

Flexibla hyresavtal

Erika Persson

© Erika Persson, 2017. E-post: Erika.carolina.persson@gmail.com

Fastighetsvetenskap
Institution för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5406 SE
Tryckort: Lund

Flexibla hyresavtal

Flexible real estate leases

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Erika Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Extern handledare/ External supervisor:

Andreas Lundberg, Affärsutvecklare för Skanska Sverige projektutveckling
Kommersiellt

Examinator/Examiner:

Fredrik Kopsch, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Izabelle Ahlfors, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Vivianne Zhong, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Kommersiella hyresavtal, klusterteori, marknad och hierarki, flexibla hyresavtal

Keywords:

Commercial real estate leases, cluster theory, market and hierarchy, flexible real estate leases

Abstract

According to Newsec's report from 2016 companies are looking for offices that have efficient office space with great flexibility in terms of both area and lease. Their analysis is that such offices will continue to be demanded. What is meant by flexible real estate leases is nothing that is obvious in the industry but in this paper such leases mean less lease times and less space for each participant who rent an office. This gives a greater flow of tenants than in a traditionally office.

The purpose of the thesis is to investigate how investors attitude against flexible leases, rental time, area and tenancy adjustment, their views on clusters, and how legislation governs the use of flexible real estate leases.

Through a theoretical study of relevant economic theories, a review of current legislation and current trends, what the use of flexible real estate leases can mean is being studied. Interviews were conducted to understand investors' attitude to flexible real estate leases and it is especially along those conclusions have been made.

The conclusion is that the ultimate office house has a mix of real estate leases regarding the time and space parameters as this is a way of spreading the risk to the investor. The rent per square meter is higher then fewer square meters tenant rent but exactly how much higher is a negotiation question that depends on several parameters. The risk it is for the investor with a real estate leases with a shorter rental period can get a theoretical price. If the renter pays this "risk price" the risk is considered to be handled. However, investors are not yet interested in an office with only flexible real estate leases. Although demand seems to be, investors are not yet interested in only flexible real estate leases.

Investors are not interested in cluster. The most important thing is that the office is in the right location with good communication opportunities and access to service.

The law restrict the desire to write flexible real estate leases and, as a result, reduce investors' willingness to invest with flexible real estate lease.

Sammanfattning

Enligt Newsecs rapport från 2016 söker företag idag kontor som har effektiv kontorsyta med stor flexibilitet vad det gäller både area och hyresavtal. Deras analys är att sådana kontor kommer fortsätta att efterfrågas. Vad som menas med flexibla hyresavtal är inget som är självklart i branschen men i detta examensarbete innebär sådana hyresavtal kortare hyrestider och mindre ytor för varje aktör som hyr i kontoret. Detta ger ett större flöde av hyresgäster än vad det traditionellt sker i ett kontor.

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur investerares syn på flexibla hyresavtal för kontor är avseende hyra, hyrestid, yta och hyresgäst Anpassning, deras syn på kluster och hur lagstiftning styr användandet av flexibla avtal.

Genom en teoretisk studie av relevanta ekonomiska teorier, granskning av gällande lagstiftning och dagens trender studeras vad användandet av flexibla hyresavtal kan innebära. Kvalitativa intervjuer genomfördes för att förstå investerares inställning till flexibla hyresavtal och det är utefter dem slutsatserna framförallt har dragits.

Slutsatsen är att det ultimata kontorshuset har en blandning av hyresavtal avseende parametrarna tid och yta då detta är ett sätt att sprida risken för investeraren. Hyran per kvadratmeter är högre ju färre kvadratmeter hyresgästen hyr men exakt hur mycket högre är en förhandlingsfråga som beror på flera parametrar. Den risk det är för investeraren med ett hyresavtal med kortare hyrestid kan få ett teoretiskt pris. Om hyresgästen betalar detta "riskpris" anses risken vara hanterad. Investerare är dock ännu inte intresserade av ett kontor med endast flexibla hyresavtal. Även om efterfrågan verkar finnas är investerarna inte ännu intresserade av endast flexibla hyresavtal.

Kluster är inget investerare konkret värdesätter utan det viktigaste är att kontoret har rätt läge med bra kommunikationsmöjligheter och tillgång till service.

Lagstiftningens tvingande bestämmelser begränsar önskan om att skriva flexibla hyresavtal och på grund av det minskar investerares vilja att upprätta flexibla hyresavtal.

Förord

Med detta examensarbete avslutar jag mina studier på civilingenjörsutbildningen inom Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts vid institutionen för Fastighetsvetenskap med extern handledning från Skanska Sverige Projektutveckling Kommersiell under vårterminen 2017.

Jag vill tacka mina handledare Ingemar Bengtsson och Andreas Lundberg för värdefulla synpunkter. Jag vill även tacka de personer som ställt upp på intervju och på så sätt bidragit med värdefull information till examensarbetet.

Ett sista tack till de personer som stöttat mig under processen och till både L11 och L12 för fantastiska år i Lund!

Lund 16 augusti 2017

Erika Persson

Nomenklatur

Författningar

AvtL	Avtalslagen
JB	Jordabalken
KPI	Konsumentprisindex
ML	Mervärdesskattelag

Innehållsförteckning

1	Inledning	17
1.1	Bakgrund.....	17
1.2	Syfte	17
1.3	Frågeställningar.....	18
1.4	Avgränsningar.....	18
1.5	Metod.....	18
1.5.1	Ämnesval	18
1.5.2	Metodval	19
1.5.3	Tillvägagångssätt/Arbetsgång	19
1.5.4	Presentation av intervjuobjekt.....	20
1.6	Felkällor	21
1.7	Disposition	21
2	Lagstiftning.....	23
2.1	Avtalslagen	23
2.2	Hyra och nyttjanderätt.....	24
2.3	Social skyddslagstiftning	25
2.4	Hyresförhållande, hyrestid, uppsägningstid.....	25
2.5	Indirekt besittningsskydd	27
2.6	Hyran.....	28
2.7	Undantagen till bestämd hyra	28
2.7.1	Omsättningsbaserad hyra	28
2.7.2	Annan beräkningsgrund, JB 12:19 3 st.	29
2.7.3	Förhandlingsöverenskommelse med hyresgästorganisation	29
2.7.4	Fast påslag.....	30
2.7.5	Hyressättning	30
2.8	Mervärdesskattlag	31
2.9	Standardavtal.....	32
3	Klusterteori	33

Flexibla hyresavtal

3.1	Klusterteori	33
3.2	Samhällsekonomiskt perspektiv.....	33
4	Organisationsteori: Marknad och hierarki	35
4.1	Marknad och hierarki.....	35
4.2	För-och nackdelar	35
5	Kontraktsteori	37
5.1	Asymmetrisk information	37
5.2	Kontraktsteori	38
5.3	Principal-agent teorin.....	39
5.4	Risk vid investering	39
5.5	Värdering av hyresavtal	40
6	Trender i omvärlden.....	41
6.1	Distansarbete.....	44
6.2	Korttidskontrakt	44
6.3	Utformning av kontor.....	44
7	Synen på flexibla hyresavtal för kontor	46
7.1	Sammanställning av intervjuerna.....	46
7.1.1	Hyrestid.....	46
7.1.2	Hyra.....	50
7.1.3	Yta.....	52
7.1.4	Hyresgästanpassning.....	54
7.1.5	Övrigt	55
8	Diskuterande analys	58
8.1	Hyrestid, hyra, yta och hyresgästanpassning	58
8.1.1	Hyrestid.....	58
8.1.2	Hyra.....	59
8.1.3	Yta.....	60
8.1.4	Hyresgästanpassning.....	60
8.1.5	En blandning av hyresavtal - riskhantering.....	60
8.2	Framtiden	61
8.3	Kluster.....	61

Flexibla hyresavtal

8.4	Lagstiftning	62
8.4.1	Flexibla hyresavtal	63
9	Slutsats och förslag på vidare studier.....	64
9.1	Slutsats	64
9.2	Förslag till vidare studier	65
10	Källförteckning	66
10.1	Källor	66
10.2	Litteratur	68

1 Inledning

Detta kapitel behandlar bakgrund, syfte, frågeställningar, metod, avgränsningar, felkällor och avslutas med en disposition över examensarbetets uppbyggnad.

1.1 Bakgrund

Kontor brukar oftast upplåtas med så kallade traditionella hyresavtal. Dessa hyresavtal har ofta en hyrestid och förlängningstid på minst tre år. En lång hyrestid skapar säkerhet för både hyresgäst och hyresvärd. Det finns dock personer inom fastighetsbranschen som tror att det kommer ske en förändring av hur hyresavtal kommer utformas fram över.

Skanska Sverige Projektutveckling Kommersiellt, ska bygga ett kontor om några år i Science Village, Lund. Kontoret, som har fått namnet The Loop, ska bli en mötesplats för innovation och affärer där samverkan mellan hyresgäster inom dessa områden ska kunna dra kommersiella fördelar med att hyra ett kontor i samma byggnad. Detta kan göras genom att frånga traditionella hyresavtal som upplåter stora ytor för få aktörer och som har långa avtalstider. Istället ska kontoret upprätta ”flexibla avtal” med sina hyresgäster. Flexibla avtal är inget vedertaget begrepp inom branschen, men för detta examensarbete innebär sådana hyresavtal kortare hyrestider och mindre ytor för varje aktör som hyr i kontoret. Detta ger ett större flöde av hyresgäster än vad det traditionellt sker i ett kontor.

Kontoret The Loop kommer fyllas av hyresgäster inom både forskning, utveckling och finansväsen och på så sätt skapa ett kluster. Genom sin närhet till både ESS och MaxIV vill man skapa en mötesplats för både planerade och spontana möten där innovation och företagande kan skapa ett samarbete.

Enligt Newsecs rapport från 2016 söker företag idag kontor som har effektiv kontorsyta med stor flexibilitet vad det gäller både area och hyresavtal. Deras analys är att sådana kontor kommer fortsätta att efterfrågas.¹

Hur hyresgästers hyresavtal är utformat har stor inverkan på hur investerare värderar och bedömer en fastighet. Om investerare är vana vid att investera i kontor med traditionella hyresavtal är det intressant att se hur ett nytt sätt att skriva hyresavtal påverkar investeraren och dess intresse för ett kontor med flexiblare hyresavtal.

1.2 Syfte

¹ Newsec, 2016, sid 17

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur investerares syn på flexibla hyresavtal för kontor är avseende hyra, hyrestid, yta och hyresgästanpassning, deras syn på kluster och hur lagstiftning styr användandet av flexibla avtal.

1.3 Frågeställningar

För att uppnå examensarbetets syfte har följande frågeställningar tagits fram:

- Hur ser investerare på parametrarna hyra, hyrestid, yta och hyresgästanpassning i ett hyresavtal?
- Vad är investerares inställning till hyresavtal med kortare hyrestid och mindre yta som hyrs per aktör än vad som förekommer i traditionella hyresavtal?
- Ser investerare en förändring vad hyresgäster efterfrågar avseende parametrarna hyrestid samt yta och i så fall vilket typ av hyresgäster?
- Hur ser investerare på klusterbildning i ett kontorshus?
- Hur begränsar lagstiftning möjligheten att skriva flexibla hyresavtal, med utgångspunkt från parametrarna hyra, hyrestid och yta?

1.4 Avgränsningar

Företagen som intervjuats har avgränsats till att avse investerare då det är dem som verkar vara kritiska till att ändra hyresavtalen. Vidare har investeringsrådgivare intervjuats då de på samma sätt som investerare jobbar med dessa frågor och dessutom har perspektiv från flera olika investerare som de har haft uppdrag för. Även en kontorsutvecklare har intervjuats eftersom det är dem som säljer ett kontor till en investerare. Inga hyresgäster har intervjuats för att avgränsa rapporten till investerarens perspektiv.

1.5 Metod

1.5.1 Ämnesval

Examensarbetet inleddes med ett ämnesval och en problemformulering tillsammans med handledaren på Skanska Sverige projektutveckling kommersiellt. Diskussionen fortsatte sedan vidare med handledaren från institutionen för fastighetsvetenskap. Det

är vanligt att denna del ändras kontinuerligt under arbetsgångens förlopp² och så var det även i detta examensarbete. Begränsningar i tid och omfattning klargjordes under arbetets gång och ändrade ingångsvinkeln till undersökningen. Detta var nödvändigt för att få fram ett intressant och gott resultat med hänsyn till tid och djup.

1.5.2 Metodval

Teoretisk studie

En studie har gjorts av gällande lagstiftning för att förstå hur de rättsliga begränsningarna ser ut för hyresavtal.

Vidare har relevanta ekonomiska teorier för ämnet studerats för att förstå hur innebörden av olika konsekvenser som användandet av flexibla hyresavtal kan innebära.

Sist har också trender i omvärlden studerats för att få en överblick av andra faktorer och trender som kan påverka ett hyresavtal.

Intervjuer

För att förstå investerars inställning till flexibla hyresavtal har intervjuer genomförts på objektets arbetsplats.

Det ansågs lämpligast att utföra intervjuer eftersom flexibla hyresavtal är ett ämne som är nytt ute i branschen och det är svårt få en klar bild av ämnet utan att på djupet diskutera frågorna. Alternativet var att försöka observera investerarnas beteende istället för att fråga dem. Genom att studera investerares betalningsvilja i relation till kontraktstruktur skulle man kunna dra slutsatser om hur de faktiskt hanterar riskerna med flexibla avtal. Det ansågs dock svårt att få tag på tillräckligt bra data för att använda sig utav den metoden och intervjuer utfördes istället.

1.5.3 Tillvägagångssätt/Arbetsgång

Examensarbetets teoretiska del grundar sig på en studie av vald litteratur och vetenskapliga artiklar. För gällande rätt har även lagstiftning, rättsfall och förarbeten studerats. Examensarbeten har studerats för att finna tips på litteratur och hur ämnet berörts tidigare.

