

Hyror, renovering & ombyggnad

Motionerna 4–12 – Hyror, renovering & ombyggnad

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Hyror, renovering & ombyggnad*.

Motionerna är numrerade i den ordning de föreslås behandlas. Inom parentes anges det löpnummer motionen fick när den lämnades in.

Motion 4 (# 20)

Motionen kommer ifrån: Lars Bjurström

Förbättra vår styrka i hyresförhandlingarna

Frågan om våra hyror och hyresförhandlingarna borde vara hela hyresgästrelsens centrala uppgift. För att kunna hålla hyran på en rimlig nivå och för att få till stånd en rättvisare bostadsmarknad måste vi ha förmågan att sätta politiskt och socialt tryck bakom våra krav.

Hyresförhandlingarna borde vara ett tillfälle då vi mobiliserar hela organisationen och kanaliserar våra krav och vårt engagemang. Dessvärre har utvecklingen snarare gått åt motsatt håll, bland annat genom den senaste trepartsöverenskommelsen om hyresförhandlingarnas innehåll och form.

Istället för mobilisering är det nu teknikaliteter och beräkningsmodeller som kommit i förgrunden. Just nu; i början av februari är det lite väl tidigt att bedöma utfallet 2023 men höga hyreshöjningar kommer det att bli och vi vet att bostadsföretagen samlar ihop sig och har för avsikt att fortsätta ligga på en hög nivå.

Det är därför ett viktigt läge just nu att vi organiserar oss bättre och framförallt bredare inför hyresförhandlingarna. Hyresförhandlingarna är ett konkret läge att diskutera hyresgästernas och hyresrättens villkor som vi inte ska missa.

Lars Bjurström
Örebro

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att förbundsstyrelsen får i uppdrag att utveckla former som mycket bättre än idag mobiliserar hela organisationen vid hyresförhandlingarna.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 4

Motionären menar att Hyresgästföreningen inte mobiliserar hela rörelsen tillräckligt i samband med de årliga hyresförhandlingarna, delvis på grund av den nya trepartsöverenskommelsen. Motionären vill därför att Hyresgästföreningen ska organisera sig bättre och framför allt bredare inför kommande hyresförhandlingar.

Förbundsstyrelsen fattar varje år beslut om nationella förhandlingsriktlinjer. Av riktlinjerna framgår att förhandlingarna samordnas på nationell nivå av Samordning förhandling, som består av anställda från varje region. Förhandlingarna samordnas även regionalt och över regiongränserna gällande vissa större fastighetsägare med verksamhet i flera regioner.

Förbundsstyrelsen ser poänger i det motionären beskriver. Hyresförhandlingar är ett av Hyresgästföreningens kärnområden. Utveckling sker löpande och det finns kvar en del av det som brukar benämnas som stuprör i vårt sätt att arbeta. Men det finns också i stora delar av

organisationen idag en samordning och en bredd i bland annat arbetet med de årliga hyresförhandlingarna.

Förtroendevalda är del av förhandlingarna på strategisk nivå i form av förbundsstyrelsens förhandlingsutskott som funnits sedan 2021. På regional och lokal nivå är förtroendevalda delaktiga i förhandlingsrummet genom små förhandlingsdelegationer samt i beslutande och rådgivande form genom stora förhandlingsdelegationer och förhandlingsråd. Ju mer vi på det här sättet fångar kraften i bostadsområden desto starkare motkraft blir det mot de höga hyreskrav som framförs.

Hyresgästföreningen har det senaste året kunnat mobilisera medlemsrekryterarna kring de årliga förhandlingarna tack vare det stora intresset som funnits externt gällande den senaste årliga förhandlingen, press och kommunikation har i nära samarbete med förhandling nått ett enormt genomslag i media och servicecenter och rådgivning har tack vare underlag från förhandling kunnat ge både medlemsrådgivning och svar i sociala medier kring de årliga förhandlingarna. Det arbetet utvecklas inför nästa års förhandlingsomgång med en kommunikationsplan som innefattar hela förhandlingsåret och som har en tydlig koppling till hela Hyresgästföreningens verksamhet (planerade utspel, infopaketer till medlemsrekryterare kopplat till årliga förhandlingar, behållarsamtal med fokus på vikten av att vara många i förhandlingarna, information om förhandlingarna som kan användas av LH, föreningar och folkrörelseutvecklare). Flera regioner har arbetat aktivt med att rekrytera fler förtroendevalda till förhandlingsdelegationer samt att utöka antalet delegationer.

Det är förbundsstyrelsen mening att arbetet med att utveckla förhandlingsarbetet och arbetet med att nå fram till målet om en organisation är ständigt pågående. Arbetet att utveckla former som bättre än idag mobiliserar hela organisationen vid hyresförhandlingarna ligger redan i förbundsstyrelsens uppdrag och inom dess mandat.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 5 (# 48)

Motionen kommer ifrån: Joel Nordström (boende inom föreningsområde Malmö Västra) och Christian Larsson (boende inom föreningsområde Hyresgästföreningen Frölunda)

Nationellt förhandlingsnätverk

Våra förtroendevalda förhandlingsansvariga gör tillsammans med de anställda ett fantastiskt jobb med att förhandla hyran för Sveriges hyresgäster. Möjligheten att representera sina grannar är ett stort privilegium, men också ett stort ansvar. Hyresgästföreningen gör på såväl förtroendemannasidan som på anställdasidan mycket bra saker för att stötta de förhandlingsansvariga, men vi kan såklart alltid diskutera om det finns mer vi kan göra.

