

Samtliga motioner med förbundsstyrelsens utlåtanden

I detta dokument hittar du samtliga motioner som inkommit till förbundsstämman 2025 med förbundsstyrelsens utlåtanden.

Motionerna är indelade i "häften" efter block och underområden. Varje häfte motsvarar ett underområde och återfinns på en egen underpunkt på dagordningen i Easymeet.

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

Förbundsstämma

Motion 1

I detta häfte hittar du motion 1, som behandlas tillsammans med arbetsordningen i blocket *Inledning*.

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

Motion 1 (# 106)

Motionen kommer ifrån: Eva Sten

Talartid under stämman

Under de senaste stämmorna har talartiden varit satt till 3 minuter per inlägg och totalt 12 minuter under hela stämman per ombud. Detta för att stämman ska vara en demokratisk process. Tyvärr har det fungerat dåligt och talartiden har kortats flera gånger under stämmans förhandlingar.

Det är viktigt att alla ärenden under stämman, motioner och dokument som ska beslutas om ska få samma värde och samma förutsättningar. Möjligheten att nyttja sin talartid måste vara likvärdig oavsett på vilken punkt man vill begära ordet.

För att uppnå en demokratisk process likvärdig över hela stämman måste talartiden stramas åt redan från början.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att talartiden sätts till 2 minuter per inlägg.

att talartiden sätts till totalt 10 minuter under hela stämman per ombud.

Yttrande

Hyresgästföreningen Örebro-Lekeberg ställer sig bakom motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 1

Motionären beskriver att talartiderna på stämman inte fungerat tillfredsställande och föreslår att de kortas, till två minuter per inlägg respektive tio minuter totalt i plenum.

Förbundsstyrelsen förstår motionärens resonemang, och det stämmer som motionären skriver att talartiden fått kortas ned under förhandlingarna på tidigare stämmor.

Talartiden beslutas av röstberättigade ombud och förbundsstyrelseledamöter på varje stämma som en del av arbetsordningen. Det kan skilja sig från en förbundsstämma till en annan hur många motioner, program och andra beslut som ska fattas, hur långa debatterna blir och hur mycket förhandlingstid som står till förfogande. För att kunna anpassa oss anser förbundsstyrelsen att beslut om talartid fortsatt ska hanteras inom ramen för arbetsordningen.

Även när talartiden kortas ner vid behov under stämmans gång så är ett beslut som ombuden och förbundsstyrelsen fattar – oftast på förslag av mötespresidiet. Det är ett viktigt verktyg för presidiet att kunna föreslå en justerad talartid under stämmoförhandlingarna. De ansvarar för att planera stämmans arbete så att alla debatter och beslut hinns med på utsatt tid, och ibland kräver detta att debatterna snabbas på.

Förbundsstyrelsen uppmuntrar de ombud som vill ha andra talartider än de föreslagna att yrka på det när arbetsordningen antas, i början av stämman!

Förbundsstyrelsen vill också resonera lite kort kring de talartider vi föreslår till denna stämma: tre minuter per inlägg och tolv för hela stämman.

Tre minuter per inlägg kan tyckas både långt och kort. Å ena sidan kan man få mycket sagt under tre minuter – å andra sidan har alla inte lätt att formulera sig kortfattat. Det kan också vara svårt att förbereda exakt vad man vill säga samtidigt som man vill följa med i pågående debatt. För att inte tala om att det kan vara nervöst för många att ställa sig och tala inför hela stämman. Förbundsstyrelsen anser att tre minuter som utgångspunkt är en bra balans mellan att ge tillräckligt med tid att uttrycka sin mening, och att ge ombud ett incitament att hålla inläggen korta och tydliga.

Tolv minuter totalt kan likaså kännas som väldigt lite tid, när förbundsstämman pågår i flera dagar. Men om varje ombud skulle använda hela sin talartid skulle det bli 30 timmar – och då är inte förbundsstyrelsens eller presidiets inlägg medräknade, eller den tid som läggs på rundabordssamtal. Och det är ju just samtalen kring borden som är centrala i vår metod för stämman.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Hyresgästföreningens politiska program

Motionerna 2–8 – Hyresgästföreningens politiska program

I detta häfte hittar du de motioner som behandlas tillsammans med Bostadspolitiskt program och Hyresgästernas val i blocket *Hyresgästföreningens politiska program*.

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

Motion 2 (# 132)

Motionen kommer ifrån: Frölunda

Lobba för att förändra bruksvärdesprincipen så att läge inte räknas in i den för Sveriges Allmännyttor

Enligt bruksvärdesprincipen bestäms en hyra efter en rad olika faktorer varav en är det geografiska läget vilket blir en subjektiv bedömning av ett läges attraktivitet. Ju attraktivare ett läge bedöms vara, desto högre borde hyran bli, trots att standarden på själva byggnaden och lägenheten skulle kunna vara mycket sämre än i ett "oattraktivt" läge.

Konsekvensen av detta blir att segregeringen i samhället ökar och spär på klasskillnaderna vilket går emot våra värderingar som finns nedskrivna i våra stadgar och 10 punktsprogrammet. Vore det inte fint att kunna med ett lågavlönat, men samhällsviktigt arbete ändå med kötid (vilket är det mest rättvisa) kunna bo i "attraktiva" lägen som innerstan i större samhällen där vanligtvis endast högavlönade individer kunnat bo? Det hade bidragit till ett rikare liv för alla i samhället. Bruksvärdesprincipen är lagstadgad men Hyresgästföreningen kan och bör prioritera att förändra lagen när det gäller Sveriges Allmännyttor.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen lägger till i "Bostadspolitikens A – Ö" att hyresgästföreningen anser att "läge" inte bör räknas med i bruksvärdesprincipen när det gäller Sveriges Allmännyttor
- att** Hyresgästföreningen tillsätter en arbetsgrupp som aktivt lobbar politiken till att förändra lagen så att läge inte räknas in i bruksvärdesprincipen när det gäller Sveriges Allmännyttor

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 2

Motionären föreslår att läge inte ska ingå som en parameter i bruksvärdet och att Hyresgästföreningen ska lobba mot politiken för att ändra detta.

En lägenhets bruksvärde bestäms av bland annat dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Samtliga faktorer ska utgå från allmänna värderingar och inte individuella värderingar och behov.

Förbundsstyrelsen menar att bruksvärdesprincipen är viktig och en starkt bidragande

faktor till den höga kvalitet som finns på den svenska hyresmarknaden. Den tillsammans med att likadana lägenheter ska ha lika hyra är en garant för att hyran är rimlig oavsett om den är allmännyttig eller privat. Läget är en av flera faktorer som hyresgäster i allmänhet sätter värde på. Att som motionären föreslår övergå till en modell där allmännyttans lägenheter bedöms utan att hänsyn tas till läge skulle vara att gå emot hyresgästernas allmänna värderingar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 3 (# 145)

Motionen kommer ifrån: Västra

Förändra bruksvärdesprincipen så att läge inte räknas in i den för Sveriges Allmännyttor

Enligt bruksvärdesprincipen bestäms en hyra efter en rad olika faktorer varav en är det geografiska läget vilket blir en subjektiv bedömning av ett läges attraktivitet. Ju attraktivare ett läge bedöms vara, desto högre borde hyran bli, trots att standarden på själva byggnaden och lägenheten skulle kunna vara mycket sämre än i ett "oattraktivt" läge.

Konsekvensen av detta blir att segregeringen i samhället ökar och spär på klasskillnaderna vilket går emot våra värderingar som finns nedskrivna i våra stadgar och 10 punktsprogrammet. Vore det inte fint att kunna med ett lågavlönat, men samhällsviktigt arbete ändå med kötid (vilket är det mest rättvisa) kunna bo i "attraktiva" lägen som innerstan i större samhällen där vanligtvis endast högavlönade individer kunnat bo? Det hade bidragit till ett rikare liv för alla i samhället.

Bruksvärdesprincipen är lagstadgad men Hyresgästföreningen kan och bör prioritera att förändra lagen när det gäller Sveriges Allmännyttor.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen lägger till i "Bostadspolitikens A – Ö" att hyresgästföreningen anser att "läge" inte bör räknas med i bruksvärdesprincipen när det gäller Sveriges Allmännyttor

att Hyresgästföreningen tillsätter en arbetsgrupp som aktivt lobbar politiken till att förändra lagen så att läge inte räknas in i bruksvärdesprincipen när det gäller Sveriges Allmännyttor

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 3

Motionären föreslår att läge inte ska ingå som en parameter i bruksvärdet och att Hyresgästföreningen ska lobba mot politiken för att ändra detta.

En lägenhets bruksvärde bestäms av bland annat dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Förmåner som påverkar bruksvärdet kan vara tillgång till hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetsservice, garage och biluppställningsplats. Även faktorer som husets allmänna läge, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Samtliga faktorer ska utgå från allmänna värderingar och inte individuella värderingar och behov.

Förbundsstyrelsen menar att bruksvärdesprincipen är viktig och en starkt bidragande faktor till den höga kvalitet som finns på den svenska hyresmarknaden. Den tillsammans med att likadana lägenheter ska ha lika hyra är en garant för att hyran är rimlig oavsett om den är allmännyttig eller privat. Läget är en av flera faktorer som hyresgäster i allmänhet sätter värde på. Att som motionären föreslår övergå till en modell där allmännyttans lägenheter bedöms utan att hänsyn tas till läge skulle vara att gå emot hyresgästers allmänna värderingar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 4 (# 131)

Motionen kommer ifrån: Frölunda

Normera efter medianhyra och inte högsta hyra i likvärdiga objekt vid differentiering

För närvarande normerar vi efter högsta hyran på likvärdiga objekt vid differentiering, hur kan det ha tillåtits av Hyresgästföreningen? Det är ju en inbyggd garanti för att hyrorna alltid kommer höjas och är marknadshyra i förklädning. Det är självklart att hyran borde normeras efter medianhyran på likvärdiga objekt.

Hyresgästföreningen har vid denna fråga varit sovande vid ratten då det inte stämmer med våra värderingar och 10 punktsprogram, något måste göras. Tyvärr är detta lagstadgat men hyresgästföreningen kan ändå långsiktigt påverka för att få till en förändring.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen lägger till i "Bostadspolitikens A – Ö" att hyresgästföreningen anser att förhandlad hyra vid differentiering ska normeras efter medianhyran på likvärdiga objekt
- att** Hyresgästföreningen prioriterar denna fråga genom att tillsätta en arbetsgrupp som aktivt lobbar politiken till att förändra lagen så att hyran normeras efter medianhyran och inte högsta hyran

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 4

Motionären vill att hyran vid förhandling och i lagstiftning ska utgå från medianhyran för likvärdiga objekt och inte från högsta hyran.

Den part som vill förändra en hyra och inte kan komma överens med sin motpart kan vända sig till hyresnämnden för att få en bruksvärdering. När hyresnämnden gör en bruksvärdering säger hyreslagen att likadana lägenheter ska ha lika hyra. Om det finns flera jämförelseobjekt med olika hyra ska det vara den högsta hyran som är normerande.

Förbundsstyrelsen uppfattar det som att det som borde ändras i lagstiftningen är att den högsta hyran inte är normerande utan att det är den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara objekt som är normerande. Arbete pågår hela tiden för att försöka förbättra hyresgästernas rättigheter. Det innefattar bland annat frågan om den högsta hyran ska vara normerande eller inte. I Hyresgästföreningens 10-punktsprogram för en hållbar bostadspolitik nämns bland annat att politiken behöver påverkas så att påtaglighetsrekvisitet fasas ut. Det är förbundsstyrelsens mening att påtaglighetsrekvisitet är orsaken till att det är den högsta hyran som är normerande vid prövningar i hyresnämnden.

Förbundsstyrelsen vill i sammanhanget passa på att påminna om att hyror och bruksvärdet i huvudsak avgörs genom kollektiva förhandlingar och inte genom prövningar i hyresnämnden. I våra kollektiva förhandlingar ska ingången alltid vara att det är genomsnittliga hyror som är normerande. Minst lika viktigt som att påtaglighetsrekvisitet avskaffas är det interna arbetet med en gemensam struktur för hyresdata och att arbeta för systematisk hyressättning. Ju mer vi vet om varje lägenhets kvaliteter desto mer krävs det för att kunna göra jämförelser som riskerar att driva upp hyresnivåer.

Motionären lyfter viktiga frågeställningar men förbundsstyrelsen arbetar redan idag för att påtaglighetsrekvisitet ska avskaffas och anser inte att en speciell arbetsgrupp behövs. Därför anser förbundsstyrelsen att att-sats 1 och 2 ska avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 5 (# 144)

Motionen kommer ifrån: Västra

Normera efter medianhyra och inte högsta hyra i likvärdiga objekt vid differentiering

För närvarande normerar vi efter högsta hyran på likvärdiga objekt vid differentiering, hur kan det ha tillåtit av Hyresgästföreningen? Det är ju en inbyggd garanti för att hyrorna alltid kommer höjas och är marknadshyra i förklädnad. Det är självklart att hyran borde normeras efter medianhyran på likvärdiga objekt.

Hyresgästföreningen har vid denna fråga varit sovande vid ratten då det inte stämmer med våra värderingar och 10 punktsprogram, något måste göras. Tyvärr är detta lagstadgat men hyresgästföreningen kan ändå långsiktigt påverka för att få till en förändring.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen lägger till i "Bostadspolitikens A – Ö" att hyresgästföreningen anser att förhandlad hyra vid differentiering ska normeras efter medianhyran på likvärdiga objekt

att Hyresgästföreningen tillsätter en arbetsgrupp som aktivt lobbar politiken till att förändra lagen så att hyran normeras efter medianhyran och inte högsta hyran

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 5

Motionären vill att hyran vid förhandling och i lagstiftning ska utgå från medianhyran för likvärdiga objekt och inte från högsta hyran.

Den part som vill förändra en hyra och inte kan komma överens med sin motpart kan vända sig till hyresnämnden för att få en bruksvärdering. När hyresnämnden gör en bruksvärdering säger hyreslagen att likadana lägenheter ska ha lika hyra. Om det finns flera jämförelseobjekt med olika hyra ska det vara den högsta hyran som är normerande.

Förbundsstyrelsen uppfattar det som att det som borde ändras i lagstiftningen är att den högsta hyran inte är normerande utan att det är den genomsnittliga hyresnivån för jämförbara objekt som är normerande. Arbete pågår hela tiden för att försöka förbättra hyresgästernas rättigheter. Det innefattar bland annat frågan om den högsta hyran ska vara normerande eller inte. I Hyresgästföreningens 10-punktsprogram för en hållbar bostadspolitik nämns bland annat att politiken behöver påverkas så att påtaglighetsrekvisitet fasas ut. Det är förbundsstyrelsens mening att påtaglighetsrekvisitet är orsaken till att det är den högsta hyran som är normerande vid prövningar i hyresnämnden.

Förbundsstyrelsen vill i sammanhanget passa på att påminna om att hyror och bruksvärdet i huvudsak avgörs genom kollektiva förhandlingar och inte genom prövningar i hyresnämnden. I våra kollektiva förhandlingar ska ingången alltid vara att det är genomsnittliga hyror som är normerande. Minst lika viktigt som att påtaglighetsrekvisitet avskaffas är det interna arbetet med en gemensam struktur för hyresdata och att arbeta för systematisk hyressättning. Ju mer vi vet om varje lägenhets kvaliteter desto mer krävs det för att kunna göra jämförelser som riskerar att driva upp hyresnivåer.

Motionären lyfter viktiga frågeställningar men förbundsstyrelsen arbetar redan idag för att påtaglighetsrekvisitet ska avskaffas och anser inte att en speciell arbetsgrupp behövs. Därför anser förbundsstyrelsen att att-sats 1 och 2 ska avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 6 (# 129)

Motionen kommer ifrån: Södermalm

Verka för återinförda bruksvärdesregler om Allmännyttan till självkostnad och som hyresledande

Bruksvärdessystemet håller inte längre hyrorna nere. Sedan AllBolagen infördes och jämförelse inte längre görs med likvärdiga lägenheter i en allmännytta som drivs utan vinstsyfte är reglerna istället hyresdrivande. Det är dags att kräva en återgång till det system som fanns före 2011. Bestämmelserna från 2011 infördes med argumentet att EU:s statsstödsregler satte stopp för en allmännytta som drevs med självkostnad utan vinstsyfte. Idag har alla länder bostadskris och det finns en beredskap i EU att ompröva statsstödsreglerna.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Riksförbundet inför valet lyfter fram att avskaffa kravet på vinstsyfte i allmännyttan
- att** Riksförbundet inför valet lyfter fram att gå tillbaka till ett bruksvärdessystem som håller hyrorna nere genom att allmännyttan åter blir hyresledande

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 6

Motionären vill att Allbolagen avskaffas och att allmännyttan går tillbaka till att vara självkostnadsorienterad och hyresnormerande.

Den svenska modellen på hyresmarknaden är unik och består av en allmännytta som är öppen för alla, inte endast låginkomsttagare, och ett privat hyresbestånd som ryms inom samma hyressättningssystem som det kommunalt ägda. Bakgrunden till Allbolagen, som motionärerna kritiserar, är att den svenska modellen anmäldes till EU-kommissionen av Fastighetsägarna för brott mot statsstödsreglerna år 2005. Fastighetsägarna menade att allmännyttan bedrev oschysst konkurrens, dels genom att få regelrätta stöd från kommunen, dels mer indirekt genom att kommunen inte ställde affärsmässiga avkastningskrav på verksamheten. Eftersom allmännyttan samtidigt var hyresnormerande, behövde privata aktörer anpassa sig till de hyresnivåer som framförhandlades med allmännyttan, hyresnivåer som man menade hölls konstlat låga pga ovannämnda direkta och indirekta stöd.

Det gick aldrig till prövning eftersom Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta sökte och fann en kompromiss, som sen blev lagstiftning varpå anmälan drogs tillbaka. Kompromissen utgjordes av två stora principiella förändringar. Det ena var att allmännyttan skulle vägledas av affärsmässiga principer, såväl som av ett allmännyttigt syfte. Det

andra var att allmännyttans hyresnormerande roll ersattes av en princip om att bruksvärdet utgörs av alla förhandlade hyror, vilket alltså likställde allmännyttiga och privata hyror.

I stora drag ställde fastighetsägarnas anmälan det svenska systemet inför två alternativ.

Antingen smalna av allmännyttan till att riktas in mot låginkomsttagare, och därmed skilja på hyressättning för det allmännyttiga och det privata beståndet. Detta hade alldeles säkert resulterat i marknadshyror för det privata beståndet, och att allmännyttan blev social housing, sociala bostäder.

Det andra alternativet var att i stället försöka bevara en sammanhållen hyresmarknad där allmännyttan och det privata beståndet hyressätts genom bruksvärdessystemet i kollektiva förhandlingar, men att då göra kompromisser med själva definitionen av en allmännytta.

Vi valde det senare.

Förbundsstyrelsen menar att anledningarna bakom kompromissen kvarstår, och att det inte finns någon anledning att ompröva den i dagsläget. Statsstödsreglerna hindrar inte kommunerna från att ha en allmännytta som drivs med självkostnad och utan vinstkrav. Det som statsstödsreglerna hindrar, är att tvinga in privata aktörer i samma hyressättningssystem som en allmännytta som bedrivs med självkostnadsprincip och utan vinstkrav.

Förbundsstyrelsen menar också att Allbolagen erbjuder en stor flexibilitet och utrymme för det kommunala bostadsbolaget på orten att agera allmännyttigt. Som organiserade hyresgäster ska vi använda oss av den möjligheten.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 7 (# 141)

Motionen kommer ifrån: Solna

Mer fysisk kamp i HGF

Hyresvärdarna sitter på pengarna och kan köpa propaganda för att trumfa igenom sin bostadspolitik. Se tex Fastighetsägarnas kampanj inför de senaste årliga förhandlingarna. De nuvarande lagstiftarna gör ingenting för att stödja en rättvisare bostadspolitik. Tvärt om. Lagen om skiljemän hotar hela förhandlingssystemet, och utredningar som pekar på behovet av att öka hyresgästernas ställning läggs på hyllan eller röstas ner i riksdagen.

Hyresgästföreningen har tre fördelar. Vi är många, vi finns överallt och vi har rättvisan på vår sida. Forskningen visar också att i rättvisa, egalitära samhället har alla människor det bättre. Dvs, mindre klyftor mellan människor gör samhället bättre för alla.

Eftersom vi numera som hyresgäster endast är 1/3 av de röstande så måste vi gå ut och vinna fler för vår sak. Vi har en tidning – det är bra och vi kan använda sociala medier för att sprida vårt budskap. Men vi kan också gå ut på gatorna och visa rent fysiskt, inte bara vårt missnöje utan också att det finns en bättre väg framåt. Det var så folkrörelserna gjorde när det begav sig och det stärker också vår självbild högst betydligt när vi agerar fysiskt.

Vi har i Solna under fem år demonstrerat utanför fullmäktige med plakater och flygblad, namninsamling och samtal. Man vet nu att vi inte viker ner oss när vi har rimliga krav, i vårt fall att stoppa allmännyttans förslag till renovering. Våra insatser bidrog sannolikt till ett maktskifte i Solna. Det innebär och att man nu drar ner på den totalrenovering som Hovrätten godkände. Liknande erfarenheter finns genomgående vid lokal kamp mot renoveringar i olika delar av Sverige

MEN vi kan också agera fysiskt regionalt och centralt. Det kan även ske i samverkan med andra organisationer för tex pensionärer och byggnadsarbetare som drabbas särskilt hårt av nuvarande brister i bostadspolitik.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** förbundet mobiliserar medlemmarna i demonstrationer och manifestationer för att få gehör för våra frågor
- att** förbundet särskilt tar med ovanstående i sin strategi för valåret 2026 med en tydlig handlingsplan hur detta skall organiseras

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 7

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska mobilisera medlemmar för manifestationer och demonstrationer för att göra hyresgästernas röst hörd för en rättvisare bostadspolitik.

Precis som motionären nämner sker demonstrationer och manifestationer runt om i landet som arrangeras och organiseras från Hyresgästföreningen. Hyresgästföreningen ska alltid driva på politiken för en bättre, rättvisare och Hyresgästvänligare politik och gör så runt om i hela landet. Under året har Hyresgästföreningen synts på gator och torg i form av manifestationer i protest mot utförsäljningar, för tryggare områden och för att skapa en mer jämställd bostadsmarknad.

Förbundsstyrelsen instämmer att det krävs mer satsningar kring fysiskt kampanjande för att lyfta hyresgästernas viktigaste frågor på den politiska dagordningen inför valet 2026 och ställer sig därför bakom att-sats 2 för att komma med en tydlig handlingsplan inför valet för att organisera mer fysiskt kampanjande för hyresgästernas bästa.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att bifalla att-sats 2.

Motion 8 (# 50)

Motionen kommer ifrån: Per-Markus Risman

Sveriges hyresgäster behövs i försvarsdebatten!

Sverige befinner sig i en av de mest utmanande säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och genomför nu den största militära upprustningen i modern tid. I en allt osäkrare värld, där stormakter som Ryssland, Kina och USA agerar alltmer aggressivt, ställs nya krav på Sveriges förmåga att skydda sina medborgare.

En del av upprustningen som ofta hamnar i skuggan av den militära debatten är civilförsvaret. Detta omfattar allt från cybersäkerhet och sjukvårdens motståndskraft vid kris och krig till livsmedels- och vattenberedskap samt utbyggnad och upprustning av skyddsrum.

Vid en första anblick kanske det inte känns självklart att Hyresgästföreningen ska delta i denna diskussion, men det finns två starka skäl till att vi bör göra det.

För det första besitter vi och våra medlemmar värdefull expertis som är avgörande för en stark beredskap. Det handlar inte bara om kunskap om våra bostadsområden och de nätverk vi utgör, utan också om insikter i hyresgästers levnadsvillkor – en kunskap som är central i kris- och krigssituationer.

För det andra utgör vi en unik röst i den politiska debatten. Ingen annan organisation representerar hyresgästerna i Sverige på det sätt vi gör. Ingen annan företräder det breda brukarperspektivet på bostadsmarknaden. Den rösten måste höras i försvarsdebatten – särskilt när det gäller frågor om hyresgästers personliga beredskap och hur deras bostäder ska anpassas för att möta framtida kriser.

I slutändan handlar det om detta. När krav ställs på att varje hushåll ska ha beredskapslager, måste vi lyfta frågan – hur ska våra medlemmar ha råd med det när hyrorna samtidigt chockhöjs?

När skyddsrum i nyproduktion blir ett krav, behövs vår expertis – hur ska det genomföras utan att hyrorna blir orimligt höga?

När krisen slår till vet vi att det är våra lokala hyresgästföreningar som ofta blir den första kontaktpunkten – oavsett om det handlar om en pandemi, en brand eller en framtida krigssituation.

Detta är perspektiv och kunskaper som ingen annan kan erbjuda.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen tar fram ett civilförsvarspolitiskt program.

Yttrande

Föreningsstyrelsen Uppsala-Knivsta tillstyrker motionen.

Motionen pekar på en viktig fråga. I en alltmer osäker värld där vi har krig, desinformation och sabotage mot vår infrastruktur är det viktigt att hela samhället är medvetet om och aktivt deltar. Skriften från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) "Om krisen eller kriget kommer" har tyvärr i allt för stor utsträckning utgått från att hela befolkningen bor i småhus. Förslagen på att klara en kris utgår från att förvara brandfarliga vätskor, stora mängder vatten och möjlighet att laga mat utomhus. Hyresgästföreningen behöver vara en mer aktiv röst i denna fråga och uppmärksamma MSB på de förutsättningar boende i flerbiljshus har.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 8

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska ta fram ett civilförsvarspolitiskt program. Förbundsstyrelsen instämmer med motionären att Hyresgästföreningen kan spela en stor roll för att lyfta frågan och driva frågan om den civila beredskapen. I en tid av ökad osäkerhet och militära hot är det tydligt att det inte bara handlar om att stärka den mili-

tära förmågan, utan även att säkerställa att civilsamhället är rustat för att möta potentiella kriser, inklusive pandemier, naturkatastrofer och konflikter.

Hyresgästföreningens deltagande i debatten kring beredskap är relevant av flera skäl. Vi känner till våra områden, vi har bra överblick över skyddsrum och har lokaler i många områden och kan spela en stor roll för att utbilda och stärka hyresgästers civila beredskap.

I en allt mer osäker värld, där vi ser allt större hot och kriser, är det avgörande att hela samhället, inklusive bostadssektorn, är förberett.

Hyresgästföreningen driver redan idag ett arbete kring civil beredskap i samarbete med bland annat MSB och Röda Korset. Hyresgästföreningen har gjort en egen undersökning kring civil beredskap hos landets hyresgäster och undersökningen visade att det finns mycket arbete att göra för att bidra till att hyresgäster är mer förberedda vid kris.

Däremot anser förbundsstyrelsen inte att det skall prioriteras att ta fram ett helt program kopplat till civil beredskap men instämmer med motionären att Hyresgästföreningen har ett viktigt perspektiv att lyfta i både debatten samt mot politiken.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Bostadspolitik & påverkans- arbete

Motionerna 9–21 – Stärka hyresrättens betydelse och jämställa den ekonomiskt med andra boen- deformer

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Stärka hyresrättens betydelse och jämställa den ekonomiskt med andra boendeformer* i blocket *Bostadspolitik & påverkansarbete*.

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

Motion 9 (# 59)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Byte mellan ägt och hyresrätt

Jag ser ett behov av att göra det möjligt att byta mellan ägt boende och hyresrätt, för att ge människor möjlighet att ha en bostad efter behov. Att inte kunna byta ger konsekvenser som missgynnar integration och spär på klassamhällen.

Till stämman 2023 skickade jag en motion gällande byte mellan ägt boende och hyresrätt. Svaret jag fick fokuserade på att hyresrätten då skulle ges ett ekonomiskt värde. Jag vill understryka att denna motion inte syftar till att skapa en marknad för hyreskontrakt utan för att möjliggöra så att flyttkedjor kan ske på ett bra sätt.

Det är enligt vår egen hemsida olagligt att både sälja, köpa och förmedla hyreskontrakt, detta infördes i hyreslagen i samband med ändringen 2019. Jag är väl medveten om att det kan förekomma oavsett. Men att hindra människor så systematiskt från att byta bostäder har stora risker med inlåsnings effekter/bristande flyttkedjor.

Svaret från stämman anger också att Hyresnämnderna enats om att vara restriktiva med möjligheten till byte. Detta ser jag som ett skyddsnät för att inte ge hyresrätten ett värde men att det finns ärenden/byten som ansetts som lämpliga utifrån hyresgästens behov.

Ett byte måste godkännas av hyresvärden och där skulle en del av lösningen om lagen ändrades att inför det ha utarbetade riktlinjer partsgemensamt för när ett byte skulle kunna anses lämpligt. Exempelvis om ett äldre föräldrapar önskar byta med något av sina barn som fått en familj.

Att inte kunna byta mellan ägt och hyrt boende bidrar till flaskhalsar i bostadsmarknaden, vilket leder till minskad rörlighet och försvårar för människor att hitta en passande bostad.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen gör en djupare analys av vad för konsekvenser det ger att inte kunna byta mellan ägt och hyrt boende.
- att** Hyresgästföreningen inleder en dialog med hyresvärdar (marknadens parter) för att undersöka möjligheten att skapa ett bra regelverk för byten mellan ägt och hyrt boende.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 9

Motionären vill att det ska vara möjligt att byta en hyresrätt mot ett ägt boende och anser att Hyresgästföreningen ska göra en analys av vad det blir för konsekvenser av att inte kunna byta mellan ägt och hyrt boende samt att undersöka med bostadsmarknadens

parter för att undersöka möjligheterna till att skapa ett bra regelverk för byte mellan ägt och hyrt boende.

Byte mellan hyrt och ägt boende har varit tillåtet fram till 2019 även om det i praktiken har varit svårt att motivera ett sådant byte så att det har vunnit stöd i hyresnämnderna. Hyresnämnderna har i praktiken sagt nej, om det inte förelegat mycket speciella omständigheter. I och med förändringarna i hyreslagen 2019 togs möjligheten bort. Förändringen torde inte fått så stora konsekvenser i praktiken eftersom det redan tidigare fanns små möjligheter att få igenom ett sådant byte.

Förändringarna gjordes i samband med att regeringen och riksdagen ville göra det svårare med svarthandel av hyreskontrakt. Ett problem som vi vet är utbrett. Motiveringen som regeringen då hade för sitt förslag var att ett byte där ett ägt boende ingår gör att hyresrätten sannolikt får ett ekonomiskt värde. Den hyresgäst som vill skaffa sig ett ägt boende är fri att göra det på den öppna marknaden i konkurrens med andra. Om en hyresgäst hittar ett ägt boende som är till salu är det fritt att lägga bud och eller köpa det. En situation där hyresrätten används för att motivera säljaren att ta just den hyresgästens anbud skulle i realiteten innebära att hyresrätten ges ett ekonomiskt värde. Det skulle också ge ägaren till det ägda boende en förtur till en hyresbostad och därmed kan man som ägare komma förbi en kö till hyresrätten.

Hyresgästföreningen delar den här synen och ser också stora risker med att detta öppnar upp för ytterligare handel med hyresrätter, eftersom de i realiteten ges ett ekonomiskt värde. Det vill Hyresgästföreningen motverka. Hyresgästföreningen tycker att den nuvarande lagstiftningen när det gäller byte, i den här delen är bra, och föreslår därför stämman att avslå motionen i sin helhet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 10 (# 159)

Motionen kommer ifrån: Södermalm

Stärk bytesrätten

2019 infördes ett antal lagar som skulle stävja missförhållanden på hyresmarknaden och straffbelägga svarthandel med hyreslägenheter. I samband med detta skedde ändringar i hyreslagens 35§ om rätt till byte av hyreslägenhet. När det gäller bedömningen av vad som ska utgöra beaktansvärda skäl för byte verkar ingen förändring ha varit avsedd. I praktiken har det dock skett en allt snävare tolkning i hyresnämnder och hovrätter. Idag

upplever många att bytesrätten är hotad. Även besittningsrätten kan hotas om hushåll inte har råd att bo om de inte får byta. Lagrådets kritiska farhågor om de nya reglernas effekter har besannats.

Bytesrätten är viktig både för individer och för samhället.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** förbundsstyrelsen ska agera för att stärka bytesrätten
- att** det görs en kartläggning av praxis
- att** förbundsstyrelsen verkar för en lagändring så att det räcker med att hyresgästerna har skäl för byte

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 10

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska agera för att stärka bytesrätten och att det ska bli enklare att genomföra ett byte av lägenheter genom att ta bort kravet på att hyresgästen ska ha ett beaktansvärt skäl för sitt byte. Motionären vill också att det ska göras en kartläggning av praxis.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att det är onödigt komplicerat att genomföra ett byte av lägenheter idag. För förbundsstyrelsen är det viktigt att hyresrätten är en flexibel och attraktiv boendeform som underlättar rörligheten på bostadsmarknaden. Dagens system med beaktansvärda skäl gör att många byten går om intet.

Förbundsstyrelsens delar motionärens bedömning om att det är tillräckligt att hyresgästens har ett skäl för sitt byte. Vidare menar förbundsstyrelsen att så länge det inte innebär en påtaglig olägenhet för fastighetsägaren eller att det förekommer ersättningar mellan bytesparterna så bör det vara tillräckligt för att genomföra ett byte. Förbundsstyrelsen ser inte något behov av att hyresgästen måste kunna visa ett beaktansvärt skäl. Vår utgångspunkt är att hyresgästen själv avgör vad som är ett fullgott skäl för denne att byta bostad. Därför yrkar förbundsstyrelsen bifall på första och tredje att-satsen.

Förbundsstyrelsen anser dock inte att det är nödvändigt att göra en kartläggning över den praxis som finns. Vår juridiska verksamhet har redan bra kännedom om gällande rätt i den här frågan. Därför vill förbundsstyrelsen avslå motionens andra att-sats.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** bifalla att-sats 1
- att** avslå att-sats 2
- att** bifalla att-sats 3.

Motion 11 (# 137)

Motionen kommer ifrån: Östermalm

Lägenhetsbyte: "Beaktansvärda skäl" behövs inte, hindrar hyresgästers rätt att byta - lagändring krävs!

Att byta lägenhet är en rättighet för hyresgäster och som ingår i besittningsskyddet. Men när man idag försöker byta sin lägenhet finns det massor av hinder på vägen, som många gånger, gör det snudd på omöjligt att lyckas. Det är inte ovanligt med värdar som av olika anledningar satt i system att, slentrianmässigt, utan särskilda skäl, nekar byten. T.ex. kan värdar som bedriver hotelllägenheter, och som i jakten på tomställda lägenheter, nekar byten i förhoppning om att hyresgäster övertalas att lämna sin lägenhet. Det är också vanligt att värdar tar alldeles för lång tid på sig att hantera bytesprocessen. Det kan ta 2-3 månader innan man får något besked. vilket inte sällan innebär att någon part hopar av och bytet då inte blir av.

Vid byten krävs det tillstånd av hyresvärden (alternativt av Hyresnämnden) som kräver att man har "beaktansvärda skäl" I hyreslagen finns det redan inskrivet att man ska ta hänsyn till fastighetsägarnas intressen genom att:

1. Bytet ska kunna ske "utan påtaglig olägenhet för hyresvärden". T.ex. att neka då man saknar tillräcklig inkomst.
2. Neka bytet om hyresgästen inte bott i lägenheten i minst 1 år. Detta för att undvika extra kostnader för hyresgäster som byter ofta.
3. Rätt att neka byten om det finns misstankar om olagliga ersättningar/transaktioner

Varför ska det behövas ytterligare "beaktansvärda skäl" när ovan redan är inskriven i lagen?

Finns det skäl att neka en hyresgäst, som t.ex. bott i sin lägenhet i 20 år, och nu vill få en bättre boendesituation och planera sitt liv genom att t.ex. flytta närmare skog/park eller barnbarn?

Om hyran tar för stor del av inkomsten så att möjligheten välja att lägga pengarna på annat än hyran nu inte är ekonomiskt möjligt, eller om man står inför att gå i pension, är det då rätt att neka bytet? Vi hör ofta fastighetsägares argument om att "rörligheten" på bostadsmarknaden måste bli bättre. En stor anledning till minskad rörligheten i stora delar av Sverige och särskilt i storstäderna, är just fastighetsägare som nekar byten p.g.a. de s.k. "beaktansvärda skälen"

Nej! "Beaktansvärda skäl" behövs inte då lagen redan beaktar fastighetsägarens intressen. Det leder endast till minskad rörlighet och att de människor som bor i hyresrätt förhindras att planera så deras liv förbättras. Särskilt i dessa tider med flera år av orimligt

höga hyreshöjningar då många människor tvingas planera om sin ekonomi, vilket saboteras när de blir nekade att byta för att få lägre hyra.

De s.k. "beaktansvärda" skälen behövs inte och bör tas bort.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Förbundet uttalar sitt stöd för att få till stånd en ändring av lagen där "beaktansvärda skäl" tas bort eftersom de inte behövs då fastighetsägarnas intressen redan beaktas i lagen.
- att** Förbundet är villiga, att organisera och starta ett arbete skyndsamt, för att få till en lagändring/ remiss, som ändra lagen.
- att** Förbundet löpande kommunicerar hur arbetet fortskrider.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 11

Motionären vill att det ska bli enklare att genomföra ett byte av lägenheter genom att ta bort kravet på att hyresgästen ska ha ett beaktansvärt skäl för sitt byte samt att Hyresgästföreningen skyndsamt ska organisera ett sådant arbete för att få till stånd en lagändring. Vidare ska förbundet återrapportera hur ett sådant arbete går.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att det är onödigt komplicerat att genomföra ett byte av lägenheter idag. För förbundsstyrelsen är det viktigt att hyresrätten är en flexibel och attraktiv boendeform som underlättar rörligheten på bostadsmarknaden. Dagens system med beaktansvärda skäl och att det inte får innebära en påtaglig olägenhet för fastighetsägaren gör att många byten går om intet.

Förbundsstyrelsen delar motionärens bedömning om att det är tillräckligt att ett byte inte innebär en påtaglig olägenhet för fastighetsägaren, att det krävs synnerliga skäl för byte om man bott kortare tid än ett år samt att neka byte om det förekommer otillåten ersättning vid bytet. Förbundsstyrelsen ser inte något behov av att hyresgästen måste kunna visa ett beaktansvärt skäl för bytet. Vår utgångspunkt är att hyresgästen själv avgör vad som är ett fullgott skäl för denne att byta bostad.

Förbundsstyrelsen anser dock inte att det är nödvändigt att slå fast exakt hur vi ska arbeta med frågan som motionären avser med att-sats två. Ett sätt kan vara att tillskriva nuvarande regering för att få till stånd en utredning, något som vi bedömer som svårt med sittande regering så kort inpå valet. Ett annat sätt är att lyfta frågan i valrörelsen för att få politiker att uttala sitt stöd för den här frågan. Förbundsstyrelsen vill ha friheten att kunna välja den bästa strategin för att kunna komma framåt i frågan och inte avgöra vilket sätt på denna stämman. Därmed vill förbundsstyrelsen avslå motionens andra att-sats.

Redan idag sker löpande kommunikation med olika delar av organisationen när det gäller uppföljning av olika stämmobeslut. Förbundsstyrelsen menar därför att det naturligtvis kommer ske även i den här frågan, men att det inte behövs en särskild ordning för det. Därför menar förbundsstyrelsen att den tredje att-satsen ska anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** bifalla att-sats 1
- att** avslå att-sats 2
- att** anse att-sats 3 besvarad.

Motion 12 (# 70)

Motionen kommer ifrån: Mats Johansson

Orättvisa boendeformer

Det visar sig alltmer hur orättvist behandlad hyresrätten är som boendeform. Skyhöga krav på hyreshöjningar från fastighetsägare är nu ett vanligt scenario varje år och detta utifrån orsaker som inte alltid är relevanta.

Höjda räntekostnader är ett resultat av omvärldsekonomin och för höga lån, inte höjda omkostnader i fastigheterna. Ett högre ränteavdrag blir till gagn för fastighetsägare men kommer inte till baks till hyresgästerna.

Villa- och bostadsrättsägare är gynnade på många sätt gentemot de som bor i hyresrätt. ROT-avdrag för reparation och underhåll för dessa grupper ökar värdet på deras boendeform, medan hyresrätten får höjd hyra vid minsta standardhöjande förbättring.

Vid höjda räntor utgår högre ränteavdrag till fastighetsägaren, men hyresrätten får höjd hyra då hyresvärden kräver kompensation för detta.

Vid försäljning av villa eller bostadsrätt erbjuds avdrag för gjorda reparationer och underhåll för att minska skatten, men den som bor i hyresrätt får betala för minsta skada som räknas som onormalt slitage.

Om ett system införs där ROT-avdrag för boende i hyresrätt införs, minskas behovet av reparationer och underhåll ofta till ett minimum för fastighetsägare och kan utgå som krav vid hyresförhandlingar.

Vid köp av fastigheter bör den egna insatsen höjas kraftigt för att minska känsligheten vid ränteändringar.

Detta bör också medföra att dagens horribla priser för villor och bostadsrätter kraftigt minskar, vilket också kommer att påverka priserna för hyresfastigheter.

Bankerna bör också bli mer restriktiva mot köpare av hyresfastigheter och kräva högre egna insatser även där

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** verka för att ROT-avdrag införs för boende i hyresrätt
- att** verka för att en väsentligt högre kontantinsats införs vid köp av villa eller bostadsrätt
- att** verka för att bankerna kräver en högre egen insats av köpare av hyresfastighet

Yttrande

Hyresgästföreningen i Örebro Lekeberg ställer sig bakom första attsatsen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 12

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska verka för att ett ROT-avdrag införs i hyresrätt, en högre kontantinsats införs vid köp av privatägt boende, samt att bankerna ska kräva högre egen insats vid köp av hyresfastighet.

Förbundsstyrelsen instämmer i att det finns en stor orättvisa i hur staten behandlar ägt och hyrt boende, där den som äger har tillgång till ROT- och ränteavdrag, samtidigt som något motsvarande inte finns för den som hyr. Hyresgästföreningen kämpar varje dag för att det ska råda rättvisa villkor, och för att ge bättre förutsättningar för hyresrätten och hyresgästerna.

Förbundsstyrelsen anser däremot inte att ett ROT-avdrag är rätt väg att gå, av flera anledningar. Avdraget kan inte gå till hyresgästen, eftersom det är fastighetsägaren som ansvarar för lägenhetsunderhållet. Om avdraget går till fastighetsägaren ska hyran efter upprustning ändå sättas efter bruksvärdesprincipen, där högre standard ska ge högre hyra. Att upprustningen gjordes till en lägre kostnad på grund av ett avdrag spelar ingen roll. Det finns alltså inget sätt att garantera att ett ROT-avdrag leder till lägre hyra. Däremot skulle ett ROT-avdrag sannolikt leda till överrenovering, då fastighetsägare både får avdragsrätt och högre bruksvärdeshyra.

Mot bakgrund av detta har förbundsstyrelsen tagit ställning till reformpaketet Renovera Sverige, som innehåller ett renoveringsstöd, skattefria underhållsfonder och en låg, fullt avdragsgill moms på hyran. Det är renoveringspolitik som är utformad efter hyresrättens förutsättningar, inte det ägda boendet.

Angående den andra att-satsen så brukar Hyresgästföreningen inte utforma rekommendationer för det ägda boendet, och förbundsstyrelsen ser ingen anledning att ändra på det. Det bästa sättet att åstadkomma lägre bostadspriser är att bygga bort bostadsbristen med rimligt prissatta hyresrätter.

En högre egen insats vid köp av hyresfastigheter skulle sannolikt leda till högre hyror, inte minst i nyproduktion. Det är det egna kapitalet som är dyrast, dvs avkastningskravet på det är högre än vad räntesatserna är på banklånet. Hyresgästföreningen driver sedan

tidigare åsikten att bostadsbolag som bygger ska ha lägre egen insats än idag, och få låna av staten genom så kallade förmånliga bygglån.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 13 (# 116)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Upplåtelseformerna behöver jämsställas - skillnaderna är orimliga idag

Sedan lång tid tillbaka får bostadsrättsägare och äganderättsägare stora stöd bland annat genom ränteavdragen och rotavdragen. Det är idag orimliga skillnader, som inte borde ha fått växa år efter år.

Hyresgästerna får ingenting. Jag anser att villkoren för upplåtelseformerna måste jämsställas. Endera genom att vissa stöd till de andra upplåtelseformerna reformeras (minskas) eller genom att jämförbara stöd införs för hyresrätten. Det är angeläget att ta fram ett paket av åtgärder som kan råda bot på orättvisorna inom bostadsområdet.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att riksförbundets styrelse tar fram ett paket av förslag för att jämsställa olika upplåtelseformer.

att dessa förslag används för att övertyga beslutsfattarna om nödvändigheten att reformera och modernisera bostadspolitik

Yttrande

Föreningsstyrelsen Brännkyrka Hägersten står bakom motionen.

Att tillämpa en grundläggande lagtext "Att alla behandlas lika inför lagen" borde vara självklart..

Att jämsställa en hyresgästs boende villkor med en bostadsrättshavarens och andra upplåtelseformers villkor på boendemarknaden ska och kan självklart justeras och beräknas.

Så att villkoren blir jämlika och rättvisa.

Det är ytterst märkligt att hyresgästerna är så hårt åsidosatta från denna grundläggande lag.

Låt mig ge ett exempel. När vi inför lagen ska bestämma om en uthyrning där man ska fastställa om hyresnivån är att betrakta som rimlig eller ocker. I Hyresnämnden har man klart och tydligt fastställt när en hyresgäst betalar en skälig hyra eller betalar en hyra att betrakta som ocker med tydliga beräkningsgrunder. När hyresvärden fastställt driftskostnaderna och avsättning för (framtida långsiktiga och faktiska kortsiktiga) underhållskostnader samt slitage som kan anses som rimliga och därav när hyresgästen kan räkna med att en renovering och reparationer kan bli aktuella inom ramen för det som hyresgästen faktiskt betalat för att få utförda och som hyresgästen redan betalat för.

När dessa kostnader har sammanställts så är faktiska kostnaden och framtida kostnader för hyresvärden fastställda med möjlighet till justerade kostnadsdifferanser. Därpå med hänsyn till detta har hyresnämnden som exekutiv domstol bestämt att på detta kan och får hyresvärden lägga ett pålägg på 5 % som skälig vinstmarginal. Här kan vi se att hyresgäster i stor utsträckning vid granskning av hyresvärdarnas årsredovisning betalar en vinstmarginal med en genomsnittlig vinstmarginal på långt över 5 %. Det vill säga att dagens hyresvärdar generellt tillämpar ocker i större utsträckning än vad samhället är medveten om och är mer regel än undantag på dagens hyresmarknad.

Dessutom så betalas det direkt och indirekt ut Avdrag, Bidrag och Skattelättnader till hyresvärdarna som oavkortat måste och ska gå till hyresrätten/hyresgästerna.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 13

Motionären tar upp den orättvisa som finns i den mer generösa beskattningen och tillgången till ekonomiskt stöd för de som äger sitt boende jämfört med de som hyr. Hyresgästföreningen uppmanas att ta fram ett paket med lösningar för att komma tillrätta med orättvisan, samt att arbeta med att övertyga politiker om vikten av att åtgärda problemet.

Problemet med skatteorättvisan lyfter Hyresgästföreningen i flera forum. Positionen beskrivs tydligt i 10-punktsprogrammet, punkt 4 om skatter. Där framgår det att Hyresgästföreningen anser:

- * Att en låg, fullt avdragsgill moms på hyran ska genomföras.
- * Ersätt den kommunala fastighetsavgiften med en reformerad fastighetsskatt för ägt boende, där större hänsyn tas till fastighetens värde, med spärr för låginkomsttagare i högt värderade bostäder, och skydd mot plötsliga höjningar.
- * Ta bort fastighetsskatten på hyresrätter – den är en dubbelbeskattning.
- * Förbättra förutsättningarna för avsättning till periodiseringsfond.
- * Reglerna för ränteavdragsbegränsningar i företagsbeskattningen ska bli mindre restriktiva.

* Att samma skattesats för stämpelskatt bör gälla för oavsett upplåtelseform

Hyresgästföreningen lyfter redan idag dessa krav återkommande i olika utspel, publikationer och samtal med politiker och företrädare för andra organisationer och avser att fortsätta med det arbetet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 14 (# 128)

Motionen kommer ifrån: Södermalm

Jämställ hyresrätten ekonomiskt med ägt boende

Sedan lång tid har boende i bostadsrätt och ägt boende stora stöd genom ränteavdragen och ROT-avdragen.

Hyresgästerna får ingenting.

Vi anser att villkoren för upplåtelseformerna måste jämnställas genom att jämförbara stöd införs för hyresrätten. Vi anser att det nu är angeläget att ta fram ett paket av åtgärder.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Riksförbundet tar fram och driver ett paket av förslag för att jämställa upplåtelseformerna bl.a. genom omfattande statligt stöd till byggande av hyresrätter, ROT-avdrag för renovering av hyresrätter, skattebefriade underhållsfonder

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 14

Motionären lyfter fram den skattemässiga obalans som i nuläget råder mellan hyresgäster och bostadsägare. Medan bostadsägare sedan länge haft möjlighet att göra skatteavdrag för både räntekostnader och renoveringar, så får hyresgäster ingenting.

Mot bakgrund av denna orättvisa föreslår motionären att riksförbundet ska driva frågan

och ta fram ett paket av förslag för att jämställa upplåtelseformerna, exempelvis statliga stöd till bostadsbyggande, skattefria underhållsfonder och ROT-avdrag för hyresgäster.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn och håller med om att det behövs åtgärder för att få till en bättre balans mellan upplåtelseformer i skattesystemet. Förbundsstyrelsen vill samtidigt framhålla att frågorna redan drivs aktivt i organisationen. Hyresgästföreningens 10-punktsprogram innehåller exempelvis förslag på:

- * Utökat investeringsstöd och förmånliga bygglån, för att säkra stabilt byggande av hyresrätter

- * Förbättrade förutsättningar för löpande avsättningar till skattemässigt gynnsam periodiseringsfond

Därutöver innehåller programmet även andra förslag som skulle främja en bättre skattebalans mellan upplåtelseformerna.

Exempelvis vill Hyresgästföreningen ersätta den kommunala fastighetsavgiften med en reformerad fastighetsskatt, där större hänsyn tas till fastighetens värde, men med en spärr för låginkomsttagare. Dessutom finns förslag på förändring av momsreglerna i syfte att göra en lång rad förvaltningskostnader avdragsgilla, vilket skulle kunna leda till lägre hyror och mer investeringar i hyresrätter. Hyresgästföreningen vill också avskaffa fastighetsavgiften för hyresfastigheter, vilken i nuläget innebär en dubbelbeskattning.

Sammanfattningsvis delar förbundsstyrelsen motionärens syn på skatteorättvisan mellan upplåtelseformer, men anser att Hyresgästföreningen redan aktivt driver frågan.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 15 (# 67)

Motionen kommer ifrån: Björn Lindström

Skatteavdrag

Bakgrund:

Våra hyreskostnader som aldrig sänkts men alltid ökar.

Varför:

- Vi hyresgäster bekostar genom våra hyror, underhåll av ytterområden runt våra hus, som alla kan utnyttja. Går något sönder så står vi för kostnaden ,via våra hyror.Ex. lekutrustningar, underhåll av belysning. Klotter
- Vi har få möjligheter att göra skatteavdrag knytta till vårt boende, liknade bostadsrätts-villainnehavare har.Ex. ränteavdrag, Rut och Rot avdrag.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Jobba för att vi hyresgäster ska få göra skatteavdrag för våra boendekostnader.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motionen.

Motionen tar upp betydelsen av ord och hur något beskrivs. Stöd till personer som äger enfamiljshus och bostadsrätt beskrivs som att de får göra avdrag för 50-70 miljarder men vi som bor i hyresrätt får bidrag på några miljarder. Vi måste ändra begrepp och istället prata om att vi också ska göra avdrag.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 15

Motionären menar att hyresgäster, genom sina hyror, bekostar sådant som bostadsägare har rätt att få avdrag för. Motionären menar att denna orättvisa bör åtgärdas via införande av en avdragsrätt för bostadshyra.

Förbundsstyrelsen menar att skatteorättvisan mellan ägt och hyrt är en skam för svensk bostadspolitik. Staten ger år efter år fördelar till de som äger sina bostäder via ränte- och ROT-avdrag. De stora avdragsrätterna för de ägda bostäderna, som inte möts av liknande stöd till hyresrätter, skapar denna skatteorättvisa. Orättvisan omfattar stora medel som kunde göra nytta som del i en bostadspolitik för flertalet istället för fåtalet.

