

Studieuppgift 1: Förhandlingsystemet

Finn fem fel! Läs igenom scenariot nedan och kom på fem felaktigheter som de inblandade begär och ta ställning till vad respektive felaktighet leder till för konsekvenser!

Bo Kååk äger en hyresfastighet med 10 lägenheter. Den 10 januari 2021 tecknar han avtal om förhandlingsordning med Hyresgästföreningen för fastigheten och förser samtliga lägenheters hyresavtal med förhandlingsklausul. En av hyresgästerna, Asta Andersson, tycker av ideologiska skäl inte om Hyresgästföreningen. Hon ringer därför till Bo Kååk och säger klart och tydligt att hon inte vill att Hyresgästföreningen ska förhandla hennes hyra. Bo Kååk lovar henne att undanta henne från de kommande förhandlingarna.

I april 2021 kommer hyresgästen Bengt Boström till Bo Kååk och undrar om han inte kan få en diskmaskin i sin lägenhet. Bengt är beredd att betala 100 kr i månaden på sin hyresavi för detta. Bo Kååk är mån om sina hyresgäster och går med på att installera diskmaskinen i Bengts lägenhet. Han gör det i maj 2021 och meddelar Hyresgästföreningen via e-post att han höjt Bengts hyra med 100 kr. På grund av strul med en e-postserver hamnar e-postmeddelandet i skräpposten på Hyresgästföreningen och ingen ser det.

I februari 2022 vill Bo Kååk förhandla med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2022. Han skriver ett brev till Hyresgästföreningen och begär hyreshöjning retroaktivt från 1 januari eftersom alla andra hyresvärdar på orten justerat sina hyror per det datumet. Bo Kååk begär samma hyreshöjning i procent som övriga hyresvärdar fått. Hyresgästföreningens förhandlare tycker att det är läge att vara lite juste mot Bo Kååk eftersom partsrelationen är ny och går med på Bo Kååks yrkande och en förhandlingsöverenskommelse upprättas med det innehållet.

Bo Kååk tycker att trappstädningen på fastigheten börjar bli dyr och dessutom blir det extra smutsigt i trapphuset eftersom ett par av hyresgästerna har hästar och är i stallet flera gånger i veckan. När de kommer hem har de en benägenhet att smutsa ner med sina leriga stövlar. Bo Kååk skriver ett meddelande till hyresgästerna och informerar att från och med 1 juli 2022 gäller att hyresgästerna själva får städa trappuppgången veckovis. Bo Kååk gör inget avdrag på hyrorna för detta.

Hyresgästen Göran Granberg kommer till Bo Kååk och klagar på sin höga hyra. Bo Kååk som vet att Göran har dåligt med pengar går med på att sänka hans hyra med 500 kr per månad. Inför nästkommande förhandling med Hyresgästföreningen redovisar Bo Kååk den lägre hyran för Görans lägenhet som utgångspunkt för den årliga förhandlingen. I förhandlingsöverenskommelsen enas parterna om en hyreshöjning för Görans lägenhet baserad på den sänkta hyran.