

Datum
2022-09-28

Utveckling och strategi kvarterslokaler till medborgardrivna mötesplatser

Förbundsstyrelsen beslutade 2022-09-28

- att i alla kontakter med Allmännyttan enhetligt ställa krav på att i planerade bostadsbestånd med mer än 50 lägenheter kräva samlingslokal, utifrån bl.a. Boverket och SOU 2003:118 slutsatser att samlingslokaler är en betydelsefull beståndsdel för lokal demokrati.
- att anta mallen kring nyttjanderättsavtal som en grund som ska användas av alla regioner, där så är möjligt.
- att godkänna skapandet av en digital grundutbildning om våra kvarterslokaler; dess syfte och användning, till våra medlemmar, förtroendevalda och anställda.
- att godkänna skapandet av en nationell grundutbildning för lokalansvariga.
- att tillsätta nya utredningar kring enhetliga rutiner och hyresavtal med hyresgästerna samt kring framtida lösningar digitala lås.
- att efter att inventeringsverktyget finns tillgängligt, per region hämta in all information för det administrativa systemet.
- att skapa och erbjuda en enhetlig onlinebokning för alla kvarterslokaler och i samband med detta både hämta in grundinformation för det administrativa systemet och kommunicera ut dels nyttjanderättsavtalet och dels förbundsstyrelsens beslut kring uthyrning till politiska partier.

Innehållsförteckning

Innehåll

Utveckling och strategi kvarterslokaler till medborgardrivna mötesplatser	1
Sammanfattning	3
Bakgrund.....	3
Historien.....	4
Inledningsvis	4
Avslutande kommentarer	12
Bilaga 1 Avtal.....	13
Avtal om verksamhets- och fritidslokaler.....	13
Mall: Avtal om verksamhets- och fritidslokaler.....	16
Förtydliganden mall.....	19
Bilaga 2 Inventering.....	21
Inventering och administration kvarterslokaler.....	21
Bilaga 3 Marknadsföring.....	23
Marknadsföring kvarterslokaler.....	23
Bilaga 4 Utbildning	25
Enhetlig utbildning lokalansvariga	25

Sammanfattning

Frågan om utveckling av kvarterslokaler (kring avtal, användning, tillgänglighet osv.) har varit aktuell i flera år. Under 2019 genomfördes en nationell kartläggning av alla lokaler, där det blev tydligt att vi har mycket dålig översikt av dessa. Från hösten 2021 beslutades tillsätta en arbetsgrupp för att diskutera centrala områden för kvalitetsutveckling av kvarterslokalerna, samt skapa ett förslag till beslutsunderlag till HLG senast våren 2022. Arbetsgruppen har arbetat med:

- Frågan kring avtal, tillgänglighet och säkerhet
- Frågan om utvecklingen av digitala lösningar i och kring lokalerna
- Frågan om minsta uppsättning marknadsföring i lokalerna
- Frågan kring lokalansvariga, uthyrning och verksamhet

Sammanfattningsvis föreslås att Hyresgästföreningen (där så är möjligt) upprättar ett enhetligt nyttjanderättsavtal med hyresvärdar; att regionerna samlar in nödvändig information till det administrativa systemet som därmed blir en grund för en framtida enhetlig onlinebokning; att en satsning genomförs för marknadsföring samt ny visuell identitet för lokalerna samt att synliggöra gruppen lokalansvariga med kompetensutveckling. Vissa områden som behöver ytterligare kartläggning föreslås också att en ny arbetsgrupp tillsätts för att arbeta vidare med.

Bakgrund

Varför vill Hyresgästföreningen att det finns kvarterslokaler som vi nyttjar för att kunna tillgängliggöra för alla hyresgäster?

I vårt folkrörelsearbete och inflytandearbete har vi som mål att engagera och organisera hyresgäster att på ideell basis arbeta för inflytande, gemenskap och trygghet. Dessutom utgör en lokal, fysisk plats grunden för lokal organisering och social mobilisering. Detta är vårt DNA. För att skapa goda förutsättningar för detta tecknar vi avtal om förhandlingsordning, avtal om boendeinflytande och avtal om inflytande vid renoveringar. I detta arbete är kvarterslokalen av mycket stor vikt för detta uppdrag. Kvarterslokalen betyder också mycket för hyresgästernas möjligheter att kunna ordna med egna privata tillställningar då lägenheten ofta är för liten för att ta emot släkt och vänner.

Historien

I många år har avtal om kvarterslokaler varit en icke fråga. På senare tid har frågan blivit mer aktuell och till viss del komplicerad, särskilt om vi inte känner till historien och anledningen till att lokalerna har tillkommit. Synen på lokalerna stämmer inte alltid överens med intentionerna och den juridiska verkligheten. Kvarterslokalernas tillkomst har en historia som är viktig att ha med sig in i diskussionen när vi tar initiativ eller svarar bostadsbolag som önskar teckna avtal om kvarterslokaler.

Staten skapade lokaler

Staten bestämde att de byggherrar som skulle bygga bostäder, också skulle bygga kvarterslokaler. Motiveringen var att det var viktigt för den sociala gemenskapen i området att det finns en mötesplats för hyresgästerna. Detta skulle minska anonymiteten och stärka de sociala kontakterna mellan grannarna.

Boendeinflytandeavtal skapade lokaler

På 1980/90-talet tecknades boendeinflytandeavtal, främst med de allmännyttiga bostadsbolagen. Målet var att utveckla hyresgästernas inflytande, trygghet och gemenskap. Kvarterslokaler var ett viktigt verktyg, en arena för möten med hyresgästerna. Parterna enades om hur lokalerna skulle nyttjas. Det kunde ske genom att man tolkade avtalet eller genom en ”gentlemannaöverenskommelse”. Under senare årtionden förtydligades det i avtalet eller blev en särskild överenskommelse.