Sverige behöver en stor bostadspolitik omläggning med mer stöd till renovering och ny-

byggnation av framför allt hyresrätter. På skatteområdet driver Hyresgästföreningen redan idag en rad reformer för som direkt eller indirekt skulle innebära skatteavdrag för hyresgäster och en väg för att uppnå rättvisa mellan upplåtelseformerna. Som exempel kan nämnas momsavdrag, avskaffad fastighetsavgift för hyresrätter och avdrag för periodiseringsfonder för förbättrat underhåll. Till detta drivs återkommande förslag om skatteavdrag för bostadshyra som ett alternativ bland andra sätt för att närma sig en mer rättvis bostadsbeskattning i Sverige.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 16 (# 33)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Ett över tid hållbart bostadsbidrag

BAKGRUND OCH FÖRSLAG Hyran som bostadsbidraget grundas på har inte höjts sedan 1996. Däremot höjs hyrorna årligen med 1-2 % som standard (2023 med cirka 5 % och 2024 något liknande) vilket i faktiska pengar brukar vara en ökning av hyran runt hundra-lappen årligen. På 29 år går det därmed att anta att hyran för en lägenhet har stigit med minst 3000 kr, men sannolikt med ännu mer. Så med andra ord borde hyran som bostadsbidraget grundas på idag höjas med 3000-6000 kr och årligen med åtminstone 1 %. Bostadsbidraget skapades för att ge även ekonomiskt svaga hushåll, framför allt barnfamiljer, möjlighet att bo i goda och tillräckligt rymliga bostäder. Om bostadsbidraget höjdes till rimliga nivåer skulle det innebära att fler får möjlighet att bo i just goda och tillräckligt rymliga lägenheter och i förlängningen att trångboddhet och segregation motverkas. Inför valet 2022 visade HGF mer än gärna upp diagrammet Orättvisa ekonomiska stöd för ägt och hyrt boende. Om bostadsbidraget är det enda stödet hyresgästerna får så borde det stödet också ligga i nivå med dagens kostnader. Särskilt med tanke på att livsmedelspriserna har ökat med 18,6 % på ett år (enligt SCB), elpriset gått upp kraftigt och inflationen ligger runt 10% (den högsta på 30 år!). De senaste åren ännu mer! För många barnfamiljer och pensionärer

Den 11 oktober 2022 hade det kommunala bostadsbolaget Örebrobostäder 32 lediga treor ute på deras boplatser. Ingen av dem motsvarade taket på gränsen ovan, 5300 kronor. Den billigaste lägenheten var på 5977 kronor och låg i Vivalla, ett område som av polisen anses vara ett särskilt utsatt område. Hyrorna kommer att fortsätta stiga i takt med att hyresbeståndets renoveringsbehov möts och nya årgångar av hus ska renoveras.

Att bredda bostadsbidraget så att det blir tillgängligt för fler samt justera upp det så att det matchar dagens hyresnivåer kommer fler att kunna betala sin hyra också efter en renovering. Detta skulle då leda till minskade renoveringar. Höjda bostadsbidrag är en nödvändig reform!

Nu är det ca 1 1/2 år till nästa riksdagsval, och flertalet politiker har inte gjort något för att underlätta livet för hyresgästerna i Sverige snarare har de agerat för att höja hyror och andra levnadskostnader. Det bostadspolitiska arbetet måste tas till en nivå som hörs och syns i hela landet. Bostadsbidragets urholkning är ett av flera bevis, som tydligt visar att de politiska partierna inte bryr sig om våra medlemmar och inte heller andra hyresgäster! Dags att Hyresgästföreningen visar att politikernas njugghet mot våra medlemmar, för oss är en oacceptabel inställning.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen stärker arbetet för sina medlemmar genom att tillsammans med regioner, föreningar och LHN samt medlemmar driva kampanjer för att höja bostadsbidraget med minst ett belopp som motsvarar vad bidraget tappat pga att det beräknas på 1996 års hyresnivå.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motionen

Väl motiverat förslag. Vi föreslår förbundsstämman att besluta, att anta motionen i sin helhet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 16

Motionären uppmärksammar att bostadsbidraget har urholkats, bland annat genom att hyresnivåerna som ligger till grund för bidragsberäkningen inte har uppdaterats sedan 1996. Bostadsbidragets försvagning blir extra tydlig mot bakgrund av den senaste tidens kraftiga hyreshöjningar och höga inflation.

Motionären föreslår därför att Hyresgästföreningen ska driva kampanjer för att höja bostadsbidragets boendekostnadstak, så att det tar hänsyn till den hyresutveckling som skett sedan 1996.

Förbundsstyrelsen delar fullt ut motionärens syn på hur bostadsbidraget har urholkats över tid, bland annat på grund av att det inte räknats upp i takt med hyresutvecklingen.

Förbundsstyrelsen anser däremot att det inom Hyresgästföreningen redan bedrivs ett arbete för att stärka bostadsbidraget. En av punkterna i Hyresgästföreningens 10-punktsprogram handlar om just bostadsbidraget och hur det måste stärkas och anpassas till dagens förutsättningar. Hyresgästföreningen har vid flera tillfällen de senaste åren också gjort uppmärksammade granskningar av bostadsbidraget, just i syfte att visa på bristerna och skapa opinion för förändring. Hyresgästföreningen menar att en stärkning av

bostadsbidraget bör rikta in sig på att reformera både boendekostnadstaket, inkomststaket och handlägningsprocessen, som i nuläget leder till många onödiga återkrav.

Sammanfattningsvis delar förbundsstyrelsen motionärens syn på bostadsbidraget och dess brister, och anser att frågan ska fortsätta drivas inom Hyresgästföreningen. Förbundsstyrelsen anser däremot inte att det i nuläget är rätt fråga att prioritera i bredare kampanjer. Inför valet 2026 kommer förbundsstyrelsen i stället föreslå att bostadsbyggande och kampen mot marknadshyror ska vara prioriterade kampanjfrågor.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 17 (# 112)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Höj bostadstillägget!

Hyresgästerna är en missgynnad grupp, en del med begränsade ekonomiska resurser. För många med förtids- och ålderspension är bostadstillägget räddningen för att klara ekonomin.

De allt högre hyrorna, inte minst i nyproduktionen, har tvingat allt fler att söka bostadstillägg. Tyvärr har hyrorna ökat starkt under de senaste åren samtidigt som hyresbeloppet som påverkar ersättningen stått helt stilla.

Många med boendekostnad över 7.500 kronor har förlorat en viktig del av sitt bostadstillägg.

År 2022 var senaste höjningen, det är orimligt efter senaste årens orimliga hyreshöjningar inte höja bostadstillägget.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen ska verka för att generellt höja ersättningen samt

att även höja nivån (gränsen) för maximal hyra!

Yttrande

Föreningsstyrelsen Brännkyrka Hägersten står bakom motionen.

Enligt försäkringskassan för ensamstående – för sammanboende är taket ungefär samma "En del av boendekostnaden betalas alltid av dig. Du kan få som mest 6 550 kronor per månad, vilket är 96 procent av bostadskostnaden upp till 5 000 kronor och 70 procent av bostadskostnaden mellan 5 000 och 7 500 kronor. Ersättning betalas inte ut för den del av din boendekostnad som överstiger 7 500 kronor."

Vi får då tolka motionen att taken på 5000 kr och 7500 kr bör höjas. Då bostadspolitiken lett till höjda hyror så är en hyra om 5000 kr nästintill omöjlig samt 7500 kr svåröverkomlig. Politiken bör ta ansvar för sitt agerande.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 17

Motionären argumenterar för att bostadstillägget för pensionärer bör höjas, särskilt till följd av de senaste årens stora hyreshöjningar. Men även för att det inte har skett någon höjning av bostadstillägget sedan år 2022.

Motionen lyfter ett av bostadspolitikens sorgebarn, att samhället inte låter bostadstillägget följa med kostnadsutvecklingen i allmänhet och boendekostnaderna i synnerhet.

Hyresgästföreningen verkar för att detta ska förändras. I Hyresgästföreningens text Bostadspolitiken A-Ö, framgår det att Hyresgästföreningen anser att: "Bostadsbidragen och bostadstilläggen har urholkats under årtionden och måste förstärkas och ges bättre villkor".

Det är mycket viktigt att bostadstillägget följer med de kostnader som pensionärshushåll faktiskt har. Förbundsstyrelsen följer frågan och fortsätter att argumentera för höjning av både ersättningsnivåer och kostnadsgränser.

Tyvärr är att-satserna i motionen skrivna så att det inte är tydligt vilken ersättning eller maximal nivå för hyra som ska höjas. Även om det kan tyckas framgå av brödtexten i motionen så kan stämman enbart fatta beslut om att-satser och därför behöver de kunna stå för sig själva. Förslag som inte går att agera på utan ytterligare kontext kan inte bifallas. Därför föreslår förbundsstyrelsen att båda att-satserna avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 18 (# 111)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Finansiering av nyproduktion är ett statligt och kommunalt ansvar

I Sveriges grundlag, regeringsformen 1 kap 2 § Den offentliga makten ska utövas med respekt för alla människors lika värde och för den enskilda människans frihet och värdighet.

Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.

FN:s globala mål är att senast år 2030, säkerställa tillgång för alla till fullgoda, säkra och ekonomiskt överkomliga bostäder.

Länsstyrelsen i Stockholm konstaterar i sin rapport 2024. En hållbar bostadsförsörjning förutsätter att alla inkomstgruppers behov tillgodoses. En av länets största utmaningar är hur personer som saknar lång kötid, stora inkomster, besparingar eller kontakter ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Bristen på billiga hyresrätter är ett växande problem.

Länsstyrelsen bedömer att läget i länet är oroande med ökande obalanser och trångboddhet. Länsstyrelsen konstaterar vidare att ansvaret för bostadsförsörjning ligger på regeringsnivå och att staten måste engagera sig med i frågan.

På -30 talet satsade staten på nybyggnation för att motverka en kraftig bostadsbrist. Även på 60 talet gjorde staten en gigantiskt satsning - miljonprogrammet.

Nu finns inte längre några politiska ambitioner och därför heller inga statliga investeringsmedel för att motverka bostadsbristen. Segregationen i länet ökar med gängkriminalitet som följd. Politiken anser sedan länge tillbaka att det är marknaden som ska styra. Men utvecklingen visar med tydlighet att det inte fungerar. Marknaden har istället medverkat till att det är alltför få och alltför dyra hyresbostäder byggs.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen aktivt verkar för att återigen införa ett statligt investeringsstöd samt
- att** påverkar de politiska partierna att förändra sin politik i denna fråga.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 18

Motionären argumenterar för behovet av ökat bostadsbyggande på rättvisa villkor och föreslår att Hyresgästföreningen ska verka för att ett statligt investeringsstöd återinförs, genom att påverka partierna i riksdagen i den frågan.

Motionen lyfter den mest grundläggande delen av en aktiv bostadspolitik, att samhället arbetar för att det finns ett tillräckligt utbud av bostäder, till priser och standard som befolkningen har råd med. Förbundsstyrelsen delar helt och hållet motionärens syn på detta och arbetar redan idag aktivt med frågan.

I Hyresgästföreningens 10-punktsprogram, framgår detta som punkt 3 Bostadsfinansiering, då under begreppet statliga förmånliga bygg lån. Företrädare för Hyresgästföreningen driver denna fråga på en lång rad olika sätt.

I möte med politiker lyfts behovet av ett aktivt byggstöd ofta. Som när företrädare från Hyresgästföreningen besöker partiernas kongresser, i det tryckta material som erbjuds och de samtal som förs. Det sker i bostadspolitiska dragningar för lokal- och riksdagspolitiker när de bjuds in att besöka hyresgästföreningens regionala kontor och förbunds-kontoret.

Arbetet bedrivs även mot den bredare allmänheten och medlemmar. Som i vårt eget material, det tryckta och digitala, i debattartiklar och insändare i nationell och lokal press. Men även i mediala sammanhang som radio, tv och poddar.

Påverkansarbetet bedrivs även mot andra organisationer som är intresserade av en på alla sätt hållbar bostadspolitik.

Sammanfattningsvis så har Hyresgästföreningen redan en tydlig politik i frågan och bedriver idag ett omfattande påverkansarbete för att förverkliga förslaget. Därmed anses motionen vara besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 19 (# 7)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Motkrav

Som hyressituationen ser ut nu så får vi hyresgäster ingenting för våra pengar. Underhållsskyldigheten är bortförhandlad och vi får sköta underhållet med egna pengar. Otryggheten har ökat pga olika orsaker. Om hyrorna ska fortsätta öka är det ingen ide att fortsätta ha äldre hyresbestånd som inte kostar bolagen speciellt mycket. Tvinga då fastighetsbolagen att sälja de fastigheterna till de boende!

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att tvinga bostadsbolagen att sälja de äldre hyresbestånden till de boende!

Yttrande

Yttrande från HGF Sundbyberg på stämmomotion nr 7. Behandlades vid styrelsemötet den 22 januari.

Yttrande: Styrelsen står inte bakom motionen, vi värnar om alla hyresrätters bevarande.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 19

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska tvinga bostadsbolagen att sälja de äldre hyresbestånden till de boende, det vill säga ombilda till bostadsrätt.

Hyresgästföreningen är en organisation av och för hyresgäster, som verkar för att ständigt försvara och förbättra det hyrda boendet. Att verka för ombildning till bostadsrätt, med resultatet att vi får färre hyresrätter, skulle därmed gå emot själva meningen med föreningen. Dåligt underhåll eller för höga hyror ska motverkas genom den kollektiva förhandlingsverksamheten och grannar som går samman, men också en omlagd bostadspolitik - inte genom att ombilda till bostadsrätt.

Avslutningsvis vill förbundsstyrelsen också påpeka att Hyresgästföreningen inte har någon möjlighet att tvinga bostadsbolag att agera på ett visst sätt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 20 (# 142)

Motionen kommer ifrån: Solna

Bygg bort bostadsbristen

Enligt FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna, artikel 25 ingår rätten till såväl bostad som hälsa och välbefinnande.

Enligt Sveriges grundlag, Regeringsformen från 1974 kapitel 1 §2 ska det allmänna bli tryggat rätten till arbete, bostad och utbildning samt god förutsättning för en god hälsa.

För att kunna få ett arbete, för att kunna sköta ett arbete och för att kunna sköta sin hälsa i detta kalla land är en bostad ett absolut krav. Det är för många även en förutsättning för att bilda familj, men också för mental hälsa i familjen särskilt vid en skilsmässa. Även den högre utbildningen hämmas idag då bostadsfrågan kan vara svårlöst.

Under miljonprogrammets tid gick cirka 9 % av BNP till bostadsbyggande. Hur mycket satsas idag?

Genom ett mycket aktivt byggande minskas också marknadstrycket på ständigt ökade hyror, såväl som priser på bostäder, och lönsamheten att göra renoveringar.

Medan produktiviteten i industrin ökat kraftigt under 2000-talet har produktiviteten i byggsektorn sjunkit under samma tid.

Staten bedriver samtidigt en politik som gör att enbart ägt boende gynnas genom avdrag (räntor, rot) och genom borttagande och reducering av skatter (fastighetsskatt, arvsskatt, förmögenhetsskatt). Detta har också underlättat för byggindustrin och bostadsvärdarna att ta ut hutlösa hyror och priser.

Ineffektiviteten i statens politik blir särskilt tydlig då byggande rasat nästan helt i Stockholms län.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att hyresgästföreningen gör allt i sin makt att tydliggöra ovanstående och kräva förändringar!

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 20

Motionären efterfrågar en mer aktiv bostadspolitik. De lagstadgade rättigheter som är till för att säkra tillgången till goda bostäder beskrivs, samt konsekvenserna det får när denna rättighet inte tillgodoses. Dagens offentliga ansträngningar för att säkerställa goda bostäder åt alla konstateras vara allt för låga. Den låga produktiviteten i byggsektorn tas upp samt den statliga politikens orättvisa gynnande av de som äger sina bostäder. Hyresgästföreningen uppmanas i motionen att arbeta för att tydliggöra dessa bostadspolitiska frågor och kräva förändringar.

Bostadsbyggandet är en av Hyresgästföreningens politiska kärnfrågor. Det måste öka och en rad förslag finns på området. I Hyresgästföreningens 10-punktsprogram framgår det tydligt att Hyresgästföreningen anser det mycket viktigt att:

- * Alla kommuner har ett eget allmännyttigt bostadsbolag och att ombildningar av deras lägenheter förhindras i lag.

- * Staten erbjuder förmånliga bygglån för att öka nyproduktionen av bostäder

- * Staten ska kräva och stötta kommuner med bostadsbrist att planera för fler bostäder

Dessa och andra krav syftar till att öka produktionen av bra bostäder till priser och hyror som fler har råd med. Hyresgästföreningen lyfter kraven återkommande i olika utspel, publikationer och samtal med politiker och företrädare för andra organisationer.

Förbundsstyrelsen anser att Hyresgästföreningen redan arbetar aktivt med dessa frågor. Då att-satsen saknar tydlig beskrivning för vad styrelsen ska agera på föreslår förbundsstyrelsen avslag.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 21 (# 136)

Motionen kommer ifrån: Stockholm

Stärk och öka hyresgästernas inflytande vid förändrings- och ändringsarbete (renoveringar)

Nuvarande hyreslagstiftning från 2012,12 kap jordabalken gäller alltså och därmed fortsätter hyresgästernas ställning och inflytande över förändrings- och ändringsarbeten (renoveringar) vara mycket svag. Reglerna är fördelaktiga för hyresvärdarna/fastighetsägarna vilket bekräftas i hyresnämndernas beslut. Flera undersökningar visar att 98 % tar ställning för fastighetsägaren och till lika stor del fastställer hovrätten hyresnämndens beslut. Exempel på detta kan vara att fastighetsägaren får rätt att riva ut helt fungerande kök trots att inget stambyte ska ske. Detta innebär en s.k. standardhöjning som höjer hyran väsentligt samt motverkar dagens miljötank om att bevara brukbar inredning.

2017 kom en offentlig utredning, Hyresgästutredningen, som utmynnade i slutbetänkandet "Stärkt ställning för hyresgäster" (SOU 217:33), som förespråkade vissa ändringar i lagen som bland annat skulle stärka hyresgästernas inflytande och ställning över renoveringsarbeten. Redan 2017 fann man att reglerna om hyresgästinflytande inte var tillräckliga för att säkra tryggheten i boendet och att de försvagade hyresgästernas besittningsskydd vid renoveringar. Många har inte råd att bo kvar i sina hem vid kraftiga hyreshöjningar som ofta blir fallet efter en renovering, s.k. Renovräkningar.

Slutbetänkandet lades dock åt sidan utan några åtgärder. Det finns många rapporter och studier som visar på hyresgästernas svaga ställning bland annat i boken "Den orättvisa rättvisan" av Dominika V. Polanska & Håkan Axén.

Även om samrådsförfarande har utvecklats och många av de större hyresvärdarna tillämpar det så finns det alltför många privata värdar som ej samråder med sina hyresgäster. Samrådsskyldigheten skulle därför också behöva förstärkas.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att ge förbundsstyrelsen i uppdrag att påverka politikerna att ändra hyreslagstiftningen för att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid renoveringar.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 21

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska, till exempel genom att påverka politiker, verka för att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid renoveringar.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om den problembild som motionären framhåller. Det är idag ett stort problem att hyresgästernas skydd och inflytande vid renoveringar är så svagt. I praktiken hotar det besittningsskyddet.

Den statliga utredning som motionären refererar till "SOU 2017:33 Stärkt ställning för hyresgäster" ställde sig Hyresgästföreningen i allt väsentligt positiv till. Dessvärre fanns det inte en majoritet för den i riksdagen. Förbundsstyrelsen har dock inte för avsikt att låta den här frågan bero utan har hela tiden gjort aktiva insatser för att hyresgästernas ställning och inflytande vid renoveringar ska stärkas. Vi vet att det är en viktig fråga för många av våra medlemmar och att de hyreshöjningar som kommer med renoveringarna är ytterst kännbara och till och med medför att det finns de som inte har råd att bo kvar efter renovering.

Förbundsstyrelsen anser dock inte att det bara är förbundsstyrelsens sak att påverka politiken för att få till stånd en förändring, så som yrkandet framställs. Det är en fråga för hela organisationen. Eftersom det är något vi redan arbetar med så bör motionen anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Bostadspolitik & påverkans- arbete

Motionerna 22–28 – Underhåll, renovering och miljö/klimat

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Underhåll, renovering och miljö/klimat* i blocket *Bostadspolitik & påverkansarbete*.

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

Motion 22 (# 93)

Motionen kommer ifrån: Östra Sörmland

Fastighetsägare som missköter sig

På förekommen anledning och kännedom om att flera fastighetsägare i Hyresgästföreningen Östra Sörmlands område inte sköter sina fastigheter korrekt. Dessa är företrädesvis privatägda. Det visar sig som så att det är undermåligt underhåll av så väl fasad som inne i boendemiljön samt allmänna utrymmen. Byggfel på nyare fastigheter som skapar stora problem, samt brist av standardskötsel allmänt. Även upprepade rent hälsovådliga boenden har framkommit. Det finns så många fastighetsägare som sköter sina fastigheter fruktansvärt dåligt i nuläget. Man infinner sig inte heller till förhandlingsbordet vid den årliga förhandlingen om hyreshöjningen. Men man är inte sena med att öka hyran. Vetskapen om dessa problem har nu ökat markant senaste åren och även uppmärksamhets i sociala medier och i press.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** det bör finnas grundkrav för av vilken orsak man vill förvärva fastighet och dess vidare skötsel.
- att** högre myndighet bör ha översyn av privatägandet, före och under förvärv.
- att** fastighetsägare bör kunna ha förverkat sin äganderätt under periodiserad tid, vid misskötsel av fastighet.

Yttrande

Motionen behandlad och antagen som föreningens egen vid styrelsemöte i Hyresgästföreningen Östra Sörmland 2025-02-10

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 22

Motionären tycker att det är för många fastighetsägare som missköter sina fastigheter och föreslår att det ska finnas ett grundkrav för av vilken orsak man vill förvärva en fastighet samt att det ska finnas en myndighet som har tillsynsansvar före och under förvärvet samt att en fastighetsägare ska kunna bli av med fastigheten vid misskötsel.

Motionärer belyser ett mycket allvarligt problem och förbundsstyrelsen dela den bild av problemet som motionären framhåller. Däremot delar inte förbundsstyrelsens motionärens förslag i form av att det ska införas ett grundkrav av vilken orsak som en fastighetsägare vill förvärva en fastighet. Förbundsstyrelsen menar att det är hur den faktiska fastighetsägaren kan antas agera som hyresvärde som är avgörande för om denne är en lämplig fastighetsägare eller inte. Därför föreslår förbundsstyrelsen att att-sats ett ska avslås.

Vidare vill motionären att en högre myndighet bör ha översyn av privatägandet före under och förvärvet. Förbundsstyrelsen delar motionärens syn. Det är idag ett stort problem med oseriösa fastighetsägare runt om i landet. Det finns idag inget hinder för en oseriös fastighetsägare att köpa en fastighet och därmed bli hyresvärd för ett antal hyresgästers hem. Vidare är de verktyg som hyresgästerna har att ta till i många fall för dåliga och tar för lång tid. I dag kan en fastighetsägare som missköter sin fastighet få åtgärdsföreläggande och förvaltningsföreläggande riktade mot sig. Det kan även riktas föreläggande från kommunen, ofta från miljönämnden eller byggnadsnämnden, med viten kopplade till sig. Slutligen kan en fastighet tvångsförvaltas om den missköts. Det händer sällan, även om det förekommer, och det innebär en svår och omständlig process för att få en fastighet tvångsförvaltad. Samtliga dessa verktyg är reaktiva. De kan med andra ord bara användas när en fastighetsägare misskött fastigheten.

Hyresgästföreningen har länge krävt att det ska finnas någon form av prövning av en fastighetsägare innan denne får köpa en fastighet. Tidigare hade vi en förvärvslagstiftning som kunde hindra en fastighetsägare att få köpa en fastighet. Denna togs bort av den dåvarande borgerliga regeringen, något Hyresgästföreningen var kritisk mot. Den förra socialdemokratiska regeringen tillsatte en utredning om att återinföra någon form av kontroll vid överlåtelse av fastigheter. Utredningen ledde fram till förslaget "SOU 2023:55 Vem äger fastigheten", som överlämnades till nuvarande regering 9 oktober 2023. Utredningen har därefter skickats ut på remiss, till bland annat Hyresgästföreningen som ställt sig positiv till utredningens förslag.

Utredningen innebär i korthet att en fastighetsägare som förvärvar en fastighet ska anmäla detta till kommunen som om de inte godkänner förvärvet skickar ärendet för prövning av hyresnämnden. Hyresnämnden ska innan beslut låta kommunen och Hyresgästföreningen få yttra sig i frågan. Även statliga myndigheter, så som Polismyndigheten, Skatteverket och Migrationsverket kan få lämna uppgifter. Hyresnämnden avgör därefter om köpet ska godkännas eller inte.

Regeringen har dessvärre valt att ännu inte lägga fram ett förslag till lag, en proposition, till riskdagen. Hyresgästföreningen har påtalat för regeringen, i andra utredningar och remisser, att vi vill att det här ska bli lag.

Vidare finns ytterligare ett förslag i en annan statlig utredning, "SOU 2025:5 Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö", som lämnades till regeringen den 17 januari 2025. Utredningen är i skrivande stund under remissbehandling. I denna utredning finns ett förslag om att införa ett tillstånd för fastighetsägare för att få ta ut hyra. Ett sådant förslag kräver dock en egen utredning för att utformas till en konkret lagstiftning. Hyresgästföreningen har deltagit i utredningen och ställt sig positiv till ett sådant förslag. Syftet är att genom ett enkelt förfarande ge en fastighetsägare ett tillstånd för att få ta ut hyra. Om fastighetsägaren missköter sina uppgifter ska tillståndet kunna återkallas. Utredningen likställer det med serveringstillstånd för krogar och restauranger och tror att hotet om att få tillståndet indraget skulle medföra att många fastighetsägare skulle sköta sig.

I praktiken skulle de omöjliggöra för fastighetsägaren att behålla en fastighet som denne missköter.

Förbundsstyrelsen tror att om dessa förslag blir verklighet skulle de få den effekt som

motionären vill uppnå. Eftersom Hyresgästföreningen redan verkar för dessa förslag så anser förbundsstyrelsen att-sats två och tre besvarade.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1

att anse att-sats 2 och 3 besvarade.

Motion 23 (# 152)

Motionen kommer ifrån: Regionstyrelsen i Södra Skåne

Körkort för hyresvärdar

Idag kan fastighetsägare, utan kunskap och erfarenhet, verka på marknaden där det bara finns en regel – har du bara kapital kan du köpa fastigheter och hyra ut bostäder. Det finns inga krav på legitimationer, certifiering eller erfarenhet för att bli ägare till hyresfastigheter och hyresvärd. Det finns ingen bakgrundskontroll på om fastighetsägaren är kriminellt belastad.

Det skapar inte goda förutsättningar för en trygg hyresmarknad. Att vara fastighetsägare och hyresvärd är ett långsiktigt arbete och det kräver engagemang för främst hyresgästerna men också för fastigheter och närområdet.

För att kunna driva en trygg hyresmarknad och seriös fastighetsmarknad är det viktigt att komma åt de som missköter sig och som friår på seriösa fastighetsägares ansvarstagande. Att vara fastighetsägare idag kräver stort ansvar för att inte skapa olägenheter för människor. Tyvärr lever inte alla upp till det.

Fastighetsägande är ett långsiktigt arbete, där det viktigaste är fastighetsägarens engagemang för sina hyresgäster, sina fastigheter och sitt närområde.

Där oseriösa fastighetsägare verkar drar det ner förtroende och tillit för de som vill utveckla och skapa trygga och trivsamma boendemiljöer i nära samverkan med sina hyresgäster. Det är inte rimligt att hyresvärdar kan ställa stora krav på blivande hyresgäster, när det motsatta inte råder.

Med ett krav på certifiering, eller liknande kan vi få bättre ordning och reda i fastighetsbranschen och bland oseriösa hyresvärdar. Seriösa medlemsorganisationer för fastighetsägare kan få en stor roll i att medverka till utbildningar och "körkort" till fastighetsägare.

Det handlar för oss om hyresgästers villkor i sitt boende, men är förstås också bra för svenskt fastighetsbestånd och hyresmarknad som borde förvaltas av seriösa aktörer. Det vinner alla på.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen driver opinionsbildning i motionens anda.

Yttrande

Hyresgästföreningen Malmö Västra tycker att motionen är mycket bra och ställer sig därför bakom att den bifalls.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 23

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska verka för ett körkort för fastighetsägare.

Förbundsstyrelsen instämmer med motionären i sak. Det är avgörande att fastighetsägare och hyresvärdar tar ansvar för sina hyresgäster, sina fastigheter och sitt närområde. Vi delar också synen på att oseriösa aktörer på hyresmarknaden kan underminera förtroendet för seriösa fastighetsägare och skapa sämre förutsättningar för alla fastighetsägare.

Hyresgästföreningen har i statliga utredningen "Vem äger fastigheten?" arbetat för just ett sådant körkort som ska kunna särskilja seriösa och långsiktiga fastighetsägare från de som är oseriösa och med kortsiktiga intressen.

Förbundsstyrelsen menar däremot att att-satsen är för otydligt formulerad och yrkar därför avslag, men avser att fortsätta arbeta för ett körkort för fastighetsägare.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 24 (# 87)

Motionen kommer ifrån: Birgitta Wangeskog

FÅ IN UNDERHÅLLET AV HYRESRÄTTEN I VÅRA HYRESAVTAL

Bakgrund och förbättringar

Vi kan inte förlita oss på fastighetsägarnas minst sagt skiftande sätt att tolka vad vi hyresgäster har rätt till. Genom lagstiftning kan vi förändra och få till underhållsrätten i våra lägenheter. Historiskt så vet vi att det fanns en viss ordning på fastighetsägarens ansvar för underhåll men den försvann med marknadstänk. Förbundsledning ta kontakt med våra politiska partier och använd styrkan i att få med landets hyresgäster och få röster i valet. Hur rätten till underhåll exakt skall utformas behövs en sakkunnig arbetsgrupp för. Den skall vara grundläggande och garantera oss en viss standard och bespara hyresgästen och HGF många processer för att få rätt till underhåll. Tror samtidigt vi skulle få bort många oseriösa fastighetsägare med en tvingande lag när de blir tvungna att budgetera för underhållet.

Det är dags för förändring i våra hyresavtal för de har sett likadana ut i decennier. Vi hyresgäster är också en förhandlingspart som är nödvändiga för våra fastighetsägares existens.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** tillsätta en arbetsgrupp för att arbeta fram ett underlag för att lagstifta om underhåll i våra hyresrätter.
- att** förbundsledning lyfter frågan med våra politiska partier och gör den till en kärnfråga inför kommande val.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 24

Motionären menar att rätten till lägenhetsunderhåll har försvagats och vill att Hyresgästföreningen genom opinionsbildning ska verka för ändringar i hyreslagen, i syfte att stärka rätten till underhåll.

Förbundsstyrelsen instämmer med motionären om vikten av ett bra lägenhetsunderhåll, och delar även synen att det löpande underhållet har försvagats.

Däremot är det förbundsstyrelsens mening att lösningen framförallt ligger i att stärka hyresrättens ekonomiska förutsättningar. Rätten till underhåll har inte förändrats i juridisk mening, utan det som ändrats under de senaste trettio åren är att bostadspolitikern blivit mer marknadsorienterad när staten dragit sig undan. Därför menar vi att lösningen ligger i att upprätta en mer aktiv statlig politik, med goda ekonomiska villkor för hyresrätten, där staten bidrar med finansiering för både nyproduktion och upprustning.

Det är också därför Hyresgästföreningen opinionsbildar för att det införs skattefria underhållsfonder, så att skattesystemet möjliggör för hyresvärdar att lägga undan en del av hyresintäkterna till framtida underhåll, utan att det beskattas som vinst. Då skulle den juridiska rätten till underhåll också motsvaras av en ökad ekonomisk möjlighet till underhåll.

Då förbundsstyrelsen anser att lösningen på dagens ibland bristande lägenhetsunderhåll inte ligger i ändrad lagstiftning, utan i en ändrad ekonomisk politik, yrkar förbundsstyrelsen avslag både på att-sats ett och två.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 25 (# 86)

Motionen kommer ifrån: Medlem i region Stockholm

Förändra dyr praxis vid ombyggnationer och förbättra och modernisera bostadens grundstandard

Inom hyresbeståndet finns det äldre hus byggda innan 1990-talet med lägre ljudisolering och lite lägre isolering mot kyla och värme. Kan även gälla generellt. För att kunna trivas och att ha ett optimalt fungerande samhälle behöver boende stunder då de inte behöver ansträngas av yttre miljö-faktorer.

Det kan också hända att hyresvärdar satsar på vissa dyra renoveringar som inte känns viktiga för hyresgästerna, eller att underhåll i vissa byggnader är eftersatt.

Det kan åtgärdas med enklare tekniska fasta inredningdetaljer inom en begränsad nivå. Dessa kan vara reglerade och bli den nya standarden inom kostnadseffektiva ombyggnationer. Det kan ta bort efterfrågan av oreglerade dyra kosmetiska design-ombyggnationer. Dyra standardhöjande ombyggnationer anses onödigare än tidigare då när det tas högre hyra och enklare effektiva alternativ egentligen är mer efterfrågade. Och värddar blir mer engagerade när de på ett kostnadseffektivt sätt kan upprätthålla en modern grundstandard.

Som exempel kan nämnas att vissa sovrum då har en förenklad ljudisolering som tillval,

där det finns ljudventiler som öppnas och stängs liknande funktionen hos en termostad eller spisfläkt-timer. Då ställer man manuellt in att det är tyst vissa tider, men inte hela tiden säkerhetens skull och att inte blir vanebildande tyst hela tiden. Man kan också hålla en behaglig temperatur vissa tider för vila. Det ska inte vara brandrisk heller.

Även sovalkov kan ha en stor låda med mått vägg till vägg, golv till tak som hålls öppen inredd som resten av lägenheten, där man sover med samma funktioner. Den kan lätt monteras och måttanpassas och demonteras av värden, efter den boendes val. Delarna kan återanvändas.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen verkar för och eventuellt kan förmå värdarna att installera kostnadseffektiv begränsad teknik som gör att boende ansträngs mindre av yttre miljö-faktorer, till exempel installera (tids)begränsad isolering mot värme, kyla och ljud i ett enstaka rum.
- att** Hyresgästföreningen, eventuellt tillsammans med andra medverkande, verkar för att påverka politiker och myndigheter att införa reglerad kostnadseffektiv och praktiskt begränsade tekniska tillbyggnadsmöjligheter för hus så att boende delvis inte ansträngs av yttre miljö-faktorer som till exempel värme, kyla och ljud.
- att** Hyresgästföreningen, eventuellt tillsammans med andra medverkande, påverkar för att få alla inblandade som boende, värdar, myndigheter och politiker att se reglerade kostnadseffektiva tekniska tillbyggnadsdetaljer för att minska ansträngande yttre miljö-faktorer för boende som den riktiga grundstandarden, och inte dyra kosmetiska eller tekniska ombyggnationer som även kan missa det förenklade grundläggande behovet.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motionen.

Motionären tar upp flera problem, kosmetiska upprustningar som anses motivera orimliga hyreshöjningar. Att förmå värdar, politiker och byggare att utveckla standardiserade och kostnadseffektiva insatser som minskar buller och andra miljöstörningar.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 25

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska arbeta för en mer kostnadseffektiv och praktisk grundstandard vid ombyggnationer av äldre hyreshus, istället för dyra och ofta kosmetiska renoveringar. Motionären lyfter fram att vissa äldre bostäder har brister i isolering mot ljud, värme och kyla, vilket påverkar boendemiljön negativt.

Motionären föreslår att hyresvärdar istället ska installera enklare tekniska lösningar som kan förbättra boendekvaliteten utan att leda till kraftiga hyreshöjningar.

Motionären lyfter viktiga aspekter att ta hänsyn till när boendemiljön behöver förbättras.

Hyresgästföreningen har under lång tid verkat för att hindra dyra och kosmetiska renoveringar som riskerar att höja hyran kraftigt. Det är hyresvärdens ansvar att tillse att lagar och regler kopplat till boendemiljön efterföljs. Att i samband med åtgärder för att förbättra boendemiljön göra rena kosmetiska åtgärder för att kunna höja hyran utan att det efterfrågats av hyresgästen är vi tydliga motståndare till. Utöver detta finns specifika skäl för respektive att-sats.

Det är viktigt att de åtgärder som görs inte är tillfälliga eller av dålig kvalitet. Att långsiktigt lösa ett problem är att föredra framför tillfälliga och, för stunden, billiga lösningar, då den typen av lösningar kan bli dyra i längden och innebära onödig störning för boende.

Nyligen har Boverket uppdaterat byggreglerna. Uttolkningen av de nya byggreglerna kommer att pågå en tid framöver, men syftet med dem är att inte styra mot särskilda lösningar likt tidigare byggregler och istället möjliggöra för branschen att utveckla nya lösningar. Att göra mindre förändringar för att lösa problem kopplat till inomhusmiljön är redan möjligt och bedöms bli lättare i och med de nya byggreglerna. Att i detta läge verka för att återgå till styrning mot särskilda lösningar bedöms inte realistiskt.

Med anledning av de uppdaterade byggreglerna pågår just nu ett arbete hos Svenska institutet för standarder (SIS) för att uppdatera byggstandarder, exempelvis kopplat till buller, värme och kyla. Vi bevakar det arbetet och vi ser fram emot att få möjlighet att bidra när arbetet kommit lite längre. Sammanfattningsvis delar förbundsstyrelsen motionärens syn på vikten av kostnadseffektivitet vid åtgärder för förbättrad boendemiljö. Däremot anser förbundsstyrelsen att Hyresgästföreningen redan arbetar aktivt med dessa frågor. Så som att-satserna är formulerade, så är det otydligt vad motionären egentligen föreslår. Därför yrkar förbundsstyrelsen avslag på motionen.

Förslag till beslut

att avslå motionen.

Motion 26 (# 41)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Gnesta

Solceller på kommunens och fastighetsbolagets tak

Elpriserna har de senaste åren stigit av en sådan grad att människor dignar under kostnaderna, och i vissa fall får frysa för att ha råd att betala elräkningen. Vi behöver gemensamt verka för att beroendet av storskaligt producerad elenergi minskar och därigenom

minska kostnaderna för elektricitet. Det finns också en beredskapsaspekt på att vi inte ska vara för sårbara i elbolagens nät som kan slås ut av väder eller sabotage.

Elektrifieringen av samhället inom industrin och för fordon som kräver kraftigt ökad elproduktion bidrar till att behovet av mer elproduktion tillgodoses.

Av detta skäl bör varje kommun sätta upp solceller på taken eller anlägga en solcellspark för att under den ljusa delen av dygnet och året producera så mycket egen el som möjligt, vilket i kombination med batterilagring kan fördela den infångade energin under dygnet.

Hyresgäster har inte möjlighet att själva sätta upp solceller, så därför är det angeläget att kommunen och bostadsbolagen verkar för att det sätts upp solceller för det allmännas bästa och som kommer alla kommunens invånare till del.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen påverkar kommunerna i syfte att solceller sätts upp på kommunens och bostadsbolags tak, alternativt anlägger solcellsparker med batterilagring för att öka småskalig elproduktion och därmed sänka kostnaderna för elektriciteten för hyresgästerna.

Yttrande

Motionen antagen av Hyresgästföreningarna i Eskilstuna, Flen, Katrineholm/Vingåker, Strängnäs och Östra Sörmland.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 26

Motionären vill öka den småskaliga elproduktionen genom att det byggs solceller på kommuners och bostadsbolags tak. Motionären framhåller även vikten av energilagring. Elförsörjning, hållbarhet och beredskap är viktiga aspekter för Sveriges hushåll. Förbundsstyrelsen instämmer i att det är angeläget att kommuner och fastighetsbolag arbetar för att minska energikostnader, öka självförsörjningen och bidra till den gröna omställningen.

I flera kommuner och fastighetsbolag pågår ett aktivt arbete med att öka andelen egenproducerad förnybar energi. Installation av solceller på kommunala byggnader och fastigheter är en del av detta arbete. Men det går för långsamt och har funnits hinder i lagstiftningen som påverkat utbyggnadstakten.

Tidigare regler har försvårat och hindrat utvecklingen för egen elproduktion. Flera lagar och regler har ändrats, samtidigt kvarstår fortsatt hinder i form av lagar och regler som exempelvis innebär onödiga kostnader om kommuner och fastighetsbolag vill öka sin elproduktion. Risken är alltså fortfarande att installation av exempelvis solceller inte innebär någon kostnadssänkning. Hyresgästföreningen bör driva på för att undanröja dessa hinder, både på nationell och lokal nivå.

Sammanfattningsvis bedömer vi att motionens intention till viss del är uppfylld genom det pågående arbetet, men vi ser också behovet av att fortsatt följa utvecklingen, påverka kommuner och bolag samt verka för förändring av hindrande regelverk, både nationellt och lokalt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 27 (# 119)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Återinför avdragsgilla renoveringsfonder

Alla vi som äger något, en cykel, en bil, diskmaskin eller bor i en lägenhet vet att renoveringar behövs. Dessvärre togs möjligheten bort för fastighetsägare som hyr ut bostäder att ha skattebefriade renoveringsfonder. Däremot har bostadsrättsföreningar fortfarande renoveringsfonder, vilket är bra. Och det är dags att återinföra skattebefriade renoveringsfonder även för hyresbostäder.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att uppdra till förbundsstyrelse att initiera ett arbete för att återinföra skattebefriade renoveringsfonder

Yttrande

Föreningsstyrelsen Brännkyrka Hägersten står bakom motion.

Återinföra avdragsgilla renoveringsfonder för hyresrätten bör anses som en självklarhet.

När det ges möjlighet till avdragsrätt för andra i samhället ska denna möjlighet även ges till hyresrätten. Men det förutsätter att detta avdrag kommer hyresrätten och hyresgästen till del med full effekt. Det vill säga att det ska synas och redovisas på den hyran som renoveringsfonden syftar på. Att reparationsfonden är transparent, klart och tydligt formulerad med syfte, mål och mening. Renoveringsfondens medel ska fördelas och där den ska göra nytta går mycket väl att specificera och bokföras på respektive hyresrätts

konto väl synlig för hyresgästen. Detaljerna överlåter vi med varm hand till förbundsstyrelsen att mer i detalj formulera. Det är definitivt dags att återinföra skattebefriade renoveringsfonden även för hyresrätten / hyresbostäder.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 27

Motionären uppmärksammar att det inte finns möjlighet för fastighetsägare att avsätta medel för framtida underhåll i skattefria renoveringsfonder. Motionären påpekar att denna möjlighet däremot fortfarande finns för exempelvis bostadsrättsföreningar. Mot bakgrund av detta föreslår motionären att förbundsstyrelsen ska initiera ett arbete för att återinföra skattebefriade renoveringsfonder även för hyresfastigheter.

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning att det behövs en möjlighet för fastighetsägare att kunna avsätta medel för underhåll på ett skattemässigt gynnsamt sätt. Hyresgästföreningen jobbar dessutom redan aktivt med frågan. Förslag om att fastighetsägare skattefritt ska kunna sätta av pengar för framtida underhåll ingår i Hyresgästföreningens 10-punktsprogram, punkt 4 om skatter.

Eftersom Hyresgästföreningen redan jobbar aktivt med frågan och avser att fortsätta med det anser förbundsstyrelsen att motionen bör besvaras.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 28 (# 57)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Renoveringsfonder

I många samtal har jag fått höra att det inte finns renoverings fonder.

Det innebär att bostadsbolag inte kan "spara" till det renoveringsbehov som finns.

Men så sa en väldigt klok förhandlare på Gotland att de finns men att de då beskattas.

Det är otroligt viktigt att detta sprids på fler sätt då det innebär att bolagen visst kan "spara" pengar till underhåll - vi behöver ta håll på bubblan/myten om att det inte går att spara i renoverings fonder.

Sedan förstår jag också att det skulle betyda jättemycket om de var skattefria och det behöver vi fortsätta jobba för som organisation.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen på olika sätt informerar och marknadsför att det är möjligt att spara i renoverings fonder.

att Hyresgästföreningen verkar för att återinföra skattefria renoverings fonder.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 28

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska informera bostadsbolag om möjligheten att avsätta medel i renoveringsfonder, samt verka för att återinföra skattefria renoveringsfonder.

Hyresgästföreningen driver sedan tidigare uppfattningen att skattefria underhållsfonder, eller periodiseringsfonder, ska återinföras, i syfte att stimulera bolagen till mer löpande underhåll. Det är en del av 10-punktsprogrammet, under punkt 4 om skatter. Förbundsstyrelsen är enig med motionären om vikten av en sådan reform.

Förbundsstyrelsen menar dock att bostadsbolagen själva ska ta ansvar för att underhållsfonder upprättas. Det faktum att en sådan fond beskattas som vinst är skäl nog för de allra flesta bolag att avstå. Därav behovet av en skattereform.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1

att anse att-sats 2 besvarad.

Bostadspolitik & påverkans- arbete

Motionerna 29–37 – Allmännyttan, hyressättning och boendeformer

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Allmännyttan, hyressättning och boendeformer* i blocket *Bostadspolitik & påverkansarbete*.

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

Motion 29 (# 54)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Remissinstans Ägardirektiv

Ägardirektivet för allmännyttan är ett viktigt styrdokument för allmännyttiga bostadsbolag. Det ger kommunen som ägare möjlighet att sätta ramarna för bolagets verksamhet och säkerställa att det agerar i enlighet med det allmännyttiga uppdraget.

Ägardirektiven har därför stor påverkan på hyresgästers vardag och boendemiljö. Jag anser därför att det är viktigt att politikerna som tar fram allmännyttans ägardirektiv behöver få inspel från de som berörs mest, det sker inte idag.

Idag glöms det allmännyttiga syftet bort och fokus läggs på avkastningskrav och soliditet.

Vi behöver också arbeta för att fler hyresgäster engagerar sig politiskt för att påverka detta dokument i flera forum.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** arbeta för en överenskommelse med Sveriges Allmännytta om att Hyresgästföreningen ska vara en remissinstans i samband med nya ägardirektiv.
- att** arbeta för en överenskommelse med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) om att Hyresgästföreningen ska vara en remissinstans i samband med nya ägardirektiv.
- att** verka för att lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (2010:879) (Allbolagen) tar med att Hyresgästföreningen ska vara en remissinstans vid framtagande av ägardirektiv.
- att** erbjuda utbildning till hyresgäster som engagerat sig politiskt.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 29

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska vara remissinstans inför att nya ägardirektiv beslutas för allmännyttan på orten, och vill att Hyresgästföreningen ska teckna avtal med paraplyorganisationer samt verka för lagändring för att åstadkomma detta.

Allmännyttan är kommunernas viktigaste verktyg för att bostadsförsörja sin befolkning och har en lagstadgad skyldighet att erbjuda sina hyresgäster inflytande över sitt boende. Hyresgästföreningen bedriver aktivt påverkansarbete över hela landet för att allmännyttan ska bygga till pressade priser, upprusta varsamt, hålla rimliga inkomstkrav och inte sälja eller ombilda sina lägenheter. Förbundsstyrelsen är helt enig med motionären om vikten av en stark allmännytta, och att den agerar på ett allmännyttigt sätt.

Att göra Hyresgästföreningen till remissinstans när nya ägardirektiv tas är däremot ingen

garanti för inflytande. Tid och kraft som läggs på att kämpa för att göra Hyresgästföreningen till remissinstans läggs bättre på att faktiskt påverka kommunpolitiken inför att beslut ska fattas. Hyresgästföreningen har lokalt redan nu alla möjligheter att ta fram förslag på hur allmännyttan ska skötas, och träffa politiker för att göra sin röst hörd. Förbundsstyrelsen menar mot bakgrund av det att motionen bör avslås. Utöver det finns specifika skäl för respektive att-sats.

Då det inte är allmännyttan, utan politikerna, som utformar och i förlängningen skickar ägardirektiv på remiss, kan inte Sveriges Allmännytta, som organiserar allmännyttorna, göra en överenskommelse om saken.

En uppgörelse med SKR om att göra Hyresgästföreningen till remissinstans kommer närmare målet, men SKR kan inte binda sina medlemmar till ett sådant agerande.

Att ändra Allbolagen för att den vägen göra Hyresgästföreningen till remissinstans skulle innebära att öppna upp Allbolagen för andra ändringar. Allbolagen är resultatet av en politisk konflikt och sedermera kompromiss, som förbundsstyrelsen menar inte bör väckas till liv igen.

Att erbjuda utbildning till alla hyresgäster som engagerar sig politiskt är ett enormt åtagande och inget vi tror är möjligt att genomföra. Däremot ska vi fortsätta rusta alla som är aktiva i att ta diskussionen med sina lokalpolitiker, om hur kommunens bostadspolitik ska utformas på bästa sätt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 30 (# 43)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Gnesta

Verka för att allmännyttan återgår till att verka utan vinstsyfte

Det är enligt FN:s deklarationer om mänskliga rättigheter en mänsklig rättighet att ha en bostad. Som det ser ut i Sverige idag har denna fråga mer eller mindre överlämnats till marknaden, vilket har medfört i orimligt höga kostnader för den enskilde för att ha tak över huvudet. Många har inte möjlighet att ta sig in i den så kallade bostadsmarknaden.

Tidigare bedrevs allmännyttan utan vinstsyfte, men efter en överenskommelse 2011 ska

allmännyttan drivas enligt marknadsmässiga principer. Det har på senare år medfört att hyrorna i allmännyttan har höjts kraftigt och inför kommande hyresförhandlingar har bostadsbolagen aviserat än högre hyreshöjningar. Vi närmar oss gränsen, och har i många fall passerat den gräns för vad hyresgästerna mäktar med, samtidigt som ojämlikheten ökar jämfört med dem som bor i ägt boende. Det är inte rimligt att alla kostnadsökningar ska bäras av hyresgästerna i dåliga tider, emedan fastighetsbolagen har kunnat generera betydande vinster i goda tider.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen verkar för att allmännyttan återgår till att drivas utan vinstsyfte samt verka för att den ekonomiska ojämlikheten mellan de som bor i ägt boende och de som hyr minskar. Ett led i detta kan vara att hyresbolaget och förvaltningsbolaget separeras ekonomiskt. Utförsäljning av allmännyttan måste omedelbart stoppas.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 30

Motionären vill att Allbolagen avskaffas, att klyftan mellan den som äger och hyr minskar, samt att utförsäljningar av allmännyttan stoppas.

Förbundsstyrelsen instämmer i motionärens kritik av den marknadsorienterade bostadsförsörjningen, och Hyresgästföreningen opinionsbildar för återupprättandet av en aktiv statlig bostadspolitik med finansiering, planering och beskattning för fler bostäder till överkomliga hyror.

Den svenska modellen på hyresmarknaden är unik och består av en allmännytta som är öppen för alla, inte endast låginkomsttagare, och ett privat hyresbestånd som ryms inom samma hyressättningssystem som det kommunalt ägda. Vårt system anmälades till EU-kommissionen av Fastighetsägarna för brott mot statsstödsreglerna 2005 där Fastighetsägarna menade att allmännyttan bedrev oschysst konkurrens, dels genom att få regelrätta stöd från kommunen, dels mer indirekt genom att kommunen inte ställde affärsmässiga avkastningskrav på verksamheten. Eftersom allmännyttan samtidigt var hyresnormerande behövde privata aktörer anpassa sig till de hyresnivåer som framförhandlades med allmännyttan, hyresnivåer som man menade hölls konstlat låga pga ovan nämnda direkta och indirekta stöd.

Det gick aldrig till prövning eftersom Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytta sökte och fann en kompromiss, som sen blev lagstiftning varpå anmälan drogs tillbaka. Kompromissen utgjordes av två stora principiella förändringar. Det ena var att allmännyttan skulle vägledas av affärsmässiga principer såväl som av ett allmännyttigt syfte. Det andra var att allmännyttans hyresnormerande roll ersattes av en princip om att bruksvärdet utgörs av alla förhandlade hyror, vilket alltså likställde allmännyttiga och privata hyror.

I stora drag ställde fastighetsägarnas anmälan det svenska systemet inför två alternativ.

Antingen smalna av allmännyttan till att riktas in mot låginkomsttagare, och därmed

skilja på hyressättning för det allmännyttiga och det privata beståndet. Detta hade alldeles säkert resulterat i marknadshyror för det privata beståndet, och att allmännyttan blev social housing, sociala bostäder.

Det andra alternativet var att i stället försöka bevara en sammanhållen hyresmarknad där allmännyttan och det privata beståndet hyressätts genom bruksvärdessystemet i kollektiva förhandlingar, men att då göra kompromisser med själva definitionen av en allmännytta.

Vi valde det senare.

Förbundsstyrelsen menar att anledningarna bakom kompromissen kvarstår, och att det inte finns någon anledning att ompröva den i dagsläget. Allbolagen erbjuder en stor flexibilitet och utrymme för det kommunala bostadsbolaget på orten att agera allmännyttigt.

Hyresgästföreningen verkar redan för att skillnaderna mellan den äger och hyr ska upphöra, och tar ställning mot utförsäljningar av allmännyttan. Men då dessa två förslag ställs i samma att-sats som förslaget att riva upp Allbolagen föreslår vi stämman att avslå motionen i sin helhet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 31 (# 19)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Motion till årsstämma – Förslag om att hotellifiering stödjer Stockholms arbetsmarknad positivt

Bakgrund:

Stockholm är Sveriges största arbetsmarknad och en av de mest dynamiska städerna i Norden när det gäller näringsliv, turism och arbetsmöjligheter. Den senaste tiden har fenomenet hotellifiering – där fler bostadsområden, särskilt i attraktiva centrala delar av staden, omvandlas till korttidsuthyrning och hotell – blivit ett hett ämne i den offentliga debatten. Trots att hotellifiering ibland ses som ett problem i form av ökade hyror och minskad tillgång till permanenta bostäder, finns det flera aspekter där den positiva effekten på Stockholms arbetsmarknad är tydlig.

