

# DIN HYRESGÄSTFÖRENING PÅ KOMMUN-/STADSDELSNIVÅ

Vägledning för föreningsstyrelser i region Stockholm



FARSTA



BOTKYRKA



SOLLENTUNA

# Förord

Att vara aktiv som förtroendevald i Hyresgästföreningen på kommun-/stadsdelsnivå skiljer sig från att vara aktiv i en lokal hyresgästförening i bostadsområdet. Som förtroendevald på kommun-/stadsdelsnivå får du ett utökat ansvar över ett större föreningsområde och styrelsen har ett större mandat. Verksamhetsfrågorna är mer omfattande och spänner över en eller flera kommuner eller stadsdelar.

I den här vägledningen går vi igenom de fyra verksamhetsområden som enligt stadgarna ingår i uppdraget på kommun-/stadsdelsnivå, nämligen Förhandlingsverksamhet, Bostadspolitiskt påverkansarbete, Stödja och utveckla lokalt enga-

gemang och Upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen.

Vägledningen är framtagen för hyresgästföreningar inom region Stockholm och en del av dess innehåll är unikt för de förutsättningar vi har i regionen, annat innehåll är även applicerbart för hyresgästföreningar i övriga regioner.

Utöver de fyra huvudsakliga verksamhetsområdena finns även information som vi hoppas inspirerar och ger stöd i ert uppdrag. Varje avsnitt avslutas med några frågor som ni kan ha som diskussionsunderlag i er styrelse.

*Trevlig läsning!*

Hyresgästföreningen Region Stockholm

## **Foto:**

Jan J Backman (sid 1, 7, 26, 27, 30, 31)

Klara Eriksson (sid 1, mitten)

Jenny Hellspong (sid 9, 12, 23)

Igor Videla (sid 12)

Peter Eriksson (sid 17)

# Innehåll

<b>Styrelser i Hyresgästföreningen på kommun-/stadsdelsnivå</b>	5
Budget för sin verksamhet	5
Föreningspotten	5
<hr/>	
<b>Så ser vår organisation ut</b>	6
Lokal hyresgästförening – bostadsområdet	6
Hyresgästförening – kommun eller stadsdel	6
Regionen	7
Förbundet	7
<hr/>	
<b>Styrelsens möten och verksamhet</b>	8
Årsmötet	8
En ny styrelse – första mötet	8
Styrelsens möten	8
Punkter som alltid bör finnas med på styrelsemötet	9
När kan styrelsen ta beslut?	9
Verksamheten	9
<hr/>	
<b>Roller i föreningsstyrelsen</b>	10
<hr/>	
<b>Viktig verksamhet under året</b>	13
Verksamhetsplanering	13
<hr/>	
<b>Förhandlingsverksamheten</b>	14
Uppdragen inom förhandlingsverksamheten	14
Varför förhandlar vi?	14
<b>De årliga förhandlingarna</b>	15
Förhandlingar inom allmännyttan	15
Förhandlingsfördelning	15
Förhandlingar med privata fastighetsägare	15
Om parterna inte kommer överens om ny hyresnivå	15
<b>Hyra efter upprustning och förändring av bruksvärdet</b>	16
Vad är bruksvärde?	16
Inflytande vid upprustning och ombyggnad	16
<b>Hyra vid nyproduktion</b>	18
Överenskommelse på sedvanligt sätt via förhandlingsordning	18
Hyresvärden fastställer hyresnivån för objektet utan förhandling	18
Presumtionshyra	18
<b>Boinflytandeavtal – framförhandlade avtal om hyresgästers inflytande</b>	19

<b>Bostadspolitiskt påverkansarbete</b>	20
Lämna synpunkter på kommunens byggplaner	20
Ökat bostadsbyggande	20
Miljö och energi	20
Ombyggnad/upprustning av hyresrätter	20
De sociala frågorna	21
Ombildning till bostadsrätt	21
De ekonomiska frågorna	21
<hr/>	
<b>Stödja och utveckla lokalt engagemang</b>	22
Årsmöten - en viktig demokratisk funktion	22
LH-potten	22
LH-konferenser (konferenser för lokala hyresgästföreningar)	22
Bjuda in särskilda grupper	22
Agera mentor	22
<b>Föreningsstyrelsens tillsynsansvar</b>	23
Medla i konflikter	23
Ekonomiska oegentligheter	23
Stöd i stadgarna för att hantera allvarliga brister på lokal nivå	23
<hr/>	
<b>Upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen</b>	24
Demokratiska utmaningar	24
Söka upp, öppna upp och backa upp	24
Att alla behandlas lika och kommer till tals	24
Motverka härskartekniker	24
Hitta arbetsformer som motiverar	24
Bidra till en stödjande organisationskultur	25
Öppenhetstempen	25
<hr/>	
<b>Påverka och utveckla Hyresgästföreningen</b>	26
Påverka genom motioner	26
Påverka genom remisser	26
Påverka genom att delta i referensgrupper	26
Påverka genom att komma på regionala träffar	26
<hr/>	
<b>Hyresgästföreningens mål, vision, värdegrund och etiska regler</b>	28
<hr/>	
<b>Kontaktuppgifter och information</b>	30
Nationella hemsidan	30
Regionens kampanjsida	30
Kontaktuppgifter	30
Facebook	30
Twitter	30
Instagram	30
<hr/>	
<b>Dokument som kan vara till hjälp</b>	31
Stadgar	31
Framtidsprogrammet och Agenda 2022	31
Etiska regler för Hyresgästföreningens förtroendevalda och anställda	31
Boinflytandeavtal	31
Påverka lokalt	31
Påverka bostadsbyggandet	31

# Styrelser i Hyresgästföreningen på kommun-/stadsdelsnivå

Hyresgästföreningar på kommun-/stadsdelsnivå leds av föreningsstyrelser. Föreningsstyrelserna väljs på årsmötet som enligt stadgarna ska hållas innan mars månads utgång varje år.

I stadgarna anges även hyresgästföreningarnas verksamhetsfrågor, det vill säga, vilket uppdrag föreningsstyrelsen har inom sitt föreningsområde. Uppdragen delas in i verksamhetsfrågor som förhandlingsverksamhet, bostadspolitiskt påverkansarbete, stödja och utveckla lokalt engagemang, upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen. Längre bak i detta häfte finns en fördjupning i dessa frågor.

## Budget för sin verksamhet

För att kunna finansiera sin verksamhet får hyresgästföreningarna medel baserat på antalet medlemmar i föreningsområdet. Hur stor del av medlemsavgiften som ska gå till föreningarna fastställs av regionens fullmäktige. Pengarna ska användas till stadgebunden verksamhet, det vill säga verksamhet som föreningsstyrelsen är skyldig att göra enligt våra stadgar.

I vissa områden får Hyresgästföreningen även boinflytandemedel från bostadsföretag för att bedriva verksamhet för hyresgästerna. Hur och till vad dessa pengar får användas regleras i överenskommelser med respektive bostadsbolag.

De ekonomiska förutsättningarna för föreningarna i regionen är därför väldigt olika. Vissa avtal gör det möjligt för regionen att anställa personal för att arbeta med boinflytandefrågor i en del föreningsområden eller bolag. Några kan ha egna lokala kontor, medan andra föreningar endast får konsultativt stöd från regionens boendeutvecklare och administratörer.

## Föreningspotten

Det finns också en speciell pott ifall hyresgästföreningarna råkar ut för oförutsedda kostnader, Föreningspotten. Storleken på denna pott fastställs på regionens höstfullmäktige som en del av regionens totala budget.

Potten ska vara en säkerhet för de hyresgästföreningar på kommun-/stadsdelsnivå som drabbas av oförutsedda kostnader som inte varit möjliga att förutse vid det ordinarie budgetarbetet och där omprioriteringar inte varit möjliga. Mindre föreningar som proportionellt har lägre anslag har också genom potten möjlighet att säkerställa att de stadgenliga verksamheterna kan genomföras. Potten kan även användas för att genomföra vissa utvecklingsprojekt och marknadsföringsaktiviteter.

Ansökningar kan ske löpande under året och det är endast föreningar på kommun-/stadsdelsnivå som kan söka pengar ur potten.

Föreningarna skickar sin ansökan till regionstyrelsen. Handläggning och beredning av ansökan är delegerad till boutvecklingsenheten. Regionstyrelsens arbetsutskott (AU) har på delegation rätt att fatta beslut i ärenden där ansökan uppgår till max 50 000 kronor. Ansökningar på högre belopp fattar regionstyrelsen beslut om.

För mer information, projektmall för ansökan eller frågor om medel ur föreningspotten, mejla [foreningspotten@hyresgastforeningen.se](mailto:foreningspotten@hyresgastforeningen.se)

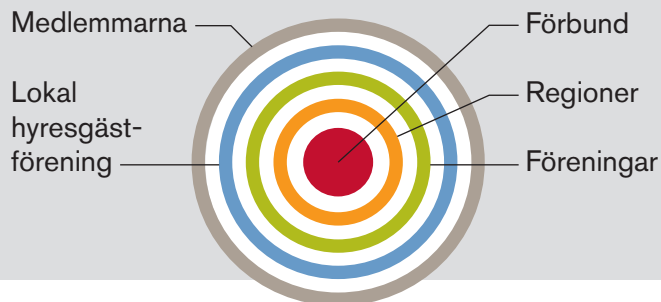
För frågor om föreningarnas finansiering, kontakta din boendeutvecklare eller ansvarig chef inom boutvecklingsenheten via vår nationella växel: **0771-443 443**.



# Så ser vår organisation ut

Hyresgästföreningen är en folkrörelse och intresseorganisation för hyresgäster. Vi är en medlemsbaserad organisation, demokratiskt uppbyggd och partipolitiskt obunden som arbetar för bättre villkor för hyresgästerna och för en god bostad till rimlig kostnad. Totalt är cirka en halv miljon människor medlemmar i Sverige och i Stockholm har vi cirka 123 000 medlemmar.

**Medlemmar**, cirka 530 000 stycken i hela landet  
Lokala hyresgästföreningar, bostadsområdet  
**Hyresgästföreningar**, kommun/stadsdel  
**Regioner**, 9 stycken i landet, beslutande organ:  
fullmäktige varje år, däremellan regionstyrelse  
**Förbund**, omfattar hela landet, beslutande organ:  
stämma vart annat år, däremellan förbundsstyrelse



## Lokal hyresgästförening - bostadsområdet

En lokal hyresgästförenings verksamhet bedrivs i kvarteret eller bostadsområdet och ska arbeta för inflytande, trygghet och gemenskap för hyresgästerna. Årsmöte ska hållas före februari månads utgång.

De lokala förhållandena är olika från bostadsområde till bostadsområde men verksamheten brukar inriktas på:

- Att hålla bostadsmöten och ordna fritidsaktiviteter för hyresgästerna.
- Att företräda hyresgästerna i gemensamma frågor till exempel om gården, tvättstugor, förvaltning, grovsopor med mera.
- Att ha samråd med förvaltaren om boinflytandeavtal finns.
- Sköta om lokalen.

I bostadsområdet kan det finnas andra typer av engagemang än en lokal hyresgästförening. Hyresgäster kan skapa en arbetsgrupp, vara husombud, gå med i en gårdsförening eller delta i ett nätverk eller engagera sig i en specifik fråga. Vi uppmuntrar alla typer av engagemang så länge det bidrar till bättre boende för hyresgästerna.



