

# Regionens förhandlingsrutiner 2020

Beslutade av regionfullmäktige 24 november 2019, Gällande från 1 mars 2020

# SYFTE & MÅL

## Förhandlingsrutinerna syftar till:

# 1

- Att klargöra förhandlingsverksamhetens organisation i region Mitt med utgångspunkt i Hyresgästföreningens stadgar och övriga styrdokument.
- Att definiera och tydliggöra respektive organisationsleds ansvar och befogenheter sinsemellan och var för sig.
- Att skapa en plattform för uppföljning av förhandlingsverksamhetens mål. Målen anges av lagstiftning, kvalitetskriterierna för förhandlingsverksamheten, riksförbundets förhandlingsriktlinjer samt övriga för förhandlingsverksamheten förekommande styrdokument.
- Att skapa förutsättningar för aktiv dialog och deltagande för regionens medlemmar före, under och efter förhandlingar.

## Övergripande målsättningar för regionens förhandlingsverksamhet ska vara:

# 2

- Förhandlingsverksamheten ska bedrivas så att medlemmar och övriga hyresgäster har inflytande över hyressättningen och de hyresvillkor som hyran bestäms efter. Inflytande ska även gälla boendet och boendemiljön mellan förhandlingar.
- Vi ska föra dialog med medlemmar både inför och efter förhandlingarna kring medlemmarnas synpunkter på boendet och boendemiljön.
- Förtroendevalda i förhandlingsdelegationer och enskilda förhandlingsdelegater ska gemensamt med föreningsstyrelse planera, genomföra och följa upp medlemskontakter inför och efter förhandlingar.
- Förhandlingsdelegationer, enskilda förhandlingsdelegater och föreningsstyrelser ska samverka med övriga förtroendemannagrupper i frågor som rör förhandlingsverksamheten.

**3. UTGÅNGSPUNKTER**

**4. FÖRHANDLINGSORGANISATIONEN I REGION MITT**

# 3

## Förhandlingsverksamheten ska bedrivas utifrån vad som stadgas i

- Hyresgästföreningens stadgar
- Hyresgästföreningens kvalitetskriterier för förhandlingsverksamheten
- Riksförbundets förhandlingsriktlinjer
- Regionens förhandlingsrutiner
- Övriga för förhandlingsverksamheten relevanta styrdokument beslutade av riksförbundet, regionfullmäktige och/eller regionstyrelsen.
- Lag och myndighetsföreskrifter.

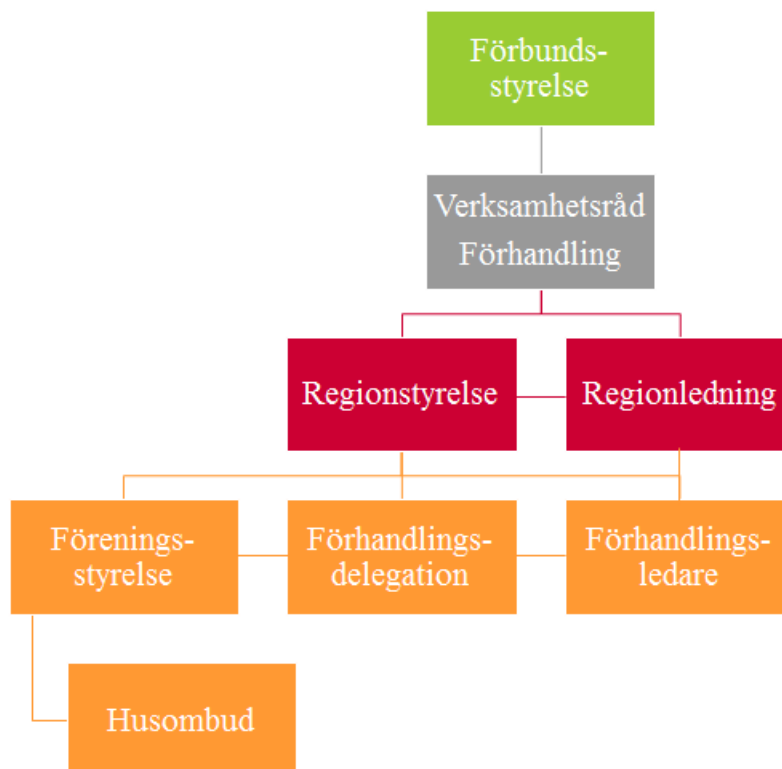
Hyresgästföreningen tecknar avtal om förhandlingsordning med hyresvärd och i förekommande fall med hyresvärd och organisation för fastighetsägare. Förhandlingsordningen omfattar alla lägenheter i den eller de fastigheter som förhandlingsordningen omfattar. Förhandlingsordningen gäller inte om parterna kommit överens om att enstaka lägenhet/-er ska undantas eller hyresgäst i lägenhet sagt upp förhandlingsklausulen för lägenheten.

