

## Facit Studieuppgifter Förhandling Grund

### Studieuppgift 1

1. En hyresgäst måste säga upp sin förhandlingsklausul genom skriftligt meddelande till hyresvärden. Asta Anderssons muntliga samtal med Bo Kååk är inte tillräckligt. Konsekvensen är att Asta Anderssons lägenhet fortfarande omfattas av förhandlingsordningen och Bo Kååks förhandlingsskyldighet.
2. Bo Kååk får inte höja Bengts hyra utan att ha en förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen om detta. Ett skriftligt meddelande är inte tillräckligt, även om Hyresgästföreningen faktiskt läst de, utan det ska finnas en förhandlingsöverenskommelse undertecknad av båda parter. Konsekvensen är att den villkorsändring hyreshöjningen innebär är ogiltig och Bengt har rätt att få alla pengar han betalat för diskmaskinen tillbaka. Hyresgästföreningen kan också kräva skadestånd av Bo Kååk för brott mot förhandlingsordningen.
3. Hyresgästföreningen har som policy att inte förhandla om en hyreshöjning retroaktivt från ett datum innan påkallan om förhandling gjorts. Så här bryter Hyresgästföreningens förhandlare mot sin interna instruktion. Men rättsverkan av uppgörelsen är att den ändå blir giltig gentemot hyresgästerna, eftersom de kollektivt förhandlande parternas avtalsfrihet ger möjlighet att teckna avtal om retroaktiva villkorsändringar och hyresförändringar.
4. Att trappstädning ingår i hyran är ett hyresvillkor. Bo Kååk får inte ändra det villkoret utan förhandling med Hyresgästföreningen och hade han begärt förhandling hade vi säkerligen krävt en hyressänkning motsvarande värdet av städningen. I och med att Bo Kååk bara tar bort trappstädningen uppstår en brist i hans uppfyllande av sina skyldigheter gentemot hyresgästerna som hyresgästerna kan ha rätt till nedsättning av sina hyror för.
5. Det är helt ok att Bo Kååk ger Göran en lägre hyra än vad som förhandlats fram. Då säger man att Göran får en rabatt med 500 kr i relation till den förhandlade hyran. Misstaget Bo Kååk gör är att redovisa den rabatterade hyran som ingående hyra i förhandlingsöverenskommelsen. Konsekvensen blir ju att den förhandlade hyran sänks och Bo Kååk kan inte längre själv hantera hyresrabatten i kontakt med hyresgästen utan måste förhandla upp hyran med Hyresgästföreningen den dag han vill ta tillbaka femhundringen.

## Studieuppgift 2

	Förhandlingsdelegati	Förhandlingsledare	Förhandlingsstrateg	Regionstyrelse	Regionfullmäktige	Föreningsstyrelse	Förbundsstyrelse	Samorning Förhandling	Förhandlingsutskott
Fattar beslut om förhandlingsöverenskommelse där det finns förhandlingsdelegation	X								
Fattar beslut om förhandlingsöverenskommelse där det inte finns förhandlingsdelegation		X							
Är ansvarig för förhandlingsverksamheten i en kommun						X			
Är övergripande ansvarig för förhandlingsverksamheten i regionen				X					
Fattar beslut om regionala förhandlingsrutiner					X				
Fattar beslut om nationella förhandlingsriktlinjer							X		
Ansvarar för det nationella samordningsarbetet								X	
Ansvarar för det regionala samordningsarbetet			X						

## Studieuppgift 3

- |      |       |
|------|-------|
| 1. A | 6. B  |
| 2. C | 7. B  |
| 3. B | 8. A  |
| 4. A | 9. C  |
| 5. C | 10. B |

## Studieuppgift 4

Kommentar till de olika punkterna i kursiv stil under respektive punkt.