## Hyresgästförening – kommun eller stadsdel

Hyresgästföreningarna, 26 stycken i region Stockholm, verkar på kommun-/stadsdelsnivå. Årsmöte hålls före mars månads utgång. Hyresgästföreningarna är tillsynsansvariga för de lokala hyresgästföreningarna, husombud och lokal verksamhet som bedrivs i andra former (se sid 23). I region Stockholm omfattar hyresgästföreningarna i länet oftast en kommun, ibland flera, medan de inom Stockholms stad omfattar en eller flera stadsdelar. Verksamhet bedrivs kring frågor som:

- förhandlingsverksamhet
- att stödja och utveckla lokalt engagemang
- bostadspolitiska påverkansfrågor
- upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen

### Föreningar inom Stockholms stad:

Järva  
Vällingby  
Bromma/Ekerö  
Kungsholmen  
Norrmalm  
Östermalm  
Skärholmen  
Brännkyrka/  
Hägersten  
Södermalm  
Syd-Ost

### Föreningar inom Region Stockholm:

Sigtuna  
Nordost  
Järfälla  
Solna  
Lidingö  
Sollentuna  
Upplands Bro  
Upplands Väsby  
Sundbyberg  
Nacka/Värmdö  
Södertälje/Nykvarn  
Botkyrka-Salem  
Huddinge  
Tyresö  
Nynäshamn  
Haninge



## Regionen

Region Stockholm omfattar samtliga kommuner i Stockholms län utom Norrtälje som hör till region Aros-Gävle.

### *Om fullmäktige*

Högsta beslutande organ i regionen är fullmäktige som består av 150 representanter från de 26 hyresgästföreningarna på kommun-/stadsdelsnivå. Respektive hyresgästförening väljer sina fullmäktigeledamöter på årsmötet och antalet från varje förening är beroende på antalet medlemmar inom föreningen. Fullmäktige sammanträder minst en gång per år. Däremellan är det regionstyrelsen, med vald regionordförande, som driver arbetet framåt för hela regionen. Vanligtvis sammanträder regionstyrelsen en gång i månaden.

Regionens kontor ligger på Arenavägen 55 vid Globen. Här jobbar jurister, kommunikatörer, boendeutvecklare, bildningsledare, medlemsrekryterare, administratörer och förhandlare. Tillsammans ger de service åt hyresgästföreningarna, de lokala hyresgästföreningarna, våra drygt 3 200 förtroendevalda och cirka 123 000 medlemmar.

- Vår nationella växel: **0771-443 443**
- E-post: **stockholm@hyresgastforeningen.se**
- Besöksadress: **Arenavägen 55, Stockholm-Globen**  
Under 2020 flyttar vi till Arenavägen 63.
- Regionens kampanjsida:  
**hyresgastforeningenstockholm.se**
- Nationella hemsidan: **hyresgastforeningen.se**



## Förbundet

I landet finns totalt nio regioner som tillsammans utgör Hyresgästföreningen Riksförbundet. Riksförbundet bevakar medlemmarnas intressen på nationell nivå. Det handlar bland annat om att påverka lagstiftning, regering, centrala myndigheter och att ge stöd till regionerna i landet.

Högsta beslutande organ för hela Hyresgästföreningen är förbundsstämman som hålls vartannat år och består av 150 stämmombud. Ombuden utses av respektive regionfullmäktige. Antal ombud varje region har beräknas på medlemsantalet. Förbundsstämman väljer förbundsstyrelse och förbundsordförande.



## Frågor att diskutera:

- Hur håller ni kontakten med de lokala hyresgästföreningarna i området? Hur hanterar ni frågor som kommer från de lokala hyresgästföreningarna?
- Vet ni vem som är er boendeutvecklare och administratör på regionkontoret?
- Har ni någon kontakt med regionstyrelsen? I vilka frågor?

# Styrelsens möten och verksamhet

## Årsmötet

Hyresgästföreningens styrelse ska på årsmötet presentera det gångna året med en verksamhetsberättelse. I verksamhetsberättelsen berättar man vilken verksamhet man har bedrivit, men även vad man inte gjort i förhållande till verksamhetsplanen. Ekonomin redovisas också och årsmötet beslutar om styrelsen får ansvarsfrihet för det gångna året.

Sedan väljs styrelsen och representanter till förhandlingsdelegationer, förhandlingsråd, husombud och regionens fullmäktige. Nomineringar till dessa uppdrag har lämnats in från de lokala hyresgästföreningarnas årsmöte. Man väljer även revisorer som har till uppgift att granska föreningens ekonomi och verksamhet. Deras uppgift är också att granska de lokala hyresgästföreningarnas ekonomi, om dessa valt att använda föreningens revisor/revisorer.

Årsmötet fattar även beslut kring arvodets storlek för uppdragen inom styrelsen och för revisorerna.

Avslutningsvis väljs en valberedning. Valberedningens uppdrag är att under året hålla sig ajour med styrelsens arbete. Valberedningen ska också arbeta fram förslag på kandidater för förtroendeuppdragen till kommande årsmöte.

Styrelsen består av en ordförande samt ledamöter och ersättare. Ordförande väljs på årsmötet, övriga uppdrag i styrelsen utser styrelsen på egen hand. Det vanligaste är att en ledamot väljs på två år, men även ett år förekommer. Hälften av ledamöterna väljs varje år. På så vis blir det en kontinuitet i styrelsen så att inte alla byts ut samtidigt. Detta underlättar så att man inte tappar för mycket kompetens i samband med att nya ledamöter kommer in och gamla försvinner. Styrelsen ska även ha ersättare. De väljs på ett år. Ersättare har yttrande- och förslagsrätt, men också rösträtt i de fall de ersätter ordinarie ledamot vid frånvaro.

## En ny styrelse – första mötet:

- Gå igenom vilka förväntningar som finns inför verksamhetsåret, vilka spelregler som ska gälla för styrelsearbetet samt att nya och gamla ledamöter presenterar sig.
- Välkomna varje ny person i styrelsen. Se till att ni blir ett lag!
- Gå igenom kompetenser i gruppen och fördela arbetsuppgifter.
- Gå igenom innebörden av uppdragen och utse olika styrelseuppdrag till respektive ledamot (se uppdragen på sid 10).
- Utse gärna vem som ska justera protokollen så slipper ni göra det vid varje möte.

## Styrelsens möten

Protokoll ska alltid föras på möten och helst ska hela styrelsen medverka, ledamöter och ersättare. Det är bra om mötena är effektiva och där har ordföranden en central roll. Det är ordföranden som:

- Utarbetar förslag till dagordning och skickar ut den innan mötet så att övriga i styrelsen kan förbereda sig.
- Finns förslag till beslut för något ärende bör detta också anges på dagordningen.
- Ser till att alla kommer till tals på mötet.
- Ser till att diskussioner sammanfattas och leder fram till beslut.

En bra tumregel vid mötena är att ställa kontrollfrågor kring det som ska göras:

*Vad ska vi göra? När ska vi göra det? Vem är ansvarig?*



## Punkter som ska finnas med på styrelsemötet:

- Mötets öppnande
- Dagordningens godkännande
- Föregående protokoll. Här går styrelsen igenom tidigare protokoll
- Ekonomi. Ekonomiansvarig lämnar en ekonomisk rapport
- Aktuella frågor att diskutera eller besluta om
- Övriga frågor. Här finns möjlighet för alla i styrelsen att föra in ytterligare frågor som behöver diskuteras på mötet
- Nästa möte
- Mötets avslutande

Kom ihåg att frågor som ska diskuteras eller beslutas bör föränmälas innan mötet.

## När kan styrelsen ta beslut?

Styrelsen är beslutsför när mer än hälften av hela antalet ledamöter är närvarande. Styrelsens beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal utgörs beslut av den mening som ordföranden biträder.

## Verksamheten

Föreningsstyrelsen verkställer årsmötets beslut och leder verksamheten mellan årsmötena. Verksamheten ska enligt stadgarna fokusera på:

- Förhandlingsverksamhet
- Bostadspolitiskt påverkansarbete
- Att stödja och utveckla lokalt engagemang
- Att upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen

## TIPS!

Ibland kan det vara bra att planera in helt tomma styrelsemöten utan dagordning där styrelsen har möjlighet att späna helt fritt kring sin verksamhet!

## Digitala kanaler för förtroendevalda

På [hyresgastforeningenstockholm.se](http://hyresgastforeningenstockholm.se) finns dokument, nyheter och broschyrer för förtroendevalda och aktiva medlemmar.

På nya [hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se) har varje förening en yta för utåtriktad kommunikation med bland annat kontaktuppgifter samt möjlighet att publicera nyheter och aktiviteter.

Om du vill ha hjälp – kontakta vår webbsamordnare via växel: **0771-443 443**.



## Frågor att diskutera:

- Har ni bra upplägg på era möten? Kommer alla till tals?
- Hur arkiverar ni protokollen?
- Vilka verksamhetsfrågor fokuserar ni på?

# Roller i föreningsstyrelsen

## Här listas några av de vanligaste uppdragen i föreningsstyrelsen

### **Ordförande**

Rollen innebär att leda och samordna styrelsens verksamhet fram till nästa årsmöte. Ordföranden förväntas vara med på planering samt genomförande av styrelsemöten och regionala ordförandeträffar.

Det finns olika ledarstilar, exempelvis visionär, stödjande, delegerande eller att man helt enkelt är en person som gillar att prata och stå i centrum. Ofta är en person en blandning av olika egenskaper. Det är bra att ha kännedom om sig själv - vad som är ens styrkor och svagheter. Försök dra nytta av dina styrkor men fundera också över eventuella svagheter och hur ni kan komplettera och kompetensutveckla varandra i styrelsen.

### **Vice ordförande**

I en föreningsstyrelse är det alltid bra att välja en vice ordförande. Vice ordförande är ersättare för ordinarie ordförande när denne får förhinder.

### **Sekreterare**

Sekreteraren skriver protokoll och är uppmärksam på det som diskuteras och de beslut som fattas på styrelsemötena. Enligt stadgarna måste protokoll upprättas över föreningsstyrelsens sammanträden. Syftet med att skriva protokoll är att medlemmar, men även ledamöter som är frånvarande på ett möte, ska kunna följa vad som diskuterats och vilka beslut som föreningen tagit. När protokollet har justerats ska det skickas ut till samtliga i styrelsen. Sekreteraren har även i uppgift att arkivera protokollen. Sekreteraren kan också vara den som skriver kallelser, förslag till dagordning, verksamhetsplan med mera. Under möten är det viktigt att ordförande och sekreterare stämmer av med varandra så att förslag och beslut är rätt uppfattade.

### **Ekonomiansvarig**

Ekonomiansvarig, kallas ibland för kassör, sköter det praktiska kring ekonomin och ansvarar för att en budget görs. Varje månad mejlar regionkontoret ut en utfallsrapport till ekonomiansvarig, ordförande och revisorer. Ekonomi-

ansvarig presenterar utfallet på styrelsemötena. Hela styrelsen har ansvar för föreningens ekonomi.

Inför årsmötet får ekonomiansvarig en årsbokslut från regionkontoret och den bör tryckas upp så att medlemmarna kan följa med när den ekonomiska berättelsen görs på årsmötet.

I vissa föreningar fördelas fritidsmedel till de lokala hyresgästföreningarna av föreningsstyrelsen utifrån verksamhetsplan. I andra föreningar hanteras fritidsmedel direkt mellan bostadsbolag och lokal hyresgästförening.

### **Attestansvarig**

En förening brukar utse 2–3 personer som är attestansvariga. De attesterar fakturor, utbetalningar med mera. Vissa föreningar konterar och attesterar själva och andra tar hjälp av administratörer eller verksamhetsutvecklare på regionkontoret.

### **Förhandlingsansvarig**

Förhandlingsansvarig håller koll på att förhandlingsarbetet fungerar. I arbetsuppgifterna kan ingå att delta på delegationens möten och/eller rådens möten. Ska hålla föreningsstyrelsen informerad om förhandlingsarbetets utveckling.

### **Boinflytandeansvarig**

Boinflytandeansvarig håller koll på boinflytandeavtalen inom verksamhetsområdet. Nya avtal tecknas och ibland sägs avtal upp. Det är viktigt att våra förtroendevalda känner till innehållet i avtalen och att det som står i dem följs. Avtalen ställer krav på våra lokala hyresgästföreningar, men också på våra motparter och det är viktigt att vi följer ingångna avtal och hela tiden arbetar för att stärka inflytandet för våra hyresgäster.

