

Förhandlingsrutiner Region Aros-Gävle

Förslag till regionfullmäktige 2023-04-15



1. Syfte

Förhandlingsrutinerna ska ge medlemmar, förtroendevalda och anställda information om hur förhandlingsarbetet bör planeras och genomföras. Förhandlingsrutinerna ska också visa på medlemmarnas möjligheter att engagera sig i förhandlingsarbetet och på olika sätt påverka och delta.

2. Utgångspunkter

Utgångspunkten för förhandlingsrutinerna är bestämmelserna i Hyresgästföreningens stadgar.

Förbundsstämman fattar beslut om gemensamma kvalitetskriterier som gäller såväl förtroendevalda som anställda. Förbundsstyrelsen beslutar därefter årligen vilka förhandlingsriktlinjer som ska gälla för det kommande förhandlingsarbetet.

Anledningen till att ha gemensamma kvalitetskriterier och förhandlingsriktlinjer är att alla medlemmar, oberoende av var man bor, ska ha rätt till samma kvalitet i förhandlingsarbetet och att förhandlingsarbetet blir bättre med gemensamma utgångspunkter.

3. Den lagliga grunden till gemensamma (kollektiva) hyresförhandlingar

Utgångspunkten är att hyresvärd och hyresgäst kommer överens om hyran och andra förutsättningar för boendet. Om hyresvärderna eller en organisation av hyresgäster vill, kan förhandlingarna göras kollektivt. Detta regleras i hyresförhandlingslagen.

Parterna ska i ett avtal, en så kallad förhandlingsordning, komma överens om villkoren för förhandlingarna. Förhandlingsordningen omfattar normalt alla lägenheter i ett eller flera hus eller fastigheter och Hyresgästföreningen förhandlar hyrorna i alla lägenheter där vi har förhandlingsordning.

4. Region Aros-Gävles ansvar

Det är regionen som tecknar förhandlingsordningar med hyresvärdarna. Det betyder att regionfullmäktige och regionstyrelsen ansvarar för all förhandlingsverksamhet inom regionen.

Regionstyrelsens ansvar att samordna det praktiska förhandlingsarbetet innebär:

- att regionstyrelsen utser förhandlingsledare
- att regionen har ansvar och betalar för utbildning av förtroendevalda med uppdrag i förhandlingsdelegationer
- att regionkontoret ansvarar för framtagande av utbildningsprogram för förhandlingsdelegationerna
- att regionstyrelsen har ett ansvar för att hyressättningsarbetet genomförs på ett professionellt och systematiskt sätt med utgångspunkt från hyresgästernas värderingar

Regionstyrelsen kan delegera till regionchefen att ombesörja planering och arbetsfördelning för att göra nödvändiga förändringar i förhandlingsledarnas områden och ansvarsområden under förhandlingsåret. Detta för att säkerställa bemanningen på tjänstemannasidan och för att uppfylla Hyresgästföreningens personalansvar.

Förhandlingsledarens ansvar är:

- att bevaka att de beslutade förhandlingsriktlinjerna, kvalitetskriterierna och strategier för ombyggnation, nyproduktion, systematisk hyressättning med flera får ett faktiskt genomslag
- att leda förhandlingsarbetet och vara kunnig på lagar, avtal och förhandlingsrutiner
- att ta fram underlag i form av hyresstatistik, jämförelselägenheter, enkäter och annat som behövs i förhandlingar
- att dokumentera förhandlingsarbetet

5. Föreningsstyrelsernas ansvar

Föreningsstyrelserna i kommunerna har ansvar för själva förhandlingsarbetet. Deras uppgift är:

- att se till att medlemmarna, som är berörda av förhandlingarna, representeras vid hyresförhandlingarna genom att välja representanter till förhandlingsdelegationerna i fyllnadsval
- att analysera, och till årsmötet föreslå (via valberedningen), vilka större fastighetsförvaltningar som behöver en stor förhandlingsdelegation
- att, i samverkan med förhandlingsdelegationerna, utveckla medlemmarnas delaktighet och inflytande i förhandlingsverksamheten
- att hålla sig informerade om de förhandlingar som bedrivs och, när det är lämpligt, i samverkan med förhandlingsdelegationerna agera i form av skrivelser, uppvaktningar eller liknande.