Hotellifiering skapar arbetstillfällen, både direkt inom hotell- och turismsektorn och indirekt i andra närliggande industrier som handel, service och byggbranschen. Turism är en av Stockholms största ekonomiska drivkrafter, och hotellifiering gör det möjligt att möta det ökande behovet av korttidsboende, vilket i sin tur gynnar arbetsmarknaden. Det är viktigt att förstå och belysa de långsiktiga fördelarna med hotellifiering, inte minst för att säkerställa en fortsatt positiv utveckling för staden och dess invånare.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Hyresgästföreningen erkänner och stödjer hotellifiering som en positiv faktor för Stockholms arbetsmarknad, genom att:

1 Främja skapandet av nya arbetsmöjligheter: Hotellifiering bidrar direkt till fler arbetstillfällen inom hotell- och turismsektorn. Genom att omvandla bostäder till korttidsboenden skapas jobb för hotellpersonal, receptionister, städare, restaurangpersonal och andra som är involverade i den turistiska infrastrukturen. Detta stärker Stockholms arbetsmarknad, särskilt inom service- och turismnäringar som är avgörande för stadens ekonomi.

2 Stödja utvecklingen av besöksnäringen: Hotellifiering gör det möjligt att möta det växande behovet av korttidsboenden för turister, affärsresenärer och andra besökare. Detta stödjer Stockholms konkurrenskraft som en attraktiv destination för internationella och nationella besökare, vilket i sin tur främjar hotell, restauranger, evenemang och detaljhandel. Den ökade turismen skapar fler jobb inom hela besöksnäringen, från guider och servicepersonal till transport- och underhållstjänster.

3 Öka investeringar i fastighetssektorn och byggbranschen: Omvandlingen av lägenheter till hotell och korttidsuthyrning kräver omfattande investeringar och ombyggnationer, vilket stimulerar byggbranschen och relaterade sektorer. Fastighetsägare och entreprenörer måste anpassa och bygga om befintliga byggnader, vilket leder till fler arbetstillfällen inom byggsektorn, arkitektur, design och projektledning.

4 Stärka stadsutvecklingen och attraktionskraften: Hotellifiering kan bidra till stadsutveckling genom att främja upprustning av gamla och mindre attraktiva områden, vilket leder till ökad lokal ekonomi och fler arbetstillfällen. Genom att omvandla äldre byggnader till hotell eller korttidsuthyrning kan staden möta både boende- och turistbehov utan att behöva bygga nya, stora hotellkomplex. Detta bidrar till en mer hållbar och mångsidig stadsutveckling.

5 Skapa nya affärsmöjligheter: Hotellifiering främjar också skapandet av nya affärsmöjligheter, särskilt för småföretag och entreprenörer. Lokala företag som arbetar med turism, mat och dryck, transport, evenemang och andra servicefunktioner får fler kunder när turister och affärsresenärer söker lokala tjänster. Detta skapar en mångfald av nya jobb och affärsmodeller som bidrar till Stockholms positiva arbetsmarknad.

Motivering:

I en stad som Stockholm, där arbetsmarknaden är både konkurrensutsatt och dynamisk, är det viktigt att identifiera och främja sektorer som bidrar till att skapa långsiktiga och hållbara arbetsmöjligheter. Hotellifiering är ett sätt att möta behoven inom turism- och

besöksnäringen samtidigt som det stödjer lokala arbetstillfällen och ekonomisk tillväxt. Genom att öppna upp för mer korttidsuthyrning och hotellomvandling kan vi skapa en mer mångfacetterad arbetsmarknad, med jobb inom allt från hotellbranschen till byggindustrin och detaljhandel.

Stockholm har i flera år varit en av de mest populära turistdestinationerna i Norden, och turismen fortsätter att växa. Den ökade efterfrågan på korttidsboende innebär att hotellifiering, om det regleras korrekt, kan vara ett effektivt sätt att stödja den lokala arbetsmarknaden och främja hållbar stadsutveckling.

Förväntad effekt:

* Skapandet av fler arbetstillfällen inom hotell, turism, bygg, service och närliggande branscher.

* Ökad attraktivitet för besökare, vilket stödjer Stockholms ekonomiska tillväxt och konkurrenskraft.

* Stimulans för bygg- och fastighetssektorn, genom investeringar i ombyggnation och nybyggnation.

* Stadsutveckling och upprustning av äldre stadsdelar och områden som får ny energi genom hotellifiering.

* Fler affärsmöjligheter för lokala företag, särskilt inom service, handel och transport.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Förbudsstämman stödjer och främjar hotellifiering som en positiv faktor för Stockholms arbetsmarknad, och att vi arbetar för att skapa en balans mellan bostadsbehov och turistboende. Vi rekommenderar att staden och relevanta myndigheter inför riktlinjer och regler som gör det möjligt att utnyttja hotellifieringens potential för att skapa fler arbetstillfällen och stärka Stockholms ekonomiska utveckling.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- | | |
|------------|---|
| att | skapandet av fler arbetstillfällen inom hotell, turism, bygg, service och närliggande branscher. |
| att | ökad attraktivitet för besökare, vilket stödjer Stockholms ekonomiska tillväxt och konkurrenskraft. |
| att | stimulans för bygg- och fastighetssektorn, genom investeringar i ombyggnation och nybyggnation. |
| att | stadsutveckling och upprustning av äldre stadsdelar och områden som får ny energi genom hotellifiering. |
| att | flera affärsmöjligheter för lokala företag, särskilt inom service, handel och transport. |

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motion.

Hyresgästföreningens ändamål är att kämpa för allas rätt till en god bostad till "rimlig kostnad". Dess vision är "ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas"

Hyresgästföreningen ska tillvarata hyresgästernas intressen och verka för deras ökade rättigheter. Detta innebär att tillse att det finns ett stort utbud lägenheter att tillgå, att hyrorna är rimliga i förhållande till de boendes inkomster, att de har möjlighet till påverkan över sitt boende, att de boendes rättigheter tillvaratas och att de boende kan känna tillförsikt och trygghet i sitt boende, gärna på lång sikt. Bostaden ska kunna vara en plats att permanent leva och växa i, om så önskas.

Nuläge:

Det är sedan länge brist på bostäder i Stockholm. Enligt Länsstyrelsen så "råder bostadsbrist i hela länet förutom i Nykvarn och Nynäshamn." Även termen "rimliga boendekostnader" nämns. Hyreskostnaden har ökat med långt mer än konsumentprisindex. Hyresgästerna missgynnas då Staten ger räntebidrag "Ränteavdrag" om över 50 miljarder och rotbidrag "Rotavdrag" om ca 11 miljarder, vilka är riktade endast till de som äger sin bostad. Någon motsvarighet finns inte för hyresgästerna vars hyror istället får bekosta nybyggen, samhällsbyggande åtgärder mm.

Vidare:

Vi kan inte se att något av synpunkterna till någon reell eller signifikant del skulle verka till en förbättring för stadens hyresgäster och Hyresgästföreningens mål. Däremot finns det risk till det absolut motsatta. De risker vi ser är:

- * det som möjligen skulle kunna användas som långtidsbostad används istället som korttidsboende.

- * det motverkar målet att bygga långtidsboende där grannskap och sociala band skapas.

- * det spär på tanken att bostäder är profitvaror och medverkar därmed till högre priser som i längden drabbar alla Stockholmare annat än de lyckliga få som sitter säkert. Bostad som profitvara kan även medföra mindre inflytande för de boende när vågskålen tippas från trygghet mot vinstkrav.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 31

Motionären vill att Hyresgästföreningen erkänner och stödjer hotellifiering som en positiv faktor för Stockholms arbetsmarknad, och beskriver några förväntade effekter av detta.

Förbundsstyrelsen delar inte motionärens syn. Frågan om hotellifiering är en mycket viktig fråga för Hyresgästföreningen och ett stort problem eftersom fenomenet tränger un-

dan eftertraktade och önskade bostäder från bostadsmarknaden. Inte minst i storstäderna där det råder akut bostadsbrist. Hotellifiering och korttidsboende är också med och bidrar till otrygghet i bostadsområdena. Hyresgästföreningen har under lång tid arbetat aktivt för att motverka hotellifiering och korttidsboende av det slag som motionären efterfrågar. Vi ser ingen anledning till att ändra uppfattning i frågan.

Förbundsstyrelsen föreslår med anledning av ovan att avslå motionen utifrån dess sakinhåll.

Av brödtexten förstår vi att motionen handlar om att Hyresgästföreningen ska ta ställning för hotellifiering, men stämman fattar beslut om att-satserna. Dessa är utformade som argument eller påståenden, inte konkreta, tydliga förslag. Därför yrkar förbundsstyrelsen att samtliga att-satser ska avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 32 (# 18)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Motion till årsstämma – Förslag om frihyressättning för en mer rättvis och attraktiv hyresmarknad

Bakgrund:

Hyresmarknaden i Sverige, särskilt i större städer som Stockholm, är idag starkt reglerad genom det så kallade bruksvärdessystemet. Enligt denna modell sätts hyran på hyreslägenheter baserat på lägenhetens standard och belägenhet, men även andra faktorer såsom allmännyttans och privata hyresvärdars marknadsstrategier påverkar prisnivåerna. Trots denna reglering kvarstår problem som en låg byggtakt, begränsad rörlighet på marknaden och en växande bostadsbrist. Hyresgäster kan också uppleva att det nuvarande systemet leder till orättvisor, där det är svårt att hitta rättvisa hyror som speglar marknadens verkliga efterfrågan och dynamik.

Ett alternativ till den nuvarande hyressättningen är att införa frihyressättning, där hyresvärdarna själva bestämmer hyran för sina lägenheter baserat på marknadens efterfrågan och utbud. Förespråkare för frihyressättning menar att detta skulle skapa en mer

transparent, effektiv och rättvis hyresmarknad, där priserna sätts av marknadens faktiska behov och inte av förhandlade regler.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Förbundstämman stödjer införandet av frihyressättning på hyresmarknaden, för att skapa en mer rättvis och attraktiv hyresmarknad för alla aktörer. Förslaget innebär att:

1 Hyresvärdarna ges frihet att sätta hyrorna baserat på marknadens efterfrågan: Genom att ta bort de statliga och kommunala reglerna för hyressättningen, skulle hyresvärdarna själva kunna bestämma hyrorna för sina lägenheter baserat på den lokala marknadens behov och efterfrågan. Detta skulle skapa ett mer flexibelt system som anpassar sig till förändrade ekonomiska förutsättningar.

2 Ökad transparens och konkurrens på hyresmarknaden: En frihyressättning skulle skapa en mer transparent hyresmarknad där priserna sätts öppet och tydligt utifrån efterfrågan och konkurrens. Hyresgäster skulle ha bättre möjlighet att jämföra priser och välja det alternativ som passar deras behov och ekonomi.

3 Attraktivare hyresmarknad för både hyresgäster och hyresvärdar: Frihyressättning skulle göra hyreslägenheter mer attraktiva för både hyresvärdar och hyresgäster. Hyresvärdar skulle kunna sätta hyror som bättre återspeglar marknadens villkor, vilket kan leda till ökad byggaktivitet och fler lägenheter på marknaden. Hyresgäster skulle, i sin tur, kunna hitta bostäder som bättre motsvarar deras egna ekonomiska förutsättningar och preferenser.

4 Stärkt bostadsförsörjning och ökad byggtakt: Med frihyressättning skulle det finnas ett större ekonomiskt incitament för privata aktörer att bygga fler hyreslägenheter, då de skulle ha större möjligheter att få tillbaka sina investeringar genom marknadsmässiga hyror. Detta skulle kunna bidra till en bättre balans mellan utbud och efterfrågan på bostäder och därmed minska bostadsbristen.

Motivering:

Frihyressättning innebär att hyrorna sätts av marknaden snarare än att regleras av statliga eller kommunala system, vilket skulle kunna leda till en mer dynamisk och flexibel hyresmarknad. Förespråkare av fri hyressättning menar att det skulle öka tillgången på bostäder genom att skapa incitament för fler att bygga hyresrätter, samtidigt som hyresgästerna skulle kunna få en mer rättvis hyra baserat på den faktiska marknadsdynamiken.

Det nuvarande systemet med bruksvärdessättning kan vara en orättvis och ineffektiv lösning, särskilt i områden där efterfrågan är hög och bostadsbristen är stor. Det kan skapa en situation där marknadens priser inte speglas korrekt i hyrorna, vilket gör att hyresgäster i attraktiva områden inte får tillgång till lägenheter på rättvisa villkor, och att hyresgäster i mindre attraktiva områden kan hamna i svårigheter när hyrorna inte speglar de faktiska marknadsförhållandena.

Förväntad effekt:

* En mer rättvis och transparent hyresmarknad där priserna återspeglar marknadens verkliga förutsättningar.

* Ökad byggtakt och fler hyresrätter, vilket bidrar till att minska bostadsbristen.

* Bättre matchning mellan hyresgäster och bostäder, baserat på deras behov och ekonomi.

* Stärkt konkurrens på marknaden, vilket kan leda till bättre bostäder och mer attraktiva boendalternativ.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att [Föreningens/Organisationens namn] stödjer införandet av frihyressättning för att skapa en mer rättvis, flexibel och attraktiv hyresmarknad för både hyresgäster och hyresvärdar. Vi rekommenderar att detta förslag tas vidare till relevant politiskt beslutsfattande instans för att diskutera och eventuellt genomföra förändringen på en nationell nivå.

Det här förslaget kan förstås anpassas vidare beroende på vilken typ av förening eller organisation som motionen riktar sig till. Hoppas det ger en bra grund att bygga vidare på!

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** en mer rättvis och transparent hyresmarknad där priserna återspeglar marknadens verkliga förutsättningar.
- att** ökad byggtakt och fler hyresrätter, vilket bidrar till att minska bostadsbristen
- att** bättre matchning mellan hyresgäster och bostäder, baserat på deras behov och ekonomi.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motion

Vi vill inte ytterligare bidra till att öka segregationen i samhället, därför är det viktigt att inte släppa på fri hyressättning. Om vi vill öka nybyggnation och fri rörlighet så finns det andra metoder och förslag vi bör titta på. T.ex. att se över finansieringen till nybyggnation, flyttbidrag etc. Det är av yttersta vikt att vi i Hyresgästföreningen med all kraft motarbetar fri hyressättning. Att Hyresgästföreningen aldrig frångår principen att motarbeta fri hyressättning. Att fri hyressättning INTE tillåts att vinna laga kraft. Att Hyresgästföreningen aldrig medverkar till att tillåta godtycklig hyressättning. Att vi i Hyresgästföreningen alltid ska säkerställa och arbeta för Hyresgästernas Boendetrygghet vare sig det gäller ekonomisk trygghet att Boendekvalien är god och inte faller under en standard som vi tillsammans bestämmer vara acceptabel. Att Hyresgästföreningen aldrig ska svika hyresgästerna på den här punkten. Vi i våra roller i Hyresgästföreningen vill att Hyresgästerna ska känna sig trygga i sitt boende. Att den allmänna hyreshöjningen är i paritet, likställas och vara likvärdiga de övriga kostnads justeringar som årligen justeras från år till år i samhället. Vi kommer aldrig medverka till att orsaka Hyresgästerna den oro att aldrig veta hur stor hyreshöjningarna för året ska bli. Där hyresgästen aldrig vet om man

har råd att bo kvar eller ej från ett år till nästa. pga girighet och att sätta hyror för att maximera hyresvärdarnas egen vinst. Aldrig!

PS."Alla ska ha råd att bo." En devis som hör till det mest grundläggande och en av de viktigaste att beakta av Mänskliga Rättigheter i ett civiliserat samhälle. DS

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 32

Motionären vill att Hyresgästföreningen tar ställning för marknadshyror och argumenterar för att det skulle öka investeringar i hyresrätt, leda till bättre matchning på hyresmarknaden samt större rättvisa.

För fastighetsägaren är bostaden en investering och för hyresgästen är det ett hem. I relationen mellan fastighetsägare och hyresgäst är hyresgästen därför den svagare parten. Av den anledningen behövs ett lagstadgat konsumentskydd som gör relationen mer jämbördig. Marknadshyror är ett annat ord för hyror satta av fastighetsägaren utan begränsningar. Det ger en hyresmarknad med tidsbegränsade kontrakt, höga hyror och dålig standard. En övergång från dagens förhandlingssystem till ett system med marknads- hyror skulle leda till chockhöjda hyror för många hyresgäster som riskerar att tvinga folk från sina hem. Det finns heller inget som säger att det blir mer investeringar eller leder till större rättvisa. När vi har jämfört länder efter grad av reglering på hyresmarknaden finns det inget mönster där länder med låg grad av reglering presterar bättre än länder med hög grad av reglering, i avseende på hyresmarknadens storlek, rörlighet, nyttjande, lönsamhet och byggtakt.

Förbundsstyrelsen föreslår med anledning av ovan att avslå motionen utifrån dess sakinhåll. Utöver det är motionen utformad så att att-satserna är argument och inte förslag. Av brödtexten förstår vi att motionen handlar om att Hyresgästföreningen ska ta ställning för marknadshyror, men stämman fattar beslut om att-satserna. Förbundsstyrelsen är för en transparent hyresmarknad, ökad byggtakt och en bättre matchning, men anser inte att marknadshyror är vägen för att uppnå det.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 33 (# 4)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Boende för ensamstående pensionärer

Varför inte kämpa för billiga boenden för ensamstående pensionärer. Typ som det finns för studenter. Det är svårt som det är i dag att få det att gå ihop ekonomiskt får du sedan en pension med mindre än 60 % före skatt blir det katastrofalt.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att föreslå billiga bostäder för pensionärer för hyresvärdarna

Yttrande

Seniorboendena behöver bli fler och billigare. Inte minst de som är hyresrätter.

Samtidigt vill vi ha en bostadssektor som alla har råd med och där olika grupper bor blandat. Hyresgästföreningen driver därför på för att det ska byggas fler billiga bostäder generellt, som alla grupper ska kunna ha råd med. Motionens att-sats nämner att vi bör föreslå billiga bostäder för pensionärer, och det ställer vi oss bakom. Därför ställer sig Hyresgästföreningen Malmö Västra bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 33

Motionären uppmärksammar den svåra ekonomiska situation som många ensamstående pensionärer befinner sig i, framför allt de med låga pensioner. Mot bakgrund av detta föreslår motionären att Hyresgästföreningen ska försöka förmå hyresvärdarna att ta fram billiga bostäder specifikt för gruppen ensamstående pensionärer.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn att många ensamstående pensionärer befinner sig i en svår ekonomisk situation. Eftersom hyran tar en stor del av inkomsten för hushåll med små ekonomiska marginaler, instämmer förbundsstyrelsen även i att det är av största vikt att verka för fler goda bostäder till rimlig hyra.

Redan i dag pågår inom Hyresgästföreningen ett intensivt arbete för att hålla hyror och andra boendekostnader på rimliga nivåer. Bland annat genom förhandlingsverksamheten, som kraftigt begränsar fastighetsägarnas möjlighet till oskäligen hyreshöjningar. Hyresgästföreningen driver dessutom opinion för en omläggning av bostadspolitiken på flera punkter, i syfte att göra boendet både billigare och bättre. Exempel på detta är statlig finansiering för byggandet av bostäder med överkomlig hyra, en mer rättvis skattepolitik och stärkta bostadsbidrag-/tillägg. Allt detta skulle gynna hushåll med låga inkomster och små ekonomiska marginaler.

Centralt för Hyresgästföreningens verksamhet är övertygelsen om att en generell bostadspolitik är både mer politiskt stabil, effektiv och socialt hållbar än en selektiv bostadspolitik. Speciallösningar för enskilda grupper riskerar att bli en påfrestning för den generella bostadspolitiken och den svenska modellen.

Sammanfattningsvis delar förbundsstyrelsen motionärens problembeskrivning, och instämmer helt i att det behövs fler billiga bostäder. Förbundsstyrelsen anser däremot att Hyresgästföreningen redan aktivt arbetar med frågan i den dagliga verksamheten. Att inrätta speciallösningar för enskilda grupper, exempelvis ensamstående pensionärer, riskerar också att undergräva förtroendet för den generella bostadspolitiken som Hyresgästföreningen värnar om.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 34 (# 77)

Motionen kommer ifrån: Dunder (Kollektivhus)

Verka för fler kollektivhus!

Nästan inga nya bostäder byggs i dialog med de som ska flytta in. Bostäder produceras i stället som varor på en marknad, utan lokal anpassning.

Det är nästan bara när lokala startargrupper tar initiativ till kollektivhus och bostadsföreningar som blivande boende får vara med i planeringen. När de kan påverka vad som ska byggas och hur det ska förvaltas blir resultatet alltid mycket bra. Gott om gemensamma lokaler, många olika verksamheter, boende som känner varandra redan före inflyttningen och som organiserar sitt boende tillsammans. Kollektivhusen är en sorts levande exempel på hur mycket boende i hyresrätt kan åstadkomma tillsammans, men då behövs både gemensamma lokaler och en intresserad fastighetsägare.

Tyvärr är kollektivhus med brukarinflytande mycket ovanliga. Det finns ungefär 50 med hyresrätt, byggda efter 1980. Köerna till de hus som finns är långa. Men de flesta i Sverige vet inte ens om att det finns alternativ till att bo i en vanlig lägenhet. Det man inte känner till kan man inte heller fråga efter.

Här har Hyresgästföreningen en viktig uppgift. Genom att sprida information om vad kollektivhus kan innebära för de boende kan intresset öka. Genom att verka för kollektivhus aktivt stötta intresserade startargrupper kan fler kollektivhus komma till.

Vi som skrivit motionen tillsammans bor själva i kollektivhusen Dunderbacken och Färdknäppen, som har fungerat väl sedan inflyttningen 2010 och 1993.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** hyresgästföreningen verkar för fler kollektivhus genom
- att** ta vara på erfarenheter från hyresgäster i de cirka 50 kollektivhus som redan finns och redovisar vilka åtgärder som behövs för att underlätta för dessa och för nya kollektivhus
- att** brett informera om kollektivhus och vad hyresgäster kan åstadkomma om de har tillgång till bra gemensamma lokaler samt
- att** i sitt bostadspolitiska program och utredningar lyfter fram kollektivhusen och argumenterar för att fler ska byggas

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motion

Vi stöder tanken på att HGF bättre skall ta vara på Kollektivhusboendes erfarenheter, och stöda och informera kring boendeformen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 34

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska ta ställning för kollektivhusboendet, ta vara på erfarenheter från boende i kollektivhus, informera om boendeformen och lyfta det i programskrifter.

Kollektivhusboende är en uppskattad boendeform som erbjuder gemenskap och inflytande för de boende. Därför har Hyresgästföreningen, där så är lämpligt, verkat för att fler kollektivhusboenden förverkligas, både lokalt och nationellt genom medverkan i forskningsprogram på temat. Detta avser vi fortsätta med, varför förbundsstyrelsen föreslår att anse första att-satsen besvarad.

Däremot anser förbundsstyrelsen att kollektivhusrörelsen själva är bättre lämpade att ta vara på erfarenheter från befintliga kollektivhusboenden, och omsätta det i krav på fler kollektivhus.

Det är heller inte Hyresgästföreningens sak att informera om olika boendeformer, så som kollektivhusboende, också det görs bättre av kollektivhusrörelsen själva.

Hyresgästföreningen är en organisation för alla hyresgäster, oavsett om vi bor i radhus, flerbostadshus, eller kollektivt, varför förbundsstyrelsen menar att vi inte ska lyfta en särskild boendeform i våra bostadspolitiska program.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2-4.

Motion 35 (# 78)

Motionen kommer ifrån: Dunder (Kollektivhus)

Motion ang Boendeformen kollektivhus, som bör skrivas in i hyreslagen

Boendeformen kollektivhus bör skrivas in i hyreslagen, dvs i Jordabalken. Vi människor önskar bo på olika sätt. Historiskt har människor bott tillsammans i olika grupper och sedan 70 talet har intresset för kollektivboende ökat igen, totalt finns det ett 60-70 tal kollektivhus, bogemenskaper och på senare år det kommersiella coliving-alternativet.

En del människor väljer att bo i kollektivhus, med vänner, med andra barnfamiljer som grannar och med grannar som är 50+ utan hemmaboende barn.

Kollektiva boendeformer bidrar till social- och ekologisk hållbarhet, det ger lägre elförbrukning pga gemensam matlagning, dela prylar, möjligt att ha mindre boyta per person även när de gemensamma ytorna räknas in, mm.

Livspusslet för barnfamiljer underlättas. Det är samhällsekonomiskt lönsamt eftersom det ökar tryggheten och minskar ofrivillig ensamhet, kompletterar äldreomsorgen, möjligheten till minskad boyta, m.m.

Krisberedskapen förbättras genom att de boende har vana att samarbeta.

Det är stort intresse för att flytta in i bogemenskaper, de som nu finns räcker inte till på långa vägar. Många fler kollektivhus och boende-gemenskaper behövs för uppfyllandet av människors önskemål och olika hållbarhetsmål.

Men för ökad trygghet och juridisk tydlighet måste lagstiftningen också innehålla klagoranden gällande kollektivhus och bogemenskaper. Idag regleras medlemskapet i stadgar och/eller avtal men det är inte tillräckligt.

Besittningsskyddet är en mycket viktig rättighet för hyresgäster, och det är tydligt i lagstiftningen vad som krävs för att hen ska förlora besittningsskyddet. För boende i kollektiva former med krav på deltagande i matlagning, städning, trädgårdsinsatser etc kan

det bli problem.

Oftast är kön till ett kollektivhus kortare än till andra hyreslägenheter, detta innebär att en del personer inte är helt sanningsenliga när de bedyrar sitt intresse för boendeformen kollektivboende. Detta innebär då att de kanske inte gör sina åtaganden, deltar i matlagning och/eller städning eller andra gemensamma arbetsuppgifter och övriga boende får göra deras arbete.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningens stämma beslutar initiera ett arbete för att påverka hyresrättslagstiftningen så att kollektivhusboendet skrivs in i lagstiftningen,
- att** några av de problem vi lyft också skrivs in i lagen samt
- att** det kommande lagskrivningsarbetet sker i samråd med kollektivhusförening Kollektivhus.Nu samt
- att** försöka förmå riksdagen att stärka valfriheten och tryggheten för de som önskar bo i kollektivhus och gemenskapsboenden i Sverige.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motion

Då denna boendeform saknas i lagstiftningen, inte är acceptabelt överlag, men särskilt med tanke på att bl.a. ofrivillig ensamhet är ett problem i dagens samhälle är det även en viktig trygghetsfråga.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 35

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska verka för att kollektivboende eller bo-gemenskaper ska skrivas in i hyreslagen och därmed ges en juridisk grund att stå på och en trygghet för hyresgästen, som också tar hänsyn till bo-gemenskapernas situation. Vidare vill motionären att framtagandet av en sådan lagstiftning sker i samråd med kollektivhusföreningen Kollektivhus.nu.

Motionären tar upp en viktig fråga. Förbundsstyrelsen delar helt motionärens intention när det gäller möjligheten till olika boendeformer. Det är viktigt att människor själva får välja hur de vill bo och i vilken boendeform. Vi tror också att det finns ett stort behov och önskemål av kollektivboende och ser problem med att den typen av boende saknar tydlig reglering i nu gällande hyreslagstiftning. Däremot delar förbundsstyrelsen inte motionärens syn på att det ska regleras i hyreslagen eller i vart fall inte på det sätt som motionären föreslår.

När det gäller kollektivhus, bo-gemenskaper eller co-living är det inte enhetliga boendeformer och det finns flera olika konstruktioner. Att skapa en lösning som reglerar samtliga är nog inte görbart eftersom det redan finns ett antal och de har inte samma juridiska uppbyggnad.

Några bo-gemenskaper eller bo-ihop lösningar har använt möjligheten att blockhyra från fastighetsägaren medan andra har bildat egna föreningar med stadgar som reglerar boendet. Vidare finns just nu en statlig utredning som genom ett tilläggsdirektiv fått i uppdrag att komma med förslag för att möjliggöra co-living. Utredningens förslag kommer presenteras i slutet av maj månad 2025 och en proposition förväntas tidigast under vintern 2025. Hyresgästföreningen kommer då ges möjlighet som remissinstans att kommentera utredningens förslag.

Förbundsstyrelsen ser dock behov av att försöka skapa ett regelverk som tar hänsyn till den här typen av boende och möjliggör för flera att skapa en bo-gemenskap eller ett kollektivboende. Det tror vi bäst görs genom att regeringen tillsätter en utredning som får i uppdrag att se över de olika aktörernas regleringar i dag, samt arbeta fram en lagstiftning anpassad just för den här formen av boende. Det tror vi är mer framgångsrikt än att försöka anpassa den redan komplicerade hyreslagstiftning som vi har i 12 kap jordabalken. Det är något Hyresgästföreningen kan verka för i vårt ständigt pågående påverkansarbete för en bättre bostadsmarknad. Mot bakgrund av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att första att-satsen avslås.

Motionären vill också att de problem som lyfts fram i motionen åtgärdas genom en reglering i hyreslagstiftningen. Mot bakgrund av det förbundsstyrelsen anfört ovan anser inte förbundsstyrelsen att det är i hyreslagen de här problemen bör hanteras. Förbundsstyrelsen föreslår därför stämman att avslå andra att-satsen.

Vidare yrkar motionären att ett kommande lagstiftningsarbete ska ske i samband med kollektivhusföreningen Kollektivhus.nu. Lagstiftning föregås alltid av att en fråga utreds av olika experter. Hyresgästföreningen har dock ingen möjlighet att påverka vilka övriga som ingår som experter i sådana utredningar. Det är upp till utredaren eller den som tillsätter utredningen att bestämma vilka som ska ingå. Så det motionären yrkar är inte möjligt att genomföra för Hyresgästföreningen. Förbundsstyrelsen föreslår därför stämman att avslå att-sats tre.

Slutligen yrkar motionären att Hyresgästföreningen ska försöka förmå riksdagen att stärka tryggheten för de som önskar bo i kollektivhus och gemenskapsboende i Sverige. Yrkandet pekar inte ut på vilket sätt det bör ske. Förbundsstyrelsens delar motionärens bedömning att tryggheten och valfriheten för boende i kollektivhus och gemenskapsboenden skulle behöva stärkas. Men förbundsstyrelsen bedömer inte att det är en prioriterad fråga för Hyresgästföreningen och föreslår därför stämman att avslå den fjärde att-satsen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 36 (# 79)

Motionen kommer ifrån: Dunder (Kollektivhus)

Motion Öka hyresgästföreningens kunnande och engagemang i bogemenskaper och kollektivhus

Kollektivhus är en form av bogemenskap där var och en har sin egen lägenhet men det samtidigt finns gemensamma lokaler för vardagligt samarbete och gemenskap. Det är en boendeform som i hög grad bidrar till social och ekologisk hållbarhet. Det underlättar livspusslet för barnfamiljer, ökar tryggheten och minskar ofrivillig ensamhet.

Dessutom kan de vara en del av samhällets krisberedskap genom att de boende har vana att samarbeta, och de boende i kollektivhus förbrukar mindre energi och naturresurser genom bland annat gemensam middagsmatlagning och att de delar på en hel del saker. Kollektivhus och andra former av bogemenskaper är därför boendeformer som Hyresgästföreningen bör stödja på olika sätt.

De flesta kollektivhus är hyresrätt, oftast med ett kommunalt bostadsbolag som hyresvärd. Dessa kollektivhus förhandlar idag själva med sin hyresvärd om till exempel självförvaltningsavtal och underhåll i de gemensamma lokalerna eftersom de upplevt att Hyresgästföreningen har alltför begränsad kompetens och erfarenhet när det gäller de särskilda förhållandena i kollektivhus.

Därför anser jag/vi att minst en av de anställda på förbundskontoret kontinuerligt ska avsätta tid för att stötta och uppmuntra regionerna att stödja hyreskollektivhusen gentemot fastighetsägarna. Riksföreningen Kollektivhus Nu, som samlar alla kollektivhus i hela landet, är en bra samarbetspart för att bygga upp Hyresgästföreningens kompetens.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att ge förbundsstyrelsen i uppdrag att organisera förbundskontoret så att en av de anställda, till del eller upp till heltid, har till uppgift att i samarbete med Kollektivhus Nu kontinuerligt stötta och uppmuntra regionerna att i sin tur stödja hyreskollektivhusen gentemot fastighetsägarna

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motion

Hyresgästföreningen ska företräda och tillvarata samtliga medlemmars intressen utan särskilnad.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 36

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska stödja kollektivhusrörelsen genom att tillsätta en tjänst på förbundskontoret som ska ansvara för den kontakten.

Stämman beslutar inte om bemanning av våra kontor, eller hur våra kontor ska organiseras. Stämman tar riktlinjer för verksamheten och väljer en förbundsstyrelse, som är organisationens högsta beslutande organ mellan stämmorna. Styrelsen anställer en förbundschef, som i sin tur ansvarar för att våra kontor är organiserade på ett sådant sätt att stämmans beslut kan verkställas.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 37 (# 81)

Motionen kommer ifrån: Färdknäppen

Verka för fler kollektivhus!

Nästan inga nya bostäder byggs i dialog med de som ska flytta in. Bostäder produceras i stället som varor på en marknad, utan lokal anpassning.

Det är nästan bara när lokala startargrupper tar initiativ till kollektivhus och bogemenskap som blivande boende får vara med i planeringen.

När de kan påverka vad som ska byggas och hur det ska förvaltas blir resultatet alltid mycket bra. Gott om gemensamma lokaler, många olika verksamheter, boende som känner varandra redan före inflyttningen och som organiserar sitt boende tillsammans. Kollektivhusen är en sorts levande exempel på hur mycket boende i hyresrätt kan åstadkomma tillsammans, men då behövs både gemensamma lokaler och en intresserad fastighetsägare. Tyvärr är kollektivhus med brukarinflytande mycket ovanliga. Det finns ungefär 50 med hyresrätt, byggda efter 1980. Köerna till de hus som finns är långa. Men de flesta i Sverige vet inte ens om att det finns alternativ till att bo i en vanlig lägenhet. Det man inte känner till kan man inte heller fråga efter.

Här har Hyresgästföreningen en viktig uppgift. Genom att sprida information om vad kollektivhus kan innebära för de boende kan intresset öka. Genom att verka för kollektivhus aktivt stötta intresserade startargrupper kan fler kollektivhus komma till.

Vi bor själva i kollektivhuset Färdknäppen, som har fungerat väl sedan inflyttningen 1993.

Stockholm 2025-02-06

Lokala Hyresgästföreningen 252

Kerstin Kärnekull
Karin Stähle
Lena Hellström
Kajsa-Lena Svensson
Sören Edze'n
Staffan Arve

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** verkar för fler kollektivhus genom
- att** ta vara på erfarenheter från hyresgäster i de cirka 50 kollektivhus som redan finns och redovisar vilka åtgärder som behövs för att underlätta för dessa och för nya kollektivhus
- att** brett informera om kollektivhus och vad hyresgäster kan åstadkomma om de har tillgång till bra gemensamma lokaler
- att** i sitt bostadspolitiska program och utredningar lyfter fram kollektivhusen och argumenterar för att fler ska byggas

Yttrande

Föreningsstyrelsen för HGF Södermalm ställer sig bakom motionen.

Det är angeläget med ytterligare satsningar på kollektivhus i allmännyttan.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 37

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska ta ställning för kollektivhusboendet, ta vara på erfarenheter från boende i kollektivhus, informera om boendeformen och lyfta det i programskrifter.

Kollektivhusboende är en uppskattad boendeform som erbjuder gemenskap och inflytande för de boende. Därför har Hyresgästföreningen, där så är lämpligt, verkat för att fler kollektivhusboenden förverkligas, både lokalt och nationellt genom medverkan i forskningsprogram på temat. Detta avser vi fortsätta med, varför förbundsstyrelsen föreslår att anse första att-satsen besvarad.

Däremot anser förbundsstyrelsen att kollektivhusrörelsen själva är bättre lämpade att ta vara på erfarenheter från befintliga kollektivhusboenden, och omsätta det i krav på fler kollektivhus.

Det är hellre inte Hyresgästföreningens sak att informera om olika boendeformer, så som kollektivhusboende, också det görs bättre av kollektivhusrörelsen själva.

Hyresgästföreningen är en organisation för alla hyresgäster, oavsett boendeform, varför förbundsstyrelsen menar att vi inte ska lyfta en särskild boendeform i våra bostadspolitiska program.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2-4.

Bostadspolitik & påverkans- arbete

Motionerna 38-48 – Opinionsbildning

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Opinionsbildning* i blocket *Bostadspolitik & påverkansarbete*.

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

Motion 38 (# 114)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Rotbidrag eller Rotavdrag - Bostadsavdrag eller Bostadsbidrag!?

Rot, Rut och ränteavdrag är stora utgifter som staten står för. Bara Ränteavdraget för 2024 kostade staten 52 miljarder. De andra sk avdragen är också mångmiljardförluster för statskassa. Samma partier som står för införandet av dessa avdrag (kan ses som bidrag) kallar andra som lyfter bidrag för bidragsberoende och bidragsfuskande.

De som pekas ut är framförallt de som får socialbidrag, bostadsbidrag eller bostadstillägg. De som får räntebidrag och ROT- bidrag belastas inte med skuldkänslor.

Detta språkbruk bidrar till att synen på olika stöd skiljer sig åt, och de som tar emot samhällets stöd behandlas orimligt olika.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att initiera en översyn av hur vi själva i hyresgäströrelsen, utan att ifrågasätta, använder språket som våra motståndare och därigenom försvårar vårt uppdrag att värna våra medlemmars intressen.

Yttrande

Föreningsstyrelsen Brännkyrka Hägersten står bakom motion.

Språkbruk och hur vi ser på samhällsmedborgarna går hand i hand. Bistånd ska kallas bistånd oavsett vem som får det på banken.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 38

Motionären vill att Hyresgästföreningen initierar en översyn av vår språkanvändning, med särskilt fokus på hur vi benämner olika ekonomiska stödformer.

Förbundsstyrelsen instämmer i motionens andemening, att vi inte ska bidra till ett språk som försvårar våra politiska målsättningar. Samtidigt måste vi förhålla oss till faktiskt existerande begrepp. Bostadsbidraget blir inte ett bostadsavdrag bara för att vi börjar kalla det så, dessutom finns en risk att vi i vår kommunikation blir svårare att förstå.

När vi själva framför förslag på reformer och nya idéer är vi givetvis fria att benämna dessa på ett sätt som talar till vår fördel. Det är förbundsstyrelsens mening att så också sker.

Mot bakgrund av ovan menar förbundsstyrelsen att någon språköversyn vare sig är nödvändig eller prioriterad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 39 (# 11)

Motionen kommer ifrån: Niklas Granath

Kroka arm med välfärdsfacken

Hyresgästföreningen borde samarbeta mer med välfärdsfacken, framförallt Kommunal som är det största. Medlemmarna i Kommunal är lågavlönade, många anses fattiga enligt den nuvarande definitionen. De som av olika anledningar inte vill eller kan äga sin bostad bor i hyresrätter vars hyror höjs i snabbare takt än lönerna. Man kommer efter i livet när man enbart har en lön att överleva på, inte leva på, och ens hyra tar en stor bit av ens inkomst. Därför tycker jag att Hyresgästföreningen och Kommunal ska hitta en gemensam plattform för sina gemensamma medlemmar och blivande medlemmar.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen krockar arm med Kommunal om en gemensam kommunikationsplattform

att Hyresgästföreningen krockar arm med Kommunal om ett gemensamt påverkansarbete gentemot politiken

Yttrande

Föreningen Norrköping ställer sig inte bakom motion.

Regionstyrelsen ställer sig inte bakom motion med notering att regionstyrelsen ser gärna samarbete med flera organisationer.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 39

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska kroka arm med fackförbundet Kommunal och skapa en gemensam kommunikationsplattform och ett gemensamt påverkansarbete mot politiken.

Hyresgästföreningen har de senaste åren drivit flera frågor gemensamt med fackförbundet Kommunal om bland annat att de höga hyreshöjningarna drabbar både våra organisationers medlemmar hårt samt om den ojämställda bostadsmarknaden som också den drabbar både hyresgäster och medlemmar i Kommunal. Förbundsstyrelsen ser att vi har många gemensamma frågor som vi fortsatt kan driva framåt tillsammans med fackförbundet Kommunal. Eftersom vi redan driver ett gemensamt påverkansarbete mot politiken och avser att fortsätta detta menar förbundsstyrelsen att den andra att-satsen ska anses besvarad.

Förbundsstyrelsen menar däremot att Hyresgästföreningen inte delar kommunikationsplattformar med andra organisationer utan att vår kommunikationsplattform är vår egen men att vi däremot kan samarbeta i gemensamma frågor där vi delar uppfattning. Därför föreslår förbundsstyrelsen att den första att-satsen ska avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1

att anse att-sats 2 besvarad.

Motion 40 (# 9)

Motionen kommer ifrån: BohusÄlvsborg-Skaraborg

Skapa ett utbildningsspel om bostadspolitik

Bostadspolitik är ett komplext och viktigt område, som påverkar många aspekter av samhället. Det handlar till exempel om allt från social rättvisa till hållbar utveckling. En svårighet när det kommer till bostadspolitik är att engagera och utbilda hyresgäster, medlemmar och förtroendevalda i ämnet.

För att öka förståelsen och engagemanget om bostadspolitik, särskilt bland unga, tänker vi därför att vi behöver ett utbildningsspel. Spelet kombinerar underhållning med lärande.

Två exempel som vi kan ge är spelen "Cities Skylines" och "Sim City 4". Spelen kan ge möjligheter att skapa engagerande och lärorika upplevelser – genom framför allt deras simuleringar av stadsplanering och förvaltning. Dock utgår spelen mer från kommunens detaljplanering och förvaltning samt till viss del regional planering, utan att ta större hänsyn till lagar och förordningar.

Därför anser jag att Hyresgästföreningen behöver utveckla ett snarlikt spel – med utgångspunkt från svensk bostadspolitik, ur hyresgästens perspektiv.

Syfte med utbildningsspelet

Hyresgästföreningen behöver prova andra möjliga sätt att lära ut än traditionella klassrum, digitala klassrum såsom Lärkan, och studiecirkel. Utbildningsspelet ska ses som ett komplement till övriga utbildningar som Hyresgästföreningen tillhandahåller.

Syftet med utbildningsspelet är att utbilda spelaren om olika aspekter av bostadspolitik, såsom:

- Planering
- Byggande
- Finansiering
- Hållbarhetsaspekter
- Sociala konsekvenser

Genom att simulera verkliga utmaningar och beslut inom bostadspolitik kan spelare få en djupare förståelse för hur olika faktorer både samverkar och påverkar hela samhället.

Utvecklingen av spelet bör ske i samarbete med ett eller flera lärosäten. Samarbetet kan fungera som ett sätt att bidra till en god samhällsutveckling. Bidraget sker genom att involvera studenter och forskare i projektet, och därmed eventuellt möjlighet att kombinera forskning inom pedagogik, spelvetenskap och statsvetenskap kopplat till det bostadspolitiska spelet.

Förslag till beslut

För att uppmuntra till en djupare förståelse om bostadspolitik föreslår vi därför att samtliga att-satser i motionen bifalles.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** förbundsstyrelsen får i uppgift att ta fram en arbetsgrupp som ska arbeta med framtagande av det bostadspolitiska spelet.
- att** spelet ska utvecklas i samarbete med Hyresgästföreningens förtroendevalda och anställda experter inom bostadspolitik och stadsplanering, samt tar hjälp av forskare och studenter vid ett eller flera lärosäten.
- att** arbetsgruppen arbetar utifrån motionens anda.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 40

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska ta fram ett utbildningsspel, som kombinerar underhållning med lärande, för att öka förståelsen och engagemanget om bostadspolitik, särskilt bland unga.

Förbundsstyrelsen gillar andemeningen i motionen och håller med om att vi behöver hitta nya sätt att skapa förståelse och engagemang i bostadspolitiska frågor. Vi vill också uppmuntra till att komma med konkreta förslag på utbildningsinsatser och pedagogiska metoder för att uppnå våra mål. Ett data- eller mobilspel skulle troligtvis vara ett utmärkt sätt att nå ut och förmedla mycket kunskap i frågor som är viktiga för oss.

Men i dagsläget har vi inte resurser eller kompetens att genomföra det. Det skulle också vara förknippat med för mycket kostnader och anlitande av extern kompetens. Ett digitalt spel kommer även kräva ständig uppdatering både av innehållet, eftersom fakta och siffror inom bostadspolitik ändras, men också tekniskt underhåll och utveckling för att spelet ska fungera på den plattform som valts.

Däremot skulle vi i större utsträckning kunna genomföra projekt inom boendeflyttande och stadsplanering, som redan görs på vissa ställen, där man använder sig av redan befintliga verktyg och spel t.ex. "Minecraft". Där man med hjälp av kommuners detaljplaner och ritningar kan skapa en kopia av staden i digital version för att sen bygga om tillsammans i den virtuella världen.

Förbundsstyrelsen yrkar därför på avslag på samtliga att-satser.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 41 (# 20)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Motion till årsstämma – Förslag om att Hyresgästföreningen ändrar sin kommunikation och ton för att främja en mer positiv bild av hyresgäster

Bakgrund:

Hyresgästföreningen har under många år varit en stark röst för hyresgästernas rättigheter och intressen, vilket är en central del i föreningens uppdrag. Föreningen har spelat en avgörande roll i att försvara hyresgästers ställning på bostadsmarknaden och kämpat för rimliga hyror, bättre boendeförhållanden och skydd mot oskäligen uppsägningar.

Det har dock blivit tydligt att föreningens kommunikation och offentliga ställningstaganden ofta tenderar att framställa hyresgäster som offer för ett systematiskt utnyttjande eller som en utsatt grupp. Denna ton, som ibland kan uppfattas som att det "är synd om hyresgäster", riskerar att skapa en negativ och förminskande bild av hyresgäster i samhället. I själva verket är majoriteten av hyresgästerna medvetna och aktiva val av boendeform. Hyresgäster väljer denna boendeform av olika anledningar, bland annat för att det erbjuder flexibilitet och bekvämlighet för att kunna ha bra ekonomiska möjligheter att kunna skaffa en sommarstuga, vinterstuga eller semesterlägenhet på franska rivieran eller i Thailand. Det är därför viktigt att Hyresgästföreningen ändrar sin kommunikation för att spegla dessa val och ge en mer positiv och realistisk bild av hyresgästers situation.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Hyresgästföreningen:

1 Slutar använda en offer-ton i kommunikationen : Hyresgästföreningen bör övergå till en mer positiv och självsäker kommunikation, där hyresgäster ses som aktiva medborgare och bostadsmarknadsaktörer som gör ett medvetet val. Istället för att framställa hyresgäster som ett offer för marknadens svårigheter, bör föreningen betona att hyresgäster är en del av lösningen och en viktig aktör i boendesektorn.

2 Fokuserar på att lyfta fram hyresgästers aktiva val : Hyresgästföreningen bör i sin kommunikation framhäva att majoriteten av hyresgäster har valt hyresrätt som en boendeform av olika anledningar – till exempel för flexibilitet, boendestandard eller för att det passar bättre med deras livssituation. Att kommunicera att detta är ett medvetet och rationellt val skapar en mer positiv och realistisk bild av hyresgäster.

3 Betonar hyresgästernas rättigheter och värde som medborgare och boendeaktörer: Föreningen bör arbeta för att lyfta fram hyresgästers rätt till ett tryggt och bra boende utan att framställa dem som svaga eller oskyldiga offer. Istället kan fokus ligga på att stärka deras rättigheter, förespråka för rättvisa hyresvillkor och ge hyresgäster verktyg för att själva kunna påverka sin boendesituation.

4 Skapar en mer positiv bild av hyresrätten som boendeform : Hyresgästföreningen kan arbeta för att hyresrätten ses som en legitimation och positiv boendeform i samhällsdebatten, och att den inte ses som något "tillfälligt" eller som ett alternativ för dem som "inte har råd". Detta kan göras genom att lyfta fram fördelarna med hyresrätt, såsom flexibilitet, samhällsnytta och minskad boendestress.

5 Arbetar för att minska stigmatiseringen av hyresgäster : En negativ bild av hyresgäster kan bidra till stigmatisering och social utsatthet. Hyresgästföreningen bör istället arbeta för att minska denna stigmatisering genom att lyfta fram hyresgäster som en viktig och stark grupp i samhället, som har rätt till ett tryggt och hållbart boende.

Motivering:

Det nuvarande sättet att kommunicera kring hyresgästers situation riskerar att upprätthålla en negativ bild av hyresgäster som en utsatt grupp i samhället. Många hyresgäster har valt denna boendeform av rationella och aktiva skäl och borde inte framställas som svaga eller i behov av ständig hjälp och stöd. Genom att ändra tonen i kommunikationen kan Hyresgästföreningen bidra till att hyresrättens värde och status höjs, samtidigt som hyresgästers rättigheter stärks och deras aktiva roll på bostadsmarknaden uppmärksammas.

En mer positiv och självsäker kommunikation kan bidra till att stärka hyresgästernas position, både i samhällsdebatten och på bostadsmarknaden. Det kommer även att minska de fördomar och negativa attityder som ofta riktas mot hyresgäster, och ge dem en mer rättvis och respektfull behandling i samhället.

Förväntad effekt:

- * En mer positiv och realistisk bild av hyresgäster i samhället.
- * Ökad förståelse för att hyresgäster gör aktiva och medvetna val av boendeform.
- * Minskad stigmatisering och social utsatthet för hyresgäster.
- * Stärkt självförtroende och inflytande för hyresgäster som en viktig del av bostadsmarknaden.
- * En mer konstruktiv och lösningsfokuserad dialog mellan Hyresgästföreningen, hyresgäster och politiska beslutsfattare.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att årsstämman beslutar att uppdraga till Hyresgästföreningen att ändra sin kommunikation och tonalitet, för att sluta framställa hyresgäster som offer och istället lyfta fram deras aktiva val och positiva bidrag på bostadsmarknaden.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att skapa en mer positiv och realistisk bild av hyresgäster i samhället.

- att** ökad förståelse för att hyresgäster gör aktiva och medvetna val av boendeform.
- att** minska stigmatisering och social utsatthet för hyresgäster.
- att** stärka självförtroende och inflytande för hyresgäster som en viktig del av bostadsmarknaden.
- att** en mer konstruktiv och lösningsfokuserad dialog mellan Hyresgästföreningen, hyresgäster och politiska beslutsfattare.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 41

Motionären skriver att hyresgäster ofta framställs som offer i Hyresgästföreningens kommunikation. Förbundsstyrelsen delar inte bilden av att vår egen kommunikation syftar till att framställa hyresgäster som offer.

Hyresgästföreningens kommunikation syftar till att stärka medlemmarna, lyfta hyresrätten som boendeform och uppmärksamma allmänheten, politiken och media om hyresgästernas viktigaste frågor.

Hyresgästföreningen arbetar aktivt med att kommunicera hyresgästers medvetna och aktiva val när det gäller boendeform, och vi strävar hela tiden efter att lyfta fram hyresgäster som aktiva och starka medborgare på bostadsmarknaden. Vi jobbar redan idag med att visa på goda och positiva exempel för att minska stigmatisering och bidra till en mer konstruktiv och mångsidig bild av hyresgäster.

Däremot är det viktigt i kommunikationen att belysa skillnaden mellan de orättvisor som finns mellan upplåtelseformerna och kommunicera hur det drabbar Sveriges hyresgäster. Kommunikationen bedriver vi på olika sätt i olika kanaler. Kanalerna har ofta olika syfte och målgrupper för att nå våra målgrupper på olika plattformar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

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

Motion 42 (# 58)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Avgift för bostadskö

Allt fler bolag vill ta ut en avgift för att stå i bostadskö. Motiveringen är ofta att det skulle innebära att färre stod i kö i onödan.

Det tragiska är att det är de med störst behov som inte kommer att kunna stå i en bostadskö. De som måste räkna varje krona varje månad.

Det kan handla om pensionärer, ensamstående, barnfamiljer och snart vem som helst som inte har en lön som går att leva på.

Jag tycker det är viktigt att man inte bara köper de argument som bostadsbolag och politiker kommer med.

Vi behöver kämpa för de som har det tufft och så länge vi har bostadsbrist behöver de flesta stå i kö utifall att.... Utifall att man behöver separera, utifall att en partner går bort utifall att barnen flyttar hemifrån....

Det är inte lätt att få någon förtur om ens möjligheten finns så det är inte heller en lösning på problemet.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen aktivt arbetar för att det inte införs avgifter i bostadskön.
- att** Hyresgästföreningen som organisation informerar om konsekvenserna om avgift i bostadsköer införs vid samtal med marknadens parter.
- att** Hyresgästföreningen som organisation kartlägger och sammanställer konsekvenserna om en avgift införs i bostadskön, underlag som lokala föreningar sedan kan använda i arbetet med att motverka avgifter i bostadsköer.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 42

Motionären argumenterar för att ekonomin aldrig ska vara ett hinder för människor att stå i bostadskö till en hyresrätt. Att stå i bostadskö beskrivs som viktig för att kunna förändra sin boendesituation om ett bostadsbehov uppstår. Särskilt problematiskt anser motionären det vara när hyresbolag inför avgifter för egna bostadsköer.

I Hyresgästföreningens bostadspolitiska dokument Bostadspolitikens A-Ö, framgår det att föreningen anser att:

* både privata och offentliga fastighetsägare ska förmedla bostäder via den kommunala bostadskön.

* Bostadsförmedling ska kunna ske genom andra principer än raka köer, där det finns tydliga regelverk. I syfte att exempelvis ta hänsyn till presumtiva hyresgästers nuvarande boendesituationer.