### **Bostadspolitisk ansvarig**

Som bostadspolitisk ansvarig planerar man aktiviteter för att sprida föreningens bostadspolitiska budskap. Det kan till exempel vara politikertäffar, torgmöten och debatter. Som stöd i arbetet hjälper regionkontoret till med planering

och genomförande av olika aktiviteter och tar fram faktaunderlag och material om bostadssituationen. I många föreningar tillsätter styrelsen en bostadspolitisk arbetsgrupp så att fler personer delar på arbetsuppgifter och ansvar. Det är viktigt att den ansvariga eller gruppen har fortlöpande kontakt och återkopplar det bostadspolitiska arbetet till föreningsstyrelsen.

#### **Kommunikationsansvarig**

Som kommunikationsansvarig ansvarar du för den skriftliga information som går ut till medlemmarna i din förening. Det innebär att se till att medlemmarna får korrekt, snabb och saklig information när något är på gång. Det kan även innebära ansvar för den information som går ut till andra organisationer, politiker och beslutsfattare. Ett annat exempel kan vara att skriva insändare i föreningens angelägna frågor och skicka till lokalpressen.

Enheten för kommunikation och opinionsbildning kan hjälpa till att utforma information och att ge råd om hur man bäst kommunicerar. Kurser i att skriva insändare arrangeras också på regionkontoret.

#### **Webbansvarig**

Som webbansvarig ska du uppdatera föreningens hemsida med aktuella händelser och annan information om sådan finns. Det kan handla om vad som händer i föreningen, inlägg i debatten och länkar till andra intressanta sidor. Använd gärna foton på hemsidan, helst bilder med lokal förankring. Ta gärna bilderna själv men kom ihåg att fråga personer som är med på bilderna om det är ok att publicera dem på hemsidan. Använd inte bilder som du inte har upphovsrätt till!

På Hyresgästföreningens nationella webbplats hyresgastforeningen.se har varje region och förening en yta för utåtriktad kommunikation med kontaktuppgifter och en lista över lokala hyresgästföreningen i respektive föreningsområde. Dessutom erbjuds möjlighet för föreningarna att publicera nyheter och aktiviteter. Om du har frågor eller vill ha hjälp – kontakta regionens webbsamordnare.

#### **Remissansvarig**

Som remissansvarig har du hand om de remisser som din förening ges möjlighet att svara på. Du ansvarar för att ta fram föreningens remissvar och skicka det till regionkontoret eller till den aktör som vill ha Hyresgästföreningens synpunkter. Vem du ska sända remissvaret till beror på hur många hyresgästföreningar som omfattas av remissen. Gäller det endast din förening, skickar du svaret direkt till den aktör som vill ha synpunkter, i annat fall skickas svaret till regionkontoret. Din förening bestämmer om och i så fall hur remissvaret ska förankras i föreningen innan du skickar iväg det. Notera att en remiss inte innebär att din förening måste svara, en remiss innebär att din förening ges möjlighet att lämna synpunkter. Regionkontoret kan bistå dig med remisshanteringen.

#### **Bildningsansvarig**

Som bildningsansvarig är du intresserad av att arrangera utbildningar eller seminarium utifrån planerad verksamhet i ditt föreningsområde. Du håller dig uppdaterad kring de utbildningar regionen erbjuder, tipsar personer att anmäla sig och får listor från Bildning på regionkontoret gällande de personer som anmält sig till regionens kurser. Regionens anordnar bildningsansvarigträffar som du kan bli kallad till.

#### **Medlemsansvarig**

Medlemsansvarig håller sig informerad om nya medlemmar i föreningsområdet. Får medlemslistor till nya medlemmar och har möjlighet att bjuda dessa till olika föreningsaktiviteter. Det är Hyresgästföreningens värvare från regionkontoret som går runt i bostadsområdena för att rekrytera medlemmar. Om man själv värvar medlemmar får man pengar till verksamheten. Kontakta medlemsrekryteringsenheten för mer information.

#### **Fritidsansvarig**

Fritidsansvarig kan ordna aktiviteter för föreningsstyrelsen och stöttar lokala hyresgästföreningar i deras fritidsaktiviteter. Det kan vara allt från städdagar, cafékvällar, grillning,

filmvisning, seminariekväll, stadsvandring, kulturevenemang, fotbolls- eller pingisturnering eller en mingelkväll för nya medlemmar.

### **Miljöansvarig**

Miljöansvarig är kontaktperson i föreningsstyrelsen gällande miljöfrågor. Miljöansvarig ansvarar för att fånga upp miljöintresse bland hyresgäster i föreningsområdet. Det kan vara att starta en studiecirkel kring energianvändningen i flerbostadshus (Hyresgästföreningens eget material) eller frågor som rör inomhusmiljön, såsom ventilation, inomhusklimat med mera. Utomhusmiljöfrågor kan handla om allt från stadsodlingsprojekt till sopsorteringsfrågor.

När det gäller enskilda ärenden som handlar om inomhusmiljön i lägenheter så kan man hänvisa till Hyresgästföreningens rådgivning eller miljöförvaltningen på kommunen.



### **LH-ansvarig**

LH-ansvarig ansvarar för kontakten med de lokala hyresgästföreningarna i föreningsområdet.

### **Upprustningsansvarig**

Upprustningsansvarig håller sig uppdaterad kring vilka upprustningsprojekt som är på gång i föreningsområdet och är en kontaktperson för regionkontoret när det gäller upprustningar. Som stöd för den upprustningsansvarige erbjuder regionen utbildning i frågan.

### **Arbetsutskott (AU)**

Arbetsutskott, kan också kallas verksamhetsutskott (VU), förbereder styrelsemöten och underlag. Följer upp styrelsens beslut.

### **Föreningsrevisorer**

Deras uppgift är att granska verksamheten och ekonomin i föreningen.

### **Hyresnämndsledamöter**

Hyresnämndsledamöter nomineras på årsmötet och ett beslut tas av regionstyrelsen. Slutligen är det Domstolsverket som utser ledamöterna. I rollen som hyresnämndsledamot företräder man inte Hyresgästföreningen som organisation utan det allmänna hyresgästintresset.

### **Frågor att diskutera:**

- Hur är ni organiserade i er styrelse?  
Vad fungerar bra och vad fungerar mindre bra?
- Hur ser kompetensen i gruppen ut?  
Finns det någon kompetens som saknas?

# Viktig verksamhet under året

Den verksamhet som återkommer varje år har vi sammanställt i en årscykel:

## NOVEMBER

### Budgetfullmäktige

Här fastställs regionens budget för nästkommande år.

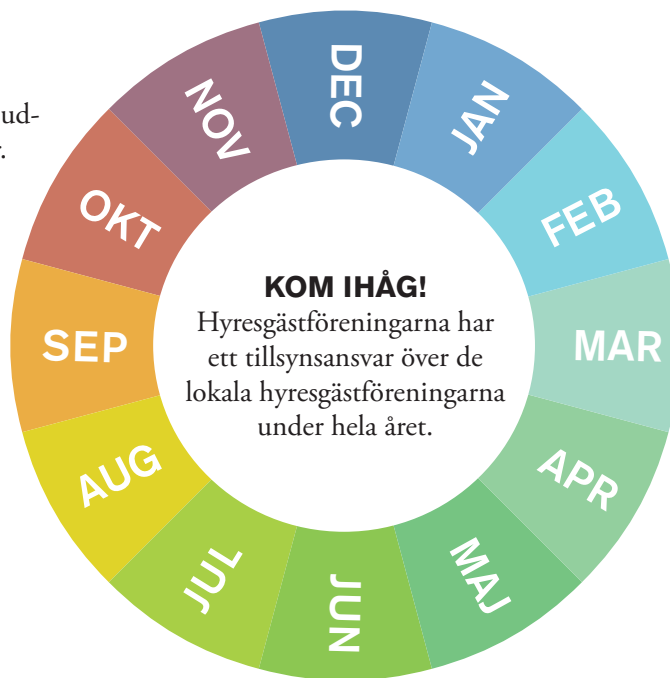
## OKTOBER

Verksamhetsplan och budget arbetas fram.

## SEPTEMBER

### Förhandlingsupptakt

Regionen kallar till förhandlingsupptakt för alla förhandlingsansvariga i föreningen.



## JUNI

Varje jämnt år innan juni månads utgång hålls förbundsstämma någonstans i Sverige.

## JANUARI

Föreningsstyrelsen ansvarar för att revisionerna blir genomförda i de lokala hyresgästföreningarna.

## JANUARI

Ekonomiansvarig fyller i ett inventeringsintyg i början av året. Det handlar om att redogöra för oredovisade medel som handkassa med mera. Intyget skickas in till ekonomienheten.

## JANUARI – FEBRUARI

Årsmöteshandlingar skickas ut till alla föreningar från boutvecklingsenheten.

## FEBRUARI – APRIL

### Årsmöten och Fullmäktige

- Innan februari månads utgång är det årsmöte för lokala hyresgästföreningar.

- Innan mars månads utgång är det årsmöte för hyresgästföreningarna.

- Innan april månads utgång är det fullmäktige. På vårens fullmäktige väljs regionstyrelse.

## APRIL

### Föreningskonferens

En gång på våren och en gång på hösten anordnas en föreningskonferens av regionen. Då samlas alla föreningar i regionen och pratar om aktuella frågor.

## Efter årsmötena

Ordförandeträff för hyresgästföreningarna. Arrangeras av regionen.

## Verksamhetsplanering

Det är viktigt att göra en bra verksamhetsplan för nästkommande år. Först utvärderar ni den verksamhet som ni genomfört under året och drar erfarenheter av detta. Verksamhet som har fungerat bra kan man fortsätta att utveckla och saker som inte har fungerat kan man fundera över om man ska behålla.

Vid verksamhetsplaneringen ska hela styrelsen samlas och det är inte ovanligt att man ägnar en helg för detta. En del föreningar väljer att åka bort och lägga det som en konferens. Fördelen med att samlas under en längre tid är att man kan fokusera på uppgiften och prata ihop sig.

Till sin hjälp i planeringsarbetet finns förbundets nationella verksamhetsplan med fokusområden samt regionens prioriteringar inför nästkommande verksamhetsår. Utgå också från era egna erfarenheter från tidigare år när ni gör er planering.

Hyresgästföreningen är medlemmar i ABF, vilket ger våra hyresgästföreningar möjlighet att få bidrag om man anordnar studiecirklar eller genomför kulturarrangemang. För mer information om vad man kan göra och vad som gäller ta kontakt med din verksamhetsutvecklare på regionkontoret eller ring din ABF-avdelning.



# Förhandlingsverksamheten

## Uppdragen inom förhandlingsverksamheten

Som förtroendevald i föreningsstyrelsen har man i uppdrag att bevaka hyresutvecklingen i sitt föreningsområde, känna till vilka upprustningsprojekt som är på gång och var det planeras nyproduktion. I uppdraget innefattas att vid behov agera med skrivelser, uppvaktningar och liknande. Styrelsen har vidare ett ansvar att se till att hyressättningsarbetet genomförs på ett professionellt sätt med utgångspunkt från hyresgästernas värderingar och enligt de förhandlingsrutiner som fastställts av fullmäktige. I Stockholms stad som omfattar flera föreningsområden ligger detta ansvar på de valda övergripande strategiska delegationerna.

Ofta utser man en person som är förhandlingsansvarig i styrelsen. Dessutom så ska varje hyresgästförening utse en upprustningsansvarig (se sid 12) som ska fungera som länk mellan föreningsstyrelsen och regionkontoret när det gäller upprustningsärenden.