Investerare har intervjuats för att få deras syn på flexibiliteten i hyresavtal för kommersiella fastigheter med kontorsändamål. Även investeringsrådgivare har

² Ejvegård, 2003, sid. 22

intervjuats då de ger en samlad bild av investerare. En intervju av en kontorsutvecklare från ett bygg- och projektutvecklingsföretag har även gjorts med en person som har stor erfarenhet inom transaktioner och mött många investerare.

De personer som valts ut till intervjuer har en arbetsposition som givit dem en god kunskap inom ämnet. Valet av intervjuobjekt har dels gjorts med handledaren från Skanska Sverige projektutveckling kommersiellt som har kunskap och nätverk inom området samt dels av hjälpsamma personer i de respektive utvalda investeringsbolagen för att hitta de mest optimala personerna att intervjua.

Intervjuerna var baserade på en semistrukturerad intervju med en del öppna och en del konkreta frågor, som tog ungefär 50 minuter vardera att utföra. En av dem var över telefon och tre av dem gjordes på intervjuobjektens kontor.

Resultatet redovisas tematiskt utifrån de olika parametrar som påverkar ett hyresavtals utformning. Svaren från intervjuerna och teoretiska resonemang utgör grunden för analysen samt de slutsatser som dras kring parametrar i hyresavtal för kommersiella fastigheter med kontorsändamål.

Metod för teknologer, Examensarbete enligt 4-fas modellen³ har använts som handledning när det gäller både intervjuteknik och skrivprocess för examensarbetet.

1.5.4 Presentation av intervjuobjekt

Fredrik Cronqvist är partner på Brunswick Real Estate. Han nämns som en investeringsrådgivare i detta examensarbete och gav en samlad bild av investerare han har arbetat med.

Per Wieslander är regionansvarig för Värdering i Syd hos NAI Svefa. Han nämns som en investeringsrådgivare i detta examensarbete och gav en samlad bild av investerare han har arbetat med.

Anders Kjellin var tidigare regionchef men jobbar idag som fastighetsutvecklare på Vasakronan i Öresundsregionen. Han nämns som en investerare i detta examensarbete.

Camilla Wieslander är VD för Skanska Fastigheter Öresund där hon arbetar med kommersiell fastighetsverksamhet och hanterar hyresuthyrningar till kontor. Hon arbetar därför med både hyresgäster och investerare, vilket gör att hon har erfarenheter inom bådas perspektiv. Hon nämns som kontorsutvecklare i detta examensarbete.

³ Blomkvist och Halin, 2014

1.6 Felkällor

Intervjuobjekten har störst kännedom om marknaden i Sydsverige och därför hade svaren eventuellt blivit annorlunda i en annan del i Sverige.

All litteratur som är av vikt för ämnet har möjligtvis inte hittats och använts, även om examensarbetet omfattar ett större underlag.

1.7 Disposition

Del 1 – Lagstiftning och teori

Kapitel 2 – Lagstiftning

Kapitlet ger en beskrivning av hyreslagstiftningen och bestämmelser som påverkar parametrarna tid, hyra och yta i hyresavtalet.

Kapitel 3 – Klusterteori

Kapitlet berör begreppet kluster och hur ett kluster skapas.

Kapitel 4 - Marknad och hierarki, Organisationsteori

Kapitlet förklarar marknad och hierarki som två former för organisering samt för- och nackdelar avseende dessa organiseringsformer.

Kapitel 5 - Kontraktsteori

Kapitlet behandlar grunden i kontraktsteori och delar av den som asymmetrisk information, principal-agent teorin, risker vid investering samt värdering av hyresavtal.

Kapitel 6 - Investering

Kapitlet behandlar avkastning, risk och olika typer av investerare för att få en grund från vilken bakgrund för hur investerare tänker.

Kapitel 7 - Trender från omvärlden

Kapitlet berör olika trender vi kan se i omvärlden som kan påverka utformningen av hyresavtalet.

Del 2: Empiri - Resultat

Kapitel 8: Synen på flexibla hyresavtal för kontor

I detta kapitel presenteras svaren från de intervjuer som genomförts med intervjuobjekten som är aktiva på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sydsverige.

Del 3: Analys och slutsats

Kapitel 9 – Diskuterande analys

I kapitlet analyseras svaren från de genomförda intervjuerna med beaktande av teori kring i syfte att besvara frågeställningarna.

Kapitel 10 – Slutsats och förslag på vidare studier

Kapitlet ger sammanfattande slutsatser som dragits och ger även förslag på fortsatta studier.

Del 1

Lagstiftning och teori

2 Lagstiftning

Detta kapitel behandlar den lagstiftning som berör kommersiella hyresavtal och visar hur lagstiftningen styr parametrarna tid, hyra och yta i ett hyresavtal.

Med all affärsverksamhet finns en generell avtalslagstiftning som lägger fast vissa grundläggande principer, till exempel avtalsbundenhet och oskäligen avtalsvillkor. Förutom den allmänna lagstiftningen finns särskilda regler för hyresavtal. Dessa regler finns i jordabalken och jordabalken utgår ifrån att rättigheter uppkommer genom avtal. Syftet med detta kapitel är att ge en beskrivning av de lagar och på vilket sätt som ett hyresavtal måste förhålla sig till.

I kapitel 12 Jordabalken (1970:994) hittar vi de paragrafer som reglerar vad som menas med hyra. Detta kapitlet brukar benämnas som hyreslagen och kommer även göras i detta examensarbete.

2.1 Avtalslagen

För hyresavtal är allmänna avtalsrättsliga regler gällande. Exempelvis kan ett avtal anses vara ogiltigt enligt AvtL 36 § till följd av bland annat svek eller jämkning.⁴

En grundläggande princip är avtalsbundenhet, avtalslagen reglerar när och om ett avtal har träffats. Det ska finnas ett anbud från den ena parten och en accept från den andra parten. Ett löfte om att hyra eller att hyra ut en lokal kan anses som ett anbud.⁵ När lokalen inte är färdigställd kan ett projekteringsavtal om planering, en avsiktsförklaring, betraktas som ett hyresavtal och man kan konstatera en skyldighet att inträda som hyresgäst. Det är dock viktigt att omständigheterna om parternas förpliktelser är bestämda när det gäller centrala frågor som hyra, storlek och belägenhet i huset.⁶

⁴ Victorin, 2003, s. 28

⁵ Larsson och Synnergren, 2011, s. 73

⁶ Larsson och Synnergren, 2011, s. 58

2.2 Hyra och nyttjanderätt

I JB kap. 7 och 12 regleras det som anses vara hyra. I sjunde kapitlet regleras de bestämmelser som finns gällande nyttjanderätter i allmänhet medan bestämmelserna om hyra finns i det tolfte kapitlet.

En nyttjanderätt föreligger när en fastighetsägare upplåter rätt för annan att använda hela eller en del av en fastighet. Då är fastighetsägaren nyttjanderättsupplåtare och den som ges rätt att nyttja fastigheten är nyttjanderättshavare.⁷

Nyttjanderätt benämns partiellt då rättigheten att nyttja inte samtidigt innebär en rätt till besittning. Vid hyra ska nyttjanderätten vara total. Total nyttjanderätt innebär att nyttjanderättshavaren ska ha exklusivitet till det förhyrda utrymmet.⁸

Definitionen av hyra framgår av JB 12:1 1-2 st. Hyra är en upplåtelse av nyttjanderätt och sker genom avtal. Avtalet omfattar en total nyttjanderätt av hus eller del av hus mot ersättning. Hyresgästen kan dock få ha tillgång till gemensamma utrymmen. Denna rättighet måste finnas med i det existerande avtalet, uttryckligen eller underförstått. Hyresgästen har ingen rätt att kräva nya gemensamma utrymmen av hyresvärden.⁹

Vad som menas med ett hus eller del av hus är inte definierat i jordabalken men hus definieras hyresrättsligt i doktrin som en byggnad som ger skydd mot vådrets makter för människor och deras saker. Det finns mycket som tyder på att lagstiftaren tänkt på en byggnad som står så fast att den är avsedd att nyttjas av hyresgäster eller av ägaren själv under en längre tid.¹⁰

Upplåtelsen ska ske mot ersättning men det krävs inte att det ska vara ett avtalat hyresbelopp, utan kan bestå av annat slag, tex att utföra ett arbete, varor eller liknande. Om det inte utgår någon form av ersättning, ett så kallat benefikt avtal, blir det inget hyresavtal utan blir en allmän nyttjanderätt.¹¹

Att avtalet reglerar nyttjanderätten till ett väl definierat och lokaliserat utrymme är ännu ett kriterium för att det ska vara ett hyresavtal. Undantag från kravet förekommer dock. Fallet NJA 2001 s.10 handlar om bilägare som inte hade någon bestämd parkeringsplats i ett garage och om det kan anses som hyra. Högsta domstolen förklarade följande: "En upplåtelse av ett lätt utbytbar utrymme av viss storlek, t.ex. en garageplats eller ett

⁷ Larsson och Synnergren, 2011, s. 35

⁸ Larsson och Synnergren, 2011, s. 35

⁹ Larsson och Synnergren, 2011, s. 76

¹⁰ Larsson och Synnergren, 2011, s. 40 f

¹¹ Larsson och Synnergren, 2011, s. 43

förvaringsutrymme, kan sålunda under vissa förhållanden anses som ett hyresavtal även om nyttjanderätten inte gäller en bestämd plats och placering av det uthyrda utrymmet i viss utsträckning kan variera under avtalstiden”.¹²

Det upplåtta området hyresgästen hyr kan även vara uppdelat i huset. Det är möjligt och ibland praktiskt att upprätta ett separat avtal för varje del och betrakta varje del av huset som ett uthyrningsobjekt.¹³

2.3 Social skyddslagstiftning

I JB 12:1 5 st. framgår det att hyreslagen är en så kallad social skyddslagstiftning som innebär att vissa paragrafer är tvingande till hyresgästens förmån. Till exempel får parterna inte avtala fritt om villkor för uppsägningstid eller besittningsskydd. En social skyddslagstiftning betyder att lagstiftningen avser att ta tillvara den svagare partens intresse i rättsförhållandet, i detta fall hyresgästen. Hyresgästen har därför förmånen att välja vad som blir mest fördelaktigt för denna om parterna har avtalat fram villkor som strider mot lagstiftningen. Hyresgästen kan välja om villkoret ska gälla eller om lagstiftningen passar hyresgästen bättre.

2.4 Hyresförhållande, hyrestid, uppsägningstid

Regler om hyresavtalets löptid finns i hyreslagen 3 §. Hyreslagen skiljer mellan obestämmd och bestämd hyrestid. Huvudregeln är att ett hyresavtal på obestämmd hyrestid är ett tillsvidareavtal, det löper från ett visst datum tillsvidare. Om inte parterna anger någon avtalstid presumeras att avtalet gäller tillsvidare. Ett hyresavtal på bestämd hyrestid löper däremot från ett visst datum till ett annat. Det är även viktigt att bestämma förlängningstiden, annars övergår hyresavtalet efter hyrestidens utgång att löpa på obestämmd tid. Lokalyresavtal träffas i allmänhet på bestämd tid med tre års hyrestid och förlängningstid. Skälet till detta är bl.a. att det krävs att hyrestiden är minst tre år för att indexregleras.¹⁴ Mer om detta i avsnitt 2.7.2.

Det finns inga krav på att ett avtal måste löpa på en viss minsta tid för att vara gällande eller för att reglerna i JB kap. 12 ska vara tillämpliga. Den enda begränsningen är maxtiden på 25 år i ett detaljplanerat område eller 50 år utanför ett detaljplanerat område enligt JB 7:5.

Avtalets hyrestid påverkar andra viktiga delar av avtalet som krav och längd av

¹² NJA 2001 s.10

¹³ Larsson och Synnergren, 2011, s. 76

¹⁴ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 79

Flexibla hyresavtal

uppsägning, möjlighet för parterna att avstå från besittningsskydd enligt JB 12:56 2 st. genom överenskommelse och hur hyran ska regleras.

Regelmässigt löper hyrestiden utan avbrott så länge hyresförhållandet varar men det finns vissa avtal, intermittenta avtal, som varar vissa återkommande tider.¹⁵ Högsta domstolen fann, i fallet NJA 1922 s. 73, att upplåtelsen av en viss bestämd teaterloge och bredvidliggande rum skulle betraktas som hyra. Innehavaren fick utan inskränkning disponera över området för en viss avgift de kvällar teaterföreläsningar och liknande nöjen förekom.

Det räcker inte att förlita sig på att ett hyresavtal upphör det datum kontraktet säger, i regel måste ett hyresavtal sägas upp för att upphöra. Detta gäller inte korttidsavtal på högst nio månader som saknar avtalsbestämmelser om uppsägning. Förlängningstiden upphör då av sig själv vid avtalets utgång.¹⁶

Bestämmelser om uppsägningstider regleras i JB 12:4 2 st. och bestäms utifrån hur lång hyrestiden har varat och om hyrestiden är bestämd eller obestämd. Är hyrestiden obestämd är uppsägningstiden minst 9 månader. Är hyrestiden bestämd råder följande uppsägningstider.

