Ansvar för hyra i vakanta lokaler

Vid vakanser ansvarar förvaltningen för fastighet, stöd och service 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. Förvaltningen för fastighet, stöd och service 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 Förvaltningen för fastighet, stöd och service. Hyresavtal för andrahandsuthyrning ska alltid upprättas i samråd med FFSS.

Gallerialösningar

Normalfall: en så kallad dominerande hyresgäst, som hyr mer än 50 procent 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 till exempel driftutrymmen.

Undantagsfall: när det saknas en dominerande hyresgäst får hyresgästerna ett hyrestillägg som motsvarar förvaltningen för fastighet, stöd och services skötsel- och utrustningskostnader (till exempel 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 förvaltningen för fastighet, stöd och service. Dock ingår inte ÖVA-ytor där hyresgästerna saknar tillträde, som till exempel driftutrymmen.

Evakueringslokaler

Förvaltningen för fastighet, stöd och service 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 styrelsen för fastighet stöd och service. För definition av vad som är att betrakta som evakuering/ evakueringskostnad se Förvaltningen för fastighet, stöd och services dokument ”[Handbok för investeringar](#)”.

Förvaltningen för fastighet, stöd och service bekostar inte flytt av verksamhet, inredning eller utrustning.

Arbetsordning och hyreskostnader via evakueringsbehov

Evakueringsbehov ska utredas av förvaltningen för fastighet, stöd och service och berörd förvaltning/bolag utefter följande rangordning. Den för VGR bästa lösningen ska väljas och beskrivas i investeringsprojektets beslutsunderlag till styrelsen för fastighet stöd och service och berörd utförarstyrelse.

1. Utredda möjligheten att vara kvar och bygga i etapper
2. Evakuera till annan av förvaltning/bolag eller VGR förfogad lokal. Eventuell bygganpassning betraktas som evakueringskostnad.
3. Evakuera till extern lokal som hyrs in. En tillfällig extern inhyrning betraktas som evakuering fram tills ombyggd lokal kan tas i bruk.

4. Evakuera till tillfällig paviljong inom fastigheten. En tillfällig paviljong betraktas som evakuering fram tills ombyggd lokal kan tas i bruk.

Nedan beskrivs olika scenario som kan inträffa vid en fastighetsinvestering.

Med långsiktigt nedan, menas ett lokalbehov med varaktighet på minst tre år och som sträcker sig en längre tid än att ny lokal kan tas i bruk. Med verksamhet menas förvaltning/bolag.

Följande exempel är att betrakta som evakuering:

- Vid behov av tillfälliga lokaler/evakueringslokaler under tid som ombyggnad av verksamhetens ordinarie lokaler pågår. Verksamheten ska fortsätta att betala hyra för de lokaler som byggs om.
- Om verksamhetens ordinarie lokaler rivs ska verksamheten i stället betala hyra för evakueringslokalen. Hyran sätts till samma nivå per kvadratmeter som för den rivna lokalen men justeras efter antal kvadratmeter i evakueringslokalen. Om evakueringslokalen medför en högre självkostnad än vad internhyran ger är mellanskillnaden en evakueringskostnad.

Följande exempel är inte att betrakta som evakuering:

- Om en förvaltning/bolag redan hyr lokal som kan användas vid evakuering finns inte behov av annan ersättningslokal. Regionbidrag utgår ej för hyra av lokal under evakueringen.
- Verksamhet som berörs av ombyggnad eller rivning och som långsiktigt flyttas in i annan lokal, paviljong eller extern inhyrning är inte en evakuering. Detta gäller även om lokalen behöver anpassas för ny verksamhet. Vid rivning utgår den gamla hyran. Vid ombyggnad fortsätter förvaltning/bolaget att betala hyra för den gamla lokalen som byggs om, där syftet med ombyggnaden är för förvaltningens/bolagets egen verksamhet.
- Om planeringen ändras under byggtiden och annan verksamhet inom förvaltning/bolag flyttar in i de ny-/ombyggda lokalerna och den evakuerade verksamheten kvarstannar i evakueringsläget, räknas evakueringen inte som tillfällig utan för långvarigt bruk. Verksamheten börjar

att betala hyra för de tidigare evakueringslokalerna vid samma tidpunkt som ny-/ombyggd lokal kan tas i bruk.