Något som skulle kunna stärka de förhandlingsansvariga i sin roll är möjligheten att träffa och prata med andra förhandlingsansvariga runt om i landet. På detta sätt kan vi dels lära och inspireras av varandra, dels efterfråga fördjupande vidareutbildningar. Det kan även tjäna som ett sätt för de förhandlingsansvariga och anställda att få större förståelse och kunskap om varandras roller.

Detta är extra aktuellt sedan den nationella trepartsöverenskommelsen träffats, vilken innebär att alla förhandlingsansvariga ska utgå ifrån samma överenskommelse och då kan ett nationellt nätverk hjälpa.

Nätverket behöver inte ta enormt mycket resurser i anspråk. Digitala verktyg gör att mycket kan genomföras digitalt. Trots det kan det vara givande att träffas någon gång för att gräva ner sig extra mycket.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** det startas ett nationellt förhandlingsnätverk för förhandlingsansvariga inom Hyresgästföreningen i enlighet med det ovan anförda
- att** förbundsstyrelsen fattar beslut om budget samt hur nätverket ska skötas.

Yttrande

Denna motion är inskickad av enskilda medlemmar boende inom föreningsområde Malmö Västra såväl som Frölunda och därför har bägge föreningsstyrelser fått motionerna för yttrande.

Föreningsstyrelsen Malmö Västra föreslår att den bifalls.

Hyresgästföreningen Frölunda ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 5

Motionärerna föreslår att det startas ett nationellt förhandlingsnätverk samt att det finns en budget och en beslutad form för hur närverket ska skötas. I det nationella förhandlingsnätverket ska förhandlingsdelegater kunna dela med sig av erfarenheter och tillsammans kunna efterfråga fördjupade utbildningar.

Förbundsstyrelsen fattar varje år beslut om nationella förhandlingsriktlinjer. Av riktlinjerna framgår att förhandlingarna samordnas på nationell nivå av Samordning förhandling, som består av anställda från varje region. Förhandlingarna samordnas även regionalt och över regiongränserna gällande vissa större fastighetsägare med verksamhet i flera regioner. I samtliga regioner och på nationell nivå anordnas årligen förhandlingsupptakter.

Förbundsstyrelsen beslutade även hösten 2021 att tillsätta ett nationellt förhandlingsutskott. Utskottet ska bereda och samordna frågor inom området förhandling samt verka strategiskt och framåtsyftande i frågor som rör utvecklingen av det nuvarande förhandlingsystemet. Syftet är att stärka hyresgästernas ställning och att beakta Hyresgästföreningens intresse av att utveckla bruksvärdessystemet.

Motionen beskriver att det är extra aktuellt att samordna förtroendevalda nationellt och inte bara inom regionen. Detta med grund i att alla förhandlingsdelegationer ska utgå från den nya trepartsöverenskommelsen. Det stämmer visserligen men förbundsstyrelsen vill påminna om att ortsvisa förhandlingar fortsatt är viktiga och att förutsättningar för att äga och förvalta fastigheter och för att vara hyresgäst kan varieras kraftigt från ort till ort. Det kan finnas risker både internt och externt med ett nationellt förhandlingsnätverk. Internt för att vi glömmer bort de lokala förutsättningarna men framför allt externt i att vi riskerar att ge motparter som önskar en nationell förhandling eller indexering av de årliga förhandlingarna argument för att inte heller Hyresgästföreningen vill ha lokala förhandlingar.

Förbundsstyrelsen ser positivt på initiativ som tas gällande att lära av varandra. Förbundsstyrelsen ser även att motionären och organisationsutredningen ser samma behov av att förhandlingsdelegaters och anställdas roller tydliggörs och att utbildningsinsatser inom förhandlingsområdet genomförs. Motionärernas frågor är prioriterade men det är inte rätt väg att gå med ett till nätverk med tillhörande budget. Det hindrar dock inte förtroendevalda att tillsammans med förhandlingsledare ta initiativ löpande till erfarenhetsutbyten.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 6 (# 66)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Solna

Samråd vid renovering

Genom lagstiftning har arbetsmarknaden genom bl a LAS, lagen om anställningsskydd och MBL, medbestämmandelagen och strejkrätten gett anställda ett grundläggande skydd. Hyresgäster skulle behöva något motsvarande för att garantera hemmets trygghet, så att inte oron för att bli vräkt eller lurad av hyresvärdarna ska behöva dominera tillvaron. Det skulle innebära att hyresgäster vid större förändringar, tex renoveringar skulle ha möjlighet att få samråda om hur, när och var saker ska ske. Det skulle också behövas ett tydligt besittningsskydd för att tydliggöra att rätten till sitt hem, vilket ska väga tungt, samt att varsamma renoveringar alltid och i alla delar skall prövas som alternativ till mer omfattande renoveringar som ger stora hyreshöjningar. Detta är särskilt viktigt med tanke på att hyresgästerna saknar konfliktvapen.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** HGF driver frågan om lagstiftning för att skydda våra hem, på liknande sätt som lagstiftningen på arbetsmarknaden
- att** därvid samråd skall vara obligatoriskt vid renoveringar
- att** HGF skall vara representerat i alla samrådsgrupper
- att** samrådsgrupperna ska ha rätt att inkalla egna experter, vilka skall bekostas av hyresvärderna
- att** frågan om styrelserepresentation för hyresgästerna utreds.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 6