Tabell 2.1

Hyrestid	Uppsägningstid
<2 veckor	1 dag
2 veckor - 3 månader	1 vecka
3 månader - 9 månader	3 månader
>9 månader	9 månader

Det går dock att avtala om längre och kortare uppsägningstider. Längre uppsägningstid är bindande för båda parterna men kortare uppsägningstid, på grund av att hyreslagen är en social skyddslagstiftning (JB 12:1 5 st.), är endast bindande för hyresgästen.¹⁷

Hyreslagen skiljer mellan begreppen hyrestid och hyresförhållande. Med hyrestid avses

¹⁵ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 46

¹⁶ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 79

¹⁷ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 80

den tid avtalet löper. Hyresförhållandets längd anses vara hela den tid som hyresgästen hyr, inklusive förlängningar. Detta är viktigt då hyresgästen får besittningsskydd först när hyresförhållandet varat mer än nio månader.¹⁸

2.5 Indirekt besittningsskydd

En uppsägning av ett hyreskontrakt leder alltid till att hyresförhållandet upphör. Lokalhyresgäster har indirekt besittningsskydd enligt JB 56–60§§ vilken betyder att om parterna inte är överens kan endast hyresnämnden besluta om rätt till uppskov, skjuta upp tiden för avflyttning från lokalen. Är däremot uppsägningen obefogad blir hyresvärden skyldig att betala skadestånd till hyresgästen. Tanken med regeln är till för att skapa incitament för hyresvärden att vara mer försiktig då det finns en risk att betala skadestånd.¹⁹

I JB 12:56 finns det dock undantag från grundregeln, vid följande tillfällen saknar hyresgästen besittningsskydd:²⁰

- När hyresförhållandet upphör innan nio månader.
- Hyresförhållandet upphör på grund av att hyresgästen har förverkat hyresrätten.
 - Förverkandegrunderna i JB 12:42.
 - Hyresgästen är skyldig till grovt avtalsbrott.
- Ställd säkerhet har försämrats.
 - Hyresgästen måste ställa ny säkerhet inom en månad från anfordran enligt JB 12:28.
- En överenskommelse har träffats som innebär att hyresgästen för viss uppsägningsorsak har avstått från sitt indirekta besittningsskydd. Överenskommelsen är giltig under följande förutsättningar:
 - Om hyresförhållandet varat mindre än nio månader måste hyresnämnden godkänna överenskommelsen. Då krävs det att den är begränsad till viss situation eller i tiden. Om överenskommelsen tecknas efter att hyresförhållandet har varat i nio månader (hyresgästen har då ett indirekt besittningsskydd) lägger sig hyresnämnden inte i om hyresgästen frivilligt avstår från sina rättigheter.
 - När hyresgästen är en andrahandshyresgäst. Förstahandshyresgästen

¹⁸ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 79

¹⁹ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 143

²⁰ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 144 ff

och andrahandsuthyraren kan upprätta en särskild överenskommelse där andrahandsuthyraren avstår sina rättigheter när förstahandshyresgästen säger upp hyresavtalet därför att hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen ska upphöra. Sådan överenskommelse är begränsad till fem år.

- När hyresgästen avstår från sina rättigheter när hyresvärden ska driva egen verksamhet. Denna överenskommelse måste vara begränsad till fem år.

2.6 Hyran

Enligt hyreslagen 19 § 1st. och 3st. ska hyran vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Tanken med denna regeln är i första hand att förhindra att hyran förändras genom ensidigt beslut av hyresvärden.²¹ För lokaler gäller dock viktiga undantag från förbudet mot rörlig hyra.

2.7 Undantagen till bestämd hyra

Ett av undantagen till att hyran ska vara bestämd är att hyresgästen och hyresvärden kan träffa ett avtal om att hyresgästen ska betala särskild ersättning för lokalens uppvärmning, elektrisk ström, vatten eller avlopp.²² Det finns även andra undantag som presenteras i 2.7.1-2.7.5.

2.7.1 Omsättningsbaserad hyra

Enligt hyreslagstiftningen är ett av undantagen från att hyran ska vara bestämd, omsättningsbaserad hyra. Omsättningsbaserad hyra är en anpassning av hyran till omsättningen i hyresgästens rörelse. En omsättningshyra brukar ange att hyran ska utgöra en viss procent av rörelsens omsättning exklusive moms med ett visst minimi- och maximibelopp.²³

I samband med fastighetskrisen på 1990-talet introducerades omsättningshyror på grund av att många fastighetsägare hade höga vakanser i sina lokaler och det fanns ett lågt intresse från hyresgäster att teckna nya hyresavtal. Omsättningshyror gjorde det möjligt för hyresgästen att inte riskera sin verksamhet på grund av de höga hyrorna vid

²¹ Grauers, 2014, sid 54

²² Grauers, 2014, sid. 54

²³ Larsson och Synnergren, 2011, sid. 82

perioder med låg omsättning.²⁴

Betalningsutrymmet för en hyresgäst varierar i dåliga och goda tider och det finns en risk att hyresgästen inte klarar av att betala sin hyra vid en låg omsättning. Genom att ha omsättningshyror minskar risken för hyresgäster att gå i konkurs eller flytta från lokalen. Det är negativt för hyresvärden att hyresgäster går i konkurs eller måste flytta på så sätt att lokalerna troligen blir vakanta en period innan en ny hyresgäst kan flytta in. Både att hitta en ny hyresgäst och skriva ett nytt hyresavtal tar tid.²⁵

2.7.2 Annan beräkningsgrund, JB 12:19 3 st.

Om hyran ska knytas till särskild beräkningsgrund måste hyresavtalet löpa på bestämd tid och med en minsta hyrestid på tre år. Effekten av detta är att hyran ändras under löpande avtalsförhållande och blir alltså rörlig. Det är vanligast att hyran knyts till en indexklausul, till exempel KPI.²⁶ Kravet för beräkningsgrunden är dock att den måste vara preciserad. Syftet med att använda en särskild beräkningsgrund är att höjningen ska bli mer representativ än om parterna i förväg uppskattar en höjning.²⁷ Detta skapar incitament för hyresvärden att teckna hyresavtal på minst tre år då kravet på hyrestiden gällande rörliga tillägg är tvingande.

Innan ändringen 1979 var det tillåtet att använda särskilda beräkningsgrunder om avtalstiden var ett år. Genom att införa tre år som minsta tid tillgodosågs det då ansedda viktiga intresset till att stimulera långtidskontrakt.²⁸

2.7.3 Förhandlingsöverenskommelse med hyresgästorganisation

Hyran kan också bestämmas genom skriftlig förhandlingsöverenskommelse med en hyresgästorganisation. Avtalet innehåller då en förhandlingsklausul vilket innebär att hyresgästen har överlåtit rätten att förhandla med hyresvärden på sin hyresgästorganisation, enligt Hyresförhandlingslagen 2 §. En av ledamöterna i hyresnämnden ska vara medlem i hyresgästorganisationen. Denna ledamot ska tillvarata hyresgästernas intressen i en tvist eller en prövning. Det är dock ovanligt att lokalhyresavtal innehåller förhandlingsklausulen.

²⁴ Alanko och Göransson, 2009, sid 12

²⁵ Miceli och Sirmans, 1999

²⁶ Björkdahl, 2013, sid. 55

²⁷ Jfr. NJA 1986 s. 503

²⁸ Grauers, 2014, sid. 54

2.7.4 Fast påslag

Att hyran skall vara till beloppet bestämd utesluter inte att hyran efter överenskommelse kan utgå med olika belopp under hyrestiden, till exempel att hyran ändras med visst belopp eller viss procentsats varje år. Detta gäller oberoende hyrestidens längd.²⁹

2.7.5 Hyressättning

Parterna kan fritt avtala och tillsammans komma överens om vilken hyra som ska erläggas för nyttjandet av upplåten lokal. Detta beskrivs ibland som att förstagångshyran är fri.³⁰

Den hyra som bestäms vid avtalets ingång är den som råder under hela hyresförhållandet. Det finns möjlighet att ändra hyran under det löpande avtalet om båda vill det. Enda sättet för en part att ändra hyran är att säga upp avtalet till omförhandling. Då finns det dock en risk att parterna inte kommer överens och avtalet upphör.³¹

Hyressättningen är inte längre fri när hyresavtalet sagts upp till omförhandling där parterna vill att hyresförhållandet ska förlängas. Hyran måste vara skälig, vilken den kan antas vara om den förhåller sig till marknadshyran enligt 57 a §.³² Vad som menas med marknadshyra är synonymt med begreppen "mest sannolik hyra" och "marknadshyresvärde" i fastighetsekonomisk teori.³³ Lokalens marknadshyra är den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på den öppna marknaden.³⁴

Marknadsvärdet fås av jämförelsematerial. Det ska bestå av lokaler som i grova drag är likvärdiga avseende lokaltyp, läge, storlek och standard. Alla fyra faktorer måste vara likvärdiga objektet för att få ett bra jämförelsematerial. Även om man ska ta hänsyn till typen av lokal (kontor, butik, lager och så vidare) ska man inte ta hänsyn till vilken typ av rörelse eller annan verksamhet som bedrivits. Jämförelsen bör även främst beakta hyresavtal som ingåtts eller förlängts nyligen.

Allmänna hyresvillkor påverkar dock hyran, vilket blir viktigt om hyresavtalen skiljer sig från de traditionella hyresavtalen för då kan inte alltid jämförelseobjekt användas som utgångspunkt. Betydelsefulla faktorer som påverkar hyran är till exempel

²⁹ Edling, 2016-08-31 Lexino, kommentarer till 12 kap. 19 §

³⁰ Björkdahl, 2013, sid. 62

³¹ Björkdahl, 2013, sid. 62

³² Björkdahl, 2013, sid. 62

³³ Victorin, 2003, sid. 68

³⁴ 1987/88:146 s.22

avtalstidens längd, fast eller indexreglerad hyra och tillägg utöver den egentliga hyran. Ett problem är dock att ju fler faktorer som ska tas hänsyn till, för att hitta likvärdiga lokaler, ju svårare blir det att hitta jämförelseobjekt.

Om det saknas några i grova drag jämförbara lokaler på orten får marknadshyran bestämmas genom en mer fri värdering. I sådant fall kan ledning hämtas från hyrorna för andra lokaler. Det bör inte heller uteslutas att seriösa anbud från andra eller avtal som träffats med en ny hyresgäst då vägs in i helhetsbedömningen.³⁵

2.8 Mervärdesskattlag

Uthyrning av en fastighet medför normalt inte skattskyldighet till moms. 1979 skedde en lagändring och sedan dess har det varit möjligt att momsbelägga lokalhyror. Det är en frivillig skattskyldighet för hyresvärden vid uthyrning av lokaler till hyresgästen som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet.³⁶ Syftet med lagändringen var att skapa neutralitet mellan rörelseidkare som driver verksamhet i egna respektive förhyrda lokaler, med andra ord möjliggör detta att fastighetsägaren kan ta ut en lägre hyra. Fastighetsägaren har rätt att dra av ingående moms på sådana lokaler som hyrs ut till den som är skattskyldig enligt lagen om mervärdesskatt. Denna skatt kan i sin tur dras av som ingående skatt hos den skattskyldige hyresgästen.³⁷

Moms beräknas på all ersättning hyresgästen erlägger till hyresvärden, som till exempel på indextillägg och på ersättning för fastighetsskatt, med undantag för eventuell ränta och ersättning för betalningspåminnelse.³⁸

För att fastighetsvärden ska kunna momsregistrera fastigheten måste verksamheten enligt ML 3:3 2 st. ha stadigvarande användning. Vid korttidsuthyrningar har detta tidigare funnits osäkerheter om kravet varit uppfyllt. Högsta förvaltningsdomstolens dom 2015-11-06, Målnummer 1997-15, fastställde att när en fastighetsägare avser att hyra ut lokaler under flera kortvariga perioder till företag som ska bedriva skattepliktig verksamhet i lokalerna är det stadigvarande användning enligt reglerna i mervärdesskattelagen. Så länge avsikten är att kontinuerligt hyra ut lokalen till en hyresgäst som bedriver momspliktig verksamhet kan parterna ta ut moms även på korta kontrakt.

³⁵ Victorin, 2003, sid. 66–73

³⁶ Larsson och Synnergren, 2011, Sid. 81

³⁷ Westberg, 2012-11-29, kommentaren till 9 kap.

³⁸ Larsson och Synnergren, 2011, Sid. 83

2.9 Standardavtal

Det är vanligt att så kallade standardavtal används idag med avsikt att förenkla förfarandet vid avtalsskrivning, särskilt hyresavtal för kontor och butiker. De standardavtal som oftast används har branschorganisationen Fastighetsägarna Sverige upprättat men om upplåtelseerna är omfattande eller i komplicerade situationer är det bättre att skriva hyresavtalet utan de standardiserade avtalen.³⁹

³⁹ Larsson och Synnergren, 2011, Sid 69 f

3 Klusterteori

Detta kapitel behandlar klusterteori ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Kontoret The loop kommer skapa en form av ett kluster och det är därför intressant att presentera teoretiska fördelar med kluster och dess komponenter.

3.1 Klusterteori

Begreppet kluster presenterades i början av 1990-talet med Michael Porters arbeten som huvudkälla. Det finns några sätt att definiera kluster.⁴⁰

Porter säger att ett kluster är samband av vertikala och horisontella kopplingar mellan företag inom en bransch. Det vertikala ledet avser sambandet mellan företag och deras leverantörer samt kunder. Det horisontella ledet beskriver kopplingarna mellan företag i form av konkurrens och samarbete.⁴¹

I kulturgeografiska sammanhang avser kluster en geografisk avgränsning där företag och organisationer inom liknande branscher agerar tillsammans för att producera en eller flera liknande tjänster eller produkter. I klustret kan aktörerna både samarbeta och konkurrera.⁴²

3.2 Samhällsekonomiskt perspektiv

Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv finns det anledningar och fördelar för företag att lokalisera sitt företag i ett kluster. Nedan beskrivs de drivkrafter som oftast refereras till.

