

Översiktlig beskrivning av vad ett Triple Net-avtal innebär i normalfallet

1. *Hyresgästens åtaganden*

Utöver att betala hyra, ansvarar hyresgästen för:

- Fastighetsskatt – Hyresgästen betalar fastighetsskatten direkt eller via ersättning till hyresvärden.
- Driftskostnader – Alla kostnader för el, vatten, avlopp, värme, kyla, renhållning och andra driftsrelaterade utgifter täcks av hyresgästen.
- Underhåll och reparationer – Hyresgästen ansvarar för både inre och yttre underhåll,
- Nyinvesteringar – det varierar i vilken grad hyresgästen eller fastighetsägaren svarar för dessa samt reparationer och renoveringar, utan det får avtalas i varje enskilt fall. Åtagandena kan skilja sig åt mellan olika avtal, ansvarsfördelningen kan regleras i gränsdragningslistan.
- Hyresgästen måste ha kompetens och organisation för fastighetsförvaltning och underhåll.

2. *Fastighetsägarens roll*

- Fastighetsägaren (hyresvärden) har ett mer passivt ägande
- Fastighetsägaren får en stabil inkomst utan att behöva hantera löpande förvaltning och kostnader.
- Vanligtvis är fastighetsägarens enda ansvar att äga byggnaden och inkassera hyran.

3. *Långsiktig hyresrelation*

- Dessa avtal är ofta långsiktiga (10–25 år), för att hyresgästen ska kunna räkna hem investeringar i hyresvärdens fastighet.
- Kan innehålla klausuler om indexuppräknings av hyran för att skydda fastighetsägaren mot inflation.

NORMA

4. *Riskfördelning*

- Hyresgästen får en risk att investeringarna i av annan ägd byggnad kan "räknas hem" under hyrestiden.
- Hyresgästen bär risken för oförutsedda kostnader, och att lokalerna skadas eller förstörs, så att fastighetsägaren slipper dessa risker.
- Hyresgästen får samtidigt kontroll över fastighete.
- Fastighetsägaren slipper den operativa förvaltningen och löpande kostnader.
- I vissa typer av NNN-avtal behövs löpande avstämningar av underhållsplaner och löpande besiktningar, för att minimera fastighetsägarens risk för eftersatt underhåll vid avtalstidens slut.

5. *Juridik*

- Triple Net-avtalet kräver förtroende mellan parterna, då hyresavtalet kommer att ha avtalsvillkor som i och för sig strider mot hyreslagen och kan bedömas vara ogiltiga om de är till hyresgästens nackdel, 12:1, 5 st. JB