Motionären anser att hyresgäster ska få ett stärkt grundläggande skydd genom lagstiftning, i likhet med hur det ser ut på arbetsmarknaden, och garanteras samrådsmöjligheter vid större renoveringar. Detta för att garantera hemmets trygghet och undvika stora hyreshöjningar. Det stärkta skyddet och inflytandet ska fås genom att Hyresgästföreningen driver frågan om ändrad lagstiftning, driver frågan om rätt för Hyresgästföreningen att vara representerade i samrådsgrupper samt utreder möjligheter för hyresgäster till styrelserepresentation. Samrådsgrupper ska även ha rätt att inkalla egna experter på hyresvärdens bekostnad.

Förbundsstyrelsen anser inte att hyresgäströrelsen kan likställas med den fackliga rörelsen och ser inte att motsvarande lagstiftning som arbetsmarknaden har är en väg framåt.

Hyresgästföreningen arbetar för ett ökat hyresgästinflytande över boendet. Detta gäller inte bara i de allmännyttiga bostadsföretagen som har ett lagkrav på sig att erbjuda boinflytande, utan även mot de privata värdarna. Besittningsskyddet sätts ur spel om hyrorna höjs så kraf-

tigt så att hyresgästen tvingas flytta. Därför viktigt att hyresgästerna har inflytande över renoveringarnas omfattning och inflytande. Hyresgästföreningen har drivit frågan om hyresgästernas inflytande vid renovering i cirka 20 år och vi fortsätter det arbetet. Ett exempel på det påverkansarbetet är resultatet av utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* som ledde till att Hyresnämnden ska kunna förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen när ett hyreshus missköts. Vidare ska en hyresgäst i vissa fall ha rätt till ett nytt hyresavtal av hyresvärden när en bostadslägenhet förstörs genom exempelvis en brand.

Vi har en nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad som togs fram 2013 och som har uppdaterats under 2022–2023. Den är grunden för Hyresgästföreningens arbete med ombyggnader. Strategin ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs med samråd där Hyresgästföreningen är representerade, att vi ska verka för att nollalternativ erbjuds hyresgäster som vill det och att hyresgästerna får ett reellt inflytande genom att hyresvärden erbjuder olika alternativ på upprustning och hyresnivåer. Samråd är fördelaktigt både för hyresgäster och för hyresvärdar. För hyresgästerna innebär samrådet ett ökat inflytande och delaktighet, bättre dialog, ökad trygghet, flera ombyggnadsalternativ att välja på med olika hyresnivåer samt en reell möjlighet att bo kvar.

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning om att samråd är viktigt. Att göra samråd obligatoriskt i alla lägen skulle dock kunna leda till att Hyresgästföreningen verkar för samråd trots att berörda hyresgäster i vissa fall inte vill ha samråd. Det blir både att använda Hyresgästföreningens resurser på ett ineffektivt sätt och kan leda till motsättningar med hyresgäster. Det måste alltid vara hyresgästerna i det hus eller det område som renoveras vars vilja ska vara avgörande för om ett samråd ska genomföras eller inte.

Vad gäller frågan om samrådsgruppers rätt att kalla in experter på hyresvärdens bekostnad så är förbundsstyrelsen uppfattning att det i slutänden blir hyresgästerna som får betala den expertis som inkallas. Vi bedömer att hyresgästföreningens representanter är de experter som behövs.

Förbundsstyrelsen ser inte att det är önskvärt att utreda styrelserepresentation med anledning av att vi tror att det riskerar att leda till en beroendeställning. Därtill bedömer förbundsstyrelsen att effekten är oklar.

Förbundsstyrelsen anser att det sätt vi bäst kan påverka för att åstadkomma nollalternativ, lägre höjningar och mer inflytande är att arbeta internt med att följa och utveckla vår strategi, och externt genom påverkansarbete för att få till politiska reformer.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1 & 2

att anse att-sats 3 besvarad

att avslå att-sats 4 & 5.

Motion 7 (# 7)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Standardhöjande åtgärder

Vid exempelvis stamreovering passar ofta fastighetsägarna på att standardhöja en hel del som egentligen är rent underhåll. Att byta skåpluckor eller vitvaror i köket, att byta handfat eller toalettstol i badrummet eller att sätta in treglasfönster i lägenheten är inte standardhöjande, det är underhåll. Det är väldigt olika hur fastighetsägarna ser på standardhöjning vilket innebär att bruksvärdet åsidosätts.

För att komma till rätta med problemet hemställer vi om

att en överenskommelse måste till mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna om vad som rimligen kan anses som standardhöjande och vad som ska räknas som underhåll vid reparationer.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 7

Motionären önskar en ordning där Hyresgästföreningen tillsammans med sina nationella motparter på hyresmarknaden tecknar en överenskommelse om vad som hyresrättsligt ska anses utgöra underhåll respektive standardhöjande åtgärder.