Köavgiften som kommuner kan ta ut begränsas av att kommunal verksamhet inte ska göra vinst. Därmed är praxis att köavgiften finansierar förmedlingsverksamheten utan vinst.

Idag är köavgiften 200 kronor per år i Stockholms och Göteborgs kommunala köer och 300 kronor i Malmös kommunala bostadskö. Det är inte aktuellt med någon ny typ av avgift i dessa kommunala köer.

I vissa kommuner finns det idag köavgift, i andra inte. I de fallen som en avgift tas ut är den till för att finansiera förmedlingsverksamheten. Kommuner bör fortsatt ha möjlighet att ta ut en köavgift för detta ändamål.

Förbundsstyrelsen ser med stor oro på den bostadspolitiska utveckling som sker och det svåra klimat som råder när människor försöker få en god bostad. En bättre, mer behovsanpassad kommunal förmedling av bostäder är därför viktig att få till. I den förmedlingen behöver bostäderna från de privata såväl som de kommunala fastighetsägarna ingå.

Avgifter som bara syftar till att finansiera förmedlingsverksamheten bör fortsatt kunna tas ut av de som står i bostadskön om kommunen anser att detta behövs.

Då bedömningen är att skäliga avgifter bör kunna tas ut föreslås att-sats 1 avslås. Då det saknas motiv till att informera om konsekvenserna av införande av skäliga avgifter föreslås det att även att-sats 2 avslås. Därmed saknas skäl att kartlägga införande av avgifter i bostadsköer som saknar avgift idag, därför föreslås att-sats 3 avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 43 (# 117)

Motionen kommer ifrån: Catherine Holt

Stå upp för värdegrunden - bojkotta!

Stå upp för vår värdegrund! Bojkotta Israel!

Hyresgästföreningens värdegrund är fastslagen i våra stadgar, föreningens grundlagar. Vi står upp för alla människors lika värde, både i ord och i handling. Vi begär av alla våra anställda och alla våra förtroendevalda att de ska följa vår värdegrund och behandla alla människor som jämlikar.

Vi avstår från att ta partipolitisk ställning, och inte bör vi heller ta ställning i utrikespolitiska frågor. Men vi är inte en opolitisk organisation. Vår kamp för alla människors rätt till en bostad är ett starkt politiskt ställningstagande.

Vi förväntar oss av vår organisation att vi ska ta en självklar och absolut ställning för mänskliga rättigheter: rätten till liv, rätten till en bostad, rätten till frihet från tortyr, utomrättsliga avrättningar och diskriminering på etnisk, religiös eller annan grund. Vi bör ta ställning för att krigets lagar gäller. Inget land har rätt att använda svält som ett vapen i krig. Inget land har rätt att använda civila som måltavlor i krig. Det är en fråga om mänskliga rättigheter.

Israel har, enligt Amnesty, Human Rights Watch, flera FN-organ, FN-expert och människorättsexperten utköpat ett folkmordskrig i Gaza. FN:s högsta domstol, ICJ, utreder nu frågan. Bevisen som lades fram av Sydafrika var tillräckliga för att ICJ kunde bedöma att det fanns en sannolikhet att folkmord begås. Den slutliga domen kan komma att dröja. Folkmord är det värsta av alla tänkbara brott, ett brott som stater har laglig skyldighet att agera för att stoppa.

ICJ, FN:s högsta domstol har inte nöjt sig med att starta en utredning emot Israel. De utfärdade även en provisorisk dom i maj. Syftet med denna typ av provisoriska domar är att förhindra folkmordshandlingar, då domstolen bedömer att risken för folkmord finns. ICJ valde just därför att utfärda en provisorisk, lagligt bindande dom: Israel fick inte lov att gå in i Rafah. Rafah är ett litet område, dit över en miljon civila palestinier från hela Gazaremsan hade flytt undan bomberna. Israel valde, trots domstolens order, att gå in och anfälla Rafah. Enligt FN:s generalsekreterare Antonio Guterres finns det ingen plats i Gaza som är säker för den civila befolkningen: "There is no safe place in Gaza. This horror must stop." Inte heller kan befolkningen fly från Gaza då Israel har stängt in befolkningen bakom murar och höga taggtrådsstängsel. Nu när det (i skrivande stund) råder (temporärt?) eldupphör i Gaza (medan våldet eskalerar på Västbanken) ser vi vidden av förstörelsen i Gaza. Det finns knappt en byggnad kvar i Gaza. Allt har bombats sönder. Israel har förstört förutsättningen för livet i Gaza.

Israel valde att trotsa domstolens order vars syfte var att förhindra ett folkmord. Vi vet nu varför: syftet var etnisk rensning. Israel (och Trump) pratar nu öppet om att rensa Gazaremsan från sin befolkning.

Det står nu bortom alla tvivel att Israel begått väldigt allvarliga krigsbrott i Gaza. Kanske allvarligast av dessa brott är den svält som dödat och ger permanenta och allvarliga skador på en hel generation barn i Norra Gaza. Denna svält är en direkt konsekvens av att Israel hindrat tillräcklig nödhjälp från att komma in i Gaza.

Internationella Brottmålsdomstolens (ICC:s) åklagare har begärt en arresteringsorder emot Israels premiärminister Benjamin Netanyahu och försvarsminister Yoav Gallant för krigsförbrytelser och brott mot mänskligheten. Israels ledare skall ställas inför rätta för bland annat svält av civila, attacker riktade emot civila och uppsåtligt dödande och orsakande av stort lidande mot civila. Det här är bland de mest graverande brott som finns. Allvaret i brotten kräver inte enbart att de utreds och bestraffas. Alla: stater, institutioner, organisationer och privatpersoner har en skyldighet att göra allt i sin makt för att denna typ av brott stoppas omedelbart när de misstänks.

Det är oansvarigt och djupt omoraliskt att passivt titta på medan man inväntar en slutlig dom i frågan om folkmord från ICJ. Handling krävs nu, för att rädda människoliv och sätta gränser för Israels agerande.

Över 61 000 människor tros nu ha dödats i Gaza, av dessa är över 17 000 barn. Samtidigt varnar experter för att de civila dödssiffrorna kommer att visa sig vara mycket högre då svält och sjukdomar sprids. En hel generation små barn riskerar att drabbas av permanenta kognitiva svårigheter på grund av svår undernäring.

Israels regering har nu gång på gång visat att de inte tänker lyssna på det internationella samfundet. Vare sig FN-resolutioner, ICC:s åklagare, eller ICJ:s order om att inte anfalla Rafah har bitit på Netanyahu. Och även om det i skrivande stund råder eldupphör eskalerar våldet på Västbanken. Det är alldeles uppenbart att Israel tänker fortsätta försvara sin illegala ockupation av de palestinska områdena med våld. Målet är att etniskt rensa Palestina.

Det återstår därför ingenting annat än sanktioner och bojkott från världssamfundet.

Bojkott och sanktioner är en beprövad metod för att sätta press på regeringar att respektera mänskliga rättigheter. Det mest aktuella exemplet är sanktionerna emot Ryssland för deras illegala invasion av Ukraina. På 1960-, 70- och 80-talen bojkottade människor över hela världen produkter från Sydafrika i protest över den sydafrikanska apartheidregimen. Denna världsomfattande bojkott tros ha bidragit till att apartheidregimen föll.

Vi som organisation har nu möjlighet att ställa oss på rätt sida historien. Vi har möjlighet att delta i den världsomfattande bojkottkampanj som kan bidra till att få ett slut på Israels ockupation och etniska rensning. Vi kan stolt berätta för kommande generationer att vi bidrog till att stoppa ett folkmord. Låt oss göra det.

Catherine Holt

Jonatan Fahlén

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen beslutar om en total bojkott av Israeliska produkter på alla nivåer av föreningen.
- att** Hyresgästföreningen ser över alla sina fondinnehav och investeringar så att de inte gynnar Israeliska företag eller företag som bedriver vapenhandel med Israel.

Yttrande

Hyresgästföreningen Norra Göteborg ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 43

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen bojkottar samtlig handel med landet Israel. Förbundsstyrelsen delar brevskrivarnas uppfattning om att kriget i Gaza, och det stora humanitära lidande kriget orsakar civilbefolkningen, framförallt barnen, är fruktansvärt och oacceptabelt.

Det pågår för närvarande många fruktansvärda konflikter i världen. Hyresgästföreningen bidrar på många olika sätt för att trygga människors rätt till en god bostad. Förbundsstyrelsen bedömer dock inte att en bojkott av varor eller fonder är rätt åtgärd för Hyresgästföreningen. Däremot är förbundsstyrelsen angelägen om att Hyresgästföreningen, genom sitt engagemang i den internationella hyresgäströrelsen (IUT), kan vara med och påverka för rätten till ett tryggt boende och att en återuppbyggnad av bostäder sker.

Hyresgästföreningens har en god struktur för hantering av inköp. Inköpsverksamheten präglas av våra affärsetiska riktlinjer där affärsetik, bestickning och mutor, miljö samt sociala och etiska hänsyn spelar en avgörande roll. Hyresgästföreningens investerar inte i företag som producerar vapen. Uppföljning av hur reglerna gällande hållbarhet efterfölj i den årliga uppföljningen av förvaltningen. Som stöd ställs föreningens investeringar mot Folksam så kallade svarta lista.

Hyresgästföreningen organiserar hyresgäster och kämpar tillsammans för allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad. Hyresgästföreningen är sedan länge också engagerad i internationella frågor kopplat till behovet av trygga bostäder. Genom International Union of Tenants (IUT) verkar Hyresgästföreningen för att alla människor, oavsett var de bor i världen, ska ha en trygg och prisrimlig bostad. Vi står i solidaritet med andra hyresgästföreningar över hela världen för den självklara rätten till en trygg bostad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå motionen.

Motion 44 (# 163)

Motionen kommer ifrån: Solna

Nationell samling för demokrati och boenderätt

Bakgrund

De senaste åren har vi sett en oroande utveckling där bistånden till civilsamhället har minskat kraftigt, vilket försvagar organisationers möjlighet att arbeta för medborgarnas rättigheter. Samtidigt pressas hyresgäster av bostadsbrist och orimliga hyreshöjningar och en bostadsmarknad som gynnar kapitalintressen på bekostnad av den sociala tryggheten.

Hyresgästföreningen Solna har redan skickat in en motion om behovet av att mobilisera hyresgäster i kampen för rimliga boendekostnader. Med anledning av den oroväckande omvärldssituationen och alla hot mot demokratin behöver vi samla krafter för en bredare mobilisering för demokrati och social rättvisa. Av världens länder är 45 just nu på väg mot mer autokratisering, alltså bort från demokrati. Det visar årets Demokratirapport, sammanställd av V-Dem-institutet i Göteborg, där tusentals forskare runt världen är inblandade för att ta fram material.

Förslag

Hyresgästföreningen är en mycket stor folkrörelse som når ut långt och vi föreslår att Hyresgästföreningen, i samarbete med andra organisationer i civilsamhället, initierar en nationell demonstration för demokrati där rätten till bostad bör vara en självklar del.

- Med samverkan med andra organisationer som arbetar för demokratiska rättigheter och social rättvisa.
- Som sätter press på politiker och beslutsfattare för att agera för en mer demokrati, en rättvis bostadsmarknad och ett starkare civilsamhälle.
- Som mobilisera hyresgäster och medborgare i hela landet för att protestera mot försvagningar i demokratin och bristen på bostäder
- Skapar en plattform för fortsatt organisering, där föreningar och engagerade individer kan fortsätta att samverka efter demonstrationen.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen utifrån tankarna i denna motion bidrar till att förstärka kampen för demokrati och alla människors rätt till en bostad till rimligt pris

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 44

Motionären beskriver den oroväckande trenden att demokratin på många håll i världen är på tillbakagång. Exempel på detta är nedskärningar i finansieringen till civilsamhällesorganisationer, vilket försvårar arbetet i att värna medborgarnas rättigheter. Motionären lyfter också fram att Hyresgästföreningen är en stor folkrörelse som når ut långt i samhället.

Mot bakgrund av detta förordar motionären att Hyresgästföreningen ska samverka med andra organisationer som arbetar för mänskliga rättigheter och social rättvisa, exempelvis genom att sätta press på politiker och mobilisera hyresgäster och medborgare i hela landet. Motionären förordar också att det ska skapas en plattform för fortsatt organisering, där föreningar och individer kan bygga vidare på sitt samarbete.

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen, utifrån tankarna som beskrivs i motionen, ska bidra till att förstärka kampen för demokrati och alla människors rätt till en bostad till rimligt pris.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn att civilsamhällets aktörer och demokratin i stort är satta under hård press, både i Sverige och på andra håll. Förbundsstyrelsen instämmer i att Hyresgästföreningen, som en stor folkrörelse, kan spela en viktig roll i att stärka demokratin tillsammans med andra organisationer och samhällsaktörer.

Förbundsstyrelsen anser samtidigt att Hyresgästföreningen redan aktivt söker samverkan med andra organisationer som delar vår värdegrund. Tillsammans med våra samarbetspartners arbetar vi för att stärka civilsamhället i Sverige, och i förlängningen det demokratiska samhället.

Därutöver bedömer förbundsstyrelsen att motionen inte motsvarar det format som krävs för ett bifall, då förslaget inte kan stå för sig självt. Förslag som det inte går att agera på utan ytterligare kontext bör därför avslås.

Sammanfattningsvis delar förbundsstyrelsen motionärens syn på samhällsutvecklingen och vad som bör göras för att stärka demokratin. Däremot anser förbundsstyrelsen att Hyresgästföreningen redan arbetar aktivt med dessa frågor.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 45 (# 35)

Motionen kommer ifrån: Monica Hartzell

Skatteavdrag för hyra istället för bostadsbidrag

Bakgrund och förslag

Alltfler hyresgäster tvingas betala en allt högre andel av sin inkomst för sitt boende. De som däremot äger sin bostad påverkas visserligen av räntehöjningar och annat, men har dock möjlighet att göra skatteavdrag för att på så sätt påverka sin boendekostnad. Hyresgäster med låg inkomst har rätt till bostadsbidrag i vissa fall. Ansökan är ganska krånglig och om man har en viss förmögenhet/sparande kan det göra att ansökan inte beviljas. Vissa tycker att det är förnedrande att vara beroende av bidrag.

Den administrativa hanteringen är troligen rätt tidsödande och därmed kostsam för staten.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen verkar för att hyresgäster ska få göra skatteavdrag för hyra i proportion till sin inkomst.
- att** Hyresgästföreningen verkar för att bostadsbidraget slopas.

Yttrande

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta avslår motionen

Bostadsbidraget är ett viktigt medel för inkomstutjämning. Det bör återställas och utvecklas i stället för att avvecklas.

Vi undrar också över hur ett avdrag rent praktiskt ska utformas. Vill motionären att avdraget krymper när inkomsten stiger? Vilken hyra betalar man vid nollinkomst? Kontroll av inkomster måste ske även för detta, vilket inte minskar den upplevda stigmatiseringen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 45

Motionären tar upp orättvisan i att hyresgäster saknar avdragsrätt för sina, allt högre, boendekostnader på det sätt som bostadsägare har för sina boendekostnader. Vidare menar motionären att administrationen kring bostadsbidraget är betungande för samhälle och individ.

För att komma till rätta med orättvisan föreslås att Hyresgästföreningen verka för ett införande av ett skatteavdrag för bostadshyra i proportion till inkomsten och att avdraget ersätter dagens bostadsbidrag.

Förbundsstyrelsen instämmer i att det behövs ytterligare politik som stöttar hyresgästerna för att klara de ökade levnadskostnaderna. Utsattheten har förvärrats till följd av högre priser i allmänhet och högre hyror i synnerhet. Samtidigt har regering efter regering har låtit saken bero utan att ha infört åtgärder som underlättar för hyresgästerna.

Bostadsbidraget är den historiska formen för det stöd till gruppen, men stödet har lämnat åt sitt öde och tappat alltmer av sin roll i att hålla ihop samhället. Detta har skett trots att det är ett effektivt sätt för att rikta stöd till ekonomiskt utsatta med små eller inga marginaler. Hyresgästföreningen är, tillsammans med andra organisationer, en stark försvarare för ett återupprättat och generöst bostadsbidrag. Dagens bidrag behöver bli mer generöst, men i grunden är bostadsbidrag ett träffsäkert sätt att nå inkomstsvaga grupper. Avtrappningsmodellen, där högst bidrag ges till hushåll med svagast inkomst, gör bidraget väl anpassat för olika inkomstgrupper. Bidraget fungerar även bra som en brygga mellan försörjningsstöd och egen inkomst.

Ett skatteavdrag för hyreskostnader kan ha en roll i en bra bostadspolitik. Men för hushåll med låga inkomster finns det inget skatteutrymme av göra avdrag från. Det är inte en lösning för de mest utsatta hushållen. Det är inte heller tydligt att en avdragsmodell skulle vara administrativt mindre betungande för vare sig samhälle eller hushållen.

Ett hyresavdrag bör inte öka inkomsten, modellen som föreslås i motionen riskerar införa en orättvisa som delar hyresgästkollektivet. En orättvisa som ytterligare skulle förvärras om bostadsbidraget skulle tas bort. Därför menar förbundsstyrelsen att båda att-satserna bör avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 46 (# 155)

Motionen kommer ifrån: Solna

Pressa priset på bostäder

Det gäller såväl nya som gamla bostäder.

Att bygga fler bostäder är ett måste.

Medan produktiviteten i industrin ökat kraftigt (cirka 50%) under 2000-talet har produktiviteten i byggsektorn sjunkit under samma period. Här behövs initiativ!

Andreas Cervenka visar hur det generösa lånevillkor och borttagna skatter mm har bidragit till de höga priserna på bostäder, men också hur de därmed bidragit till att den samlade förmögenheten till hela 2/3 består av fastigheter. Det är detta ägande som ensidigt gynnas av staten och som samtidigt leder till ännu mer upptrissade priser. Ett nytt brutalt klassamhälle utvecklas där hyresgäster marginaliseras. Tidigare bodde 2/3 i hyresrätt, idag är det 1/3.

Hyresgästernas svaga ställning, vilket märks tydligt i alla de missförhållanden som präglar hyresmarknaden, är också en orsak. 2011 års Allbolag undergrävde allmännyttans idé genom att införa marknadsmässighet och samtidigt ta bort dess hyror som normerande. Bristen på kontroll av hyresvärdarnas egensinniga agerande, hotellifieringen, hyresutvecklingen, korttidskontrakten är bara några av de saker vi hyresgäster ständigt måste kämpa med. Det vore angeläget med reformer där vi som hyresgäster kan få samma möjligheter att påverka vårt boende som de som bor i bostadsrätt. Vi behöver komma in i planering i god tid för att ha möjlighet till samråd såväl vid nybyggnad som renovering. Kommunerna kan också bidra genom att utnyttja sitt markinnehav och sitt planmonopol. Tomträtt är ett sätt att gå fram och krav på rimliga hyresnivåer.

Tyvärr gör staten ingenting åt dessa livsviktiga frågor och många kommuner låter hyresgästerna betala sånt som alla skattebetalare samlat borde stå för.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen jobbar mer aktivt med att pressa priserna i boendet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 46

Motionären uppmärksammar att bostadspriserna har skjutit i höjden, bland annat på grund av skattelättnader, generösa lånevillkor och dålig produktivitet i byggsektorn. Detta, i kombination med att bostadsägande även i övrigt gynnas av staten, leder till upptrissade priser och ett nytt klassamhälle, där hyresgäster marginaliseras.

Motionären beskriver vidare vikten av att ge hyresgäster möjlighet att påverka det egna boendet på samma sätt som exempelvis bostadsrättsinnehavare. Exempel på förändringar som skulle stärka hyresgästernas inflytande är möjlighet till samråd vid nybyggnad

och renovering. Motionären påpekar också att kommunerna kan spela en viktig roll i att hålla boendepreiser och boendekostnader nere, bland annat genom sina markinnehav och planmonopolet.

Mot bakgrund av detta föreslår motionären att Hyresgästföreningen ska jobba mer aktivt med att pressa priserna i boendet.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på vikten av att pressa priserna i boendet. Hyresgästföreningens kontinuerliga arbete för rimliga boendekostnader består av flera olika delar. Genom förhandlingssystemet begränsas fastighetsägarnas möjlighet till oskäligen hyreshöjningar, och Hyresgästföreningens 10-punktsprogram innehåller dessutom en rad ytterligare förslag för att få ner boendekostnaderna. Till exempel vill Hyresgästföreningen se statlig finansiering av bostadsbyggande, en mer balanserad skattepolitik och tydligare krav på kommuner att ta sitt bostadsförsörjningsansvar.

Sammanfattningsvis instämmer förbundsstyrelsen i motionärens beskrivning av problemen på bostadsmarknaden, och hur de drabbar Sveriges hyresgäster. Hyresgästföreningen arbetar i dag aktivt med frågan hur boendekostnaderna kan hållas nere. Förbundsstyrelsen tolkar samtidigt förslaget som att Hyresgästföreningen ska arbeta mer aktivt med att pressa priserna i boendet. I detta instämmer förbundsstyrelsen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 47 (# 45)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Eskilstuna

Internationella hyresgästdagen

Sedan 1986 har Internationella Hyresgästdagen funnits i almanackan, första måndagen i oktober månad, en dag som borde vara den synligaste och mest uppmärksammade dagen för den stora allmänheten i hela riket, utifrån Hyresgästföreningens syfte.

Ändå är vår upplevelse att dagen inte lyfts och belyses på förbunds nivå, utan tvärtom går anonymt och obemärkt förbi, där man lokalt enbart i mindre interna sammanhang uppmärksammar dagen, i de fall man har märkt att den finns, en dag som borde uppmärksammas nationellt, med stora annonser i de stora medierna, radio, tv, bussar, annonserare.

Internationella Hyresgästdagen bör vara en dag då förbundet med sina stora ekonomiska resurser medialt stort lyfter hyresrätten och Hyresgästföreningens syfte och arbete, som sker övriga 364 dagar om året. Genom att Förbundet nationellt betonar och belyser dagen exempelvis genom olika teman, kompletterar och underlättar det för de lokala föreningarna att lyfta intresset och nyfikenheten kring det lokala engagemanget och kvarterslokaler.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Förbundet får i uppdrag att nationellt planera omfattande synlig medial uppmärksamhet av Internationella Hyresgästdagen.

Yttrande

Motionen behandlad och även antagen av Hyresgästföreningarna i Gnesta, Flen, Östra Sörmland, Strängnäs och Katrineholm/Vingåker.

Regionstyrelsen i Mitt behandlade motionen under regionstyrelsemöte 2025-03-10 och beslutade att ställa sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 47

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska verka för mer medial uppmärksamhet för den internationella hyresgästdagen den första måndagen i oktober.

Förbundsstyrelsen delar motionärens intention om att vi hyresgäster och våra frågor behöver synliggöras ännu mer, men vill betona att det finns flera sätt att skapa uppmärksamhet för hyresgästers rättigheter och de viktigaste frågorna för våra medlemmar, både genom specifika dagar som denna och genom kontinuerligt arbete under hela året. Hyresgästföreningen lyfte förra årets Hyresgästdag med ett pressmeddelande med fokus på rättvisare skatter mellan hyrt och ägt boende, och vi lyfte även Hyresgästdagen i egna kommunikationskanaler och i inlägg på sociala medier.

Förbundsstyrelsen menar däremot att medial uppmärksamhet skapas när vi kan vara relevanta i den mediala debatten och få utrymme för våra frågor, även om vi inte alltid kan styra medialogiken. Hyresgästdagen är samtidigt en viktig dag att uppmärksamma hyresgäster och våra viktiga frågor, samt det ideella arbete som sker i våra områden.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 48 (# 135)

Motionen kommer ifrån: Stockholm

Hyresgästföreningens väg framåt

Efter förbundsstämman 2014 tog Hyresgästföreningen fram ett brett förankrat Framtidsprogram som gav en ny riktning för organisationen, och några år senare fattade förbundsstyrelsen beslut om en målsättning, 51/22 till 2027. I slutet av förra året fattade förbundsstyrelsen ett beslut om att förlänga den målsättningen till den sista januari 2029. Det är givetvis viktigt med ambitiösa tillväxtmål, men frågan är varför vi ska vara en stor och stark organisation. Vad är det vi ska åstadkomma tillsammans med vår styrka? Vilka mål har vi för vår bostadspolitik och vilken folkrörelse ska vi vara för våra medlemmar?

Vår uppfattning är att Hyresgästföreningen de senaste åren har fått en alltmer försvagad position, vilket på ett mycket påtagligt sätt har försvårat kampen för människors rätt att bo. Den allbolag som kom 2011 och som innebar att självkostnadsprincipen ersattes med att kommunala bostadsbolag skulle komplettera sitt allmännyttiga syfte med att drivas efter affärsmässiga principer, och att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffades har fått stora konsekvenser för förhandlingsverksamheten. Vidare har trepartsöverskommelsen marginaliserat hyresgästernas intresse och förvaltningskvalitetens roll i hyresförhandlingarna. Det har försämrat möjligheterna för oss att hålla nere hyrorna. Därtill har det tillkommit en lagstiftning om ett skiljemannaförfarande på privatsidan som har satt förhandlingarna ur spel och den allmänpolitiska debatten värnar snarare fastighetsägarnas vinstintressen och överlevnad än hyresgästernas hållbara ekonomi och förutsägbarhet i hyresutvecklingen. Vi möter nu många hyresgäster som uttrycker ett stort missnöje med hyreshöjningarna och anser att hyresgästföreningen inte har kunnat stoppa dessa, vilket är kontraproduktivt mot målet att öka antalet medlemmar.

Vi befinner oss i en komplex och aggressiv omvärld, som direkt hotar vår vision om allas rätt att bo till rimliga hyror. Risken är stor att hyresgästerna vi företräder tappar sin tro på organisationens förmåga att åstadkomma förändringar. Om medlemmarna som finns i våra bostadsområden ska kunna arbeta för ett större engagemang och fler antal medlemmar räcker det inte med att vi bestämmer oss för att vi ska vara många. Vi måste ha en tydlig vision och bild över vad hyresgästföreningen är och kämpar för, och vi behöver agera långsiktigt, strategiskt och tillsammans utifrån våra olika roller och uppdrag för att kunna åstadkomma förändring.

Vi menar därför att vi behöver samla ihop oss kring en gemensam strategi som beskriver vad vi behöver göra för att stärka hyresgästernas rättigheter inom den hyresjuridiska lagstiftningen och inom förhandlingssystemet, vad vi behöver göra för att påverka opinionen och politiker så att vi kan lösa den bostadskris som finns i flera av våra regioner samt hur ska vi stärka och utveckla folkrörelsen för att bli en kraft och rörelse som når framgång?

En gemensam strategi skulle också fylla ett viktigt internt syfte, nämligen att förflytta oss från en splittrad organisation som lägger mycket tid på att diskutera vägval och förhållningssätt internt i vår organisation, till en enad organisation som vet vad varje organisationsled ska göra för att vi ska nå våra mål.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att förbundsstyrelsen tillsammans med förtroendevalda på region- och för-
eningsnivå tar fram en gemensam tioårig strategi som beskriver Hyresgästföre-
ningens väg framåt.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 48

Motionen lyfter fram att det de senaste åren varit ett ökat och hårt tryck på hyresgäs-
terna och att Hyresgästföreningen inte har de verktyg som vi tidigare haft för att nå
framgångar samt att detta skapar en uppgivenhet bland våra medlemmar och övriga
hyresgäster. Vi behöver därför en gemensam vision och strategi för vår väg framåt. Det
räcker inte med att ha ett mål om att vi ska vara många.

Förbundsstyrelsen anser att motionären lyfter en mycket viktig fråga. Vi håller med mot-
ionären om att vi det råder ett ökat tryck på hyresgästerna och att vi har sett till exempel
orimliga hyreshöjningar de senaste åren och att såväl trepartsöverenskommelsen och
skiljemannaförfarandet har använts på ett sätt som vi inte är nöjda med.

Förbundsstyrelsen delar dock inte hela motionärens beskrivning. När det gäller målet
51/22 så är det ett av Hyresgästföreningen prioriterat mål och en strategi. Det är en vida-
reutveckling och konkretisering av det framtidsprogram som Hyresgästföreningen tog
fram för ca tio år sedan. För att kunna få genomslag för våra förslag och idéer måste vi
vara många och ha många som engagerar sig. Det är bara så vi kan ge oss själva legiti-
mitet och påverka fastighetsägare och politiken. Idag är drygt 35 procent av landets hy-
resgäster medlemmar i Hyresgästföreningen. Det betyder att nästa 65 procent av lan-
dets hyresgäster är oorganiserade och inte medlemmar i någon hyresgästorganisation
alls. Det försvagar hyresgästkollektivet och innebär att vi inte får det genomslag som vi
skulle kunna få.

Förbundsstyrelsen tror inte heller att slå fast att en gemensam strategi för just tio år
framåt är rätt för stämman att fatta beslut om. Det kan vara så att vi behöver kortare
eller längre strategier.

Det motionären har rätt i är att vi ständigt måste ha en diskussion om vart vi är på väg
och vilka verktyg som kan vara lämpliga för det. Det kommer vara en av de frågor som
förbundsstyrelsen tillsammans med regionerna och föreningarna aktivt måste fundera
på under hela mandatperioden och göra bedömningar från varje enskilt tillfälle; om vad
som är bäst väg framåt. Det är också något som görs redan idag i strategiskt viktiga frå-
gor, tex processen med att ta fram valfrågor.

Förbundsstyrelsen anser mot bakgrund av resonemanget ovan att motionen därmed ska
avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Ekonomi & finansiering

Motionerna 49–54 – Ekonomi

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Ekonomi* i blocket *Ekonomi & finansiering*.

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

Motion 49 (# 127)

Motionen kommer ifrån: Haninge

Budget

Under 2023 fattades beslut om att införa tvåårsbudgetering, vilket innebar att föreningsstyrelsens budget (som beräknades på halvåret 2023) blev densamma för 2024 och 2025.

Detta kan möjligen innebära administrativa fördelar för organisationen.

För föreningsstyrelsen innebär detta att det viktiga incitamentet till intensifierad medlemsvärvning inte fick samma fokus. Värva många medlemmar år ett resulterar inte i en budgetutökning förrän år tre. Vi vet alla hur verksamheten kan utvecklas med en utökad budget.

Vi menar att det är viktigt att effektiv medlemsvärvning måste ge budgetutveckling i närtid.

Föreningsstyrelsen i Haninge

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att budgetering sker årsvis med utgångspunkt från medlemsantalet den 30 september.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 49

Motionären föreslår att budgetering ska ske årsvis istället för vartannat år samt att budgetering ska baseras på medlemsantalet per den 30 september.

Beslutet om en tvåårsbudget togs 2017 och verkställdes för första gången för budgetåren 2018-2019 och hade som mål att frigöra mer tid till verksamheterna samt mindre tid för planering. Det finns både fördelar och nackdelar med en tvåårsbudget och förbundsstyrelsen har under mandatperioden skickat frågan på remiss till regionstyrelserna för att få veta hur de ställer sig till förslagen i motion 57 från förbundsstämman 2023. I remissvaren ansåg åtta av nio regioner att de är för en fortsatt tvåårig budgetprocess vilket också föreslogs i motion 57. Vilken månads medlemsantal (året före budgetåret) som används som bas i budgeten är en praktisk fråga. Valet görs för att alla led i Hyresgästföreningen ska få tillräckligt med tid att både läsa budgetinstruktioner och planera sin verksamhet kommande två år. Att budgetera utifrån medlemsantalet per den siste september är av praktiska skäl inte att rekommendera då arbetet med kommande års budget redan då startat och skulle innebära en snävare tidplan där budgeten riskerar att inte bli genomarbetad.

I motion 57 till Förbundsstämman 2023 (Verksamheten måste följa stadgarna) föreslogs

stämman besluta att tidplan för verksamhetsplan och budget för 2024-2025 skulle anpassas till vad som sägs i stadgarna, att om anpassning av verksamhetsplanering inte fungerar av praktiska skäl måste förslag till anpassade stadgar föreläggas stämman samt att stämman beslutar att förslag till nya stadgar angående verksamhetsplan och budget ska arbetas fram och presenteras på stämman 2025.

Förbundsstyrelsen kommer att redovisa sitt förslag kopplat till motion 57 på förbundsstämman 2025.

Förbundsstyrelsen har mot bakgrund av ovanstående uppdragit till stadgeutskottet att se över stadgarna inför förbundsstämman 2025 när det gäller beslutsprocessen för verksamhetsplan och budget.

I förslaget kopplat till motion 57 kommer förbundsstyrelsen föreslå att Hyresgästföreningen bibehåller tvååriga planeringsperioder. Det kommer även att föreslås stadgeändringar. I dag är det förbundsstyrelsen som beslutar om verksamhetsplanering samt budgetanvisningar för hela Hyresgästföreningen men det är inte reglerat i stadgarna. Stadgeutskottet konstaterar att en förändring är nödvändig för att tydliggöra ansvarsfördelning varav en stadgeändring föreslås. Förbundsstyrelsen föreslår med hänvisning till ovan att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 50 (# 61)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Medlemsägd bank

Idag är Hyresgästföreningen kund hos Swedbank som är en affärsdriven bank.

Jag tror att vår organisation skulle gynnas av att stötta medlemsägda banker antingen genom att helt byta bank eller ha flera banker. Om man har flera banker har man bättre möjlighet att förhandla bättre villkor samt att medlemsägda banker inte har samma vinstdrivande intresse. I medlemsägda banker finns större inflytande över verksamheten än i affärsdrivna banker. Detta skulle kunna ge Hyresgästföreningen en större möjlighet att påverka bankens beslut och inriktning.

Jag anser också att det skulle bidra till att stärka medlemmarnas intressen då vi skulle stödja den lokala ekonomin och främja en mer mångfaldig och hållbar finansmarknad.

Om man till en början har fler banker så som man hade tidigare när även Nordea skulle de medlemsägda bankerna också ha möjlighet att anpassa sitt utbud och struktur för konton till vår typ av organisation. Det är viktigt att ha möjlighet att jämföra villkor och tjänster från olika banker för att hitta den lösning som bäst passar vår organisations behov.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** utreda möjligheten att byta till en medlemsägd bank.
- att** Hyresgästföreningen kontaktar en medlemsägd bank för att undersöka möjligheten att starta upp konto för att då vara kund vid fler än en bank.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 50

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen utreder byte av bank till en medlemsägd bank istället för Swedbank. Motionären vill också att Hyresgästföreningen utreder möjligheten att vara kund i flera banker.

Hyresgästföreningen är sedan flera år kund i Swedbank då Swedbank har stor kunskap om hur ideella organisationer fungerar vilket Hyresgästföreningen haft stor nytta av. Historiskt har även Hyresgästföreningen varit kund hos Nordea men valde att avsluta samarbetet då Nordeas huvudkontor flyttade utanför Sverige.

Förbundsstyrelsen vill också påpeka att när varje lokal hyresgästförening skulle ha möjlighet att ha ett eget bankkonto var Swedbank den enda bank som sade sig kunna hantera den mängden av konton i en gemensam struktur. Ett byte av bank skulle då kunna betyda att denna struktur inte kan fortsätta och därmed riskera möjligheten till egna bankkonton för Lokala Hyresgästföreningar.

Förbundsstyrelsen landar därför med stöd av de skäl som anges ovan att ett byte av bank inte är motiverat. Förbundsstyrelsen anser också att vara kund i flera banker inte är aktuellt med samma motivering.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå motionen.

Motion 51 (# 109)

Motionen kommer ifrån: Beatrice Eriksson

Våra egna medel

Undertecknandet med kontaktuppgifter ska publiceras med motionen.

VÅRA EGNA MEDEL

Vi anser att den översyn av regler för egna medel som startat påskyndas och att de bör vara samordnade och lika för alla regioner, enligt nedan. Samt att skriftlig information snarast går ut till alla föreningsstyrelser.

Med egna medel menas det som tidigare hamnade på Finansieringsform 5 och nu kallas Externt finansierade projekt. Det som de förtroendevalda och medlemmar själva drar in t.ex genom att hålla Bingoaftnar, tillhandahålla solarier, ordna loppisar, låna ut medlemslokaler, lotterier el.dyl.

Numera sedan ett par år måste vi i region Stockholm, ta av de egna medlen för att täcka ifall vi har underskott på finansieringsform 1, det får vi nog tugga i oss.

Ifall det sen finns något kvar på 5:an anser vi det ska tillfalla föreningen och att det är den styrelsen som avgör vad dessa medel ska gå till, givetvis inom vad som är bra för medlemmarna.

Då är det roligt att arbeta för att få in extra medel och känns bra och meningsfullt när det kan gå till våra behov och föreningsmedlemmar.

Några föreningar har svårt att få budgeten att räcka till det mest elementära. Vissa föreningar får inget mer än den del av medlemsavgiften som tillfaller föreningen (Finform 1), inga bidrag från Allmännyttan, inga hyresfria lokaler, inget för utrustning och underhåll av lokaler, inga bidrag att söka, inga fritids- eller boinflytandemedel.

Det är av stor vikt om vi förtroendevalda kan ha möjlighet att dra in egna medel.

En trygg buffert kan behövas t.ex vid ett samarbete i ett projekt med andra föreningar, om då en förening inte klarar budgeten för detta så kan en buffert behövas så att projektet inte stupar för alla som ingår i samarbetet.

Som exempel upplåter vi föreningens medlemslokal för dem som vill låna den, t.ex till mottagningar såsom barndop o.dyl. Detta brukar de som lånar vara villiga att betala en liten summa för, då det går åt mer förbrukning av el, städartiklar o.dyl. Detta gör vi för att i någon mån kompensera våra medlemmar i innerstaden då det inte finns en lika stor tillgång till lokaler för sådant, såsom det finns i flera andra områden och ibland gratis i Allmännyttan.

De egna medlen kan behöva sparas för att finnas till något mer kostnadskrävande. Om nu inte Hyresgästföreningen kan reservera dessa egna medel, år från år såsom man gör

med fritids- och boinflytandemedel, då måste Hyresgästföreningen snarast hitta en lösning på detta

Vi anser också att vi från och med nu ska få en regelbunden skriftlig redovisning av dessa medel..

Det kan vara avgörande för en förening inte bara ekonomiskt, utan framförallt för glädjen i att kunna göra något tillsammans för vår förening, och för, och tillsammans med, våra medlemmar. Det är ett sätt att skaffa fler medlemmar och aktiva förtroendevalda..

Om vi inte får besluta över, spara eller behålla de medel vi själva drar in ser vi ingen anledning att fortsätta.

Om vi inte får behålla de egna medlen en längre tid så anser vi att ifall det finns något kvar av de egna medlen vid årsskiftet år 1 så ska 2-årsbudgeten gälla även för dessa, så att vi får behålla och kan använda dessa medel t.o.m år 2.

Beatrice Eriksson, Hyresgästföreningen Norrmalm, inredan@gmail.com, 073-643 04 58

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** 1. Att Översynen av regler för Egna medel påskyndas.
- att** 2. Att Vad som gäller för regler till egna medel ska redovisas skriftligt till föreningarna.
- att** 3. Att Egna medel alltid ska redovisas regelbundet under året till föreningsstyrelsen, både varifrån något kommer in och vem som tar ut något och vart det går, (lämpligen sker det t.ex i samband med den regelbundna redovisning som föreningen får för finform 1).
- att** 4. Att Egna medel som är kvar efter att ev underskott på andra finansieringsformer täckts, ska kunna sparas över flera år t.ex för ett större projekt eller som en buffert att kunna användas vid behov.
- att** 5. Att Om Egna medel som är kvar efter att ev underskott täckts på andra finansieringsformer, inte får sparas över flera år ska de ingå i 2-årsbudgeten så att ev överskott från år 1 kan sparas och användas till 2-årsperioden är slut.
- att** 6. Att Egna medel som är kvar efter att ev underskott på andra finansieringsformer täckts, ska styrelsen kunna använda till vad de anser viktigt för medlemmarna.

Yttrande

Föreningen Norrmalm har inte tagit ställning till motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 51

Motionären vill att skriftliga enhetliga direktiv hur egna medel dvs medel som tillhör finansieringsform 5 på föreningsnivå, ska hanteras.

Förbundsstyrelsen förstår vikten av enhetliga direktiv och att det behöver finnas en god ekonomistyrning i Hyresgästföreningen som tydligt är kopplat till finansieringsmodellen. I våra stadgar regleras organisationens olika organisationsled, bland annat när det gäller ekonomi och budgetansvar. Enligt stadgarna §6.3.1 är det regionstyrelsen som beslutar om föreningarnas medel samt ansvarar för både regionens samt hyresgästföreningarnas ekonomi och beslut i föreningsövergripande frågor. Vidare regleras det i stadgarna att hyresgästföreningens verksamhet finansieras inom ramen för regionens budget. Frågan hanteras regionalt och är inte en fråga för förbundsstämman att besluta om, motionen föreslås avslås i sin helhet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 52 (# 104)

Motionen kommer ifrån: Normalm

Till var och en efter behov

Motion till HGF Förbundsstämma 2025

Undertecknandet med kontaktuppgifter ska publiceras med motionen.

Till var och en efter behov

Vi kan aldrig fylla alla behov men vi kan försöka vara så rättvisa som möjligt, så att de regioner som har större behov kan få (ev ansöka om), mer resurser till sin budget och ev till fler anställda.

Så t.ex är det fler och större problem i några av de större städerna och dessa anser vi ska ha en chans att lösa problemen utan att behöva sätta sig i skuld, få dåligt rykte eller förlora besvikna medlemmar. Ev kan det behövas en pott att söka ur.

Vi anser att ett organisationsled (t.ex föreningar), inte ska behöva betala av på de skulder som ovanstående organisationsled (t.ex regionen) tagit på sig när de fått underskott,

(detta har tidigare skett). Däremot om det finns stora överskott år efter år (i t.ex föreningen) som inte sparas för att användas till något speciellt bör det kunna tas till andra organisationsled.

Vi tycker det är viktigt att utreda och fastslå hur alla organisationsled i inom alla regioner ska kunna bära sina egna kostnader.

Vi yrkar bifall på motionen

HGF Norrmalm hgf.norrmalm@gmail.com, 08-24 84 42

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att de regioner som har större behov ska kunna få (ev ansöka om) mer medel från Förbundet, för att därmed kunna utföra ett gott arbete och stå för sina egna kostnader.

att se över hur varje nivå inom organisationen i Hyresgästföreningen ska kunna stå för sina egna kostnader utan att nedanstående nivå (Föreningarna) ska kunna tvingas att finansiera underskott i ovanstående nivå (Regionen och Förbundet) i organisationen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 52

Motionären föreslår att regionerna som har större behov ska kunna ansöka om mer medel från förbundet. I motionen förslås även att varje nivå inom organisationen ska kunna stå för sina egna kostnader utan att nedanstående nivå ska kunna tvingas att finansiera ett underskott i ovanstående nivå.

Förbundsstyrelsen tycker att det är bra att de regioner som har ekonomiska utmaningar vänder sig till riksförbundet för rådgivning och hjälp. Redan idag finns det möjlighet för regionerna att ansöka om medel för satsningar i olika sakfrågor, exempelvis för stadsomvandlingen i Kiruna och för frågan om hotellifiering i Stockholm. Ibland får regionerna detta beviljat, men det är ingen garanti. Däremot kan regionerna inte ansöka om medel för att täcka ett underskott i regionen.

Hyresgästföreningens finansiering i alla våra organisationsled regleras i våra stadgar. I § 6.3.1 i stadgarna framgår det att regionstyrelsen ansvarar för både regionens samt hyresgästföreningarnas ekonomi och beslut i föreningsövergripande frågor. Det är viktigt att regionerna har kontroll över hela sin ekonomi. Vidare regleras det också i stadgarna §6.3.1 att hyresgästföreningens verksamhet finansieras inom ramen för regionens budget. Riksförbundet i sin tur finansieras av den nationella avgiften som beslutas av förbundsstämman. Den finansierar Hyresgästföreningens gemensamma verksamhet. Hyresgästföreningen är en organisation och det är viktigt att säkerställa att vi har en god ekonomi för våra medlemmar och förvaltar kapitalet väl. Detta gör att regionstyrelsen som näst högst beslutande organ utöver regionens fullmäktige på regional nivå behöver ha inflytande och kontroll över ekonomin varav stadgarna behöver formuleras såsom dem ser ut idag. Annars riskerar regionen att ekonomin ej är under kontroll. Därför anser förbundsstyrelsen att det är upp till regionstyrelsen att besluta om hur medel till hyresgästförening

fördelas för att kunna uppfylla stadgarna. Förbundsstyrelsen föreslår därför med hänvisning till ovan motivering att att-sats 1 anses besvarad samt att att-sats 2 avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2.

Motion 53 (# 3)

Motionen kommer ifrån: Kolbäcksdalen

Policy angående reklam/profilmateriel

Bakgrund.

Vid styrelsemöte i kommunföreningen 2093 Kolbäcksdalen, framförde våra LH:n önskemål att föreningen skriver en motion angående reklam/profilmateriel. LH har tidigare gjort beställning av kioskflaggor och dekal, vilka skulle vara utan kostnad. Efter lång tid utan leverans kom information om att dekalerna hade dålig kvalitet, vilket av någon anledning medförde att förbundet drog tillbaka löftet om att stå för kostnaden. Vi ser inte relevansen att kvalitetsproblemet påverkar löftet om gratis profilmateriel. Att välkomna gäster till lokaler där t.ex kioskflaggan har en logga som inte längre är aktuell, medan övrig information/dokument har en annan logga, känns inte bra.

Förslag

Våra fem LH:n föreslår att kostnaden för reklam/profilmateriel ej ska belasta de medel som LH tilldelats av bostadsbolag för hyresgästernas trivsel och aktiviteter. Speciellt inte i fall som detta där byte av logga är orsaken till att ny materiel behövs. Det betonas ju att HGF:s profil utåt är viktig, det gäller väl i högsta grad även välkomstflaggor och eventuellt dekal till kvarterslokalerna.

Förslaget tillstyrks av föreningen Kolbäcksdalen

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att LH erhåller profilmateriel utan kostnad till sina lokaler, vilket de blev lovade tidigare.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 53

Motionären lyfter vikten av att byta ut vår gamla logotyp och profilmaterial mot nytt och föreslår att riksförbundet erbjuder alla lokala hyresgästföreningar att beställa detta utan kostnad.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att det är viktigt för vårt varumärke (och för att vi ska uppfattas som en organisation) att löpande ersätta material i takt med att det tar slut och behöver fyllas på med nytt.

Motionären har också rätt i att det vid lanseringen av nya visuella identiteten fanns möjlighet att beställa dekalerna kostnadsfritt från förbundet. Det var dock ett begränsat antal som förbundet köpt in för att testa produkterna. Det var alltså inte tänkt som en permanent lösning.

I linje med övrigt löpande stöd och service till föreningar och lokal verksamhet är det en regional fråga. Med bakgrund av detta så hänvisar Förbundsstyrelsen till att det är regionernas ansvar att stötta föreningar och Lokala hyresgästföreningar utifrån deras behov. Vem som står för kostnaden är respektive regions beslut att fatta.

Nya flaggor, dekalerna och andra profilprodukter kan beställas från vår webbshop mot en kostnad. Behöver en LH extra medel för detta, eller hjälp med montering kan de vända sig till sin förening eller regionstyrelse för stöd och råd.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 54 (# 102)

Motionen kommer ifrån: Sydost

Webbutiken

Bakgrund

Webbshoppen i sin helhet har alltid varit en bra grundtanke. Att vi som förtroendevalda har möjligheten att komma åt olika artiklar med vår uppdaterade logga, är inget vi sätter oss emot. Det vi sätter oss emot är webbshoppens ordinarie priser som listas upp i vår webbshop.

Inom marknad talar man ofta om att "syns man inte, finns man inte". Detta gäller även

all form av folkrörelseidéer. Genom att man syns, kan andra se att man finns och samtidigt veta att man inte är själv. Vi blir matade i media om allt möjligt och är olika mottagna för denna information. Dock att se en person bära en HGF logga av något slag, ger oss som individer ett ansikte. Loggan blir direkt mer "mänsklig och riktig". Vi har otroligt många lokala- och föreningsstyrelser i landet som inte har en tillräckligt stor budget. En budget som inte räcker till på långa vägar att kunna införskaffa sig bl a profilkläder eller material ur vår webbshop till ordinariepris.

Vi har även så många otroligt engagerade förtroendevalda i vårt land som försöker på många olika vis, synas och få andra att engagera sig. Det är allt ifrån dörrknackningar, gårdsfester, temakvällar m.m. Dessa ska inte behöva vänta på att vår webbshop "rear" ut vårt profilmaterial, för att i förhoppning kunna få tag på t ex lite billigare kläder.

Att kunna synas och visa vilka vi är, samt vikten av att kunna dela ut profilprodukter i form av giveaways är minst lika viktigt. Det kan vara vid en aktivitet där man har värvat nya medlemmar i förtroendeuppdrag m.m.

Förslag

Vi föreslår att varje föreningsstyrelse inom sin ort, ska kunna göra en egen upphandling gällande tryck av eget profilmaterial. Dvs att om ett LH vill trycka billigare T-shirts hos ett lokalt tryckeri som föreningsstyrelsen har fått som godkänt, skall dessa få möjligheten till att kunna göra detta. Att kunna begära in en offert, för att sen ta ett eget beslut om det är inom ramarna av just deras budget.

För att ett företag ska bli godkänt av förbundet inom Hyresgästföreningen, skall detta företag uppfylla förbundets inköpskrav (se bilaga 1). Detta gäller all form av inköp utav egentryckt profilmaterial. Förbundet skall även i samband med denna kravlista, tillhanda uppdaterade mallar i rätt storlek samt utseende som är godkända för tryck

Det finns tre förslag, över hur man skall kontrollera att tryckföretagen faktiskt uppfyller våra krav;

1. Företaget får en förfrågan utifrån våra kriterier och kan uppvisa att de uppfyller våra krav. Granskning sker av närmsta föreningsstyrelse om det t ex kommer från LH. Granskningsansvaret ligger fortfarande även hos Föreningsstyrelsen, även om det är de själva som uppöker ett eget tryckeri.
2. Företaget får en förfrågan utifrån våra kriterier och kan uppvisa att de uppfyller våra krav. Granskning sker av närmsta regionstyrelse.
3. Föreningsstyrelsen skickar vidare inkomna förslag med tillhörande kravunderlag till förbundet som ser över. Samt förbundet som fattar beslut om de uppvisade kriterierna har uppfyllts eller inte.

Bilaga 1

KRAV för kommande samarbetspartners

1. Affärsetiska riktlinjer – företaget skall följa HGF:s syn på bestickning och mutor.

2. Miljöpolicy – företaget skall även följa HGF:s miljöpolicy.

3. Sociala och etiskt ansvar – företaget skall även vara affärsmässiga i sitt samarbete med övriga affärspartners.

- Det skall inte föregå något barnarbete
- Det skall inte föregå något tvångsarbete
- Det skall inte finnas diskriminering
- Det skall även vara ett företag som arbetar med säker arbetsmiljö.

4. Avtalsperiod – om en samarbetspartner under avtalsperioden bryter mot HGF:s policy när det gäller sociala och etiska grunder, skall samarbetet avslutat omedelbart.

5. Övrigt

I takt med att Förbundsstyrelsen ständigt arbetar med sin inköbspolicy, skall beslutet över ansvarig part ta på sig att hålla sig uppdaterad om nya rutiner. Det vill säga att den organisation som har yttersta ansvaret över att ovanstående krav efterföljs, har det yttersta ansvaret att hålla sig uppdaterad om eventuella förändringar i nuvarande policy.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** utifrån förslag nummer 1, att varje föreningsstyrelse har rätt till att uppsöka lokala tryckerier. Samarbete får endast inledas utifrån den godkända kravlistan som bifogats som nr 1 i denna motion.
- att** om stämman inte godkänner förslag nummer 1, föreslår vi förslag nummer 2. Att varje regionstyrelse har rätt till att uppsöka lokala tryckerier. Samarbete får endast inledas utifrån den godkända kravlistan som bifogats som nr 1 i denna motion.
- att** om stämman inte godkänner förslag nummer 2, föreslår vi förslag nummer 3. Att varje föreningsstyrelse får skicka in en förfrågan med tillhörande kravunderlag som bifogats som nr 1 i denna motion, vidare till förbundet för ett beslut.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 54

Motionären önskar tillgång till profilkläder till lägre kostnad än idag. Motionären tycker det är viktigt att profilkläder används vid aktiviteter samt att priset för profilkläder är rimligt i förhållande till den budget den lokala föreningar har att förhålla sig till.

Hyresgästföreningen är ett av Sveriges starkaste varumärken för föreningar. Det är därför viktigt att vi förvaltar det väl. Förbundsstyrelsen förstår intentionen bakom att vilja kunna välja leverantör fritt när det gäller profilkläder, men anser att det finns flera viktiga faktorer att beakta utifrån ett varumärkesperspektiv. För att säkerställa ett konsekvent och starkt varumärke är det avgörande att profilkläderna håller en hög och enhetlig kvalitet. Genom att samarbeta med en och samma leverantör garanteras att färger, logotyper och design alltid produceras korrekt och konsekvent. Detta stärker varumärkets identitet

och skapar igenkänning för våra målgrupper och för oss som är engagerade i Hyresgästföreningen. Det finns även andra aspekter som påverkar Hyresgästföreningens varumärke, t ex att tillverkning sker på ett etiskt och miljömässigt sätt och att man säkerställer effektivitet rent kostnadsmässigt; t ex genom att anlita en gemensam leverantör.

