

Triple net-avtal – utmaningar ger möjligheter

Känner du att din hyresvärd lyser med sin frånvaro? Eller att din hyresgäst aldrig är nöjd? Tycker du en butiksägare bör ha mer kontroll över SIN verksamhet? Då kan ett triple net-avtal vara för er!

Triple net-avtal är hyresavtal där den som hyr en fastighet får stå för om underhåll, fastighetsskatt och försäkring. Avtalstypens stora styrka är att den simulerar ett ägande utan att vara ett ägande, men den ger också upphov till utmaningar unika för triple net. Kan hyresgäster ta hand om sina lokalers underhåll? Hur påverkas kommunikationen mellan hyresvärd och hyresgäst? Och vänta nu, har inte båda parter vitt skilda incitament när de bedriver verksamhet? I en studie från Lunds Tekniska Högskola har denna sorts avtal studerats utifrån aktörer inom retail- och dagligvarubranschen. Syftet var att få reda på hur aktörer som använder avtalstypen gör för att dra nytta av den, samt att se vilka utmaningar men också lösningar som finns. Resultaten visar på att aktörerna kan dra fördelar av avtalstypen så länge de kan handskas med dess utmaningar.

Fördelarna för hyresvärdar är att de får stabilare intäkter jämfört med andra avtal men också att de inte behöver lägga resurser på förvaltning. Hyresgäster kan å sin sida glädjas åt mer kontroll över underhåll. Hyresgästen kan t.o.m. sänka sina driftskostnader och minska på störningarna i kärnverksamheten från planerat underhåll. Sist men inte minst, fastigheten tynger hyresvärdens balansräkning, hyresgästen kan lägga alla resurser på sin kärnverksamhet!

Utmaningarna kommer i många former. Det är inte alla hyresgäster som klarar av att ansvara för underhåll utan de måste inneha kompetens och organisation för detta. Eftersatt underhåll eller rena underhållsskulder kan påverka hyresvärden då denna äger lokalen i slutändan. Parterna kan ha skilda incitament att underhålla t ex på grund av olika tidshorisonter. Juridiska osäkerheter är inte helt uteslutet. Relationen mellan hyresvärd och hyresgäst kan både förbättras och försämrats och

generellt förskjuts eventuella konflikter till slutet av avtalstiden. Det kan finnas osäkerhet över ansvarsområden mellan parterna och osäkerheter över vad som är en investering eller en driftkostnad. Slutligen finns risk för att nya redovisningsstandarder ändrar incitamenten till att avlasta balansräkningar.

Tack och lov finns även en hel del *lösningar* att tackla utmaningarna med! Båda parter måste ha en kontinuerlig dialog och fokusera på transparens med genom att dela underhållsplaner, besiktiga lokalerna och avtala om detta så båda parter är med på noterna. För att motverka skilda incitament kan de föra samman dem med hjälp av längre avtalstider och genom att låta hyresvärden ta över visst ansvar framåt slutet på avtalstiden. Slutligen förhindrar tydliga gränsdragningslistor att förvirring uppstår kring ansvarsområden och mindre förekommande frågor förtjänar också att adresseras, exempelvis onormalt lite slitage.

Triple net-avtal som avtalsform är populärt utomlands och används både i USA och Finland. Även om de förekommer i Sverige hade de kunnat nyttjas i högre grad så att fler företag kan utnyttja sina lokaler mer effektivt. Arbetets resultat kan komma till användning på olika sätt. Dels kan organisationer nyfikna på triple net-avtal få en förhandsvisning på vad avtalstypen innebär för utmaningar. Dels kan även lösningarna vara till nytta då organisationer exempelvis kan kika på hur ofta andra aktörer utför besiktigar och dylikt.

Förhoppningen är nu att du har mer koll på triple net-avtal och vem vet, oavsett om du är hyresgäst eller hyresvärd är triple net-avtal kanske det du behöver för att få en extra konkurrensfördel?