- En hyresvärd installerar hiss i ett femvåningshus.  
*Installation av hiss i ett flerbostadshus anses normalt höja bruksvärdet. Normalt värderas det till 200-300 kr per lägenhet och månad, men det finns avvikelser uppåt och nedåt i enskilda förhandlingsöverenskommelser. Det går att problematisera mycket kring frågan om alla lägenheter ska ha samma hyrespåslag beroende på vilket våningsplan de ligger på, alla varianter förekommer med alltifrån samma höjning rakt av till fallande eller stigande höjningar för varje våningsplan.*
- En hyresvärd installerar två tvättmaskiner till i en tvättstuga som före åtgärden hade två maskiner så att varje hyresgäst får disponera alla fyra maskinerna under ett tvättpass.  
*Fömodligen är detta också att se som en standardhöjning, eftersom det möjliggör att hyresgästen kan*

*tvätta alla maskiner i en rätt stor hushållstvätt parallellt. Däremot kan bedömningen bli en annan om hyresvärden ökar på med ytterligare tvättmaskiner, eftersom det blir en överkapacitet som hyresgästerna egentligen inte har någon nytta av, det tillför ingen funktion. Hyreshöjningen för de extra maskinerna bör inte bli särskilt hög, någonstans mellan 10 – 30 kr per lägenhet och månad.*

- 3.** En hyresvärd installerar säkerhetsklassade ytterdörrar till alla lägenheter i ett hus.  
*Detta är någon som finns belagt med undersökningar bland hyresgästerna att en majoritet anser vara en välkommen standardhöjning. De värden vi förhandlar varierar från allt mellan 60 till 185 kr per lägenhet och månad, beroende på dörrens säkerhetsklassning och omständigheterna kring den enskilda förhandlingen samt variationer i lokal förhandlingspraxis.*
- 4.** En hyresvärd installerar värdeskåp med elektroniskt kodlås i alla lägenheter.  
*Detta tillför objektivt sett en funktion till lägenheten, men frågan är om det är något som hyresgästerna i allmänhet accepterar att betala en högre hyra för. Bör inte godtas som bruksvärdeshöjande och därmed inte föranleda en hyreshöjning.*
- 5.** En hyresvärd renoverar ett badrum med ytskikt från 1965. Badrummet har innan renovering haft halvkaklade väggar och klinker på golvet. Efter renovering får badrummet våtmatta på golv och vägg.  
*Strikt tillämpat ska bruksvärdesreglerna inte medge en hyreshöjning här, då det egentligen inte tillförs en ökad funktion för hyresgästen. I praktiken och daglig förhandlingspraxis godtar vi dock schablonmässiga hyreshöjningar vid renoveringar av hela badrum även i fall då renoveringen av ytskikten egentligen inte är bruksvärdeshöjande. Detta motiveras av att badrumsrenoveringarna är så kostsamma att göra oaktat vilka ytskikt man sätter in så skulle vi neka hyreshöjningar för dessa åtgärder helt så skulle hyresvärdarna inte kunna renovera badrum och det kanske hyresgästerna inte skulle bli lyckligare av?*
- 6.** En hyresvärd installerar digitala, nyckellösa lås på samtliga ytterdörrar i ett hus. Låsen öppnas antingen med fingeravtryck, en sifferkod eller genom en app i hyresgästens mobiltelefon.  
*Dylåsa lösningar är otvivelaktigt en fördel för hyresvärden i och med att nyckelhanteringen blir billigare och det är lättare att hantera fall där hyresgäster tappar en nyckel. Men innebär en dylåsa åtgärd verkligen en förbättrad funktion för hyresgästen? Hyresgästen har behövt en nyckel för att låsa upp tidigare, nu behöver man fortfarande en annan attiralj för att låsa upp. Vad är egentligen skillnaden? Återhållsambet med hyrespåslag för digitala innovationer förordas eftersom vi inte vet vilka lösningar som kommer att bli bestående i branschen. Går vi med på en hyreshöjning för en dylåsa lösning bör vi noga definiera vad vi anser är funktionsökningen som medför ett värde för hyresgästen och vi bör vara restriktiva med hur mycket vi accepterar i hyreshöjning. Det kan också vara på sin plats att gå ut med intresseförfrågningar bland hyresgästerna.*
- 7.** En hyresvärd bygger en lekplats på gården i ett hus där det tidigare inte funnits någon lekutrustning.  
*Detta godtas normalt som en höjning av bruksvärdet eftersom det tillför en funktion och ett mervärde för hyresgästerna. Värdet på hyran kan rimligen ligga kring ca 50 kr per lägenhet och månad med variation uppåt och nedåt. Vi ska ju avgöra bruksvärdespåverkan utan hänsyn till de specifika hyresgäster som bor i huset vid tillfället då lekplatsen inrättas, men det går att problematisera kring frågan om det är någon skillnad om det är ett hus som bebos av barnfamiljer jämfört med om merparten av hyresgästerna är pensionärer.*
- 8.** En hyresvärd låter tapetsera om samtliga rum i en lägenhet, målar tak och lister och lägger nya golv i alla rum.  
*Solklart fall av underhåll som ska ingå i den redan fastställda hyran. Det är ingen ökning av bruksvärdet och ska inte föranleda en hyreshöjning.*