Man kan ha uppdrag inom en förhandlingsdelegation, vara ett förhandlingsråd eller husombud om man är engagerad i förhandlingsarbetet. Nomineringar till dessa uppdrag görs på de lokala hyresgästföreningarnas årsmöten eller av enskilda medlemmar. Man väljs sedan formellt på hyresgästföreningen på kommun-/stadsdelsnivås årsmöte. Årsmötet kan också delegera till föreningsstyrelsen att utse delegater, råd och husombud löpande under året där vakanser uppstår.

Alla aktiva förtroendevalda bidrar med kunskap om bostadsområdena och ger organisationen legitimitet i förhandlingarna.

För mer information om de olika uppdragen och hur vi organiserar vår förhandlingsverksamhet i regionen, se våra Förhandlingsrutiner.

## Varför förhandlar vi?

Hyresförhandlingslagen ger Hyresgästföreningen mandat att förhandla hyrorna i Sverige. Den här lagen ger oss möjlighet att teckna förhandlingsordningar med fastighetsägare. För att förhandlingsordningen ska gälla för en enskild lägenhet krävs att hyresgästen och fastighetsägaren i hyresavtalet har en så kallad förhandlingsklausul. Klausulen binder fastighetsägare och hyresgäst att följa förhandlingsordningen och de avtal som tecknas enligt denna.

Som ersättning för det förhandlingsarbete Hyresgästföreningen gör betalar alla hyresgäster som omfattas av de kollektiva förhandlingarna 12 kronor per månad till Hyresgästföreningen. Detta sker genom att hyresgästen betalar en hyressättningsavgift på hyran.

*Hyresförhandlingslag (1978:304):*

### Inledande bestämmelser

1 § Förhandling om hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter får enligt denna lag föras mellan å ena sidan hyresvärd eller hyresvärd och organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan organisation av hyresgäster.

Varje år tar även förbundsstyrelsen fram nationella förhandlingsriktlinjer. Vårt förhandlingsarbete styrs av regionens *förhandlingsrutiner*, som beslutas om på fullmäktige, målen i *Agenda 2022* samt de nationella *kvalitetskriterierna* som beslutas av förbundsstämman.

## De olika förhandlingarna som vi arbetar med är:

- de årliga hyresförhandlingarna
- hyra vid nyproduktion
- hyra efter upprustning
- förändring av bruksvärdet

## De årliga hyresförhandlingarna

De förhandlingar som uppmärksammas mest är de årliga förhandlingarna om hyran. Man förhandlar på lite olika sätt beroende på om det är en allmännyttig kommunal fastighetsägare eller en privat fastighetsägare.

**Spelplanen för förhandlingarna har förändrats på senare år** 2011 fick vi en ny lag för allmännyttan och samtidigt gjordes ändringar i hyreslagen. Tidigare var allmännyttan hyresledande (normen/taket för hyresnivåerna) baserat på självkostnadsprincipen. Idag utgör alla förhandlade hyror bruksvärdet och självkostnadsprincipen är borttagen. Idag ska allmännyttan drivas efter affärsmässiga principer men med ett allmännyttigt syfte.

### Förhandlingar med privata fastighetsägare

När man pratar om privata fastighetsägare så finns stora fastighetsbolag, små fastighetsägare, bostadsrättsföreningar med hyreslägenheter, kommuner, landsting, privata stiftelser med flera. Några är medlemmar i branschorganisationen för privata fastighetsägare, Fastighetsägarna, och några förhandlar själva eller via ombud.

Förhandlingarna sker fastighet för fastighet. Innan detta sker är det vanligt att ett ramavtal om hyresförändringen träffas med branschorganisationen Fastighetsägarna.

### Fördelningsförhandling

En del i hyresöverenskommelsen kan vara en så kallad differentiering/fördelning av hyresförändringen. Fördelningen kan innebära skillnader i hyresförändring mellan olika bostadsområden, typer av lägenheter, utifrån tidigare hyresnivåer eller beroende på om lägenheterna har kallhyra eller totalhyra.

### Om parterna inte kommer överens om ny hyresnivå

När det gäller hyresförhandlingar med allmännyttan har de flesta allmännyttiga företag som är medlemmar i Sveriges allmännyttiga angivit i förhandlingsordningen att en eventuell tvist ska hänskjutas till Hyresmarknadskommittén (HMK). Förhandlingen ajourneras då och återupptas efter medlingsbud eller beslut från HMK.

När man är oense i hyresförhandlingar med en privat hyresvärd kan den part som påkallat förhandlingen - oftast fastighetsägaren - frånträda förhandlingen. Detta görs skriftligen. Därefter kan fastighetsägaren vända sig direkt till hyresgästen eller till Hyresnämnden (HN) för att få sin begäran prövad. Part är då den enskilda hyresgästen som Hyresgästföreningen genom en fullmakt kan vara ombud för, förutsatt att man är medlem i Hyresgästföreningen. För att kunna utöva inflytande i en ombyggnadsprocess ska man försöka påverka fastighetsägaren så tidigt som möjligt i processen. Kontakta Hyresgästföreningen så fort ni får reda på att en upprustning är på gång för att få tips om hur ni kan mobilisera er! Håll träffar för hyresgästerna i trapphus,

eller ifall det finns en lokal hyresgästförening, tillsammans i deras lokal. Informera om vilka rättigheter och skyldigheter man har vid en upprustning. Kontakta berörd förhandlare eller verksamhetsutvecklare på regionkontoret ifall ni vill ha mer stöd eller känner att ni vill ha en representant vid ett informationsmöte.

Vi har positiva erfarenheter av att hyresgästerna går ihop

#### Vad betyder rollen?

**Husombud** = Husombud som bor i området ska bidra till att stärka medlemmarnas inflytande över boendevillkoren. Håller kontakt med medlemmar, hyresgästförening på kommun-/stadsdelsnivå och förhandlingsdelegation eller förhandlingsråd. Kan även ingå i förhandlingsrådet.

**Förhandlingsråd för det privata beståndet** = Rådets huvudsakliga uppgift är att tillsammans med förhandlingsledare välja ut fastigheter som ska prioriteras inför förhandlingarna.

**Förhandlingsdelegation** = En grupp utsedda av hyresgästföreningarnas årsmöten som deltar i förhandlingsarbetet med förhandlingsledaren. Beslutar om inriktning utifrån regionstyrelsens förhandlingsriktlinjer. Är rådgivande till lilla delegationen och beslutar om en förhandlingsöverenskommelse med fastighetsägaren. Förhandlingsdelegation finns för allmännyttorna och större privata fastighetsägares bestånd.

**Liten delegation** = Utses av förhandlingsdelegationen. Den lilla delegationen träffar fastighetsägaren tillsammans med regionens förhandlingsledare.

**Förhandlingsledare** = Anställd på regionen som leder förhandlingarna och är sammankallande för förhandlingsdelegationen. Ingår i den lilla delegationen.

#### Vad betyder ordet?

**Bruksvärde** = Innebär att hyran ska avspegla hyresgästernas generella värderingar gällande lägenhetens standard, utrustning, läge med mera.

**Allmännyttan** = Ett allmännyttigt bostadsbolag eller en stiftelse som oftast ägs av kommunen och som huvudsakligen förvaltar bostäder som upplåts med hyresrätt.

**Privata fastighetsägare** = Kan vara stora fastighetsbolag, små fastighetsägare, bostadsrättsföreningar med hyreslägenheter, kommuner, landsting, privata stiftelser med flera.

### **Hyresgästen har besittningsskydd via hyreslagen och hyresförhandlingslagen**

Att som hyresgäst ha ett besittningsskydd innebär att du har rätt att bo kvar, även om värden försöker säga upp hyresavtalet. Du får alltså inte kastas ut ur din bostad hur som helst. Det här skyddet har du så länge du inte missköter dig grovt genom att till exempel inte betala hyra, vanvårda bostaden eller hyra ut i andra hand utan tillstånd. Om du är förstahandshyresgäst får du besittningsskydd redan från första dagen du hyr lägenheten.

### **Hyra efter upprustningar och förändring av bruksvärdet**

Förutom de årliga hyresförhandlingarna förhandlar vi även hyror vid upprustningar och förändring av bruksvärdet på lägenheter.

#### **Vad är bruksvärde?**

Hyran sätts efter lägenhetens bruksvärde, vilket innebär att hyran skall avspeglar hyresgästernas generella uppfattning om lägenhetens standard, storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, underhållsstandard och ljudisolering med mera. Hyror ska sättas som om marknaden vore i balans, **bostadsbrist ska alltså inte påverka hyrans storlek.**

Om bruksvärdet förändras, genom att man till exempel höjer standarden i lägenheten innebär det också att hyran kan höjas så att den nya hyran motsvarar den nya standarden. Detta sker till exempel när man gör badrumsrenoveringar eller på annat sätt moderniserar eller förbättrar utrustningen i en lägenhet. I de fall man totalrenoverar fastigheter kan hyreshöjningarna till följd av bruksvärdeändringen bli väldigt stora, vilket i praktiken kan innebära att hyresgäster inte har råd att bo kvar, något som Hyresgästföreningen är starkt kritisk mot.

Fastighetsägaren måste dock förhandla alla önskemål om hyreshöjningar med Hyresgästföreningen. Förhandlingarna sker, precis som med de årliga hyresförhandlingarna, med våra förhandlingsledare och de valda representanterna i delegationerna eller råden.

### **Inflytande vid upprustningar och ombyggnad**

I vår region finns det många bostadsområden som är i stora behov av upprustningar. I flera fall handlar det om förändringar som leder till så höga hyreshöjningar att många av dem som bor i områdena tvingas flytta. Boverket har presenterat en rapport som visar att minst 25 procent av hyresgästerna flyttar innan, under eller efter en ombyggnad. De har helt enkelt inte råd att bo kvar.

Det är viktigt att understryka att återgårderna vid upprustningar är en fråga mellan hyresgäst och fastighetsägare. Det är den enskilde hyresgästen som ska lämna sitt medgivande till fastighetsägaren, innan denna kan låta utföra åtgärderna. Hyresgästföreningen är inte part i den delen av upprustningen. Vår uppgift är främst att förhandla den nya hyran och att vara rådgivande och ett stöd för hyresgästerna som drabbas.

Hyresgästföreningen arbetar utöver detta proaktivt för att utöka de boendes möjlighet till inflytande vid upprustningar. Detta görs genom att Hyresgästföreningen förhandlar fram avtal om utökad inflytande vid upprustningar samt att stödja de samrådsgrupper, som enligt dessa avtal ska bildas med representanter för fastighetsägaren och hyresgästerna.

Det är därför väldigt viktigt att hyresgästerna tar reda på sina rättigheter och skyldigheter inför en upprustning. Här kan föreningsstyrelsen bistå och uppmana medlemmar att kontakta regionkontoret för information om vad som gäller. Vi har bra material som kan delas ut på möten och till intresserade medlemmar.

*En fastighetsägare måste ha hyresgästens tillstånd* för att få genomföra upprustningar och ombyggnader som har väsentlig betydelse för hyran. Ett individuellt tillstånd krävs från varje enskild hyresgäst om det gäller den egna lägenheten och från 51 procent av hyresgästerna om det gäller allmänna utrymmen i fastigheten. Om hyresgästen inte ger sitt tillstånd kan fastighetsägaren vända sig till Hyresnämnden för att ansöka om tillstånd för att få utföra åtgärden i fastigheten.

Hyresnämnden brukar godkänna fastighetsägarnas ansökan om åtgärder om nämnden bedömer att fastighetsägaren har ett "beaktansvärt intresse" av att utföra åtgärden och att det inte är vad som kallas "oskäligt mot hyresgästen". Hyresnämnden väger in om hyresgäster rimligen kan tänkas betala den hyra som åtgärderna kan medföra. Däremot tas inte enskilda hyresgästers betalningsförmåga med i bedömningen.

Rättspraxis visar att fastighetsägaren nästan alltid får rätt att göra de åtgärder de ansökt om av både Hyresnämnden och Svea Hovrätt, varför hyresgästernas möjlighet att på detta sätt motsätta sig en upprustning är begränsad.