Avvikelser av evakueringskostnader/-utgifter efter genomförandebeslut.

Eventuella evakueringsbehov ska beskrivas i förstudien och inför genomförandebeslut. Nya eller utökade evakueringsbehov efter genomförandebeslut bekostas av verksamheten.

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 (till exempel ledningsrätt) av mark som inte är avsedd att vara tomtmark ska eventuell intrångsersättning tillfalla nyttjanderättshavaren, det vill säga 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 styrelsen för fastighet stöd och service berättigad till eventuell extern ersättning.

Miljö/avfallsrum – Ansvarsfördelning hyra

För rumsfunktioner kopplade till avfallshantering gäller följande ansvarsfördelning avseende internhyra:

ÖVA yta, inte hyressatt

- **Återvinningsrum** utanför enheter i kulvert eller på våningsplan.
- **Soprum** i kulvert där restavfall samlas från enheternas sopnedkast, t.ex. karusellrum
- **Miljöstation** inklusive rangeringsytor för trucktåg, yta för kärntvätt, rum/yta för farligt avfall och rum/yta för sekretessavfall.
- **Kyl/kylrum** för smittförande avfall

Serviceorganisationen betalar hyra

- Ytor för smutstvätt i miljöstationen/godsmottagningen

Övrig verksamhet betalar hyra för egna/exklusiva lokaler (i eller utanför avdelning):

- **Miljörum/Sköljrum/Desinfektionsrum** inklusive egna kylar/kylrum för smittförande avfall, rum/yta för farligt avfall och sekretessavfall.

Bekostnad av hyresgästanpassning

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

Hyressättning av befintliga lokaler

Generellt för samtliga, befintliga lokaler är att hyressättningen baseras på lokalens egenskaper och inte dess öronmärkta kostnad, det vill säga en så kallad **funktionshyra**. Hyresnivån sätts därför genom en fast formel:

Internhyra = Basvärde x Area x Lokaltyps faktor x Värdefaktor.

På grund av att alla lokaler klassades/värderades enligt ny modell under 2012 så har också varje lokal en lokaltyps faktor 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 ytkorrigering.

Basvärde

Det finns tre olika basvärden, ett för varje delmodell, som avser genomsnittligt självkostnadspris för respektive delmodell. Basvärdena justeras årligen genom regionens fastighetsindex. För 2025 gäller följande tre basvärden (avrundat till hela kronor) för lokalarea (LOA):

- Vård- och övriga lokaler = 995 kr/kvm LOA
- Folkhögskolor = 590 kr/kvm LOA
- Naturbruk = 111 kr/kvm LOA (exklusive driftkostnad).

Area

Arean som avses är den hyressatta ytan, det vill säga 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”). För beslut som tas från och med 2023-04-01 och framåt, ska lokaltyp 11-18 användas. De olika lokaltypsfaktorerna är följande:

Lokaltyp	Lokaltypsfaktor
1. Parkering med mera	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

För beslut tagna från och med 2023-04-01 och framåt	Lokaltyps faktor
11. Parkering med mera	0,3
12. Mycket enkla lokaler	0,7
13. Enkla lokaler	0,9
14. Generella lokaler och enklare specialisering	1,0
15. Generella vårdlokaler	1,3
16. Speciella lokaler	1,5
17. Mycket speciella lokaler	1,8
18. Exceptionella lokaler	2,2

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

Förvaltningen för fastighet, stöd och service 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 årsnivå, det vill säga värdefaktorn sänks inte från gällande, högsta nivå.

Samtliga värdefaktorer till och med 2025

Vård och övriga lokaler

Byggkostnadsutveckling 2022–2023: 10,3 %

Fastighetsindex 2023: 2 %

Överskjutande byggkostnadsutveckling: 8,3 %

Värdefaktor vård och övriga lokaler 2024: 2,28

Beräkning värdefaktor vård och övriga lokaler 2025: $2,28 \times 1,083$
= cirka **2,47**

Åldersgrupp	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
Q	2022	1,97
R	2023	2,05
S	2024	2,28
T	2025	2,47

Folkhögskolor

Överskjutande byggkostnadsutveckling: 8,3 %

Värdefaktor folkhögskolor 2024: 3,85

Beräkning värdefaktor folkhögskolor 2025: 3,85 x 1,083 = ca 4,17

Åldersgrupp	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
Q	2022	3,33
R	2023	3,47
S	2024	3,85
T	2025	4,17