Förbundsstyrelsen vill påminna om att frågor om underhåll och standardhöjande åtgärder bedöms från fall till fall, med hänsyn till vad som utgör fullt brukbart skick och till hyresläget på orten. Hyresnämnden och hovrätten väljer i tillståndsärenden oftast att se åtgärderna som en helhet, och inte dela in dem i underhåll och standardhöjande åtgärder. Även om Hyresgästföreningen med sina motparter kommer överens om en annan ordning, är risken överhängande att hyresnämnd och hovrätt i sina bedömningar inte tar hänsyn dessa överenskommelser. Sådana överenskommelser blir alltså verkningslösa, eftersom parterna helt enkelt kommer att bli överkörda av domstolen som yttersta beslutsfattare.

I samband med att en hyresvärd vill genomföra standardhöjande åtgärder i en lägenhet eller på en fastighet ska hyresgästernas godkännande inhämtas. En förutsättning för detta är att åtgärden har en inte obetydlig inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde eller inte innebär en oväsentlig ändring. För sedvanligt underhåll behövs inget godkännande.

Av ovan angivet skäl, och av motionärens insikter i att hyreshöjningarna vid ombyggnader kan bli omotiverat höga, är det av oerhörd vikt att Hyresgästföreningen fortsätter och dessutom intensifierar sitt arbete med att ändra lagstiftningens krav på de standardhöjande åtgärdernas skälighet gentemot hyresgästerna, och att hyresgästernas inflytande gällande godkännandekravet skärps.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 8 (# 5)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Kallhyra

Dåligt isolerade lägenheter som läcker energi hotar ekonomin för tusentals hyresgäster som har kallhyra. Kallhyra innebär att hyresgästen får stå för hela kostnaden för värme och varmvatten i sin lägenhet vilket gör att hyresvärdarna i många fall struntar i att bättre isolera dessa lägenheter. Vi i vår förening träffade under aktivitetsveckan hösten 2022 många hyresgäster som bor i lägenheter med kallhyra och som är mycket oroliga inför framtiden. Det här är idag ett omodernt tillvägagångssätt på bostadsmarknaden och med en titt i backspeglarna upplevs problemet än större idag för hyresgästen med de höga elpriserna som råder. Att hyreshöjningarna i de årliga förhandlingarna blir något lägre för lägenheter med kallhyra kompenserar inte de kostnader som hyresgästen måste betala separat för värme och varmvatten. Lägenheter med kallhyra är som att gå tillbaka till 20-, 30- och 40-talen då hyresgästerna själva fick fixa värme med ved, kol eller koks.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen arbetar för att få till stånd en överenskommelse med Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna om att fasa ut lägenheter med kallhyra som då ska få varmhyra.

Yttrande

Regionstyrelsen i Mitt ställer sig bakom Motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 8

Motionären önskar att Hyresgästföreningen tillsammans med Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna nationellt kommer överens om att omvandla lägenheter med kallhyra till varmhyra.

Som motionärerna påpekar är det helt riktigt att det saknas incitament för hyresvärdar att energieffektivisera byggnader med lägenheter som hyrs ut med kallhyra. Det blir också mycket dyrt för hyresgäster med kallhyra när energipriserna ligger på extrema nivåer, eftersom det stämmer att den differentieringen nedåt av den årliga hyreshöjningen som sker till fördel för kallförhyrda lägenheter inte motsvarar den verkliga uppvärmningskostnaden.

För att säkerställa möjligheten att i stället avtala om varm- i stället för kallhyra i enskilda lägenheter behöver det först undersökas hur uppvärmningskällan i omfattade lägenheter i dagsläget ser ut. Det kan vara så att det i vissa byggnader är förenat med stora kostnader att lägga om till varmhyra om det saknas ett centralvärmesystem i fastigheten, till exempel i radhus. En kostnad som kan drabba hyresgästerna. En byggnadsteknisk kunskap kan alltså

behöva inhämtas under arbetets gång, så att rätt lägenheter konverteras till varmhyra och att det sker där hyresgästerna så önskar. I övrigt ser förbundsstyrelsen bara fördelar för hyresgästerna med förslaget.

Förbundsstyrelsen vill gärna se en aktiv dialog med Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna, i syfte att verka för att kallhyra som koncept på sikt helt tas bort. Förbundsstyrelsen skulle i sammanhanget även gärna se att en gemensam rekommendation utformad som en vägledande ramöverenskommelse för slopande av kallhyra arbetades fram av de nationella parterna på hyresmarknaden.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 9 (# 9)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Hyressättning vid konceptrenovering

Det finns enligt flera, uppgifter om att framförallt privata hyresvärdar efter konceptrenovering sätter en hyra som inte är förhandlad med Hyresgästföreningen. Ett halvår efter inflyttning kan man som hyresgäst påkalla eventuell hyresnedsättning om man anser hyran oskälig. Kan det verkligen få gå till på detta vis? Förmodligen sker det oftast hos hyresvärdar där vi inte har förhandlingsordning.

