

MOTION

Till Stämman 2023 i Brf Näktergalen 23

UTHYRNING AV LAGERLOKALEN

Sedan mycket länge, dec 2021 anser styrelsen att lagret är en stor risk för föreningen. I konsekvens med det sades hyresgästens avtal upp inför julhelgen. Informationen har sedan dess varit synnerligen bristfällig och kan enklast sammanfattas med, att avgiften inte är marknadsmässig samt att inget har hänt. Jag har i bifogade bilagor, dels lagt konstruktiva förslag, se bilaga 1 vid stämman 2022, dels, **på deras begäran**, haft en dialog med Award Antik, se bilaga 3

Sanningen är, att de önskar ett treårigt avtal med index samt är beredda att diskutera en avsevärt höjd hyra. Det rör sig om i storleksordningen 150 – 175 000 i årshyra. Det är således avsevärt högre än våra grannar. Vidare skall man vara klar över, att enligt uppgift tar nu de ökande räntorna och inflationen ut sin rätt, i form av ökande konkurser och minskad konsumtion. Antal lokaler som bjuds ut ökar nu uppenbarligen. Att det inte skulle få effekter även för oss anser jag synnerligen osannolikt. Dessutom har vi i föreningen att beakta att Award Antik under drygt 30 år varit en synnerligen skötsam hyresgäst, som punktligt under alla år betalat hyra. Föreningar som har skötsamma hyresgäster, brukar vara synnerligen angelägna om att slippa dra på sig nya obekanta risker och problem. Dessutom är det angeläget att inte belasta föreningens ekonomi med renoverings och iordningställande, vilket kan kosta icke oväsentliga summor. Jag har synnerligen svårt att förstå styrelsens agerande. **En helt oförsonlig attityd och den totala nonchalansen mot hyresgästen, indikerar att målsättningen aldrig varit att hyresförhandla. Snarare att till varje pris ersätta dem med något annat. För alla medlemmar helt okänt och oklart och aldrig kommunicerat.**

Ett sansat och rimligt agerande innebär att styrelsen omedelbart tar tag i detta och löser frågan på ett rimligt och ansvarfullt sätt. **Jag utgår från att föreningens medlemmar förväntar sig att styrelsen på ett anständigt och seröst sätt, agerar mot på mot en hyresgäst med vilken vi har en långvarig relation.**

Avslutningsvis skall man inte heller bortse från de juridiska konsekvenser som skulle kunna bli fallet. Den indirekta besittningsrätten ger hyresgästen möjlighet att väcka talan mot hyresvärden. Detta är inte en fråga för hyresnämnden utan måste drivas i tingsrätten. Jag kan inte bedöma dessa risker och är omedveten om hyresgästens inställning. Emellertid är schablonen en årshyra i ersättning, samt övriga påvisade kostnader som är förknippade med flytten kan ersättning begäras för. Detta förefaller helt onödigt att riskera. I skrivande stund är jag helt omedveten om vad som är status och vad som sker, MEN jag har en starka synpunkter på att det INTE är hållbart med nuvarande agerande. Förhoppningsvis kan det vara så att frågan tillfredställande löst tills stämman skall äga rum. I annat fall måste alla omständigheter klargöras och ett stämmobeslut fattas.

YRKANDE

Mot ovan beskrivning yrkas på att beslut fattas, om ett treårigt hyresavtal av nuvarande hyresgäst Award Antik. Avtalet förutsätts träffas på nivån 150-175 000 per jämte skatt och indexklausul samt Fastighetsägarnas standardavtal.

Stockholm den 23 februari 2023



Kenneth Galde

KOMMENTAR FRÅN STYRELSEN

Att sköta den löpande förvaltningen av en bostadsrättsförening genom stämmobeslut är ingen hållbar lösning. Varför vi i Sverige har reglerat i Bostadsrättslagen att ledamöter till en styrelse, med ansvar och mandat för att fatta beslut i den löpande förvaltningen, väljs av en föreningsstämma. Där Bostadsrättslagen även reglerar vilka ärenden som faller utanför den löpande förvaltningen och därmed styrelsens beslutsmandat. Se Bostadsrättslagen Kap 9 §15 och framåt.

Bland ärenden som kräver stämmobeslut med regelverk för röstning kan nämnas:

- Beslut om val av styrelseledamöter
- Beslut om arvode till styrelseledamöter
- Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark
- Beslut som innebär ändring av insatserna
- Beslut som innebär att en bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad
- Beslut som innebär utvidgning av föreningens verksamhet
- Beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt
- Beslut om stadgeändring
- Andra beslut där styrelsen är jävig

Att hantera leverantörsupphandlingar, lån-, avgifts- eller hyresfrågor faller inom ramen för löpande förvaltning, vilket omfattar förhandling av nya hyresvillkor för befintliga hyresgäster. Detta bekräftas av Staffan Teste, Jurist och Ordförande i Bostadsrättsägarnas riksförbund.

Styrelsen vill betona att förhandlingen av nya hyresvillkor för föreningens befintliga hyresgäst, tvärtemot vad Kenneth Galde påstår, INTE omfattar något kontroversiellt. Vare sig vad gäller anledningen till uppsägning av nuvarande hyresavtal, hanteringen av detta eller villkoren i det nya hyresavtal som styrelsen har upprättat med juridiskt stöd från föreningens ekonomiska förvaltare Nabo. Om detta har styrelsen tidigare redogjort för föreningen i samband med årsstämman 2022, med efterföljande inlägg på hemsidan 2022-05-27 och 2022-11-19.