Föreningsstyrelse och förhandlingsdelegation ansvarar gemensamt för att förhandlingsverksamheten samspelar med lokal boinflytandeverksamhet.

# 4

## Förhandlingsorganisationen i region Mitt

Hyresgästföreningens förhandlingsorganisation på förbunds nivå och inom region Mitt följer av bilden på nedan. Sedan följer beskrivning av roller, befogenheter och ansvar för respektive organisationsled i regionens förhandlingsorganisation.



# 5. REGIONEN

## 5

### Regionen

Förhandlingsordningen reglerar rättigheter och skyldigheter för båda parter. Om parterna inte uppfyller dessa kan de bli skyldiga att betala skadestånd. Regionstyrelsen och regionfullmäktige ansvarar därför för all förhandlingsverksamhet inom regionen. Det är regionstyrelsens ansvar att samordna det praktiska förhandlingsarbetet samt att hyressättningsarbetet genomförs på ett professionellt och systematiskt sätt med utgångspunkt i hyresgästernas värderingar. Regionstyrelsens ansvar innebär att

- Ansvara för att förhandlingsverksamheten följer styrdokument beslutade av riksförbundet
- Utse förhandlingsledare. Detta sker genom beslut av regionstyrelsen senast sista september varje år inför den kommande förhandlingsomgången. Regionstyrelsen kan delegera till regionchefen att mellan två regionstyrelsebeslut göra nödvändiga förändringar i förhandlingsledarnas områden. Detta för att säkerställa bemanningen på tjänstemannasidan och för att uppfylla Hyresgästföreningens personalansvar.
- Utbilda förhandlingsdelegationer och enskilda förhandlingsdelegater inom förhandlingsorganisationen samt att stå för kostnaderna för sådan utbildning.
- Ansvara för att ta över förhandlingsansvaret vid strandad förhandling. Vid strandad förhandling med allmännytta innebär detta att regionstyrelsen svarar för handläggningen av tvisten inför hyresmarknadskommittén. Vid strandad förhandling på privatsidan svarar regionstyrelsen för processen i hyresnämnd och att berörda medlemmars rätt bevakas. Regionstyrelsens ansvar fullgörs genom den utsedde förhandlingsledaren.
- Ansvara för årlig uppföljning av förhandlingarna innan 31 mars i de former som beslutas av regionstyrelsen.
- Ansvara för det operativa arbetet i förhandling där förhandlingsdelegation saknas. Detta ansvar fullgörs av den av regionstyrelsen utsedde förhandlingsledaren som på regionstyrelsens uppdrag beslutar om förhandlingsuppdrag.

# 6. FÖRHANDLINGSLEDARE

## 6

### FÖRHANDLINGSLEDARE

Förhandlingsledaren representerar regionen i förhandlingar och bevakar att de intentioner som finns från överliggande organisationsled får genomslag i förhandlingsarbetet. Förhandlingsledaren ska vara kunnig i lagar, myndighetsföreskrifter, avtal samt de styrdokument som berör förhandlingsverksamheten. Förhandlingsledarens uppgifter i förhandlingsverksamheten sammanfattas i följande sex punkter:

#### ● **Förberedande**

Förhandlingsledaren analyserar yrkanden och underlag från motparten samt tar fram analyser och förbereder Hyresgästföreningens underlag och bud för förhandlingen.

#### ● **Föredragande**

Förhandlingsledaren presenterar gjorda analyser och underlag för förhandlingsdelegationen och föreslår strategi för förhandling.

#### ● **Verkställande**

Förhandlingsledaren ansvarar för verkställandet av delegationens beslut om att ingå eller förkasta föreslagna förhandlingsöverenskommelser.

#### ● **Företräda regionen i processen vid strandad förhandling**

Vid strandad förhandling med allmännyttan innebär detta att föra

Hyresgästföreningens talan i processen inför hyresmarknadskommittén. Vi strandad privatförhandling innebär det att företräda medlemmar i processen inför hyresnämnd samt att bevaka deras talan inom ramen för de rutiner som förhandlingsverksamheten fastställer särskilt för dessa ärenden. Förhandlingsledaren ska hålla förhandlingsdelegation informerad om hur strandningsprocessen fortlöper.