Allmännyttans syn på sitt uppdrag har förändrats

De allmännyttiga bostadsbolagens roll har förändrats och den affärsmässiga delen har fått en mer central roll. Med denna nya syn följer i många fall en syn på att samarbeten ska ske på mer affärsmässiga grunder och i och med det ställs ofta krav på motprestationer (”vi ger er lokaler, ni betalar hyra”). Synen på boendeinflytandesamarbetet har i många fall förändrats från att vara ett samarbete till att vara en beskrivning av ett partnerskap. Hyresgästföreningen blir med detta synsätt en kund och bostadsbolaget en köpare av ett boendeinflytande för hyresgästerna. Det kan ibland innebära att bostadsbolag vill teckna lokalhyresavtal med sin kund (Hyresgästföreningen).

Inledningsvis

Framtidsprogrammet betonar att vi ska öppna upp våra mötesplatser och möjliggöra arenor och forum – detta aktualiseras än mer med vårt 51/22 mål. En välkomnande mötesplats kan antas vara en viktig grund

i vårt arbete mot segregation och för demokratisk delaktighet. I dagsläget vet vi inte med säkerhet exakt hur många lokaler vi nyttjar, eller skicket av dessa lokaler. Vi tappar antalet lokaler kontinuerligt varje år samtidigt som vi knappt använder andra lokaler. Många lokaler har upprustningsbehov av olika slag och lokala föreningsstyrelser kämpar med att själva ordna t.ex. wi-fi eller digital bokning. Kvarterslokalerna används inte optimalt för vare sig marknadsföring eller kampanjarbete (eller vid krissituationer). Lokalansvariga är generellt sett också en relativt osynlig grupp i vår organisation, som vi troligtvis inte erbjuder optimalt stöd. I många fall förekommer från hyresgäster och medlemmar även kritik kring uthyrningen från hyresgäster, av många olika skäl.

Ett intensivt arbete pågår i form av Folkrorelseutskottet, Bildningsutskottet, organisationsutredningen och 100-års-jubileet vad gäller stärkt stöd till (fler) förtroendevalda och synliggörandet av vårt lokala utvecklingsarbete. I mångt och mycket har också den s.k. Förtroendevaldaresan skapat många insikter och lärdomar kring våra förtroendevaldas behov och önskemål av stöd. Parallellt bör det också utredas närmare hur vi vill se våra kvarterslokaler i framtiden. Då det finns mycket stora skillnader mellan olika lokala hyresgästföreningar / regioner hur uthyrning mm sker, finns det ett värde att skapa en detaljerad och aktuell bild kring detta och tillsammans skapa en nationell ram i syfte att skapa enhetlighet och tydlighet. Det gäller t.ex. uthyrning till andra föreningar, till företag och för religiös och/eller partipolitisk verksamhet. Detta är inte minst viktigt att skapa en enhetlighet kring, då det finns många externa aktörer (inklusive bostadsbolag) som är intresserade av att skapa kvarterskontor mm i våra bostadsområden.

Det är i våra kvarterslokaler som vi kan bjuda in till samverkan med föreningar och andra, som i sin tur kan erbjuda aktiviteter som syftar till att t.ex. söka jobb eller kompetensutveckla sig. Det är i kvarterslokalerna vi kan erbjuda möjligheter till inflytande av olika slag, som i sig kan stärka demokratisk delaktighet. Våra kvarterslokaler, som öppen och välkomnande mötesplats, är verkligen våra guldägg – det är där vi kan rekrytera nya medlemmar och det är där vi kan intressera medlemmar för att bli förtroendevalda.

En nationell inventering av regionernas administration av kvarterslokaler genomfördes vintern 2019/2020, efter beslut av HLG (december 2019) att regionernas befintliga inventering skulle sammanställas med fokus på bl.a. säkerhet, brandskydd, tillgänglighet och fysisk marknadsföring. Sammanställningen skulle resultera i dels rapport om existerande nuläge samt förslag på minsta nivå för ett gemensam administrativt system. Sammanställningen visade att ingen

region har komplett sammanställning av alla existerande kvarterslokaler kring bl.a. antal lokaler; säkerhet, brandskydd och tillgänglighet; fysisk marknadsföring eller uthyrningsinformation.

Från hösten 2021 beslutades tillsätta en arbetsgrupp för att diskutera centrala områden för kvalitetsutveckling av kvarterslokalerna (kompletterat med en referensgrupp av förtroendevalda), samt skapa ett förslag till beslutsunderlag till HLG senast våren 2022. Nedan fyra områden har kartlagts och analyserats av arbetsgruppen, med förslag till beslut:

- Frågan kring avtal, tillgänglighet och säkerhet
- Frågan om utvecklingen av digitala lösningar i och kring lokalerna
- Frågan om minsta uppsättning marknadsföring i lokalerna
- Frågan kring lokalansvariga, uthyrning och verksamhet

En arbetsgrupp tillsattes med följande representanter:

Sophia Lövgren, Riksförbundet (sammanställande)

Alfredo Torrez, Västra Sverige

Anders Wall Svedenklint, Sydost

Anna Rönmark, Riksförbundet

Marcus Kjellin, Mitt

Marina Berg, Mitt

Sandra Appelgren, Stockholm

Sanna Axelsson, Södra Skåne

Ulrika Bording, BÄSK

1. Frågan kring avtal, tillgänglighet och säkerhet

Det finns en mängd olika versioner av avtal, mellan oss och bostadsbolagen, vad gäller kvarterslokaler. Olika slags avtal kring kvarterslokaler kan ha olika slags betydelser, t.ex. lokalhyresavtal eller upplåtelseavtal definierar det mer som ”våra” lokaler medan ett nyttjanderättsavtal tydliggör att det är en lokal som ska möjliggöras för att nyttjas av alla hyresgäster (Hyresgästernas Lokal). Risken med att använda ett lokalhyresavtal eller upplåtelseavtal kan bli att lokalen och dess verksamhet ses som något som bostadsbolaget köpt en tjänst för av oss, som vi ska ”fixa” alternativt något vi hyr för egen del – istället för att lokalen ses som en del av en bredare samverkan (i t.ex. ett boendeinflytandeavtal).