Naturbruk

Överskjutande byggkostnadsutveckling: 8,3 %

Värdefaktor naturbruk 2024: 16,81

Beräkning värdefaktor naturbruk 2025: $16,81 \times 1,083 = \text{ca } \mathbf{18,21}$

Åldersgrupp	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
Q	2022	14,54
R	2023	15,14
S	2024	16,81
T	2025	16,81

Hyressättning av ägarstyrda fastighetsinvesteringar

Hyressättning vid nybyggnation

Lokalerna hyressätts enligt samma metod som för befintliga lokaler, det vill säga:

- 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 tio 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 procent av investeringskostnaden år 1. Resterande kostnad ska täckas genom hyresbidrag/regionbidrag till styrelsen för fastighet stöd och service. 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 i stället en rabatt på överskjutande del.

Tillägghyran hanteras genom ett separat tilläggsavtal som ska innebära samma avtalstid som det ordinarie interna upplåtelseavtalet (det vill säga år vid nybyggnation). Tillägghyran indexregleras årligen genom fastighetsindex.

Golvregeln gäller för nya genomförandebeslut av regionstyrelsen from 2019-01-01.

Hyressättning vid ombyggnation

När ombyggnation genomförs i befintliga lokaler gäller följande tre klasser:

- **Total ombyggnad** = ombyggnadskostnaden överstiger 40 procent av aktuell/respektive nybyggnadskostnad enligt beräkningsmall. Värdefaktorn höjs då till den högsta inom respektive delmodell.
- **Ombyggnad** = ombyggnadskostnaden utgör 20–40 procent av aktuell/respektive nybyggnadskostnad enligt beräkningsmall. Värdefaktorn höjs då till den näst högsta inom respektive delmodell.
- **Mindre ombyggnad** = ombyggnadskostnaden understiger 20 procent 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 tillägghyra enligt annuitetsmetod på tio 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 procent av investeringskostnaden år 1. Resterande kostnad ska täckas genom hyresbidrag/regionbidrag till styrelsen för fastighet stöd och service. 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 procent får hyresgästen i stället en rabatt på överskjutande del.

Tilläggshyran hanteras genom ett separat tilläggsavtal som ska innebära samma avtalstid som det ordinarie interna upplåtelseavtalet (det vill säga 15 år vid ombyggnation). 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 såsom teknisk försörjning på en sjukhustomt samt komponenter vid ombyggnad som tak, fönster, ytterväggar och liknande komponenter eller yta såsom mark, kulvert utanför byggnad, försörjningscentral.

Ovan gäller dock under förutsättning att:

- åtgärden genomförs på styrelsen för fastighet stöd och service 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 ägarstyrd fastighetsinvestering tex vid en totalrenovering av en byggnad eller del av byggnad gäller hyressättningsprinciper för nybyggnad och ombyggnad och hanteras då inte som en teknisk infrastrukturinvestering.
- 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 i stället betalas genom självkostnadshyra/tilläggshyra (t.ex. markåtgärder)
- Om åtgärden krävs för att kunna genomföra annan ägarstyrd fastighetsinvestering på hyresgästens initiativ gäller i stället hyressättningsprinciper för nybyggnad och ombyggnad

För exempel på gränsdragning vid teknisk infrastruktur, se bilaga 2

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

Styrelsen för fastighet stöd och service verksamhetsstyrda ram

Reinvesteringar, som finansieras genom Styrelsen för fastighet stöd och service 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 hela⁵ investeringen enligt annuitetsmetod under en överenskommen återbetalningstid om högst tio år samt minst tre 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 sex månader efter hyresstart.

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

Intern omsättningshyra för restaurang- och cafélokaler

Lokaler för restaurang- och caféverksamhet ska hyressättas genom omsättningshyra från och med 2018-01-01. Det som är beskrivet i denna punkt avser dock enbart de lokaler där försörjningsförvaltningen ska vara hyresgäst och bedriva verksamhet i egen regi, det vill säga 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 (det vill säga inte patientmat) vid tidpunkten för övergång till omsättningshyra (2018-01-01).
- övriga eventuellt tillhörande ytor till ovan nämnda lokaler (som till exempel en direkt anslutande korridor eller del av en sådan korridor) där försörjningsförvaltningen var hyresgäst vid tidpunkten för övergång till omsättningshyra (2018-01-01).