6. Valberedningens ansvar

Valberedningen föreslår kandidater till förhandlingsdelegationerna på årsmötet. Valberedningen bör utgå från befintliga delegationer och kandidater samt söka en så bred och lokalt förankrad sammansättning som möjligt, så många LH-områden som möjligt bör vara representerade. Förslag till kandidater bör inhämtas från de lokala hyresgästföreningarna men kan även komma från enskilda medlemmar, förtroendevalda och anställda. I stor förhandlingsdelegation för större fastighetsförvaltare utses förhandlingsdelegater bland berörda medlemmar boende i fastigheter som förhandlingsordningen omfattar.

På årsmötet ska delegation ges till föreningsstyrelsen att under året kunna välja in ytterligare delegater till de stora delegationerna på orten.

7. Stor förhandlingsdelegation

Enligt Hyresgästföreningens stadgar ska det för varje större fastighetsförvaltning, allmännyttig eller privat, väljas en stor förhandlingsdelegation.

Föreningens årsmöte fastställer hos vilka hyresvärdar stor förhandlingsdelegation ska inrättas.

Hyresgästföreningens årsmöte eller föreningsstyrelsen, efter delegation av årsmötet, fastställer vilket antal ledamöter och ersättare denna ska ha. Stora förhandlingsdelegation bör ha en god representation, helst från alla bostadsområden. Om det inte finns tillräckligt många förslag till ledamöter att välja vid årsmötet får platserna sättas vakanta och, på delegation av årsmötet, väljas av föreningsstyrelsen vid senare tillfälle.

I praktiken bör årsmötet alltid delegera möjligheten att välja in nya ledamöter under året till föreningsstyrelsen så att engagerade medlemmar ges möjlighet att delta i förhandlingsarbetet och kompletteringar är möjliga under löpande verksamhetsår.

Val av ledamöter till stora förhandlingsdelegationen ska ske på så sätt att medlemmarna blir bra representerade och att det skapas en bra geografisk spridning bland delegaterna. Ledamöterna i den stora förhandlingsdelegationen ska vara kontaktlänkar mellan hyresgäster i bostadsområdet och förhandlingsdelegationen. Ledamöterna för stor förhandlingsdelegation för större fastighetsförvaltning väljs bland medlemmarna boende hos respektive hyresvärd. I förhandlingsdelegationen ingår också förhandlingsledaren samt en av föreningsstyrelsen utsedd ledamot.

Förhandlingsledaren ska före april månads utgång sammankalla den stora förhandlingsdelegationen till ett första möte som ska vara genomfört senast första veckan i maj. På det mötet ska förhandlingsdelegationen välja ordförande, liten förhandlingsdelegation med uppgift att träda i förhandling med motparten samt fastställa en verksamhetsplan.

Den stora förhandlingsdelegationens uppgift är att fatta beslut om överenskommelser med hyresvärderna och därmed överenskomma om slutlig hyra i enlighet med hyreslagens bestämmelser. Den stora förhandlingsdelegationen ska också vara rådgivande för den lilla förhandlingsdelegationen som har till uppdrag att genomföra de praktiska förhandlingarna.

Att vara beslutande i samband med hyresförhandlingar innebär för stora förhandlingsdelegationen att ta ställning till om en förhandlingsöverenskommelse ska träffas med motparten.

Förhandlingsdelegationen ska säkerställa att ansvar tas för hyresstrukturen på orten samt att en konsekvensanalys genomförs innan beslut fattas.

Den stora förhandlingsdelegationen sammanträder efter att påkallan om förhandling skett och i den omfattning som behövs för att förbereda och genomföra förhandlingar samt besluta om förhandlingsöverenskommelsen.

Kallelse och underlag till möte i stor delegation skickas ut via e-post för att det snabbt skall gå att agera på motpartens yrkanden och bud och undvika onödiga förseningar och retroaktiviteter på hyrorna.

Förhandlingsdelegationen bör utöver hyresförhandlingarna sammanträda regelbundet över året för att säkerställa en god kunskap om de lokala förutsättningarna på hyresmarknaden. Det kan vara fråga om att följa upp förhandlingsöverenskommelser, hyressättningsarbeten, underhållsplaner, nyproduktion, taxeändringar, utdelningsbeslut etcetera.

Dialog med medlemmar ska ske såväl inför förhandlingarna som i uppföljning av förhandlingsresultatet vad avser exempelvis underhåll och förvaltningskvalité.

Genomförandet av denna medlemskontakt är ett ansvar för alla i förhandlingsdelegationen tillsammans med föreningsstyrelsen. Ett samspel bör ske med aktiva inom boinflytandeverksamheten.