Sharing inputs

En del konkurrerande företag väljer att lokalisera sig nära varandra för att dela mellanliggande input. En mellanliggande input är något som ett företag producerar som ett annat företag kan använda i sin produktionsprocess.⁴³ Det kan även handla om service av olika slag som till exempel bankväsen, redovisning, byggnadsunderhållning som många branscher använder sig utav men även transportmöjligheter som motorvägar. Genom att dela dessa mellanliggande inputs betalar företag mindre för servicen och har en större tillgång av varierande inputs.⁴⁴

⁴⁰ Malmberg, 2002, sid. 10

⁴¹ Porter, 1990, sid. 73

⁴² Malmberg, 2002, sid. 8

⁴³ O'Sullivan, 2007, sid 35

⁴⁴ O'Sullivan, 2007, sid 47

Sharing labor pool

Vissa företag ser en fördel att placera sig i ett kluster om de är osäkra på efterfrågan av arbetskraft i framtiden. När efterfrågan i branschen är konstant men efterfrågan från de individuella företagen varierar från år till år finns det en fördel med kluster. Det är då lättare att arbetskraften förflyttas och hamnar där efterfrågan finns, till de företag som behöver dem från de företag som inte behöver dem.⁴⁵

Labor matching

Genom att företag lokaliseras i ett kluster av samma bransch kan matchningen mellan arbetstagare och arbetsgivare förbättras. Detta ökar produktiviteten och minskar utbildningskostnader.⁴⁶

Knowledge sharing

Att dela med sig utav kunskap bland företag i samma bransch medför att kluster bildas. Det är vanligast och viktigast att det sker bland idéorienterade branscher eller för branscher med små, konkurrerande företag. 1994 genomfördes en studie där två kluster jämfördes, där den ena var Silicon Valley i California och den andra Route 128 nära Boston. Resultatet blev att knowledge sharing var viktigare i Silicon Vally då deras nätverk består av specialiserade företag som skapade ett samarbetsvänlig och experimental atmosfär där man delade med sig utav sin kunskap.⁴⁷

Dessa fyra drivkrafter gör tillsammans att företag kan minska sina produktionskostnader. Lägre produktionskostnader leder till lägre priser för företagens output och kunder kommer att köpa mer av deras outputs.⁴⁸

⁴⁵ O'Sullivan, 2007, sid 37 f

⁴⁶ O'Sullivan, 2007, sid 40 f

⁴⁷ O'Sullivan, 2007, sid 43

⁴⁸ O'Sullivan, 2007, sid 45

4 Organisationsteori: Marknad och hierarki

Detta kapitel behandlar organisationsteori och är intressant eftersom organisationen förändras när ett kontor går från få hyresgäster med långa hyresavtal till många hyresgäster med korta hyrestider.

4.1 Marknad och hierarki

Marknad och hierarkiska organisationer som företag är två alternativa former för organisering.

Marknad kan definieras som en grupp människor, individer eller organisationer, som på något sätt är i kontakt med varandra i avsikt att utbyta en tjänst eller vara.⁴⁹

Med hierarki menas att det inom en organisation, ett företag, förekommer flera i förväg klassificerade nivåer. Mellan nivåerna finns en klar över- och underordnad.⁵⁰

Skillnaden mellan de alternativa formerna för organisation kan också förklaras som ”viss ekonomisk verksamhet eller transaktioner äger rum *inuti* ett företag (hierarki) eller *mellan* olika företag (marknad).”⁵¹

4.2 För-och nackdelar

Teorin introducerades 1937 av Ronald Coase i den klassiska artikeln ”The Natur of the firm”. Coase menar att valet av företagets organisering beror på storleken av de transaktionskostnader varje val medför. Företagets struktur bestäms därför utifrån den formen som har lägst transaktionskostnader.

Det som skiljer marknad och hierarkiska organisationer åt är deras skilda metoder för konfliktlösning. Williamsons lanserade teorin om att hierarkiska organisationer ibland är effektivare än marknader därför att konflikter blir enklare och billigare att lösa. Inom företaget finns det alltid någon som kan bestämma om det finns en konflikt jämfört med marknaden, då måste båda parter bli överens för att komma vidare.⁵²

Rent teoretiskt bör hierarkiska organisationer uppstå när det är komplexa transaktioner och ett ömsesidigt beroende finns mellan berörda parter. Det tydligaste exemplet på

⁴⁹ Lindqvist, 2004, sid 6

⁵⁰ Lindqvist, 2004, sid 10

⁵¹ Eidem, 1988, sid. 205

⁵² Kungliga vetenskapsakademien, 2009, sid 3

ömsesidigt beroende är när parterna har tillgångar som bara har värde i den specifika relationen.⁵³

Anledningen till att man vill styra företag som hierarkiska organisationer är av effektivitetsskäl. Det ekonomiska utbytet blir bättre än under alternativa organisationsformer. Om effektivitetsvinsterna faller bort tenderar företagen att splittras upp och marknad som organisationsform är då en bättre lösning.⁵⁴

Eftersom marknad också existerar finns det även nackdelar med hierarkiska organisationer. Huvudproblemet är att chefens makt missbrukas och till exempel används till att ta beslut till sin egen fördel.

⁵³ Kungliga vetenskapsakademin, 2009, sid 4

⁵⁴ Kungliga vetenskapsakademin, 2009, sid 4

5 Kontraktsteori

Detta kapitel behandlar kontraktsteori då det kommer bli ett nytt sätt att skriva avtal när parametrarna i hyresavtalet ser annorlunda ut.

Oliver Williamson lade grunden till den så kallade transaktionskostnadsekonomi genom att bygga vidare på Ronald Coases arbete. Kontraktsteorin är förenklat en avknoppning från transaktionskostnadsekonomi med många olika förgreningar.⁵⁵ Detta kapitel behandlar en del av de olika delarna av kontraktsteori.

5.1 Asymmetrisk information

Asymmetrisk information kan användas eller undanhålls för att skapa personliga fördelar ensamt eller tillsammans med andra. Oförstånd, ouppmärksamhet och undanhållande är exempel på faktorer som bidrar till asymmetrisk information.⁵⁶

Asymmetrisk information leder till opportunistproblem i kontrakt, där personen med information får en fördel mot personen utan. Opportunism innebär att man alltid kan förvänta sig att människor kommer att handla uteslutande utifrån sitt eget intresse. Det finns två typer av opportunisthandlande; Adverse selection och Moral hazard. Adverse selection innebär att principalen inte kan kontrollera agentens förmågor och kunskaper innan agent/principal-förhållandet uppstår, detta kallas dold information. Moral hazard innebär att agenten inte anstränger sig tillräckligt mycket för att ge bästa möjliga avkastning till principalen om inte agenten blir övervakad, detta kallas dold handling. Moral hazard kan också förklaras genom att ena parten i ett ingånget avtal ändrar sitt beteende efter att kontraktet har signerats. Då ena parten i en transaktion har incitament att ändra sitt beteende när denne inte längre bär någon risk.⁵⁷

Vid försäkringar kan moral hazard uppstå när individer förändrar sitt beteende vid vetskapen om att de är försäkrade mot negativa utfall. En individ kan antas ha starkare incitament att undvika ett negativt utfall om denne inte är försäkrad mot det negativa utfallet. Om ett försäkringsbolag däremot helt kompenserar ett negativt utfall har den försäkrade knappast incitament att anstränga sig för att undvika det negativa utfallet. Bristen på incitament att agera på ett sådant sätt som minskar sannolikheten för ett visst negativt utfall kallas moral hazard. Generellt bör försäkringsbolag inte erbjuda full försäkring utan låta den försäkrade stå för en del av risken, därmed skapas incitament för den försäkrade att agera på ett sådant sätt som minskar sannolikheten för ett visst

⁵⁵ Frydinger m.fl., 2017

⁵⁶ Perloff, 2008, sid. 634 ff

⁵⁷ Perloff, 2008, sid 634 ff

negativt utfall.⁵⁸

Information om marknaden ska vara i jämt fördelat mellan investerare, en ojämn fördelning av information kommer påverka marknadsjämvikten. När information skiljer sig åt mellan olika värdepapper kommer störningar i bedömningen av dess kassaflöden och avkastning att uppstå, detta kallas riskuppskattning. Genom att två investeringar, A och B, kan ha identisk information, lika förutsättningar för avkastning och risk men att grunden i investerarnas bedömning har gjorts utifrån 20 kvartalsrapporter för investering A och 4 rapporter för investering B. Riskuppfattningen hos investerarna blir därför större i investering B på grund av dess mindre mängd rapportering, trots att båda investeringarna har identisk information och därför kommer investerare i större utsträckning välja investering A.⁵⁹

5.2 Kontraktsteori

Kontraktsteorins historia inleddes när Oliver Williamson under 1970-talet lanserade tesen att ekonomi också måste vara en vetenskap om ekonomiska utbyten. Ekonomiska utbyten kan till exempel vara när en investerare och en entreprenör byter ut aktier och beslutanderätter mot pengar och optioner. Sådana utbyten sker inom ramen för kontrakt. Kontrakten sätter spelreglerna och incitamenten för parterna i relationen och hur dessa spelregler och incitament struktureras får stor påverkan på om parterna kan dra full nytta av sina utbyten eller om det uppstår konflikter och värdeförstöring mellan dem.⁶⁰

Grunden i företag är kontrakt mellan företaget och dess olika intressenter, som anställda, ägare, leverantörer, kunder och kreditgivare. De flesta organisationer är juridiska fiktioner som fungerar som ett samband med kontrakterade relationer mellan individer.⁶¹

En principal vill få ett uppdrag utfört och den som utför uppdraget kallas agent.⁶² Idealet för en principal och agent är att komma överens om ett effektivt kontrakt vilket innebär en överenskommelse med bestämmelser som säkerställer att inte någon av parterna kan få det bättre utan att skada den andra parten. Ett effektivt kontrakt resulterar i effektivitet i produktion och riskfördelning. Effektivitet i riskfördelning är optimalt när personen som minst bryr sig om att ha risken, också har risken.⁶³

⁵⁸ Rothschild och Stiglitz, 1976, sid. 642 ff

⁵⁹ Barry och Brown, 1985, sid. 408

⁶⁰ Frydinger m.fl., 2017

⁶¹ Jensen och Meckling, 1976, sid 310

⁶² Nygaard och Bengtsson, 2002, sid 80

⁶³ Perloff, 2008, sid 664

Om det finns både asymmetrisk information och risk så försöker båda parter skapa ett effektivt kontrakt med avseende på produktion och risk. Ofta kan dock inte båda parter fulländade önskan uppnås, så parterna måste kompromissa.⁶⁴

5.3 Principal-agent teorin

Principal-agent teorin är en teori som behandlar ägarstrukturen i företagen och baseras på att informationen är asymmetrisk fördelad mellan principal och agent. En principal-agent relation uppstår när en part (principalen) är beroende av en annan part (agenten) för att utföra en tjänst som innefattar någon form av beslutsfattande åt principalernas vägnar.⁶⁵ På svenska är principalen en uppdragsgivare.⁶⁶

Teorin förklarar att intressekonflikter kan uppstå på grund av att principalen och agenten ofta har motstridiga intressen när de båda ska nyttomaximera ekonomiskt och det finns då anledningar att tro att agenten inte alltid kommer agera åt principalens intresse. Principalen vill att agenten ska verka för dennes intressen men principalen vet samtidigt att människor har en vilja att se till sina egna intressen först.⁶⁷

Ett sätt att hantera intressekonflikten är genom att skriva ett kontrakt, på så sätt försäkras sig principalen att agenten arbetar i dennes intresse mot en belöning.⁶⁸

5.4 Risk vid investering

Ett av kontraktets syfte är att fördela riskerna mellan parterna.⁶⁹

Konsumenter och företag anpassar sina beslut om köp och investeringar utifrån graden av risk. De flesta personer är villiga att betala pengar för att minska sin risk genom att köpa en försäkring eller förebyggande åtgärder.⁷⁰

De flesta människor är villiga att välja en investering med hög risk framför låg risk bara om de förväntar sig en högre avkastning från den investeringen med högre risk.⁷¹

⁶⁴ Perloff, 2008, sid 664

⁶⁵ Jensen och Meckling, 1976, sid. 308

⁶⁶ Nygaard och Bengtsson, 2002, sid 80

⁶⁷ Müller och Turner, 2004, sid. 329

⁶⁸ Nygaard och Bengtsson, 2002, sid 81 f

⁶⁹ Kungliga vetenskapsakademin, 2016, sid 1

⁷⁰ Perloff, 2008, sid. 568

⁷¹ Perloff, 2008, sid. 567

Det kan även uppstå konflikter om principalen och agenten har olika syn på risk, vilket skulle kunna medföra att principalen och agenten föredrar olika åtgärder.⁷²

5.5 Värdering av hyresavtal

Värdet av en kommersiell fastighet kan uttryckas som nuvärdet av existerande och förväntade hyresavtal, inklusive kostnaden för de förpliktelser som hyresavtalen skapar. En sådan värderingsmodell bygger på att det är de enskilda hyresavtalen med sina löptider, villkor och risker som skapar värdet för fastigheten.⁷³

Traditionella värderingsmetoder där fastighetens fysiska egenskaper och lägen är avgörande för att hitta ett jämförelseobjekt tittar inte på betydelsen av de faktiska hyresavtalen och de framtida möjliga hyresavtalen. Ett ökat fokus på kassaflödet över tiden driver dock tänkande och agerande mot att direkt analysera hyresavtalen, och alla andra typer av avtal, i fastighetsföretagen som på ett eller annat sätt är skapar värde.⁷⁴

⁷² Nygaard och Bengtsson, 2002, sid 82 f

⁷³ Lind och Lundström, 2009, sid. 35

⁷⁴ Lind och Lundström, 2009, sid. 35

6 Investering

I detta kapitel behandlas grunderna i investering då det är viktigt att förstå investerarens bakgrund och vad det finns för typ av olika investerare.