⁵ Vid eventuell extern finansiering/bidrag ska detta belopp räknas av det totala investeringsbeloppet.

Hyra

Årshyran ska utgöra 7,5 procent 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 (det vill säga i budget 2026 används utfall 2024 uppräknat till kostnadsläge 2026). 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/tilläggshyra.

Hyressättning av aktivitetsbaserade lokaler

De förvaltningsobjekt som omfattas är nya Regionens hus (RH) i Göteborg och Skövde samt Flöjelbergsgatan i Mölndal (Flöjelbergsgatan är dock ett administrativt center och inte ett Regionens hus). Regionens hus i Skövde och Flöjelbergsgatan är externt inhyrda lokaler som förvaltningen för fastighet, stöd och service hyr ut i andra hand till andra regionala verksamheter. Detta betyder att villkoren för inhyrning på den privata marknaden kan skilja sig åt mot regionens förutsättningar. Därför gäller villkoren nedan så länge annat inte finns överenskommet i respektive hyresavtal för RH Skövde och Flöjelbergsgatan. 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 procent 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 (till exempel 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 Flöjelbergsgatan 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 självkostnadshyra⁶.

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

⁶ Undantag gäller för fastighetsinvesteringar (reinvesteringar) som finansieras genom Styrelsen för fastighet stöd och service låneram på Förvaltningen för fastighet, stöd och services initiativ

Avtal och avtalstider

Bashyra

Hyresupplåtelsen 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 styrelsen för fastighet stöd och service 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 Förvaltningen för fastighet, stöd och service innan avflyttning.

Gränsdragning

Gränsdragning mellan förvaltningen för fastighet, stöd och service och hyresgäst avseende utrustning och inredning för RH Göteborg ska regleras genom Sveriges Kommuners och Regioner (SKR) gränsdragningslista för kommuner och regioner. Detta gäller även för RH Skövde och Flöjelbergsgatan om inte annat finns överenskommet i respektive hyresavtal.

VGR tillämpar avsteg från SKR:s gränsdragningslista avseende mobilt fastighetsnät som i VGR:s tillämpning är F (fastighet).

Förvaltningen för fastighet, stöd och services uthyrning i andra hand

Enligt tidigare beslut av regionstyrelsen (RS 37–2014, RS 1271–2014) ska Förvaltningen för fastighet, stöd och service ansvara för uthyrningen i andra hand av vissa externt inhyrda lokaler till andra regioninterna verksamheter. Lokalerna som omfattas är Regionens hus (RH) Vänersborg och Trenova Vänersborg.

Förvaltningen för fastighet stöd och service debiterar kostnader för servicetjänster och hyreskostnader.

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 med flera villkor ska följa varje enskilt, externt hyresavtal.

Gemensamma ytor

Gemensamma ytor* såsom korridorer, personalrum, omklädningsrum, gym, förråd, vilrum, vissa konferensrum med mera 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 förvaltningen för fastighet, stöd och service ett hyrespåslag på bashyran. Påslaget är procentuellt och varierar från år till år beroende på aktuell vakansgrad.

Oförutsedda kostnader

Förvaltningen för fastighet, stöd och service 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 Förvaltningen för fastighet, stöd och service även för det inre underhållet. På grund av 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 internränta⁷ + 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.

⁷ Aktuell räntesats stäms av med koncernbanken

- Indexering av hyresnivån ska göras årligen genom 60–100 procent av KPI (oktoberindex).

Hyresmodell för kollektivtrafikfastigheter

Sedan 2020 har Västra Götalandsregionen, genom styrelsen för fastighet, stöd och service, tagit över ägande och förvaltningsansvar av fastigheter med infrastrukturell användning (till exempel spårvagnsdepå och resecentrum) från Västtrafik AB, HIGAB och Göteborgs Stad. En särskild hyresmodell är framtagen av förvaltningen för fastighet, stöd och service i samarbete med Västtrafik. Riktlinje för internhyra inom Västra Götalandsregionens kollektivtrafikfastigheter beslutades av Regionfullmäktige 2020-05-19 § 64 (RS 2017-05098) och reviderades senast av regionstyrelsen 2024-03-19 § 73 (RS 2023-05598).