#### ● **Utbildande**

Förhandlingsledaren ansvarar för förhandlingsdelegationernas utbildning inom ramen för det av regionstyrelsen beslutade utbildningsprogrammet samt genom kompetensutveckling i detaljfrågor i respektive delegations löpande arbete.

#### ● **Stödjande i opinionsbildnings-/ påverkansarbete**

Förhandlingsledaren stödjer förhandlingsdelegationer och föreningsstyreser i deras arbete med opinionsbildning och politisk påverkan kopplat till förhandlingarna. Där förhandlingsdelegation saknas företräder förhandlingsledaren regionstyrelsen i förhandling, genomför förhandlingar och beslutar om förhandlingsöverenskommelser på regionstyrelsens uppdrag. Det finns en särskild ansvarsförsäkring tecknad som omfattar all personal.

# 7. FÖRENINGSTYRELSEN

## 7

### Föreningstyrelsen

- Föreningstyrelse beslutar för vilka hyresvärdar och fastighetsförvaltningar det ska finnas förhandlingsdelegation. Föreningstyrelsen kan genom protokollfört beslut komplettera de förhandlingsdelegationer som valts på årsmöte under pågående verksamhetsåret, om rätten att göra det givits föreningstyrelsen genom beslut av årsmötet.
- Föreningstyrelsen utser en representant att ingå i varje förhandlingsdelegation inom föreningens verksamhetsområde. Föreningstyrelsens representanter i delegationerna ansvarar för att hålla föreningstyrelsen informerad om respektive delegations arbete.
- Föreningstyrelsen ska där det är passande planera och genomföra opinionsbildnings- och påverkansinsatser kopplat till förhandlingarna i samarbete med berörd(a) förhandlingsdelegation(er).
- Föreningstyrelsen genomför gemensamt med förhandlingsdelegationerna aktiviteter för att utveckla och förverkliga medlemmarnas möjligheter till inflytande över och delaktighet i förhandlingsverksamheten.

## 8

### Förhandlingsdelegation

#### **a** Val av förhandlingsdelegation

Förhandlingsdelegation kan väljas för hyresvärd, fastighetsförvaltning eller ombudsorganisation för hyresvärdar inom föreningens verksamhetsområde. Förhandlingsdelegationer väljs på årsmöte för de motparter som föreningstyrelsen beslutat att delegationer ska finnas för.

Den som väljs som ledamot av förhandlingsdelegation ska bo i lägenhet som omfattas av förhandling med den

motpart som delegationen väljs för. Medlem som innehar uppdrag som ledamot av förhandlingsdelegation bör inte samtidigt inneha uppdrag som ledamot i styrelsen eller ledningsfunktion hos den motpart medlemmen förhandlar mot. I sådana fall äger regionstyrelsen rätt att besluta om suspendering på grund av jäv i enlighet med Hyresgästföreningens stadgar punkt 2.4 och 2.5.

I enlighet med stadgarna kan årsmötet besluta att föreningstyrelsen får rätt



# 8. FÖRHANDLINGSDELEGATION

att komplettera med fler förhandlingsdelegationer och ytterligare ledamöter till förhandlingsdelegationer under pågående verksamhetsår. I förhandlingsdelegation ingår den förhandlingsledare som regionstyrelsen utsett. Förhandlingsdelegationer kan vid behov sammanträda gemensamt.

## **b** Delegationsordförande och liten delegation

Förhandlingsdelegation utser inom sig en ordförande. Delegationsordföranden är sammankallande och leder delegationens arbete. Om det till följd av antalet ledamöter i en förhandlingsdelegation eller på grund av andra omständigheter bedöms lämpligt, utser delegationen en liten delegation att tillsammans med förhandlingsledaren företräda förhandlingsdelegationen i förhandling med motparten. Antalet ledamöter som utses till liten delegation får

vara högst tre, samt styrelserepresentant och förhandlingsledare, och lilla delegationen får inte vara i majoritet inom förhandlingsdelegationen.

## **c** Förhandlingsdelegations befogenheter och uppgifter

Förhandlingsdelegationen fattar beslut om strategi och upplägg för förhandlingar med den hyresvärdspart delegationen är vald för. Detta ska ske inom ramen för överordnade styrdokument för förhandlingsverksamheten och de förhandlingsdirektiv som regionstyrelsen fastställer.

Förhandlingsdelegationen är beslutande instans i alla förhandlingsuppgörelser med hyresvärderna med stöd av de underlag förhandlingsledaren tar fram.