Med hänvisning till ovanstående hemställer vi om

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen tar krafttag mot de hyresvärdar där det inte finns förhandlingsordning och kräver att det kommer till stånd.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 9

Motionären önskar att fler förhandlingsordningar tecknas för att motverka oskäligen hyreshöjningar i samband med ombyggnader av enstaka lägenheter. Sådana enstaka lägenhetsombyggnader till nära nog nyproduktionsstandard av tomställda lägenheter, som sker mellan hyresgäster, brukar kallas för konceptrenoveringar.

Förbundsstyrelsen vill betona att problemet med konceptrenoveringar är lika stort, om inte större, i hus som omfattas av en förhandlingsordning, och att Hyresgästföreningen bör arbeta aktivt för att en helhetssyn vid renoveringsarbetet är norm.

Hyresgästföreningen arbetar kontinuerligt med att skriva nya förhandlingsordningar. Hyresgästföreningen kräver i dagsläget förhandlingsordningar när de boende vill det, och ofta finns det förhandlingsordningar med de större privata värdar som använder sig av konceptrenoveringsmodellen. Förbundsstyrelsen ser därför inte att avsaknaden av förhandlingsordningar varken är roten till eller lösningen på problemet. Problemet är snarare att det inte finns någon hyresgäst att representera i de tomställda lägenheter som konceptrenoveras, och att lagstiftningen inte ger utrymme för någon representation i sådana lägenheter.

Hyresgästföreningen arbetar kontinuerligt för att få till stånd fler förhandlingsordningar. Att ta krafttag mot fastighetsägare som saknar förhandlingsordning för att få dem att teckna en sådan, innebär en större satsning på uppsökande verksamhet. Om inte hyresvärderna frivilligt undertecknar en förhandlingsordning, krävs det enligt ett rättsfall, RH 2000:46, att mer än 30 procent av hyresgästerna i huset önskar att en förhandlingsordning tecknas. Hyresgästföreningen behöver därför först informera husets hyresgäster om vad detta innebär, för att sedan göra en namnsamling. Om mer än 30 procent av hyresgästerna skriver på, kan det därefter vara framgångsrikt för Hyresgästföreningen att enligt hyresförhandlingslagen 9–11 §§ låta pröva frågan i hyresnämnden.

Därför anser förbundsstyrelsen att varje region måste avgöra vilken fråga som är viktigast att prioritera inom förhandlingsområdet. Förutom att få till stånd nya förhandlingsordningar och kommat till rätta med problemet behövs resurser till att arbeta med systematisk hyres-sättning, låta pröva egen- och felsatta hyror, föra dialog med hyresvärdarna, påverka lagstiftningen och engagera de redan boende i berörda hus.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 10 (# 12)

Motionen kommer ifrån: Fullmäktige region Stockholm

Noll-alternativ

På förbundsstämman 2021 beslutades att vi ska verka för att vid renoveringar ska det alltid finnas ett alternativ som hyresgästen kan välja, vilket inte ger någon hyreshöjning.

Det förutsätter att hyresgästerna får alternativ i ett samråd, där är det då viktigt att h.g. får veta vad de olika alternativen innebär och vad påslaget på hyran kommer att bli för dessa. Med detta slipper vi många förhandlingar efter upprustning. Endast om det som ingått i alternativen för upprustningen ej blivit utfört eller färdigställt, skulle det behöva komma upp till förhandling.

Säkerligen skulle inte så många hyresgäster bli besvikna på Hyresgästföreningens förhandlingar och Hyresnämndens utslag, där hyresgästerna idag i princip alltid förlorar. Avgörandena i Hyresnämnden anser vi sker på fel grunder, i princip allt som är nytt anses som hyreshöjande med hänvisning till det allmänna hyresgästintresset.

Vi måste få fram följande som är vad vi hyresgäster anser att det allmänna hyresgästintresset är för hyresgäster nu och i framtiden:

- Det är att hålla hyran rimlig för de "allmänna hyresgästerna", och de flesta i det här landet är låginkomsttagare.
- Och att intresset är att fastigheterna underhålls kontinuerligt vid behov.
- Samt att det som anges i lagar, regler och god sed enligt fastighetsägarförbundet uppfylls.
- Att skydd och säkerhet enligt minst det som gäller i dagsläget, t.ex. brand, inbrottsskydd och tillgänglighet.
- Det allmänna hyresgästintresset är också att hänsyn tas till hälsoaspekter, miljö, hållbarhet, arkitektoniska och kulturhistoriska aspekter o.dyl.

Risken med nollalternativet är att ännu fler lägenheter och hus kommer att tomställas och totalrenoveras, då bostäder utan hyresgäster får rustas upp hur mycket som helst utan att det krävs något godkännande från hyresgästerna, eller någon förhandling med Hyresgästföreningen, eller något avgörande i Hyresnämnden. Varpå fastighetsägaren i princip sätter den hyra hen vill utan förhandling, det finns ju ingen hyresgäst att förhandla med. Här anser vi att Hyresgästföreningen borde kunna gå in och förhandla i det allmänna hyresgästintresset. Hyresgästföreningen behöver verka för att tomställda hyresbostäder bara ska kunna upprustas till det vi anser vara det allmänna hyresgästintresset.