Vi förordar att man använder vår gemensamma webbutik, men i dagsläget kan man göra det motionären föreslår om man följer vår grafiska profil samt alla av Hyresgästföreningens beslutade riktlinjer för att säkerställa schyssta villkor.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2 och 3.

Ekonomi & finansiering

Motionerna 55–60 – Medlemskap och medlemsavgift

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Medlemskap och medlemsavgift* i blocket *Ekonomi & finansiering*.

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

Motion 55 (# 153)

Motionen kommer ifrån: Eskilstunaföreningen

Medlemsavgift

Att betala medlemsavgift, 85kr/månad är en förutsättning för medlemskap i Hyresgästföreningen.

I en tid med allt snävare bedömning, för personer med försörjningsstöd, kan den summan vara skillnaden i om man känner sig ha råd till medlemskapet, och den gemenskap, trygghet och stöd det innebär som hyresgäst.

Det är viktigt att människor i så utsatt ekonomisk situation, som försörjningsstöd innebär, också ges en rimlig möjlighet att ingå i Hyresgästföreningens gemenskap och den trygghet det innebär, inte minst juridiskt, till en kostnad som skulle kunna vara möjlig att bära.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att se över medlemsavgiftens storlek för personer med försörjningsstöd

Yttrande

Styrelsen för Eskilstuna Hyresgästförening och styrelsen för Strängnäs Hyresgästförening ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 55

Motionären belyser vikten av att personer med försörjningsstöd ska ha större möjlighet att bli medlem i Hyresgästföreningen. Motionären lyfter fram behovet att se över medlemsavgiftens storlek för personer med försörjningsstöd från socialtjänsten.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att det är angeläget att samtliga hyresgäster som får försörjningsstöd har möjlighet att vara medlemmar i föreningen. Det är ett problem att de grupper som kanske är i störst behov av att ha tillgång till Hyresgästföreningens juridiska stöd inte alltid har möjlighet att vara medlemmar i föreningen. Det har dock inte inkommit några indikationer till oss att det skulle vara storleken på medlemsavgiften som är hindret att få täckning från försörjningsstödet för medlemskapet. Det hinder som lyfts fram från medlemmar är hur kommunerna tolkar regleringen av försörjningsstödet i socialtjänstlagen.

I socialtjänstlagen 4 kap. 3 § första stycket anges att stödet är uppdelat i två delar. Inom den första delen ges stöd till kostnader för bland annat mat, kläder, fritid och förbrukningsvaror. Ersättningsnivån inom denna del avgörs varje år av regeringen genom den så kallade riksnormen för försörjningsstöd.

Den andra delen tar upp kostnader för boende, hushållsel, arbetsresor, hemförsäkring samt medlemskap i fackförening och arbetslöshetskassa. Vilka kostnader som ska anses skäliga inom denna del har varje kommun visst mandat att själv avgöra. Det är inom denna del som det skulle vara naturligt att ge bistånd för medlemskap i föreningen.

Vissa men inte alla kommuner ger också, inom ramen för försörjningsstödet, ekonomiskt bistånd för medlemskap i Hyresgästföreningen. Det vill säga, oavsett nivån på medlemsavgiften så är det många kommuner som inte anser att avgiften kan täckas av försörjningsstödet.

Hyresgästföreningen driver opinionsbildning både på nationell och regional nivå för att medlemsavgiften i föreningen ska räknas som del av boendekostnaden, vilket även tidigare förbundsstämmor beslutat om. Med denna bakgrund anser Förbundsstyrelsen att det inte är gynnsamt att ha en särskild medlemsavgift för personer med försörjningsstöd.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 56 (# 107)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Inbetalning av medlemsavgift

Jag vill betala medlemsavgiften för en hyresgäst i vår förening i Linnean, Norrtälje. Vill inte att den dras från mitt konto en gång i månaden som min egen avgift görs.

Personen jag vill betala för är invandrare har inte så bra ekonomi, men är helt underbar på att hjälpa människor. Eftersom jag är valberedare vill jag föreslå honom att sitta i hyresgästföreningens styrelse. Därför är jag således villig att betala för hans medlemsavgift.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att inbetalning av medlemsavgift ska kunna göras på en gång för ett helt år.

Yttrande

Föreningsstyrelsen i Norrtälje tror att ytterligare ett betalningssätt kan bli krångligt, och anser att det finns andra sätt att hjälpa till om någon behöver stöd ekonomiskt för att kunna vara medlem.

Föreningsstyrelsen väljer därför att inte ställa sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 56

Motionären föreslår att medlemsavgiften ska kunna betalas in för en period av ett år åt gången.

Hyresgästföreningen har idag två betalsätt, avi och autogiro. Autogiro är på alla sätt fortfarande det bästa betalsättet för alla inblandade. Medlemskapet via autogiro betalas på månadsbasis. Inbetalning via avi innefattar medlemsavgiften för de kommande tre månaderna. Det är möjligt att få avin skickad till sig både som vanlig post eller till din personliga digitala brevlåda hos Kivra. Dagens betalsätt är framtagna för att se till vad som är mest kostnadseffektivt, och samtidigt innebär att medlemsavgiften inte belastar en medlem ekonomiskt i en högre grad vid ett enskilt tillfälle, vilket en årsbetalning skulle innebära. Att lägga till fler betalsätt leder till både ökad administration och utvecklingskostnader.

Utifrån detta så ser inte vi i förbundsstyrelsen att ändring av inbetalningsintervallet för avierna kommer bidra till en ökad medlemsnytta generellt. Vi ser också att det är viktigt att medlemmen själv "äger" sitt medlemskap som helhet; från registrering, inbetalning av avgiften till nyttjande av medlemskapet. Som förtroendevald i Hyresgästföreningen ska den förtroendevalda kunna stå självständig i ansvar och mandat. Detta utifrån det förtroende som den valts in i sitt uppdrag.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 57 (# 76)

Motionen kommer ifrån: Mihaela Maria Palerson

Medlemsavgift månadsvis

En nyanländ i Sverige, och andra som har trängd ekonomisk situation, har sin inkomst via socialtjänsten. Den personen kan inte bli medlem i Hyresgästföreningen eftersom socialtjänsten gör utbetalningar per månad.

Hyresgästföreningen vill ha medlemsavgift varje kvartal. Möjligheten att betala månadsvis via autogiro finns inte för dessa grupper.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen möjliggör betalning av medlemsavgift månadsvis även när personen inte har möjlighet att betala via autogiro.

Yttrande

Hyresgästföreningen Leksand-Gagnef har valt att inte yttra sig över motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 57

Motionären skriver att de betalningsmetoder för medlemskap i Hyresgästföreningen inte är anpassade för hushåll där inkomsten kommer från stöd från socialtjänsten. Motionären föreslår att medlemsavgiften ska vara möjlig att betalas månadsvis via annan betalningsmetod än autogiro.

Förbundsstyrelsen instämmer med motionären att alla, även du som får din inkomst från socialtjänsten och bor i hyresrätt, ska kunna bli medlemmar i Hyresgästföreningen.

Förbundsstyrelsen instämmer med motionären att det är ett problem att de grupper som kanske är i störst behov av att ha tillgång till Hyresgästföreningens juridiska stöd inte alltid har möjlighet att vara medlemmar i föreningen. I flertalet kommuner idag så beviljas utbetalning inom försörjningsstödet till medlemskapet i hyresgästföreningen, men långt ifrån alla kommuner beviljar detta. Det hinder som vi har identifierat är inte betalningsmetoden, utan lokalt fattade politiska beslut om att inte bevilja ersättning för medlemskap i Hyresgästföreningen via försörjningsstödet.

Hyresgästföreningen har idag två betalsätt, avi och autogiro. Autogiro är på alla sätt fortfarande det bästa betalsättet för alla inblandade. Det är miljömässigt bäst, det är säkert, det är smidigt, det är tryggt och det är framför allt billigt. En autogiro-dragning kostar idag fortfarande ören, det vill säga under en krona per gång. Avier som går via ordinarie post driver upp kostnaden i en hög grad då portokostnaderna har ökat rejält de senaste åren. Vi arbetar idag alltmer med den digitala brevlådan Kivra. Detta gör vi både

för att ge medlemmarna en högre service och för att hålla nere kostnaden då avier till Kivra är betydligt billigare än ordinarie post. Kostnader för avier till Kivra är fortsatt flertal gånger högre kostnad jämfört med autogiro. Skulle vi ändra intervallet på avier till månadsvis riskerar vi också att kostnaderna stiger i en hög grad bara från det ökade antalet påminnelseavier som detta skulle föra med sig.

Utifrån detta så ser vi inte att ändring av inbetalningsintervallet för avierna kommer lösa problemet som motionären belyser. Men allt eftersom betalmetoderna ändras i samhället så ser vi också över de betalkanaler som vi använder oss av för att både möta våra medlemmars behov och arbeta kostnadseffektivt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 58 (# 44)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Östra Sörmland

Hemförsäkring

Många fackföreningar har hemförsäkring för sina medlemmar som ingår i medlemsavgiften, men många yngre personer går inte med i facket då de tycker att det är bortkastade pengar och på tok för dyrt.

Hyresgästföreningen har så mycket mer att erbjuda. Med en liten höjning av medlemsavgiften kan vi lägga till hemförsäkring. Med så många medlemmar har vi en stor förhandlingsmöjlighet att få ner kostnaden för hemförsäkringen. Vi kan locka många yngre och utlandsfödda som nya medlemmar, då vi både kan erbjuda juridisk hjälp och hemförsäkring.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att förbundet genom en liten höjning av medlemsavgiften undersöker möjligheten att med något försäkringsbolag teckna kollektiv hemförsäkring.

Yttrande

Motionen antagen av Hyresgästföreningarna i Flen, Strängnäs,

Eskilstuna, Gnesta och Katrineholm/Vingåker.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 58

Motionären föreslår att en hemförsäkring inkluderas i medlemskapet. Motionären föreslår vidare att en höjning av medlemsavgiften införs för att undersöka möjligheten att teckna kollektiv hemförsäkring. Motionären menar att detta skulle öka antal medlemmar till Hyresgästföreningen

Förbundsstyrelsen håller med motionären om vikten att ha en hemförsäkring. Det finns hyresgäster, både i första-, andrahand och som inneboende, som idag inte har någon hemförsäkring, det kan bli dyrt och problematiskt om olyckan är framme. Därför erbjuder Hyresgästföreningen alla medlemmar att teckna en hemförsäkring med vår avtalade partner till förmånspris. Denna försäkring är framtaget specifikt för att möta försäkringsbehov som finns för boende i hyresrätt.

Att teckna kollektiv hemförsäkring skulle innebära en relativt hög höjning av medlemsavgiften, trots att vi som motionären skriver har en stor medlemsbas på nästan 600 000 medlemmar. En kollektiv hemförsäkring skulle inte heller ta hänsyn till exempelvis din boendeyta vilket vid teckning av en vanlig hemförsäkring reglerar vilket premiepris det blir. I arbetet för att ta fram nya medlemsförmåner lägger vi stor vikt vid att det ska vara en förmån med klar medlemsnytta. Det finns en stor risk att den potentiella produkten som erbjuds vid en kollektiv försäkring skulle landa i en grundförsäkring med låga försäkringssummor för att medlemsavgiften inte drastiskt ska behöva öka. Genom att fortsätta erbjuda rabatterad hemförsäkring som medlemsförmån riskerar vi inte att medlemmar tvingas att eventuellt betala för dubbla hemförsäkringar, vilket kollektiv anslutning skulle kunna innebära.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 59 (# 21)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Förbättrade och mer attraktiva medlemsförmåner, inklusive rabatter på flyg och flygsemester

Hyresgästföreningen spelar en viktig roll i att stärka hyresgästernas rättigheter och skapa trygghet på bostadsmarknaden. För att fortsatt attrahera nya medlemmar och behålla nuvarande medlemmar är det viktigt att erbjuda förmåner som är både relevanta och attraktiva.

Idag finns ett utbud av rabatter och förmåner för medlemmar, men vi ser en möjlighet att bredda och förbättra erbjudandet. Resor är en central del av människors livskvalitet, och många medlemmar skulle uppskatta rabatter på flygresor och flygsemester. Detta skulle göra medlemskapet ännu mer värdefullt och bidra till att förstärka föreningens position som en stark och engagerad organisation.

Förslag

Jag föreslår att Hyresgästföreningen:

1 Utökar sitt utbud av medlemsförmåner med fokus på resor och upplevelser.

2 Prioriterar att etablera samarbeten med flygbolag och researrangörer för att erbjuda rabatter på flygresor och paketresor.

3 Utreder vilka andra reseförmåner som skulle vara attraktiva för medlemmarna, exempelvis hotellrabatter och hyrbilar, och inkluderar dessa i medlemsförmånerna.

Motivering

Att inkludera reseförmåner skulle bidra till:

* Ökad medlemsnytta: Medlemmarna får tillgång till rabatter som kan göra resor mer ekonomiskt överkomliga.

* Attraktivitet för nya medlemmar: Ett bredare och mer relevant förmånserbjudande gör det lättare att rekrytera nya medlemmar.

* Stärka medlemskapet: Befintliga medlemmar upplever ett större värde i sitt medlemskap.

Avslutning

Genom att utöka och förbättra förmånerna, särskilt inom resor, kan Hyresgästföreningen stärka sin attraktionskraft och fortsätta vara en relevant och värdefull organisation för alla medlemmar.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen se över nuvarande medlemsförmåner och identifierar hur reseförmåner kan integreras.
- att** Hyresgästföreningen aktivt prioriterar att skapa samarbeten med aktörer inom flyg- och reseindustrin.
- att** Hyresgästföreningen återrappporterar om arbetet med förbättrade medlemsförmåner under kommande månader löpande till alla förtroende valda.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motionen.

Medlemsförmåner är bra men bör vara selektiva. I en tid av allvarlig och snabb höjning av jordens medeltemperatur ska inte Hyresgästföreningen bidra till ytterligare uppvärmning genom att uppmuntra sina medlemmar till flygresor.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 59

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska arbeta med att utveckla medlemsförmåner som relaterar till resor och upplevelser. Motionären ser ett behov av en ökad kommunikation till alla förtroendevalda inom organisationen gällande framtagandet av medlemsförmåner under de kommande månaderna.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om medlemsförmånernas betydelse för att skapa mervärde för våra medlemmar. Hyresgästföreningen arbetar därför kontinuerligt med att möjliggöra nya medlemsförmåner och utveckla de befintliga.

Idag erbjuder vi flertalet medlemsförmåner inom områdena resor och upplevelser, bland annat tåg-, buss- och kryssningsresor. Vi har också erbjudande kopplat till hotellövernattningar. Under våren 2025 har vi lanserat flera nya förmånserbudanden kopplat till kulturupplevelser hos flera stora kulturinstitutioner. Likt tidigare år kommer i år specifika sommarförmåner till alla medlemmar som är fokuserade på resor och upplevelser.

Nya medlemsförmåner kommuniceras på hyresgästföreningens hemsida, Hem & Hyra och i regionala utskick som går ut till förtroendevalda och medlemmar. I och med etableringen av Innergården, vår digitala samarbetsyta för förtroendevalda, kan vi nu även kommunicera nya förmåner där.

Det finns en handlingsplan som konkretiserar miljöpolicy som antogs 2019 av förbundsstyrelsen. Där finns ett långsiktigt mål att Hyresgästföreningens verksamhet ska sträva mot en så låg klimatpåverkan som möjligt. Utifrån denna riktlinje arbetar vi i framtagandet av nya medlemsförmåner, och där prioriterar vi utvecklingen av förmåner som är mer miljömässigt hållbara än flygresor.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2 och 3.

Motion 60 (# 31)

Motionen kommer ifrån: LH Skogsvaktaren

Ersättning Lokal Hyresgästförening

Att de som arbetar i de lokala hyresgästföreningarna slipper betala sin medlemsavgift. Har man en oseriös hyresvärd är det åtskilliga timmar man lägger på detta. Då är en ersättning på 85 kr i månaden som medlemsavgiften är inte så mycket, men det är något.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att de som arbetar i de lokala hyresgästföreningarna slipper betala sin medlemsavgift.

Yttrande

Föreningsstyrelsen nordväst Skåne anser att motionen är besvarad.

Regionstyrelsen norra Skåne anser att motionen är besvarad.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 60

Motionären föreslår att medlemmar som är aktiva lokalt i Hyresgästföreningen ska bli kompenserade för sitt ideella engagemang genom att inte behöva betala sin medlemsavgift.

Runt om i hela landet bedriver medlemmar ett fantastiskt arbete att skapa bättre boendemiljöer inom en bredd av verksamheter. Vår organisation bygger på just dessa ideella krafter som dagligen verkar för att alla ska ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Vi i förbundsstyrelsen vill bekräfta motionären i att många medlemmar lägger mycket tid och energi i sitt uppdrag för organisationen.

Aktiva medlemmars uppdrag, förtroendevald eller ej, är i grunden ett ideellt uppdrag.

Det ska heller inte kosta något att vara ideellt engagerad förutom den tid den förtroendevalda lägger ner. Detta är principen som är antagen i Hyresgästföreningens gemensamma arvoderingsregler. Avsteg från denna princip ska ifrågasättas och skälen till en arvodering motiveras. Beslut om arvodering eller ersättning till förtroendevalda beslutar regionen själva om.

Medlemskapet och skyldigheten att betala medlemsavgift är fastslaget i Hyresgästföreningens stadgar (§2.1 Medlemskap: Medlemskapet uppkommer när minst en medlemsavgift erlagts till Hyresgästföreningen.), där medlemskapet ligger till grund för exempelvis förtroendeuppdrag i organisationen. Det är av vikt att vi håller fast vid detta grundkrav för att alla medlemmar ska behandlas lika.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Förhandling, renovering & ombyggnad

Motionerna 61–73 – Trepartsöverenskommelsen och förvaltningskvalitet

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Trepartsöverenskommelsen och förvaltningskvalitet* i blocket *Förhandling, renovering & ombyggnad*.

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

Motion 61 (# 134)

Motionen kommer ifrån: Frölunda

Avskaffa trepartsöverenskommelsen i sin helhet.

Trepartsöverenskommelsen var säkert en bra idé eller tvungen att göra. Visst står det bra saker i den. Men den har visat sig vara en ren räkneshurra – vilket inte var syftet med den. Man skulle se på Sverige i sin helhet och de ekonomiska förutsättningarna i backspegeln – det vill säga de tre senast årens utveckling. Tanken god men samhällsutvecklingen tog en annan väg.

Eftersom man heller inte skall kunna väga in bolaget i ekvationen utan utvecklingen så spelade resultatet för bolaget eller orten ingen som helst roll. När man heller inte kan få in något som är hur det belastar hyresgästen i diskussionen så kan inte trepartsöverenskommelsen bli något som helst bra. Just nu blir den bara skyhöga hyreshöjningar när det dessutom fungerar så illa att bolagen bara sitter av förhandlingstid för att kunna lämna in till HMK där man får veta vad det skulle bli för resultat. Först då visar man sin hövlighet mot hyresgästföreningen och lägger ett bud som ligger ytterst lite under HMK som "erbjudande" och vi sitter med svartepetter och vår trovärdighet ute bland hyresgästerna urholkas ordentligt varje år. Gränsen har passerats.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen bestämmer att trepartsöverenskommelsen skall tas bort.

att hyresgästföreningen tillsätter en arbetsgrupp som aktivt arbetar med att trepartsöverenskommelsen skall tas bort

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 61

Motionären vill att trepartsöverenskommelsen avskaffas helt eftersom den anses leda till orättvisa hyreshöjningar och ineffektiva förhandlingar.

Förbundsstyrelsen tycker att det är viktigt att användandet av trepartsöverenskommelsen utvärderas så att ett beslut kan tas om utveckling eller omförhandling av trepartsöverenskommelsen.

I sammanhanget anser förbundsstyrelsen att det är av största vikt att parterna på hyresmarknaden är de som förhandlar förutsättningar och hyresnivåer för landets hyresgäster. Under rådande politisk och ekonomisk situation står hyresrätten och hyresgästerna under stor press och förhandlingssystemet ifrågasätts regelbundet. Om inte parterna klarar av sitt uppdrag att förhandla ligger det nära till hands att vi återigen får skarpa förslag om marknadshyror och andra systemförändrande idéer. Trepartsöverenskommelsen är bland annat ett försök att hitta rimliga former för hur de årliga förhandlingarna ska bedrivas och är något som ska utvecklas, inte sägas upp. Överenskommelsen innehåller även frågor som förvaltningskvalitet och systematisk hyressättning samt ett medlingsförfarande så även dessa frågor ska vi jobba med.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 62 (# 147)

Motionen kommer ifrån: Västra

Avskaffa trepartsöverenskommelsen i sin helhet

Trepartsöverenskommelsen var säkert en bra idé eller tvungen att göra. Visst står det bra saker i den. Men den har visat sig vara en ren räkneshurra – vilket inte var syftet med den. Man skulle se på Sverige i sin helhet och de ekonomiska förutsättningarna i backspegeln – det vill säga de tre senast årens utveckling. Tanken god men samhällsutvecklingen tog en annan väg.

Eftersom man heller inte skall kunna väga in bolaget i ekvationen utan utvecklingen så spelade resultatet för bolaget eller orten ingen som helst roll. När man heller inte kan få in något som är hur det belastar hyresgästen i diskussionen så kan inte trepartsöverenskommelsen bli något som helst bra. Just nu blir den bara skyhöga hyreshöjningar när det dessutom fungerar så illa att bolagen bara sitter av förhandlingstid för att kunna lämna in till HMK där man får veta vad det skulle bli för resultat. Först då visar man sin hövlighet mot hyresgästföreningen och lägger ett bud som ligger ytterst lite under HMK som "erbjudande" och vi sitter med svartepetter och vår trovärdighet ute bland hyresgästerna urholkas ordentligt varje år. Gränsen har passerats.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen bestämmer att trepartsöverenskommelsen skall tas bort

att Hyresgästföreningen omedelbart prioriterar första att-satsen genom att tillsätta en arbetsgrupp som aktivt arbetar med att trepartsöverenskommelsen skall tas bort

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 62

Motionären vill att trepartsöverenskommelsen avskaffas helt eftersom den anses leda till orättvisa hyreshöjningar och ineffektiva förhandlingar. Trepartsöverenskommelsen är ett avtal som träffats mellan Hyresgästföreningen, Sveriges allmännyttiga och Fastighetsägarna.

Förbundsstyrelsen tycker att det är viktigt att användandet av trepartsöverenskommelsen utvärderas så att ett beslut kan tas om utveckling eller omförhandling av trepartsöverenskommelsen.

Förbundsstyrelsen menar att det är av största vikt att parterna på hyresmarknaden är de

som förhandlar förutsättningar och hyresnivåer för landets hyresgäster. Under rådande politisk och ekonomisk situation står hyresrätten och hyresgästerna under stor press och förhandlingssystemet ifrågasätts regelbundet. Om inte parterna klarar av sitt uppdrag att förhandla ligger det nära till hands att vi återigen får skarpa förslag om marknadshyror och andra systemförändrande idéer.

Trepartsöverenskommelsen är därför bland annat ett försök att hitta rimliga former för hur de årliga förhandlingarna ska bedrivas och är något som ska utvecklas, inte sägas upp.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 63 (# 140)

Motionen kommer ifrån: Solna

Revidera trepartsöverenskommelsen

Tyvärr är det så att vi medlemmar inte fått ta del av den fullständiga versionen av trepartsöverenskommelsen. Det är högst märkligt och knappast demokratiskt, eftersom vi sitter med den i knät i våra årliga förhandlingar. Det vore bra om hyresgästerna och hyresgästföreningen inte bara framställs som en motpart utan också som en samarbetspartner (samverkanspartner) med stora resurser i form av kunskaper om våra bostäder och resurser att själva bidra till att hålla dessa i stånd och tidigt larma om tendenser till skador och problem. HGF är också en viktig kanal ut till hyresgästerna, och att vi i LH jobbar för ALLA hyresgäster, inte bara medlemmar. Det gemensamma intresset av goda bostäder med långsiktig hållbarhet borde också poängteras. I förhandlingsarbetet har vi också saknat att vi inte ska ta uppförvaltningsfrågor, vilket är högst rimligt då dessa nu måste tas upp särskilt. De borde ha en direkt inverkan på hyran. Det är även rimligt att bostadsföretagens vinster får vägas mot hyreshöjningarna.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att trepartsöverenskommelsen omprövas i enlighet med motionen eller läggs ner.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 63

Motionären anser att alla medlemmar inte fått ta del av trepartsöverenskommelsen i sin helhet, att alla delar av Hyresgästföreningen behöver samarbeta som en organisation och att det ska finnas möjlighet att lyfta förvaltningsfrågor i förhandling. Motionären föreslår att trepartsöverenskommelsen omprövas i enlighet med motionen eller läggs ner.

Att-satsen formulering gör det svårt att veta vad ett sånt beslut skulle innebära. Det möjliggör inte annat än ett avslag av motionen men förbundsstyrelsen delar motionärens syn på behovet av att utvärdera och utveckla trepartsöverenskommelsen.

Förbundsstyrelsen anser att det är av största vikt att parterna på hyresmarknaden är de som förhandlar förutsättningar och hyresnivåer för landets hyresgäster. Under rådande politisk och ekonomisk situation står hyresrätten och hyresgästerna under stor press och förhandlingssystemet ifrågasätts regelbundet. Om inte parterna klarar av sitt uppdrag att förhandla ligger det nära till hands att vi återigen får skarpa förslag om marknadshyror och andra systemförändrande idéer.

Trepartsöverenskommelsen är bland annat ett försök att hitta rimliga former för hur de årliga förhandlingarna ska bedrivas och är något som ska utvecklas, inte sägas upp. Överenskommelsen innehåller även frågor som förvaltningskvalitet och systematisk hyressättning samt ett medlingsförfarande så även dessa frågor ska vi jobba med.

Förbundsstyrelsen menar att trepartsöverenskommelsen möjliggör förhandling om förvaltningskvalitet som till exempel fastighetsskötsel men delar motionärens uppfattning om att det varit svårt med många motparter att förhandla förvaltningskvalitet och att en eventuell fortsättning eller omförhandling av trepartsöverenskommelsen bör ha fokus på bland annat förvaltningskvalitet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 64 (# 53)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Trepartsöverenskommelse

Den överenskommelse som tecknades 2023 hade som syfte att skapa en bättre fungerande och mer förutsägbar hyresmarknad. Tanken var god men det blev inte så bra. (Visst ha inflationen varit en bidragande orsak till de höga hyreshöjningarna).

Jag förstår vikten av en överenskommelse för att trygga den svenska modellen, men vi kan inte gå med på vad som helst då vi som organisation förväntas stå bakom det som står i överenskommelsen. Det kan vi inte med nuvarande överenskommelse.

Överenskommelsen har haft en negativ inverkan på den lokala förhandlingsprocessen. Hyresgästernas perspektiv har förvridits av vissa fastighetsägare, vilket skapat en obalans i förhandlingarna. Det är avgörande att hyresgästernas intressen tas tillvara på ett rättvist sätt.

Ränteberäkningen inom ramen för överenskommelsen har visat sig vara problematisk. Den nuvarande tolkningen innebär stora kostnadsökningar som inte är rimliga. Att gå från 1-2 % ränta har i vissa fall tolkats som en 100 % ökning, vilket inte återspeglar de faktiska kostnadsökningarna. Detta skapar en otydlighet och har bidragit till oskäliga hyreshöjningar.

En viktig faktor för hyresgästerna är förvaltningskvaliteten. Överenskommelsen tar inte tillräckligt hänsyn till detta, utan hänvisar till en separat hantering som fastighetsägarna inte alltid prioriterar. Det är viktigt att förvaltningskvalitet integreras i de årliga hyresförhandlingarna.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** vid överenskommelser som berör hyressättning på en övergripande nivå måste hyresgästernas intressen tas tillvara på ett tydligare sätt.
- att** det sker en utvärdering genom enkätundersökning för att ha fakta om vad förhandlare och förtroendevalda som varit involverade i förhandlingsarbetet sett för brister och vad som anses prioriterat att ha med i en överenskommelse.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 64

Motionären pekar på vikten av att nationella överenskommelser för hyresmarknaden, men anser att trepartsöverenskommelsen inte går att ställa sig bakom eftersom den enligt motionären haft en negativ inverkan på de lokala hyresförhandlingarna. Motionären föreslår att hyresgästernas intressen tydligare tas tillvara vid övergripande hyressättningsöverenskommelser och att en utvärdering genomförs för att identifiera brister och prioriteringar i förhandlingsarbetet.

Förbundsstyrelsen tycker att det är viktigt att användandet av trepartsöverenskommelsen utvärderas så att ett beslut kan tas om utveckling av trepartsöverenskommelsen. Utvärdering kommer att ske på ett så brett sätt som möjligt där förtroendevalda och anställda förhandlare involveras och viktiga erfarenheter tas tillvara. Förbundsstyrelsen menar dock att enkätundersökning inte nödvändigtvis är det bästa sättet att utvärdera på. Det finns redan mycket material att tillgå eftersom arbetet med att utvärdera har skett årligen sedan trepartsöverenskommelsen tecknades. Under våren har till exempel regionöverskridande dialogpass genomförts med samtliga förhandlare. Förbundsstyrelsen menar vidare att trepartsöverenskommelsen möjliggör förhandling om förvaltningskvalitet men delar motionärens uppfattning om att det varit svårt med många motparter att förhandla förvaltningskvalitet och att en fortsättning eller omförhandling av trepartsöverenskommelsen behöver säkerställa att hyresgästernas intressen tas tillvara på ett tydligare sätt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla att-sats 1

att avslå att-sats 2.

Motion 65 (# 110)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Motion angående översyn och omförhandlad Trepartsöverenskommelse

Trepartsavtalet är en överenskommelsen mellan HGF, Fastighetsägarföreningen samt Sveriges allmännyttan och den gällde första gången vid 2023 års förhandling. Nu kan vi summera att den har slagit hårt gentemot hyresgästerna med kraftiga hyreshöjningar. För allmännyttan över 15 % höjning och för de privata fastighetsägarna med ändå mer.

Trots många guldår med kraftiga övervinster hos fastighetsägarna (25 % vinst 2022 samt 17 % vinst 2023) anser de i förhandlingarna att det är hyresgästerna som ska betala för de senaste årens kraftigt ökade räntor och inflation. Hyresgästernas intresse har minimalt kunnat dämpa hyreshöjningarna, detta då det i avtalet står att ett visst intresse ska ges åt hyresgästernas situation.

Fastighetsägarna har nonchalerat hyresgästernas ekonomiskt utsatta situation.

Inte sedan 50 talet har inflationen på matpriserna ökat så mycket, senaste åren med 23

% dyrare livsmedel.

Hyresgästernas realinkomster har minskat på grund av inflationen och enligt ekonomers beräkning är realinkomsten i kapp tidigast år 2027. Inkomstpensionen ökade endast 1% 2024.

Detta sammantaget har inneburit att vartannat hushåll saknar förmåga att spara och vart femte hushåll har tvingats låna till löpande utgifter. 2022 betalade hyresgäster mellan 29 – 43 % av sin lön i hyra och denna andel har ökat kraftigt de senaste åren. Det är helt ohållbart.

Idag finns det fastighetsägare som inte underhåller sina fastigheter, men ändå kan ta ut samma hyreshöjningar som bra fastighetsägare som underhåller sina fastigheter, detta är orimligt.

Gunilla Cromvall Roxby

Peter Bylund

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** trepartsöverenskommelsen omförhandlas, både för att stärka upp hyresgästernas intresse men också för
- att** förordna att fastighetsskötsel blir en viktig komponent i kommande hyresförhandlingar.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 65

Motionären föreslår att trepartsöverenskommelsen omförhandlas för att bättre skydda hyresgästernas intressen och inkludera fastighetsskötsel som en viktig komponent i hyresförhandlingar. Motionären betonar att nuvarande överenskommelse har lett till orimliga hyreshöjningar och att hyresgästernas ekonomiska situation har försämrats.

Trepartsöverenskommelsen är ett avtal som träffats mellan Hyresgästföreningen, Sveriges allmännyttan och Fastighetsägarna. Den gäller från den 1 maj 2022 till och med den 30 april 2026. Om ingen av parterna säger upp överenskommelsen förlängs den därefter med ett år i taget med en uppsägningstid om sex (6) månader.

Förbundsstyrelsen tycker att det är viktigt att användandet av trepartsöverenskommelsen utvärderas så att ett beslut kan tas om utveckling eller omförhandling av trepartsöverenskommelsen. Utvärderingen behöver ske med bred förankring bland förtroendevalda och anställda. Förbundsstyrelsen menar att förvaltningskvalitet, som till exempel

fastighetsskötsel, är en viktig del av trepartsöverenskommelsen men delar motionärens uppfattning om att det varit svårt med många motparter att förhandla förvaltningskvalitet. En eventuell fortsättning eller omförhandling bör därför ha ett särskilt fokus på bland annat förvaltningskvalitet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 66 (# 158)

Motionen kommer ifrån: Södermalm

Utvärdera Trepartsöverenskommelsen och skiljemannasystemet för privata förhandlingar

Trepartsöverenskommelsen om förhandlingsmodell tecknades mellan Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarföreningen och Hyresgästföreningen (Riksförbundet) våren 2022. Den har nu använts i förhandlingar om hyrorna 2023 och 2024 och 2025.

I överenskommelsen om Treparten står:

"Denna överenskommelse gäller från och med den 1 maj 2022 till och med den 30 april 2026. Om ingen av parterna säger upp överenskommelsen förlängs den därefter med ett år i taget med en uppsägningstid om sex (6) månader. Uppsägningen ska vara skriftlig och ställas till behörig företrädare hos övriga två parter."

Det är alltså hög tid att utvärdera Treparten och komma med rekommendationer för eventuell fortsättning. Viktigt är att förvaltningskvalitet kommer in i avtalet, som beskrivs i en motion från HGF Norrmalm.

Från 2023 tillämpas lagen (2022:1657) om "tvistlösning inom ramen för kollektiva förhandlingar", som skulle tillämpas i undantagsfall.

Trepartsmodellen har i många fall fungerat dåligt eftersom parterna tolkat den olika och den inte lett till överenskommelse utan lett till hänvisning till medlingsorgan. Detta har förstärkts genom lagen (2022:1657) om "tvistlösning inom ramen för kollektiva förhandlingar". Den skall tillämpas i undantagsfall men Fastighetsägarföreningen och många fastighetsägare har räknat med att den skulle ge bättre utfall för dem än att förhandla seriöst. Den leder också ofta till retroaktiva hyreshöjningar genom de tidsfrister och det merarbete för Hyresnämnden som är inbakade.

Som exempel gick 2023 över 700 och 2024 över 1100 privata fastighetsägare i Stockholm till Hyresnämnden för medling. Ett antal allmännyttiga förhandlingar har hamnat i Hyresmarknadskommittén. Då treparten använts har den resulterat i mycket höga hyreshöjningar. Även medlingen har i de flesta fall resulterat i betydligt högre hyreshöjningar än förhandlingar.

Det är alltså mycket angeläget att en bred utvärdering av trepartsmodellen, med erfarenheter från hela landet, såväl i förhandlingar med privata fastighetsägare som med allmännyttan, görs inom Hyresgästföreningen. Inte minst förhandlingsdelegationerna måste få möjlighet att föra fram synpunkter och rekommendationer innan beslut tas om uppsägning och omförhandling av avtalen.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Förbundet senast i augusti 2025 genomför ett brett samråd, inte minst med förhandlingsdelegationerna, om trepartens och förlikningssystemets konsekvenser som underlag för ev. fortsatta överenskommelser om förhandlingsmodeller

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 66

Motionären vill att trepartsöverenskommelsen och skiljemannasystemet för privata förhandlingar utvärderas, eftersom modellen ofta har fungerat dåligt och lett till höga hyreshöjningar. I motionen föreslås att ett brett samråd, inte minst med förhandlingsdelegationerna, genomförs senast augusti 2025 för att samla erfarenheter och rekommendationer inför eventuella fortsatta överenskommelse.

Förbundsstyrelsen tycker precis som motionären att trepartsöverenskommelsen ska utvärderas. Även de första årens utfall av den nya lagstiftningen som möjliggör skiljeman behöver utvärderas. Trepartsöverenskommelsen förhandlades under flera år och förankrades i organisationen genom bland annat en referensgrupp med förtroendevalda och anställda från både förbund och regioner. Vid den tiden fanns varken nationellt förhandlingsutskott eller regionala förhandlingsutskott. Med förhandlingsutskott på regional och nationell nivå på plats ser förbundsstyrelsen förhandlingsutskotten som naturliga ägare den här typen av utvärdering.

Att på förbunds nivå genomföra ett brett samråd med alla förhandlingsdelegationer över sommaren ser förbundsstyrelsen som svårt att genomföra. Istället uppmanar förbundsstyrelsen de regionala förhandlingsutskotten och de förhandlingsdelegationer som vill göra medskick att påbörja en regional utvärderingsprocess vars resultat kan samlas ihop av det nationella förhandlingsutskottet. Förbundsstyrelsen i sin tur kommer återkomma om hur utveckling av trepartsöverenskommelsen görs på bästa sätt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 67 (# 68)

Motionen kommer ifrån: Norrmalm

Trepartsöverenskommelsen och förvaltningskvalitet

Bakgrund

Trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och allmännyttan syftade till att skapa en balans mellan parternas intressen och ge hyresgästerna bättre villkor. Trots goda intentioner har överenskommelsen inte fungerat som hyresgästerna och medlemmarna i Hyresgästföreningen hade önskat.

Samtidigt har bristerna i förvaltningskvalitet blivit alltmer påtagliga och Trepartsöverenskommelsen innehåller inget om detta. Om Trepartsöverenskommelsen sägs upp och förhandlas om måste det bli en viktig del i det nya avtalet.

Problem

- * Bristande underhåll och reparationer av fastigheter.
- * Oförutsägbara hyreshöjningar som inte motsvarar kvaliteten på boendet.
- * Brist på transparens och dialog mellan hyresgäster och fastighetsägare.
- * Förvaltningskvalitet saknas helt i avtalet, vilket gör att fastighetsägare som inte sköter förvaltningen får samma hyreshöjning som de skötsamma.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** För att förbättra situationen och säkerställa att framtida förvaltningskvalitet möter hyresgästernas behov föreslår vi följande:
1. Att Hyresgästföreningen utreder och verkar för att Trepartsöverenskommelsen sägs upp och omförhandlas så att förvaltningskvalitet ges en central roll i avtalet.
- att** 2. Att förvaltningskvaliteten ska mätas och redovisas regelbundet för att säkerställa att privata fastighetsägare och allmännyttan uppfyller sina åtaganden.
- Slutsats
- Genom att inkludera tydliga krav på förvaltningskvalitet i nästa avtal och förbättra dialogen mellan parterna kan vi säkerställa att hyresgästerna i Stockholm får den kvalitet och trygghet de förtjänar.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 67

Motionären menar att trepartsöverenskommelsen, trots goda intentioner, inte har fungerat som hyresgästerna och medlemmarna i Hyresgästföreningen hade önskat. Trepartsöverenskommelsen innehåller inget om förvaltningskvalitet trots att bristerna blir allt mer påtagliga. För att förbättra situationen anser motionären att avtalet ska sägas upp och omförhandlas samt att det införs tydliga kriterier för hur förvaltningskvalitet ska mätas och redovisas.

Förbundsstyrelsen anser att det är av största vikt att parterna på hyresmarknaden är de som förhandlar förutsättningar och hyresnivåer för landets hyresgäster. Under rådande politisk och ekonomisk situation står hyresrätten och hyresgästerna under stor press och förhandlingssystemet ifrågasätts regelbundet. Om inte parterna klarar av sitt uppdrag att förhandla ligger det nära till hands att vi återigen får skarpa förslag om marknadshyror och andra systemförändrande idéer.

Trepartsöverenskommelsen är bland annat ett försök att hitta rimliga former för hur de årliga förhandlingarna ska bedrivas och är något som ska utvecklas, inte sägas upp. Trepartsarbetet är ett positivt sätt att utveckla förhandlingssystemet med bibehållet hyresgästperspektiv och ett konkret sätt att visa politiken att parterna på hyresmarknaden tar sitt ansvar.

Överenskommelsen innehåller även frågor som förvaltningskvalitet och systematisk hyressättning samt ett medlingsförfarande så även dessa frågor ska vi jobba med.

Vi kan/ska begära motförhandling om förvaltningskvalitet där vi anser att det är befogat och gynnar hyresgästerna. Det ska dock ske i särskild ordning och inte blandas samman med de parametrar som ingår i den årliga förhandlingen. Inför varje årlig förhandling ges hyresgästerna tillfälle att inkomma med synpunkter på sitt boende och hyresvärdens service vilket ger en bra bild av tillståndet i bostadsbeståndet. En fördjupad studie sker också regelbundet genom den riksenkät som ska gå ut i år, den skickas vart 5:e år av AktivBo och efterfrågar hyresgästers syn på sitt boende. Sammantaget finns det en bra bild över de platser där det kan vara befogat med särskilda förhandlingar om förvaltningskvalitet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1

att anse att-sats 2 besvarad.

Motion 68 (# 161)

Motionen kommer ifrån: Södermalm

Stöd till motion om Treparten och förvaltningskvalitet från HGF Norrmalm, Stockholm

Trepartsöverenskommelsen och förvaltningskvalité

Bakgrund

Trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Fastighetsägarna och allmännyttan syftade till att skapa en balans mellan parternas intressen och ge hyresgästerna bättre villkor. Trots goda intentioner har överenskommelsen inte fungerat som hyresgästerna och medlemmarna i Hyresgästföreningen i Stockholm hade önskat.

Problem

Många hyresgäster har uttryckt missnöje med hur avtalet tillämpas och förvaltas. Bristerna har framför allt märkts i:

- Bristande underhåll och reparationer av fastigheter.
- Oförutsägbara hyreshöjningar som inte motsvarar kvaliteten på boendet.
- Brist på transparens och dialog mellan hyresgäster och fastighetsägare.
- Förvaltningskvaliteten saknas helt i avtalet vilket leder till att fastighetsägare som inte sköter förvaltningen får samma hyreshöjning som de skötsamma

Förslag

För att förbättra situationen och säkerställa att framtida avtal möter hyresgästernas önskemål och behov föreslår vi följande, att:

- Nästa avtal ska inkludera tydliga riktlinjer för förvaltningskvalité och att region Stockholm gör en plan för att det inkluderas.
- Förvaltningskvaliteten ska mätas och redovisas regelbundet för att säkerställa att privata fastighetsägare och allmännyttan uppfyller sina åtaganden.
- Införande av ett oberoende organ som övervakar att avtalet följs och som hyresgästerna kan vända sig till med klagomål.
- Plan för ökad dialog och samarbete mellan hyresgäster, fastighetsägare och allmännyttan för att säkerställa transparens och rättvisa.

- Förvaltningskvalitén ges stort utrymme i förhandlingarna med de enskilda fastighetsägarna genom deltagande av Förvaltningsråden

Slutsats

Genom att inkludera tydliga krav på förvaltningskvalité i nästa avtal och förbättra dialogen mellan parterna kan vi säkerställa att hyresgästerna i Stockholm får den kvalitet och trygghet som de förtjänar.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att anta denna motion och implementeras den i kommande förhandlingar

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 68

Motionären är av uppfattningen att trepartsöverenskommelsen mellan Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna inte har fungerat, vilket bland annat har lett till brister i underhåll och kvalitet i bostäder i Stockholm. Motionären anser därför att förvaltningskvalitet behöver inkluderas i trepartsöverenskommelsen.

Beträffande förvaltningskvaliteten vill Förbundsstyrelsen uppmärksamma på att vi idag begär motförhandling om förvaltningskvalitet där vi anser att det är befogat och gynnar hyresgästerna. Som trepartsavtalet är utformat ska det ske i särskild ordning och inte blandas samman med de parametrar som ingår i den årliga förhandlingen. Bedömningen av förvaltningskvaliteten ska som alltid ske i nära dialog med berörda hyresgäster och på ett strukturerat och transparent sätt. Förbundsstyrelsen vill peka på att Trepartsöverenskommelsen bland annat är ett försök att hitta rimliga former för hur de årliga förhandlingarna ska bedrivas och är något som ska utvecklas.

Förbundsstyrelsen anser emellertid inte att att-satsen är formulerad på ett sådant sätt att det är tydligt vad ett beslut i enlighet med att-satsen skulle innebära, och föreslår därför att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 69 (# 101)

Motionen kommer ifrån: Eskilstuna

Förvaltning

I trepartsöverenskommelsen har man kommit överens om, att förvaltning inte ska ingå som en del av underlaget i de årliga hyresförhandlingarna utan att förvaltning i stället ska förhandlas separat. Konsekvenserna av det blir i sämsta fall att bolagen inte avsätter tillräckligt med medel till förvaltning.

Ändå är det just upplevda brister i förvaltning och underhåll, det som hyresgästerna påtalar vid områdesmöten kring hyresförhandlingar och frågeställningar – vad får vi för pengarna och uttrycker missnöje över höga hyreshöjningar, utan att deras livsmiljö förbättras.

Samtidigt är upplevelsen att bolagen i många fall inte känner sig bundna till överenskommelsen att förhandla kring förvaltning.

Dessutom är det oerhört omständligt att samla in tillräckligt med information från hyresgästerna, för att initiera separat förhandling om förvaltning.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Förbundet får i uppdrag att verka för att förvaltning ska ingå som underlag i de årliga hyresförhandlingarna.

Yttrande

Motionen antagen av Hyresgästföreningarna i Katrineholm/Vingåker, Strängnäs, Flen, Gnesta och Östra Sörmland.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 69

Motionären vill att förbundet får i uppdrag att arbeta för att förvaltning ska ingå i underlaget för de årliga förhandlingarna.

I nuvarande trepartsöverenskommelse är det som motionären beskriver skilda förhandlingar där förvaltningskvalitet påkallas separat från de årliga.

Förbundsstyrelsen har också uppmärksammat en del baksidor med att särskilja förvaltningskvalitet helt från de årliga och hantera det i särskild ordning, och bedömer det därför som rimligt att verka för att även förvaltningskvalitet ska påverka hyresnivåerna på ett mer direkt sätt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 70 (# 1)

Motionen kommer ifrån: Sandra Forslund

Hyresvärdar ska upprätta underhåll och investeringsplaner för varje hyresfastighet och göra dessa tillgängliga till sina hyresgäster för uppföljning och utvärdering.

Det sker många hyreshöjningar runt om i landet och mycket diskussioner om orsakerna och anledningarna till varför dessa behöver bekostas av hyresgäster efter många goda år av låga räntor och hög byggtakt för fastighetsägare. Ombyggnationer, standardhöjningar, underhåll är bara några av anledningarna. Som hyresgäst hela mitt liv har jag sällan sett effekten av "underhållet och investeringen" i mina egna hyresfastigheter men jag har ändå fått hyreshöjningar utan att kunna ifrågasätta varför då jag inte vetat vad som skulle göras när och som en person mot ett stort företag.

Malmö 2024-11-08

Sandra Forslund

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen ska arbeta för att det finns underhålls- och investeringsplaner för varje enskild hyresfastighet.
- att** Hyresgästföreningen ska arbeta för att dessa underhålls- och investeringsplaner görs tillgängliga för hyresgästerna i samband med hyresförhandlingarna.
- att** Hyresgästföreningen ska kontrollera efterlevnad av dessa vid hyresförhandling. Har något skjutits på eller ej utförts ska det finnas en god anledning till det eller så kan det utgöra anledning till att hyran inte ska höjas lika mycket det året.

Yttrande

Hyresgästföreningen Malmö Västra ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 70

Motionären vill säkerställa att underhåll och investeringar i hyresfastigheter planeras och genomförs på ett transparent och förutsägbart sätt och vill att hyresvärdar ska upprätta och dela underhålls- och investeringsplaner för varje enskild hyresfastighet med sina hyresgäster. Detta för att möjliggöra uppföljning och utvärdering av hyreshöjningar.

Förbundsstyrelsen förstår det motionären vill uppnå men menar att ett krav på underhålls- och investeringsplan för varje enskild fastighet skulle kräva allt för stora resurser från Hyresgästföreningen utan att hyresgäster med säkerhet skulle gynnas av det. Det bör dock så långt som det är möjligt finnas planer för hyresfastigheter.

Genom förhandlingsdelegationer, husombud och anställda arbetas det redan nu för att planer ska finnas och att de följs upp när de finns. Precis som motionären föreslår så kan underlåtelse att följa en beskriven plan utan goda skäl påverka hyresnivå eller vara skäl för Hyresgästföreningen att begära förhandling om förvaltningskvalitet. Därför menar förbundsstyrelsen att att-sats 2 och 3 bör anses besvarade.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1

att anse att-sats 2 och 3 besvarade.

Motion 71 (# 49)

Motionen kommer ifrån: Anette Nordström

Service i lägenheten bör ingå i hyran

Jag tycker att all service som hyresgästen behöver hjälp med i lägenheten, hyreslägenheten, borde ingå i hyran som rensning av rör och avlopp och om de blir stopp i avloppen hjälp med att ordna så avloppet fungerar bra. Ordna så kyl, frys och spis ugn fungerar bra och dusch och vatten och toalett mm fungerar. Bra när de behövs och rengöring av fönster med borde ingå i hyran. Den service som behövs för att lägenheten ska vara i bra skick att bo i. Så borde de vara i alla hyreslägenheter att all service ingår i hyran. De borde ni förhandla fram med dom som bestämmer i bostadsbolagen och privat ägda med.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att all service borde ingå i hyran för alla hyresgäster och de som bor i hyresrätterna i alla bostadsbolag och privata bostadsbolag de borde ni kunna förhandla fram med dom som bestämmer i bostadsbolagen och privatägda. Att all service i lägenheterna borde ingå i hyran. För att kunna bo bra.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motionen.

Idag har olika lägenheter, beroende på när, var och hur de är byggda, en viss standard på kök, badrum, uterum, och ytskikt. Hyresvärden ansvarar för att exv. spis, kyl och frys, toalett och dusch fungerar som de ska, men inte för skötsel såsom rengöring. Hyreslagen stipulerar rätt till underhåll av ytskikt, dvs golv, väggar och tak, med vissa intervall, såvida det inte finns en överenskommelse med Hyresgästföreningen om annat underhåll enligt exv. VLU och HLU. Att förhandla fram service i lägenheten såsom fönstertvätt, rensning av avlopp, och annan service vore dels svårt att kunna nå framgång med, och det skulle med 100 % innebära att hyresvärdarna vill ha betalt för denna service, dvs. högre hyra.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 71

Motionären menar att det ska vara lätt att bo i hyresrätt och att all service som hyresgästen behöver hjälp med i lägenheten ska finnas tillgänglig och ingå i hyran, oberoende om hyresrätterna är allmännyttigt eller privat ägda. Förbundsstyrelsen håller med motionären om att bo hyresrätt ska vara enkelt och innehålla ett stort mått av service.

Var gränsen går för vad fastighetsägaren/hyresvärden ska göra och vad som ligger på hyresgästen regleras i Hyreslagen och den rättspraxis våra domstolar tagit fram genom åren. Förenklat kan man säga att fastighetsägaren ansvarar för funktionerna och under-

håll i bostaden medan hyresgästens vårdplikt (enligt Hyreslagen) består i att bruka hyresrätten på rätt sätt och hålla den städad och ren.

Gränsdragningen mellan ansvaren är för de flesta hyresgäster rimlig idag och kan exemplifieras med motionärens uppräknade nyttigheter. Kyl, frys och spis/ugn ska fungera bra och krånglar något ska fastighetsägaren reparera eller byta ut vitvaran. Däremot är det hyresgästens ansvar att hålla vitvarorna rena och till exempel dra fram kyl/frys och dammsuga där bakom vid behov. På samma sätt är det hyresgästens ansvar att rensa avloppsbrunnen i duschen och vattenlåset under diskbänken men blir det stopp i avloppet därefter så övergår ansvaret på fastighetsägaren att ordna problemet.

Det går redan idag att komma överens med fastighetsägaren/hyresvärden om olika underhålls- och serviceavtal som går utöver lagens krav, men det går inte att göra generellt och överallt. Den här typen av avtal behöver förhandlas lokalt utifrån specifika behov och efterfrågan. Serviceboenden och andra specialboenden kan vara exempel på bostäder där en högre grad av service ingår i hyran men även "vanliga" hyresrätter kan omfattas av speciella avtal om service och lägenhetsunderhåll (HLU/VLU).

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 72 (# 5)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Enkäter till medlemmar som bor i privata fastigheter

Jag tycker att enkäter behöver göras därför att standarden i privata hyreshus ibland inte är de bästa. Det finns ju grundkrav av vad som ska finnas, bl a hiss, tvättstuga, förrådsutrymmen.

Tycker inte att det är ok att det är en generell hyressättning därför att boendestandarden är så varierande

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att enkäter ska göras för hyresgäster i privata fastigheter

att hänsyn måste tas i samband med hyresförhandlingar utifrån vilken boendestandard och förvaltningskvalité som finns

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 72

Motionären menar att standarden särskilt i privatägda hyresfastigheter inte alltid är den bästa i förhållande till de grundkrav som finns på bland annat hiss, tvättstuga och förrådsutrymmen. Motionären anser därför att Hyresgästföreningen bör skicka enkäter till medlemmar som bor i privata fastigheter, för att höra efter vilken standard som finns. Motionären ser problem med att den generella hyreshöjningen inte är differentierad utifrån den varierande boendestandard som finns.