Syfte

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

Allmänt

Förvaltningen för fastighet, stöd och service är hyresvärd och hyr ut objekten till Västtrafik. Uthyrningen regleras genom skriftliga hyresavtal som tecknas på Fastighetsägarnas blanketter. Principen för hyressättning är självkostnad och utgår från kostnadsläge år ett.

Omfattning

Modellen omfattar endast uthyrning av regionägda fastigheter/lokaler för kollektivtrafikändamål⁸ som sker från förvaltningen för fastighet, stöd och service till Västtrafik. Övrig

⁸ Depåer för spårvagn, tåg, buss, resecentrum, pausbodar och större hållplatstak (tex Nordstan). I nuläget saknas befintliga, regionägda tågdepåer som ska hyressättas enligt denna hyresmodell. 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 bland annat självkostnadsbaserad hyressättning som grund.

uthyrning inom dessa fastigheter avseende kommersiellt ändamål ska ske av FSS till respektive extern hyresgäst på marknadsmässiga/ affärsmässiga grunder.

Princip för hyressättning

Hyressättningen ska ske genom årshyra där självkostnadsprincip med kostnadsläge år 1 som utgångspunkt. Självkostnadshyran är dels baserad på Förvaltningen för fastighet, stöd och services kostnader för drift och underhåll, dels kapitaltjänstkostnader i form av internränta⁹ och avskrivningskostnad.

Vid investering kan hyressättningen justeras upp till 6 månader från hyresstart om investeringsutgiften inte är slutredovisad fullt ut i samband med hyresstart.

Delmodeller

Principiellt gäller självkostandshyra för samtliga kollektivtrafikfastigheter, men då förutsättningarna för de olika fastighetstyperna skiljer sig från varandra, har fastigheterna delats upp i följande delmodeller:

- Resecentrum
- Större skärmtak/hållplatstak
- Pausbodas
- Spårvagnsdepåer
- Bussdepåer
- Tågdepåer

Ytor

Det areabegrepp som används vid uppmätning av regionens lokaler är bruksarea (BRA). I de fall regionen äger markyta utan någon byggnad på (tex bussdepån i Partille) används OPA.

Avtal

Skriftliga avtal skall alltid upprättas och tecknas på Fastighetsägarnas blankett för uthyrning av lokal. Tecknande av avtal för lokal ska ske mellan förvaltningen för fastighet, stöd och service och Västtrafik. Vid förändring i hyresobjekt och vid investeringar i ny- eller ombyggnader tecknas nya avtal som

⁹ Internräntan är 1,5 % för år 2025 och avser den räntenivå som hyresvärden får betala för sina interna lån till VGR:s koncernbank.

ersätter de gamla. Hyresavtalet ska i dokumentet innehålla information om:

- hyresobjekt
- hyra
- vad som innefattas i priset
- avtalstid
- förlängningstid
- uppsägningstid
- indexering
- eventuella lokala överenskommelser om leverans av vissa tjänster
- gränsdragning och undantag
- hänvisning till aktuell rutinbeskrivning för hyra inom VGR's kollektivtrafikfastigheter.

Avtalstyper

Hyressättningen fastställs genom tre olika avtalstyper:

- **Hyresavtal:** Tecknas på Fastighetsägarnas blankett för uthyrning av lokal. 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). Observera att i fastighetssystemet Faciliate utgör inte en överenskommelse om hyreshöjning ett eget avtal utan den förtydligar en hyresjustering som görs inom ett hyresavtal.
- **Tilläggsavtal:** tecknas vid till exempel genomförande av verksamhetsstyrda (ekonomiskt styrda) investeringar, vid ägarstyrda tilläggsinvesteringar/förändrad systemhandling på hyresgästens initiativ, vid eventuella markköp som inte avser tomtmark med mera. Även tilläggsavtal tecknas på Fastighetsägarnas blankett.

Uthyrningsobjektet (nedan kallad anläggning) omfattar hela fastigheten (dvs byggnader, mark- och övriga anläggningar och inte enskilda lokaler).

För bussdepåer och pausutrymmen inom resecentrum, är hyresvärden informerad om att hyresgästen avser att upplåta anläggningen i andra hand till den trafikoperatör som, från tid till annan, av hyresgästen upphandlats att bedriva trafiktjänster. Hyresvärden har gett sitt godkännande till att hyresgästen upplåter lokalen i andra hand enligt ovan.