Det som däremot är kontroversiellt är att Kenneth Galde, mitt under pågående förhandling, vid återupprepade tillfällen har haft personlig kontakt med vår hyresgäst i ärendet. Vilket innebär att en medlem som inte ingår i föreningens styrelse, vid kontakt med en motpart i en pågående förhandling, medvetet har frångått principen att utan vidare kommentar hänvisa till styrelsen. Styrelsen konstaterar, genom de samtal som vi har haft med vår hyresgäst, att detta har gett upphov till försvårande omständigheter som underminerar styrelsens arbete.

Dessutom, all den tid och kraft som styrelsen nu tvingas lägga ner på en omförhandling av lokalhyran från dagens orimligt låga hyresnivå hade kunnat undvikas. OM föreningens tidigare styrelse, under ledning av Kenneth Gralde, hade bevakat prisutvecklingen för lokalhyror i vårt närområde och med jämna mellanrum omförhandlat föreningens hyresavtal. Observera att detta har resulterat i många år av uteblivna intäkter till vår förening.

Det är dessvärre inte första gången Kenneth Gralde agerar på detta sätt. Då Kenneth i samband med det s.k. Källarprojektet, i personlig kontakt med vår handläggare på Stadsbyggnadskontoret, medvetet försvårade bygglovsprocessen som styrelsen drev med stöd av stämmobeslut.

Till detta tillkommer otaliga skrivelser, sedan den nuvarande styrelsen tillträdde i januari 2021, med felaktiga påståenden, personangrepp på styrelsemedlemmar och otrevliga uppmaningar om att styrelsen ska agera så eller så beroende på vad Kenneth Gralde för stunden anser vara rätt eller viktigt. Detta beteende kulminerade under den tidigare bygglovsprocessen år 2021, då Kenneth övergick till att skicka ut sina långa skrivelser med samtliga föreningsmedlemmar som mottagare.

Styrelsen har gjort sitt yttersta för att behålla god ton och i många avseenden helt undvika att bemöta Kenneths regelbundna utspel. Allt för att värna om behovet av en lugn boendemiljö för samtliga av föreningens medlemmar. Men då Kenneth i och med den här motionen och dess bilagor åter väljer att adressera skrivelser med felaktiga påståenden riktat till samtliga av föreningens medlemmar, behöver vi i styrelsen bemöta sakfrågor kopplat till detta.

- Styrelsen har aldrig hävdat att vårt lager är en stor risk för vår förening, med hänsyn till annat än gamla eldragningar o.dyl. som kan föranleda behov av åtgärd för att uppnå ett fullgott brandskydd.
- Styrelsen har inte för avsikt att lägga ner stora renoveringskostnader på lokalen och det har aldrig varit en fråga om att hyra ut lokalen för andra ändamål än dagens varulager.
- Föreningens nuvarande hyresgäst – Award Antik – är enligt egen utsago inte intresserade av ett nytt treårsavtal med hänvisning till sin ålder (antikhandlarparet har nu bägge passerat 80 år). Det är alltså inte styrelsen som har synpunkter på hyresgästens ålder som Kenneth Gralde vid återupprepade tillfällen har påstått.

- Styrelsen har haft en regelbunden personlig kontakt med företrädare för Award Antik – Bernice Pettersson och hennes partner Bertil Andersson. Det har alltigenom handlat om en högst respektfull, om än av förklarliga skäl känsloladdad, dialog för dessa individer som står inför stora kostnadsökningar i sin affärsrörelse till följd av föreningens hyresanspråk.
- Styrelsen har vid upprepade tillfällen framfört till företrädare för Award Antik, att föreningen alltid har uppskattat Award Antik som hyresgäst avseende lokalens användning, betalningspunktighet o.s.v. Med andra ord har styrelsen varit noga med att låta hyresgästen förstå att det inte föreligger något annat skäl till uppsägning av nuvarande hyresavtal än rent ekonomiskt.
- Styrelsen har vid lägesförändringar i pågående hyresförhandling informerat samtliga föreningsmedlemmar om aktuell status. I tillägg till detta kan nämnas att företrädare för Award Antik – Bernice Pettersson – vid tidsfristens utgång (2023-02-28) meddelade Hyresnämnden sitt behov av medling. Enligt delgivning kommer slutförhandling därför att ske med medling i Hyresnämnden 2023-05-03.
- En formellt korrekt uppsägning av nuvarande hyresavtal med anledning av villkorsändring skedde 2022-07-07 och ska inte sammanblandas med tidigare uppsägning föranledd av Källarprojektet (ref. Kenneths skrämselfpropaganda om skadeståndskrav på föreningen).
- En medling i Hyresnämnden innebär att Hyresnämnden får till uppgift att säkerställa en hyresförhandling med skäliga hyreskrav. Något som styrelsen känner sig komfortabla med givet genomförd marknadsanalys, där ett antal relevanta jämförelselokaler har identifierats i vårt närområde. En marknads-undersökning som har bekräftats av nyligen kompletterade uppgifter med ytterligare relevanta jämförelselokaler och mäklareutlåtande.

En förhandling är en känslig process för alla berörda parter. I detta fall gäller det en förhandlingen av nya hyresvillkor mellan parterna Award Antik (hyresgäst) - som företräds av Bernice Pettersson – och Brf Näktergalen 27 (hyresvärd) – som företräds av föreningens styrelse. Detaljer i förhandlingsarbetet hanteras som känsliga uppgifter och utgör därmed del av det interna styrelsearbetet. Det handlar alltså inte om något hemlighetsmakeri med en dold agenda som Kenneth Gralde låter påskina.

STYRELSENS YRKANDE TILL BESLUT

Avslås