Förhandlingsdelegationen ansvarar för att beslut om förhandlingsöverenskommelse fattas med stöd av fullständiga underlag

och konsekvensanalyser. Förhandlingsdelegationen ska vara rådgivande för den lilla delegationen i alla frågor som rör det löpande förhandlingsarbetet.

## **d** Tecknande av förhandlingsöverenskommelse

Avtal innehållande förhandlingsöverenskommelse ska undertecknas av delegationsordföranden och förhandlingsledaren i förening, eller av förhandlingsledaren ensam om förhandlingsdelegationen delegerat den rätten till förhandlingsledaren genom beslut i justerat mötesprotokoll. Sådant delegeringsbeslut gäller som längst till nästkommande årsmöte.

## **e** Konstituerande möte

Förhandlingsledaren och delegationsordföranden från föregående verksamhetsår ansvarar gemensamt för att förhandlingsdelegation kallas till konstituerande möte senast vid utgången av första veckan i maj månad. Vid

konstituerande möte väljs delegationssordförande och vid behov en liten delegation för det nya verksamhetsåret. Regionens förhandlingsrutiner föredras och delegationens arbetsplan läggs fast (Se nedan!)

## **f** Arbetsplan

Arbetsplan för förhandlingsdelegation ska sträcka sig från det att delegationen är vald och fram till nästa årsmöte. Arbetsplanen ska innehålla:

- En mötesplan för förhandlingsdelegationen.
- En beskrivning av hur delegationen ska träffas när hyresvärden gjort förhandlingsframställan och under pågående generell förhandling fram till och med beslut om förhandlingsöverenskommelse.
- Medlemsaktiviteter i delegationens regi för att möjliggöra medlemmarnas delaktighet och inflytande i förhandlingsarbetet. Detta bör planeras i samklang med föreningsstyrelsens verksamhetsplan.
- En beskrivning av hur delegationen i övrigt organiserar medlemmarnas möjlighet att påverka

förhandlingarna tillsammans med föreningsstyrelsen.

## **g** Kompetensutveckling

Utbildning och kompetensutveckling av delegationen är en ständigt pågående process. Att ledamöterna deltar i regionens förhandlingsutbildningar är en del av detta. En annan del är utbildningsinslag i anslutning till delegationens sammanträden.

Delegationsordföranden har tillsammans med förhandlingsledaren ett huvudansvar för att det sker kompetensutveckling inom delegationen. Sådan kompetensutveckling bör regelbundet innehålla utbildning i innehållet i riksgemensamma och regionala styrdokument, rekommendationer och policys för förhandlingsverksamheten. Utöver det väljer förhandlingsdelegationen själv ämnen för fördjupning utifrån de behov som finns inom delegationens arbete.

## **h** Årscykel för en förhandlingsdelegation inom allmännyttan

Följande årsarbetscykel gäller generellt för alla förhandlingsdelegationer inom allmännyttan.

<b>Tidpunkt</b>	<b>Moment</b>
Mars	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Årsmöte där förhandlingsdelegationen väljs</li> </ul>
April – första veckan i maj	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konstituerande möte i förhandlingsdelegationen</li> </ul>
Maj – Juni	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möte för att gå igenom bostadsföretagets årsredovisning om delegationen är vald för allmännyttan.</li> <li>▪ Möte för att påbörja aktiviteter enligt delegationens arbetsplan.</li> </ul>
September	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Upptaktsmöte inför den kommande förhandlingsomgången.</li> <li>▪ Förbundets riksupptakt via webben</li> <li>▪ Länsvisa förhandlingskonferenser för föreningsordföranden, delegationsordföranden och små delegationer.</li> </ul>
Oktober – Mars	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De generella hyresförhandlingarna – återkommande möten i förhandlingsdelegationen i den utsträckning förhandlingarna kräver och i den omfattning delegationen beslutat i sin arbetsplan.</li> </ul>
Februari	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regional uppföljning av den gångna förhandlingsomgången.</li> </ul>
Mars	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Årsmöte där kommande verksamhetsårs förhandlingsdelegation väljs.</li> </ul>

## i Årscykel för en förhandlingsdelegation på privatsidan

Följande årsarbetscykel gäller generellt för alla förhandlingsdelegationer inom det privata beståndet.