#### **Uppmana hyresgästerna att inte skriva på!**

Om hyresgästerna känner att de inte har fått tillräcklig information från fastighetsägaren om vad som gäller kring upprustningen av lägenheten, gemensamma utrymmen och förhållanden under byggtiden ska de inte ge sitt tillstånd till upprustningen. Möjligheterna att komma fram till alternativa lösningar eller önskemål är större innan fastighetsägaren fått hyresgästens godkännande. Ett påskrivet tillstånd kan inte heller återtas.





### Hyresgästföreningens roll vid upprustning:

- Hyresgästföreningen kan lämna råd och skriftlig information till hyresgäster inför en upprustning.
- Förhandla fram avtal om utökat inflytande vid upprustningar samt stödja samrådsgrupperna.
- Vid stora projekt tar vi fram ramavtal med fastighetsägaren kring ersättningsnivåer, evakuering, byggprocess med mera.
- Hyresgästföreningen förhandlar de nya hyrorna.
- Om frågan om tillstånd blir föremål för prövning i hyresnämnd eller hovrätt kan Hyresgästföreningen stödja medlemmar i denna process.



# Inflytande i en ombyggnadsprocess

För att kunna utöva inflytande i en ombyggnadsprocess ska man försöka påverka fastighetsägaren så tidigt som möjligt i processen. Kontakta Hyresgästföreningen så fort ni får reda på att en upprustning är på gång för att få tips om hur ni kan mobilisera er! Håll träffar för hyresgästerna i trapphus, eller ifall det finns en lokal hyresgästförening, tillsammans i deras lokal. Informera om vilka rättigheter och skyldigheter man har vid en upprustning. Kontakta berörd förhandlare eller verksamhetsutvecklare på regionkontoret ifall ni vill ha mer stöd eller känner att ni vill ha en representant vid ett informationsmöte.

Vi har positiva erfarenheter av att hyresgästerna går ihop och bildar en samrådsgrupp som kan föra dialog med fastighetsägaren kring villkor och olika alternativ för upprustningen. I en samrådsgrupp kan intresserade hyresgäster samla olika kompetenser och försöka påverka omfattning och innehåll i renoveringen. Vid större projekt kan även en representant från regionkontoret närvara. Det är dock viktigt att understryka att **processen är hyresgästernas** och att en samrådsgrupp endast kan arbeta fram rekommendationer och förslag till övriga hyresgäster. Det är alltid ett individuellt beslut att ge sitt godkännande eller inte till en upprustning.

Samma regler gäller för hyresgäster som står inför en upprustning oavsett om man är hyresgäst i allmännyttan, hos privatvård eller i en bostadsrättsförening. Däremot skiljer sig ofta informationen till hyresgästerna, hur hyresförhandlingarna går till och förhållandena under byggtiden, beroende på hyresvård. Bostadsrättsföreningar och mindre privata vårdar sköter ofta kontakten med hyresgästerna direkt, medan större privatvårdar och allmännyttan ofta informerar och har en dialog med Hyresgästföreningen om vad som är på gång. Det är också vanligt att vi har förhandlat fram ramavtal, med allmännyttan och en del större privata fastighetsägare, om villkor och ibland även hyresnivåer vid större upprustningar.

En ombyggnad är alltid en stressande och jobbig situation för de hyresgäster som berörs. Även om man har en lyhörd fastighetsägare som är villig att lyssna och tillmötesgå hyresgästernas önskemål så är det en process som innebär att människor utsätts för ingrepp i sina hem och det innebär alltid att privatlivet påverkas på olika sätt. Därtill innebär det också en ökad kostnad för hyresgästerna när renoveringen färdig.

## *Föreningsstyrelsens roll vid en upprustning*

För Hyresgästföreningen är det viktigt att se till så att hyresgästerna känner till sina rättigheter under processen, men det är också ett bra tillfälle att försöka ta tillvara på det engagemang som en renovering ofta skapar. Passa på att vara på plats och träffa engagerade hyresgäster, informera om hur man kan vara med och påverka på olika sätt när renoveringen är över. Stötta den lokala hyresgästföreningen om en sådan finns eller passa på att försöka starta upp en bland de hyresgäster ni möter.

På föreningsnivå är det bra att utse en upprustningsansvarig som kan vara länken mellan regionkontoret och föreningen när det gäller de upprustningar som är på gång i föreningsområdet.

## *Behövs en vassare lag som stärker hyresgästernas inflytande*

Hyresgästföreningen har länge varit kritiska mot att det reella inflytandet för hyresgäster vid upprustningar har varit svagt och att fastighetsägarna oftast får igenom sina önskemål i de rättsliga instanserna. Vi har ägnat mycket tid och kraft att påtala att vi behöver en vassare lagstiftning på området.

## *Handledning för hyresgästinflytande vid ombyggnad*

Hyresgästföreningen har antagit en nationell strategi för hur vi ska arbeta inom organisationen för att hyresgästerna ska få bättre villkor i samband med ombyggnad.

## **Hyra vid nyproduktion**

När det byggs nya lägenheter och hyran skall fastställas kan det gå till på tre sätt:

### *Överenskommelse på sedvanligt sätt via förhandlingsordning*

Fastighetsägaren kan påkalla en förhandling om de fastigheter/lägenheter som är nyproducerade och efter förhandling fastställs hyresnivån enligt lägenheternas bruksvärde.

### *Hyresvärden fastställer hyresnivån för objektet utan förhandling*

Hyresvärden kan bestämma sig för att sätta hyran för en nyproducerad fastighet eller lägenhet utan att förhandla fram en överenskommelse med Hyresgästföreningen om nivån. Om medlemmar i den aktuella fastigheten vill att Hyresgästföreningen prövar hyresnivån och vi bedömer att



en bruksvärdesprövning i Hyresnämnden (HN) behövs, gör vi det på medlemmarnas uppdrag. Visar det sig att hyran är för högt satt i förhållande till bruksvärdet, kan HN eller Hovrätt besluta om en sänkning.

### **Presumtionshyra**

Man kan också träffa en överenskommelse om en så kallad presumtionshyra. Möjligheten att komma överens om presumtionshyror har kommit till för att fastighetsägare ska kunna bygga hyresrätter och få det att gå ihop ekonomiskt. I praktiken innebär det att inflyttningshyran är högre än bruksvärdet och att den inte får användas som jämförelseobjekt under presumtionstiden som är femton år. Hyran kan komma att följa den generella hyresutvecklingen, men man kan alltså inte göra en bruksvärdesprövning under denna tid, och fastigheten får inte användas för att trissa upp hyresnivåerna i området till en högre nivå.

När presumtionstiden är slut ska hyran fasas in så att den stämmer överens med likvärdiga lägenheters hyra.

En förhandlingsöverenskommelse om en presumtionshyra skall omfatta alla bostadslägenheter i huset och överenskommelsen ska träffas innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna.

### **Boinflytandeavtal – framförhandlade avtal om hyresgästers inflytande**

Hyresgästföreningen förhandlar fram och tecknar avtal om inflytande så att hyresgästerna kan vara med och påverka skötseln och förvaltningen av sina bostadsområden. Det är viktigt att föreningsstyrelsen känner till vilka avtal som finns i föreningsområdet och vilka rättigheter och skyldigheter de innebär för de lokala hyresgästföreningarna.

Vanligtvis tar boinflytandeavtalen upp tillgången till hyresfria fritidslokaler, fritidsmedel och rutiner kring dessa, skyldigheten för lokala hyresgästföreningar att hålla bostadsmöten för samtliga hyresgäster och den lokala hyresgästföreningens rätt att samråda med bostadsbolaget om frågor kring gemensamma utrymmen och angelägenheter för hyresgästerna.

Variationer förekommer och speciella bestämmelser är bra att känna till.

Enligt *lagen om allmännyttiga bostadsaktiebolag* (Lag 2010:879) har dessa bolag ett krav på sig att erbjuda hyresgästerna inflytande över sitt boende. Vi har därför ofta boinflytandeavtal med just allmännyttiga bostadsbolag, men även flera privata bostadsbolag har tecknat avtal om hyresgästinflytande.

### **Dokument att fördjupa sig i:**

- Boinflytandeavtal i föreningsområdet (kontakta regionkontoret och bostadsutvecklingsenheten)
- Vad händer vid en upprustning?
- Handledning för hyresgästinflytande vid ombyggnad
- Nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad
- Upprustning – Fördjupad information
- Samrådshandboken - Att representera sina grannar

### **Frågor att diskutera:**

- Varför är besittningsskyddet så viktigt för hyresgästen?
- Vilka förändringar har skett på senare år vad gäller allmännyttan?
- Hur ser de årliga förhandlingarna ut?
- Hur bevakar ni i styrelsen förhandlingsfrågorna i ert föreningsområde?

#### **Det här har man inflytande över som hyresgäst**

**Standardhöjande åtgärder som ökar lägenhetens bruksvärde.** Ett ökat bruksvärde har betydelse vid hyressättningen, det vill säga när hyrans skälighet ska bedömas.

**Åtgärder som innebär att lägenheten förändras väsentligt.** Det kan vara delning och/eller sammanslagning av lägenheter eller flyttning av väggar som påverkar planlösningen. Det behöver alltså inte vara fråga om standardhöjande åtgärder.

#### **Det här har man *inte* inflytande över som hyresgäst**

Om lägenheten är halv- eller omodern så får hyresvärden rusta upp den till lägsta godtagbara standard utan att hyresgästerna godkänner åtgärderna. Med lägsta godtagbara standard menas att en bostad är utrustad med installationer för matlagning, har kontinuerlig uppvärmning, vatten, avlopp och hygienutrymme.

Hyresvärden får även underhålla lägenheten utan hyresgästens medgivande. Det kan till exempel innebära att måla, tapetsera, byta golvbeläggning, slipa parkett eller byta ett gammalt kylskåp mot ett nytt modernt.

# Bostadspolitiskt påverkansarbete

Hyresgäster påverkas av politiska beslut på olika nivåer, en del beslut är nationella och en del beslut fattas på kommun-/stadsdelsnivå. Som aktiv i föreningsstyrelsen har man möjlighet att på olika sätt försöka påverka den lokala politiken till hyresgästernas fördel. Man kan träffa politiker, driva kampanjer, göra namninsamlingar, skriva debattartiklar, ordna torgmöten med mera.

Hyresgästföreningen driver både nationella och regionala kampanjer som man på kommun-/stadsdelsnivå kan anpassa och vara del av. Flera föreningar har tagit fram egna bostadspolitiska program som tar upp mål och åtgärdsförslag utifrån aktuella politiska frågor.

## Lämna synpunkter på kommunens byggplaner

Ett sätt att påverka bostadsbyggandet i kommunen/stadsdelen är att lämna synpunkter på kommunens byggplaner.

Som intresseorganisation för Sveriges hyresgäster har Hyresgästföreningen rätt att yttra sig i detaljplanefrågor, vi är en så kallad remissinstans. Det innebär att Hyresgästföreningen på kommun-/stadsdelsnivå får lämna in synpunkter på kommunens byggplaner och yttra sig i hur det påverkar hyresgästerna i kommunen.

Om det finns en lokal hyresgästförening i det område där man planerar att bygga är det vanligt att Hyresgästföreningen på kommun-/stadsdelsnivå kontakter dem för att få så lokala synpunkter på byggplanerna som möjligt.

Det är bra att utnyttja denna möjlighet att föra fram hyresgästernas synpunkter vid byggprojekt i kommunen/stadsdelen. Det är också bra att känna till hur organisationen ställer sig i olika frågor inför remissarbetet. Här följer en presentation av våra bostadspolitiska ståndpunkter:

## MILJÖ OCH ENERGI

Samhället är helt beroende av energiresurser för att fungera. Bristande resurser, höga priser och växande miljöproblem påverkar såväl boendet som resten av samhället. Lösningen kommer i stor utsträckning handla om att fasa ut de fossila bränslena (olja, kol och naturgas) och öka användningen av förnyelsebara energislag som vattenkraft, vindkraft, biobränslen, solenergi och andra alternativ. Det ställs stora krav på fastighetsägare när det gäller energieffektivitet och energihushållning. Hyresgästföreningens ståndpunkt är att det är viktigt att minska energianvändningen, men också att de åtgärder som görs ska vara lönsamma för att hyresgästerna inte ska behöva betala en orimligt stor del av kostnaderna.