Detta måste vi komma tillrätta med innan noll-alternativet införs annars kommer tomställningen och den s.k. "renovräkningen" att öka och ännu färre lägenheter och hus kommer att renoveras i samråd med hyresgästerna och många kommer att hyras ut som hotell.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** verka för att riskerna med negativa konsekvenser enligt ovan undanröjs innan 0-alternativet införs
- att** verka för att det allmänna hyresgästintresset definieras efter vad hyresgästerna i realiteten anser
- att** verka för att samråd med hyresgästen före upprustning alltid ska ske
- att** verka för att förhandling alltid ska ske med Hyresgästföreningen innan upprustning, renovering, ombyggnad o.dyl.
- att** verka för att hyresgästen ska presenteras vad hyran kan komma att bli efter upprustning, renovering, ombyggnad o.dyl.
- att** hyran förhandlas med Hyresgästföreningen innan beslut om upprustningsgrad tas av hyresgästen.

Yttrande

Motionären föreslår att stämmans beslut om nollalternativ ska kompletteras med en reservation för att riskerna med modellen ska undanröjas innan modellen införs. Regionstyrelsen ser poänger i motionärens riskanalys. Regionstyrelsen ser förslaget som en komplettering till det fattade stämmobeslutet och ser fram emot en givande diskussion på kommande stämma om hur detta ska hanteras.

Motionären föreslår vidare en rad ställningstaganden för att stärka hyresgästernas ställning vid upprustningar. Regionstyrelsen delar motionärens ambition i de allra flesta delar och mycket av det ingår också i Hyresgästföreningens ombyggnadsstrategi.

Att-sats fyra strider dock mot hittillsvarande ombyggnadsstrategi.

4. Att verka för att förhandling alltid ska ske med Hyresgästföreningen innan upprustning, renovering, ombyggnad o.dyl.

Regionstyrelsen ställer sig tveksam till att hyran förhandlas innan renovering även om samråd inte genomförts eller ingen överenskommelse vid samrådet kunnat träffas. Att försena hyresförhandlingen har i viss mån fungerat som en påtryckning för att få till ett samrådsförande.

Fullmäktige har att ta ställning till om regionen ansluter sig till hela motionen. Även om regionstyrelsen vänder sig emot formuleringen i att-sats fyra så vore det olyckligt att förkasta hela motionen för det. Regionstyrelsen väljer (efter samråd med motionären) att tolka att-sats fyra som att den förutsätter att att-sats tre gäller.

3. Att verka för att samråd med hyresgästen före upprustning alltid ska ske

Med den tolkningen anser regionstyrelsen att regionen kan ställa sig bakom motionen.

Regionstyrelsens föreslår fullmäktige besluta att anta motionen som sin egen. Motionen skickas in till stämman som regionens.

Fullmäktige beslutade enligt regionstyrelsens förslag.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 10

Motionären påminner om att Hyresgästföreningen vid förbundsstämman 2021 beslutade att verka för att det alltid ska finnas ett renoveringsalternativ vid renoveringar som inte leder till hyreshöjning. Det är viktigt att hyresgästerna får information om de olika alternativen och påslaget på hyran för dessa. Motionären anser att avgöranden i Hyresnämnden görs på felaktiga grunder och vill definiera det allmänna hyresgästintresset baserat på vad hyresgästerna faktiskt anser har värde i sitt boende. Motionären vill också förhindra att fler lägenheter och hus tomställs inför renovering genom att kräva samråd och förhandling med Hyresgästföreningen innan renoveringar genomförs oavsett om en lägenhet har en hyresgäst eller om den är tomställd.

Hyresgästföreningen arbetar för ett ökat hyresgästinflytande över boendet. Detta gäller inte bara i de allmännyttiga bostadsföretagen som har ett lagkrav på sig att erbjuda boinflytande, utan även mot de privata värdarna. Besittningsskyddet sätts ur spel om hyrorna höjs så kraftigt så att hyresgästen tvingas flytta. Därför viktigt att hyresgästerna har inflytande över renoveringarnas omfattning och inflytande. Hyresgästföreningen har drivit frågan om hyresgästernas inflytande vid renovering i ca 20 år och vi fortsätter det arbetet.

Ett exempel på det påverkansarbetet är resultatet av utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* som ledde till att Hyresnämnden ska kunna förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen när ett hyreshus missköts. Vidare ska en hyresgäst i vissa fall ha rätt till ett nytt hyresavtal av hyresvärden när en bostadslägenhet förstörs genom exempelvis en brand.

Vi har en nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad som togs fram 2013 och som har uppdaterats under 2022–2023. Den är grunden för Hyresgästföreningens arbete med ombyggnader. Strategin ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs med samråd där Hyresgästföreningen är representerade, att vi ska verka för att nollalternativ erbjuds hyresgäster som vill det och att hyresgästerna får ett reellt inflytande genom att hyresvärden erbjuder olika alternativ på upprustning och hyresnivåer. Samråd är fördelaktigt både för hyresgäster och för hyresvärdar. För hyresgästerna innebär samrådet ett ökat inflytande och delaktighet, bättre dialog, ökad trygghet, flera ombyggnadsalternativ att välja på med olika hyresnivåer samt en reell möjlighet att bo kvar.