Av ovanstående skäl rekommenderar arbetsgruppen att vi skapar en mall till ett nationellt nyttjanderättsavtal, som kan användas (kanske främst i nya avtal). Detta avtal bör då tydliggöra bl.a. ”kraven för god samverkan” samt rutiner kring brandskydd och låsklass mm (som vår försäkring kräver). Arbetsgruppen rekommenderar att mallen ses som

ett underlag kring gemensamma riktlinjer, där vi tydliggör hur vi som organisation vill se vår samverkan med bostadsbolagen. En standardiserad avtalsmall riskerar att inte bli använd (av olika skäl), men en checklista kring vad som är vår organisations synsätt och syfte med disponering av lokaler så synliggörs istället avtalsrelationen och ansvarsfördelningen. Som appendix till de gemensamma riktlinjerna kan det sedan finnas ett ”skelett-avtal” som stöd.

Alla regioner använder sig nu inte av formella nyttjanderättsavtal. Även om det finns skriftlig överenskommelse i boinflytandeavtal om lokal, kan ett (nyupprättat) separat nyttjanderättsavtal med bostadsbolaget skapas. Även om t.ex. brandskydd och försäkring är lagstadgade krav, så är det viktigt med en klausul som tydliggör saker som t.ex. brandvarnare, lås m.m., så att vi agerar enligt de krav som vår försäkring kräver. (Det kan då t.ex. stå i avtal att bostadsbolaget lovar se till att brandvarnare ska finnas, medan vi i Hyresgästföreningen lovar se till att byta batteri osv). Dessutom kan våra gemensamma riktlinjer kring samverkan och nyttjanderättsavtal fungera som stöd i andra situationer, t.ex. i de fall där det inte går att upprätta ett nyttjanderättsavtal eller där vi avslutar ett boendeinflytandeavtal men behåller lokalerna. Då kan våra gemensamma visioner om kvarterslokaler, lokalt utvecklingsarbete, samverkan med bostadsbolag m fl utgöra ett stöd.

Exempel på vad som bör ingå i klausulen är

- brandvarnare, uppsättning och service.
- brandsläckare, uppsättning och service.
- skyltar utrymningsvägar, max antal tillåtna personer i lokalen
- dörrstängare
- skador som uppstår på t ex dörrar, fönster, inredning etc.
- att lokalen som används för övernattnig är inspekterad och godkända av räddningstjänst

Se **bilaga 1** för förslag gemensamma riktlinjer och nyttjanderättsavtal. Syfte och värde med ett nyttjanderättsavtal tillsammans med nedan förslag till satsningar bör därefter finnas tillgänglig som en ”utbildning” i Lärkan, för både anställda och förtroendevalda. Om vi enhetligt värnar och synliggör våra kvarterslokaler stärker vi det lokala engagemanget och vårt arbete mot vår vision.

Referensgruppen menar också att avtalen med hyresgäster behöver vara mer enhetlig. Detta kräver dock i sig en ny utredning, där vi t.ex. behöver förtydliga hur vi egentligen ska förhålla oss till att hyresgästen antingen enbart kryssar i att hen har en hemförsäkring eller visar upp

giltig hemförsäkring (olika rutiner i olika regioner). När det gäller skadegörelse eller stöld av lösa inventarier, är detta den lokala hyresgästföreningens ansvar och inte hyresvärdens. Om då den lokala hyresgästföreningen inte krävt bevis på en giltig hemförsäkring, kan det vara svårt att driva det ärendet vidare. Även denna fråga rekommenderar arbetsgruppen att en ny utredning tillsätts för att kartlägga och analysera vidare kring.

2. Frågan om utvecklingen av digitala lösningar m.m. i och kring lokalerna

Digitala lösningar har anammats av några lokala hyresgästföreningar, men kan sägas vara ett viktigt centralt steg i vårt arbete att öppna upp våra lokaler i framtiden. Det är smidigt och flexibelt för både lokalansvarig och för de hyresgäster och föreningar som hyr lokalerna.

Inventeringsverktyg: Kvarterslokalerna behöver finnas kartlagda och inventerade i ett enhetligt nationellt administrativt system, där det finns viktiga uppgifter noterade för var och en. Frågan kring inventeringsverktyg finns redan uppe för beslut i styrgruppen MULUA. Vi väljer därmed att inte diskutera den frågan vidare i arbetsgruppen, men vill understryka att inhämtandet av alla uppgifter bör vara ett gemensamt arbete för både anställda och förtroendevalda. Det finns också ett värde i att låta alla anställda få besöka kvarterslokalerna. Detta synliggör vikten av våra kvarterslokaler både för anställda och förtroendevalda, och dessutom stärker det kraften i att vi gemensamt agerar som en organisation. Arbetsgruppen föreslår att vi senast under år 2023 har inventerat alla lokaler, med tanke på vårt fokus ”lokala arbetet” under 100-års-jubileet.

Se **bilaga 2** för förtydligande kring vilka uppgifter som bör hämtas in från varje lokal.

Som ett tillägg till lokalbokning har vi förstått att det är relativt resurskrävande (för Servicecenter och verksamhetsstöden) att hantera lokalbokning (det kan t.ex. vara svårt att hitta lokalansvarigas kontaktuppgifter). Här underlättar ett inventeringssystem att snabbt kunna hitta kontaktuppgifter till lokalansvariga.