## ÖKAT BOSTADSBYGGANDE

Idag råder det bostadsbrist i mer än hälften av Sveriges kommuner. Vi behöver fler bostäder, framför allt hyresrätter. Det är särskilt viktigt i tillväxtområden och i synnerhet i Stockholmsområdet där bostadsbristen är akut och ökar varje dag. Staten och kommunerna behöver därför förbättra villkoren för byggande av bostäder. Kommunerna måste till exempel använda sina allmännyttiga bostadsbolag och samarbeta med andra byggbolag som vill bygga hyresrätter.

## UPPRUSTNING/OMBYGGNAD AV HYRESRÄTTER

Många bor i hyreshus byggda under de så kallade rekordåren 1965–1975, även kallat miljonprogrammet. Det rör sig om totalt 920 000 lägenheter, varav många är i stort behov av renovering. Hyresgästföreningen har gjort en undersökning om renoveringsbehovet i dessa fastigheter. Undersökningen visar att avloppsstammar är uttjänta och att badrummens tätskikt läcker. Hyresgäster måste få ökat inflytande över sitt boende och vara med och påverka utvecklingen av sitt bostadsområde. Extra viktigt är att de boende kan vara med och påverka upprustningar av sina lägenheter. Utgångspunkten måste vara att renoveringar och ombyggnader ska ske på sådant sätt att de boende har råd att bo kvar efteråt. Vid renoveringar förespråkar vi att hyresgästerna har möjlighet att göra egna till- och frånval och på så sätt påverka sina boendekostnader.

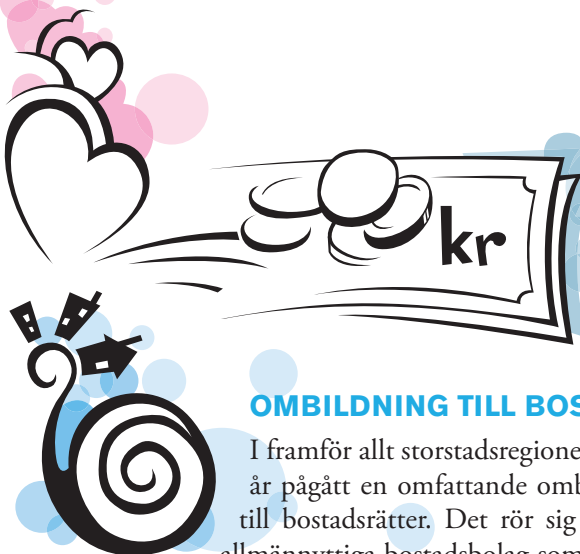
Se även "Dokument att fördjupa sig i" på s. 19.

## DE SOCIALA FRÅGORNA

Hyresgästföreningen genomför olika undersökningar om hur bostadsmarknaden ser ut för olika grupper i samhället: Rapporten om unga vuxnas boende från 2013 visar att nästan 290 000 unga vuxna skulle vilja ha en egen bostad – men saknar det idag. Rådande bostadsbrist har stor inverkan på ungas möjlighet att få egen bostad, vilket i sin tur påverkar möjligheten till att bli vuxen. Detta visar på vikten av att jobba för ett ökat byggande av hyresrätter så att unga har någonstans att bo.

I Diskrimineringsbarometern undersökte Hyresgästföreningen om hyresvärdar diskriminerar bostadssökande på grund av deras etnicitet. Undersökningen visade att diskriminering på den svenska bostadsmarknaden förekommer och är utbredd, vilket inte är acceptabelt. Hyresgästföreningen arbetar för allas rätt till en god bostad för en rimlig kostnad.

Andelen ålderspensionärer ökar också i Sverige. Hyresgästföreningen har därför i ett särskilt policydokument tagit ett samlat grepp om frågor som rör äldres boende.



## OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

I framför allt storstadsregionerna har det under flera år pågått en omfattande ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Det rör sig om både privata och allmännyttiga bostadsbolag som säljer hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar. Hyresgästföreningen anser att ombildning av hyresrätter avsevärt minskar valfriheten och möjligheten för människor att finna den bostad de efterfrågar. Vi anser att bostäder som är byggda som hyresrätter ska förbli hyresrätter. Hyresgästföreningen är dock inte motståndare till bostadsrätter eller egnahem som boendeform, men för en fungerande bostadsmarknad krävs en bra balans mellan de olika upplåtelseformerna: hyresrätter, bostadsrätter och egnahem.

## DE EKONOMISKA FRÅGORNA

Sedan alliansregeringen tillträdde år 2006 har balansen i de ekonomiska villkoren förändrats till hyresrättens nackdel. Ägandet gynnas genom att räntebidrag och investeringsbidrag till hyresrätter tagits bort. Reglerna för fastighetsskatten har ändrats och införandet av ROT-avdrag till ägda småhus och bostadsrätter har införts. För att ändra den ekonomiska obalansen mellan upplåtelseformerna bör åtgärder göras i skattesystemet. Hyresgästföreningen har tagit fram ett förslag till ett ekonomiskt program för hyresrätten:

1. Investeringsstimulans för nyproduktion av hyresrätter
2. ROT-avdrag till hyresrätter
3. Miljöpremie för ombyggnad/upprustning av hyresrätter
4. Slopad fastighetsskatt för hyresrätter
5. Skattefria underhållsfonder
6. Stöd till bostadsföretag på vikande marknader

## Frågor att diskutera:

- Vilken bostadspolitisk fråga känns viktigast för er? Varför?
- Har ni gjort någon bostadspolitisk plan för året?

## Material att fördjupa sig i denna fråga:

- *Förslag till en ny bostadspolitik*

## TIPS!

Ta hjälp av enheten för kommunikation och opinion på regionkontoret. De hjälper till med utformning av insändare, pressmeddelande och artiklar. De har också en hel del material om hur man påverkar lokalt. Kontakta växel: **0771-443 443**

*Hela den bostadspolitiska vägvisaren hittar du i dokumentet Framtidsprogrammet som finns på [hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)*

# Stödja och utveckla lokalt engagemang

Som aktiv i föreningsstyrelsen har man en viktig roll att stödja och hjälpa de lokala hyresgästföreningarna (LH) och den verksamhet som bedrivs i andra former inom föreningsområdet. Uppdraget innebär att försöka fånga och driva hyresgästernas engagemang när och där det uppstår.

Om det inte finns en lokal hyresgästförening i ett bostadsområde brukar vi internt kalla det för en ”vit fläck”, det vill säga, här saknar vi representation från förtroendevalda. När en medlem från en ”vit fläck” hör av sig och vill ordna ett bostadsmöte är det en uppgift som ligger på föreningsstyrelsen att hjälpa till med.

## Exempel på hur föreningsstyrelsen kan agera som stöd för den lokala verksamheten:

### Årsmöten – en viktig demokratisk funktion

Personer ur föreningsstyrelsen kan bli ombudda att delta på de lokala hyresgästföreningarnas årsmöten, som mötesordförande, eller att prata om vad som händer i området på kommun-/stadsdelsnivå. Det är alltid bra att informera om att Hyresgästföreningarnas årsmöten i mars är viktiga att närvara på, eftersom det är där viktiga val sker till olika uppdrag i organisationen. Hyresgästföreningen på kommun-/stadsdelsnivå kan också behöva stötta den lokala hyresgästföreningen ekonomiskt så att årsmötet kan genomföras (se sid 5 om Föreningspotten).

### LH-potten

LH-potten är till för våra lokala hyresgästföreningar som saknar finansiering från bostadsföretagen till sin verksamhet, eller som har boinflytandeavtal där det uttryckligen står att fritidsmedlen inte får användas till aktiviteter som enbart riktar sig till våra medlemmar.

Syftet är att man ska kunna få pengar för att göra vad vi kallar stadgebunden verksamhet, det vill säga det som står i våra stadgar att lokala hyresgästföreningar ska göra. Det innebär att man kan söka pengar för att hålla årsmöte, styrelsemöten, medlemsmöten och/eller andra medlemsaktiviteter.

En lokal hyresgästförening som vill söka pengar ur LH-potten gör en verksamhetsplan där de anger uppskattade kostnader för de möten eller aktiviteter de planerar att genomföra under det kommande verksamhetsåret. Kostnaderna kan vara för fika till sina möten och inbjudna medlemmar, kostnader för porto, kallelser och trycksaker som behövs för att marknadsföra sig och verksamheten till medlemmarna.

Medlen betalas ut löpande under året, men för lokala hyresgästföreningar som vill vara garanterade pengar innan den 1 januari behöver ansökan skickas in senast sista november.

Ansökan kan LH skicka direkt till er i föreningsstyrelsen eller till **lh-potten@hyresgastforeningen.se** så vidarebefordrar regionkontoret ansökan till rätt föreningsstyrelse.

Ni i föreningsstyrelsen har sedan att ställa er bakom ansökan, helt eller delvis, vid nästa styrelsemöte. Ansökan och ert beslut skickar ni sedan till administratörerna på boutveckling. Slutgiltigt beslut om anslag fattas av ansvarig chef på boutvecklingsenheten. Därefter betalas det beviljade beloppet ut till den lokala föreningens konto.

## Aktivitetsgruppsstöd – ett regionalt stöd till verksamhet i friare former

Ett annat stöd som kan sökas för fritidsverksamhet, framförallt för de lokala hyresgästföreningarna som inte har fritidsmedel, är aktivitetsgruppsstöd.

- Detta stöd har sin grund i stadgarnas § 4 som säger att ”lokal verksamhet kan också bedrivas i andra former efter beslut av hyresgästföreningens styrelse.”
- Till sådan verksamhet finns vanligtvis inga andra pengar än, i region Stockholms fall, aktivitetsgruppsstöd.
- Aktivitetsgruppsstöd kan sökas för gårdsförbättring, matlagningsgrupp, verksamhet för barn och/eller äldre, mötesplatser för olika grupper, trygghetsaktiviteter med mera.
- Stödet söks på en särskild blankett.
- Ansökan sänds först till berörd Hyresgästförening som till- eller avstyrker ansökan. Ansökan sänds sedan vidare av Hyresgästföreningen till Boutvecklingsenheten. Har Hyresgästföreningen avstyrkt ansökan måste även regionkontoret göra det. Är ansökan tillstyrkt behandlas ansökan och beslut tas. Max 10 000 kr/grupp och år kan beviljas.
- Beslutat anslag/stöd betalas ut i förskott dock inte till ett LH:s bankkonto.
- Anslaget/stödet återredovisas till Boutvecklingsenheten mot kvittan till utsatt datum.



## LH-konferenser

### (konferenser för lokala hyresgästföreningar)

Vanligt är att föreningsstyrelsen bjuder in till en LH-konferens där alla lokala hyresgästföreningar möts och utbyter erfarenheter. Till dessa konferenser kan förhandlingsledare, kommunikatörer och/eller verksamhetsutvecklare från regionkontoret bjudas in för att prata om något aktuellt ämne.

### Bjuda in särskilda grupper

Att bjuda in alla LH-ordföranden eller arrangera en träff för någon annan funktion i LH-styrelserna där de får prata om uppdraget är ett annat sätt att skapa en plattform för erfarenhetsutbyte mellan de olika lokala hyresgästföreningarna. Att kalla samman en funktion till en gemensam träff kan ge förtroendevalda gott erfarenhetsbyte.