Avskrivningstid

Förvaltningen för fastighet, stöd och service 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 genom särskild upprättad beräkningsmall/fördelningsmall för komponentavskrivning (Canea).

Konst

Uppdragsbaserad konst ska finansieras av Västtrafik eftersom de betalar en självkostnadshyra. Avskrivning av konsten hanteras med komponenter och skrivs av på 5 till max 25 år.

Avtalstid

För befintliga avtal gäller den avtalade kontraktstiden för varje enskilt avtal. Om avtalstiden upphör utan att uppsägning av lokalen sker, förlängs avtalet med ett år i taget.

Reinvesteringar

Reinvesteringar ingår i hyran enligt gränsdragning. Vid halvårsskiftet varje år, beslutar regionstyrelsen om vilken ram som tilldelas för kommande budgetår. Om reinvesteringen överstiger tilldelad ram, skall detta bekostas av hyresgästen genom tilläggshyra/tilläggsavtal enligt självkostnadsprincip.

Verksamhetsstyrda investeringar

Fastighetsinvesteringar, där hyresgästen är initiativtagare, ska finansieras/hanteras enligt VGR:s investeringspolicy och bekostas genom separat tilläggshyra/tilläggsavtal med självkostnadsprincip. Tilläggsavtal tecknas på Fastighetsägarnas blankett för tillägg. Detta gäller både för nybyggnation samt ombyggnader i befintligt bestånd.

Uppsägning

Om hyresgästen 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 Förvaltningen för fastighet, stöd och service och av berörd förvaltare.

Uppsägningstiden för de olika fastighetstyperna skiljer sig något från varandra. Därför anges detaljer för respektive fastighetstyp längre ner i dokumentet under specifik delmodell.

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

En särskild gränsdragningslista har upprättats för kollektivtrafikfastigheter av Hyresvärden i samarbete med Hyresgästen som är beslutat i övergripande styrgrupp mellan Fastighet Stöd och service 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.

VGR tillämpar avsteg från SKR:s gränsdragningslista avseende mobilt fastighetsnät som i VGR:s tillämpning är F (fastighet).

Observera att 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 med mera 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.

Hyresdebitering och kostnader för drift och underhåll

Drift- och underhållskostnader ingår med ett fast belopp i hyran och är uppdelade enligt fastighetstyper:

- Resecentrum
- Spårvagns- och tågdepåer
- Bussdepåer
- Fastigheter utan byggnad¹⁰
- Pausbodas
- Hållplatstak

Belopp per fastighetstyp tas fram årligen i samband med budgetarbetet.

Fastighetsindex

Hyrorna ska årligen justeras genom VGR:s modell för fastighetsindex¹¹, dock lägst 2 procent. Fastighetsindex fastställs i VGR:s budgetprocess. Även tilläggsavtal kommer att indexregleras. För 2023 gäller ett fastighetsindex på 2 procent.

Tillfällig uthyrning

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

Internräntejustering

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

Fastighetsskatt

Eventuell fastighetsskatt ska bekostas av hyresgästen genom hyran.

¹⁰ tex bussdepåer som ej har någon byggnad men med stor markareal

¹¹ Med undantag för hyresavtal där marknadshyra alternativt omsättningshyra tillämpas.

Hyresmoms

Fastigheten ska vara skattskyldig till moms.

Markköp

Vid köp av mark, skall investeringen belastas för de räntekostnaderna som investeringen medför då förvaltningen för fastighet, stöd och service finansierar samtliga investeringar genom upptagna lån. Dock sker det ingen avskrivning för den del av investeringen som utgör själva markköpet då värdet på marken anses vara bestående. Lånen för dessa är amorteringsfria. Utgifter för eventuell lagfart och stämpelskatt räknas in i det totala investeringsbeloppet

Serviceåtgärder utanför hyresavtalet

Fastighetsöverenskommelse (FÖK)

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 förvaltningen för fastighet, stöd och service och Västtrafik och regleras genom årlig fastighetsöverenskommelse (FÖK).

FÖK är en ettårig överenskommelse mellan hyresgästen och förvaltningen för fastighet, stöd och service om de servicetjänster Förvaltningen för fastighet, stöd och service ska leverera till förvaltningen inklusive uppskattade volymer och kostnader.