Wi-fi paket: Även om flera lokaler säkerligen redan har wi-fi, så är tillgängligt internet i lokalen i allra högsta grad en prioriterad kvalitetsutveckling. Frågan har dock redan hunnit bearbetas och p.g.a. existerande avtal med Telia så har vi fått beskedet att det enbart är detta företag vi kan rekommendera. Vi har dock inte funnit någon beställningsrutin kommunicerad ut till våra lokala hyresgästföreningar, vilket vi ser som en prioriterad fråga.

Arbetsgruppen ser därför en vinst i att strategiskt kommunicera ut Telias paketerbjudande.

Vi vill också nämna det faktum att vi har förstått av vår referensgrupp att flertalet lokala styrelser valt att skaffa wifi-paket från andra företag, på grund av prisvärdheten, och då ofta som privatpersoner. Huruvida detta kan anses vara problematiskt eller ej, behöver dock analyseras vidare.

Onlinebokning: Ett första steg bör vara en synlighet på en extern landningssida (t.ex. kvarterslokalen.se) där varje lokal (som hyrs ut) finns redovisade med foton och enkel information om t.ex. inventarier och tillgänglighet. Ett andra steg gäller möjligheten att boka lokalen direkt i hemsidan (eller i en app), med information om kontaktuppgifter till lokalansvarig m.m.

Här kan också nämnas behovet av att det finns en mobiltelefon kopplad till lokalen, i den lokala hyresgästföreningens namn, med swish-möjlighet, som underlättar all form av uthyrning. Detta mobilnummer kan då finnas tillgängligt mer öppet än en privatpersons.

Digitalt lås: Till detta andra steg kan följa möjligheten att, med digitalt lås (i en app) eller med en kod själv kunna öppna lokalen. Detta i syfte att minska sårbarheten om t.ex. en lokalansvarig är sjuk eller bortrest. Alla dessa steg kan med fördel ske i etapper, dvs det är att föredra att ett hundratal eller så lokaler per år anammar digitala lösningar (istället för alla på en gång). Detta för att de digitala lösningarna kräver en utbildningsinsats samt kräver både engångskostnader (främst digitala låset) och kontinuerliga månadskostnader (främst digital bokning).

Referensgruppens kommentarer har här varit att många lokala hyresgästföreningar redan har skaffat sig egna hemsidor, med möjlighet till t.ex. onlinebokning. Liksom deras egenupprättade facebooksidor, kan det kanske finnas behov av att samla mer information kring vad som egentligen finnas tillgängligt i Hyresgästföreningens namn, och hur det presenteras m.m.

Vi föreslår att en ny arbetsgrupp tillsätts för vidare utredning kring ovan frågor, när det finns ett inventeringsverktyg tillgängligt och all nödvändig information finns registrerade.

3. Frågan kring minsta uppsättning marknadsföring i lokalerna

Våra kvarterslokaler kan i många fall ses som permanent marknadsföring, där hyresgäster ser vår lokala verksamhet. Med hjälp av strategisk marknadsföring kan därför våra lokaler stärka både vårt 51/22-arbete och våra kampanjer. Vi bör därför alltid ha en minsta uppsättning visuell marknadsföring, för att synliggöra just Hyresgästföreningens unika och viktiga uppdrag att förvalta våra mötesplatser, som i ett minimum bör vara

- en flagga och en skylt utanför lokalen;
- en flyer/ett anslag med kontaktuppgifter till någon/några i den lokala hyresgästföreningen (förslagsvis åtminstone lokalan-svarig) och/eller till regionens verksamhetsstöd (synlig i ett fönster eller liknande);
- en skylt inne i lokalen;
- posters, foldrar eller liknande med information om hur man blir medlem, om vår värdegrund samt gemensamma riktlinjer kring hanterandet av våra lokaler.

Dessutom aktualiseras förstås frågan kring marknadsföring i och med ny visuell identitet.

Arbetsgruppen har presenterat ett kostnadsförslag på tre olika nivåer, för att synliggöra hur mycket det skulle kunna kosta. Naturligtvis aktualiserar detta vem som ska finansiera detta, och arbetsgruppen tror den kostnaden i vissa fall kan delas med bostadsbolagen som ibland själva kan tycka att kvarterslokalen är för osynlig. Andra lösningar är förstås intern finansiering, och här kan vi betona att det inte handlar om att skylta om 1,000 lokaler. Många lokaler har inte uthyrningsverksamhet av det slaget, och kan därmed avvakta den satsningen.

Se **bilaga 3** för kostnadsförslag för olika paket av marknadsföring.

4. Frågan kring lokalansvariga, uthyrning och verksamhet

Ovan inventering har även visat att det skiljer sig åt mellan olika lokala hyresgästföreningars möjlighet att öppna upp lokalerna, för skapandet av trygghet, trivsel och gemenskap. Många mötesplatser frodas av aktiviteter och har både lokalansvariga och styrelse som månar om lokalerna. Andra lokala hyresgästföreningar har antingen lokaler som inte är lämpliga för uthyrning eller har svårt att ge nödvändig kraft och tid till en kvalitetsfylld uthyrning.

Dessutom är själva uthyrningen av lokalerna en komplex och splittrad fråga. Vissa regioner tydliggör i sina policier att man inte hyr ut till kommersiella eller partipolitiska föreningar, medan andra regioner även har tillägget religiös verksamhet. En del regioner betonar att föreningarna ska dela vår värdegrund. Förbundsstyrelsen har (sedan tidigare) fattat ett beslut kring frågan, som lyder:

Förbundsstyrelsen rekommenderar de lokala hyresgästföreningarna att inte upplåta lokalerna till politiska partier för deras partiverksamhet. Detta ska också framgå av de avtal om upplåtelse av lokalerna som träffas med bostadsföretagen.