Förhandlingsdelegationens ordförande och förhandlingsledaren undertecknar förhandlingsöverenskommelsen. Om förhandlingsöverenskommelse inte kan träffas ansvarar regionstyrelsen, genom förhandlingsledaren, för ärendets fortsatta handläggning i Hyresmarknadskommittén gällande medlemmar anknutna till Sveriges Allmännyttta och hyresnämnden gällande det privata området. Eftersom hyresöverenskommelserna omfattar stora värden finns det en särskild ansvarsförsäkring tecknad som omfattar förhandlingsarbetet.

8. Liten förhandlingsdelegation

Som framgår av punkt 7 ovan ska den stora förhandlingsdelegationen inom sig utse en liten förhandlingsdelegation med uppgift att förhandla med motparten. Den lilla förhandlingsdelegationen ska bestå av minst tre ledamöter. Utöver förhandlingsledaren ska den lilla delegationen bestå av en ledamot utsedd av föreningsstyrelsen och minst en ledamot vald av stora förhandlingsdelegationen.

Den lilla förhandlingsdelegationen ansvarar för genomförandet av förhandlingsarbetet, liksom eventuellt påkallande av förhandling, utifrån förbundets, regionstyrelsens eller stora förhandlingsdelegationens inriktningsbeslut.

9. Nyproduktionsförhandling

Produktionen av nya hyresbostäder är en av de viktigaste framtidsfrågorna och en stor utmaning för hela samhället. Hyresgästföreningens roll och uppdrag är att förhandla fram överenskommelser om bruksvärdes- eller presumtionshyror enligt HL § 55c, där hyresnivåerna blir rimliga. Bedömningen i förhandlingar enligt § 55c utgår utifrån respektive projekts individuella förutsättningar. Rimlighetsbedömningen omfattar, utöver hyresnivån, även en bedömning av projektets kostnader, avkastning och övriga förutsättningar som påverkar hyran.

Eventuellt statligt investeringsstöd påverkar presumtionsförhandlingarna på flera sätt, bl.a. genom att sätta upp ett hyrestak i form av en för orten gällande normhyra och genom att kraftigt förändra finansieringsförutsättningarna i projekten. Utgångspunkten är att samtliga nyproduktioner ska omfattas av investeringsstöd och att påverkan av stödet alltid ska beräknas i förhandlingarna. Mer detaljerade riktlinjer för nyproduktionsförhandlingarna är framtagna och beslutade centralt.

Alla nyproduktionsförhandlingar i region Aros-Gävle ska samordnas och syftet med samordningen är att vi agerar på ett likvärdigt sätt oavsett motpart eller förhandlare. Regionen har valt att ha en regional samordnare för nyproduktions- och presumtionsförhandlingar som ska ha kunskap om samtliga nyproduktions- och presumtionsförhandlingar i regionen. Ansvarig förhandlingsledare ska informera och samråda med den regionala samordnaren innan förslag på förhandlingsuppgörelse läggs fram till respektive stor delegation.

Förhandlingsdelegationens ordförande och förhandlingsledaren undertecknar förhandlingsöverenskommelsen. I de fall det saknas stor delegation så undertecknar ansvarig förhandlingsledare överenskommelsen om nyproduktion. Stor

förhandlingsdelegation kan delegera ansvar och undertecknande av förhandlingsöverenskommelse gällande nyproduktion till förhandlingsledare.

10. Ombyggnationsförhandling

Vid mer omfattande ombyggnationer och renoveringar riskerar hyresgästerna väldigt stora hyreshöjningar och därmed också sin möjlighet att bo kvar i sina hem. För att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid renovering och ombyggnation har det tagits fram en "Nationell strategi för hyresgästinflytande vid ombyggnad" och en regional ombyggnationsprocess.

Region Aros-Gävle har en ombyggnadscoach som ska leda och samordna den övergripande processen i regionen och vara vår representant i det nationella nätverket.

Alla ombyggnationsförhandlingar i region Aros-Gävle ska samordnas och syftet med samordningen är att vi agerar på ett likvärdigt sätt oavsett motpart eller förhandlare. Regionens ombyggnadscoach ska ha kunskap om samtliga ombyggnationsförhandlingar i regionen. Ansvarig förhandlingsledare ska informera och samråda med den regionala ombyggnadscoachen innan förslag på förhandlingsuppställning läggs fram till respektive stor delegation. Ansvarig förhandlingsledare ska i enlighet med den regionala ombyggnadsprocessen leda ombyggnadssamråd och efter förhandling lägga fram ett förslag på förhandlingsuppställning till respektive stor delegation. Där det behövs kan ombyggnadscoachen vara stöd och hjälp i de lokala ombyggnadssamråden och förhandlingarna.

