# Öppet brev till Uppsalahems styrelse

**Vid de senaste förhandlingarna gällande nyproduktion har inte Uppsalahem och Hyresgästföreningen lyckats träffa någon presumtionshyresöverenskommelse. Detta har fått till följd att Uppsalahem har satt egna hyror på flertalet av sina nybyggnationsprojekt. De senaste exemplen på detta är Åpromenaden, Bäcklösa och nu även Gjutarängen. Presumtionshyra innebär att hyran sätts till en rimlig nivå utifrån vad det kostar att bygga och driva huset. Efter femton år fasas hyrorna in i bruksvärdessystemet.**

Uppsalahems inställning gällande den senaste nyproduktionen Gjutarängen i Stabby är särskilt bekymmersam eftersom Hyresgästföreningen har godtagit Uppsalahems samtliga yrkanden för de kostnader som påverkar hyran.

Lite förenklat kan man säga att det är tre olika poster som är avgörande för vilken nivå en presumtionshyra ska hamna på.

1. **Produktionskostnaden**

Detta är den enskilt viktigaste posten för vilken hyresnivå som är rimlig i en presumtionsförhandling. Gällande Gjutarängen har Hyresgästföreningen dock inte haft några synpunkter gällande de siffror som Uppsalahem har presenterat.

1. **Avkastningen**

Hyresgästföreningen har full förståelse för att varje nyproduktion måste generera en rimlig avkastning till bolaget. Gällande Gjutarängen har Uppsalahem yrkat en direktavkastning om 4 % vilket Hyresgästföreningen har godtagit som rimlig.

1. **Drift- och underhållskostnader**

Detta har historiskt varit den post där det varit svårast för parterna att komma överens. En förklaring till detta kan vara att det är avsevärt svårare att prognosticera dessa kostnader jämfört med övriga kostnader. Gällande Gjutarängen har det gjorts stora ansträngningar av båda parter för att komma så nära sanningen som bara möjligt. Bl.a. har det vid förhandlingarna studerats hur utfallet av Uppsalahems övriga nyproduktion sett ut och dessutom har parterna försökt korrigera för olikheter i projekten. Som jämförelsematerial till Gjutarängen har bl.a. Linnéhuset använts. Linnéhuset är nybyggt och beläget i samma område som Gjutarängen. Utfallet för drift och underhåll där var 341 kr/kvm. Uppsalahem yrkade inledningsvis 395 kr/kvm för Gjutarängen vilket Hyresgästföreningen, trots den höga nivån, har accepterat för att kunna komma till en överenskommelse.

När det visade sig att hyresnivåerna inte nådde de nivåer som Uppsalahem önskat sig, trots att Hyresgästföreningen medgivit alla kostnadsposter i projektet, ändrar bolaget sitt yrkande om drift- och underhållskostnader. Uppsalahem hävdar nu att den eventuella framtida utvecklingen av drift- och underhållskostnaden gör att posten redan nu måste ligga på en högre nivå än det förväntade utfallet.

Att i förtid ta höjd för en eventuellt framtida kostnadsökning är felaktig utifrån två perspektiv. Dels så kan varken Uppsalahem eller Hyresgästföreningen veta om, och i så fall hur mycket, bolagets kostnader för drift och underhåll kommer att vara i framtiden och dels är det just sådana typer av kostnadsökningar som kan regleras i den årliga hyresjusteringen.

Följande bör också belysas. Den kalkyl som Hyresgästföreningen presenterat innebär att fastighetens marknadsvärde inte understiger produktionskostnaden. D.v.s. det kommer inte föreligga nåt nedskrivningsbehov av fastigheten. Dessutom innebär kalkylen att projektet går med vinst redan från dag ett.

Om parterna skulle komma överens om en hyra på de nivåer som Hyresgästföreningen anser rimliga och som dessutom överensstämmer med Uppsalahems egna kalkyler innebär det att Uppsalahems ställning som en stark och långsiktig aktör på hyresmarknaden inte urholkas utan tvärtom stärks.

**Hyresgästföreningens frågor till Uppsalahems styrelse blir följande.**

Varför strandar bolaget förhandlingen trots att:

* Hyresgästföreningen har godtagit Uppsalahems ursprungliga kalkyl i sin helhet.
* Projektet inte kräver någon nedskrivning då marknadsvärdet inte understiger produktionskostnaden
* Projektet generar vinst till Uppsalahem från dag ett och stärker bolagets ekonomi.

Är det Uppsalahems uppgift att vinstmaximera och därmed bortse från sitt lagstadgade allmännyttiga syfte? Med de hyresnivåer som Uppsalahem yrkar i Gjutarängen innebär det att en heltidsarbetande undersköterska eller polis måste lägga över 60 % av sin inkomst för att ha råd med en trea på 75 kvm.

Genom att framhärda i dessa hyresnivåer, för vilka det saknas stöd i de ekonomiska kalkylerna, utestänger Uppsalahem stora delar kommunens invånare från dess nybyggnationer. Dessutom gör sig Uppsalahem sårbart då risken för vakanser och stor genomströmning av hyresgäster ökar med höga hyresnivåer.

Hyresgästföreningen anser det djupt beklagligt att Uppsalahem väljer att stranda förhandlingarna och sätta sina egna hyror trots att det saknar stöd i bolagets egna kalkyler för att refusera Hyresgästföreningens bud.

Det står förvisso bolaget fritt att själva sätta sina hyror men dels så rimmar det illa med bolagets allmännyttiga uppdrag och dels medför det uppenbara ekonomiska risker. En överenskommelse om presumtionshyra innebär att hyresnivåerna inte kan angripas i Hyresnämnden under den 15-årsperiod för vilken presumtionshyran gäller.

Egensatta hyror kan och kommer däremot att prövas i Hyresnämnden som då har att jämföra hyrorna med andra förhandlade hyror i Uppsala. Skillnaden ligger i att de då måste jämföra med hyror inom bruksvärdessystemet och inte kan titta på andra presumtionshyror, som ligger betydligt högre.

Det finns med andra ord en uppenbar risk för bolaget att hyrorna kan komma att sänkas påtaglig vid en prövning i Hyresnämnden.

Som ett alternativ till en prövning i Hyresnämnden sträcker Hyresgästföreningen nu ut en hand för att hyresnivåerna i Gjutarängen ska prövas av Hyresmarknadskommitén (HMK). Till skillnad från Hyresnämnden har HMK möjlighet att medla och föreslå en hyresnivå som baseras på produktionskostnader och inte bruksvärde, d.v.s. en presumtionshyra.

Om Uppsalahem inte är beredda att låta HMK genomlysa kalkylen och komma med ett medlingsbud kan inte Hyresgästföreningen tolka bolaget på annat sätt än att Uppsalahem inte har något intresse av att vårda förhandlingssystemet på hyresmarknaden.

Vi både hoppas och tror att Uppsalahems tar till sig av ovanstående synpunkter och att vi dels kan komma till en förhandlingsöverenskommelse gällande Gjutarängen och dels fortsätta nå överenskommelser vid framtida förhand­lingar.

Med bästa hälsningar och förhoppning om fortsatta förhandlingar.

*Mårten Gulin*

Förhandlingschef

Hyresgästföreningen Aros-Gävle