Förbundsstyrelsen instämmer i att syftet med bruksvärdeshyran är att den ska spegla aktuell boendestandard. Förbundsstyrelsen anser att detta bäst uppnås genom så kallad systematiserad hyressättning, ett arbete som är prioriterat i förhandlingsverksamheten. Arbetet med att systematisera hyrorna sker på regional nivå utifrån de förutsättningar som finns lokalt. I arbetet kan ingå att skicka ut enkäter för att undersöka hyresgästernas värderingar.

Lägenheter kan också behöva besiktigas, för att hyran i förhandling ska kunna fördelas utifrån rätt bruksvärden. Förbundsstyrelsen noterar att vissa regioner har inlett ett arbete där bland annat värvare och anställda studenter hjälper förhandlarna med att besiktiga lägenheter. Beträffande särskilt enkäter skickar Hyresgästföreningen genom AktivBo vart femte år ut en stor enkät till tiotusentals hyresgäster. I år är det återigen dags för denna enkät som fångar upp hyresgästernas synpunkter och värderingar. Eftersom det redan idag skickas ut enkäter, anser Förbundsstyrelsen attsats ett vara besvarad. Av skälet att det i förhandlingar redan tas hänsyn till boendestandard och förvaltningskvalitet - med hjälp av bland annat besiktningar och enkätutskick, anser Förbundsstyrelsen även attsats två besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 73 (# 64)

Motionen kommer ifrån: Mats Johansson

Underhållskostnader för hyreslägenhet

Det har skapats en fullständigt ohållbar situation avseende de återkommande horribla krav från fastighetsägare om höjningar av hyror på 15 - 20 %. Naturligtvis är det omöjliga nivåer att genomföra och redan 4 - 5 % är för mycket då t ex höjning av pensioner inte ligger i närheten av dessa krav. En anledning som förs fram från fastighetsägare är det stora underhållsbehovet, som tyvärr verkar komma som en ren överraskning, vilket storligen förvånar. Löpande slitage i lägenheter måste till stor del gå att förutse och större åtgärder som utbyte av kök, våtutrymmen och stammar, bör vara relativt enkelt att planera inför. Medel tagna från hyresintäkterna för att åtgärda sådana insatser borde därför sedan många år vara avsatta från vinsterna hos fastighetsägarna.

Med en lagstadgad öronmärkt procentsats av hyresintäkterna, som avsätts för underhåll och reparationer, undanröjs därmed anledningen till att dessa orsaker skall räknas in i kraven för hyreshöjningar.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** verka för att en ändring införs i hyreslagen där det anges att en viss procent av hyran avsätts för framtida underhåll och reparationer. Storleken på denna procentsats bör förhandlas om i samråd med hyresgästföreningen.
- att** krav för hyreshöjningar pga underhåll och reparationer därför ej skall ingå i hyresförhandlingar, då medel för detta redan avsätts automatiskt.

Yttrande

Hyresgästföreningen i Örebro har valt att inte yttra sig över motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 73

Motionären vill att en lagstadgad procentsats av hyresintäkterna ska avsättas för framtida underhåll och reparationer, och att krav för hyreshöjningar på grund av underhåll och reparationer inte ska ingå i hyresförhandlingar eftersom medel för detta redan avsätts automatiskt.

Förbundsstyrelsen förstår vad motionären vill uppnå men anser inte att storleken i kronor eller procent för framtida underhåll och reparationer är en fråga för lagstiftaren att reglera. Det ligger på de förhandlande parterna. Det Hyresgästföreningen dock tycker borde lagstiftas om är en möjlighet för fastighetsägare att lägga undan pengar för framtida underhåll och reparationer i en underhållsfond, vilket idag inte är möjligt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Förhandling, renovering & ombyggnad

Motionerna 74–87 – Hyresförhandlingar, renovering och ombyggnad

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Hyresförhandlingar, renovering och ombyggnad* i blocket *Förhandling, renovering & ombyggnad*.

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

Motion 74 (# 133)

Motionen kommer ifrån: Frölunda

Avskaffa möjligheten att gå till skiljeman

De senaste årens chockhöjda hyror är tyvärr delvis resultatet av Hyresgästföreningens godkännande att möjligheten att gå till skiljeman tillkommit. Innan var parterna tvungna att sitta ner och komma fram till en lösning men sedan möjligheten att gå till skiljeman uppkommit så har det gång på gång utnyttjats av motparten genom att komma med skambud på hyreshöjningar och sedan sitta ut förhandlingarna och så snabbt som möjligt vända sig till skiljeman som ofta gjort att den procentuella hyreshöjningen hamnat mitt emellan skambudet och budet Hyresgästföreningen kommit med. Hyresförhandlingarna har blivit ett spel för gallerierna som skadat hyresgästernas förtroende för Hyresgästföreningen. Det borde vara uppenbart för alla att möjligheten att gå till skiljeman endast gynnar motparten och inte hyresgästerna, därför måste vi å det skyndsammaste förändra trepartsöverenskommelsen till att inte tillåta detta längre.

Motparten har bevisat att de inte har någon som helst skrupler inför att använda sådana metoder och har därför förbrukat vårt förtroende för dem som seriösa aktörer.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen omedelbart prioriterar frågan att häva möjligheten att gå till skiljeman
- att** Hyresgästföreningen tillsätter en arbetsgrupp som aktivt arbetar för att häva möjligheten att gå till skiljeman

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 74

I motionen föreslås att Hyresgästföreningen ska verka för att ta bort möjligheten att hänskjuta tvister om årlig hyreshöjning till skiljeman samt att det tillsätts en arbetsgrupp med ansvar för detta arbete.

Förbundsstyrelsen håller till stor del med om den problematik kring skiljemannaförfarandet som beskrivs i motionen. Möjligheten att hänskjuta tvist om årlig hyreshöjning infördes den 1 januari 2023 genom ändringar i hyresförhandlingslagen och införandet av lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar. För att skiljeman ska kunna avgöra en tvist krävs det att de förhandlande parterna har överenskommit i förhandlingsordningen att tvist om årlig hyreshöjning får avgöras av särskild skiljeman. Merparten av våra förhandlingsordningar med privata hyresvärdar innehåller en dylik skiljemannaklausul.

Lagändringarna ovan gjordes mot bakgrund av att det saknades möjlighet att, i likhet

med Hyresmarknadskommitténs tvistelösning för allmännyttan, avgöra tvister om årliga hyreshöjningar hos "privaten" genom skiljeförfarande. Hyresgästföreningen driver ett aktivt arbete mot politik, hyresvärdar och hyresvärdarnas ombud för att se till att intentionerna bakom lagstiftningen följs. Lagstiftningen är ny och den första tillämpningen har skett i ett svårt ekonomiskt läge. Det behövs mer tid för att utvärdera lagstiftningen innan det går att ta ställning till om lagstiftningen behöver ändras eller helt rivas upp.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 75 (# 146)

Motionen kommer ifrån: Västra

Avskaffa möjligheten att gå till skiljeman

De senaste årens chockhöjda hyror är tyvärr delvis resultatet av Hyresgästföreningens godkännande att möjligheten att gå till skiljeman tillkommit. Innan var parterna tvungna att sitta ner och komma fram till en lösning men sedan möjligheten att gå till skiljeman uppkommit så har det gång på gång utnyttjats av motparten genom att komma med skambud på hyreshöjningar och sedan sitta ut förhandlingarna och så snabbt som möjligt vända sig till skiljeman som ofta gjort att den procentuella hyreshöjningen hamnat mitt emellan skambudet och budet Hyresgästföreningen kommit med. Hyresförhandlingarna har blivit ett spel för gallerierna som skadat hyresgästernas förtroende för Hyresgästföreningen. Det borde vara uppenbart för alla att möjligheten att gå till skiljeman endast gynnar motparten och inte hyresgästerna, därför måste vi å det skyndsammaste förändra trepartsöverenskommelsen till att inte tillåta detta längre.

Motparten har bevisat att de inte har någon som helst skrupler inför att använda sådana metoder och har därför förbrukat vårt förtroende för dem som seriösa aktörer.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen bestämmer att möjligheten att gå till skiljeman skall tas bort

att Hyresgästföreningen omedelbart prioriterar första att-satsen genom att tillsätta en arbetsgrupp som aktivt arbetar för att häva möjligheten att gå till skiljeman

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 75

I motionen föreslås att Hyresgästföreningen ska verka för att ta bort möjligheten att hänskjuta tvister om årlig hyreshöjning till skiljeman samt att det tillsätts en arbetsgrupp med ansvar för detta arbete.

Förbundsstyrelsen håller till stor del med om den problematik kring skiljemannaförfarandet som beskrivs i motionen. Möjligheten att hänskjuta tvist om årlig hyreshöjning infördes den 1 januari 2023 genom ändringar i hyresförhandlingslagen och införandet av lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar. För att skiljeman ska kunna avgöra en tvist krävs det att de förhandlande parterna har överenskommit i förhandlingsordningen att tvist om årlig hyreshöjning får avgöras av särskild skiljeman. Merparten av våra förhandlingsordningar med privata hyresvärdar innehåller en dylik skiljemannaklausul.

Lagändringarna ovan gjordes mot bakgrund av att det saknades möjlighet att, i likhet med Hyresmarknadskommitténs tvistelösning för allmännyttan, avgöra tvister om årliga hyreshöjningar hos "privaten" genom skiljeförfarande. Hyresgästföreningen driver ett aktivt arbete mot politik, hyresvärdar och hyresvärdarnas ombud för att se till att intentionerna bakom lagstiftningen följs. Lagstiftningen är ny och den första tillämpningen har skett i ett svårt ekonomiskt läge. Det behövs mer tid för att utvärdera lagstiftningen innan det går att ta ställning till om lagstiftningen behöver ändras eller helt rivas upp.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 76 (# 139)

Motionen kommer ifrån: Norra Skåne

Uppsägning av förhandlingsordningar/ökat hyresgästinflytande vid förändring av villkor i förhandlingsordningen

Med anledning av att lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva

hyresförhandlingar trätt i kraft den 1 januari 2023 tecknades mellan Sveriges Fastighetsägare och Hyresgästföreningen ett avtal om en ny mall för förhandlingsordningar, med in-

förändret av en skiljemannaklausul. Samma lösning har, med få undantag, därefter tillämpats på de fastighetsägare som begärt detta. Så kallade trepartsförhandlingsordningar har tecknats, där både lagfaren ägare samt ombud för denne blir Hyresgästföreningens motpart.

Sedan klausulen infördes har nära nog samtliga förhandlingar som medgett skiljeman lämnats till skiljeman för rekommendation. Skiljemannens rekommendation är bindande parterna emellan och utfallet har blivit betydligt högre än på orten kollektivt förhandlade hyror. Skiljemannaförfarandet har blivit en genväg till hyreshöjning på högre nivåer och därtill retroaktiva hyreshöjningar. Bruksvärdet sätts ur spel, då skiljemans rekommendation även kommit att omfatta av fastighetsägaren egensatt hyra. De systematiska hyres-sättningsprojekten tappar sin legitimitet på de orter där parterna byggt upp och genom åren förvaltat dessa projekt.

Systemet har lett till att en stor del av fastighetsägarna på privatsidan lämnar förhandlingsbordet utan konkret förhandlingsvilja och tar snabbaste spåret till skiljeman. Kostnaden för skiljeman uppgår i dagsläget till ett antal miljoner kronor, en kostnad som är avdragsgill för Fastighetsägarna men inte för Hyresgästföreningen.

Genom att säga upp trepartsförhandlingsordningarna och istället teckna tvåpartsförhandlingsordningar utan skiljemannaklausul säkras bruksvärdesprincipen och hyresgästerna ges större inflytande över hyresjusteringarna genom förtroendemannaledets medverkan.

Många hyresgäster upplever att möjligheten att påverka innehållet och villkoren i förhandlingsordningen inte är tillräcklig. Hyresgästinflytandet och konsumentskyddet har kraftigt urholkats med den nya lagstiftningen om skiljeman. Motionen avser att öka hyresgästinflytandet genom att berörda hyresgäster får ta ställning till de föreslagna nya villkoren i förhandlingsordningen.

Mot bakgrund av ovan yrkar vi i första hand att förbundsstämman beslutar

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** trepartsförhandlingsordningar ska sägas upp för att istället ersättas med tvåpartsförhandlingsordningar
- att** hyresgästerna i berörda fastigheter ska få inflytande över huruvida en förhandlingsordning ska innehålla en skiljemannaklausul eller inte, innan en förhandlingsordning tecknas eller omtecknas.

Yttrande

Regionstyrelsen i norra Skåne ställer sig bakom motionen i sin helhet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 76

Motionären påpekar att väldigt många förhandlingar med medlemsföretag i Fastighetsägarna slutar i ett skiljemannaavgörande. Genom att säga upp trepartsförhandlingsordningarna och istället teckna tvåpartsförhandlingsordningar utan skiljemannaklausul menar motionären att bruksvärdesprincipen säkras och hyresgästerna ges större inflytande över hyresjusteringarna genom förtroendemannaledets medverkan.

Förbundsstyrelsen vill påminna om att Hyresgästföreningen för närvarande har ett avtal med Fastighetsägarna och indirekt med deras medlemsföretag, att teckna treparts förhandlingsordningar med skiljeman i enlighet med en gemensamt framtagna mall. En förhandlingspart kan därför inte ensidigt avgöra vilken typ av förhandlingsordning som ska gälla för enskilda hus eller fastighetsägare. Skulle det vara så att en enskild fastighetsägare vill skriva en tvåparts förhandlingsordning kan det göras, och görs redan i stor utsträckning. Enskilda hyresgäster är heller inte part i en förhandlingsordning och har därför inte möjlighet att själva bestämma vilka villkor som ska gälla.

Förbundsstyrelsen anser dock att det även fortsatt är viktigt att vara lyhörd för hyresgästernas inställning till förhandlingsordning men att det även finns andra faktorer att ta hänsyn till. Sådana faktorer är att lokala förutsättningar ska råda och att förutsättningar för att säga upp alla trepartsförhandlingarsordningar därmed kan saknas. Därför anser förbundsstyrelsen att attsats ett ska avslås. Hyresgästernas inflytande kan vidare ske genom att förtroendevalda involveras, vilket innebär att inte alla hyresgäster behöver tillfrågas enskilt i varje ärende. Att förtroendevalda förhandlingsdelegater involveras i förhandlingsverksamheten anser förbundsstyrelsen vara tillräckligt, och att att-sats två därför ska avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 77 (# 84)

Motionen kommer ifrån: Anders Hansen

Förutsättningarna för förhandlingsordning.

En viktig uppgift i strävan att garantera alla hyresgästers inflytande, gemenskap och trygghet i boendet är hyresgästföreningarnas arbete i samverkan med regionerna att uppnå avtal om förhandlingsordning med hyresvärdar/fastighetsägare. Det underlättar

dialogen med berörda medlemmar och hyresgäster om förutsättningarna är tydliggjorda om vad som gäller för att uppfylla villkoren för avtal om förhandlingsordning, där sådan saknas.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att ge förbundsstyrelsen uppdraget att utarbeta anvisningar om vilka formella förutsättningar som gäller för att uppfylla villkoren för avtal om förhandlingsordning.

Yttrande

Föreningsstyrelsen Aneby/Nässjö ställer sig bakom motionen.

Regionstyrelsen ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 77

Motionären menar att en förhandlingsordning är det som garanterar alla hyresgästers inflytande, gemenskap och trygghet i sitt boende. Det behöver utarbetas anvisningar till de lokala föreningarna och regionerna om vilka formella regler som gäller och på vilka sätt de lättare kan uppnå avtal om förhandlingsordning med hyresvärdar/fastighetsägare.

Förbundsstyrelsen anser att en förhandlingsordning är grunden i vårt kollektiva förhandlingssystem och som motionären beskriver en viktig del i hyresgästers trygghet och inflytande. De formella förutsättningarna för en förhandlingsordning beskrivs ingående i lagstiftningen och behöver därför inte utredas.

Hyresförhandlingslagen kan ses som en konsumentskyddslag men det är alltid hyresgästerna som själva bestämmer om de vill ha en förhandlingsordning eller omfattas av en förhandlingsordning.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 78 (# 66)

Motionen kommer ifrån: Mats Johansson

Obligatorisk förhandlingsordning

Många fastighetsägare undviker att upprätta en förhandlingsordning med hyresgästföreningen. Detta ger många gånger ett felaktigt och orättvist resultat vid hyreshöjningar då hyresvärden sätter sina egna nivåer på höjningarna. Kravet om att förhandling om höjd hyra skall ske med varje enskild hyresgäst fungerar inte i praktiken, utan oftast blir hyresgästen upplyst om den nya hyran i form av ett nytt belopp på hyresfakturan. Gör då hyresgästen misstaget att betala det nya beloppet så anses den nya hyran ha godkänts. Hyresgästen får anses vara i beroendeställning gentemot hyresvärden och törs många gånger inte göra annat än att godkänna den nya hyran med risk för repressalier från hyresvärden.

Med ett regelverk som säger att vid uthyrning av bostad, förråd, parkering, o.s.v till privatperson skall förhandlingsordning med hyresgästföreningen upprättas. Därmed kommer man till stor del till rätta med ovanstående problem där hyresgäster blir livegna gentemot hyresvärdar och man uppnår en mer jämlik och rättvis hyressättning över hela marknaden.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att verka för en ändring i hyreslagen om att vid uthyrning av objekt till privatperson, oavsett art, skall förhandlingsordning mellan fastighetsägare/uthyrare och hyresgästföreningen upprättas.

Yttrande

Hyresgästföreningen i Örebro har valt att inte yttra sig över motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 78

Motionären menar att det oftast blir ett felaktigt och orättvist resultat vid hyreshöjningar då det saknas förhandlingsordning och hyresvärden ensidigt dikterar hyreshöjningen. Motionären vill därför att Hyresgästföreningen verka för en ändring i hyreslagen så att det blir obligatoriskt med förhandlingsordning vid uthyrning av bostad, förråd, parkering, och så vidare, till privatpersoner.

Förbundsstyrelsen håller med om att styrkeförhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst är precis som motionären beskriver ojämlik, där hyresgästen regelmässigt är den svagare förhandlingsparten.

Det svenska förhandlingssystemet bygger dock på avtalsfrihet där varje hyresgäst själv bestämmer hur de vill att hyran ska förhandlas. Hyresförhandlingslagen, som kan ses

som en konsumentskyddslag, reglerar på vilka sätt det kan skapas kollektiva hyresförhandlingar i ett hus genom en så kallad förhandlingsordning.

Finns det en majoritet av de boende som vill ha en förhandlingsordning i huset så går det att tvinga igenom införandet även mot hyresvärdens vilja, via en prövning i Hyresnämnden.

Förbundsstyrelsen anser att nuvarande lagstiftning i fråga om förhandlingsordning är en tillräckligt bra avvägning mellan avtalsfrihet och möjlighet för hyresgäster att organisera sig och få till kollektiva hyresförhandlingar. Som medlem i Hyresgästföreningen kan man även utan förhandlingsordning i huset få enskilt biträde i hyresförhandlingarna.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 79 (# 166)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Burlöv/Lomma/Staffanstorp

Stoppa de orimliga hyresökningarna för standardåtgärder!

Så kallade tillägg för standardökningar är orimligt höga.

Text köksluckor har från början haft ett hyrestillägg under en begränsad tid (ca 20 år) med en summa som ungefär motsvarar kostnaden för desamma. Numer är hyrestillägget betydligt större (återbetalningstid på ca 7 år) samt inbakat i hyran som gör att summan ökar med den procentsats som hyran ökar. Det gör att hyresgästen får betala orimliga summor samtidigt som hyresvärden slipper underhållskostnad för ommålning/sprutlackering.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen gör en inventering om hur stor merkostnaden egentligen är för dessa s k standardökningar. Idag betalar hyresgästen hela kostnaden när man bara borde betala för merkostnaden.

Yttrande

Föreningsstyrelsen Burlöv/Lomma/Staffanstorps stödjer motionen enligt styrelsebeslut 2025-02-17 och skickar den till förbundsstämman som sin egen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 79

Motionären beskriver att hyreshöjningar med anledning av standardhöjande åtgärder har varit tidsbegränsade men att de numera är eviga och höjs i samband med att årlig hyreshöjning sker. Motionären vill att det görs en inventering om hur stor merkostnaden är för de standardhöjande åtgärderna.

Förbundsstyrelsen vill betona att underhåll ingår i hyran och att standardhöjande åtgärder innebär en höjd standard och därmed ett högre bruksvärde. En höjning av standard är som huvudregel permanent och då är även hyreshöjningen det. Det förekommer förhandlingar som resulterar i permanenta höjningar som även höjs med årlig justering men det sker även förhandlingar där höjningen är tidsbegränsad och/eller ligger utanför den ordinarie hyran. I sistnämnda fall följer standardhöjningen inte med den årliga höjningen. Förbundsstyrelsen menar att det är bra om standardhöjningar kan separeras från att påverkas av årlig höjning. Men det behöver vara en fråga för de lokala parterna att förhandla om. Eftersom regionerna hanterar den här frågan är behovet av en inventering en regional fråga. Nyttan med att göra en nationell inventering är enligt förbundsstyrelsen förklarande i förhållande till den arbetsinsats som skulle krävas.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 80 (# 150)

Motionen kommer ifrån: Regionstyrelserna i Södra Skåne, Norra Skåne och Stockholm

Förankring av nationella förhandlingar

Förbundet har enligt stadgarna i uppgift att "Genom överenskommelser med motpartens organisationer underlätta regionernas förhandlingsarbete".

Under 2022 implementerades trepartsöverenskommelsen, som avtalats mellan riksförbundet, allmännyttan och fastighetsägarföreningen. Tanken var att skapa goda förutsättningar för den årliga hyresjusteringen genom att ge de lokala parterna konkreta

verktyg för de lokala förhandlingarna.

Timingens på trepartsöverenskommelsen visade sig ganska snart inte vara den bästa. Inflationskrisen och de enormt höjda räntorna som drabbade landet gjorde tillämpningen av modellen mycket svår. Samtidigt finns det aspekter av modellen som, oberoende av det ovan nämnda, varit svåra för de lokalt förhandlande parterna att hantera.

Framtida överenskommelser som styr de lokala förhandlingarna behöver i högre grad än tidigare vara förankrade i vår förhandlingsorganisation. Detta gäller såväl innan och under förhandlingar med motparten som vid implementering av förhandlingsresultaten.

Med tanke på det utbyggda arbetet med nationella och regionala utskott bör förhandlingsutskotten vara naturliga forum för denna förankring. Rimligtvis kan man samla alla utskotten för diskussion.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** nationella förhandlingar som styr lokala förhandlingar ska föregås av samråd med regionala förhandlingsutskott eller representanter därifrån.
- att** det nationella förhandlingsutskottet regelbundet samråder med regionala förhandlingsutskott om aktuella förhandlingsfrågor.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 80

Motionären föreslår att nationella förhandlingar som påverkar lokala förhandlingar ska förankras genom samråd med regionala förhandlingsutskott för att förbättra förhandlingsprocessen och hanteringen av förhandlingsresultat.

Förbundsstyrelsen tycker precis som motionären att nationella förhandlingar och överenskommelser ska föregås av en bred förankring. Trepartsöverenskommelsen förhandlades under flera år och förankrades i organisationen genom bland annat en referensgrupp med förtroendevalda och anställda från både förbund och regioner. Vid den tiden fanns varken nationellt förhandlingsutskott eller regionala förhandlingsutskott. Med förhandlingsutskott på regional och nationell nivå på plats ser förbundsstyrelsen det som självklart att nationella förhandlingar och aktuella förhandlingsfrågor hanteras i enlighet med motionen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** bifalla motionen.

Motion 81 (# 52)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Rimlig hyra

I många kampanjer och forum lyfter vi som organisation begreppet Rimlig hyra.

Det är ett bra begrepp men vi behöver ha en gemensam tolkning i Hyresgästföreningen på vad det i praktiken innebär, så att vi kan använda det vid möten med hyresgäster, politiker och fastighetsägare.

För vissa politiker, fastighetsägare och allmännyttiga bolag gör egna tolkningar av att det skulle innebära att en rimlig hyra är en hyra som täcker kostnader för drift och underhåll.

När vi inte är tydliga och inte har material som förklarar vad vi som organisation anser är en rimlig hyra, försvårar det lokala arbetet med att påverka politiker, informera hyresgäster och ta striden för rimliga hyror!

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att organisationen klargör vad en rimlig hyra är.

att organisationen tar fram ett enkelt material för vad en rimlig hyra är.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 81

Motionären anser att begreppet rimlig hyra är otydligt. Hyresgästföreningen använder enligt motionären ofta begreppet i kampanjer samt i möten med politiker, fastighetsägare och andra hyresgäster. Eftersom begreppet rimlig hyra tolkas på olika sätt av olika aktörer anser motionären att begreppet behöver förtydligas. Motionären önskar även att Hyresgästföreningen tar fram ett material som definierar begreppet rimlig hyra, i syfte att bättre kunna påverka politiker och informera hyresgäster lokalt.

Förbundsstyrelsen menar att begreppet rimlig hyra kan ha olika betydelser beroende på sammanhang. En rimlig nyproduktionshyra är inte samma sak som en rimlig bruksvärdes- eller ombyggnadshyra, och inte heller samma sak som en rimlig hyreshöjning. Begreppet rimlig hyra rymmer emellertid idag inom förhandlingsverksamhetens övergripande mål om att hyran inte ska överstiga 25 procent av disponibel inkomst. En rimlig hyresutveckling ska därutöver på sikt inte överstiga utvecklingen av konsumentprisindex, KPI. Förbundsstyrelsen anser därför att rimlig hyra är väl definierat och att det saknas skäl för att ta fram något material.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2.

Motion 82 (# 36)

Motionen kommer ifrån: Leif Röör

Hyresförhandling

Jag vill att hyresförhandlare inte ska gå in i hyresförhandling med vetskap om att det blir en hyreshöjning, som motbud till motparten ska det från hyresgästföreningen vara ett nolltid.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att varje hyresförhandling skall utgå från 0 kronors höjning

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motionen

Motionären har skrivit en kort motion som föreningsstyrelsen inte tycker följer dom krav man kan ställa på en motion. Vi saknar en motivering och ett underlag med bakgrund och problembeskrivning. Styrelsen anser därför motionen vara ofullständig.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 82

Motionären önskar att Hyresgästföreningens förhandlare inte ska förutsätta att det blir någon höjning i den årliga hyresförhandlingen och därför endast lämna nollbud.

Förbundsstyrelsen påminner om att Hyresgästföreningen har undertecknat en trepartsöverenskommelse med Sveriges Allmännytt och Fastighetsägarna Sverige. Detta innebär att vi har ett avtal om underlag för de årliga förhandlingarna som vi måste och vill följa. Avtalet innebär inte att vi är förhindrade att lämna nollbud. Där det är motiverat kan därför förhandlingsdelegationerna och förhandlingsledarna lägga nollbud. För att vi ska kunna säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling och vara en trovärdig förhandlingspart är det däremot inte rimligt att starta alla förhandlingar med att föreslå att hyran inte ska höjas alls. Det är en grundbult i förhandlingssystemet att förhandlingar, oavsett sort, utgår från lokala förutsättningar (till exempel kostnader på orten och jämförelser av hyresnivåer inom en ort men inte mellan orter). I förhandlingar är det en styrka att kunna anpassa sig efter ortsvisa och områdesvisa förutsättningar. Det möjliggör att hyran kan utvecklas på ett sätt som gör att hyresvärdar har råd att ta hand om underhåll och daglig

förvaltning vilket även gynnar hyresgäster. Att på övergripande nivå bestämma en gemensam ingång för alla förhandlingar flyttar makt från den lokala nivån. Att varje hyresförhandling ska utgå från noll kronors höjning riskerar att leda till tvister som hade kunnat undvikas vilket i sin tur riskerar leda till högre hyror och sämre villkor än vad vi nu kan förhandla fram.

Förbundsstyrelsen vill också uppmärksamma att Hyresgästföreningens förhandlingsverksamhet årligen ändå sparar miljarder åt landets hyresgäster. I förhandlingen om 2025 års hyra beräknas förhandlarna ha sparat 6,6 miljarder i uteblivna hyreshöjningar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 83 (# 105)

Motionen kommer ifrån: Norrmalm

Miljö och resurser

Undertecknandet med kontaktuppgifter ska publiceras med motionen.

MILJÖ OCH RESURSER

Vi anser att Hyresgästföreningen HGF ska kräva att följande aspekter tas med och redovisas vid förvaltning, underhåll, upprustning, renovering och ombyggnad samt vid all nybyggnad.

Det ska ingå i våra krav vid överenskommelser, förhandlingar och hyressättning.

Vi ska kräva att följande aspekter beaktas långsiktighet, hållbar och materiell varsamhet, skonsam renovering, miljöhänsyn och social hållbarhet. För detta ska ingen extra hyra kunna tas ut, men om detta inte följs så ska heller inte full ersättning få tas ut.

Det ska kunna gå att jämföra och utvärdera olika åtgärder ur dessa aspekter.

Om detta uppfylls så ska det premieras, om det inte uppfylls så ska det inte gå att få full ersättning.

T.ex om fullt fungerande kök som hyresgästerna i ett samråd vill ha kvar och som tekniskt sett skulle gå att rädda, om det ändå rivs ut så ska inte en högre hyra kunna tas för de nya köken.

HGF Norrmalm hgf.norrmalm@gmail.com, 08-24 84 42

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att se över hur HGF ska kunna få in att fler aspekter att ingå i fastighetsskötsel och förvaltning. Såsom t.ex högre krav på långsiktighet, miljöhänsyn, resurs och materialbesparing samt social hållbarhet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 83

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska kräva att ett hållbarhetsperspektiv i form av materiell varsamhet, skonsam renovering, miljöhänsyn och hänsyn till hyresgästers förutsättningar beaktas vid alla fastighetsrelaterade åtgärder utan att extra hyra tas ut, och att full ersättning inte ges om dessa krav inte uppfylls.

Hållbarhetsperspektiv i förhandlingarna är en prioriterad fråga för Hyresgästföreningen. I det program för klimat och boende som fastställdes på förbundsstämman 2023 finns ställningstaganden gällande klimatfrågor i bostadssektorn, i förvaltningen, vid renovering och gällande cirkulär ekonomi i förvaltning och vid renovering. Att som fastighetsägare iaktta ett hållbarhetsperspektiv i fastighetsförvaltningen behöver inte betyda att extra hyra ska tas ut och underlåtelse att iaktta hålla en god förvaltning skulle kunna leda till nedsatt hyra eller motivera krav på sänkt hyra. Hyresgästföreningen jobbar redan idag med att premiera hållbar fastighetsförvaltning. Det sker bland annat genom att internt och med motparter jobbar för att utveckla förhandlingssystemet i form av överenskommelser och rekommendationer om vad god förvaltningskvalitet är och hur tillämpningen av bruksvärdessystemet kan förändras för att på ett bättre sätt premiera hållbar fastighetsförvaltning. Därför menar förbundsstyrelsen att motionen bör anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 84 (# 24)

Motionen kommer ifrån: Anna Ekström

Skärp arbetet för bättre byggnadsvård och mot "köp-och-släng"

I dag får fastighetsägare höja hyran om de vidtar åtgärder i stil med att byta ut ett äldre kvalitetskök mot ett nytt och i grunden sämre kök. Samtidigt saknas tillräckliga incitament att underhålla husens material i god tid. Resultatet har blivit att anställda som vill göra karriär premieras om de lyckas höja hyrorna genom "köp och släng"-åtgärder.

Se Lundamodellen för ett exempel på att Hyresgästföreningen gått med på detta.

Ett konkret detaljexempel: LKF kommer om ca tio år att renovera huset jag bor i. Enligt deras representant innebär detta bland annat att platsbyggda skåp av god kvalitet ersätts med nya modulsåp. Det arbetet utför företaget gärna, men de vill inte måla om inuti skåpen trots att åtgärden vore billigare och är den enda som behövs för att skåpen ska bli som nya igen. Skälet är som sagt att de inte får höja hyran för att underhålla skåpen, men de får höja hyran för att byta ut dem.

Detsamma gäller åtgärder på själva byggnaden. Till exempel behöjde huset jag bodde i tidigare stötta upp för att hejda allvarliga sättningar, detta enligt en expert vi hyresgäster anlitat. Fastighetsägaren har inte vidtagit åtgärden trots att det gått 15 år sedan inspektionen och sättningarna förvärrats. Det verkar som om man hellre låter huset falla helt, bygger nytt och därmed höjer hyresinkomsterna.

Sådant kortsiktigt vinsttänkande är otidsenligt, dåligt för hyresgästerna och, i ett längre perspektiv, dåligt för alla eftersom resurser går åt i onödan och vår miljö, inklusive klimatet, tar skada. När hyresgästerna så görs fattigare, resurserna blir färre, miljön sämre och samhällsgemenskapen därmed blir svagare tar förstås också bostadsbolagens ekonomi skada.

Därför är det viktigt att Hyresgästföreningen lyckas med arbetet för byggnadsvård och mot "köp-och-släng"-modellen. Föreningen behöver skärpa sina argument och anstränga sig hårdare för att nå det målet, till exempel via debattartiklar i tidningar och information via sociala medier. Vi behöver ett starkt socialt och politiskt tryck för att få fastighetsförvaltningen att verka för ett gott samhälle anpassat efter vår tids verklighet.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** omförhandla överenskommelser som premierar "köp-och-släng"-modellen.
- att** skärpa ansträngningarna för byggnadsvård och mot "köp-och-släng"-relaterade hyreshöjningar.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 84

I motionen beskrivs att renoveringar av hyresfastigheter ofta inte görs utifrån vad som är bäst för fastigheten, hyresgäster eller miljö utan att de åtgärder väljs som genererar störst hyreshöjning. Hyresmodeller och tillämpning av bruksvärdet i förhandlingar anges som skäl till att det saknas incitament för att renovera hållbart. Motionären vill att Hyresgästföreningen skärper sina ansträngningar för byggnadsvård och mot "köp-och-släng"-modellen, samt omförhandlar överenskommelser som premierar sådana åtgärder.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på att det behöver finnas incitament för att renovera hållbart och att det inte ska vara mer lönsamt att renovera på ett ohållbart sätt. På förbundsstämman 2023 fattade stämman beslut om ett klimat och boendeprogram. I det programmet finns bland annat ett ställningstagande om att vid renovering ska aldrig material och utrustning slentrianmässigt bytas ut. Frågan är alltså prioriterad. Det har även påbörjats ett dialogarbete med de största fastighetsägarna i landet om hur vi ska kunna utveckla bruksvärdessystemet så att det premierar hållbara förhandlingar och motverkar onödiga renoveringar. Förbundsstyrelsen är övertygad om att ansträngningarna för att få till hållbara renoveringar kan och bör skärpas.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att bifalla att-sats 2.

Motion 85 (# 156)

Motionen kommer ifrån: Solna

Renovera varsamt - för allas skull

I Sverige, såsom på många håll i världen, pågår renoveringar av bostäder som bl a har till syfte att höja hyrorna så mycket som möjligt. Det är en av strategierna hos många hyresvärdar för att tjäna stora pengar på hyresgästerna.

För att göra dessa omfattande renoveringar/ombyggnader måste de boende ofta evakueras, vilket är påfrestande för många. Då behövs evakueringslägenheter som kan hyras ut utan besittningsskydd, och snabbt kan friställas när renovering väntar. Till detta krävs tillstånd av Hyresnämnden. Då omfattningen är stor ges tillstånd till de flesta ansökningar utan kontroll av behovet. Det i sin tur leder till att många, särskilt ungdomar, får ett osäkert boende utan besittningsskydd och till stor omsättning på hyresgäster samt en utökad möjlighet för hyresvärdarna att bedriva hotellverksamhet i stället för

normal uthyrning, men också till alltfler "lydiga" hyresgäster.

För att maximera hyran krävs maximala renoveringar vilket gör att inredning av god standard rivs och ersätts i onödan, emellanåt av inredning med lägre standard än tidigare. Det blir också en mycket omfattande påverkan på miljö och klimat. Det är samhällsekonomiskt slöseri.

Eftersom många hyresgäster inte klarar den nya hyran efter renovering så måste många flytta. Det är inte OK och ett sätt att runda hyreslagen och en direkt kränkning av människor som i alla år skött sig och betalat sin hyra.

Tillvägagångssättet måste stoppas. Det finns säkert många vägar, men en striktare lagstiftning är av nöden bland annat en självklar rätt till samråd vid alla större renoveringar som påverkar hyran eller påtagligt påverkar nyttjandet av bostaden.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att förbundet gör allt för att få bort avarterna i denna hantering

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 85

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska arbeta för att stoppa omfattande renoveringar som syftar till att höja hyrorna och tvingar hyresgäster att flytta, samt införa striktare lagstiftning och rätt till samråd vid större renoveringar.

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning om vikten av att renoveringar genomförs på ett varsamt sätt. Renoveringar ska inte bidra till osäkra bostadsförhållanden eller genomföras utan att hänsyn tas till miljö och klimat. Med bland annat det i åtanke fattade stämman beslut om ett klimat- och boendeprogram där Hyresgästföreningens syn på miljö och boende presenteras. Redan nu pågår det därför ett aktivt arbete med att förmå hyresvärdar att renovera mer varsamt. För miljöns skull och för hyresgästernas skull. Motionärens att-sats är dock för otydlig för att motionen ska kunna bifallas eller anse som besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 86 (# 154)

Motionen kommer ifrån: Solna

Motion om korttidskontrakt

Korttidskontrakt har ursprungligen använts för ett sakligt behov av evakueringslägenheter vid renoveringar och ombyggnationer. Tidigare var detta ovanligt, då renoveringar och stambyten ofta genomfördes med kvarboende hyresgäster. Det förändrades när hyresvärdar systematiskt började totalrenovera lägenheter i syfte att höja hyrorna kraftigt och därmed maximera sina vinster.

I dag beviljar hyresnämnden korttidskontrakt i stor omfattning utan att kontrollera det faktiska behovet. Hyresnämnden ställer inte ens krav på att fastighetsägaren visar att det föreligger ett verkligt behov. Detta resulterar i en stor och växande grupp hyresgäster som saknar trygghet och inflytande. Dessa hyresgäster tvingas acceptera hyresvärdens skrivelser kring orsak för avstående från besittningsskydd, vilket skapar en maktobalans till hyresvärdarnas fördel.

Särskilt utsatta är unga hyresgäster som tvingas leva i ständig ovisshet. De har ingen möjlighet att planera sin framtid och vågar inte ställa krav av rädsla för att förlora sitt boende. Många hoppas på att deras korttidskontrakt, som förlängs månadsvis, ska övergå i ett permanent hyreskontrakt efter fyra år, men blir regelmässigt uppsagda.

I ett aktuellt fall valde en av våra medlemmar att bestrida sin uppsägning, då hon ansåg att hyresvärden varken hade ett omedelbart behov av lägenheten för evakuering av boende från planerade renoveringsprojekt eller hade sagt upp hennes kontrakt enligt avtalade villkor. Hyresvärden svarade med att stämma henne för avhysning, och målet hamnade i tingsrätten.

Medlemmen har lagt fram en omfattande bevisuppgift som visar att hyresvärden systematiskt använder korttidskontrakt. Som en följd av detta har hyresvärden förhalat rättsprocessen och fått anstånd att skjuta upp huvudförhandlingen i ytterligare ett halvår. Den förlängda processen medför betydande ombudsarvoden, och medlemmen tvingas själv stå för samtliga kostnader. Vid en förlust måste hon dessutom betala motpartens rättegångskostnader – summor som kan bli mycket höga och som inte helt täcks av försäkringar.

Denna situation innebär i praktiken att hyresgäster saknar möjlighet att få sin sak rättsligt prövad. Förfarandet är djupt odemokratiskt och orättvist.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen uppmärksammar problematiken kring korttidskontrakt och kräver att lagen ändras så att hyresnämnden genomför en noggrann behovsprövning innan sådana kontrakt beviljas,
- att** Hyresgästföreningen motarbetar överdrivna renoveringar som leder till behov av korttidskontrakt,

att Hyresgästföreningen snarast verkar för att tvister kring korttidskontrakt och avstående från besittningsskydd ska hanteras i hyresnämnden utan kostnad för den enskilde hyresgästen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 86

Motionären uppger att antalet korttidskontrakt som avser evakueringslägenheter har ökat sedan hyresvärdar systematiskt började totalrenovera lägenheter för att kunna höja hyran. Detta drabbar särskilt unga som hoppas på ett permanent kontrakt men som enligt motionären i stället regelmässigt blir uppsagda. I rättstvister får hyresgästen själv få stå för samtliga kostnader såsom betydande ombudsarvoden. Motionären vill därför att Hyresgästföreningen verkar för en lagändring som ökar hyresnämndens undersökningsskyldighet i behovsprövningen samt arbetar för att minska behovet av korttidskontrakt och för att förverkandeärenden ska prövas av hyresnämnden.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på problematiken i att hyresvärdar använder korttidskontrakt under många år i stället för att renovera lägenheter med sittande hyresgäster. Förbundsstyrelsens uppfattning är emellertid inte att problematiken är allmän och att Hyresgästföreningen dessutom redan arbetar med frågan regionalt när den förekommer. Såsom lagstiftningen idag är utformad förefaller det dock inte som att kravet är så högt ställt på att hyresnämnden gör någon djupare undersökning i behovsprövningen. Därför är det något som Hyresgästföreningen enligt förbundsstyrelsen skulle kunna titta närmare på.

När det gäller frågan om överdrivna renoveringar som leder till behov av korttidskontrakt, arbetar Hyresgästföreningen redan aktivt med frågan genom den nationella ombyggnadsstrategi som är antagen av förbundsstyrelsen.

Beträffande frågan om att hyresnämnden även ska pröva tvister om förverkanden, menar förbundsstyrelsen att de rättsliga förutsättningarna för att få till stånd en ändring är små. Det skulle utgöra en omfattande reform som hyresnämnderna inte är anpassade för, eftersom hyresnämnden endast är kvalificerad att pröva ärenden enligt hyreslagstiftningen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla att-sats 1

att avslå att-sats 2 och 3.

Motion 87 (# 75)

Motionen kommer ifrån: Carin Jacobsson

Experter att rådfråga vid samrådsprocess

I en samrådsprocess med hyresvärd är hyresgästerna i ett underläge vilket skapar en maktobalans både kunskapsmässigt men också för att båda parter ska kunna mötas i diskussioner. För att ge hyresgästerna en bättre chans i samrådsprocesser så att de inte hamnar i nackdel i diskussioner på grund av okunskap så behöver de stöd i form av experter de kan rådfråga, framförallt inom arkitektur, VVS, tillgänglighetsfrågor och juridik. Dessa experter kan knytas till Hyresgästföreningen ideellt (pro bono) eller genom att de får ett litet arvode.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att varje region skapar en kontaktlista med personer inom olika ämnen som samrådsgrupper vid behov kan rådfråga.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 87

Motionären lyfter en viktig fråga om maktobalansen mellan hyresgäster och hyresvärdar vid samrådsprocesser, särskilt i samband med ombyggnationer och renoveringar. Det pekas på behovet av att hyresgäster får tillgång till sakkunnig expertis, exempelvis inom arkitektur, VVS, tillgänglighet och juridik, för att kunna föra en mer jämbördig dialog med fastighetsägaren.

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning om att samrådsprocesser ofta är komplexa och att det är viktigt att hyresgäster får stöd i att förstå och ifrågasätta de åtgärder som föreslås. Samtidigt konstaterar förbundsstyrelsen att det redan finns juridiska resurser tillgängliga för lokala samrådsgrupper, men att sakkunnig expertis inom exempelvis arkitektur och VVS är mer varierande.

Det är i grunden en resursfråga. Att skapa och underhålla kontaktlistor med experter, särskilt på ett sätt som följer GDPR, kräver godkännande från berörda personer och innebär ett praktiskt och administrativt ansvar som kan vara svårt att lösa i hela organisationen. Förbundsstyrelsen bedömer därför att detta inte är något som enkelt kan genomföras centralt.

Därför anser förbundsstyrelsen att varje region själva ska få avgöra hur de organiserar tillgången till sakkunniga resurser utifrån lokala behov och förutsättningar. Vi tror att Hyresgästföreningen kan göra större skillnad för hyresgästerna genom andra, mer genomförbara insatser.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Förhandling, renovering & ombyggnad

Motionerna 88–93 – Parkering, garage & bredband

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Parkering, garage & bredband* i blocket *Förhandling, renovering & ombyggnad*.

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

Motion 88 (# 167)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Burlöv/Lomma/Staffanstorp

Återför förhandlingsordning för garage/p-platser!

Då Hyresgästföreningen inte längre har någon förhandlingsordning gällande garage/p-platser får boende agera själva om det blir problem med avtal och avgifter. Risken finns att boende då får bilda en egen förening som bara hanterar garage/p-platser vilket känns konstigt då Hyresgästföreningen borde värna allt som rör boendet.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen ska återinföra tidigare förhandlingsordning gällande garage/p-platser.
- att** Hyresgästföreningen ska stötta sina medlemmar juridiskt fullt ut även om förhandlingsordning gällande garage/p-platser saknas.

Yttrande

Föreningsstyrelsen Burlöv/Lomma/Staffanstorp stödjer motionen enligt styrelsebeslut 2025-02-17 och skickar den till förbundsstämman som sin egen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 88

Motionärerna föreslår att förhandlingar om hyror för garage, carport och parkeringsplatser ska inkluderas i förhandlingsordningar och ske inom ramen för bruksvärdessystemet.

Om motionerna bifölls skulle detta helt vända det arbete Hyresgästföreningen under många år har bedrivit för att fasa ut förhandlingarna om parkeringsplatser och andra biluppställningsplatser. Detta arbete har gjorts av juridiska och kompetensmässiga skäl, då förhandlingsverksamheten är inriktad på hyresavtal som omfattas av reglerna och bruksvärdesprincipen i hyreslagen. Parkeringsplatser omfattas däremot av arrendelagstiftningen, medan garageplatser faller under reglerna för kommersiella hyresavtal och därmed inte omfattas av bruksvärdessystemet.

Att göra som motionärerna föreslår skulle kräva stora insatser i form av personella, kompetensmässiga och finansiella resurser för att bygga upp en förhandlingsverksamhet riktad mot biluppställningsplatser. Dessa resurser skulle antingen behöva tas från befintlig förhandlingsverksamhet och/eller ytterligare höja förhandlings- och medlemsavgifter.

Många fastighetsägare lägger dessutom ut p-platser till privata parkeringsbolag, som självständigt sätter hyran med kunderna utan koppling till hyresvärden. Detta skulle göra frågan mycket komplex, och gränsdragningen mellan vilka parkeringsplatser som skulle omfattas av förhandling och vilka som skulle prissättas utan förhandling skulle bli oklar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 89 (# 63)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Garagehyra

Fick min garagehyra höjd från 450 kr/mån till 850 kr/mån jan 2024. Garagen kan höjas utan att någon kan göra någonting.

Tycker att det vore bra om Hyresgästföreningen kunde se över garagehyrorna också, så att de inte börjar höja dessa okontrollerat när de märker att de inte finns med i era handlingar.

Vill inte betala mer för garagehyran snart igen och inget går att göras åt det.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen arbetar för att även garage ska ingå i förhandlingsordning

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 89

Se gemensamt svar på motionerna 89, 90, 91 och 92 (s. 7).

Motion 90 (# 65)

Motionen kommer ifrån: Mats Johansson

Undantagna hyresobjekt

Det blir alltmer tydligt hur fastighetsägare pressar fram högre intäkter av hyresgäster på objekt som ligger utanför förhandlingsbordet. Skyhöga höjningar av parkeringsplatser, skärmtak och garage har blivit en skrämmande inkomstkälla för hyresvärdarna då de anser att deras krav på höjda hyror ej utfallit till belåtenhet. Höjningar som många gånger är påhittade lösningar eftersom det inte finns några höjda kostnader.

Jag menar att i många fall åläggs hyresgästen att själv hålla rent på sin parkeringsplats från snö och på våren skall hyresgästen ofta själv sopa bort det grus och skräp som finns. Själva parkeringsytan genererar därför många gånger en väldigt liten kostnad för fastighetsägaren!

Ytan utanför parkeringsrutorna är ofta allmänna stråk för att ta sig till och från fastigheter och bör ingå i de gemensamma kostnaderna för alla boende, d.v.s läggas på hyran och inte på kostnaderna för parkeringsplatser.

Dessa ytor är fastighetsägarens ansvar att t ex snöröja och halkbekämpa för att hyresgästerna ska kunna gå, cykla, använda rollator och barnvagnar på ett säkert sätt. Fastighetsägare anger dock ofta att hyra för parkeringsplatser måste höjas pga höjda kostnader för att sköta dessa allmänna ytor. Med ett förfarande där man utreder den verkliga kostnaden av själva parkeringsytan och separerar den från allmänna ytor som ändå är fastighetsägarens ansvar att hålla rent på, bör resultatet bli att hyran för själva parkeringsytan i många fall ska gå att drastiskt minska då det sällan är fråga om höjda kostnader på dessa ytor.

All form av uthyrning bör också behandlas vid förhandling och därför borde även parkeringsplatser ingå i dessa förhandlingar. Hyresgäster hamnar i en makaber beroendeställning då fastighetsägaren fritt kan bestämma nivåerna på hyran för parkeringar, vilket blir ett sätt att gå runt hyresförhandlingarna och ytterligare tillskansa sig stora inkomster.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** verka för en ändring i hyreslagen om att uthyrning av parkeringsplatser, skärmtak och garage skall ingå i den förhandlingsordning som årligen sker mellan fastighetsägare och hyresgästföreningen.
- att** verka för att fastighetsägare årligen redovisar verkliga kostnader för parkeringsytor vad gäller, el, renhållning och underhåll och därmed skapa förutsättningar för att sätta rättvisande hyror för dessa ytor.

Yttrande

Hyresgästföreningen i Örebro-Lekeberg ställer sig bakom motionen

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 90

Se gemensamt svar på motionerna 89, 90, 91 och 92 (s. 7).

Motion 91 (# 56)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Parkering

Jag trodde att Hyresgästföreningen arbetade för de frågor som jag som hyresgäst tycker är viktiga! Men vid stämman 2023 fick jag till svar på min motion om parkeringar:

"Hyresgästföreningen har under många år arbetat för att fasa ut förhandlingarna om parkeringsplatser och andra biluppställningsplatser."

Jag kan fundera över om det är vad vi hyresgäster önskat eller det har beslutats utan hänsyn till detta.

Svaret fortsätter med:

"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 bruksvärdesfaktor kan juridiskt vara mycket vanskligt, eftersom upplåtelseformen för biluppställningsplatser i grunden utgörs av ett arrende som prissätts med marknadshyra."

Jag anser att om parkeringar m.m istället omhändertas i hyreslagen skulle inte marknadshyra kunna sättas.

Fortsättning på svar på motionen är:

"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."

Jag anser att om lagen förändras så förändras också förutsättningarna, vilket då även skulle styra de parkeringsbolag som hyr ut parkeringar i anslutning till bostäder.

Det är ett faktum att fastighetsägare utnyttjar bristen i lagstiftningen för parkeringar,

carports och garage vid hyresrätter för att införa marknadshyra på parkeringar. Det slår hårt mot oss redan ansatta hyresgäster. Hyresgästföreningen är emot marknadshyror och det bör omfatta 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.

Jag vill därför att Hyresgästföreningen arbetar för att även parkeringar ska ingå i hyreslagen, då stärks hyresgästernas delaktighet samt att man inte kan göra oskäligen hyreshöjningar. Ingen marknadshyra på parkeringar i anslutning till bostaden!

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen säkerställer kompetens och kunskap hos förhandlare i föreningen gällande arrendelagen för att kunna påverka och förhandla avgifter/kostnader för parkeringar, carports och garage.
- att** Hyresgästföreningen kräver en lagändring som tydligt reglerar hyressättningen av parkeringsplatser, carports och garage i anslutning till bostäder.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 91

Se gemensamt svar på motionerna 89, 90, 91 och 92 (s. 7).

Motion 92 (# 29)

Motionen kommer ifrån: Patrik Zederin

Parkering och garage

Det känns som att hyresvärdar höjer dessa priser för att på så sätt ta igen de procentenheter de inte lyckats med i förhandlingarna om själva hyran.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen driver att hyresvärderna ej kan höja parkeringsavgiften utan förhandlingar med HGF.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 89, 90, 91 och 92

Motionärerna föreslår att Hyresgästföreningen verkar för en förändring av hyreslagen, samt att hyror för garage, carport och parkeringsplatser ska inkluderas i förhandlingsordningar och förhandlas inom ramen för bruksvärdessystemet.

Om motionerna bifölls skulle detta helt vända det arbete Hyresgästföreningen under många år har bedrivit för att fasa ut förhandlingarna om parkeringsplatser och andra biluppställningsplatser. Detta arbete har gjorts av juridiska och kompetensmässiga skäl, då förhandlingsverksamheten är inriktad på hyresavtal som omfattas av reglerna och bruksvärdesprincipen i 12 kap. JB. Parkeringsplatser omfattas däremot av arrendelagstiftningen, medan garageplatser faller under reglerna för kommersiella hyresavtal och därmed inte omfattas av bruksvärdessystemet.