Arbetsgruppen rekommenderar att beslutet sprids (vid kartläggningen blev det tydligt att många föreningar ännu känner osäkerhet) och kan bli en del i ett vidarearbete kring utveckling av kvarterslokaler samt kring enhetligheten i vår uthyrning, där det kan förtydligas att icke partipolitisk verksamhet (av politiska partier och i samverkan med oss) kan bidra till att minska eller motverka segregation samt öka den demokratiska delaktigheten tillsammans med vår organisation är verksamheter som bör kunna ske i kvarterslokaler.

Vad gäller uthyrning för kommersiell verksamhet kan det också behöva förtydligas vad som gäller, då t.ex. lokal loppis där alla hyresgäster som vill får delta eller rabatterade tjänster inom hälsa, personlig utveckling m.m. för hyresgäster borde vara verksamhet som kan ske i kvarterslokaler.

I detta sammanhang bör nämnas alltmer populära ”kvarterskontor” eller företag som erbjuder uthyrningslokaler åt flera aktörer (för viss kostnad), som bör analyseras vidare i en egen utredning. Å ena sidan kan det bidra till mer liv och rörelse i bostadsområdet med kvarterskontor i våra lokaler dagtid, förutom att förstås underlätta för hyresgäster som kan och vill arbeta hemma. Å andra sidan kan dessa aktörers vinstfrämjande verksamhet vara till nackdel för oss, om bostadsbolagen då föredrar att hyra ut lokalen till dessa företag istället för till oss. Arbetsgruppen rekommenderar därför att en ny utredning tillsätts, som specifikt tittar på denna fråga.

Till uthyrning och verksamhet i kvarterslokaler hör också gruppen lokalansvariga, som vanligtvis är en relativt osynlig grupp i organisationen. Arbetsgruppen har valt att prioritera frågan kring bildning och kompetensutveckling av denna grupp. Denna grupp lokala representanter av vår organisation bör också erbjudas ytterligare stöd genom (kommunala/regionala) träffar för lokalansvariga eller studiebesök till andra regioners kvarterslokaler.

Se **bilaga 4** för förslag nationellt enhetlig utbildning till lokalansvariga.

Avslutande kommentarer

Vi föreslår också vidare att ovan förslag på satsningar av våra kvarterslokaler också kombineras med verksamhet som planeras. Som exempel kan nämnas aktiviteter som planeras inför nästa år, kring 100-års jubileet, där ett tydligt fokus är det lokala arbetet och våra kvarterslokaler. Förutom att synliggöra kvarterslokalerna extra mycket, kan vi också arbeta med stöttande och stärkande arbete kring de lokala aktiviteterna. Redan till hösten skulle också våra kampanjaktiviteter inför valet också fokusera kvarterslokalerna. Detta går väl hand i hand med arbetet att registrera alla lokaler, då t.ex. alla anställda och förtroendevalda får i uppdrag att besöka lokalerna och de lokala hyresgästföreningarna. Andra aktiviteter som uppmärksammas inte minst under både pandemin och invasionen av Ukraina är möjligheten att använda lokalerna för kris-åtgärder.

Arbetsgruppen rekommenderar att organisationen förenas i att lyfta fram och synliggöra våra kvarterslokaler och dess verksamhet. Alla gemensamma kampanjer kan också planeras att på något sätt kopplas ihop med ett antal kvarterslokaler.

Bilaga 1 Avtal

Avtal om verksamhets- och fritidslokaler

Inledningsvis

Varför är det viktigt med ett avtal

Det finns en stor vinst att som utgångspunkt bära med sig följande tre riktlinjer, som det också går att förhålla sig till i avtalsdialogen.

- Kvarterslokalerna ska stå till hyresgästernas förfogande
- Juridiskt är det hyresvärderna som ansvarar för lokalerna.
- Hyresgästföreningen tar på sig att förvalta nyttjandet av lokalerna åt alla hyresgäster.

Allt eftersom åren gått har verksamheten utvecklats, avvecklats och startat om igen. Våra förtroendevalda har kommit och gått och anställda hos både bostadsbolag och Hyresgästförening har bytts ut. Synen och språket om kvarterslokalerna har förändrats. Vi uttrycker oss och beskriver kvarterslokalerna som ”våra” och Hyresgästföreningens. Denna uppfattning har genom åren cementerats hos båda parter och av hyresgäster i allmänhet. Med detta följer en naturlig uppfattning om att Hyresgästföreningen borde ha ett lokalhyresavtal. Detta är en uppfattning som inte delas och blir lätt en konflikt på grund av att vi har tappat det ursprungliga målet och syftet med varför kvarterslokalerna skapades. Ett nyttjanderättsavtal kan därför bättre tydliggöra de ovan tre riktlinjerna.

Vad tydliggör ett nyttjanderättsavtal?

Om samarbetet och samsynen kring vad kvarterslokalerna ska användas till inte utgår från samma grundsyn, är det lätt att parterna också skapar olika förhållningssätt. Detta skapar en onödig konflikt som kan få onödiga konsekvenser i vårt samarbete. Därför är det viktigt att vi har samma uppfattning om vilken verksamhet som kan bedrivas i lokalen och vilka verksamheter som inte kan bedrivas. Frågor som kan ställas är tex kommersiell, partipolitiska och religiös verksamhet.