9. En hyresvärd bygger ut balkongerna i ett hus. Från att balkongerna varit 4 m<sup>2</sup> blir de 4,5 m<sup>2</sup>.

*En utbyggnad av balkonger kan anses vara en bruksvärdesökning om den är så stor att det möjliggör för hyresgästerna att utnyttja balkongen på fler och bättre sätt. I fallet är det små balkonger som byggs ut högst marginellt så det påverkar förmodligen inte hyresgästens möjligheter att nyttja balkongen. Det bör därmed inte godtas som en bruksvärdesökning och därmed heller inte föranleda en hyrehöjning.*

10. En hyresvärd anställer extra personal som efter beställning från hyresgäster utför mindre arbeten åt hyresgästen, såsom att hänga gardiner, sätta upp tavlor, byta glödlampor, rensa avloppet.

*Det är långt ifrån säkert att alla hyresgäster vill betala på hyran för att få dylika tjänster utförda. Bör därför inte godtas som en bruksvärdesökning som höjer hyrorna. Däremot kan vi föreslå hyresvärderna att tillhandahålla tjänsterna till de som vill ha det och att de hyresgästerna i sådana fall betalar separat för tjänsterna när de utnyttjar dem utanför hyran.*

## Studieuppgift 5

Om vi räknar om BBAB:s kostnader så att vi räknar upp det föregående årets utfall med det som vi känner till om kostnadsutvecklingen på orten och vi inte accepterar den ökning av hyresbortfallet från 2% till 5% som företaget räknar med och samtidigt lägger på en förväntad hyreshöjning för lokalerna med indexklausul får vi den uppställning som är gråmarkerad nedan som underlag för ett motbud. Som framgår längst ner i den grå kolumnen leder detta till att vi skulle kunna argumentera för ett motbud innebärande +/- 0, eftersom vi kan räkna fram att företaget redan vid oförändrade bostadshyror har en resultatmarginal på över de 2 miljoner kronor man säger sig vilja ha i resultat. Argumentet för att inte acceptera ökningen av hyresbortfallet är att BBAB redan har de 2 % vi godtar som acceptabel nivå och att den budgeterade ökningen skulle leda till att hyresgästerna som bor hos företaget får betala för mycket för lägenheter man inte hyr.

	Budget för			Vår bedömning	Accepterad ökning
	Utfall förra året	förhandlings- året	Budgeterad ökning		
Hyror Bostäder	50 000 000	50 000 000		50 000 000	
Hyror Garage och P-platser	2 500 000	2 500 000		2 550 000	
Hyror indexreglerade lokaler	13 000 000	13 000 000		13 195 000	
Hyresbortfall	-1 310 000	-3 275 000	5,00%	-1 310 000	
<b>Summa netto intäkter</b>	<b>64 190 000</b>	<b>62 225 000</b>		<b>64 435 000</b>	
Uppvärmning	-8 500 000	-8 925 000	5,00%	-8 755 000	3,00%
Vatten och Avlopp	-4 250 000	-4 377 500	3,00%	-4 377 500	3,00%
Sophämtning	-1 500 000	-1 522 500	1,50%	-1 522 500	1,50%
Fastighetsel	-3 750 000	-3 900 000	4,00%	-3 825 000	2,00%
Underhåll	-9 000 000	-9 630 000	7,00%	-9 270 000	3,00%
Reparationer	-2 250 000	-2 295 000	2,00%	-2 295 000	2,00%
Fastighetskötsel	-9 000 000	-9 270 000	3,00%	-9 270 000	3,00%
Administration	-2 500 000	-2 575 000	3,00%	-2 575 000	3,00%
Trappstädning	-1 750 000	-1 785 000	2,00%	-1 785 000	2,00%
Övriga driftskostnader	-7 500 000	-7 650 000	2,00%	-7 650 000	2,00%
Räntor	-5 995 440	-6 175 303	3,00%	-5 995 440	0,00%
Avskrivningar	-4 996 200	-4 996 200		-4 996 200	0,00%
<b>Summa kostnader</b>	<b>-60 991 640</b>	<b>-63 101 503</b>		<b>-62 316 640</b>	
<b>Resultat</b>	<b>3 198 360</b>	<b>-876 503</b>		<b>2 118 360</b>	
Hyresyrkande i kronor		2 876 503		-118 360	
Hyresyrkande i %		5,8%		-0,2%	