6.1 Direktavkastning och direktavkastningskrav

Som investerare är det intressant att förvärva fastigheter i syfte att generera avkastning. Direktavkastning används för att mäta den förväntade avkastningen på fastighetsinvesteringen och kan räknas ut genom formeln:

$$\text{Direktavkastning} = \frac{\text{fastighetens driftnetto}}{\text{fastighetens marknadsvärde}}$$

Driftnetto definieras i sin tur som:

$$\text{Driftnetto} = \text{hyresintäkter} - \text{drift} - \text{underhållskostnader}$$

Och marknadsvärde som:

$$\text{Marknadsvärde} = \text{mest sannolikt pris vid en försäljning på öppna marknaden}^{75}$$

En modell för att beräkna kravet för den lägsta direktavkastningen, direktavkastningskravet, är följande:

$$\text{Direktavkastningskrav} = \text{Total avkastning på alternativ placering}$$

+/- justering på grund av skillnader i risk

+/- justering på grund av skillnad i värdeutveckling.⁷⁶

6.2 Risk och avkastning

Risk definieras som:

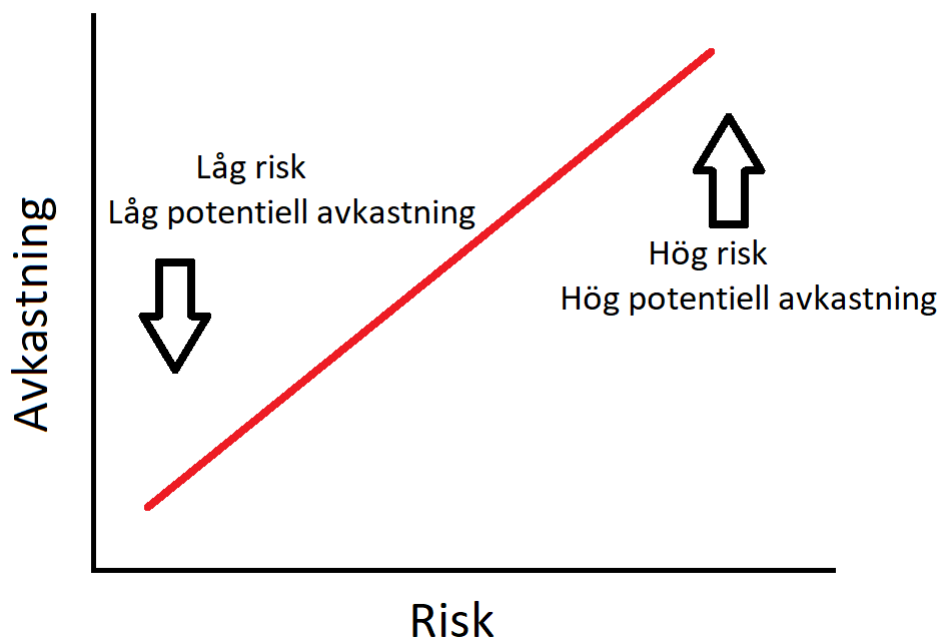
”Risk är ett tillstånd där det finns en möjlighet till negativ avvikelse från ett önskat resultat som förväntas eller önskas”⁷⁷

Liten risk är associerad med låg potentiell avkastning, samtidigt som stor risk är associerad med en hög potentiell avkastning. Sambandet mellan risk och avkastning illustreras i grafen nedan.

⁷⁵ Lind, 2004, sid 5

⁷⁶ Lind, 2004, sid 8

⁷⁷ Vaughan, 1997, sid 8



Figur 6-1 Grafen förklarar sambandet mellan risk och avkastning.⁷⁸

Sambandet betyder inte att högre risk garanterar en högre avkastning. Sambandet mellan risk och avkastning visar endast möjligheten för högre avkastning.

6.3 Typer av investerare

Det finns olika typer av investerare som har olika syn på risk och investeringsstrategier. Somliga investerare vill investera i säkra investeringar och somliga är villig att ta mer risk.

Core investerare

En investerare som eftersträvar efter relativt säkra investeringar brukar benämnas som core investerare. De vill investera i fastigheter med långa hyresavtal med stabila hyresgäster som resulterar i säkra kassaflöden. Exempel på core investerare är institutionella placerare som pensionsfonder.⁷⁹

⁷⁸ Investopedia, 2017.

⁷⁹ Lind och Lundström, 2009, sid. 49f

Value-add investerare

En investerare som vill öka fastighetens värde genom att utveckla fastigheten genom egen kunskap kallas value-add investerare. Generellt tar en value-add investerare fler risker än en core investerare.

Opportunistisk investerare

En opportunistisk investerare syfte är att investera i en fastighet med avsikt att äga den under en kortare tid med hög belåning. De vill ha hög avkastning på eget kapital och gör det genom att hitta objekt de tror kan öka i värde under en kort period för att sälja vidare efter en kort tid.⁸⁰

6.3.1 Investerares betalningsvilja

Beroende av vilken typ av investerare det rör sig om ser betalningsviljan och intresset för olika typer av fastigheter olika ut. Faktorer som hyresavtalens innehåll och fastighetens skick kan även påverka investerarnas betalningsvilja.⁸¹

⁸⁰ Lind och Lundström, 2009, sid. 49f

⁸¹ Bo Nordlund, 2011, sid. 345 ff.

7 Tender i omvärlden

Detta kapitel behandlar olika trender vi ser i omvärlden som påverkar hur hyresavtal utformas.

7.1 Distansarbete

Dagens utvecklade informationsteknik skapar flexibilitet för var vi väljer att arbeta. Med teknikens hjälp är man inte beroende av en bestämd, fast arbetsplats. Med hjälp av tekniska hjälpmedel som laptops, mobiltelefoner, e-mail med mera kan människor i stort sett arbeta var som helst. Arbete som bedrivs utanför företagets ordinarie arbetsplats och utgör mer än hälften av den totala arbetstiden kallas distansarbete.⁸²

1995 presenterade Telia en undersökning som visade att mer än 500 000 av 2,1 miljoner svenska tjänstemän arbetade i någon form av distansarbete. 750 000 stycken vill även börja telependla hemifrån en till två dagar i veckan. Telependling är arbete som bedrivs utanför företagets ordinarie arbetsplats och utgör mindre än hälften av den totala arbetstiden.⁸³

7.2 Korttidskontrakt

Enligt David A Holfrichter, VD för konsultföretaget Hay Group, kommer tre av sju anställda i USA att jobba på korttidskontrakt inom en inte alltför avlägsen framtid. Företag kommer byggas upp kring en mindre kärna av högutbildade och fast anställda personer som kompletteras med korttidsanställda vid produktionsstoppar och särskilda projekt.⁸⁴

Långledighet är även något som kommer bli vanligare. När ett par års målrelaterat arbete är färdigt tar de anställda långledigt till nästa uppdrag. Det innebär att folk kommer och går på kontor, med förutsättningen att det är stor konkurrenskraft.⁸⁵

7.3 Utformning av kontor

Organisationer i framtiden kommer att vara små även om de tillhör ett större företag.⁸⁶

⁸² Christiansson och Eiserman, sid. 55 ff

⁸³ Christiansson och Eiserman, sid. 58

⁸⁴ Christiansson och Eiserman, sid. 68

⁸⁵ Christiansson och Eiserman, sid. 68

⁸⁶ Christiansson och Eiserman, sid. 93

Organisationer kommer ständigt vara i förändring och blir därför kortlivade. Hus däremot är långlivade och bör därför utformas så att de är anpassningsbara och kan genomgå förändringar till kommande hyresgäster.⁸⁷ Enligt JLL:s rapport har hyresgäster som söker mindre lokalyta riktat in sig på moderna kontorslokaler med flexibla, kostnadseffektiva planlösningar i antingen nybyggda eller äldre kontorsbestånd i de mest centrala lägena.⁸⁸

Utformningen av moderna kontor diskuteras idag i stor utsträckning. Under det senaste århundradet har kontor förändrats mycket på grund av de utmaningar och förändringar arbetslivet har ställts inför. Gemensamt för förändringarna som skett är syftet att vi ska kunna arbeta mer rationellt och effektivt. Idag söker företag kontor som har effektiv kontorsyta med stor flexibilitet vad det gäller både area och kontrakt och det kommer fortsätta att efterfrågas.⁸⁹

Vi söker flexibilitet både när vi arbetar och var vi arbetar. Människan vill dock till sin natur arbeta, äta, träna och umgås med andra människor, vilket gör att ett brett utbud av både tjänster och bra kollektivtrafik i närheten av var vi arbetar är av stor vikt.⁹⁰

6.5 Andrahand

På marknaden finns idag några företag vars verksamhet är att hyra ut flexibla kontorslösningar. I Malmö finns till exempel Media Evolution City där man kan hyra både ett individuellt skrivbord, en kontorsavdelning för minst två personer eller ett ledigt skrivbord i ett öppet kontorslandskap. Kontraktstiden varierar som minst tre månader och upp till tre år med tre eller sex månaders uppsägningstid.⁹¹ Wihlborgs Fastigheter äger huset⁹² och Media Evolution Citys verksamhet blir en form av andrahandsuthyrning.

⁸⁷ Christiansson och Eiserman, sid. 118

⁸⁸ JLL, 2017, sid 10

⁸⁹ Newsec, 2017, sid. 16 f

⁹⁰ Newsec, 2017, sid. 14

⁹¹ Media Evolution City, Kontor, 2017.

⁹² Media Evolution City, Om Oss, 2017

Del 2

Empiri - Resultat

8 Synen på flexibla hyresavtal för kontor

I detta kapitel sammanställs svaren från de intervjuer som genomförts med en investerare, två investeringsrådgivare och en person från ett bolag som arbetar med kontorsutveckling. När både investerarna och investeringsrådgivarna hade samma åsikter kommer det inte göras någon skillnad på dem utan de benämns om investerare då investeringsrådgivarna gav en samlad bild av investerare de möter men om det är kommentarer från endast investeringsrådgivare kommer det benämnas.

8.1 Sammanställning av intervjuerna

Intervjuerna kommer sammanställas tematiskt utifrån hyrestid, hyra, yta och hyresgästanpassningar.

8.1.1 Hyrestid

Intervjuobjekten avseende hyresgästernas förändring

Investerarna är överens om att hyresgästers verksamheter håller på att förändras. De tycker inte nödvändigtvis att hyresgäster strävar efter kortare hyrestider utan snarare mer flexibla hyrestider. Det har varit en period där det varit väldigt vanligt med standardiserade hyresavtal på tre eller fem år och sen en period där många hyresgäster ville ha längre hyrestider i avtalen. Just nu är trenden att hyresgäster vill ha flexibla hyrestider beroende på hur situationen för ett företag förändras med tiden. Om ett företag växer vill de kunna ha möjlighet till att sitta längre, men om företaget går sämre vill de kunna ha möjlighet till att flytta ifrån kontoret.

Investerarna ser även att hyresgäster är intresserade av flexibla hyrestider när det råder en osäker marknad eller bland företag som är i en tillväxtfas.

Det ser dock annorlunda ut på olika marknader. I Stockholm har man möjlighet att tajma både upp och nedgångar på ett annat sätt än vad de har möjlighet att göra i Malmö där de inte kan utnyttja marknaden på samma sätt. I Malmö är det en mer jämn uppgång av hyrorna.

Ett sätt för en mindre hyresgäst att skapa sig flexibilitet är att de ofta väljer en större fastighetsägare som kan erbjuda andra lokaler att flytta till i framtiden.

De senaste projekten kontorsutvecklaren har haft i Malmö och Lund har det varit mycket diskussioner med hyresgäster kring avtalen för att göra de mer flexibla. Genom avstegsklausuler, både avseende tid och yta, kan man ge hyresgästen det den vill ha. Det är även viktigt att kunna utöka och förlänga sina avtal, till exempel genom att ha en option på att först bli tillfrågad av en till kontorsplats om den nuvarande hyresgästen ska flytta därifrån.

Kontorsutvecklaren ser även en skillnad i hur de bygger kontor för olika typer av hyresgäster. De konstruerar kontorshus med både traditionella kontorsplan med fasta hyrestider och delar av kontorshuset där hyrestiden är mer flexibel. På så sätt möter de hyresgästernas olika efterfrågan på hyrestid.

Intervjuobjekten avseende kortare hyrestider

Generellt tycker intervjuobjekten att kortare avtal blir en större risk för fastighetsägaren, vilket inte ses som positivt ur deras synvinkel. Trots det finns ett intresse för korta hyrestider även för investerare till följd av olika anledningar.

Investerarna ser olika i frågan beroende på vad det är för typ av hyresgäst man vänder sig till. Om en investerare vänder sig mot mindre företag är de oftast mer intresserade av kortare hyrestider i hyresavtalet.

Vad det är för typ av investerare påverkar mycket investerares syn på kortare hyrestider enligt investeringsrådgivare. En kapitalförvaltare vill ha långa hyrestider som de tycker är en säker investering för sina pengar som ska förvaltas.

Vidare beror det även på vilken fas man befinner sig i konjunkturen. Idag finns det mycket pengar, framför allt mycket pensionspengar, och de vill man investera i längre hyresavtal för att undvika risker enligt investeringsrådgivare.

Enligt investerare är en viktig parameter hur mycket pengar de har lagt på byggnaden. Om det är en nybyggnation eller om lokalen är anpassad för den särskilda hyresgästen, är längre hyrestid i avtalen att föredra.

Alla intervjuobjekt är dock överens om att det inte är dåligt med korta hyrestider, eftersom det eftersträvas en mix av avtal i sitt hus. Att ha olika delar av ett hus med varierande hyrestider är en riskspridning från investerarnas sida.

Både investerare och kontorsutvecklare ser att det fortfarande finns hyresgäster som vill ha långa hyrestider. Hyresgästers syfte med långa hyrestider är framför allt att de vill säkra att de får använda sina lokaler och att de får stanna kvar där de vill vara.

Kontorsutvecklaren har länge velat fylla sina hus med stora aktörer med långa hyresavtal men har insett att det inte längre är möjligt och har börjat arbeta med blandad storlek på aktörer istället. För kontorsutvecklare handlar det om att få större efterfrågan på sina lokaler och har därför fått ändra sin kundbas till att även rikta sig till små och medelstora företag. Dessa nya kunder har annorlunda parametrar för sina beslut och där är hyrestiden i avtalen något som ofta diskuteras då man inte vet hur dessa små och medelstora företag kommer att förändras i framtiden.

Det är en attitydfråga, en mognadsprocess att som investerare börja arbeta på ett nytt sätt enligt investeringsrådgivare men investerarna är inte riktigt där än. Än så länge behövs det en stabilitet i kontorshuset avseende säkra, långa hyresavtal för att man ska vara villig att ha fler flexibla och kortare hyresavtal enligt kontorsutvecklaren. Även om Vasakronan har skapat ett alternativ de kallar smart och klart där en hyresgäst börja hyra ett kontor direkt. Då blir hyran högre och enligt investeraren betalar man då för dels att man hyr allt som inredning, kaffemaskin, kopiator och så vidare och dels betalar man också för flexibiliteten att ha tre till sex månaders hyresavtal. Denna lösning och liknande lösningar på marknaden kallar en av intervjuobjektet för att man hyr en service mer än att man hyr en yta.