Förbundsstyrelsen anser inte att motionärens riskbeskrivning står i motsatsförhållande till att verka för nollalternativ enligt tidigare stämmobeslut. Förbundsstyrelsen vill även påpeka att arbetet med nollalternativ redan är påbörjat, i linje med föregående stämmobeslut. Att-sats 1 måste av den anledningen avslås. Motionärens att-sats 2 är ett ständigt pågående arbete som sker genom bland annat enkäter men också genom förtroendevalda som representerar för det allmänna hyresgästintresset. Förbundsstyrelsen anser att motionären i att-sats 3 och 4 ser de behov som hyresgäster har och att det i den uppdaterade ombyggnadsstrategin finns utrymme för att i stora delar jobba enligt motionärens vilja. Förbundsstyrelsen anser dock att det alltid måste vara hyresgästerna i det hus eller område som ska renoveras vars vilja som ska vara avgörande för om ett samråd ska genomföras eller inte. Att bifalla att-sats 3 skulle kunna leda till att Hyresgästföreningen verkar för samråd trots att berörda hyresgäster i vissa fall inte vill det. Bifall av att-sats 4 och 6 strider mot nuvarande ombyggnadsstrategi och medför stor risk att hyresgästers ställning försvagas i samband med en ombyggnation. Om Hyresgästföreningen har förhandlat en hyresnivå för åtgärder som hyresgäster inte har godkänt riskerar det att försvaga hyresgäster i en process om godkännande av

standardhöjande åtgärder. Att-sats 5 stämmer väl överens med nuvarande ombyggnadsstrategi. Det är viktigt att hyresgäster förstår hur hyran påverkas av en kommande ombyggnation.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå att-sats 1
- att** anse att-sats 2 besvarad
- att** avslå att-sats 3 & 4
- att** anse att-sats 5 besvarad
- att** avslå att-sats 6

Motion 11 (# 67)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Solna

Förhandling vid risk för renovering

Renoveringar har blivit en farsot i Sverige och i stora delar av världen i samband med påtaglig bostadsbrist. Hyresvärdar gör ofta skyhöga vinster i samband med detta och oklarheter i rättsläget gör att hyresvärdarna oftast får rätt i domstol. Här måste HGF tydligt stå på de boendes sida och vägra avtal som driver stora grupper människor från hus och hem. HGF måste markera att det finns en gräns för vad som är rimligt för hyresgäster i Sverige. Att vara skyldig att förhandla kan inte vara detsamma som att vika ner sig när konsekvenserna för hyresgästerna blir helt orimliga.

När hyresvärdar vill renovera och det kan befaras att hyran kommer att öka mer än fem procent bör någon form av samråd om möjligt genomföras med de boende. När sedan hyran ska förhandlas kan det ske före eller efter renovering.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Om hyresförhandling sker före renovering, vilket kan vara bra så alla vet vad hyran kan bli, så skall avtal INTE slutas såvitt de boende inte först har fått ta ställning och en stor majoritet av de boende sagt JA till förslaget. Annars ska ev. avtal slutas efter renovering.
- att** OM hyresvärderna yrkar en hyreshöjning som ger hyror som kan förväntas ge en avsevärd avflyttning från berört bostadsbestånd, skall HGF inte gå med på sådana hyreshöjningar, då det allvarligt kan skada och hindra HGF som tydlig kamporganisation för våra hyresgäster.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 11

Motionären menar att renoveringar vid bostadsbrist har lett till hyresvärdars höga vinster och att oklarheter i rättsläget har gjort att hyresvärdar oftast får rätt i domstol. För att skydda hyresgäster bör Hyresgästföreningen stå på hyresgästernas sida och vägra avtal som driver människor från sina hem och inte gå med på hyreshöjningar som kan skada hyresgästerna. Samråd bör ske med de boende och avtal ska inte slutas utan en stor majoritet av de boendes godkännande.

Hyresgästföreningen arbetar för ett ökat hyresgästinflytande över boendet. Detta gäller inte bara i de allmännyttiga bostadsföretagen som har ett lagkrav på sig att erbjuda boinflytande, utan även mot de privata värdarna. Besittningsskyddet sätts ur spel om hyrorna höjs så kraftigt så att hyresgästen tvingas flytta. Därför viktigt att hyresgästerna har inflytande över renoveringarnas omfattning och inflytande. Hyresgästföreningen har drivit frågan om hyresgästernas inflytande vid renovering i ca 20 år och vi fortsätter det arbetet.

Vi har en nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad som togs fram 2013 och som har uppdaterats under 2022–2023. Den är grunden för Hyresgästföreningens arbete med ombyggnader. Strategin ska leda till att så många ombyggnader som möjligt genomförs med samråd där Hyresgästföreningen är representerade, att vi ska verka för att nollalternativ erbjuds hyresgäster som vill det och att hyresgästerna får ett reellt inflytande genom att hyresvärderna erbjuder olika alternativ på upprustning och hyresnivåer. Samråd är fördelaktigt både för hyresgäster och för hyresvärdar. För hyresgästerna innebär samrådet ett ökat inflytande och delaktighet, bättre dialog, ökad trygghet, flera ombyggnadsalternativ att välja på med olika hyresnivåer samt en reell möjlighet att bo kvar.

