

## FÖRSLAG TILL STYRELSEN AVSEENDE HYRESAVTAL FRAMFÖRT VID STÄMMAN den 13 maj 2022

### BAKGRUND

På informationsmötet i februari 2021 redogjorde Paul Holmgren över bakgrunden till uppsägning vilket baserades på otillräcklig hyresnivå. Diverse "dörrknackningar" hos andra hyresgäster på skiftande adresser indikerade på en avsevärd höjning om i storleksordningen 100 %. Noteras skall att uppsägning skedde dec 2021 mot bakgrund att lokalen skulle konvertera till bostad.

### KONSEKVENSER

I ett brev efter informationsmötet skrev jag till styrelsen i ett antal frågor. Specifikt påtalade jag att uppsägningen är ogiltig baserat på felaktiga grunder samt att det strider mot gällande lagstiftning.

Det föreningen nu kan råka ut för är dels skadestånd och dels en omfattande och kostsam renovering om man fortsätter driva denna linje. Det finns enligt min mening ingen poäng i att driva en konfrontatorisk linje, genom att självsvåldigt bestämma sig för en nivå utan att dialogisera med motparten. Det är ju rimligt att ta en förhandling och om möjligt undvika tvister i antingen hyresnämnden respektive tingsrätt. Man måste vara klar över att hyresgästen har ett indirekt besittningsskydd, vilket innebär att vid tvist om avgift har man rätt att hänskjuta den till hyresnämnden för avgörande. Dels tar det tid dels kan det inte heller ske förrän 2023 vilket ytterligare förhalar och komplicerar. Det vore bättre att direkt ta tag i frågan och söka en för båda parter acceptabel lösning.

### FÖRSLAG

Mot bakgrund av att vår grannes likvärdiga lokal om 130 kvm ganska nyligen hyrdes ut för idrottsändamål för en årlig avgift om 160 000 innebär det en avgift om cirka 1225 sek/kvm. Om marknaden kan tåla en avgift om 1500 sek/mån är för mig oklart men kanske inte orimligt. Det skulle innebära att en kontrollerad och stegvis höjning mot detta mål skulle innebära cirka 165 000 per år. Genom att förhandla med hyresgästen och lägga ut detta på 3 år medför det att årets avgift höjs med 25 000 samt att motsvarande sker 2023 respektive 2024. Det medför att föreningen långsiktigt hamnar på 175 000 vilket ger lite marginal och förhandlingsutrymme. Det kan inte vara speciellt klokt att hamna i tvister och kostnader samt en tom lokal utan intäkter under en period om 3-6 månader. Avslutningsvis vill jag uppmana styrelsen att aktivt ta tag i frågan och söka en lösning som gynnar båda parter och undvika framtida problem och kostnader

Stockholm den 13 maj 2022

Kenneth Gralde

