

Ramöverenskommelse med LKAB och LKAB Fastigheter AB

Disposition

1. Förtur till befintligt bestånd
2. Flyttersättning/skadestånd
3. Hyresnivå
4. Intrappning
5. Avtalets omfattning

Bakgrund

- I Kiruna berörs totalt 1 424 bostadshyresrättslägenheter fram till 2035. Ca 400 hushåll har flyttat och ca 1 000 hushåll återstår varav hälften, ca 500 hushåll, är bosatta i LKAB Fastigheters bestånd.
- I Malmberget berörs 1001 bostadshyresrättslägenheter fram till 2030. Ca 300 hushåll har flyttat och ca 700 återstår varav hälften, 350 hushåll, är bosatta i LKAB Fastigheters bestånd.

Hyresgästföreningens utgångspunkter

- Hyresgästerna ska hållas skadeslösa

- Fyra delar

 - Förtur
 - Hyresnivå
 - Trappning
 - Ideelt skadestånd/flyttersättning

Huset du bor i ska rivas....

- Du flyttar till en lägenhet i det **befintliga beståndet**
 - Permanent
 - I vissa fall är det endast en tillfällig lösning i avvaktan på att du flyttar till en nyproducerad lägenhet.
- Du flyttar till en **nyproducerad** lägenhet.

1. Förtur till befintligt bestånd

- Den hyra som den lägenheten du flyttar har motsvarande hyresnivå som den du lämnar (ingen nyproduktionshyra).
- LKAB Fastigheter ger **förtur** för sina hyresgäster som måste flytta p.g.a. samhällsomvandlingen till lediga lägenheter till lägenheter befintligt bestånd och till nyproducerade lägenheter.

2. Flyttersättning

- Du flyttar själv
 - Du får **sex månadshyror.**

Exempel:

$$5\,772 \text{ kr/mån (3 rok)} * 6 = 34\,632 \text{ kr}$$

- LKAB flyttar åt dig
 - Du får **tre månadshyror.**

Exempel

$$5\,772 \text{ kr/mån (3 rok)} * 3 = 17\,316 \text{ kr}$$

3. Hyran för en nybyggd lägenhet

- Fastställd snitthyra 1150 kr/kvm/år (ram)
- Hyrorna i varje enskilt projekt ska fastställas i enskilda förhandlingar parterna emellan. I samband med dessa förhandlingar kan individuella anpassningar av hyresnivån göras
- Hyra med investeringsstöd 1350 kr/kvm/år
- Övrig nyproduktion 1550 kr/kvm/år eller högre
- Snitthyran är lägre än normhyra, märks speciellt på mindre lägenheter.

Exempel

Du flyttar från 3 rok, 77 kvm

Hyra: **5772** kr/mån (900 kr/kvm/år)

■ Du flyttar in i 3 rok 67 kvm

■ Hyra: **6421** kr/mån (1150 kr/kvm/år)

■ Total Höjning 649 kr

| | NU | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Månadshyra: | 5 772 kr | 5 318 kr | 5 455 kr | 5 593 kr | 5 731 kr | 5 869 kr | 6 007 kr | 6 145 kr | 6 283 kr | 6 421 kr |
| Hyreshöjning: | | 0 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr |

4. Hyrestrappa 1150 kr/kvm/år

| | NU | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Månadshyra: | 5 772 kr | 5 318 kr | 5 455 kr | 5 593 kr | 5 731 kr | 5 869 kr | 6 007 kr | 6 145 kr | 6 283 kr | 6 421 kr |
| Hyreshöjning: | | 0 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr | 138 kr |

5. Avtalets giltighet

- Gäller hyresgäster i LKAB Fastigheters bestånd.
- Denna ramöverenskommelse börjar att gälla från och med den dag som den undertecknats av samtliga parter och gäller tillsvidare.
- Ramöverenskommelsen gäller för de hyresgäster som ska flytta efter att ramöverenskommelsen har trätt i kraft

Exempel faktiska lägenhetsstorlekar

■ Nuvarande bestånd

- 1 rok 38 kvm 3 378kr/mån
- 2 rok 57 kvm 4 491 kr/mån
- 3 rok 75 kvm 5 728 kr/mån

■ Nyproduktion

- 1 rok 31 kvm 2970 kr/mån
- 2 rok 52 kvm 4983 kr/mån
- 3 rok 70 kvm 6708 kr/mån

Sammanfattning

- Hyran trappas upp under nio år
- Hyresnivån fastställs till 1150 kr/kvm/år
- Flyttersättningen 6 månadshyror
 - Exempellägenheten: $6 \times 5772\text{kr} = 34\,632\text{ kr}$
 - Exempellägenheten får en sammanlagd hyreshöjning under 10 år på 7 788 kr vid flytt till lgh med 1150 kr/kvm/år.
 - Cirka 15 års total skadeslöshet.

Fortsättning

- Hyran trappas under nio år
- Flyttersättningen 6 månadshyror * 5772 = 34632 kr
- Hyresnivå 1150 kr/kvm/år
- Cirka 15 års total skadeslöshet.
- Rättsläget sämre vid ev ombyggnader