Förbundsstyrelsen bedömer att det motionären vill uppnå med sin motion ryms i den uppdaterade ombyggnadsstrategin. En av Hyresgästföreningens styrkor i förhandlingar och i ombyggnadsprocesser är att kunna anpassa sig efter ortsvisa och områdesvisa förutsättningar. Framför allt sett till vad hyresgäster i ett visst område vill. Det finns därför risker med onödiga låsningar i förhandlingar och försämrat hyresgästinflytande om motionens att-sats 1 skulle bifallas. Bifall av motionens att-sats 2 riskerar att skada Hyresgästföreningen som ansvarstagande förhandlingspart, leda till tvister i hyresnämnd som hade kunnat undvikas vilket i sin tur riskerar leda till högre hyror och sämre villkor än vad vi kan förhandla fram.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 12 (# 61)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Parkeringar

Idag kan hyresvärdarna ta ut vilken hyra som helst för parkeringsplatser vilket börjar utnyttjas allt mer, speciellt när man inte får ut den hyreshöjning man önskar så hittar man andra sätt att belasta oss hyresgäster.

Jag vill därför att Hyresgästföreningen arbetar för att även parkeringar ska ingå i hyreslagen, då stärks hyresgästernas delaktighet samt att man inte kan göra oskäliga hyreshöjningar.

Jag har tidigare fått motiveringen att det blir svårt att nå överenskommelser som blir rättvisa ur hyresgästperspektiv - men när det idag råder marknadspriser så kan jag garantera att det inte upplevs som rättvist ur mitt och mina grannars perspektiv. Jag ser att om parkeringsplatser ingår i hyreslagen och därmed i bruksvärdessystemet så ges lokala parter möjlighet till överenskommelser där medlemmar med kunskap om kvalitén och tillgång till parkeringsplatser blir delaktiga i prissättning och kostnadsökningar av parkeringsplatser.

Att vissa fastighetsägare inte skulle vilja förhandla sina parkeringsavgifter innebär ju att de som väljer att förhandla kommer att påverka även den prissättning som de oförhandlade parkeringarna kommer att få. Hyresgästföreningen är emot marknadshyror och det bör omfattas även de parkeringar som vi hyresgäster har behov av.

Jag ser dessutom att parkeringsnormen för hyresbostäder på Gotland är 0,8 medan villor ska ha minst 2 parkeringar?! Så för mig blir detta också en klassfråga som behöver belysas av både Hyresgästföreningen men också i lagen. Att det då ska vara upp till fastighetsägaren att ta ut ockerpriser är inte förenligt med en god fastighetsförvaltning.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen arbetar för att även parkeringar ska ingå i hyreslagen och inte i arrendelagstiftningen

att Hyresgästföreningen arbetar för att även parkeringar ska ingå i bruksvärdessystemet.

Yttrande

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska driva på för en ändring av hyreslagen, så att även parkeringar ska omfattas av bruksvärdesprincipen. Regionstyrelsen tolkar motionären som att den vill att parkeringar också ska omfattas av rätten till förhandlingsordning.

Regionstyrelsen känner igen problematiken med snabbt ökande priser på parkeringar. Det förekommer på ett fåtal håll att parkeringarna redan ingår i förhandlingsordningen och därmed förhandlas av Hyresgästföreningen. Det är dock mycket ovanligt.

Att förhandla parkeringsplatser på bred front skulle innebära omfattande utökning av förhandlingsverksamheten. Det skulle krävas både starkt ökade personalresurser och en lång uppbyggnad av kompetens inom området.

Regionstyrelsen ser inte en realistisk väg framåt för att kunna täcka upp det resursbehovet.

Regionstyrelsens föreslår fullmäktige besluta att inte anta motionen.

Motionen skickas in till stämman som motionärens egen.

Fullmäktige beslutade att inte anta motionen som sin egen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 12

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen verkar för en förändring av hyreslagen, 12 kap. JB, så även hyror för garage, carport och parkeringsplats ska förhandlas inom ramen för bruksvärdesystemet.

Hyresgästföreningen har under många år arbetat för att fasa ut förhandlingarna om parkeringsplatser och andra biluppställningsplatser. Detta är i första hand en kompetensfråga, eftersom förhandlingsverksamheten är inriktad mot hyresavtal som omfattas av reglerna och bruksvärdesprincipen i 12 kap. JB. Att genom lagstiftning föra in parkeringar som en tvingande bruksvärdedfaktor kan juridiskt vara mycket vanskligt, eftersom upplåtelseformen för biluppställningsplatser i grunden utgörs av ett arrende som prissätts med marknadshyra.

Utöver det omfattande arbete som skulle krävas för att förändra lagstiftningen skulle det dessutom krävas stora insatser i form av personella, kompetensmässiga och finansiella resurser för att bygga upp en förhandlingsverksamhet som inriktas mot biluppställningsplatser. Dessutom lägger många fastighetsägare ut p-platser till olika privata parkeringsbolag som då självständigt sätter hyran med kunderna. Att förhandla med ett parkeringsbolag ligger utanför Hyresgästföreningens förhandlingsuppdrag.

Den allmänna utvecklingen, givet en kommande klimatanpassad delningsekonomi, kan därutöver tänkas leda till allt färre framtida parkeringsplatser som behöver förhandlas. Förhandlingarna kommer däremot att riktas mer mot ladd-stolpar, i det generella arbete som pågår i samhället för att elektrifiera bilparken.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.