## Studieuppgift 6

Vårt övergripande intresse i de generella förhandlingarna är att hålla ihop nivåerna uppgörelserna på en och samma ort. Nu finns redan ett märke på 1,8%, motsvarande 19 kr per m<sup>2</sup> och år med BBAB och vi har ett intresse av att privatsidan landar i samma härad.

Man kan notera att de privata hyresvärdarna har ett ganska stort spann från lägsta till högsta hyresnivå och det kan finnas en poäng att inte ge dem samma höjning i procent eftersom det kan dra isär nivåerna ytterligare. Ett sätt kan då istället vara, för att ändå samtidigt kunna möta FÄF:s önskan om samma höjning för alla deras medlemmar, att göra upp i kronor per m<sup>2</sup>.

Om vi räknar de procentuella ökningarna vi känner till på branschnyckeltalen över kostnadsnivåer blir hyreshöjningen för att täcka kostnadsökningarna 22,99 kr per m<sup>2</sup> o år. Räknat på FÄF-medlemmarnas snitthyra blir det  $22,99/1240 = 1,85\%$  vilket är nära uppgörelsen med BBAB.

Utifrån ovanstående finns det 4 alternativ till godtagbara uppgörelser på privatsidan:

- Följsamhet med BBAB i procent = 1,8%
- Följsamhet med BBAB i kr per m<sup>2</sup> o år = 19 kr
- Justering för kostnadstäckning i procent = 1,85%
- Justering för kostnadstäckning i kr per m<sup>2</sup> och år = 22,99 kr

## Studieuppgift 7

Den korrekta bruksvärderingslösningen torde vara att jämföra med lägenheten i grannfastigheten och att sedan lägga på påslaget för de bruksvärdeshöjande åtgärderna. Det skulle ge hyror för förhandlingslägenheterna enligt följande:

Lägenhet nr	Lägenhetstyp	Yta	Hyra / mån	Efter åtgärd	
				Hyra /mån	Höjning / mån
101	2 rum och kök	55	4800	4965	165
102	2 rum och kök	55	4400	4965	565
103	2 rum och kök	55	4700	4965	265

## Studieuppgift 8

Redan när VD:n först berättar för Hyresgästföreningen om planerna på renoveringar av Bogården borde vi ha samlat alla kompetenser på tjänstemannasidan, LH-styrelsen, ledamöter från föreningsstyrelsen och förhandlingsdelegationen och tillsammans lagt upp en plan för hur vi vill arbeta med renoveringsprocessens alla aspekter.

Initiativet från LH-styrelsen är bra att gå ut till hyresgästerna, men det förfelas av att LH-styrelsen blir ensamma i att göra det och att vi inte kan ge alla svar som hyresgästerna vill ha och möta deras oro. Det blir ju tokigt när det är våra lokala förtroendevalda som möter hyresgästernas reaktioner först. Det logiska vore att BBAB gick ut med information först, sen följer parterna gemensamt upp med samrådsaktiviteter och möten med hyresgästerna. Detta kan kompletteras med att Hyresgästföreningen går ut med egen information om rättigheter och skyldigheter vid lämplig tidpunkt.

Vi borde inte suttit passiva och väntat på att VD:n skulle återkomma utan legat på mot bolaget och efterfrågat hur arbetena går, erbjudit samråd med hyresgästerna tidigt i processen och fört

diskussioner om hur hyresgästernas synpunkter och medskick skulle kunna arbetas in i projekteringen. Vi borde också ha gjort upp en plan tillsammans med bostadsföretaget för hur vi skulle kunnat informera hyresgästerna gemensamt vid olika tillfällen och i rätt läge i relation till hyresförhandling, inhämtande av godkännande och byggstart.