Fastighetsöverenskommelsen omfattar både de tjänster förvaltningen för fastighet, stöd och service levererar i egen regi och de tjänster som har upphandlats.

Serviceöverenskommelse (SÖK)

Om Västtrafik önskar tjänster ur tjänstekatalog från Fastighet, Stöd och Service regleras det genom årlig serviceöverenskommelse (SÖK).

Nedsättning av internpriset - evakuering

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta anläggningen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll.

Undantag gäller för buss- och spårvagnsdepåer: Är sådana arbeten där hyresgästen hindras tillträde till anläggningen till följd av reinvesteringar på initiativ av hyresvärden. Nedsättning av hyran (grundhyran) ska då ske enligt följande exempel:

- Hyresgästen hindras från att nyttja 10 % av den totala, uthyrningsbara ytan (BRA) under 6 månader. Hyresrabatt lämnas då proportionellt genom $10 \% \text{ av årshyran} / 2$.

På grund av att hyresvärden saknar täckning för den eventuella hyresvakans kommer motsvarande belopp att begäras genom ägarbidrag (regionbidrag/evakueringsbidrag).

Tvist

Tvister på grund av detta avtal ska handläggas och avgöras i den ordning som regionstyrelsens ägarutskott fattat beslut om.

Tolkningsföreträde

För de fall det förekommer motstridiga uppgifter mellan hyreskontraktet (Förvaltningen för fastighet, stöd och services formulär) och fastställd rutin, ska vad som anges i rutinen äga företräde.

Mötesformer

Hyresvärden och hyresgästen träffas löpande under året, med jämna överenskomna intervaller, för möten på taktisk och operativ nivå samt övergripande styrgruppsmöten. Syftet med dessa möten är att diskutera behov av utveckling, planering av kommande åtgärder, uppföljning av avtal med mera. Vid genomförande av större fastighetsåtgärder, som stör trafiken på ett omfattande sätt, ska hyresvärd och hyresgäst tillsammans utarbeta en konsekvensanalys.

På en operativ nivå kan hyresvärden vid behov ha direktkontakt med eventuell andrahandshyresgästs fastighetsorganisation. På en taktisk nivå ska alltid kontakten ske mellan hyresvärd och hyresgäst.

Hyressättning av befintliga lokaler

Hyressättning sker genom en självkostandshyra. Beroende på vilken delmodell fastigheten är klassad som, kan det skilja sig i vad

som ingår i hyran. Specifika detaljer för respektive delmodell finns att läsa i “särskilda förutsättningar”.

Hyressättning av ägarstyrda investeringar

Hyressättning vid ny- och ombyggnation

Lokalerna hyressätts enligt samma princip som för befintliga lokaler med anpassning till vilken delmodell det avser.

Avtalstiden ska vara den samma som den genomsnittliga avskrivningstiden för fastigheten.

Om en hyresgäst vill säga upp ett kontrakt i förväg ska resterande restskuld av det bokförda värdet regleras till Förvaltningen för fastighet, stöd och service.

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

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, återbetalar hela¹² 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

¹² Vid eventuell extern finansiering/bidrag ska detta belopp räknas av det totala investeringsbeloppet

OBS! Utskriven version kan vara ogiltig. Verifiera innehållet.

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.

Bilaga 1 Exempel på tolkningar avseende lokaltyper

Nr	Lokaltyp	Exempel på lokaler	Fördjupad beskrivning
11	Parkering mm	Garage	tex kall garage, parkeringshus
		Ungdjur, fårhus, ladugård mm oisolerad	
12	Mycket enkla lokaler	Förrådslokaler	Här inkluderas även godsmottagningar, tex för Försörjningsförvaltningen
		Centralförråd	Enkla arkivförråd
		Svinhus, ladugård mm isolerad	
13	Enkla lokaler	Omklädning inkl duschar	
		Verkstäder/hjälpmiddelscentral	
		Elevhem (Dusch och toalett i korridor)	För befintliga elevhem i äldre bestånd. Nyare elevhem klassas som lokaltyp 4.
		Avemballering, transithall	MIV -projekt
14	Generella lokaler och enklare specialisering	Kontor	
		Utbildningslokaler	
		Matsal	
		Bibliotekslokaler	
		Terapilokaler (sjukgymnastik, arbetsterapi)	
		Sjukhusapotek	Gamla sjukhusapotek. Nya apotek har en högre lokaltyp - se klass 6
		Städcentraler	
		Enklare arkiv	Brand klassat förråd med låst dörr.
		Elevhem (Dusch och toalett till varje rum)	Även service lgh, övernattningslägenhet tex för ambulans, jourrum
Smådjurshus, hundhus mm isolerade	Används tex för naturbruk. Avser <i>inte</i> laboratorielokaler för djur		
15	Generella vårdlokaler	Mottagningar sjukhus och vårdcentraler	
		Vårdavdelningar	Somatisk vårdavdelning, bårhus