Förhandlingsdelegationens ordförande och förhandlingsledaren undertecknar förhandlingsöverenskommelsen. I de fall det saknas stor delegation undertecknar ansvarig förhandlingsledare överenskommelsen om ombyggnation.

11. Förhandlingsdelegation i mindre bostadsbestånd

Hyresgästföreningens årsmöte eller föreningsstyrelsen, efter delegation av årsmötet, kan välja en förhandlingsdelegation för mindre bostadsbestånd. Förhandlingsdelegationen ska bestå av tre till fyra ledamöter. Utöver förhandlingsledaren utses en ledamot av föreningsstyrelsen och en eller två ledamöter bland de nominerade.

I praktiken bör årsmötet alltid delegera möjligheten att välja in nya ledamöter under året till föreningsstyrelsen så att engagerade medlemmar ges möjlighet att delta i förhandlingsarbetet och kompletteringar är möjliga under löpande verksamhetsår.

Förhandlingsdelegationen ska inom sig utse en ordförande bland de förtroendevalda. Det är förhandlingsdelegationens förhandlingsledare och ordförande som undertecknar förhandlingsöverenskommelsen.

12. Förhandlingsombud

Föreningsstyrelsen kan välja förhandlingsombud för enskilda fastigheter. Förhandlingsombudets uppgift är att inhämta synpunkter från hyresgästerna i fastigheten och förmedla dessa till förhandlingsledaren. Hen kallas av förhandlingsledaren och deltar i förhandlingarna om inte Hen avstår.

Förhandlingsombudet ska vara medlem och på ett bra sätt representera de boende i berörda fastigheter.

Förhandlingsledaren undertecknar förhandlingsöverenskommelsen.

Förhandlingsombudet skriver under överenskommelsen om hen närvarar vid förhandlingen.

13. Kommunövergripande förhandlingsråd

Hyresgästföreningens årsmöte eller föreningsstyrelsen, efter delegation av årsmötet, kan välja ett förhandlingsråd för att samordna förhandlingar i en kommun.

Förhandlingsrådet kan särskilt hantera förhandlingar som är gemensamma för flera hyresvärdar vilka ofta företräds av en fastighetsägareförening och där det inte finns en förhandlingsdelegation utsedd för bostadsbeståndet.

Förhandlingsrådet bör bestå av medlemmar från de privata områden som berörs, samt förhandlingsledaren och kan även ha företrädare från befintliga förhandlingsdelegationer. I det kommunövergripande förhandlingsrådet ska det även ingå en representant från föreningsstyrelsen. Förhandlingsrådet har en rådgivande roll och har till uppgift att säkerställa ortens hyresfördelning och bruksvärden samt driva opinion och följa upp vad som händer i kommunen.

Förhandlingsledaren undertecknar förhandlingsöverenskommelserna.

14. Regionövergripande förhandlingsråd

Regionstyrelsen kan utse ett regionövergripande förhandlingsråd för förhandlingar som genomförs på olika orter med olika förhandlingsdelegationer, husombud och förhandlingsledare, som har gemensamma beröringspunkter och behöver samordnas. Det kan vara fråga om fastigheter som företräds av Fastighetsägarföreningen eller fastighetsägare som har fastigheter på flera orter i regionen. I förhandlingsrådet ingår två ledamöter utsedda av regionstyrelsen samt berörda förhandlingsledare och förhandlingsstrategen. Förhandlingsrådet, som är rådgivande, ska verka för goda boendeförhållanden och utveckling av bruksvärdessystemet.

15. Regional och nationell samordning

Det kan även inrättas ett regionalt dialogforum för att upprätthålla den regionala och nationella förhandlingssamordningen i enlighet med våra nationella förhandlingsriktlinjer. För att underlätta kommunikationen om förhandlingsläget under den mest intensiva förhandlingstiden kan någon form av veckobrev och/eller veckomöte inrättas.

För att de lokala förhandlingsdelegationerna ska kunna ta så väl underbyggda beslut som möjligt är det viktigt att veta vad som händer i omvärlden. I förhandlingsarbetet ska inte de psykologiska effekterna av tidiga låga överenskommelser underskattas. Eftersom vi i vår region varje år förhandlar hyror för drygt 7 100 miljoner kronor gör varje tiondels procentenhets förbättring av förhandlingsresultaten en besparing på över 7 miljoner kronor för hyresgästerna.