Om hyresvärdens uppfattning är att det är Hyresgästföreningens lokaler, följer också att de tycker att vi liksom alla andra föreningar ska betala en hyra. Skillnaden mellan vår organisation och andra

föreningar är dock att Hyresgästföreningen i huvudsak inte bedriver medlemsverksamhet i lokalerna. Vårt primära uppdrag är att se till att tillgängliggöra lokalerna för alla hyresgäster, oavsett medlem eller ej, samt för föreningar i enlighet med de villkor som vi tillsammans kommer överens om.

Hyresvärdarna har lite olika syn på hur kvarterslokaler ska finansieras och här är det viktigt att vi finner en samsyn. Hyresgästerna ska inte betala en gång till för kvarterslokaler.

- Hyresgästföreningens syn på kvarterslokaler, som en gång i tiden byggdes för hyresgästerna, är att dessa lokaler kalkylerades i produktionskostnaderna när husen byggdes. Lokalerna blev sedan en del av den bruksvärdshyra som hyresgästerna sedan betalar. Detta är ett argument som kanske kan fungera för dessa lokaler.
- För kvarterslokaler som inte var avsedda till hyresgästverksamhet, t.ex. iordningsställda lägenheter, nedlagda butiker m.m. (som tidigare ofta var lokaler med ett kommersiellt värde). Dessa kan hyresvärderna hävda att dom gör hyresförluster för. En lösning är att i årshyresförhandlingarna betrakta kvarterslokaler som en hyresförlust i kalkylen och därigenom ge hyresvärderna en ekonomisk kompensation.

Genom åren har det tillskapats lokaler utifrån behov som uppstått inom hyresvärdens bestånd. Det kan handla om kvarterslokaler, snickerier, gym, övernattningslägenheter, förråd osv. Alla förändringar kring lokalerna tillika avsaknad av enhetlig samordning av dem har bl.a. medfört att det har dykt upp lokaler som (många med lokalhyresavtal) som inte varit kända av organisationen. Det behövs därför en inventering och en tydlighet kring vilka lokaler som avtalet omfattar.

Avslutningsvis så tydliggör ett nyttjanderättsavtal angelägna frågor kring ansvar, försäkring, brandskydd m.m. Som hyresgäst med en nyttjanderätt regleras ansvaret i ett avtal mellan parterna.

Avtalsmallen

Avtalsmallen ska inte uppfattas som ett regelverk för hur avtalen ska se ut. Avtalsmallen är tänkt som ett stöd och vägledning, när avtal ska upprättas. Utöver ovan inledning, som stöd för förberedelse, möjliggör avtalsmallen förutsättningar och behov.

I mallen framgår kommentarer om vilka delar i avtalet som är av stor vikt och som vi bör hantera på särskilt sätt. Det finns delar i avtalet som vi inte kan kompromissa om, av det skälet att vi inte ska hamna i en juridisk diskussion om avtalet är ett nyttjanderättsavtal eller ett lokalhyresavtal.

Vad gör vi om lokalhyresavtal är enda alternativet

Om hyresvärden med bestämdhet hävdar att det är lokalhyresavtal som ska tecknas och inget annat, så är det viktigt att komma ihåg att avtal inte bör skrivas alls om Hyresgästföreningen tvingas ta på sig ett ansvar som kan innebära att vi kan bli skadeståndsskyldiga och/eller på annat sätt drabbas av kostnader som våra medlemmar får stå för. Det är därför viktigt att avtalet klargör hur lokalerna ska göras tillgängliga för hyresgäster, hur ekonomiska överenskommelser ser ut, vilka som får vara i lokalerna, vems ansvar det är om en olycka är framme och hur avtalet kan sägas upp.

På följande sidor finns dels en mall för nyttjanderättsavtalet och dels ett förtydligande kring en del punkter, för att möjliggöra flexibilitet kring lokala förhållanden och villkor.

Mall: Avtal om verksamhets- och fritidslokaler

Parter: [BOSTADSFÖRETAGETS FIRMA],
org.nr [ORG.NR.] (Hyresvärden)
Hyresgästföreningen,
org nr. 802001-5106 (Föreningen)

Bakgrund:

Parterna har träffat överenskommelse om att Föreningen ska äga rätt att disponera lokaler att användas för verksamhet riktad mot Hyresvärdens hyresgäster. Hyresgästerna ska även äga rätt att låna lokalerna för fritidsändamål enligt regler och rutiner som ska fastställas särskilt. Med anledning av detta har parterna dag som nedan ingått följande avtal.

1. Definitioner

Med lokal avses enligt detta avtal kvarterslokal eller bostadslägenhet som nyttjas som kvarterslokal (eller fritidslokal) vilka disponeras av Föreningen respektive Hyresvärdens hyresgäster för bedrivande av verksamhet och för att upplåtas till enskild hyresgäst för fritidsändamål. Nedan kallas dessa enhetligt ”lokal”.

Med nyttjare avses enligt detta avtal hyresgäst till vilken lokaler upplåts i enlighet med vad som sägs nedan.

2. Avtalets tillämpningsområde

Detta avtal omfattar alla lokaler som vid varje given tidpunkt upp-
tas i bilaga 1 till detta avtal.

3. Nyttjares rätt

Rätt att nyttja lokal ska tillkomma varje hyresgäst som har hyresavtal på bostadslägenhet inom hyresvärdens bestånd och som fyllt 18 år.

4. Ordningsföreskrifter

Parterna ansvarar gemensamt för framtagande av ordningsföreskrifter för lokalernas nyttjande. Föreningen ansvarar för att nyttjare erhåller information om ordningsföreskrifterna i samband med upplåtelse. Överenskomna ordningsföreskrifter framgår av bilaga 3 till detta avtal.

5. Begränsningar i nyttjande

Samtliga lokaler upplåtes vederlagsfritt till nyttjarna. Lokalerna får

inte upplåtas för kommersiell verksamhet eller för partipolitiska eller religiösa aktiviteter.