Tidpunkt	Moment
Mars	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Årsmöte där förhandlingsdelegationen väljs</li> </ul>
April – första veckan i maj	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konstituerande möte i förhandlingsdelegationen</li> </ul>
Maj – Juni	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Möte för att gå igenom läget efter föregående förhandlingsomgång med fokus på de frågor som är av betydelse för privatsidan på orten och hos den aktuella hyresvärderna i synnerhet.</li> </ul>
September	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Upptaktsmöte inför den kommande förhandlingsomgången.</li> <li>▪ Förbundets riksupptakt via webben</li> <li>▪ Länsvisa förhandlingskonferenser för föreningsordföranden, delegationsordföranden och små delegationer.</li> </ul>
Oktober – Mars	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De generella hyresförhandlingarna – återkommande möten i förhandlingsdelegationen i den utsträckning förhandlingarna kräver och i den omfattning delegationen beslutat i sin arbetsplan.</li> </ul>
Februari	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Regional uppföljning av den gångna förhandlingsomgången.</li> </ul>
Mars	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Årsmöte där kommande verksamhetsårs förhandlingsdelegation väljs.</li> </ul>

## Enskild förhandlingsdelegat

Om endast en medlem väljs som ledamot av förhandlingsdelegation för en hyresvärd eller för en fastighetsförvaltning eller för ombudsorganisation för hyresvärdar ska denne ha närvarorätt vid förhandling, men inte beslutanderätt. Förhandlingsledare ska dock inhämta enskild förhandlingsdelegats yttrande innan förhandlingsöverenskommelse tecknas. Om enskild förhandlingsdelegat reserverar sig mot beslut om förhandlingsöverenskommelse skall detta antecknas skriftligen av förhandlingsledaren och reservationen läggas till dokumentationen i förhandlingsärendet.

Enskild förhandlingsdelegat ska fungera som en kontaktlänk mellan medlemmarna och föreningens förhandlingsverksamhet. Delegaten ska inhämta medlemmars synpunkter inför förhandling, delta i medlemsaktiviteter med anledning av förhandlingarna och vara föreningen behjälplig att kommunicera förhandlingsresultat till medlemmarna.

Enskild förhandlingsdelegat kan men behöver inte upprätta skriftlig arbetsplan för sitt arbete.

Medlem som innehar uppdrag som enskild förhandlingsdelegat bör inte samtidigt inneha uppdrag som ledamot i styrelsen eller ledningsfunktion hos den motpart medlemmen förhandlar mot. I sådana fall äger regionstyrelsen rätt att besluta om suspendering på grund av jäv i enlighet med Hyresgästföreningens stadgar punkt 2.4 och 2.5.


## Kommunövergripande förhandlingsråd

Kommunövergripande förhandlingsråd väljs av Hyresgästföreningens årsmöte eller av föreningsstyrelse efter delegeringsbeslut från årsmöte. Ledamot av förhandlingsråd ska vara medlem och bosatt i den kommun där förhandlingsrådet sitter. Den av regionstyrelsen utsedde förhandlingsledaren samt en ledamot av föreningsstyrelsen i kommunen ska ingå i förhandlingsrådet.

Förhandlingsrådet träffar kommunövergripande ramavtal med motparter och motpartsorganisationer samt skapar kommunövergripande policys för förhandlingsverksamheten inom ramen för överordnade styrdokument och beslut. Vid konflikt mellan beslut fattat av förhandlingsdelegation och beslut fattat av förhandlingsråd ska delegationsbeslutet äga företräde.



## 11 Förhandlingsarbetets kontinuitet



En betydande del av regionens arbete med de generella årliga förhandlingarna, såväl för allmännyttan som för det privata beståndet, sträcker sig över tiden för föreningarnas årsmöten. För att undvika avbrott i förhandlingsarbetet och för att säkra kontinuiteten i förhandlingsverksamheten ska förhandlingsdelegation eller de/det husombud som varit vald för viss hyresvärd eller organisation av hyresvärdar då förhandlingen med respektive motpart inleddes ha kvar sitt uppdrag till dess att förhandlingsöverenskommelse tecknats eller förhandlingarna avslutats genom frånträdande.

## 12 Förhandlingsuppföljning

Alla som deltagit i de årliga generella hyresförhandlingarna ska kunna lämna synpunkter på hur förhandlingarna genomförts och på de sakfrågor som stått i fokus under förhandlingarna. Föreningsstyrelser, utvecklingsgrupper och lokala hyresgästföreningsstyrelser samt ledamöter av utsedda arbetsgrupper ska också ha den möjligheten.

Regionstyrelsen beslutar om formerna för förhandlingsuppföljningen. Förhandlingsuppföljningen ska vara genomförd senast 31 mars varje år för den gångna förhandlingsomgången.