		Sterilcentral enkel	Lokal sterilcentral mot tex en verksamhet, mindre omfång av uppdrag
		Tandvård	
16	Speciella lokaler	Enklare laboratorielokaler	Även patologi lokaler, nya sjukhusapotek
		Specialisttandvårdslokaler	
		Arkiv enligt arkivlagen	Utrymme som ställer krav på brand, konstruktion, befuktning, avfuktning, temperatur etc
		Mindre IT-rum	Tex infrarum, mindre lokaler
		Enklare röntgen	Tex skelettröntgen, ultraljud, CT båge
		Psykiatri vårdavdelning	
17	Mycket speciella lokaler	Förlossningsavdelningar	
		Specialist vårdavdelningar ex intensivvård, neonatal	Även tryckkammare, elsanerade rum för elallergi
		Rättpsykiatri, mottagning och vårdavdelning	
		Operations- och laboratorielokaler	
		Röntgenlokaler	Mer kvalificerad röntgen, tex MR och PET
		Laboratorielokaler (forskningslabb)	
		Sterilcentral avancerad (jfr TBS och BOIC)	Mer avancerade lokaler med större omfattning
		Bassäng med bilokaler	
		Storkök	
18	Exceptionella lokaler	Avancerade operationslokaler med hybridtekning (typ BOIC)	
		Avancerade laboratorielokaler med renluftsteknik mm	
		Strålbehandling mm	
		Datahallar, regiongemensamma serverhallar	Högre säkerhetsklassat, stor hall
		Nytt växthus (med flera klimatzoner) inom Botaniska trädgården	

Bilaga 2 Exempel på gränsdragning Teknisk infrastruktur/hyressättnings- principer för ny- och ombyggnation

Exempel på gränsdragning Teknisk infrastruktur / hyressättningsprinciper för ny- och ombyggnad		
Exempel	Investerings åtgärd	Ekonomisk påverkan
Tak, fasad, fönster mm vid ombyggnad (åtgärder på fastighetens utsida)	Teknisk infrastruktur	Ingen hyrespåverkan – finansieras genom hyresbidrag/regionbidrag
Kulvertar och transportförbindelser mellan byggnader.	Teknisk infrastruktur	Ingen hyrespåverkan – finansieras genom hyresbidrag/regionbidrag
Standardhöjande åtgärder, tex utökat fläktkapacitet för ändamålsenliga lokaler.	Hyressättningsprinciper för nybyggnad och ombyggnad	Funktionshyran påverkas genom ändrad bashyra
Komplettering av system utanför byggnad som når sin maxkapacitet, tex sprinkler, reservkraft där det krävs en utökning av bef. system. En sk ”Tröskeleffekt” på investeringen.	Teknisk infrastruktur	Ingen hyrespåverkan – finansieras genom hyresbidrag/regionbidrag
Sanering, evakuering	Teknisk infrastruktur	Ingen hyrespåverkan – finansieras genom hyresbidrag/regionbidrag

Relaterade dokument

- [Policy för Västra Götalandsregionens hantering av internhyra](#)
- [Riktlinje för Västra Götalandsregionens hantering av interhyra](#)
- [Riktlinje för Västra Götalandsregionens hantering av hyra för kollektivtrafikfastigheter](#)
- [Sveriges Kommuner och Regioners gränsdragningslista](#)
- [Handbok för investeringar](#)

Information om handlingen

Handlingstyp: Rutin

Gäller för: Västra Götalandsregionen

Innehållsansvar: Carl Öhrman, (caroh10), Strateg

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

Dokument-ID: RS8631-1454170937-49

Version: 3.0

Giltig från: 2025-03-04

Giltig till: 2027-02-20