6. Underhåll och fasta installationer

Hyresvärden ansvarar för yttre och inre underhåll av lokalerna, inkluderande lokalens ytter- och innerdörrar, ytskikt på golv, väggar, tak, köksinredning och badrumsinredning samt fasta installationer för vatten, avlopp och värme.

7. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för att lokalerna är fullt tillgängliga och uppfyller myndighetskrav och övriga gällande föreskrifter.

8. Lösa inventarier och möbler

Föreningen ansvarar för att hålla lokalerna utrustade med inventarier och möbler i den utsträckning som är erforderlig för att respektive lokal ska vara fullt brukbar för sitt ändamål.

9. Försäkring

Hyresvärden ansvarar för att lokalerna är försäkrade mot brand, stöld och övrig skada på lokalernas fasta inredning såsom specificerad i punkt 6 ovan.

10. Vederlag

Hyresvärden äger kompensera sig för det hyresbortfall Hyresvärden ådrar sig genom att upplåta lokal enligt detta avtal, genom att hyresbortfallet upptas som en kostnad/intäktsbortfall i underlagen för respektive års generella årliga hyresförhandling och som därmed täcks av hyrorna för samtliga bostadslägenheter som ingår i förhandlingen. I övrigt utgår inget vederlag till Hyresvärden för upplåtelsen av lokaler enligt detta avtal.

Hyresvärden ska i underlagen för varje års generell förhandling redovisa det beräknade hyresbortfallet för respektive lokal.

11. Upplåtelse

Föreningen ansvarar för att lokalerna upplåts till hyresgästerna. Föreningen ansvarar därvid för att utse en ansvarig bland hyresgästerna för respektive lokal med uppdraget att sköta bokning, tecknande av upplåtelseavtal med nyttjare samt hantering av nycklar till lokalen. Föreningen ansvarar för att lokalansvariga finns anträffbara för hyresgästerna i erforderlig utsträckning.

12. Upplåtelseavtal och nyttjares ansvar

Föreningen ansvarar för att skriftligt upplåtelseavtal tecknas med respektive nyttjare för varje upplåtelse tillfälle. Föreningen ansvarar för att nyttjare är kontrakterad bostadshyresgäst hos hyresvärden samt har fyllt 18 år.

13. Deposition

Oaktat punkt 5 ovan äger Föreningen uppbära deposition av nyttjare av fritidslokal. Depositionens storlek och rutiner beslutas av parterna i en särskild överenskommelse. Depositionen återlämnas till nyttjaren efter avslutad upplåtelse då nyttjaren återlämnat lokalen städad och i det skick den var före upplåtelsen. Vid konstaterad skadegörelse eller bristfällig städning äger Föreningen rätt att innehålla depositionen. Depositionen ska då användas till täckande av kostnader för åtgärd av skada eller bristfällig städning i lokalen.

14. Formalia

Detta avtal gäller från datum enligt nedan och tills vidare. Uppsägning av avtalet i sin helhet eller för omförhandling av avtalsvillkor görs skriftligen till motparten. För uppsägning av avtalet i sin helhet gäller ömsesidig uppsägningstid om 9 månader. Upphör förhandlingsordning eller boendeinflytandeavtal att gälla mellan parterna upphör även detta avtal att gälla från och med samma tidpunkt och i motsvarande omfattning.

Detta avtal är upprättat i två (2) exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

[ORT], [DATUM]

För [BOSTADSFÖRETAGETS FIRMA]

[BEHÖRIG FIRMATECKNARE]

För Hyresgästföreningen

[BEHÖRIG FIRMATECKNARE]

Förtydliganden mall

1. Definitioner

Notera att punkt 1 med fördel också kan innehålla mål och syfte med lokalerna, vilket t.ex. kan skapa samstämmighet i samverkan och även stötta den fortsatta dialogen kring lokalernas existens.

2. Avtalets tillämpningsområde

3. Nyttjares rätt

Notera att punkt 3 kan regleras annorlunda av parterna, t.ex. om det finns skäl att höja åldersgränsen.

4. Ordningsföreskrifter

5. Begränsningar i nyttjande

Klargör gärna om lokalen får lånas ut till boende i bostadsområdet eller även andra boende i närområdet. Klargör även om lokalen får lånas ut till andra föreningar, vars verksamhet bidrar till trivseln i området.

Notera att punkt 5 kan regleras annorlunda av parterna, t.ex. om viss kommersiell verksamhet tillåts (t.ex. loppis för alla hyresgäster).

Det är viktigt att inga fasta belopp nämns i avtalen (även om ingen hyra utgår), då hyresvärden kan hävda att hyran speglar en hyresförlust som bolaget gör och därmed riskera bli en juridisk tvistighet.

Rutiner och regler för uthyrning kan med fördel fastställas i en överenskommelse, som bilaga till avtalet.

6. Underhåll och fasta installationer

7. Myndighetskrav

I punkt 7 avses t.ex. krav på brandskydd och obligatoriska ventilationskontroller (OVK).

8. Lösa inventarier och möbler

9. Försäkring

Klargör med fördel i punkt 9 att hyresvärd ansvarar för installation av brandvarnare m.m. medan vi t.ex. ansvarar för att byta dess batterier. Vårt försäkringsbolag kräver lås av skyddsklass 1 samt brandvarnare.

10. Vederlag

Möjligtvis kan punkt 10 utgå, då punkt 6 klargör ansvarsfrågan och om hyresvärden inte kräver kompensation för hyresbortfallet.

11. Upplåtelse

12. Upplåtelseavtal och nyttjares ansvar

Punkt 12 är mycket viktig om t.ex. en olycka skulle ske, då krav på ersättning m.m. på grund av skador som kontrakterad (bostads)hyresgäst är ansvarig för är ett ärende mellan hyresvärd och hyresgäst. Klargör om t.ex. bostadshyresgäster i samma bostadsbolag men boende i närliggande område också får nyttja lokalen.