### Agera mentor

Nya aktiva medlemmar kanske saknar grundläggande kompetens om Hyresgästföreningen. För att få ökad kunskap och kunna möta framtida utmaningar i rollen som aktiv medlem kan någon ur föreningsstyrelsen agera som mentor. Föreningsstyrelseledamoten kan till exempel delta i lokala hyresgästföreningens styrelsemöten, bostadsmöten, samrådsmöten eller årsmöten. Ett stöd av den här typen är förstås ett komplement till de utbildningar som region Stockholm erbjuder förtroendevalda i lokal hyresgästförening.

## Föreningsstyrelsens tillsynsansvar

Föreningsstyrelsen har ett tillsynsansvar över de lokala hyresgästföreningarna, husombuden och verksamhet som bedrivs i andra former. Tillsynsansvaret över verksamhet som bedrivs i andra former än lokal hyresgästförening kan vara fria grupper, arbetsgrupper eller aktivitetsgrupper som bedrivs i organisationens regi.

Det är därför viktigt att man håller sig uppdaterad om vad som händer i de olika lokala föreningarna och har tät kontakt med förtroendevalda och aktiva som finns i föreningsområdet.

### Medla i konflikter

Tillsynsansvaret kan innebära att man behöver medla i konflikter som kan uppstå.

Bästa sättet att hantera en konflikt är dock att förebygga den. Att hålla regelverk och rutiner levande. Ett sätt att göra detta är att diskutera rådande arbetssätt, organisationens etiska regler och värderingar på konferenser och träffar.

Om föreningsstyrelsen inte lyckas lösa en uppstådd konflikt kan frågan lyftas uppåt i organisationen till regionstyrelsen. Fullmäktige har utsett en särskild grupp som arbetar med moral och etikfrågor och som kan bli inkopplad.

## Ekonomiska oegentligheter

Tillsynsansvaret innebär också att man har ett ansvar för att de medel/pengar vi förfogar över används på ett korrekt sätt. Om misstanke finns att det förekommer ekonomiska oegentligheter i en lokal förening finns speciella rutiner som beslutats av förbundsstyrelsen för hur detta skall hanteras. Ansvarig för hanteringen är ekonomichefen på regionkontoret. Kontakta denne för hjälp i hur ni skall gå vidare om ni får indikationer på att det förekommer ekonomiska oegentligheter.

### Stöd i stadgarna för att hantera allvarliga brister på lokal nivå

Föreningsstyrelsen har, för att kunna utöva sitt tillsynsansvar, rätt att från lokala hyresgästföreningar inhämta de uppgifter som kan krävas.

Föreningsstyrelsen är skyldig att till regionstyrelsen anmäla förhållanden som kan föranleda beslut om suspendering eller om lokal hyresgästförening ska fräntas beslutanderätt. Föreningsstyrelsen måste också rapportera fall som kan föranleda uteslutning (se stadgar sid. 5 och 6).

Sådana beslut kan fattas av regionstyrelsen även om föreningsstyrelsen inte har anmält dem.

## Viktiga dokument för folkrörelsearbetet:

*Stadgarna*  
*Etiska regler (se sid. 29)*  
*Agenda 2022*

Boutvecklingsenheten på regionkontoret är enheten som jobbar med folkrörelseutveckling. Där finns verksamhetsutvecklare och administratörer. Ring Hyresgästföreningens nationella växel för kontakt och stöd:  
**0771-443 443**



## Frågor att diskutera:

- Hur utövar ni tillsynsansvaret?
- På vilka sätt agerar ni som stöd för lokal verksamhet och husombuden?



# Upprätthålla och utveckla den demokratiska organisationen

Hyresgästföreningen ska vara den folkrörelse som garanterar alla bostadshyresgäster inflytande, gemenskap och trygghet i boendet. Vi underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill.

## Demokratiska utmaningar

Demokrati betyder folkstyre och den demokratiska tanken utgår från två principer:

- Varje människas intressen – bortsett från rasistiska eller brottsliga – förtjänar lika hänsyn eftersom alla människor har ett lika värde.
- Varje människa är själv bäst lämpad att fritt avgöra vad som ligger i dennes intresse. Varje människa är därmed kapabel att delta i beslutsfattandet i den demokratiska sammanslutning som hen tillhör.

Så vad krävs för att organisationen ska ta tillvara på medlemmarnas intressen och att alla behandlas lika? Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Vi accepterar inte rasism, främlingsfientlighet eller annan kränkande behandling.

Organisationens demokratiska process måste ge möjlighet till effektivt deltagande och verkligt inflytande. På våra bostadsmöten och årsmöten ger vi möjlighet till inflytande.

## Frågor att diskutera:

- Hur fungerar bostadsmöten och årsmöten hos er? Är det många som kommer?
- Har vi som organisation andra sätt att fånga upp medlemmarnas intressen utöver våra bostadsmöten och årsmöten?

## Söka upp, öppna upp och backa upp

En förenings organisationskultur formar det interna arbetsklimatet och lägger den grund på vilket sätt vi behandlar varandra. Ibland är man bara delvis medveten om organisationskulturen eftersom den ofta är underförstådd. Kulturen har stor betydelse för vårt arbetssätt, trovärdighet och bemötande av människor. När det gäller utveckling av demokratin handlar det om att alla människor, oavsett etnicitet, ålder, kön eller social status, har lika värde och att den enskilda människan möts med respekt.

Utifrån Agenda 2022 ska vi söka upp, öppna upp och backa upp. Genom att söka upp ska vi öka vår lokala närvaro och lyssna på och samarbeta med hyresgästerna. Genom att öppna upp ska vi involvera medlemmarna i utvecklingen och utveckla metoder för större deltagande mellan årsmöten och stämmor. Genom att backa upp ska vi stärka medlemmarnas möjligheter att själva förändra och vara till hjälp och stöd.

Mer om Framtidsprogrammet och Agenda 2022 finns på [hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se) eller sid 28 och 29 i detta häfte.

## Att alla behandlas lika och kommer till tals

Grundläggande för ett bra möte är att alla kommer till tals. Det handlar om att få med så många aspekter som möjligt av de frågor som ni behandlar. Jobba därför med arbetsformer som gör alla delaktiga. Som mötesledare är man ansvarig för att skapa en bra balans i gruppen.

## Motverka härskartekniker

Så kallade härskartekniker kan effektivt göra att människor inte känner sig delaktiga och inkluderade i en grupp. Exempel på härskartekniker: osynliggörande, förlöjligande och undanhållande av information. Som aktiv i en styrelse är det allas ansvar att vara observant mot om någon använder sig av, eller blir utsatt för härskartekniker.

*Tänk på att människor lämnar styrelser om de inte känner sig delaktiga!*

## Hitta arbetsformer som motiverar

Det är bra att hitta arbetsformer som passar så många som möjligt. Se över vilka tider ni väljer att ha möten, hur länge de pågår och vilket upplägg och karaktär mötet har. Försök sträva efter att ett möte ger ökad kunskap eller förståelse, att mötet leder till handling och alla inblandade vet vad de ska göra, samt att folk går därifrån med energi, motivation och handlingskraft!

### ÖPPENHETSTEMPEN

Öppenhetstempen är ett verktyg ni kan använda i er styrelse. Öppenhetstempen synliggör hur öppna och demokratiska vi är som organisation. Hur ska man vara för att passa in hos oss? Ta ställning till följande påståenden utifrån den erfarenhet du har av Hyresgästföreningen.

Organisationen är förändringsbenägen.



Jag känner mig delaktig i besluten vi tar på våra möten.



Jag känner att min kompetens tas tillvara.



Alla får komma till tals på våra styrelsemöten.



Alla blir lika accepterade i vår organisation.



INSTÄMMER INTE ALLS

INSTÄMMER HELT

## Bidra till en stödjande organisationskultur

Varje organisation utvecklar egna kulturer och varje förening på kommun-/stadsdelsnivå har sin egen struktur och kultur. Med kultur menas struktur, normer, värderingar etcetera. När kulturen fungerar bra stödjer den organisationens övergripande vision och idé: "Ett tryggt boende där samhälle och människor utvecklas".

Som förtroendevald ställs man inför att ta beslut som är både positiva som negativa. Så i styrelsen är det alltid extra viktigt att vara rättvis, att ta in allas synpunkter och ha förmågan att överväga vad som är det bästa beslutet för föreningen. Att lyssna, vara tydlig och förklara sina beslut är av stort värde. I en folkrörelse är medlemmarnas förtroende avgörande och förtroendet beror ofta på hur väl verksamheten sköts.

**Fråga att diskutera:** • Hur jobbar ni för en god demokratisk organisationskultur?

# Påverka och utveckla Hyresgästföreningen

Som förtroendevald på kommun-/stadsdelsnivå har man stor möjlighet att påverka vilken inriktning Hyresgästföreningen ska ta och hur organisationen ska jobba framöver. Via motioner, remisser, referensgrupper, möten och träffar utvecklas Hyresgästföreningen löpande:

## Påverka genom motioner

Alla medlemmar har möjlighet att skriva motioner till våra fullmäktige och stämmor. Medlem som är aktiv i en föreningsstyrelse kan skriva en motion som hela styrelsen ställer sig bakom. Det är smart att gå ihop med andra föreningsstyrelser när det handlar om frågor som berör flera föreningar. Det ger tyngd i frågan. Man har också möjlighet att skriva en motion till fullmäktige med förslag om att hela regionen skall stå bakom en motion till förbundsstämman.

## Påverka genom remisser

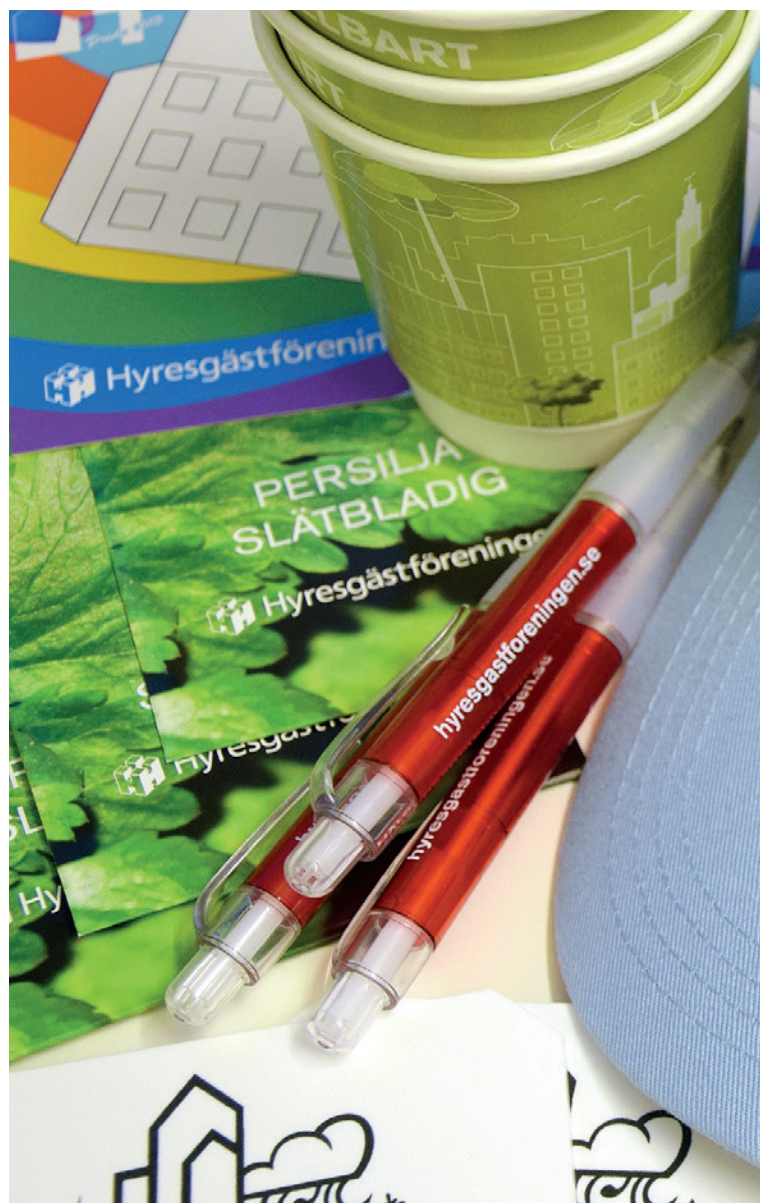
När nya strategier eller rutiner skall tas fram som styr vårt arbete brukar dessa skickas ut för synpunkter till föreningarna innan de beslutas om på vårt fullmäktige. Exempel på dokument som skickas ut på remiss är våra förhandlingsrutiner och upprustningsrutiner. Föreningarna har även möjlighet att påverka nationella styrdokument såsom vår verksamhetsinriktning.