Intervjuobjekten avseende om högre hyra när det är kortare hyrestider

Investeringsrådgivare tror att investerare är beredda att ha fler och kortare hyreskontrakt om hyran är högre men det beror även på vilken bransch hyresgästen tillhör, vilket företag det är och hyresgästens ekonomiska stabilitet.

Intervjuobjekten är överens om att det är en risk-och prisfråga. Risken med att ha korta hyrestider går att hantera genom att sätta ett teoretiskt pris på den risken, i de individuella fallen. Det kan sättas ett pris dels på risken att hyresgäster byts ut oftare och dels ett pris för en hyresgäst att få en utökad flexibilitet. Intervjuobjekten var överens om att en flytt av en hyresgäst kostar pengar, eftersom vakanser medför kostnader även om det inte är under en längre tid. Det innebär att ju längre hyrestiden är, desto mindre blir kostnaden för den risken. Vad den högre kostnaden skulle bli för kortare hyrestider är dock svår att räkna ut, men det går att göra i det individuella fallet. Dock är frågan som investerare måste ställa sig om den teoretiska "extra hyran" är rimlig, enligt investeraren. Som hyresgäst kanske flexibiliteten värdesätts mer än vad den teoretiska kostnaden blir.

Som kontorsutvecklare vill man vara den attraktivaste på marknaden för främst investerare men även för hyresgäster. Det mest attraktivaste kontoret skapas när det finns ett bra upplägg med olika sorters hyresavtal. Om det finns flera avtal med korta hyrestider måste det balanseras upp med några avtal med längre hyrestider så att en blandning mellan osäkra och säkra hyresgäster skapas. Allt är en balans för att skapa det attraktivaste slutpaketet för investeraren. Det kan göra att kontorsutvecklare är mycket flexibel med en hyresgäst som får en väldigt kort hyrestid, eftersom det alltid är helheten som bedöms. Det är dock fortfarande osäkert hur reaktionerna blir från olika investerare när det finns hyresgäster med väldigt korta hyrestider.

Som kontorsutvecklare måste alla risker identifieras, även de risker som uppkommer med kortare hyrestider, och hanteras på ett bra sätt. Eftersom investerarna värderar dessa risker och påverkar priset i slutändan.

Vidare måste det hittas en villig köpare till ett kontorshus med flexibla hyresavtal och intressant att veta vad de är villiga att betala. Värderingen sker på den sammansatta kompotten, mixen, så det är inte det enskilda avtalet som avgör utan det är helheten som avgör.

Intervjuobjekten avseende om positiva effekter av korta hyrestider

De fördelar intervjuobjekten kan se med att ha kortare avtalstider är att vinstmarginalerna kan öka förutsatt att en högre hyra kan tas ut. En annan fördel är att fler potentiella hyresgäster kan lockas till kontoret som inte annars hade gjort, vilket är en stor fördel då en investerare vill hyra ut så mycket som möjligt.

Att ha en mix av olika avtal är en del av riskhanteringen för investeraren. En fördel med att ha några hyresgäster med kortare hyrestider är att du ger de andra hyresgästerna i kontorshuset en möjlighet att växa genom att ta över deras lokaler när deras avtalstid är slut.

Det är även en riskspridning vid en lågkonjunktur på hyresmarknaden. Även om det har med andra faktorer att göra som ett bra läge, ett attraktivt hus, bra kommunikationsmöjligheter till kontoret osv. Det är inte lika farligt att bli av med en mindre hyresgäst än en stor. Med många mindre avtal sprider du risken för det är inte lika stor risk att alla branscher ska gå dåligt samtidigt. En förutsättning är att du lätt ska kunna ersätta den gamla hyresgästen med en ny och för att göra det krävs samma faktorer som just nämns med bra kommunikation, bra läge osv.

En av investerarna vet inte om hen kan se några positiva effekter utifrån ett

investeringsperspektiv, men det behöver inte heller vara någon risk så länge avtalets utformning är känd. Risken går att hantera bara det finns en medvetenhet om den.

Lagstiftning - tider

Samtal om jordabalkens inverkan nämns avseende tider i hyresavtalet. Att investerare och hyresgäster vill ha en viss avtalstid har kopplingar till det indirekta besittningsskyddet i hyreslagen och skapar incitament till längre avtal.

Att jordabalken är en social skyddslagstiftning för hyresgästen påverkar även hyresavtalet avseende tider.

Lagstiftningen kring hyrestid orsakar ibland problem för hyresgäster och för att som investerare möta hyresgästernas efterfrågan försöker investerare hitta lösningar. En lösning som investerare är att det skrivs ett femårigt hyresavtal med en hyresgäst men ger möjligheten att denne får flytta efter tre år. Efter tre år får då hyresgästen fortsätta hyra med samma villkor, två år till, eller så får hyresgästen flytta. Detta ger en möjlighet för hyresgästen att flytta efter tre år trots att hyresavtalet har en avtalstid på fem år.

8.1.2 Hyra

Intervjuobjekten avseende hur hyrestiden påverkar hyran

Intervjuobjekten svarade likadant: Kortare hyrestid- högre hyra. Det finns ingen etablerad standardmodell på marknaden utan det sker en förhandling i de individuella fallen. Hyrestiden är endast en parameter som påverkar hyran, lika mycket som det kan spela roll vilket våningsplan i ett höghus man ska hyra en lokal. Där det är dyrare med översta planet jämfört med bottenplan.

Historiskt sett har det skett en förändring i förhandlingarna om hyressättning. Idag är det en mer flexibel hyressättning i ett hus medans det förr i tiden var samma hyressättning i hela huset. Det innebär att idag är en förhandling om hyressättning en logisk, affärsmässig koppling till alla parametrar för varje lokal, som gör att det blir skillnad på hyressättningen i samma hus. Om det inte är en logisk och affärsmässig koppling får du inte lika mycket betalt av en investerare. Hyressättningen skulle i sådana fall ses som onormal eller som en överhyra som inte är hållbar och som kontorsutvecklare får du helt enkelt inte betalt för den.

En aktiv investerare i Sydsverige nämnde också skillnaden på delmarknaderna i Skåne. Hyresgästen har mer att säga till om i mindre orter som Trelleborg, Ystad, Kristianstad med flera. I dessa städer är det inte särskilt märkvärdigt med kortare hyresavtal men i Malmö, Lund och Helsingborg styr investerarna mer för där finns fler etablerade nivåer.

En investerare påpekade även att lagstiftningen om hyra i jordabalken och det indirekta besittningsskyddet påverkar hyrestiden och hyran.

Intervjuobjekten avseende hur treårsregeln för rörlig hyra påverkar och hur man ser på ett fast påslag

Hyresmarknaden är idag reglerad av de standardavtal som finns och i de standardiserade avtalen är allt redan reglerat, både hur man räknar upp hyror och vad som ingår i hyresavtalet.

Det är viktigt för investerarna att ha ett minst treårigt hyresavtal med sina hyresgäster så att de kan få en rörlig hyra som de oftast kan koppla till KPI.

Ett fast påslag anses idag vara acceptabelt för många av investerarna. Med ett fast påslag vet hyresgästen vad ens hyra kommer att vara och på samma sätt vet fastighetsägaren hur mycket de kommer få in. Med dagens låga inflation är det till och med en god affär för investerare att ha ett fast påslag med 2%. En av fastighetsrådgivarna säger till och med att det är bättre med ett fast påslag.

Kontorsutvecklaren ser på det annorlunda. Ett fast påslag är acceptabelt på en begränsad del av huset och hyresavtalen, men att sätta det i system tycker hon inte är något att föredra. De har skrivit sina hyresavtal med ett 2% påslag, vilket har känts rättvist då det är vad riksbanken har som inflationsmål. Det är dock en risk för att det kan ske en förändring och då är det någon som förlorar på det. Har man korta avtal med fast påslag kan man alltid omförhandla dem när avtalen går ut men det blir en kostnad. Det är en administrations- och tidskostnad för investeraren att säga upp alla små hyresavtal och att omförhandla avtalen. Som investerare och fastighetsägare måste du alltid se till att du får rätt hyreshöjning i dessa situationer för att säkra sitt flöde av pengar. Även om man har ett kort hyresavtal är det mycket möjligt att man sitter längre och då får också det fasta påslaget konsekvenser. Det är därför att föredra att koppla hyran till KPI då det är allmänt vedertaget i samhället och eftersom alla drabbas av inflationen.

Intervjuobjekten avseende syn på kluster

Något som intervjuobjekten har sett som en trend under de senaste åren är att hyresgäster vill sitta i ett "sammanhang". Det är viktigt som hyresgäst att veta vem man har som grannar är och hur man kan dra nytta av dem. Intervjuerna gav att det är mer intressant från hyresgästens perspektiv än investerarens.

Men som investerare är det bra om det är attraktivt för hyresgästen att hyra i huset då det minskar risken att inte hitta en ny hyresgäst. En del i att göra det attraktivt kan vara att skapa ett kluster men det är minst lika viktigt med andra parametrar som rätt läge, bra kommunikation med mera för att minska risken med vakanssatta lokaler.

Som investerare vill man ha en bra mix av branscher i sitt kontor, detta är ännu en form av riskhantering. Det är mindre risk att olika branscher ska gå dåligt samtidigt. Till exempel under 2000-talet med IT-kraschen var det tufft för de fastighetsägare som endast hade it-företag som hyresgäster.

Man söker dock verksamheter som fungerar med varandra. Kluster kan både vara något bra och dåligt, det beror på vad det är för bransch, i nya branscher passar det sig men inte hos till exempel advokatbyråer och mediebyråer.

Det som är viktigt för en investerare är också "tydliga hyresgäster" som väljer att hyra i deras hus. Dvs. sådana företag som drar andra företag till sig, vilket ses som ett värde för investeraren.

Lagstiftning - hyra

Även om följande kommentarer inte direkt berör hyra kom kommentarerna upp under samtalen om just hyra.

Enligt en investeringsrådgivare skulle processen mot flexibla hyresavtal gå fortare och lättare om lagen skulle "luckras upp lite".

Det är mycket formalia i jordabalken, mycket som påverkar och styr hyresavtalet och gör det svårt att göra hyresavtalet flexibelt tycker investerarna.

8.1.3 Yta

Intervjuobjekten avseende uppdelning av företag

En trend har varit att företag samlokalisera olika delar av sitt företag till ett kontorshus, vilket är särskilt vanligt bland statliga myndigheter och större företag. Detta eftersom det finns skalfördelar med att sitta på samma plats. Det är exempelvis vanligt att samlokalisera företaget genom att flytta till en nyproduktion, dvs. ett nykonstruerat hus.

Trots att många företag samlokalisera sig finns det också en trend där anställda har

större frihet att välja hur och var de ska arbeta. Det innebär en möjlighet för anställda att arbeta på andra ställen än på sitt kontor, där det passar och uppskattas för de anställda att arbeta. Det skulle exempelvis kunna vara på ett café, i en park, hemifrån eller hos en samarbetspartner för den anställdas företag.

Många av intervjuobjekten tror dock att det kommer börja röra sig mot att företag delar upp sig på olika ställen inom en snar framtid, bland annat eftersom det förs mycket diskussioner och pratas kring det. En investerare nämner även att det har varit tendenser till att dela upp företag bland banker i Stockholm. Anledningarna till att företag skulle vilja göra så är på grund av geografiska eller marknadsmässiga fördelar. Kontorsutvecklaren har hittills endast sett ett konkret exempel där en hyresgäst aktivt valt att dela upp sin verksamhet genom att placera sig i olika delar av ett kontorshus. Det händer också i andra branscher av rena praktiska skäl, som till exempel logistikföretag.

Intervjuobjekten avseende hur hyran beror på ytan

Intervjuobjekten tycker att det generellt blir en mindre hyra per kvadratmeter desto fler kvadratmeter som hyrs, även om skillnaden inte är jättestor. Investerare vill oftast ha en hyresgäst som hyr en stor yta, vilket dock gör att riskspridningen blir mindre.

Hyran brukar inte nödvändigtvis bestämmas utifrån varje kvadratmeter, utan det kan vara samma pris på ett intervall av kvadratmeter. Intervjuobjekten säger dock att det inte finns några etablerade eller specifika intervall på marknaden för priset på en yta. Marknaden är inte reglerad på det sättet idag. Enligt en investeringsrådgivare finns det dock några olika intervall som kan utgå ifrån:

- 200-250 kvadratmeter.
- 500-600 kvadratmeter.
- 1000-tals kvadratmeter.

Kontorsutvecklaren nämner att det beror på vad man jämför med, är det 25 eller 25 000 kvadratmeter är det en skillnad i hyra men inte när det är 500 eller 1000 kvadratmeter. Även avseende ytan har det med helheten i kontoret att göra, det är en förhandling.

Lagstiftning - Yta

Investerarna nämner att lagstiftningen motverkar flexibilitet när det kommer till yta. För att kringgå lagen har en investerare en lösning till detta problem. Till exempel, om en hyresgäst behöver hyra 120 kvadratmeter och vill ha möjlighet att expandera till 150 kvadratmeter i ett senare skede. Då hyr hyresgästen direkt för 150 kvadratmeter istället och får en hyresrabatt på 30 kvadratmeter gratis. När hyresgästen behöver expandera

kan den göra det utan att behöva upprätta ett nytt avtal.

8.1.4 Hyresgästanpassning

Intervjuobjekten avseende hyresgästanpassning i relation till hyra, yta, tid

En investerare menar att det grundläggande till varför hyresgästanpassning görs är för att möta hyresgästers önskemål, eftersom annars kommer de hitta en annan lokal som uppfyller dessa önskemål istället.

Hur hyran påverkas av hyresgästanpassning beror på omfattningen av hyresgästanpassningen och hur individuell anpassningen är till hyresgästen. Grundläggande attribut ska finnas i lokalen men önskas något utöver det, t.ex. större ombyggnader som att flytta väggar eller liknande, blir det en hyresgästanpassningskostnad som hyresgästen måste ersätta. Denna hyresgästanpassningskostnad kan också fördelas mellan nuvarande och nästkommande hyresgäster, beroende på i vilken utsträckning varje hyresgäst har nytta av anpassningen. Men om det endast är en hyresgästanpassning för den specifika hyresgästen måste denne ersätta hela kostnaden. Investerarna menar att detta skapar incitament för dem att vilja att en hyresgäst ska hyra en längre tid om en stor hyresgästanpassning görs för hyresgästen.