Förhandlingen om hyrorna kommer försent i processen. Förhandlingen om vad hyran ska bli borde ha varit slutförd innan BBAB gick ut med sin information till hyresgästerna. Även om hyreshöjningen i sig inte är vad hyresgästerna ska godkänna, utan själva åtgärden så är det givetvis så att hyresgästerna vill veta vad hyran kommer att bli innan de tar ställning till renoveringen.

Informationen från BBAB till hyresgästerna är bristfällig. Den borde ha innehållit uppgifter om hyresgästerna ska bo kvar eller evakueras under renoveringens genomförande, uppgift om ersättning för intrång och kostnader, detaljerad tidplan så att hyresgästerna vet när arbetena kommer att påbörjas och avslutas i respektive lägenhet. Och informationen borde innehållit uppgift om en färdigförhandlad hyra. Dessutom finns risk att den tekniska specifikationen är för teknisk och svårbegriplig för lekmän, en dylik beskrivning av åtgärderna behöver anpassas till hyresgästernas förutsättningar och fokusera på den del av åtgärden som faktiskt får betydelse för hyresgästernas boendemiljö.

## Studieuppgift 13

1. Problemfrågan bör definieras som att kommunen ålägger BBAB ett vinstkrav som inte är relevant för företaget och som driver hyresutvecklingen på ett sätt som blir orimligt för hyresgästerna och för den lokala bostadsmarknaden.
2. Vi tycker att BBAB ska ges ägardirektiv där de ekonomiska målen är anpassade efter företagets faktiska ekonomiska behov långsiktigt och efter vad som är rimligt i relation till den påverkan på hyrorna som målen ger upphov till.
3. Vi vill uppnå att kommunen ger BBAB bättre och mer realistiska ägardirektiv som skapar rätt förutsättningar för företaget att vara måttliga med sina hyreskrav.
4. Primärt behöver vi nå hyresgästerna hos BBAB, eftersom det är de som direkt träffas av effekterna av vinstkravet. Men eftersom hyreshöjningar inom allmännyttan på en ort även kan ge smittoeffekter på privatsidans hyror kan man tänka sig att vi även försöker nå hyresgäster som bor privat. Vi bör söka alla hyresgäster, inte bara medlemmar, eftersom detta är en fråga där vi har en chans att engagera fler och få fler att vilja sluta upp bakom oss genom att teckna medlemskap.
5. Budskapet kan givetvis formuleras på många olika sätt, med det är lämpligt att vi lyfter fram precis hur mycket för mycket hyresgästerna i BBAB kommer att bli tvungna att betala på sin hyra om ägardirektivets vinstkrav blir verklighet. Går vi även på privatsidans hyresgäster bör vi även där försöka formulera budskapet utifrån rent konkret vilken effekt det har för dem.
6. Här kan man tänka sig en lång rad olika varianter – torgmöten, brevutskick, webbaserade upprop, utspel i sociala medier och mycket annat. Aktiviteterna som görs bör innehålla ett inslag av möjlighet för hyresgästerna att reagera på vårt budskap när vi uppviglat dem. Såna inslag kan vara att skriva under protestlista, skicka vykort till kommunalrådet, etc. Hyresgästernas viljeyttringar bör sammanställas och exponeras så att vi skapar bilden av att en stor massa kommuninvånare står bakom vår sak. Exempelvis kan talonger med protestunderskrifter klistras på stora planscher, sys fast på gardinlängder eller klistras på tapetväder för att sen lämnas över till kommunalråd, etc.
7. De som vi ska sikta in oss på är de som har makten att fatta eller ändra beslut i den riktning vi vill. I detta fall är det kommunfullmäktiges ledamöter, eftersom det är kommunfullmäktige som fattar beslut om ägardirektiven, Eftersom vi verkar vara i ett tidigt skede av ägardirektivens framtagande kan det möjligen också vara idé att försöka nå ansvariga beredande tjänstemän på kommunen.
8. Här behöver vi formulera budskapet utifrån argument kring varför det är bra även för BBAB och kommunen att ha mer rimliga ekonomiska mål för företaget och visa på de problem som det tänkta vinstkravet kommer att orsaka för kommande års hyresförhandlingar, för BBAB när de

inte får hyresuppgörelser som täcker vinstkravet, men ändå måste redovisa vinsten till kommunen, för hyresgäster = kommuninvånare = väljare som riskerar ohanterliga hyreshöjningar på grund av kommunens beslut.