## Påverka genom att delta i referensgrupper

Regionen brukar också tillsätta referensgrupper som föreningarna har möjlighet att delta i. Referensgrupperna har då en specifik fråga att diskutera och arbeta med. Ibland är det referensgrupper med bara förtroendevalda och ibland ingår även personal från regionkontoret. Frågor där vi skapat referensgrupper är till exempel i vårt stadgearbete och gällande våra förhandlingsrutiner.

## Påverka genom att komma på regionala träffar

Under året anordnas regionala träffar för våra föreningar. En del av träffarna är stående inslag i vår verksamhet, såsom ordförandeträffarna, medan andra kan vara på ett visst tema eller ta upp ett visst ämne. Syftet med träffarna är att skapa tillfällen för dialog mellan föreningarna men också mellan regionkontoret och föreningarna.





# 12

## punkter för ett lyckat arrangemang

- Lägg mycket tid på idén och planeringen
- Tänk genom varför ni ska ha arrangemanget
- Finns det någon som jobbar med samma fråga som ni kan samarbeta med eller ta lärdom av
- Tänk på målgruppen
- Ha tydliga mål som går att uppfylla
- Gör körschema och packningslista
- Gör medvetna val av lokal, med god tillgänglighet, och av material som stämmer överens med målbilden för arrangemanget
- Förbered deltagarna noga på vad de förväntas göra, prata om, hur vi ska uppträda och vad vi vill uppnå
- Tänk på att allt arbete som vi gör skapar bilden av oss och lägger grunden för vårt arbete i framtiden
- Följ upp kontakter i efterhand
- Utvärdera arrangemanget efteråt
- Tacka alla deltagare





# Hyresgästföreningens mål, vision, värdegrund och etiska regler

## Ändamål

Hyresgästföreningen är en ideell förening som kämpar för allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Vi skapar ett bättre boende för dagens och morgondagens hyresgäster.

## Agenda 2022

Hyresgästföreningens långsiktiga inriktning är att bli en bredare samhällsaktör och en mötesplats för boendefrågor. Agenda 2022 tydliggör vad Hyresgästföreningen ska prioritera att utveckla och hur vi ska arbeta fram till år 2022. Agendan styr det dagliga arbetet i hela föreningen och är utgångspunkten för organisationens verksamhetsplaner.

## Mål och strategier till 2022

Agendan innehåller tre externa mål – rätt att bo, råd att bo och roligt att bo – och tre interna mål – söka upp, öppna upp och backa upp. De externa målen svarar på vilka värden vi vill skapa för medlemmar, hyresgäster och samhället. De interna målen leder till en utvecklad organisation för att vi ska lyckas nå de externa målen. Målen mäts både kvantitativt och kvalitativt för att vi ska kunna följa upp och se om vi når önskvärda resultat. Målnivåer sätts löpande i arbetet med verksamhetsplaneringen.



Fullständig version av Agenda 2022 och Framtidsprogrammet finns på [www.hyresgastforeningen.se](http://www.hyresgastforeningen.se)



# Vi ska bli fler

Med fler medlemmar och aktiva förtroendevalda i alla områden kan vi göra livet bättre för individer, i bostadsområden och samhället i stort. Därför måste vi organisera många fler än idag. År 2027 ska därför fler än 50 procent av Sveriges hyresgäster vara medlemmar hos oss och vi ska öka antalet förtroendevalda och aktiva medlemmar till 22 000 personer. Målet 51/22 bygger på Framtidsprogrammet.

## Agenda 2022

### Externa mål:

#### RÄTT ATT BO

Att bo är en mänsklig rättighet. Därför måste det byggas fler hem och de behöver byggas på ett hållbart sätt.

#### RÅD ATT BO

Både hyresgäster och samhället gynnas av rimliga hyresnivåer.

#### ROLIGT ATT BO

Hyresgästernas inflytande behöver öka och hyresrättens status lyftas för att bli en attraktiv boendeform för alla.

### Interna mål:

#### SÖKA UPP

Genom att aktivt söka upp olika målgrupper kan vi bli mer betydelsefulla och stärka vår legitimitet och handlingskraft.

#### ÖPPNA UPP

Genom en välkomnande attityd och en mångfald av arbetssätt kan vi locka fler, öka vår kunskap och bli mer nyskapande.

#### BACKA UPP

Vi behöver bättre backa upp olika målgrupper för att bli mer relevanta, stärka vårt anseende och nå bättre resultat.

## Vision

Visionen beskriver det önskade framtida läget som engagerar, inspirerar och visar riktningen. Boendet har stor betydelse i människors vardag och liv. Boendefrågan berör alla oavsett var och hur man bor. Tillgången till en bostad, inflytandet över sitt boende, en rimlig boendekostnad, bra granngemenskap och en väl fungerande boendemiljö ger ett tryggt boende.

### Vår vision

Ett tryggt boende där samhälle och människor utvecklas.

## Värdegrund

Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra. Hyresgästföreningen står för alla människors lika värde och rättigheter. Alla människor som delar vår värdegrund ska ha rätt att vara aktiva i föreningen, på lika villkor. Diskriminerande agerande får inte förekomma bland våra förtroendevalda eller anställda, vare sig i eller utanför föreningen.

Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Vi accepterar inte rasism, främlingsfientlighet eller annan kränkande behandling.

## Inriktning

Hyresgästföreningen ska vara den folkrörelse som garanterar alla bostadshyresgäster inflytande, gemenskap och trygghet i boendet. Hyresgästföreningen underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill. Hyresgästföreningen ska vara demokratiskt uppbyggd och partipolitiskt obunden.

## Våra etiska regler

Du har fått förtroende att föra medlemmarnas talan. Att ha medlemmarnas förtroende betyder:

- Att du agerar i enlighet med medlemmarnas intressen.
- Att du inte missbrukar din roll i Hyresgästföreningen.
- Att du hushåller med medlemmarnas pengar och Hyresgästföreningens resurser.
- Att du uppträder objektivt och rakryggat i förhållande till motparten.
- Att du är ärlig, noggrann och visar respekt för mänskliga värden.

För mer information om våra etiska regler se foldern "Etiska regler för Hyresgästföreningens förtroendevalda och anställda".

# Kontaktuppgifter och information

Hyresgästföreningen är en stor organisation med många medlemmar. Förtroendevalda, aktiva medlemmar och anställda arbetar tillsammans och tar ett gemensamt ansvar för verksamheten. För stöd och bollplank finns både Hyresgästföreningens personal, regionstyrelse och förbundsstyrelse.

## Hemsidan

**[hyresgastforeningenstockholm.se](http://hyresgastforeningenstockholm.se)**

På den regionala webben finns dokument, nyheter och broschyrer för förtroendevalda och aktiva medlemmar.

## **[hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)**

På nationella webben har varje förening en yta för utåtriktad kommunikation med bland annat kontaktuppgifter samt möjlighet att publicera nyheter och aktiviteter.

## Kontaktuppgifter

Via vår växel kan du komma i kontakt med personal på regionkontoret, juridiska rådgivningen, region- eller föreningsstyrelsen. Telefon: 0771-443 443

**Besöksadress:** Hyresgästföreningen region Stockholm, Arenavägen 55, 9 tr. Under 2020 flyttar vi till Arenavägen 63.

**Postadress:** Box 10 117, 121 77 Stockholm-Globen

## E-postadress

**[stockholm@hyresgastforeningen.se](mailto:stockholm@hyresgastforeningen.se)**

**[kommunikation.stockholm@hyresgastforeningen.se](mailto:kommunikation.stockholm@hyresgastforeningen.se)**

**[fornamn.efternamn@hyresgastforeningen.se](mailto:fornamn.efternamn@hyresgastforeningen.se)**

## Facebook

Region Stockholms facebook sida:

**[facebook.com/hyresgastforeningenregionstockholm](https://facebook.com/hyresgastforeningenregionstockholm)**

Hyresgästföreningens nationella facebook sida:

**[facebook.com/hyresgastforeningen](https://facebook.com/hyresgastforeningen)**

## Twitter

Regionens konto på twitter:

**[HyresgaststhlM](https://twitter.com/HyresgaststhlM)**

Hyresgästföreningens nationella konto på twitter:

**[Hyresgasterna](https://twitter.com/Hyresgasterna)**

## Instagram

Regionens konto på instagram:

**[HyresgastforeningesthlM](https://www.instagram.com/HyresgastforeningesthlM)**

Hyresgästföreningens nationella instagramkonto:

**[Hyresgastforeningen](https://www.instagram.com/Hyresgastforeningen)**

# Dokument som kan vara till hjälp

## Stadgar

Stadgarna är antagna av förbundsstämman och är regelverket för Hyresgästföreningen.

## Framtidsprogrammet och Agenda 2022

Framtidsprogrammet ger förslag på hur vi ska utveckla vår förening och Agenda 2022 anger mål och strategier för hur organisationen ska arbeta fram till år 2022.

## Etiska regler för Hyresgästföreningens förtroendevalda och anställda

Etiska regler för förtroendevalda och anställda.

## Boinflytandeavtal

För att kunna ta del av boinflytandeavtalen ta kontakt med bostadsutvecklingsenheten.

## Påverka lokalt

Hur man påverkar i boendefrågor i kommunen/stadsdelen.

## Påverka bostadsbyggandet

En handbok om hur hyresgästföreningar kan arbeta med planprocesser.

## Din lokala hyresgästförening

En vägledning för våra lokala hyresgästföreningar i region Stockholm

## Ordning och reda i ekonomin

En vägledning för kassörer och styrelsen i den lokala hyresgästföreningen.



---

## Hitta blanketter, information och nyheter på [hyresgastforeningenstockholm.se](https://hyresgastforeningenstockholm.se)

Gå in på sidan [hyresgastforeningenstockholm.se](https://hyresgastforeningenstockholm.se). Under länken Mer finns ingångar för dig som förtroendevald som Rapporter, Dokumentbank, Kurser och Broschyrer.

- Under Dokumentbank hittar du blanketter och mallar till stöd för er verksamhet
- Under länken Kurser finns ett uppdaterat kurskalendarium med alla kurser som erbjuds förtroendevalda och medlemmar.
- Under Broschyrer hittar du bland annat Bostadspolitisk Verktygslåda och Etiska regler för förtroendevalda och anställda.

Följ Hyresgästföreningen region Stockholm på:

[hyresgastforeningenstockholm.se](http://hyresgastforeningenstockholm.se)  
[facebook.com/hyresgastforeningenregionstockholm](https://facebook.com/hyresgastforeningenregionstockholm)  
[instagram.com/hyresgastforeningensthlm](https://instagram.com/hyresgastforeningensthlm)  
[twitter.com/hyresgaststhlm](https://twitter.com/hyresgaststhlm)

På [hyresgastforeningenstockholm.se](http://hyresgastforeningenstockholm.se) finns dokument och broschyrer för förtroendevalda och aktiva medlemmar.



Hyresgästföreningen region Stockholm  
[hyresgastforeningen.se](http://hyresgastforeningen.se)  
0771-443 443

ISBN: 978-91-88491-17-6

2020-02