En form av hyresgästanpassning skulle kunna tänkas vara en nyproduktion, tycker en investerare. Eftersom då anpassas lokalen till en specifik hyresgäst, vilket gör att investeraren vill ha ett längre hyresavtal med denne hyresgäst. Det är få hyresgäster som har kortare hyrestid i nyproduktion. Om man som hyresgäst har det måste lokalen vara mycket flexibel och ha många gemensamma ytor så det ska bli lätt för en annan hyresgäst att flytta in och inte byggt in någon hyresgäst i ett visst format.

En investerare tycker egentligen att det inte är ett problem för investerare om avtalstiden är kort och hyresgäster vill göra en större hyresgästanpassning som ska betalas av med en högre hyra. Det borde dock bli problematiskt för hyresgästen om hyran blir för hög. Men om det är svårt att hyra ut en specifik lokal är investerare beredda att göra en större hyresgästanpassning för att locka till sig hyresgäster, utan att det blir en extra kostnad hyresgästen.

Vidare nämner en investerare att hur lokalen ser ut i dagsläget är viktigt att ta hänsen till. Om lokalen inte är modern och attraktiv är investerare också beredda att hyresgästanpassa lokalen till ett mindre påslag på hyran.

En av investerarna tar upp hållbarhet relaterat till hyresgästanpassning. Hen tycker att

hyresgäster måste förstå att det inte är hållbart miljömässigt och ekonomiskt att hyresgästanpassa "hela tiden", även om investeraren får ersättning för detta.

Kontorsutvecklaren vill inte göra för stora hyresgästanpassningar på en jättestor lokal om den ska hyras ut i ett år. Investeringar för en hyresgästanpassning måste bli lönsamma även på längre sikt och då blir det en risk om hyresgästen endast hyr en lokal en kortare tid. För att ekonomiskt hantera den risken kan det lösas genom att en investerare betalar för det, att de upprättar ett avtal med en längre hyrestid eller att hyran blir högre. Någon form av kompensation måste i vart fall fås.

Kontorsutvecklaren menar vidare att ett alternativ för att slippa hyresgästanpassa en lokal kan vara att bygga ett generellt kontor, som är lagom anpassat till många olika hyresgäster. Om hyresgästen vill ha mer än så och speciella anpassningar får de investera det själva, vilket det brukar finnas en förståelse för då det annars blir som om kontorsutvecklaren skulle investera i deras verksamhet. Det är dock ännu inte vanligt att det byggs generella kontor utan ofta är en del av ett kontor på detta sätt om det är ett koncept man har. Majoriteten av företag idag jobbar med varumärke, employerbranding samt kundupplevelse och en viktig del i det är att använda sina lokaler som en del av sin profil. Detta gäller både stora och mindre företag och går även att skapa med lösa attribut.

8.1.5 Övrigt

En investerare menar att det går att göra en jämförelse mellan kontorshus där flexibla hyresavtal används och hyreslägenheter på bostadsmarknaden. I ett hyreshus finns ett flöde av hyresgäster där du räknar med att alltid ha lägenheterna uthyrda, på grund av den höga efterfrågan på bostäder. Detta innebär att risken för vakanssatta lägenheter är låg i ett hyreshus. Den eventuella kostnad som kan uppstå är om det måste göras renoveringar till den nya hyresgästen. Flexiblare hyresavtal i ett kontorshus skulle kunna fungera på samma sätt, men där ser ofta investerare en större risk med att flödet av hyresgäster inte fungerar lika smärtfritt.

En annan risk investerarna ser när ett flöde av hyresgäster uppstår är att det blir svårare att matcha behoven hyresgäster har på storlek, hyrestid, fel enheter m.m. Då uppstår ett administrativt ansvar och en kostnad att hantera detta. Eftersom ju fler avtal, varierande hyrestider, villkor m.m. blir den administrativa kostnaden större att hantera flödet av hyresgäster.

Även för kontorsutvecklare är det en större kostnad att arbeta fram ett kontorshus med flexibla och fler avtal. För kontorsutvecklare handlar det om riskhanteringen genom att våga se riskerna så man kan hitta en lösning för hur man hanterar dem.

Del 3

Analys och slutsats

9 Diskuterande analys

I detta kapitel analyseras och diskuteras de svar som erhållits från de genomförda intervjuerna med beaktandet av den teori och hyreslagstiftning som berörts i de föregående kapitlen.

9.1 Hyrestid, hyra, yta och hyresgästanpassning

Grunden i företag är deras avtal med dess olika intressenter, det är därför viktigt att både investerare och hyresgäster är nöjda med hyresavtalets utformning för en god relation. Båda parter vill kunna dra nytta av sina utbyten av hyresavtalet och minska konflikter.

9.1.1 Hyrestid

Intervjuobjekten märker att många hyresgäster önskar mer flexibilitet i sina hyresavtal avseende hyrestid. Trenden är särskilt tydlig bland företag som är mindre eller medelstora, företag i en tillväxtfas och när det råder en osäker marknad. Trenden märks även då det generellt sker mer diskussioner om hyresavtalets utformning mellan investerare och hyresgäster.

Generellt eftersträvar investerare fortfarande långa hyrestider, särskilt då de gjort stora hyresgästanpassningar eller när ett nyproducerat kontor ska hyras ut. Med mindre aktörer, som hyr en mindre yta, är de dock mer intresserade av att ha kortare hyrestider. Anledningen är att risken är lägre då den eventuella vakansen sker på en mindre yta. Vidare ses det även som positivt att ha hyresavtal med varierande hyrestider för att få en större blandning av hyresavtal. Det är ett sätt att hantera risken för investerarna, genom en blandning av hyresavtal sprids risken då inte alla hyresgäster kan lämna fastigheten samtidigt.

För investerarna innebär kortare hyrestider en risk. Den risk som uppstår av att ha kortare hyrestider kan hanteras med att sätta ett pris på risken som hyresgästen får betala. Det innebär att betalningsviljan från hyresgästen av att få ett mer flexibelt hyresavtal måste vara minst lika hög som det pris som investeraren värderar risken. Det går dock inte att bestämma detta pris eftersom det inte finns någon etablerad metod för att räkna hur hyran påverkas av hyrestiden, utan det är en förhandlingsfråga i varje individuellt fall och inte är ett bestämt pris.

Ett sätt att räkna ut det teoretiska priset är genom en förenklad cash flow-analys från ekvationen:

$$\text{Driftnetto}_i - \text{Riskpris} = \text{Driftnetto}_j$$

Alternativ 1: Högt driftnetto – pris för risken = nuvärde

Alternativ 2: Lågt driftnetto – pris för risken = nuvärde

Tabell 8.1 Cash flow-analys.

	Alternativ 1	Alternativ 2
Driftnetto	100'	50'
Riskpris	50'	0'
Nuvärde	50'	50'

Genom stor erfarenhet av olika avtalsstrukturer skulle det förväntade värdet av hyresintäktsbortfall på grund av frekventa vakanser med korta hyrestider kunna räknas ut. Investerare med god kännedom om hyresmarknaden och hyresavtal kan därför räkna ut ett pris för risken, ”riskpris”.

9.1.2 Hyra

Som nämnt i föregående avsnitt, 8.1.1, kommer kortare hyrestid alltid ge en högre hyra för hyresgästen. Även om det inte finns någon etablerad modell på marknaden kommer förhandlingen i de individuella fallen landa i en högre hyra.

Generellt har hyressättning historiskt blivit mer varierande och beroende av olika parametrar. Det är inte endast tid, yta och hyresgästpassningen som är av betydelse. Det kan även handla om vilket våningsplan som lokalen ligger på, kontorets läge och kommunikationsmöjligheter.

Ett kontorshus med hyresavtal som skiljer sig mot standardiserade avtal gör att det blir svårt att hitta jämförelseobjekt. Om det saknas jämförelseobjekt från orten får marknadshyran bestämmas genom en mer fri värdering, vilket gör att parterna kan komma överens om en hyra som utgår ifrån hyresavtalets utformning istället för en marknadshyra av jämförelseobjekt.

9.1.3 Yta

Intervjuobjekten tycker inte trenden för tillfället är att företag delar upp sig på olika geografiska platser även om det med dagens teknologi gör det möjligt för en anställd att sitta på många olika arbetsplatser. Tvärtom tycks det fortfarande vara vanligt att företag samlokaliseras då det finns skalfördelar att sitta tillsammans. Utifrån trender i omvärlden och intervjuerna finns det anledning att tro att det kommer ske en rörelse mot att företag delar upp sig och blir dynamiska.

Generellt blir hyran högre per kvadratmeter ju färre kvadrat hyresgäster hyr, även om det inte finns någon metod för att räkna på hur hyran förhåller sig till ytan eller vedertagna intervall för denna relation. Det är, liksom många andra parametrar, en förhandlingsfråga i varje enskilt fall.

9.1.4 Hyresgästanpassning

Kostnaden för hyresgästanpassning påverkar hyresgäster på olika sätt beroende på dess omfattning och i vilken utsträckning kommande hyresgäster kan ha nytta av den. Är det en större hyresgästanpassning som endast är för en särskild hyresgäst blir det en kostnad för hyresgästen. Kostnaden betalas antingen genom en engångskostnad eller som ett påslag på hyran. Om fler hyresgäster kan dra nytta av den omfattande hyresgästanpassningen fördelas kostanden över de hyresgästerna också. Detta skapar incitament att ha hyresavtal med längre hyrestider då investeraren lättare garanterar att få betalt för större hyresgästanpassningskostnader.

Alternativet är att kontoret är ett kontor med generell planlösning och utseende som passar nuvarande och kommande hyresgäster. Det är dock än så länge inte vanligt att utforma kontor på detta sätt då det fortfarande är viktigt för företag att sätta sin egen prägel på sitt kontor.

9.1.5 En blandning av hyresavtal - riskhantering

Korta avtalstider och små aktörer som hyr få kvadratmeter är inte nödvändigtvis något negativt. Det ultimata kontorshuset har en blandning av både säkra och osäkra hyresgäster, som hyr stora och små ytor samt har långa och korta hyrestider, då detta är ett sätt för investeraren att sprida risken men också att få ett högre driftnetto för de osäkra hyresavtalen. Även en blandning av branscher är ibland något att föredra som investerare, då risken är mindre att alla hyresgästers bransch ska gå dåligt samtidigt.

Att ett kontorshus endast skulle bestå av hyresavtal med korta hyrestider för en liten yta är fortfarande inte något som investerare fullt ut vågar investera i. Än så länge kräver investerare en stabilitet i huset i form av trygga hyresgäster, såsom en större

aktör med ett långt hyresavtal.

Ju bättre uppfattning om risken en investerare har om ett kontor, desto större chans att denne investerar i kontoret. Det innebär att så länge en investerare vet om vad det är för sorts risker som olika hyresavtal medför i ett kontor, är denne också beredd att investera i kontoret. Investeringsviljan beror även på om priset avspeglar risknivån.

9.2 Framtiden

Investerare ser inte värdet med ett större flöde av hyresgäster, det upplevs som administrationskostnader och är tidskrävande. Det skulle dock kunna innebära att mer intäkter i form av ökade hyror skulle kunna genereras och således ett större värde på fastigheten.

Investerares attityd måste ändras och börja möta efterfrågan av flexibla hyresavtal hos hyresgäster. Efterfrågan finns i viss mån redan och enligt trender vi ser samt erfarna i branschen tror att efterfrågan kommer fortsätta att öka. En mognadsfas för investerare står framför oss, även om det har börjat dyka upp andrahandsalternativ som Vasakronans Smart och klar samt Media Evolution City. Andrahandsalternativ gör dock att investerare tappar det värde som ett nytt sätt att skriva avtal kan ge. Det är ett bra alternativ för hyresgäster, men då hyrs en service istället för en yta.

De flesta investerare är villiga att välja en investering med hög risk framför låg risk om de kan förvänta sig en högre avkastning från en investering med högre risk. Det ger incitament för investeraren att börja våga investera i den typen av kontorshus "The loop" eftersträvar, eftersom grunden till konceptet är att det ska skapa ett större värde med bland annat högre hyror och på så sätt ge en högre avkastning till investeraren.

Genom att en kontorsbyggnad, börjar hyras ut med flexibla hyresavtal kommer organisationer gå från hierarkiska organisationer till marknad i. Enligt teorin är det billigare och enklare att lösa konflikter då företag är hierarkiskt uppbyggda vilket gör det viktigt att hitta ett arbetssätt och förhållningsätt i marknaden där ett samarbete mellan företag kan ske.

9.3 Kluster

Kluster är inte något investerare arbetar för att skapa. De tycker dock det är viktigt med hyresgäster som drar andra företag till sig och som är eftertraktat av hyresgäster, då det minskar risken för vakans. Ett kontor görs bland annat eftertraktat om det placeras i ett bra läge, har bra kommunikationsmöjligheter och har tillgång till service. Investerare har märkt de senaste åren att hyresgäster vill sitta i ett sammanhang, vara nära sin

kundbas och är mer intresserade av kluster. Investerare skulle kunna dra nytta av att skapa ett kluster i ett kontorshus, eftersom det finns en efterfrågan från hyresgäster att hyra ett kontor i en sådan miljö och därmed en låg risk för att vakans uppstår.

Teoretiskt låter drivkrafterna sharing inputs, sharing labor, labor matching och knowledge sharing som värdeskapande och något investerare borde värdesätta men ändå gör dem inte det då de inte värdesätter kluster. Bilden som ges utifrån intervjuerna är att investerarna fokuserar på den aktuella kommersiella fastigheten och inte på helheten ur ett klusterperspektiv. Det är inget som har gjorts i stor utsträckning och det är också en anledning varför det inte är något man är beredd att satsa på eller värdesätta.