Utöver det omfattande arbete som skulle krävas för att förändra lagstiftningen skulle det dessutom innebära stora insatser i form av personella, kompetensmässiga och finansiella resurser för att bygga upp en förhandlingsverksamhet riktad mot biluppställningsplatser. Dessa resurser skulle antingen behöva tas från befintlig förhandlingsverksamhet och/eller ytterligare höja förhandlings och medlemsavgifter.

Många fastighetsägare lägger dessutom ut p-platser till privata parkeringsbolag, som självständigt sätter hyran med kunderna utan koppling till hyresvärden. Detta skulle göra frågan mycket komplex, och gränsdragningen mellan vilka parkeringsplatser som skulle omfattas av förhandling och vilka som skulle prissättas utan förhandling skulle bli oklar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionerna.

Motion 93 (# 42)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Gnesta

Förmånligt bredband/internet för medlemmar

Sverige är idag så digitaliserat så att de flesta samhällsmedborgare är beroende av en stabil och snabb internetuppkoppling med bredband via fiber. Enligt regeringens Bredbandsstrategi "Sverige helt uppkopplat 2025 – en bredbandsstrategi", bör hela Sverige ha tillgång till snabbt bredband (1 Gbit/s) år 2025. Det målet är inte uppnått än. Tyvärr är det så att hyresgäster idag får betala dubbelt så mycket för bredband jämfört

med boende i bostadsrätt, där bostadsrättsföreningen kan förhandla fram bra avtal med bredbandsföretag för sina medlemmar.

Det borde vara möjligt för Hyresgästföreningen att för alla sina medlemmar förhandla fram bra avtal med en eller flera bredbandsleverantörer, och se till att bredband med

minst 100/100 Gbit/sek erbjuds medlemmarna till ett förmånligt pris. Detta skulle vara ytterligare en förmån som skulle motivera hyresgäster att bli medlem i Hyresgästföreningen.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen för sina medlemmar i hela Sverige förhandlar fram ett förmånligt avtal för bredband med minst 100/100 Gbit/sek som erbjuds medlemmarna till ett förmånligt pris.

Yttrande

Motionen antagen av Hyresgästföreningarna i Katrineholm/Vingåker, Flen, Strängnäs, Eskilstuna och Östra Sörmland.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 93

Motionären lyfter att hyresgäster idag betalar mer för bredband än de som bor i bostadsrätt då boende i hyresrätt inte har samma möjlighet att sluta gemensamma avtal med leverantörer. Motionären föreslår att hyresgästföreningen tar fram en förmån på rabatterad bredbandsavgift.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att det finns en orättvisa i vilka möjligheter som finns för en hyresgäst att sluta förmånliga avtal med bredbandsleverantörer jämfört med exempelvis bostadsrättsföreningar som kollektivt kan ansluta sig.

Hyresgästföreningen arbetar i dag vid hyresförhandlingar för att fler hyresgäster ska er-

bjudas billigt bredband. Den lösning som ger bäst resultat i dagsläget är att kollektivt inkludera bredbandsabonnemang i hyran. I de fall där det kan tecknas får alla hyresgäster bredband till en kostnad som ligger flera hundra kronor lägre per månad än vad abonnemang oftast kostar i öppna nät. Nackdelen är att hyresgästen inte själv får välj om eller vilket bredbands abonnemang den har.

Hyresgästföreningen arbetar kontinuerligt med att möjliggöra nya medlemsförmåner och utveckla de befintliga som medlemmar har tillgång till. Att ta fram medlemsförmåner kopplat till bredbandsleverantörer ser vi som efterfrågat från befintliga och potentiella medlemmar. I arbetet med framtagandet av dessa förmåner anser vi att det behövs ett mer öppet mandat än det som attsatsen innebär.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Förhandling, renovering & ombyggnad

Motionerna 94–102 – Övrigt, hyra, renovering och ombyggnad

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Övrigt, hyra, renovering och ombyggnad* i blocket *Förhandling, renovering & ombyggnad*.

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

Motion 94 (# 34)

Motionen kommer ifrån: Peter Bylund

Stärk de privata förtroendevalda förhandlarnas stöd och roll i hyresgäströrelsen

Har det senaste året följt Förvaltningsrådet Brännkyrka Hägerstens arbete som representant för föreningsstyrelsen i Brännkyrka Hägersten. Har under året även följt arbetet i Familjebostäders lilla och stora förhandlingsdelegationen i Stockholm stad och kan konstatera att förutsättningarna skiljer sig åt då de privata värdarna dels saboterar årliga förhandlingarna och dels att stödet till de privata förhandlarna är mindre.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att initiera ett utvecklingsarbete för att stärka de privata förtroendevalda förhandlarna

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motionen

Vi föreslår förbundsstämman beslutar att stödja motionen, men att vi nog behöver diskutera frågan lite mer.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 94

Motionären beskriver en upplevd skillnad mellan hur förhandlingsråd och förhandlingsdelegationer arbetar i Stockholm, och föreslår att ett utvecklingsarbete initieras för att stärka de privata förtroendevalda förhandlarna.

Regionerna bestämmer genom fullmäktige rutiner för förhandlingsarbetet. Hur regionerna lägger upp sitt förhandlingsarbete är alltså en regional fråga. Precis som motionären beskriver har privata värdar varit svåra i de senaste årens förhandlingar. Av den anledningen har förbundsstyrelsens förhandlingsriktlinjer under flera år haft ett särskilt fokus på förhandlingar med privata fastighetsägare. Vad gäller utbildning och stöd för förtroendevalda i förhandlingsverksamheten så ska stödet vara lika till alla och det har de senaste åren skett ett utvecklingsarbete för att stärka förtroendevalda i förhandlingar med privata hyresvärdar. Som del i satsningen finns nya nationella utbildningar på utbildningsplattformen lärkan och särskilda regionala satsningar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 95 (# 103)

Motionen kommer ifrån: Inga Alander

Hyresgästföreningen bör engagera sig i förhandlingarna mellan en bogemenskap och fastighetsägaren då bogemenskapsföreningen i det läget är en hyresgäst.

I bl.a. Göteborg är det regel att allmännyttan kräver att bogemenskapen tecknar blockhyresavtal för att kunna utse medlemmarna som 2:handshyresgäster.

För lägenheterna och de gemensamma ytorna/s.k. lokaler tecknas blockhyresavtal var för sig. För bogemenskapen är lägenheter och gemensamma rum en samhörande del av boendet. Hyresförhållandet bör vara det samma som i fallet t.ex med en tvättstuga eller förråd och andra biutrymmen.

Det administrativa arbetet med gemensam hyresinbetalning och vid byte av hyresgäster m.m. ersätts inte och arbetet med önskad självförvaltning underskattas.

Vänliga hälsningar

Inga Alander

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen utreder hur den kan stötta blivande bogemenskaper vid avtals- och hyresförhandlingar inför inflyttning i de fall då bogemenskapen ska upplåtas med blockhyra.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 95

Motionären pekar på ett behov av stöd åt så kallade bogemenskaper, dvs föreningar som blockhyr hus för att sedan hyra ut de enskilda lägenheterna till hyresgästerna, vid

avtals- och hyresförhandlingar i samband med att blockhyresavtal ska tecknas. Av motionen framgår också att bogemenskaper avtalar om viss självförvaltning, vilket torde innebära lägre hyror än förhandlade hyror.

Förbundsstyrelsen har förståelse för att det kan finnas ett behov hos bogemenskaper av både juridiskt och förhandlingsmässigt stöd vid tecknande av blockhyresavtal. I de aktuella situationerna har Hyresgästföreningen redan förhandlat hyrorna för de lägenheter som omfattas av förhandlingsordning. Det faktum att hyresgästerna bildar en bogemenskapsförening som blockhyr huset/fastigheten av fastighetsägaren innebär förvisso att föreningen blir hyresgäst, men inte att föreningen ska ha rätt till biträde vid förhandlingen. Föreningen hyr för att sedan i sin tur bli hyresvärd till den enskilda hyresgästen. Om Hyresgästföreningen skulle förhandla för bogemenskapen finns en risk i ett senare skede att Hyresgästföreningen företräder en enskild hyresgäst mot bogemenskapen. Hyresgästföreningen har dock vid ett flertal tillfällen regionalt och nationellt träffat både enskilda bogemenskaper och Kollektivhus NU (en nationellt verksam förening) för att bistå med råd gällande tecknande av blockhyresavtal.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 96 (# 22)

Motionen kommer ifrån: Älvsjö centrum

Höjning av summan per lägenhet för fritidsmedel

Bakgrund:

Med tanke på de senaste åren hyreshöjningarna är det nödvändigt att justera summan per lägenhet för fritidsmedel. Den nuvarande avgiften på 70 kr är otillräcklig för att täcka kostnader för föreningens fritidsaktiviteter och andra relaterade utgifter. För att säkerställa fortsatt kvalitet och möjlighet att anordna uppskattade aktiviteter föreslår jag en höjning av summan med HCIP indexet årligen.

Förslag: Jag föreslår att summan per lägenhet för fritidsmedel höjs för att bättre möta föreningens behov och framtida ambitioner.

Jag yrkar på att:

1 Summan per lägenhet för fritidsmedel höjs från 70 kr till ett HCIP index belopp som beslutas av Hyresgästföreningen baserat på en ekonomisk översyn.

2 Hyresgästföreningen inför en årlig granskning av fritidsmedelsavgiften baserat på HCIP index för att säkerställa att den speglar föreningens behov och kostnader.

3 Medlemmarna informeras om hur fritidsmedlen används och på vilket sätt höjningen kommer att förbättra föreningens fritidsverksamhet.

Avslutning: En höjning av fritidsmedelsavgiften är nödvändig för att upprätthålla och utveckla föreningens aktiviteter och möjligheter för alla medlemmar. Jag hoppas att styrelsen och medlemmarna stödjer detta förslag.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att summan per lägenhet för fritidsmedel höjs från 70 kr till ett HCIP index belopp som beslutas av Hyresgästföreningen baserat på en ekonomisk översyn.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motionen

Motionen föreslår höjda stöd som går till LHnas fritidsmedel samt att de även framgent höjs årligen relaterat till ett HCIP index belopp. Det är angeläget men är ändå problematiskt, då behoven inom flera andra angelägna områden också är omfattande. Regionens förhandlings- rådgivnings- och juridiska stöd till medlemmarna behöver förstärkas.

Förstärkning behövs också på utbildning av förtroendevalda med styrelse- och/eller förhandlingsuppdrag.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 96

Motionären vill med tanke på de senaste årens hyreshöjningar höja summan per lägenhet för fritidsmedel från 70 kronor till ett belopp baserat på HCIP-index och att det införs en årlig granskning så att verksamhetsmedel bättre möter föreningens behov och kostnader.

Hyresgästföreningens regioner bestämmer själva vilken inriktning eller vilket förhållnings-sätt som regionen har gällande fritidsmedel. Den önskade summan fritidsmedel per lägenhet som ska utgå beslutas genom förhandlingsdelegation eller motsvarande och ska sen förhandlas med den eller de hyresvärdar som fritidsmedlet förmedlas genom. De 70 kronor som motionären nämner är lokalt beslutade och inte en summa som är gemensam för hela Hyresgästföreningen. Motionärens att-sats behöver därför avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 97 (# 39)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Undermåliga, privata hyresvärdar

Jag bor sedan 12 år tillbaka hos en hyresvärd som inte förvaltar fastigheten, ens genom elementärt underhåll. Vi är fyra ensamstående kvinnor som bor i varsin 3:a. Trots våra påtryckningar och experthjälp från Hyresgästföreningen under åren, så händer ingenting. När jag läser medlemstidningen Hem & Hyra inser jag dock att så många hyresgäster i landet har det mycket sämre än vi. Eftersom jag även bott i Allmännyttans fastighetsbestånd, kan jag jämföra de enorma skillnader som finns emellan dessa och de privata fastighetsägarna. Detta måste utjämnas. Allmännyttan har en underhållsplan, som förvisso ibland kan tyckas vara ett slöseri, som tex när fungerande vitvaror ska bytas ut i hela beståndet. Jag efterlyser dock någon form av tillsynsmyndighet som ålägger de privata fastighetsägarna att göra vissa grundläggande förbättringar och standardiserat underhåll av sina fastigheter på årsbasis. Där underlåtenhet per automatik leder till vite eller tvångsförvaltning.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att åtgärder vidtas.

Yttrande

Föreningen Växjö ställer sig inte bakom motionen.

Regionstyrelsen ställer sig inte bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 97

Motionären vill att en tillsynsmyndighet ska ålägga privata fastighetsägare att genomföra standardiserat underhåll och förbättringar årligen, med vite eller tvångsförvaltning vid underlåtenhet.

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning om att det för alla hyresgäster ingår underhåll. Förslaget i att-satsen är dock för vagt formulerat för att något annat än avslag kan bli aktuellt. Förbundsstyrelsen menar att frågan är prioriterad och att Hyresgästföreningen genom förhandling och juridisk verksamhet arbetar för att säkerställa den lagstadgade rätten till underhåll. Samråd sker även lokalt med allmännyttiga och privata hyresvärdar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 98 (# 85)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Flexiblare inflyttning utan 3 månaders dubbel hyra

Hej! Att betala dubbla hyror vid flytt är för många en tung post, ibland också omöjlig. Vill gärna att Hyresgästföreningen ska kräva bättre framförhållning från hyresvärdarnas sida. "Tillträde nu" betyder oftast 3 månader dubbel hyra och tillträdesdatum är oftast spikade

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen ska kräva att de flesta lediga lägenheter ska läggas ut med minst 2 månaders framförhållning. Alltså tillträdesdatum ska sättas 2 månader framåt fr o m att kontraktet skrivs. Då betyder det att det isf att det bara blir 1 månad med dubbel hyra

Yttrande

Regionstyrelsen i Norrland avger följande yttrande

Regionstyrelsen instämmer i att dubbla hyror vid en flytt kan bli en stor ekonomisk belastning för många. Det finns också ett behov av att få information i förväg när lägenheter blir lediga.

Hyresgästföreningen har länge kämpat för lagar som skyddar hyresgäster. En viktig fråga har varit skyddet vid uppsägning av hyresrätter. Regionstyrelsen tycker att de nuvarande lagarna om uppsägning är rimliga. De skyddar mot kostnader för tomma lägenheter och gör det lättare för hyresgäster att byta bostad.

Många hyresvärdar erbjuder inflyttning tre månader efter att lägenheten annonseras. Det kan ta tid innan en ny hyresgäst skriver på hyresavtalet, eftersom det ofta finns ett kösystem. Potentiella hyresgäster får möjlighet att se lägenheten, och hyresvärden kontrollerar att de uppfyller kraven för att hyra.

Vissa lägenheter kan bli lediga för omedelbar inflyttning, till exempel efter renoveringar.

Det finns också hyresgäster som vill flytta in tidigare än de två månader som motionen

föreslår. Det kan gälla personer som skaffar sitt första boende, de som separerar eller av andra skäl behöver flytta snabbt. Om lagen krävde att hyresvärdar måste ge två månaders uppsägningstid skulle det kunna leda till förlorade hyresintäkter för dem, vilket i sin tur kan påverka hyresgäster negativt.

Idag kan hyresvärdar och hyresgäster själva komma överens om inflyttningsdatum, vilket ger dem frihet i avtalen. Regionstyrelsen anser att detta bör fortsätta vara fallet.

Regionstyrelsen föreslår att motionen ska avslås och att motionen skickas vidare till stämman som enskild motion.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 98

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska kräva att de flesta lediga lägenheter ska läggas ut med minst två månaders framförhållning, så att tillträdesdatum sätts två månader framåt från kontraktsskrivning för att minska kostnaden för dubbel hyra.

Förbundsstyrelsen delar motionärens syn på att dubbel hyra kan vara en stor ekonomisk börda för många hyresgäster vid flytt. Det är också viktigt att hyresgäster får bättre framförhållning när lägenheter blir lediga. Samtidigt vill vi understryka att människor befinner sig i olika situationer i livet – inte alla som söker bostad kommer från en annan hyreslägenhet, och det är dessutom inte säkert att tillträdestiden i dag alltid är en månad.

Regionstyrelsen i Norrland påpekar att den nuvarande ordningen, där hyresvärdar och hyresgäster själva kan komma överens om inflyttningsdatum, ger en flexibilitet som gynnar båda parter. Det kan finnas behov av snabbare inflyttning för vissa grupper, exempelvis unga som flyttar hemifrån, personer som separerar eller andra som snabbt behöver nytt boende.

Förbundsstyrelsen ser att det finns fördelar med både flexibilitet och framförhållning, men vi anser att det är viktigt att varje hyresvärd och hyresgäst ges möjlighet att komma överens om inflyttningsdatum baserat på deras specifika behov och omständigheter. Vi anser därför inte att det är lämpligt att införa en strikt regel om två månaders framförhållning för alla lediga lägenheter.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 99 (# 90)

Motionen kommer ifrån: Katrineholm-Vingåker

Rabatterade outhyrda hyreslägenheter

Det har kommit till vår kännedom om att det inte bara i vår kommun, Katrineholm, utan runt om i hela landet förekommer att fastighetsägarna, både allmännyttan och de privata, rabatterar outhyrda lägenheter med allt mellan 500 kronor/månad till 2 000 kronor/månad. Denna rabatt kan gälla allt från ett halvår till upp till två år. Man tycker väl att det är bättre att åtminstone få in några kronor i hyra i stället för att lägenheterna står tomma. Denna rabatt skapar avundsjuka och missämja bland hyresgästerna. Varför får inte jag som bott här så länge någon rabatt. Dessutom har fastighetsägarna mage att kräva orimliga hyreshöjningar år efter år. Detta rimmer väldigt dåligt med alla dessa rabatter. Vi hemställer till Hyresgästföreningen att arbeta för

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att få till stånd en överenskommelse med Allmännyttan och Fastighetsägarna om att ta bort rabatterna för outhyrda lägenheter med hänvisning till deras orimliga krav på hyreshöjningar.

Yttrande

Motionen behandlad och antagen vid ordinarie styrelsemöte 2025-02-10, Katrineholm/Vingåker

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 99

Motionären anger att många fastighetsägare på grund av höga hyror idag lämnar hyresrabatter för att lägenheter inte ska stå tomma. Detta medför att hyran för likadana lägenheter blir olika hög för olika hyresgäster. Detta menar motionären är orättvist och borde undvikas.

Förbundsstyrelsen förstår problematiken och delar motionärens syn på att hyran för lika lägenheter som utgångspunkt ska vara densamma. Det är också så hyran är förhandlad. Förbundsstyrelsens uppfattning är emellertid att det av två skäl är bättre med rabatter än med outhyrda lägenheter. För det första kostar det oerhört mycket mer att stå med tomma lägenheter än att lämna en rabatt. För det andra skulle kostnaderna för tomma lägenheter behöva delas av hela hyresgästkollektivet. Därför är det bättre med tillfälliga hyresrabatter.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 100 (# 17)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Förslag om ett mer rättvist hyreshöjningssystem i Stockholmsregionen

Under de senaste åren har hyreshöjningar blivit ett ständigt aktuellt ämne i Stockholm och dess omgivningar. För närvarande sker hyreshöjningarna enligt en standardiserad modell som inte tar tillräcklig hänsyn till områdets attraktivitet, efterfrågan eller de faktiska marknadsförhållandena. Eller i värstafal har lokala förhandlare förhandlat bort 2 år gamla lägenheter från presumptionshyran som är helt orimligt. Detta innebär att hyresgäster i mer attraktiva och eftertraktade områden kan få samma eller liknande hyreshöjningar som de i mindre eftertraktade områden, trots att de ekonomiska förutsättningarna kan vara mycket olika. Detta kan uppfattas som orättvist av hyresgäster och skapar en snedvridning i hur hyran sätts i relation till marknadens dynamik.

För att skapa ett mer rättvist och balanserat hyreshöjningssystem i Stockholmsregionen, föreslår jag att ett nytt system införs där hyreshöjningarna justeras mer efter områdets efterfrågan, attraktivitet och marknadsutveckling. Ett sådant system skulle bättre spegla de faktiska marknadsförhållandena och bidra till att hyresrätterna i mer attraktiva områden kan stanna på en mer realistisk nivå, utan att hyresgäster i mindre attraktiva områden belastas överdrivet.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att Hyresgärstörening i Stockholm och stöd från förbudsstämman för att ett mer rättvist hyreshöjningssystem införs i Stockholmsregionen, där hyreshöjningar differentieras efter områdets attraktivitetsnivå och marknadens efterfrågan. Förslaget innebär att:

1 Hyran ska höjas i större utsträckning i mer attraktiva och eftertraktade områden: I områden med hög efterfrågan, där hyresmarknaden är starkare och lägenheter är mer populära, bör hyreshöjningarna kunna vara något högre. Detta reflekterar marknadens verkliga dynamik och kan bidra till att hyresvärdar får ett rimligt avkastning på sina investeringar.

2 Höjningarna i mindre attraktiva områden ska vara mer dämpade: För områden där efterfrågan är lägre, eller där marknaden inte är lika stark, ska hyreshöjningarna vara mer begränsade. Detta syftar till att förhindra att hyresgäster i dessa områden belastas för hårt, vilket skulle kunna leda till ökad ekonomisk otrygghet och större sociala klyftor.

3 En mer transparent och rättvis modell för hyreshöjningar: Införandet av ett system som baseras på marknadens förutsättningar bör åtföljas av större transparens och tydliga riktlinjer för hur höjningarna ska fastställas. Det är viktigt att hyresgäster och hyresvärdar förstår hur och varför en viss hyreshöjning tillämpas, och att systemet säkerställer rättvisa för alla.

Motivering:

Stockholmsregionen präglas av stora skillnader i attraktionskraft mellan olika områden, från innerstadens hetaste lägen till förorter med lägre efterfrågan. Nuvarande hyreshöjningssystem tar inte tillräcklig hänsyn till dessa skillnader, vilket kan leda till orättvisa för både hyresgäster och hyresvärdar. Ett differentierat system, som tar hänsyn till efterfrågan och attraktivitet, skulle skapa en mer rättvis och långsiktig hyresmodell, där hyresgäster i mer eftertraktade områden kan betala något högre hyror, medan hyresgäster i områden med lägre efterfrågan inte drabbas av orimliga höjningar.

Detta system skulle också kunna bidra till att stabilisera hyresmarknaden på lång sikt genom att ge en mer balanserad ekonomisk fördelning mellan de olika områdena. Samtidigt skulle det främja en bättre dynamik på hyresmarknaden och skapa ett mer förutsägbart klimat för både hyresgäster och hyresvärdar.

Förväntad effekt:

- * Ökad rättvisa mellan hyresgäster i olika delar av Stockholm.
- * En mer transparent och flexibel hyreshöjningsmodell.
- * Bättre anpassning av hyreshöjningar efter marknadsdynamik och efterfrågan.
- * Minskad risk för oskälig ekonomisk påfrestning för hyresgäster i mindre attraktiva områden.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att årsstämman beslutar att stödja införandet av ett differentierat hyreshöjningssystem i Stockholmsregionen, där höjningarna anpassas efter områdets attraktionskraft och efterfrågan. Detta bör diskuteras vidare med relevanta myndigheter och intressenter för att skapa en mer rättvis och långsiktig hyresmarknad.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** öka rättvisa mellan hyresgäster i olika delar av Stockholm.
- att** en mer transparent och flexibel hyreshöjningsmodell skapar bättre rättvisa.
- att** bättre anpassning av hyreshöjningar efter marknadsdynamik och efterfrågan.
- att** minska risk för oskälig ekonomisk påfrestning för hyresgäster i mindre attraktiva områden.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står **inte** bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 100

Motionären uppger att hyreshöjningarna i Stockholmsregionen för närvarande sker enligt en standardiserad modell som inte tar tillräcklig hänsyn till områdets attraktivitet, efterfrågan eller de faktiska marknadsförhållandena. Motionären föreslår därför att ett nytt system införs där hyreshöjningarna justeras mer efter områdets efterfrågan, attraktivitet och marknadsutveckling. Hyran ska därmed i större utsträckning höjas mer i attraktiva och eftertraktade områden och mindre i områden med lägre attraktivitet.

Förbundsstyrelsen vill inledningsvis framhålla att den första attsatsen inte beskriver vilken rättvisa motionären menar, och att det därför inte går att avgöra vad motionären avser. Förbundsstämman bör heller inte fatta beslut som rör enskilda städer eller regioner, vilket innebär att både attsats ett och attsats två behöver avslås. Beslutet på den nationella stämman bör alltså avse Hyresgästföreningens verksamhet nationellt. Beträffande den tredje attsatsen innebär bruksvärdesystemet att hyran ska sättas så att hyran blir densamma för bruksvärdesmässigt lika lägenheter, med högre hyror för bättre lägenheter. Det innebär att hyran ska differentieras utifrån bruksvärdesfaktorer såsom läge, standard, andra kvaliteter och förmåner för att på så sätt spegla hyran på en balanserad marknad. Detta arbete pågår kontinuerligt runt om i hela landet och är till fördel för hyresrätten. Om bruksvärdesystemet skulle frångås genom en anpassning till marknadsdynamiken skulle det innebära mycket stora hyreshöjningar för många hyresgäster. Dessutom skulle den långsiktiga förutsebarheten i hyresutvecklingen ersättas med stora och plötsliga skillnader i hyresnivåer. Av det skälet anser Förbundsstyrelsen att den tredje attsatsen ska avslås. Avseende den fjärde attsatsen instämmer förbundsstyrelsen i att lägenheter i mindre attraktiva områden med lägre hyror inte ska belastas av högre hyreshöjningar för att det inte går att höja andra redan högre hyror. Att hyran fördelas korrekt verkar vi redan för i förhandling. Därför anser förbundsstyrelsen att den fjärde attsatsen ska anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1–3

att anse att-sats 4 besvarad.

Motion 101 (# 91)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Textilinsamling

Fr o m 2025 får man inte längre slänga textilier i restavfall. Tanken är att samla in, sortera och tillgängliggöra materialet på marknaden för återanvändning och materialåtervinning. En del av Allmännyttans bostadsföretag erbjuder redan fastighetsnära insamling av textilier. Fastighetsägarna erbjuder inte sådan service. Alla hyresgäster har inte möjlighet att komma till återvinningsstationer eller återvinningscentraler. Det ska inte vara svårt för hyresgäster att vara klimatsmarta.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen arbetar för att få till stånd en överenskommelse med Allmännyttan och Fastighetsägarna om att ordna för textilinsamling vid kvarterens sopstationer.

Yttrande

Motionen behandlad och antagen vid ordinarie styrelsemöte 2025-02-10

Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 101

Motionären vill ha fastighetsnära insamling av textilier och föreslår att Hyresgästföreningen ska göra en överenskommelse med Sveriges Allmännytta och Fastighetsägarna med syfte att erbjuda detta. Motionären lyfter en viktig fråga och förbundsstyrelsen håller med motionären om att lättillgänglig sopsortering är viktigt för att öka sorteringsgraden.

Kravet på separat insamling av textilier är förhållandevis nytt. Man kan därför anta att behoven samt de mest effektiva insamlingsmetoderna fortfarande är under utveckling. Till skillnad från förpackningsavfall, som genereras löpande och i stora volymer i hushållen, är textilavfall något som uppstår mer sporadiskt. Det kan jämföras med avfallstyper som möbler och husgeråd, vilka vanligen samlas in på återvinningscentraler.

Att införa fastighetsnära insamling av textilier skulle kunna innebära både praktiska och ekonomiska utmaningar, särskilt för mindre fastigheter/kvarter. Utrymmesbrist i fastigheter och ökade kostnader för insamling och hantering, med risk för ökad hyra, är faktorer som behöver vägas in. Samtidigt är det viktigt att kommunerna tar sitt insamlingsansvar på allvar och säkerställer att textilinsamlingen är tillgänglig för medborgarna. Därför bör fokus ligga på att utöka antalet insamlingsplatser och göra dem mer lättillgängliga, snarare än att införa ett generellt krav på fastighetsnära insamling av textilier.

Sammanfattningsvis anser vi att motionen bör avslås, men att frågan om bättre tillgänglighet till textilinsamling fortsatt bör bevakas och utvecklas.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 102 (# 28)

Motionen kommer ifrån: Gerd Lundberg

Lägre hyra för medlemmar

Det är viktigt i dagens läge där de flesta tyvärr anser föreningslivet mossigt och onödigt att delta i att jag som medlem får något extra.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att medlemmar får 2-5% lägre hyra än icke medlemmar med start 2026

Yttrande

Hyresgästföreningen förhandlar för alla hyresgäster och detta är ett ansvar vi bör förvalta väl. Medlemmar får ett större inflytande och ett flertal andra förmåner, men hyresutvecklingen bör inte på något sätt skilja sig för medlemmar och ickemedlemmar. Därför föreslår Hyresgästföreningen Malmö Västra att motionen avslås.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 102

Motionären anser att hyran bör vara lägre för medlemmar i Hyresgästföreningen än för andra hyresgäster. Motionären menar att detta kan öka intresset för föreningslivet i stort.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att föreningslivet i stort behöver stöttas. Beträffande motionärens förslag finns det dock hinder i hyresförhandlingslagen mot att diskriminera hyresgäster som inte är medlemmar i den förhandlande hyresgästorganisationen. Hindret utgörs av likhetsprincipen i 21 § hyresförhandlingslagen (1978:304). Regeln innebär att alla hyresgäster vars lägenheter förhandlas enligt samma förhandlingsordning ska omfattas av bruksvärdesystemet på lika villkor. Det vill säga att lägenheter

med samma bruksvärden ska ha samma hyror. Av det skälet kan Hyresgästföreningens medlemmar inte ha en hyra, eller få en hyreshöjning, som avviker från den som andra hyresgäster betalar för likadana lägenheter.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Kommunikation, digitalisering & tillgänglighet

Motionerna 103–109 – Kommunikation & digitalisering

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Kommunikation & digitalisering* i blocket *Kommunikation, digitalisering & tillgänglighet*.

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

Motion 103 (# 108)

Motionen kommer ifrån: Utsikten

Motion om namnförändring till Hyresrättsföreningen

Vi i den Lokala Hyresgästföreningen Kv. Utsikten, Masthugget Göteborg, yrkar att Hyresgästföreningen skall byta namn till Hyresrättsföreningen och att boende som hyr sina hem och lägenheter skall kallas hyresrättsinnehavare, hyresrättsboende eller hyresboende.

Benämningen "hyresgäst" indikerar till att de som hyresbetalar för sina hem skulle vara gäster i sina boenden och att hemmen är tillfälliga boenden. Benämningen associerar också till begreppet "gästarbetare" med förmodat tillfälliga och korta anställningar. Benämningen och associationen bidrar även till en förutfattad mening om att de som hyresbetalar för sina hem skulle ha en svagare ställning i samhället och i bostadspolitiska frågor.

En namnförändring till Hyresrättsföreningen förtydligar, förstärker och framhåller att folk som hyr sina hem har hyresrätter och rättsboenden och att de flesta som bor i hyreslägenheter bor där långvarigt eller har boendet som sina permanenta hem. Namnförändringen skulle också framhålla Hyresrättsföreningens strävan till att ge hyresrättsinnehavare större inflytande och rättigheter juridiskt och samhälleligt. Namnförändringen markerar också Föreningens intentioner i en tid av försämringar för hyresboende som marknadshyror, omvandlingar av hyreslägenheter till bostadsrätter och hyreshotell och när vräkningarna på barnfamiljer ökar.

Detta skulle innebära Att;

1. Att Hyresrättsföreningen framhåller och förtydligar Föreningens arbete med rättighets och rättsfrågor för de som hyr sina hem.
2. Att Hyresrättsföreningen förtydligar, förstärker och framhåller att hyresboende som hyr sina hem har hyresrätter och rätt till sitt boende.
3. Att Hyresrättsföreningen utgår från en fastslagen rätt om hyresrätter och ger allmänheten, vår förening och hyresboende en klagande beteckning på hyresboendes position i samhället och i Föreningens verksamhet.
4. Att Hyresrättsföreningen framhåller vår förenings strävan till att ge hyresrättsinnehavare större inflytande och rättigheter juridiskt och samhälleligt
5. Att Hyresrättsföreningen kan förstärka en medvetenhet och rättskänsla i boendefrågor hos hyresboende när de också betecknas som hyresrättsboende eller hyresrättsinnehavare.
6. Att Hyresrättsföreningen överger en förlegad benämning och en historisk synsätt om

hyresboende som "gäster" i kortvariga och tillfälliga boenden när de flesta som hyr sina hem bor där stadigvarande eller permanent i livslånga boenden.

7. Att Hyresrättsföreningen kan ändra en uppfattning om hyresboende till att få en starkare ställning i samhället och i bostadspolitiska frågor.

7. Att Hyresrättsföreningen kan ändra en uppfattning om hyresboende till att få en starkare ställning i samhället och i bostadspolitiska frågor.

8. Att Hyresrättsföreningen kan markera vår förenings intentioner i en tid av försämringar för hyresboende, som marknadshyror, omvandlingar av hyreslägenheter till bostadsrätter och hyreshotell och när vräkningarna på barnfamiljer ökar.

9. Att Hyresrättsföreningen kan förstärka vår förenings och hyresboendes medborgerliga och demokratiska intentioner i en samhällsutvecklande kontext.

10. Att Hyresrättsföreningen kan förstärka vår förenings och hyresboendes ställning och status bostadspolitiskt och i samhället.

11. Att Hyresrättsföreningen kan stärka självkänsla och självförtroende i frågor om bostadshälsa, boendemiljö, i klimatförändrande boenden och i energifrågor hos vår förening och hos hyresboende.

12. Att Hyresrättsföreningen kan ge vår förening och hyresboende större beaktande och mandat till inflytande i klimat och energipolitiska frågor och till att medverka i utvecklingen av framtida frågor för lägenhetsinnehavare.

13. Att Hyresrättsföreningen kan markerar att ett boende i hyresrätt är likvärdigt ett boende i bostadsrätt. Andelen boende med hyresrätt är jämförbar med andelen boende med bostadsrätt och andelen boende med äganderätt.

14. Att Hyresrättsföreningen kan påverka allmänhetens och politiska partiers syn på hyresboenden och hyresfrågor och därmed stärka vår förening förhandlingsmässigt och politiskt.

15. Att Hyresrättsföreningen kan påverka och ändra fastighetsförvaltares och fastighetsägares uppfattning om att hyresrättsinnehavare har hyresrätter och också utgå ifrån hyresrättsboendes rättigheter och inte bara skyldigheter.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att benämningen Hyresgästföreningen ändras till Hyresrättsföreningen och att benämningar på hyresgäster ändras till hyresrättsinnehavare, hyresrättsboende eller hyresboende.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 103

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen byter namn till Hyresrättsföreningen, vilket enligt motionären bättre skulle spegla vad organisationen uträttar samt medlemmarnas position.

Hyresgästföreningen är ett välkänt och sedan lång tid inarbetat namn – och är ett av Sveriges starkaste varumärken för föreningar. Detta är ett arv som vi aktivt förvaltar och värnar om. Hyresgästföreningen har en nutida visuell identitet som signalerar gemenskap, trygghet och kraft. Detta syns bland annat på vår webbplats, i trycksaker, på skyltar, i annonser och i annat marknadsföringsmaterial över hela Sverige. På allt ifrån lokala föreningar till regionkontor. Dessutom har organisationen för några år sedan ändrat logotype för att den ska stämma överens med vilka vi vill vara och hur vi vill uppfattas.

Vi har varit en av Sveriges största folkrörelser i över 100 år och vårt namn är sedan länge inarbetat på många olika sätt, främst hos våra medlemmar. Att byta namn skulle innebära att vi riskerar att tappa den höga kännedom våra målgrupper och samhället har om oss och det goda anseende som kommer med detta. Samtidigt gör namnet det tydligt att vi är en förening med hyresgästerna i centrum.

Att börja ett arbete med att använda andra benämningar på hyresgäster skulle innebära ett mycket kostsamt och komplicerat arbete och kan med stor sannolikhet skapa otydlighet för våra medlemmar, intressenter och samarbetspartners.

Förbundsstyrelsen anser inte att det är försvarbart att vare sig använda nya benämningar eller byta namnet på organisationen. Det är också en process som skulle bli mycket svår att genomföra med tanke på att benämningen hyresgäst/hyresgäster finns med i bland annat lagtexter.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 104 (# 148)

Motionen kommer ifrån: Sydost

En fristående debattsida i tidningen Hem och Hyra

Hem och Hyra är Hyresgästföreningens viktigaste verktyg för kommunikation med oss medlemmar. Den ger oss fakta kring hyror, hyresvärdens skyldigheter, upprustningar osv. Den beskriver hur utsatthet och maktlöshet kan vara en del i hyresgästers vardag. Allt det är bra!

Det vi saknar är en sida för medlemmars fria debatt om hyresrätt och bostadspolitik.

Våra motparter, hyresvärdar och fastighetsägare, har de stora dagstidningarnas öra men framför allt har de ett eget aktivt levande debattforum med många debattartiklar om det som de anser viktigt (Bostadspolitik.se). De har också täta konferenser för tankeutbyte osv.

Det har inte vi, men vi har Hem och Hyra.

Sveriges bostadspolitik har varit närmast stillastående i minst 15 år. Det ger en känsla av att "inget" finns att göra. Det är inte konstruktivt. Men vi kan ju skriva, göra analyser, resonera...

Alla läser inte en debattartikel. Men den kan ge underlag för diskussioner, lust att bemöta, ge nya argument i samtal om en annan politik. En öppen debatt kan skapa engagemang.

Motionen stöds även av hyresgästföreningarna Kungsholmen och Södermalm.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hem och Hyra inrättar en fri debattsida, öppen för medlemmars diskussion och synpunkter på bostadspolitik och hyresrättens villkor.
- att** det ska vara tydligt att det är debattörens egna synpunkter och att de kan bemötas av andra medlemmar.
- att** ett redaktionsutskott bestående av tre förtroendevalda med ansvar för urvalet av debattartiklar utses inom tre månader. Men i framtiden bör dessa väljas på förbundsstämma.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 104

Motionären föreslår att Hem och Hyra ska inrätta en debattsida för att främja en mer aktiv bostadsdiskussion.

Förbundsstyrelsen delar bilden att det är viktigt att hyresgästers röst och åsikter syns i media, men att det finns fler sätt att nå ut med våra budskap än genom debattartiklar i

Hem och Hyra.

Många lokaltidningar har debattsidor och även de nationella tidningarna och de senaste åren har vi ökat vårt deltagande på debattsidor över hela landet markant. Hem och Hyra har också en insändarsida där det är möjligt för hyresgäster att göra sin röst hörd.

Däremot delar inte förbundsstyrelsen bilden att det är förbundsstyrelsens eller ett redaktionsutskotts uppdrag att styra innehållet i Hem och Hyra utan det ansvaret ligger på tidningens ansvarige utgivare.

Att hyresgästerna ska fortsätta vara en viktig röst i den lokala och nationella debatten är självklart och vår röst behövs för att putta bostadspolitiken framåt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 105 (# 160)

Motionen kommer ifrån: Södermalm

Stöd till motion om Fristående Debattsida i Hem & Hyra från HGF Sydost, Stockholm

Hem o hyra är hyresgästföreningens viktigaste verktyg för kommunikation med oss medlemmar. Den ger oss fakta kring hyror, hyresvärdens skyldigheter, upprustningar osv; den beskriver hur utsatthet och maktlöshet kan vara en del i hyresgästers vardag. - Allt det är bra!

Det vi saknar, är en sida för medlemmars fria debatt om hyresrätt och bostadspolitik.

Vår motpart, hyresvärdar/fastighetsägare, har de stora dagstidningarnas öra men framför allt har de ett eget aktivt levande debattforum med många debattartiklar om det som de anser viktigt (Bostadspolitik.se). De har också täta konferenser för tankeutbyte osv. - Det har inte vi, men vi har "Hem o Hyra".

Sveriges bostadspolitik har varit närmast stillastående i 15 år. Det ger en känsla av att "inget" finns att göra. Det är inte konstruktivt. Men vi kan ju skriva, göra analyser, resonera...

Alla läser inte en debattartikel. Men den kan ge underlag för diskussioner, lust att bemöta, ge nya argument i samtal om en annan politik. En öppen debatt kan skapa engagemang.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hem o Hyra inrättar en fri debattsida, öppen för medlemmars diskussion och synpunkter på bostadspolitik och hyresrätters villkor.
- att** det ska vara tydligt att det är debattörens egna synpunkter och att de kan bemötas av andra medlemmar.
- att** ett utskott bestående av (tre) förtroendevalda med ansvar för ur-valet av debattartiklar utses på stämman.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 105

Motionären föreslår att Hem och Hyra ska inrätta en debattsida för att främja en mer aktiv bostadsdiskussion.

Förbundsstyrelsen delar bilden att det är viktigt att hyresgästers röst och åsikter syns i media, men att det finns fler sätt att nå ut med våra budskap än genom debattartiklar i Hem och Hyra.

Många lokaltidningar har debattsidor och även de nationella tidningarna och de senaste åren har vi ökat vårt deltagande på debattsidor över hela landet markant. Hem och Hyra har också en insändarsida där det är möjligt för hyresgäster att göra sin röst hörd.

Däremot delar inte förbundsstyrelsen bilden att det är förbundsstyrelsens eller ett redaktionsutskotts uppdrag att styra innehållet i Hem och Hyra utan det ansvaret ligger på tidningens ansvarige utgivare.

Att hyresgästerna ska fortsätta vara en viktig röst i den lokala och nationella debatten är självklart och vår röst behövs för att putta bostadspolitiken framåt.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå motionen.

Motion 106 (# 60)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Förutsättningar för förtroendevalda

Det har påbörjats ett arbete med att ge förtroendevalda tillgång till viktiga uppgifter gällande medlemmar som den förtroendevalda behöver för att göra sitt uppdrag.

En del av den lösningen är exempelvis Innergården. Det är ett bra steg men jag önskar att detta kompletteras på något sätt.

Som förtroendevald förväntas man dessutom ha digitala förutsättningar så som en egen bärbar dator. Detta är inte fallet för alla och det behöver organisationen ha med sig i planering av olika möten, utbildningar och aktiviteter.

Det är också ett måste att när man inför stöd exempelvis Innergården för förtroendevalda, att vid utbildningar säkerställa att förståelse och ökad kunskap skett eller om extra insatser/utbildningar behövs.

Som förtroendevald i Kommunal har vi tillgång till en app (Nära dig) för de medlemmar som finns på vår arbetsplats, jag tycker det hade varit intressant om samtal mellan organisationerna kunde ske för att eventuellt kunna hitta samordningsvinster med en app eller ett bra upplägg för oss i Hyresgästföreningen.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen utreder möjligheten för förtroendevalda att låna dator vid uppdrag även på Lokal Hyresgästföreningsnivå (LH).
- att** Hyresgästföreningen vid utbildningar har enkäter som ger deltagarna möjlighet att återkoppla om ökat stöd/mer utbildning behövs.
- att** Hyresgästföreningen exempelvis kontaktar Kommunal för att undersöka möjligheten till en App för förtroendevalda i Hyresgästföreningen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 106

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen utreder möjligheten för förtroendevalda med uppdrag inom en lokal hyresgästförening att låna datorer. Motionären föreslår också att det ska vara möjligt att meddela om man behöver mer stöd eller utbildning. I tillägg föreslår motionären att Hyresgästföreningen kontaktar Kommunal för att undersöka möjligheten till en app för förtroendevalda.

Förbundsstyrelsen ser det som mycket angeläget att stödja föreningarnas verksamhet, vilket kan ske exempelvis i form av nationella avtal för produkter eller tjänster. Det är dock inte ekonomiskt försvarbart att köpa in tekniska verktyg för att ha tillgängligt för allt för stora grupper. Behoven skiljer sig markant mellan olika lokala hyresgästföreningar, liksom behoven av support och underhåll.

Intäkter från medlemsavgifter behöver användas på det sätt som gör bäst nytta för medlemmarna. Att utvidga de tekniska möjligheter som finns i dagsläget är, vill förbundsstyrelsen också påpeka, en regional fråga. Det är regionens ansvar både att stödja lokala hyresgästföreningar och föreningar och att använda medlemsintäkterna på det sätt som bäst kommer medlemmar och förtroendevalda till nytta.

Motionären föreslår också att det ska införas en enkät efter utbildningarna om Innergården där deltagarna ges möjlighet att informera om vidare utbildningsbehov. Det finns redan en nationellt framtagen mall för utvärdering och denna kommer fortsättningsvis skickas ut även efter utbildningarna om Innergården.

I och med utvecklandet av Innergården är det i dagsläget inte aktuellt att utveckla en egen app för Hyresgästföreningen. Innergården är uppbyggt i Microsoft Teams och är ett intranät, kommunikationsmedel och dokumentarkiv för förtroendevalda och aktiva medlemmar. Teams finns tillgängligt som app för mobil och surfplatta. Dock är det ett väldigt bra förslag att jämföra tekniska lösningar på behoven inom olika ideella organisationer. Så även om en egenutvecklad app inte är målet är det en god idé att se vilken funktionalitet som finns i Kommunals app och därefter se hur vi kan uppfylla våra förtroendevaldas och aktivas behov med liknande funktionalitet på Innergården.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå att-sats 1
- att** anse att-sats 2 besvarad
- att** avslå att-sats 3.

Motion 107 (# 149)

Motionen kommer ifrån: Regionstyrelserna i Södra Skåne och Sydost

HGF-mail åt alla (som behöver det)!

Hyresgästföreningen har nu tagit fram en speciell mailadress för förtroendevalda: Hyresgästföreningen.org. Detta är en på många sätt bra lösning för att se till att vi får en enhetlig kommunikationsväg in där utomstående, medlemmar och förtroendevalda tydligt kan känna igen och lita på kommunikation från och till Hyresgästföreningen. Det leder också till effektivitetsvinster då vi nu kan dela dokument på ett mycket bättre och säkrare sätt inom organisationen.

Tyvärr är inte denna mailadress, och alla dess fördelar, tillgänglig för alla förtroendevalda som behöver den. Av olika skäl har det beslutats om att bara vissa förtroendevalda ska få tillgång till dessa mailadresser.

Många LH:ar, husombud och föreningsaktiva, som i dagsläget inte har åtkomst till Hyresgästförenings-mailadresser, har löst detta genom att köpa in andra mail- och lagrings-tjänster. Detta har lett till att det finns en uppsjö av olika typer av mailadresser som används inom organisationen. När vi använder olika typer av adresser leder det till en otydlighet gällande om mail faktiskt kommer från Hyresgästföreningen eller ej.

Det är varken förtroendeingivande eller säkert att mail och filer från Hyresgästföreningens representanter skickas från en stor mängd olika domäner så som Gmail, Yahoo, etc. Den förtroendevalda, medlem eller utomstående som blir kontaktad från "LHbo-nan123@hotmail.com", kommer kanske inte ens lita på att det faktiskt är Hyresgästföreningen som hör av sig!

När man nu tagit fram en fungerande mailadress för förtroendevalda borde ovan beskrivna problem kunna lösas genom att man ger fler förtroendevalda chansen att använda sig av Hyresgästföreningen.org. Den exakta utformningen av lösningen bör självklart beslutas av förbundsstyrelsen. Detta skulle även kunna leda till stordriftsfördelar, då vi vid större inköp kan få lägre pris, och då fler användare leder till att vi kan effektivisera supporten och driften.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** förbundet tar fram en lösning så att även de förtroendevalda eller instanser som inte idag har Hyresgästföreningsmail kan få tillgång till detta.
- att** den instans som beslutar om extra mailadresser också ansvarar för finansieringen av dessa.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 107

Motionären föreslår att tillgången till e-postadresser ska utökas för att fler förtroendevalda och aktiva medlemmar ska få tillgång.

Hyresgästföreningen använder sig av Microsofts tjänster för att tillhandahålla e-postadresser. En e-postadress är inte bara ett mejlkonto utan ett användarnamn som ger tillgång till en rad andra av Microsofts program och tjänster.

I dagsläget administreras samtliga Microsoft-konton av Hyresgästföreningens digitaliseringsenhet.

Förbundsstyrelsen har tidigare satt upp vissa ramar för vilka roller som har rätt till en e-postadress inom organisationen. Till grund ligger en förenklad administration såväl som ekonomiska skäl, då alla Microsoft-konton är förknippade med en viss månatlig kostnad. På föreningsnivå omfattar detta ett föreningskonto. Tidigare innebar detta ett konto baserat på ett föreningsnamn. Nu, för ökad IT-säkerhet, innebär det personliga Microsoft-konton baserade på för- och efternamn. Detta gör att föreningsordförande har rätt till ett Microsoft-konto så att hen kan administrera föreningsens inkorg. Föreningsens inkorg är en funktionsbrevlåda, även kallat en delad inkorg. Den delade inkorgen har en mejladress baserad på föreningsens namn och möjlighet till att motta och skicka mejl i föreningsens namn men man kommer åt den via sitt personliga Microsoft-konto.

En förening kan ha upp till två digitala samordnare, som också får tillgång till ett Microsoft-konto för att kunna hantera föreningsens team på Innergården. Föreningsens styrelse kan besluta att även dessa personer ska få tillgång till föreningsens delade inkorg.

Som motionären föredömligt noterar kan tillgången till en officiell adress i många fall underlätta ett uppdrag och ge ett seriöst och enhetligt uttryck utåt. Men det är viktigt att lyfta upp att en officiell e-postadress både medför rättigheter och skyldigheter. Bland annat skyldigheten att vara tillgänglig och svara på de mejl som kommer in. Alla har olika möjlighet att uppfylla den skyldigheten inom ramen för sitt uppdrag. Om samtliga ledamöter ska få tillgång till föreningsens e-postlåda innebär det ökade licenskostnader och administration av dessa.

Hyresgästföreningen arbetar kontinuerligt med att utvärdera och se över behoven hos förtroendevalda och aktiva medlemmar för att skapa förutsättningar för att enkelt kommunicera och sprida information.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 108 (# 71)

Motionen kommer ifrån: Eric Sjöblom

Professionalism i alla led

I ett försök att få en gemensam Hyresgästförening har plattformen Innergården lanserats. Med det har Föreningsstyrelserna fått tilldelat tre (3) stycken hyresgästföreningen.org adresser tilldelade som kan disponeras på det sätt som Föreningsstyrelsen anser bäst. Dock så har Föreningsstyrelserna fått till sig att det vore lämpligt att en mailadress skulle gå till ordförande och en skulle gå till den digitala samordnaren vilket gör att endast en mailadress återstår. De lokala hyresgästföreningarna (LH) har inte tilldelats någon hyresgästföreningen.org mailadress men kan ha tillgång till Innergården om Föreningsstyrelsen tillåter detta.

I en tid där Hyresgästföreningen är hårt ansatta så behöver vi sluta leden och bli en förening, framförallt i vår kommunikation internt och externt. För att öka trovärdigheten behöver vi visa att vi är en förening och inte individer i en förening genom att vi kommunicerar med samma slutändelse i våra mailkonversationer.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** LH-föreningar får en (1) hyresgästföreningen.org mailadress
- att** Föreningsstyrelserna får ytterligare en (1) hyresgästföreningen.org mailadress
- att** Regionens enhetschef som har ansvar för Innergården får möjlighet att ge Föreningsstyrelserna upp till 6 stycken hyresgästföreningen.org mailadresser
- att** Regionens enhetschef som har ansvar för Innergården får möjlighet att ge Lokala Hyresgästföreningarna upp till 3 stycken hyresgästföreningen.org mailadresser
- att** Regionens enhetschef som har ansvar för Innergården får möjlighet att ge Föreningsstyrelsernas samtliga aktiva styrelsemedlemmar plus ytterligare 3st mailadresser ämnade för funktionsbrevlåda hyresgästföreningen.org mailadresser
- att** Regionens enhetschef som har ansvar för Innergården får möjlighet att ge Lokala Hyresgästföreningarnas samtliga aktiva styrelsemedlemmar plus ytterligare 1st mailadresser ämnade för funktionsbrevlåda hyresgästföreningen.org mailadresser

Yttrande

Föreningsstyrelsen Norrmalm står bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 108

Motionären föreslår att tillgången till e-postadresser ska utökas för att fler förtroendevalda inom lokala hyresgästföreningar och föreningar ska få tillgång.

Hyresgästföreningen använder sig av Microsofts tjänster för att tillhandahålla e-postadresser. En e-postadress är inte bara ett mejlkonto utan ett användarnamn som ger innehavaren tillgång till ett Microsoft-konto.

I dagsläget administreras samtliga Microsoft-konton av Hyresgästföreningens digitaliseringsenhet. Den regionala digitala samordnaren i varje region förmedlar behoven som en förening har av ett Microsoft-konto, men i övrigt hanterar regionen inte några konton.

Förbundsstyrelsen har tidigare satt upp vissa ramar för vilka roller som har rätt till en e-postadress inom organisationen. Till grund ligger en förenklad administration såväl som ekonomiska skäl, då alla Microsoft-konton är förknippade med en viss månatlig kostnad. På föreningsnivå omfattar detta ett föreningskonto. Tidigare innebar detta ett konto baserat på ett föreningsnamn. Nu, för ökad IT-säkerhet, innebär det personliga Microsoft-konton baserade på för- och efternamn. Detta gör att föreningsordförande har rätt till ett Microsoft-konto så att hen kan administrera föreningens inkorg. Föreningens inkorg är en funktionsbrevlåda, även kallat en delad inkorg. Den delade inkorgen har en mejladress baserad på föreningens namn och möjlighet till att motta och skicka mejl i föreningens namn men man kommer åt den via sitt personliga Microsoft-konto.

En förening kan ha upp till två digitala samordnare, som också får tillgång till ett Microsoft-konto för att kunna hantera föreningens team på Innergården. Föreningens styrelse kan besluta att även dessa personer ska få tillgång till föreningens delade inkorg.