9. Här torde det i stor utsträckning handla om möten med kommunfullmäktigeledamöter och beredande tjänstemän för att argumentera för vår ståndpunkt. När det gäller möten med kommunpolitiker kan det i dylika fall vara en fördel att träffa ett parti i sänder så att fokus kan ligga på att de lyssnar in oss utan politiska prestigehinder som annars kan uppstå när två partier möts samtidigt i diskussion kring samma fråga – då kan de bli frestade att positionera de åsikter de redan har mot varandra hellre än att vara öppna för att ta till sig något nytt.
10. Vi bör på ett tidigt skede lyfta vår oro för de framtida vinstkraven i samtal med företaget så att det inte kommer som någon överraskning för BBAB när vi sedan i förhandlingar helt sonika räknar bort hela effekten av de kommunala vinstkraven från deras hyresyrkande för att markera att detta är inte något som vi accepterar att hyresgästerna får vara med och betala för.

## Studieuppgift 18

		Rent underhåll	Kan påverka bruksvärdet
<b>Åtgärder i kök</b>	Avloppsstammar byts	X	
	Vattenledningar i koppar byts mot nya i plast	X	
	Elledning dras om	X	
	Samtliga köksskåp byts ut mot ny skåpinredning	X	
	Ny spis med glaskeramikhäll och varmluftsugn istället för spis med 4 gjutjärnsplattor		X
	Halv kyl och frys byts ut mot helhög kyl och helhög frys		X
	Anslutningsmöjlighet för diskmaskin installeras		X
	Diskmaskin installeras		X
	Ny engreppsblandare vid diskbänk	X	
	Kakel över diskbänk där det tidigare varit våtmatta.		X
	Fler elluttag över diskbänk och arbetsbänk installeras		X
	Ny LED-belysning över diskbänk och arbetsbänk installeras där det tidigare varit mindre lysrörsarmatur		X
	Gammal matta på golv byts ut mot ny linoleum-matta	X	
	Tidigare tapetserade väggar målas enfärgat	X	
	Kolfilterfläktar installeras där det tidigare varit självdragsventil under taket.		X
<b>Åtgärder i badrum</b>	Avloppsstammar byts	X	
	Vattenledningar i koppar byts mot nya i plast	X	
	Elledning dras om	X	
	Halvkaklade väggar byts mot våtmatta på vägg		X
	Klinker på golv byts ut mot nytt klinker		X
	Ny WC-stol installeras	X	
	Nytt handfat installeras	X	

	Nytt badrumsskåp med påmonterad belysningsramp och eluttag istället för emaljerat plåtskåp med klotlampa ovanför och inget eluttag		X
	Snålspolande blandare vid handfat och i duschhörna installeras	X	
	Gamla badkaren tas bort och ersätts med duschhörna med duschdraperistång (hyresgästen skaffar själv duschdraperi)	X	
	Handdukstork, eldriven (på hushållselen), avstängningsbar.		X
<b>Övriga åtgärder</b>	Säkerhetsdörr till lägenheterna installeras		X
	Nya elcentraler med jordfelsbrytare samt all el dras om och alla eluttag jordas i lägenheternas alla rum.		X
	Samtliga sovrum och vardagsrum får väggarna målade där det tidigare varit tapet.	X	
	Parkettgolv i vardagsrum slipas.	X	
	Golv mattor i sovrum byts vid behov mot nya.	X	
	Samtliga gamla tvåglasfönster byts ut mot nya vänderbara treglasfönster		X
	Yttertakets tegel läggs om med nytt tegel	X	
	Fasaden målas	X	
	Balkongräcken byts ut mot nya och ny betong gjuts på framtill på balkongerna	X	
	Ytterportar byts ut mot nya	X	
	Porttelefon och elektroniskt portlås med tagg installeras.		X

## Studieuppgift 21

Uppgiften besvaras individuellt och subjektivt. Facit kan inte lämnas.