9.4 Lagstiftning

Hyreslagen är en social skyddslagstiftning för hyresgäster, vilket betyder att lagen ska skydda hyresgäster. Enligt trender och resultatet från intervjuerna ger att hyresgäster idag vill lämna de traditionella hyresavtalen och gå mot flexibla hyresavtal. Men vissa bestämmelser i lagen motverkar deras önsknings. Även om en hyresgäst och en investerare är överens om villkor som strider mot lagstiftningen kan en hyresgäst välja att inte förhålla sig till vad de har kommit överens om, utan kan istället välja att förhålla sig till de bestämmelser som står i lagstiftningen. Det skapar incitament för investerare att inte avtala om villkor i hyresavtal som strider mot lagstiftningen.

Hyreslagstiftningen innehåller mycket formalia för att avtalet ska bli ett hyresavtal. Bestämmelserna är många och motverkar flexibilitet genom att både yta och hyra ska vara bestämd för att vara ett hyresavtal. Detta motverkar även hyresgästens vilja mot flexibilitet och gör att investeraren inte kan möta deras efterfrågan. En investeringsrådgivare tycker att lagen borde "luckras upp lite" för då hade det varit lättare och gått fortare att lämna de traditionella avtalen. Idag görs olika avtalsskrivningar för att komma runt lagen för att möta hyresgästernas efterfrågan av flexibilitet kring tider och yta i hyresavtal.

Det är viktigt för investerare att upprätta hyresavtal på minst tre år eftersom lagstiftningen kräver en hyrestid på minst tre år om hyran ska vara rörlig. Att koppla hyran till KPI är det vanligaste sättet att göra hyran rörlig, eftersom KPI är något som är allmänt vedertaget i samhället och anses vara rättvist gentemot båda parter. Om hyran inte knyts till KPI, utan ett fast påslag på hyran görs istället, kommer en part gynnas mer än den andra, beroende på hur KPI utvecklas över hyrestiden.

Om hyrestiden är mindre än tre år kan investerare lägga ett fast påslag på hyran. Investerarna är i nuläget positiva till att lägga ett fast påslag på hyran, vilket skulle kunna vara pga. att KPI har varit runt noll de senaste åren. Men i en osäker marknad,

där KPI förändras mellan olika nivåer, skulle investerarna kanske ha en annan uppfattning om fasta påslag på hyror.

Det ultimata för båda parter borde vara att inget krav på tre år behövs för att få göra hyran rörlig. 1979 ändrades kravet från ett till tre år för att stimulera att långa hyresavtal ingås i syfte att skydda hyresgästen, vilket idag istället motverkar en del hyresgäster som inte vill ha långa hyresavtal.

9.4.1 Flexibla hyresavtal

Parametrarna tid och yta kan inte ändras under hyresförhållandet men parametern hyra kan ändras med tiden. Det kan göras dels genom ett fast påslag, genom att använda sig utav omsättningsbaserad hyra eller genom att reglera hyran mot en annan beräkningsgrund och på så sätt göra hyran rörlig. Kravet att reglera hyran mot annan beräkningsgrund, vanligtvis KPI, är att hyresavtalet ska vara minst tre år vilket begränsar tidsparametern.

Ett förslag till ett flexibelt hyresavtal är att ha kortare hyrestid för att sedan omförhandla när hyrestiden är slut. En omförhandling där parametrarna tid, hyra, och yta i hyresavtalet minskar eller ökar till det parterna kommer överens om. Det kräver dock att en investerare är beredd att göra detta extra arbete som innebär en större kostnad. Med rätt förutsättningar av kontoret, dvs. ett bra läge, goda kommunikationsförhållande, ett eftertraktat hus av hyresgäster, eventuellt ett kluster, gör att flödet av hyresgäster inte kommer generera i stora vakanser. Flexibla hyresavtal borde därför i slutändan ge lika stor utdelning, om inte större, som ett kontor med traditionella hyresavtal, eftersom en hyra för en hyresgäst kan bli större per kvadratmeter till följd av att den har kortare hyrestid och mindre yta.

10 Slutsats och förslag på vidare studier

Detta kapitel innehåller en sammanfattande slutsats som svarar på frågeställningarna samt ger förslag till vidare studier inom området.

10.1 Slutsats

Det ultimata kontorshuset har en blandning av hyresavtal avseende parametrarna tid och yta då detta är ett sätt att sprida risken för investeraren. Även om investerare generellt fortfarande är mer intresserade av långa hyresavtal som hyr en stor yta, så är de intresserade av kortare hyrestid när ytan är mindre som hyresgästen hyr.

Hyran per kvadratmeter blir högre ju färre kvadratmeter hyresgästen hyr. Exakt hur mycket högre hyran blir på grund av kort hyrestid och mindre yta är en förhandlingsfråga i de individuella fallen.

Risken som uppkommer för investerare med kortare hyrestider kan värderas till ett teoretiskt pris som hyresgästen får betala som ett påslag på hyran. Om hyresgästen är beredd att betala detta pris så anses risken vara hanterad.

Dock är investerare ännu inte intresserade av ett kontor med endast flexibla hyresavtal. Det är en attitydfråga hos investeraren som inte vill ändra sitt sätt att arbeta och se möjligheterna med flexibla hyresavtal, även om det efterfrågas av hyresgäster och som enligt trender kommer att öka. Den största möjligheten för investerare är att få ut ett högre driftnetto med flexibla hyresavtal. Efterfrågan av flexibla hyresavtal märks tydligast bland företag som är mindre eller medelstora, företag i en tillväxtfas och när det råder en osäker marknad.

Hyresgäst Anpassningens omfattning och nytta till kommande hyresgäster påverkar hur stort påslag det blir på hyran. Är nyttan endast för den aktuella hyresgästen får denne stå för kostnaden, annars fördelas kostnaden på kommande hyresgäster också. Har investeraren gjort en stor hyresgäst Anpassning vill dock investeraren att hyresgästen ska ha ett långt hyresavtal.

Kluster är inte något investerare arbetar för att skapa. Det viktigaste för investerare är att kontoret har rätt läge med bra kommunikationsmöjligheter och tillgång till service. Investerare märker dock att hyresgäster vill sitta i ett sammanhang och därför skulle ett kluster kunna vara något investerare kan dra nytta av att skapa. Slutsatsen från studien 1994 om det två kusterna där det visade sig att Silicon Valley hade ett effektivt kluster skulle kunna vara att ett kluster i "The Loop" är något att eftersträva då de har liknande bransch och arbetssätt som Silicon Valley.

Lagstiftningen motverkar önskan om flexibla hyresavtal. Parametrarna yta och tid måste vara bestämd i hyresavtalet och kan inte ändras under hyresförhållandet utan en omförhandling. Parametern hyra kan dock göras rörlig genom att knytta hyran till en annan beräkningsgrund, men då kräver lagen att hyresavtalet måste vara minst tre år. Lagen kräver mycket formalia och har bestämmelser för att skydda hyresgästen, vilket motverkar hyresgästens önskan om flexibla hyresavtal och investerares vilja att upprätta flexibla hyresavtal.

10.2 Förslag till vidare studier

Som förslag till vidare studier hade det varit intressant att göra en jämförelse hur kommersiella hyresavtal och dess parametrar ser ut i resten av världen.

Vidare hade det varit intressant att välja den metoden som valdes bort i detta examensarbete, att observera investerarna istället för att fråga dem. Genom att studera investerares betalningsvilja i relation till kontraktstruktur skulle man kunna dra slutsatser om hur de faktiskt hanterar riskerna med flexibla avtal.

Då det fortfarande är vanligast med långa hyresavtal hade det även varit intressant att göra en liknande studie om några år för att se om det skett en förändring på hyresmarknaden och om investerarna har börjat bemöta den efterfråga som finns hos hyresgäster.

11 Källförteckning

11.1 Källor

Rättsfall

NJA 2001 s.10

NJA 1922 s. 73

Högsta förvaltningsdomstolen, mål nr 1997-15

Muntlig Källa

Kjellin, Anders. Vasakronan. Intervju 2017-05-22

Wieslander, Per. NAI Svefa. Intervju 2017-05-23

Wieslander, Camilla. Skanska Fastigheter Öresund. Intervju 2017-05-31

Cronqvist, Fredrik. Brunwich Real Estate. Telefonintervju 2017-05-10

Elektroniska källor

Investopedia, 2017: *Financial Concepts: The Risk/Return Tradeoff*.
<http://www.investopedia.com/university/concepts/concepts1.asp> (Hämtad: 30.09.2017)

JLL. 2017: *Nordic City Report*
www.jllsweden.se/sweden/sv-se/Research/NCR_varen2017%20web.pdf?e67c215d-3a20-43fa-bbee-59fbb2b6c5ce (hämtad: 28.02.2017)

Kungliga Vetenskapsakademien, 2016: *Kontraktsteori*
https://www.nobelprize.org/nobel_prizes/economic-sciences/laureates/2016/popular-economicsciences2016-sv.pdf (hämtad: 23.01.2017)

Kungliga Vetenskapsakademien, 2009: *Ekonomisk Organisering*.
https://www.nobelprize.org/nobel_prizes/economic-sciences/laureates/2009/popular-economicsciences2009-sv.pdf
(hämtad: 06.03.2017)

Examensarbeten och Licentiatuppsats

Alanko, Pia & Göransson, Veronica, 2009: *Omsättningsbaserad hyra i köpcentrum - En studie över utvalda svenska konfektionskedjors hyresbetalningsförmåga*. Lund: Lunds Tekniska Högskola.

Lindqvist, Ted. 2004. *Marknad kontra hierarki: en kvasiexperimentell utvärdering av modeller för fastighetshantering i Offentlig sektor. - 1. Beslutsfattande inom lokalförsörjning och fastighetsförvaltning i kommuner och landsting*. Stockholm: Universitetsservice US-AB

Tidningsartiklar

Frydinger, David. Linnarsson, Erik & Wiberg, Malcolm. 2017: *Kontraktsteori – och berättelsen om Entreprenören och Investeraren*, Dagens Juridik, publicerad 2017-01-20.

Hemsida

Media Evolution City, 2017: *Kontor*. <http://www.mediaevolutioncity.se/kontor/> (Hämtad: 10.03.2017)

Media Evolution City, 2017: *Om Oss*. <http://www.mediaevolutioncity.se/om-mec/> (Hämtad: 10.03.2017)

11.2 Litteratur

Barry, Christopher B & Brown, Stephen J. 1985: *Differential Information and Security Market Equilibrium*. *Journal of Financial and Quantitative Analysis*. Volume 20, no 4. Sid. 407-422.

Björkdahl, Erika P. 2013: *Hyra av bostad och lokal*. Uppsala: Iustus.

Blomkvist, Per och Hallin, Anette. 2014: *Metod för teknologer, Examensarbete enligt 4-fas modellen*. Lund: Studentlitteratur.

Christiansson, Carl & Eiserman, Martin, 1998: *Framtidens kontor - kontorets framtid*. Stockholm: Arkitekternas forum för forskning och utveckling (ARKUS).

Coase, Ronald. 1937: *The Nature of the Firm. Economica*, New Series, Vol. 4. Sid. 386–405.

Edling, Thomas. *Jordabalk (1970:994) 12 kap. 19 §*. Lexino 2016-08-31

Eidem, Rolf. 1988: Oliver E Williamson: Ekonomporträttet, *Ekonomisk Debatt* 3, sid. 203–208.

Ejvegård, Rolf. 2003. *Vetenskaplig metod*. Tredje uppl. Lund: Studentlitteratur.

Grauers, Folke. 2014: *Nyttjanderätt - Hyra, Bostadsrätt, arrende och tomträtt*. Fjortonde upplagan. Lund: Juristförlaget i Lund.

Jensen, Michael C & Meckling, William H. 1976: *Theory of the firm: Managerial behavior, agency cost and ownership structure: Journal of Financial Economics*. sid 305-360.

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg. 2011: *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*. 4 uppl. Johanneshov: Norstedts Juridik.

Lind, Hans, 2004: *Direktavkastning och direktavkastningskrav för fastigheter*. Fastighetsakademien, Stockholm.

Lind, Hans & Lundström, Stellan, 2009: *Kommersiella fastigheter i samhällsbyggandet*. Kristianstad: SNS.

Malmberg, Anders. 2002: *Klusterdynamik och regional näringslivsutveckling – begreppsdiskussion och forskningsöversikt*. Östersund: ITPS.

Miceli, Thomas & Sirmans, Torrens. 1999: Tenant Turnover, Rental Contracts and Self-Selection: *Journal of Housing Economics* no 8, sid. 301-311.

Müller, Ralf & Turner, Rodney. 2004: Communication and Co-operation on Projects Between the Project Owner as Principal and the Project Manager as Agent: *European Management Journal*. sid. 327-336.

Newsec. 2017. *Newsec - Property Outlook spring 2017*.

Nordlund, Bo, 2011: Ekonomisk analys av fastigheter och fastighetsföretag. I: *Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt*. Upp. 11. Stockholm: Fastighetsnytt.

Nygaard, Claus & Bengtsson, Lars. 2002: *Strategizing - en kontextuell organisationsteori*. Lund: Studentlitteratur.

- O'Sullivan, Arthur. 2007: *Urban Economics*. 6 uppl. New York: McGRAW-HILL
- Perloff M, Jeffrey. 2008: *Microeconomics Theory and Applications with Calculus*. Boston: Pearson Education.
- Porter E, Michael. 1990: *The Competitive Advantage of Nations*. Hampshire: Macmillian Press LTD.
- Rothschild, Michael & Stiglitz, Joseph, 1976: *Equilibrium in Competitive Insurance Markets: An Essay on the Economics of Imperfect Information: Journal of economics*, volume 90. sid. 629-649.
- Vaughan, Emmett J. 1997: *Risk Management*. New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Victorin, Anders. 2003: *Kommersiell hyresrätt*. 3 uppl. Stockholm: Norstedts juridik.
- Westberg, Björn. *Mervärdesskattelag (1994:200) 9 kap.*, Lexino 2012-11-29