13. Deposition

Punkt 13 kan även vidareutvecklas i särskild överenskommelse, om önskemål finns.

14. Formalia

Med fördel kan även en punkt finnas vad gäller uppsägning av avtalet. Det är viktigt att det är ett tillsvidareavtal och om avtalet är avhängigt boendeinflytandeavtal eller avtal om förhandlingsordning. Alternativet skulle annars vara att årligen skriva nya avtal, vilket inte är att rekommendera. Uppsägning av avtalet (eller omförhandling av avtalsvillkoren) bör ske skriftligt till motparten. Uppsägningstiden kan med fördel vara minst ett halvår eller längre.

Bilaga 2 Inventering

Inventering och administration kvarterslokaler

Inventeringsverktyget bör kunna administreras av alla regioner, där uppdatering sker regelbundet. Verktyget bör också vara sökbart per region, per stad, på gata, LH-nummer osv.

Inventeringsverktyget bör innehålla följande variabler:

- LH-nummer
- LH-namn
- Adress och fastighetsbeteckning
- Bostadsbolaget
- Avtalsnummer eller hänvisning till avtal
- Lokalens användningsområde eller funktion
- Vem som är ansvarig för utlåning, inklusive kontaktuppgifter
- Eventuell bokningsrutin
- Existerande facebook-sida/hemsida m.m.
- Vem som får nyttja lokalen och för vad
- Lokalens yta
- Lokalens öppettider
- Max antal personer för nyttjandet
- Avgift för uthyrning och dispositionsavgift
- Typ av ekonomisk redovisning (från LH till regionen)
- Utrustning (t.ex. TV, dator osv.)
- Övernattningsmöjligheter
- Tillgång till wifi/projektor
- Kök eller pentry
- Lokalens marknadsföring*
- Säkerhetsgenomgång**
- Tillgänglighetsgenomgång***

*Inför uppdatering av marknadsföring kan det vara lämpligt att det finns information om det finns skyltar, kontaktuppgifter till LH, material för medlemsrekrytering m.m. OBS inklusive möjligheten vilka skyltar som kan kompletteras med t.ex. klistermärke med nya loggan och vilka som bör bytas ut.

**Fokuserar t.ex. om brandvarnare, brandskydd, nödutgång, första hjälpen kit, säkerhetslås klass 1, larm i lokalen m.m. finns.

***Fokuserar t.ex. om lokalen är rullstolsvänlig, om det finns trösklar i lokalen, om ljudslinga finns, om eventuella växter är allergifria och om rengöringsmedel är allergifria.

Bilaga 3 Marknadsföring

Marknadsföring kvarterslokaler

Nedan förslag kan dels ske i etapper (dvs t.ex. 100 LH i taget) och dels del-finansieras av bostadsbolag.

Paket MINI:

- Prisvärt wifi som LH kan teckna avtal med
- HGF-foldrar (bli medlem, upprustningar, ombildning etc)
- Flagga på lokal, ca 1,000:-

Summa: ca 1,000:- (beroende på skyltkostnad)

Paket BAS:

- Prisvärt wifi som LH kan teckna avtal med
- Profilkädder (ca 5 jackor á 700:-)
- HGF-foldrar (bli medlem, upprustningar, ombildning etc)
- Skylt (fasad) på lokal, ca 5,000:-
- Gatupratare 650:-

Summa: ca 4,650 -9,000:- (beroende på skyltkostnad)

För nedan två förslag vill vi betona att detta kan finnas (och finns redan i några regioner) som ett ”paket” att låna på regionkontoret. Det är troligtvis enbart vid vissa events som t.ex. beachflagga och roll-ups behövs.

Paket Mellan

- Prisvärt wifi som LH kan teckna avtal med
- Profilkädder (jacka), 700:-/st
- HGF-foldrar (bli medlem, upprustningar, ombildning etc)
- Skylt (fasad) på lokal, ca 5,000:-
- Gatupratare, 650:-
- Beachflagga, 1,000:-
- Roll-up, 1,000:-

Summa: ca 6,650:- - 11,000:-

Paket Plus

- Prisvärt wifi som LH kan teckna avtal med

- Profilkädrer, 700:-/st
- HGF-foldrar (bli medlem, upprustningar, ombildning etc)
- Skylt (skylt) på lokal, ca 5,000:-
- Gatupratere, 650:-
- Beachflagga, 1,000:-
- Roll-up, 1,000:-
- Tält, 6,500:-
- Kaffetermos/ryggsäck, 2,000-5,000:-
- Ipad/sidplatta, 3,000:-
- Mäss/podium, 2,100:-
- ”Give aways”: Nyckelring, reflex, sadelskydd, pennor, tygpåsar, 3,000:-

Summa: ca 28,000:-

Bilaga 4 Utbildning

Enhetlig utbildning lokalansvariga

Regler, riktlinjer m.m.

- Avtal för lokalen samt avtal med hyresgäst
- Mallar och rutiner
- Ansiktet utåt för hyresgästerna: förhållningssätt och beteende

Försäkring m.m.

- Krav som försäkringsbolaget ställer
- Kunskap kring wifi och andra teknisk utrustning
- Förhållningssätt kring uthyrning, tillgänglighetsfrågor m.m.

Lokalansvarig-uppdraget

- Värdegrund
- Verksamhet barn och unga (kompletterande utbildning)
- Konfliktlösning och krishantering

Lokalen – vår mötesplats

- Lokala mötesplatser en grund för lokal demokrati
- Förbättring och utveckling av verksamheten i lokalen
- Samverkan med andra föreningar