

Omförhandling av hyresavtal



SVEFA

Omförhandling av hyresavtal

Hur säkerställs att ny hyra utvärderas på rationella grunder?

I samband med nyuthyrningar kan man förvänta sig att båda parter genomför en rationell intern beslutsprocess där olika realistiska alternativ jämförs. Men gäller samma sak vid omförhandlingar av befintliga kontrakt? Enligt vår erfarenhet är det oftast inte så, vilket kan sluta med ofördelaktiga och orimliga villkor för hyresgästen, alternativt att parterna inte kommer överens trots att marknadsmässiga förutsättningar finns.

I det fall hyresgästen av något skäl vill vara kvar i befintlig lokalisering efter ursprunglig avtalsperiod är Svefas erfarenhet att de omförhandlingar som då uppstår sällan hanteras rationellt. Hyresvärdar vill generellt utgå från gällande hyresnivå och därefter hur kostnaden för hyresgästanpassningar ska återbetalas av hyresgästen över hyresperioden. Beroende på typ av investering och tänkt avskrivningstid används ofta olika former annuitetsberäkningar, tilläggshyra baserad på en ränta på investeringen och/eller en kombination av båda metoderna.

Att i en förhandling även ta hänsyn till hur fastighetsvärdet förändras förbises lätt, vilket kan ses som irrationellt. Alternativet till ett nytt avtal är oftast att hyresgästen flyttar, vilket självklart har stora effekter på fastighetsvärdet. De positiva effekter som uppstår av ett omförhandlat avtal innefattar därmed, förutom en förändrad hyra, även a) att ingen vakans kommer uppstå under uthyrningstiden, b) en eventuell höjning i uppfattad marknadshyra på fastigheten, c) eventuell yieldkompression till följd av ett långt avtal samt d) minskade drift- och underhållskostnader till följd av nyrenoverade lokaler.

Samtliga dessa effekter fångas enligt vår erfarenhet bäst upp genom att jämföra vad fastighetsvärdet på aktuella ytor bedöms till om avtal tecknas på de villkor som hyresvärden föreslagit jämfört med bedömt fastighetsvärde om hyresgästen flyttar – där man samtidigt väger in investeringsbehovet i båda alternativen. I det fall hyresvärden rapporterar enligt IFRS-reglerna kommer denna värdeeffekt även vid tecknat avtal hamna rakt in i bolaget resultaträkning. Det är alltså inga fiktiva siffror som räknas fram.

Den faktiska break-even som fastighetsägaren har ligger således ofta på en långt lägre nivå än den hyra som beräknas om man endast utgår från att aktuell investering ska återbetalas under hyresperioden. Vid en omförhandling som bygger på ett transparent förhållningssätt enligt ovan skapas optimala förutsättningar för att uppnå ett win-win resultat och därmed en lång och framgångsrik relation mellan parterna.

Svefa rekommenderar att

1. Förhandlingen genomförs så transparent som möjligt – då skapas maximal tillit mellan parterna och relevanta win/win-möjligheter kan identifieras.
2. Ta utgångspunkt i hur fastighetsvärdet på aktuella lokaler förändras, detta är den måttstock som investeringar och omförhandlingar alltid bör ställas mot.

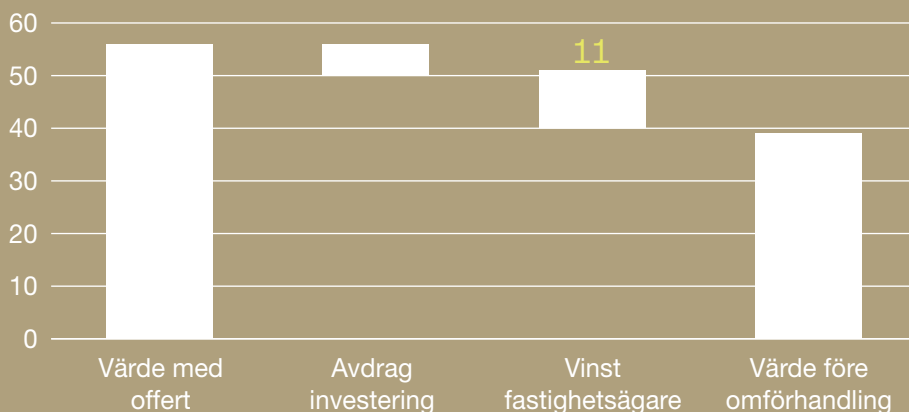
Räkneexempel

- 1 500 kvm LOA, där HG hyr 1 000 kvm till en hyra på 2 000 kr/kvm. HG vill ha ett nytt tioårsavtal och utföra anpassningar på 6 000 kr/kvm, totalt 6 mkr. Bedömd yield 6 procent.
- Fastighetsägaren annuitetsberäknar investeringen på 6 procent med restvärde 0 och offererar en grundhyreshöjning på 790 kr/kvm.
- Vid nytt tioårsavtal antas driftkostnader sänkas med 30 kr/kvm, yelden minskar 25 bps, fastighetens marknadshyra ökar 100 kr, samt vakansen blir 0 under perioden.

Analys; Marknadsvärdet på ytorna höjs från 39 mkr till 56 mkr. Med ett avdrag på 6 mkr för investeringen innebär detta en ökning på 11 mkr. Se diagram nedan.

Rekommendation – inled en förhandling med utgångspunkt på den break even fastighetsägaren har :

- Ny hyra på 2 130 kr/kvm vid bashyreshöjning eller
- Temporärt hyrestillägg på 325 kr/kvm i tio år.



Svefas modell vid hyresförhandlingar är att via transparenta analyser och värdeuppskattningar synliggöra alla effekter som det förändrade avtalet förväntas leda till, något vi tror båda parter i slutänden tjänar på.

Våra kontor

Stockholm

Huvudkontor
Mäster Samuelsgatan 60
Box 3316
103 66 Stockholm
Tel: 010-603 86 00

Falun

Pelle Bergs Backe 3
791 50 Falun

Gävle

Hamiltongatan 3
802 66 Gävle

Göteborg

Ullevigatan 19
411 40 Göteborg

Härnösand

Brunnshusgatan 6
871 31 Härnösand

Jönköping

Södra Strandgatan 3
553 20 Jönköping

Karlstad

Våxnäsgatan 3, 2 tr
653 40 Karlstad

Kungsbacka

Norra Torggatan 1
434 30 Kungsbacka

Luleå

Box 11034
976 27 Luleå

Malmö

Nordenskiöldsgatan 6
211 19 Malmö

Mora

Strandgatan 8
792 30 Mora

Norrköping

Hospitalsgatan 3B
602 27 Norrköping

Sundsvall

Sjögatan 23
852 34 Sundsvall

Umeå

Renmarkstorget 10
903 26 Umeå

Vänersborg

Sundsgatan 16
462 33 Vänersborg

Växjö

Videum Science Park
Framtidsvägen 10, 1 tr
351 96 Växjö

Örebro

Vasastrand 11
Box 493
701 49 Örebro

Östersund

Postgränd 8A
831 30 Östersund

