

Till styrelsen i Näktergalen 27

Hyresförhandlingen

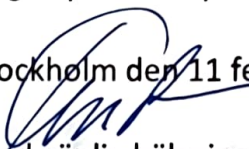
Jag och många medlemmar med mig, har under året undrat vad som händer och genomgående är svaret, att fördubbling av hyran skall ske samt att inget har hänt.

Jag har under veckan blivit kontaktad av Award antik, och kan konstatera att parterna överhuvudtaget inte alls har någon dialog i frågan. Det framgår med all önskvärd tydlighet, att en total låsning föreligger med avseende på hyresnivån. De skäl som uppges kan ifrågasättas. Exempelvis referensen till Skatteverket. Det är inte så att Skatteverket har synpunkter på enskilda hyror, utan områdesvärden används för att fastställa taxeringsvärden. Med utgångspunkt från kontorshyror, varierar tillämpningen under jord mellan 30-40 % beroende på hyresnivå. Mäklare brukar i allt väsentligt vara försiktiga med uttalanden om lokaler de inte sett, eftersom varje objekt är unikt. Vidare finns det troligen synpunkter på att vår sophantering kan spela in avseende lokalens attraktivitet. Mest väsentligt är att, under alla omständigheter kommer inga kostnader vara förknippade, med fortsatt uthyrning till befintlig hyresgäst. Jag bedömer att renovering av WC, målning, armaturer, golvbehandling, el kompletteringar etc etc, kommer att kosta föreningen icke oväsentliga summor, vilket medför att med ny hyresgäst, kommer det att ta 5-10 år innan det är intjänat.

Jag har vid stämman maj 2022 lagt ett konstruktivt förslag till styrelsen, och gjorde då en bedömning, baserat på våra grannfastighetens uthyrningsnivå som hamnade på 1230 sek/kvm. Det garaget är en kopia av vårt, med skillnaden att rampen är brantare. Vidare innebär mitt förslag att nivån hamnar på 1665 sek/kvm under 2024. OM man nu vill jämföra med Skatteverkets tabeller innebär det 1450-1950 sek/kvm. Dvs vi hamnar mitt emellan men slipper investeringskostnader och har en nivå som får anses rimlig, och i båda parter intresse. Det kan inte ligga i medlemmarnas intresse, att dra på föreningen en investering och direkta kostnader som det tar 5-10 år innan de är återbetalda.

Avslutningsvis har jag uppmanat Award Antik att snarast ta kontakt med styrelsen. Jag vill härmed uppmana styrelsen att visa lite större öppenhet och förmåga, att slutförhandla ett avtal som inte exponerar föreningen, vilket nu är fallet. Det kan inte vara rimligt att hyresnämnden skall behöva kopplas in i ett ärende som borde hanterats för länge sedan. Jag kan bara konstatera att dialogen med Award Antik inte har fungerat, och uppmanar er härmed att lösa frågan på ett respektfullt och rimligt sätt.

Stockholm den 11 februari 2023



Med vänlig hälsning
Kenneth Gralde