Att ha tillgång till en officiell adress kan i många fall underlätta ett uppdrag, och frigöra en personlig inkorg från ärenden som rör ens officiella kapacitet. Det ger också ett seriöst intryck när man kommunicerar. Men det är viktigt att lyfta upp att en officiell e-postadress både medför rättigheter och skyldigheter. Bland annat skyldigheten att vara tillgänglig och svara på de mejl som kommer in. Alla har olika möjlighet att uppfylla den skyldigheten inom ramen för sitt uppdrag.

Hyresgästföreningen arbetar kontinuerligt med att utvärdera och se över behoven hos förtroendevalda och aktiva medlemmar för att skapa förutsättningar för att enkelt kommunicera och sprida information.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 109 (# 48)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Strängnäs

Tillgänglighet telefonväxeln

Att våra medlemmar och presumtiva medlemmar får ett korrekt bemötande men även en återkoppling torde vara en självklarhet för alla som är delaktiga i Hyresgästföreningen, inte minst de som arbetar i "första rummet" det vill säga våra tjänstemän i den nationella växeln 0771 - 443 443. Tyvärr har det varit så – även om det förbättrats något – att köerna till växeln varit oacceptabelt långa. Många samtal har kommit från upprörda medlemmar om den långa väntetiden, och det är bara att beklaga att det är så. Myndigheter och större organisationer har som regel att man får välja på att stå kvar i kön eller att bli uppringd vid ett senare tillfälle. Detta skulle även i vår organisation hjälpa till att minska irritationen och kanske därmed också förebygga den medlemmens utträde ur organisationen.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** förbundet får i uppdrag att utreda möjligheten till digitalisering med återuppringning.
- att** förbundet får i uppdrag att se över bemanningen för telefonväxeln.

Yttrande

Motionen behandlad och också antagen av Hyresgästföreningarna i Katrineholm/Vingåker, Eskilstuna, Östra Sörmland, Gnesta och Flen.

Regionstyrelsen i Mitt behandlade motionen under regionstyrelsemöte 2025-03-10 och beslutade att ställa sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 109

Motionären menar att det är oacceptabelt långa köer till den nationella växeln, vilket lett till missnöje hos medlemmar. För att minska irritation och förebygga utträden föreslår de en utredning av funktion för återuppringning samt en översyn av bemanningen i telefonväxeln.

Förbundsstyrelsen håller med om att rimliga kötider och digitala funktioner för hyresgäster och medlemmar som söker kontakt med organisationen är en viktig fråga.

Den som ringer in till Servicecenter på nummer 0771 443 443 får fyra knappval. Valen är 1 för medlemskapsfrågor, 2 för förhandlingsfrågor, 3 för rådgivningsfrågor och 4 för att komma till växeln. Växelfrågor och medlemskapsfrågor besvaras i snitt inom en minut. Det finns till viss del fortfarande utmaningar kvar gällande svarstider för förhandlingsfrågor och juridiska frågor men mycket har förbättrats mot föregående år.

De senaste årens medlemstillströmning är något positivt för organisationen. Medlemsökningen har även inneburit en ökad belastning på Servicecenter då fler har behov av att komma i kontakt med organisationen. De senaste årens höga yrkanden om hyreshöjning från fastighetsägare och en alltmer orolig omvärld har också lett till att fler hyresgäster och medlemmar känner behov av att kontakta Servicecenter.

Under 2024 genomfördes en extern genomlysning av Servicecenter för att bland annat stärka medlemsservicen och ta fram rekommendationer för hur vårt Servicecenter ska möta framtidens behov och utmaningar. De föreslår bland annat att vår organisation kan utvecklas med fler digitala lösningar och ett tydligare gränssnitt från Servicecenter, mot övriga led i organisationen.

Då ett arbete redan är påbörjat gällande Servicecenters utveckling, erbjudande och tjänster, där frågor om digitaliseringsutveckling och bland annat återupprättningsfunktion ingår, vill förbundsstyrelsen invänta resultatet av det arbetet innan beslut tas om framtida åtgärder. Beträffande bemanning och anställningar så fattar förbundsstämman inte beslut om Hyresgästföreningens anställdaorganisation, utan det är något som förhandlas mellan arbetsgivare och de fackliga parterna.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2.

Kommunikation, digitalisering & tillgänglighet

Motionerna 110–114 – Tillgänglighet

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under *Tillgänglighet* i blocket *Kommunikation, digitalisering & tillgänglighet*.

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

Motion 110 (# 55)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Filmer och bildstöd

När man kommer in på hemsidan skulle det behöva finnas filmer på flera språk och/eller bildstöd för att enkelt beskriva vad vi som förening har för syfte och mål samt hur man kan engagera sig.

Dessa filmer skulle sedan kunna spridas i olika sociala media för att få fler att bli medlemmar men också få fler att engagera sig.

Det vore bra om det fanns enkel information på flera språk som lokala föreningar kan använda för att öka möjligheten att nå fler med information och kunskap om föreningen.

Jag vet att hemsidan stödjer Google språkväljare men det skulle vara mer inkluderande och välkomnande att ha filmer som personer kan känna igen sig i.

Det är också viktigt för att kunna värva och bibehålla medlemmar som inte har svenska som modersmål.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att det skapas filmer och/eller bildstöd på flera språk.

att det finns information på flera språk som lokala föreningar kan använda för att nå fler med information och kunskap om föreningen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 110

Motionären vill att det ska skapas filmer på flera olika språk för att vi ska kunna värva och bibehålla medlemmar som inte har svenska som modersmål. Motionären efterfrågar också information om Hyresgästföreningen på olika språk som lokala föreningar använda för att nå ut till målgruppen.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att det är viktigt att vi når ut till målgrupper som inte har svenska som första språk. På vår webbsida* finns det i dagsläget broschyrer på arabiska, engelska, finska, persiska, somaliska, spanska, svenska, tigrinja. Webbsidan har som motionären också nämner en funktion för automatisk översättning.

Med kommunikation på andra språk finns det juridiska aspekter att ta hänsyn till då det skapar en förväntan om att bl.a kunna erbjudas medlemservice på flera språk. Eftersom vi inte kan lova att vi erbjuder den servicen idag kan det uppfattas som vilseledande. Det hindrar dock inte att vi jobbar aktivt med att nå dessa målgrupper ändå.

Förbundsstyrelsen tycker det är bra att frågan om mångfald och tillgänglighet uppmärksammas. Men besluten om hur och när film ska användas bör anförtros organisationens sakkunniga kommunikatörer och juridiska experter. De jobbar löpande med att försöka bredda vår medlemsbas och öka mångfalden bland våra medlemmar - så att vi kan betyda mer fler.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1

att anse att-sats 2 besvarad

Motion 111 (# 51)

Motionen kommer ifrån: BohusÄlvsborg-Skaraborg

Förenkla digital tillgänglighetsanpassning för förtroendevalda

Hyresgästföreningen består vid skrivande stund av över 580 000 medlemshushåll, samt många aktiva och förtroendevalda i vår organisation. Alla i vår folkrörelse har olika funktionsförmågor och behov. Ofta har vi fokus på att i så stor utsträckning som möjligt vara fysiskt tillgängliga, men kan lätt glömma att även arbeta med den digitala biten.

Genom att förbättra vår digitala tillgänglighet sänker vi trösklarna för engagemang. Vi sänker då även trösklarna för att allmänheten, medlemmar och andra förtroendevalda ska kunna ta del av vårt material.

Därför föreslås att nationella mallar för exempelvis presentationer, dagordningar och protokoll ska tas fram. Dessa mallar ska kunna anpassas efter de lokala behoven, och följa bästa praxis för digital tillgänglighet.

Mallarna behöver finnas på en plats där anställda, förtroendevalda och aktiva enkelt kommer åt dem. Förslagsvis kan mallarna därför placeras i Innergården, eller på hemsidan www.hyresgastforeningen.se.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att ge förbundsstyrelsen i uppdrag att utse en arbetsgrupp för att ta fram tillgänglighetsanpassade mallar för Hyresgästföreningens verksamhet.

- att** arbetsgruppen ansvarar för att hålla mallarna uppdaterade enligt Hyresgästföreningens grafiska profil, och gällande praxis för tillgänglighet.
- att** de tillgänglighetsanpassade mallarna placeras på en plats där aktiva, anställda och förtroendevalda enkelt kommer åt dem.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 111

Motionären lyfter fram ett behov av att ha nationella mallar för exempelvis inbjudningar, dagordningar och protokoll. Motionären tar även upp vikten av att mallarna även är tillgänglighetsanpassade, samt att mallarna ska kunna anpassas till lokala behov. Dessa mallar behöver även vara lättillgängliga för förtroendevalda, och där motionären lyfter fram Innergården, som vårt intranät för förtroendevalda och aktiva medlemmar samt hemsidan som platser att lägga mallarna på.

Som en del i att bli en organisation är det viktigt att vår visuella identitet ser lika ut oavsett var i landet man är aktiv i. Att ha gemensamma mallar innebär också att vi underlättar den administrativa delen av förtroendeuppdraget och slipper uppfinna hjulen flera gånger. Vi har påbörjat ett arbete med att ta fram nationella mallar, och under 2025 har vi tagit fram förslag på mallar för årsmöten till både förening och lokala hyresgästföreningar. Som förtroendevald och aktiv medlem har du även tillgång till vår Mediabank, som är en plats för mallar, bilder och foton som är fria att användas. Sedan stämman 2020 (genomförd 2021) har förbundsstyrelsen valt utskott inom förbundsstyrelsen och det finns idag bland annat ett Folkrörelseutskott, som ansvarar för frågor som rör verksamhet och folkrörelsearbete.

Sedan 2024 har de anställda samordningsforum inom respektive verksamhetsområde. Förbundsstyrelsen föreslår därför att berört utskott, samt ansvarigt samordningsforum som ska ha ansvaret att ta fram nationella mallar, och även håller dessa mallar uppdaterade. En naturlig plats för nationella mallar är Innergården. På Innergården finns just nu en mapp som heter Nationella dokument och där finns förtroendevald exempelvis våra stadgar, vår bildningsstrategi och våra valberedningsstrategier på alla nivåer.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

- att** avslå att-sats 1 och 2
- att** anse att-sats 3 besvarad.

Motion 112 (# 100)

Motionen kommer ifrån: Annicha Karlsson

BankID och Freja eID

Om/när vi ska kunna skriva under med BankID (som flera personer vill kunna) och även använda BankID i andra sammanhang tycker jag att vi även måste ha Freja eID. Freja eID kan man ha om man inte kan ha BankID, tex om man har förvaltare eller inget svenskt personnummer. Vill vi ha människor med olika bakgrunder som förtroendevalda måste vi kunna erbjuda Freja eID som alternativ.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att om/när hyresgästföreningen ska använda BankID ska vi även erbjuda Freja eID för att alla ska kunna vara med.

Yttrande

Föreningsstyrelsen Eslöv/Kävlinge/Svalöv ställer sig bakom förslaget och yrkar på bifall i sin helhet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 112

Motionären vill att förtroendevalda ska kunna legitimera sig med Freja eID som alternativ till BankID.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att alla medlemmar behöver få tillgång till det stöd och de tjänster som ingår i medlemskapet, även om man av olika skäl inte kan inneha ett BankID. Men om det ska vara just Freja eID och inte någon annan digital tjänst, kan förbundsstyrelsen i dagsläget inte bedöma. Det kanske finns andra digitala tjänster eller lösningar, som till och med passar Hyresgästföreningen bättre än Freja eID. Förbundsstyrelsen jobbar löpande med att hitta bästa möjliga lösningar för Hyresgästföreningens medlemmar. Med hänvisning till ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 113 (# 46)

Motionen kommer ifrån: Irene Lindgren

Inga förkortningar i hyresgästföreningen

I hyresgästföreningen används ofta förkortningar tex HGF, FS, RS, LH mm eller svåra ord som tex spegling, två ben mm i tal och skrift. Det är inte bra om vi skall vara en förening för alla hyresgäster. Vi vill med få in fler aktiva hur trevligt är det då att höra dessa ord, har man ovan på det svenska som andra språk eller dyslexi eller liknande tror jag att man inte känner sig välkommen som aktiv i hyresgästföreningen.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** hyresgästföreningen inte använder förkortningar i tal och skrift.
- att** hyresgästföreningen inte använder svårförståliga ord i tal och skrift.
- att** hyresgästföreningen försöker använda sig mer av Lätt Läst i skrift.

Yttrande

Föreningen Halmstad/Laholm ställer sig bakom motionen och yrkar på bifall i sin helhet.

Regionstyrelsen norra Skåne ställer sig bakom motion och yrkar på bifall i sin helhet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 113

I motionen föreslås att Hyresgästföreningen inte ska använda förkortningar eller svårförståeliga ord i tal och skrift, och att vi ska använda oss mer av Lättläst.

Förbundsstyrelsen håller med om att förkortningar och svåra ord i första hand ska undvikas. Precis som motionärerna skriver så blir vi en mer inkluderande förening om vi uttrycker oss enkelt och begripligt. Det är något vi alla, både förtroendevalda och anställda, ska sträva mot. Förbundsstyrelsen passar på att påminna om att det finns både en klarspråksutbildning på vår digitala lärplattform Lärkan och en klarspråksguide.

Vi bör dock vara försiktiga med att bestämma för mycket över hur människor inom organisationen ska kommunicera. Vi representerar alla organisationen i någon grad och har ett ansvar för hur vi kommunicerar, men vi är också individer, som har olika sätt att uttrycka oss. Det är jättebra att ha som utgångspunkt att se upp med förkortningar och svåra ord, men förbundsstyrelsen tycker inte att det är rätt väg att styra i detalj hur enskilda förtroendevalda och anställda får uttrycka sig.

Både förkortningar och fackspråk (ord som inte tillhör vardagsspråket för de flesta) kan förenkla kommunikationen mellan människor som har samma kunskap om ett ämne. Det är till exempel mycket lättare att skriva "LH" än "lokal hyresgästförening" i ett sms till

en kollega eller granne. Likaså kan vissa svåra ord sakna en enklare synonym, och att inte få använda ordet kan då göra det omöjligt att följa en sådan regel. Det kan då vara viktigare anpassa språket efter mottagaren.

När det gäller Lättläst så är det ett sätt att skriva texter som riktar sig främst till barn och vuxna med lässvårigheter – det är inte samma sak som klarspråk, även om vissa principer kan vara desamma. För Hyresgästföreningens ändamål är klarspråk en bra utgångspunkt.

Med anledning av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 114 (# 8)

Motionen kommer ifrån: BohusÄlvsborg-Skaraborg

Klarspråk? Javisst!

Nya förtroendevalda kan ha det svårt att komma in i Hyresgästföreningens egna uttryck och förkortningar. Dessutom förstår inte alltid varken nya förtroendevalda eller utomstående Hyresgästföreningens jargong. Ett exempel som vi kan ge är följande dialog som var mellan en då ny och äldre förtroendevald:

Äldre förtroendevald: Vad har du för tidigare erfarenhet? Har du suttit i en LH [Lokal Hyresgästförening]?

Ny förtroendevald: Sa du LO?

Det är lätt att fastna i ett ålderdomligt fackspråk. Språket utvecklas hela tiden. Dagens språk skiljer sig från språket som användes för 15 år sedan. Därför måste vi – både förtroendevalda och anställda – hänga med i språkutvecklingen.

Alla förtroendevalda har en varierande kunskap i klarspråk. Några kan ha arbetat med klarspråk under delar av eller hela sitt yrkesliv. Andra saknar verktygen att uttrycka sig på ett enkelt och begripligt sätt.

Vi behöver därför utbilda, och fortbilda, alla anställda och förtroendevalda i tydlig kommunikation. Allra helst bör det vara genom klassrumsutbildningar. Lärkans e-learning ska däremot ses som ett bra komplement:

<https://utbildning.hyresgastforeningen.se/learn/course/361/Klarspr%25C3%25A5k>

För att lyfta användandet i klarspråk tycker vi att Hyresgästföreningen ska använda sig utav en kampanj. Kampanjen skulle kunna vara i nära anslutning till den månad alla aktiviteter planeras ute i landet. Vi måste hålla oss påmind om att göra oss förstådda ut i alla led – även ute i samhället. Vad vore då inte bättre än att hålla oss aktuella med ett enkelt och begripligt språk?

Förslag till beslut

För att uppmuntra användandet av klarspråk i Hyresgästföreningen föreslår vi därför att följande att-satser bifalles:

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** förbundsstyrelsen inför en årlig nationell klarspråksmånad inom Hyresgästföreningen. Månadens syfte är att uppmuntra alla anställda och förtroendevalda att utbilda och fortbilda sig i klarspråk.
- att** förbundsstyrelsen tillsätter en arbetsgrupp som får i uppgift att ta fram material till klarspråksmånaden.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 114

Motionärerna föreslår att en årlig nationell klarspråksmånad införs för att uppmuntra alla anställda och förtroendevalda att utbilda och fortbilda sig i klarspråk, och att en arbetsgrupp tillsätts för att ta fram material till klarspråksmånaden.

Motionärerna lyfter en viktig fråga för att Hyresgästföreningen ska kunna nå fler och göra oss förstådda: att vi använder ett begripligt och enkelt språk! Det är, precis som motionärerna beskriver, lätt att fastna i ett fackspråk. Man blir van vid det språkbruk som används i det sammanhang där man själv ingår, och tänker kanske inte på att ord som är vanliga där kan vara svårbegripliga eller till och med betyda något helt annat på andra ställen. För de flesta av "oss i Hyresgästföreningen" är begrepp som LH, allmännyttan och årliga förhandlingar självklara saker – men det är kanske inte alls så självklart för den som precis blivit aktiv i föreningen eller kliver in som nyanställd på ett regionkontor.

Vi har alla ett ansvar för att använda ett vårdat, enkelt och begripligt språk, både när vi pratar och skriver. Vi behöver alla kunna berätta om Hyresgästföreningen och föra fram våra budskap. Och inte minst måste vi inkludera de som är nya i eller nyfikna på vår förening. Förbundsstyrelsen uppmuntrar både förtroendevalda och anställda att utbilda sig i klarspråk. Hyresgästföreningen har redan idag, som motionärerna lyfter, en klarspråksutbildning som både förtroendevalda och anställda kan ta del av, liksom en klarspråksguide.

Att införa en klarspråksmånad skulle innebära mycket arbete och samordning, och vi har redan flera årliga och återkommande möten och aktiviteter som tar våra resurser i anspråk (exempelvis medlemsveckorna). Förbundsstyrelsen bedömer att vi i första hand behöver lägga vår kraft på aktiviteter som fokuserar på att vi ska bli fler medlemmar och

förtroendevalda, så att vi kan nå våra 51/22-mål.

Med anledning av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Förtroendevalda

Motionerna 115–123 – Förtroendevalda

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under blocket *Förtroendevalda*.

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

Motion 115 (# 99)

Motionen kommer ifrån: Björn-Olav Kvidal

Ordförande och alla valda representanter i Hyresgästföreningen ska ha en median-lön i befolkningen - helst medianen till 80% som är vanliga människor.

I dagens Hyresgästförening har högt uppsatta förtroendevalda personer en grundlön som är strax runt 1,4 miljon kronor i året före skatt. Det gäller ordföranden och förbundschefen, men kanske också andra högt uppsatta förtroendevalda.

Lönen är långt högre än det vanliga människor tjänar i ett heltidsarbete. Det är oacceptabelt i en organisation av och för vanliga människor.

Hyresgästföreningen är inte den enda organisationen för vanliga människor som beviljar en mycket hög lön för högt uppsatta förtroendevalda. Det samma finns i Fackförbunden och andra organisation där medlemmarna är ganska vanliga människor med en ordinär lön.

Valda personer ska inte beviljas rätten att berika sig själva med ett förtroendeuppdrag som inte borde vara längre än 5 år. Även om de tycker göra ett bra jobb eller bara anser att ledarskapet ska ha speciella löneprivilegier så håller inte det en kritisk granskning i en organisation av och för vanliga människor. Övertidsersättning ska betalas enligt det som gäller för vanliga människor på arbetsmarknaden.

En förtroendevald i Hyresgästföreningen ska betalas med en vanlig medianlön i Sverige. Medianlönen, dvs inkomsten i mitten med lika många variabler under som över - är i Sverige mellan 36.000-37.000 kronor i månaden före skatt. Det inkluderar 20% som har en mycket hög lön och drar upp medianen i kraft av antalet och genomsnittet med lönen. Om man ser till vad 80% av den arbetande befolkningen tjänar så är det långt under medianen som inkluderar de som hör högst lön. En bra gissning är att medianen för 80% av befolkningen är minst ett par tusen kronor under 30.000 kronor i månaden före skatt. Enligt Advisa tjänar majoriteten mellan 18.000 - 24.000 kronor i månade före skatt. Medianen för den här stora gruppen av befolkningen är 23.000 kronor i månaden före skatt. Här ingår en del deltidsarbete, människor som bor tillsammans och sannolikt också pensionärer. Statistiken är alltså inte helt komplett med hänsyn till reella utgifter till boende och andra gemensamma utgifter.

Vad betyder det i praxis att en organisation med vanliga inkomstagare, inklusive många pensionärer, betalar förtroendevalda en lön som är 4-6 gånger högre än det vanliga människor tjänar? Det betyder att öppna för korruption. Det sker per automatik eftersom den egna positionen knyts till stora ekonomiska fördelar. Ett ledarskap får därmed gemensamma sociala intressen att skydda sina privilegier. Det öppnar för en struktur som dessutom blir intolerant mot kritik. Hur det står till med demokratin i Hyresgästföreningen

i dag vet andra bättre än undertecknade som är relativt ny medlem. Det är ändå dit det baxar när förtroendevalda strävar efter att kunna ta ut en lika hög lön som ministrar i Sveriges regering - som också tjänar långt högre än vanliga människor.

*

Jag yrkar enligt de principer som har framförts att Hyresgästföreningens kongress 2025 beslutar att ingen förtroendevald ska ha en högre lön än medianen för hela befolkningen. Sedan får man ta en intern debatt om lönen - som den borde - ligga på det 80% av befolkningen har i ett vanligt heltidsarbete. Då hamnar man minst ett par tusen kronor under 30.000 kronor i månaden före skatt.

Förtroendevalda som slutar ska inte ha rätt till 90% av lönen. Samma regler måste gälla som för vanliga arbetande människor på arbetsmarknaden.

De förtroendevalda som med en extrem hög ersättning har skaffat sig en bostad med stora utgifter ges en respittid på 3 år att åtgärda utgifterna. Här kan socialen hjälpa till då den är till för fattiga och människor som inte har en tillräcklig inkomst.

Björn-Olav Kvidal,

Stockholm

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Jag yrkar enligt de principer som har framförts att Hyresgästföreningens kongress 2025 beslutar att ingen förtroendevald ska ha en högre lön än medianen för hela befolkningen. Sedan måste man ta en intern debatt om lönen - som den borde - ligga på det 80% av befolkningen har i ett vanligt heltidsarbete.

Förtroendevalda som slutar ska heller inte ha rätt till 90% av lönen efter man har slutat. Det måste bli samma regler för Hyresgästföreningens förtroendevalda som det är för vanliga arbetande människor.

De förtroendevalda som med en extrem hög ersättning har skaffat sig en bostad med stora utgifter ges en respittid på 3 år att åtgärda utgifterna. Här kan ju socialen hjälpa till då den är till för fattiga och människor som inte har en tillräcklig inkomst.

Yttrande

Föreningen står inte bakom motionen.

Att yrka på att en förtroendevald, dvs. vald med förtroende, ska ha en lön som ligger på en medianlön i Sverige, är att inte förstå uppdraget. Det finns endast ett fåtal, förbundsordförande och någon till, som har en heltidslön, eller arvode som det egentligen är då det inte är en anställning. Som förbundsordförande förväntas du vara tillgänglig 24/7 dvs

långt mer än ett normalt heltidsarbete där du kan gå hem och släppa allt ansvar för arbetet när du slutar. Att arvodet skulle enbart ligga på samma nivå som en medianlön i Sverige innebär de facto att hen skulle få en betydligt lägre ersättning för utförd arbetsinsats än den som exv. jobbar på en bilverkstad, som sjuksköterska etc. Att arvodet ska vara rimligt, dvs. i nivå med motsvarande uppdrag i andra organisationer, är att eftersträva. Vi ska som organisation förvalta medlemmarnas medlemsavgifter på ett ansvarsfullt sätt och inte vara ledande i löner och arvoden.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 115

Motionären föreslår att ingen förtroendevald ska ha högre lön än medianen för hela befolkningen och att heller ingen förtroendevald ska ha rätt till ersättning efter att uppdraget avslutats.

I grunden bygger Hyresgästföreningen på ideellt engagemang, men det ska inte kosta något att ha ett uppdrag. Det är dessutom rimligt att arvode utgår för vissa förtroendeuppdrag som är av särskild vikt eller innebär betydande insatser under en längre tid. Förbundsstyrelsen vill förtydliga att det är just ersättning i form av arvode som utgår – ett förtroendeuppdrag är aldrig en anställning. Däremot kan vissa förtroendeuppdrag kräva minst lika mycket tid, engagemang och ansvar som ett avlönat arbete. Förbundsstyrelsen delar föreningens inställning till motionen, vilken framgår av dess yttrande. Det finns endast någon enstaka, förbundsordförande, som är heltidsarvoderad. Att arvodet ska vara rimligt, det vill säga i nivå med motsvarande uppdrag i andra organisationer, är att eftersträva. Vi ska som organisation förvaltar medlemmarnas medlemsavgifter på ett ansvarsfullt sätt och inte vara ledande i löner och arvoden. Förbundsstyrelsen har fattat ett principbeslut om att förbundsordförande inte ska vara löneledande inom organisationen

I stadgarna § 5.3.3 anges att det är förbundsstämman som beslutar om arvoden för förbundsstyrelsens ledamöter samt om arvode till regionordförande. Enligt stadgarna § 5.4.2 beslutar förbundsstyrelsen om förbundsordföranden ska arvoderas på heltid, samt villkoren för sådan arvodering.

Mot bakgrund av ovan föreslår förbundsstyrelsen att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 116 (#16)

Motionen kommer ifrån: Medlem

Bättre förmåner till förtroendevalda

I många föreningar, inklusive vår, spelar de förtroendevalda en avgörande roll för föreningens utveckling och välmående. Deras arbete innebär ofta ett stort engagemang och tidsåtgång, vilket inte alltid kompenseras på ett rättvist sätt i relation till deras insatser. Att vara förtroendevald innebär för många också ett ansvar för att ta beslut och göra avgöringar som påverkar både medlemmar, området och föreningen. För att uppmuntra och skapa en bättre balans mellan engagemang och förmåner för dessa individer föreslår jag att förtroendevalda ska tilldelas vissa förmåner som kan underlätta deras uppdrag och skapa ett långsiktigt engagemang.

Förslag till beslut:

Jag föreslår att förbundstämman ta ett beslut att införa följande förmåner för förtroendevalda:

1 Ersättning för förtroendeuppdrag: För att erkänna och kompensera för det arbete som de förtroendevalda lägger ner på sina uppdrag, bör en ekonomisk ersättning införas. Denna ersättning bör vara skälig i relation till uppdragets omfattning och ansvar. Beloppet ska beslutas av förbundstämman och kan baseras på ett fast belopp eller en timbaserad ersättning. Den nuvarande lösningen att beslut tas lokalt är inte hållbar för att kunna engagera nya aktiva förtroendevalda.

2 Reducerad hyreshöjning för förtroendevalda: För att förmildra effekterna av höjda bodekostnader föreslås att förtroendevalda i föreningen erbjuds en reducerad hyreshöjning, som en form av kompensation för deras engagemang. Hyreshöjningen kan sättas till en procentandel av den ordinarie höjningen eller ett fast belopp som beslutas vid förbundstämman.

3 Lägre avgifter för HLU (Hushållnings- och Lokalutvecklingsavgift) och VLU (Vårdnads- och Lokalutvecklingsavgift): För att ytterligare stödja de förtroendevalda i deras arbete föreslås att de ges en reduktion av avgifter för HLU och VLU tillval. Detta skulle göra det mer attraktivt att ta på sig ett förtroendeuppdrag och underlätta för den förtroendevalda att fokusera på sitt arbete utan att behöva oroa sig för de ekonomiska kostnaderna.

Motivering:

De förtroendevalda spelar en avgörande roll i föreningens verksamhet, och deras insatser bidrar direkt till föreningens framgång och välmående. Genom att införa förmåner såsom ersättning och reducerade avgifter kan vi både uppmuntra fler att ta på sig förtroendeuppdrag samt värdera det arbete som redan görs. En sådan åtgärd skulle kunna förbättra både engagemang och långsiktighet i föreningens ledning lokalt i respektive Hyresgästförening, vilket är till nytta för alla medlemmar.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** öka engagemang och motivation bland förtroendevalda genom inför fasta ersättningar baserat på arbetet som man lägger ned lokalt.
- att** förbättra balansen mellan det frivilliga arbetet och de personliga kostnaderna.
- att** stärka långsiktighet och kontinuitet i föreningens ledning

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motionen.

Motionen tar upp en viktig fråga och arvodesnivåerna kan och bör diskuteras, men på respektive årsmöte för de aktuella uppdragen.

Men att få lägre hyra och få rabatt på HLU och VLU om du är förtroendevald är inget vi stöder. Det blir svårt att jämföra mellan förtroendevalda i samma styrelse och vi tror inte heller att ett sånt system blir transparent och försvarbart gentemot övriga medlemmar.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 116

Motionären lyfter vikten av förtroendevaldas engagemang och att ett sätt att uppmuntra detta skulle kunna vara att ge förtroendevalda vissa förmåner. Detta skulle, enligt motionären, underlätta uppdraget och skapa ett långsiktigt engagemang.

Förbundsstyrelsen håller med om motionärens resonemang att det är viktigt att uppmuntra och underlätta för förtroendevalda i syfte att skapa ett långsiktigt engagemang. Som motionären beskriver har förtroendevalda en avgörande roll för organisationens utveckling. Den bilden delar förbundsstyrelsen helt. Allt engagemang är viktigt inom folkrörelsen och fyller olika funktioner beroende på var i organisationen du är engagerad. När förtroendevalda får utbildning och stöd i sitt uppdrag så bidrar det till att stärka långsiktigheten och kontinuiteten inom föreningen, ett exempel på det är satsningen på ledarprogrammet. Tillsammans bidrar vi till organisationens utveckling. Ett förtroendeuppdrag i en ideell förening är i grunden ett ideellt uppdrag.

I stadgarna § 5.3.3 framgår att förbundsstämman beslutar om arvoden för förbundsstyrelsens ledamöter samt om arvode till regionordförande. Ersättning för förtroendeuppdrag diskuteras och beslutas på regionernas och föreningarnas årsmöten. Förbundsstyrelsen anser inte att det är en fråga för förbundsstämman att besluta om arvoden på regional eller lokal nivå.

Förbundsstyrelsen välkomnar alltid nya idéer om hur vi kan utveckla stödet till förtroendevalda i syfte att underlätta det viktiga engagemanget. Förbundsstyrelsen delar däremot inte motionärens förslag till lösningar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1 och 2

att anse att-sats 3 besvarad.

Motion 117 (# 97)

Motionen kommer ifrån: Bitten Mårtensson

Skapa en ekonomisk "ribb kassa" att stötta förtroendevalda med.

Tidigt på året 2025, uppmärksammades det i media att representanter från Hyresgästföreningen, tillsammans med lokala LH och husombud gjorde en stor "ribb" där de hade kartlagt ett stort eftersatt bostadsbestånd i Perstorps kommun. Tjänstemän från Hyresgästföreningen, husombud och lokala förtroendevalda fick samtliga lägga åtskilliga timmar under "ribben" på att samtala, förklara, tolka för hyresgästerna om hur de kommer att gå till väga för att hjälpa dessa med deras boende. Flertalet hyresgäster behövde hjälp att fylla i bristblanketter om deras brister i boendet till hyresgästföreningen. Där utöver la de även mycket tid på att fylla i stort antal blanketter gällande deras problem med inomhusmiljön vilket krävdes för att de skulle kunna få den nödvändiga hjälpen från kommunens miljöinspektörer.

Det är ingen nyhet för oss. Vi är alla väl bekanta med att det ibland krävs mycket ideella krafter och tid för att hjälpa hyresgäster med deras boendesituation.

När en förtroendevald hamnar i en situation där hyresgäster behöver extra mycket hjälp och stöd, likt den tidigare beskrivna, då kan det bli väldigt tidskrävande för den förtroendevalda att hjälpa till. Hos Hyresgästföreningen kan en medlem få hjälp med mycket, men inte allt, det är här de lokala behövs.

Situationen i Perstorp medförde att en av de förtroendevalda kände att den behövde ta ledigt från sitt jobb för att mäta med att fullfölja arbetet denne hade påbörjat, medveten om att denne inte kommer att bli ersatt ekonomiskt för förlorad arbetsförtjänst.

Här är det väldigt viktigt att vi stöttar de förtroendevalda där vi kan, deras engagemang är super viktig för att hålla vår rörelse igång!

Många upplever det som att det har blivit lite tuffare idag, att det krävs mer tid, muskler och engagemang från den enskilde för att kunna få rätt i tvisten mot hyresvärden.

Fackföreningarna hamnar också i tvister ibland mot arbetsgivaren, vilket kan leda till en strejk bryter ut. Fackföreningarna har förberett sig på detta och lagt undan pengar i en så kallad strejkkassa så att de mäktar med att hålla i strejken hela vägen.

Min tanke är att ett liknande system borde Hyresgästföreningen också införa. Det vore klokt om Hyresgästföreningen också sätter undan pengar i särskild "ribbkassa" där det ska finnas möjlighet för en förtroendevald att få ekonomiskt stöd om de behöver ta ledigt från jobbet för att hjälpa till vid tidskrävande förtroendeuppdrag. Den förtroendevalda skulle kunna få ersättning för förlorad arbetsförtjänst, efter det har prövats av dennes regionstyrelsen.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att utreda möjligheten för förbundet att skapa en särskild "ribbkassa" där förtroendevalda kan söka ersättning för förlorad arbetsförtjänst, om de har deltagit som stöd eller hjälpt till vid särskilda tidskrävande insatser.

Yttrande

Föreningsstyrelsen nordvästskåne ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 117

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen inrättar en ekonomisk "ribb-kassa" (Rättslig Inventering av Befintlig Bebyggelse) för att stödja förtroendevalda som behöver ta ledigt från sitt arbete för att hantera tidskrävande uppdrag. Förslaget är att Hyresgästföreningen, likt fackföreningarnas strejkkassa, avsätter medel i en "ribbkassa" för att möjliggöra ekonomisk ersättning vid särskilda insatser, efter prövning av regionstyrelsen.

Hyresgästföreningen tillämpar gemensamma arvodesregler. Förbundsstämman fastställde gemensamma arvodesregler på förbundsstämman 2020 (2021). Att det finns gemensamma arvodesregler är nödvändigt för att kunna reglera just vad som gäller kopplat till det ideella uppdraget och vad som gäller för förlorad arbetsförtjänst.

Bland annat beslutades följande:

"Principer för arvodering av förtroendeuppdrag i Hyresgästföreningen

I grunden bygger Hyresgästföreningen på ideellt engagemang, men det ska inte kosta något att ha ett uppdrag. Förtroendevalda får därför ersättning för förlorad arbetsförtjänst. Det är dessutom rimligt att arvode utgår för vissa förtroendeuppdrag som är av särskild vikt eller innebär betydande insatser under en längre tid. En medlem kan bara få arvode för den period hen deltar i uppdraget – om man till exempel hoppar av ett uppdrag efter halva perioden får man också bara arvode för halva perioden. Alla arvoden baseras på inkomstbasbelopp."

Beslut om arvodering eller ersättning till förtroendevalda beslutar regionen själva om.

Ett förtroendeuppdrag är i grunden ett ideellt uppdrag som den beslutade principen

fastslår. Denna princip är såklart lättare att uttala än att faktiskt tillämpa i praktiken. Avsteg från denna princip ska ifrågasättas och skälen till en arvodering motiveras. Ideella insatser kan inte alltid planeras i förväg utan behöver göras när det behöver göras, som i fallet med Perstorp. Det är därför bra att en översyn genomförs med jämna mellanrum över vad regionen arvoderar och inte, eftersom förutsättningarna för arvodering kan ändras. Förbundsstyrelsen föreslår därför att avslå motionen då det redan idag finns gemensamma arvodesregler som reglerar frågan om förlorad arbetsförtjänst vilket ribbkassa likställs som i motionen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 118 (# 26)

Motionen kommer ifrån: Anders R. Thompson och Ulf Eklund

RÄTT PERSON PÅ RÄTT PLATS - AV VITALT VÄRDE FÖR ORGANISATIONENS TILLVÄXT OCH TROVÄRDIGHET !!!

Dagens samhälle med hur människor lever, arbetar, studerar etc. skiljer sig i nära nog allt med hur det såg ut då organisationen bildades - alltså 100 år tillbaka - samt är utmaningarna långt mycket flera, komplexa dessutom tyngre.

För att säkerställa kvalitet, tillväxt, framväxande LH, engagemang hos individer själva samt göra arbetet med AKTIV BOSTADSPOLITIK LÄTTARE, blir det därför av största vikt VITALT med vad som sägs i RUBRICERINGEN. Hyresgästföreningen som organisation HAR ABSOLUT INTE RÅD MED att det går dithän det blir ett närmast paniskt agerande, och man därmed plockar "FOLK IFRÅN GATAN" för att bekläda stolarna i respektive LH, kommunförening och andra förtroendeposter.

Organisationen behöver följa med sin tid - ej stå kvar i övergivna hjulspår - för att därmed bättre NÅ UT MED SITT BUDSKAP, värva fler medlemmar samt få annan dynamik kring sin bostadspolitik.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** HYRESGÄSTFÖRENINGEN i en kommun inleder samarbete med andra föreningar i bostadsområden, för att lättare integrera andra kulturer i förståelsen kring det svenska föreningslivet, samt vad Hyresgästföreningen står för
- att** initiera utbildning i valberedning & övriga styrelsefunktioner (gärna samtidigt för logistikens skull) å det snaraste för att tillämpas inför årsmötena 2026 och FÅ RÄTT PERSON PÅ RÄTT PLATS

Yttrande

Föreningen Värnamo finner att motionen redan är uppfylld och ställer sig inte bakom motionen

Regionstyrelsen yrkar avslag på motionen. Regionstyrelsen har fullt förtroende för organisationens förtroendevalda.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 118

Motionären vill att Hyresgästföreningen ska inleda samarbeten med andra föreningar/organisationer i bostadsområden för att på sätt kunna vara en del i att ge kunskaper om svenskt föreningsliv och vad Hyresgästföreningens står för.

Förbundsstyrelsen tycker att motionärernas intentioner är viktiga. Att samarbete med andra föreningar och organisationer är viktigt för att få ett starkt civilsamhälle, samt att stärka vår egen organisation. Hyresgästföreningen har redan idag många olika samarbeten med andra föreningar och organisationer på alla nivåer inom organisationen. På lokal nivå kan våra samarbeten organiseras på olika sätt beroende på vilka lokala förutsättningar som finns och hur det övriga föreningslivet i bostadsområdet ser ut. Ett sätt att samarbeta kan vara att erbjuda andra föreningar att ha sina aktiviteter i kvarterslokalen, ett annat samarbete kan vara att gå samman i en gemensam fråga som är viktigt för bostadsområdet. I vissa bostadsområden finns det inga andra föreningar att samarbeta med. Vilka föreningar vi ska samarbeta med och hur det samarbete ska se ut är något som behöver bestämmas på lokal nivå utifrån de förutsättningar som finns där. Som organisation är det därför viktigt att vi uppmuntrar till ett fortsatt samarbete med andra föreningar och organisationer samt att vi fortsätter att utveckla samarbeten med andra.

Motionären vill även att Hyresgästföreningen ska initiera bildningsinsatser för valberedningar, samt för styrelser för att få rätt personer på rätt plats

Att ha möjligheter till utbildningar är en viktig fråga och ett viktigt verktyg för att stärka organisationen och våra aktiva medlemmar och förtroendevalda Hyresgästföreningen har idag ett brett bildningsprogram, både på nationell nivå som på regional nivå. Vi erbjuder både digitala utbildningar via vår utbildningsplattform Lärkan, samt fysiska utbildningar i våra regioner. Sedan några tillbaka har Hyresgästföreningen både en nationell valberedningsstrategi, samt ett utbildningspaket för valberedningar på alla nivåer. Hyresgästföreningen har tagit fram en bildningsstrategi. Målet med strategin är att alla som engagerar sig ska erbjudas den utbildning de behöver för att kunna utföra sitt uppdrag, där ingår valberedningsuppdraget. Vi har även ett gediget samarbete med ABF

gällande utbildningsinsatser inom många olika sakområden. I detta samarbete ingår även styrelseutbildningar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 119 (# 82)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Valberedningsstrategi

För att göra det enkelt för förtroendevalda som blivit valda till det viktiga uppdraget som valberedare, behöver det tydliggöras i vår valberedningsstrategi att om man tackar ja till nominering för uppdrag i den styrelsen eller som revisor som den aktuella valberedningen hanterar, behöver man med omedelbar verkan avsäga sig uppdraget.

Detta för att inte jäv ska uppstå eller att personen får ett skadat förtroende från andra förtroendevalda och medlemmar.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att valberedningsstrategin förtydligas med vad som förväntas av en valberedare som tackar ja till nominering till den styrelse eller revisorsuppdrag som den aktuella valberedningen hanterar.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 119

Motionären föreslår att valberedningsstrategin förtydligas med vad som förväntas av en valberedare som tackar ja till en nominering till den styrelse eller revisorsuppdrag som den aktuella valberedningen hanterar.

I stadgarna § 2.4 anges att förtroendevald eller anställd är jävig då det finns någon särskild omständighet som kan rubba förtroendet för personens opartiskhet. Den som är jävig får inte delta i beslut.

Förbundsstyrelsen delar motionärens uppfattning om att det är viktigt att det är tydligt vad som gäller för en valberedare som nomineras till ett uppdrag i en styrelse eller som revisor som den aktuella valberedningen hanterar. Intressekonflikter mellan uppdrag ska

identifieras och undvikas. Valberedningsstrategin revideras kontinuerligt för att bli både bättre och tydligare.

Mot bakgrund av ovan föreslår förbundsstyrelsen att motionen bifalls.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att bifalla motionen.

Motion 120 (# 120)

Motionen kommer ifrån: Leif Bleibach

Förbättrad kompetens & uppdaterad kunskap i Hyresförhandlingar för Förtroendevalda. .

Motion till Förbundsstämman 2025.

" Förbättrad kompetens & uppdaterad kunskap

i Hyresförhandlingar för Förtroendevalda "

Ämnet:

Dagens hyresförhandlingar är mer komplexa än någonsin tidigare.

Med högre krav på ekonomisk trygghet från våra medlemmar & ett

eskalerande avkastningskrav från fastighetsägarna måste vi öka

kunskap & kompetens hos samtliga förtroendevalda. Med de nya

metoderna som bla. Skiljeman & HMK behöver alla förtroendevalda

uppdateras med de moderna formerna av förhandlingsteknik.

Förtroendevalda har redan idag mängder av uppdrag som inkluderar

förhandling. Allmännytta eller Privat.. Förhandlings delegationer,
Förvaltningsråd, stora & lilla delegationer, grupperingar med renovering
osv.

Förtroendevalda saknar idag ofta kunskap & kompetens & klarar alltså
inte dagens krav & behov vid de moderna hyresförhandlingarna.

Framförallt våra egna medlemmar men även hela civilsamhället förväntar
sig att alla i vår organisation har full kontroll på alla de nya formerna av
hyresförhandlingar för att kunna fortsätta att vara hyresgästernas partner
enligt den Svenska Hyreslagen i samtliga förhandlingar.

Det kallas trygghet & är en del av vårt varumärke!

Förslag..

Att:

Samtliga Förtroendevalda som är närmast förhandling skall snarast möjligt
erbjudas utbildning & modern uppdatering i de nya metoderna av hyres -
förhandlingar, med nya kunskaper inom modern hyresförhandling.

Kompetens borde redan finnas hos alla Hgf's Förhandlingsenheter inom
respektive region. Viktigt att all kompetens & erfarenhet går direkt ut till
de förtroendevalda snarast möjligt.

Hgf's strategier, Fastighetsägarnas strategier & den ekonomiska situation
som finns i Fastighetsägarnas årsredovisningar. Allt av intresse för oss som
förhandlingspartner måste bli helt transparent för oss alla som har ett
Förtroendeuppdrag. Med förmåga att analysera & ökad kompetens kommer
Hgf att kunna klara av sitt lagstadgade uppdrag.. Anställda & alla
Förtroendevalda tillsammans.

Avsändare av motionen:

Leif Bleibach

Hyresgästföreningen Brännkyrka Hägersten

- Ordförande Privata Förvaltningsrådet
- Ledamot i Stora Privata Förhandlingsdelegationen

Region Stockholm

- Husombud Fruängen
-

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Samtliga Förtroendevalda som är närmast förhandling skall snarast möjligt erbjudas utbildning & modern uppdatering i de nya metoderna av hyresförhandlingar, med nya kunskaper inom modern hyresförhandling.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står bakom motionen.

Motionären tar upp svårigheten för förtroendevalda förhandlare att hålla sig uppdaterad kunskapsmässigt avseende alla de sakområden; fastighetsekonomi, samhällsekonomi mm som kommer upp i de årliga förhandlingarna, vid upprustningar mm och efterlyser dels ökade utbildningssatsningar och dels att förhandlarna får tid att kunna dela med sig av den förhandlar kompetens de samlat på sig så att de förtroendevalda förhandlarna får bättre möjligheter kan klara av sitt lagstadgade uppdrag.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 120

Motionären anser att förhandlingsverksamheten blir allt mer komplex och att förtroendevalda för att kunna trygga hyresgästers ekonomiska förutsättningar behöver utbildning i modern förhandlingsteknik.

Förbundsstyrelsen håller med om att förhandlingsverksamheten växer och dessutom blir alltmer komplex. Förbundsstyrelsen delar också motionärens syn på att det är viktigt att de förtroendevalda får utbildning och stöd i sitt uppdrag. Förbundsstyrelsen vill emellertid uppmärksamma förbundsstämman på att den av motionären efterfrågade utbild-

ningen redan sker. Dels pågår utbildning av förtroendevalda delegater i förhandlingsverksamheten regionalt, dels finns det en utbildning i förhandling för förtroendevalda upplagd och tillgänglig på Hyresgästföreningens utbildningsplattform Lärkan.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 121 (# 89)

Motionen kommer ifrån: Örebroföreningen

Stärkt arbete mot extremism och kriminella nätverk inom Hyresgästföreningen

Bakgrund

Barn och unga är särskilt utsatta för påverkan från destruktiva krafter, såsom extremism och kriminella nätverk. Dessa grupper kan utnyttja ideella organisationer för att sprida sina budskap, rekrytera unga och försöka påverka verksamheten i egen intresse. Hyresgästföreningen, som en samhällsbärande organisation, har ett ansvar att förhindra att dess verksamhet utnyttjas i dessa syften samt att aktivt arbeta för en trygg och inkluderande miljö för barn, unga och andra medlemmar.

Motivering

Hyresgästföreningen spelar en viktig roll i samhället och har en skyldighet att skydda sina medlemmar, särskilt barn och unga, från destruktiva krafter. Att förebygga extremism och kriminell påverkan inom föreningslivet är avgörande för att bevara organisationens trovärdighet och trygghet. Även om detta idag inte upplevs som ett utbrett problem inom Hyresgästföreningen, visar erfarenheter från andra ideella organisationer att förebyggande arbete är avgörande för att undvika framtida risker. Genom att proaktivt ta ställning mot dessa hot skapar vi en starkare organisation som kan fortsätta vara en trygg och inkluderande plattform för våra medlemmar.

Genom att införa tydliga riktlinjer och ge styrelser och föreningar rätt kunskap och verktyg, kan vi tillsammans arbeta för att skapa en säker och inkluderande miljö för alla medlemmar, med särskild uppmärksamhet på de mest utsatta grupperna.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen ska inkludera arbete mot extremism och kriminella nätverk i sina riktlinjer och rutiner för trygghet, med särskilt fokus på barn och unga.
- att** Hyresgästföreningens föreningar, på samtliga nivåer, ska ges utbildning och vägledning i att identifiera och hantera tecken på att destruktiva krafter försöker påverka organisationens verksamhet, med särskilt fokus på unga.
- att** Förbundsstyrelsen ska ta fram riktlinjer och praktiska verktyg som hjälper föreningar att skapa en trygg och inkluderande miljö, fri från påverkan av extremism och organiserad brottslighet, med särskild hänsyn till barn och unga.

Yttrande

Regionstyrelsen i Mitt har på sitt styrelsemöte den 2025-03-10 behandlat motionen och beslutat att ställa sig bakom motionens tredje attsats.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 121

Motionärerna vill att Hyresgästföreningen ska inkludera arbete mot extremism och kriminella nätverk i sina riktlinjer och rutiner för trygghet, med särskilt fokus på barn och unga, och att föreningar på alla nivåer ska ges utbildning och vägledning i att identifiera och hantera tecken på att destruktiva krafter försöker påverka organisationens verksamhet. Motionärerna vill även att förbundsstyrelsen ska ta fram riktlinjer och praktiska verktyg som hjälper föreningar skapa en trygg och inkluderande miljö, fri från påverkan av extremism och organiserad brottslighet, med särskild hänsyn till barn och unga.

Förbundsstyrelsen håller med motionären om att det är viktigt att bemöta destruktiva krafter och att Hyresgästföreningen spelar en viktig roll i samhället och speciellt i våra bostadsområden. Alla vuxna som är aktiva i vår förening behöver vara goda förebilder och försöka hjälpa och stödja ungdomar som kan hamna i en utsatt situation.

I det dagliga arbetet i våra bostadsområden kan vi som organisation aktivt arbeta med att skapa en trygg och inkluderande miljö. Vi kan se till att fler vuxna möter, fångar upp och visar på alternativ till exempelvis kriminalitet. Förbundsstyrelsen ser positivt på samverkan med kommuner och polisen för att öka kunskap om kriminalitet, narkotika och andra destruktiva krafter. Däremot anser förbundsstyrelsen att det skulle vara svårt att mäta med att genomföra utbildning i hela organisationen på samtliga nivåer, såsom motionären föreslår. Möter vi i vår verksamhet extremism och kriminella nätverk måste det rapporteras till polisen eller sociala myndigheter.

Trygghet är ett prioriterat område för Hyresgästföreningen. Där vi har social verksamhet, eller genomför och samordnar trygghetsvandringar tillsammans med flera olika aktörer bidrar vi som folkrörelse till trygghet i våra bostadsområden. Vi genomför också olika typer av ungdomsverksamhet i flera bostadsområden för att fånga upp våra barn och unga. Det viktigaste vi kan göra inom vårt uppdrag för att stärka tryggheten i bostadsområdena är just detta: att finnas där och genomföra all den lokala verksamhet som föreningarna visar på. Därför anser förbundsstyrelsen att arbete mot extremism inte heller behöver skrivas in i befintliga riktlinjer eller att ytterligare praktiska verktyg behöver tas

fram.

Med anledning av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen förbundsstämman att avslå motionen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 122 (# 88)

Motionen kommer ifrån: Örebro-Lekeberg

Stärkt implementering av riktlinjer för arbete med barn och barnaktiviteter

Bakgrund

Hyresgästföreningens förbundsstyrelse antog hösten 2020 Nationella riktlinjer för hantering och förebyggande arbete gällande sexuella övergrepp på barn.[1] Dessa riktlinjer syftar till att skapa en trygg miljö för barn som deltar i våra verksamheter. Riktlinjerna inkluderar bland annat krav på att:

- * Verksamheten utformas så att sexuella övergrepp inte kan förekomma.
- * Ensamarbete med barn inte får förekomma.
- * Anställda som har regelbunden och direkt kontakt med barn ska uppvisa ett begränsat utdrag ur belastningsregistret.
- * Anställd och förtroendevald som arbeta med barn eller ungdomar ska genomgå en särskild utbildning och kunna uppvisa ett utbildningsintyg.

Trots detta saknas tydliga rutiner och strukturer för att säkerställa att riktlinjerna implementeras i praktiken, särskilt i det lokala arbetet (Lokala Hyresgästföreningar samt arbets- och aktivitetsgrupper). Vidare omfattas idag inte förtroendevalda och andra ideellt aktiva av kravet om att uppvisa ett begränsat utdrag ur belastningsregistret.

För att leva upp till Hyresgästföreningens värderingar om trygghet och ansvarstagande behöver vi säkerställa att dessa riktlinjer implementeras konsekvent i hela organisationen, oavsett om arbetet med barn sker genom anställda eller ideellt aktiva.

Syfte och nytta

* Trygghet: Genom att inkludera både anställda och ideellt aktiva i kraven på utbildning och belastningsregister skapar vi en tryggare miljö för barn och stärker föreningens trovärdighet.

* Stöd till lokala föreningar: Tydliga rutiner och verktyg underlättar arbetet för föreningsstyrelserna och minskar det administrativa ansvaret.

* Förtroende och rykte: Ett starkt och systematiskt arbete för barns trygghet positionerar Hyresgästföreningen som en ansvarsfull och förebildande organisation, vilket kan stärka såväl medlemsengagemang som externa relationer.

Avslutning

Genom dessa åtgärder tar Hyresgästföreningen ett viktigt steg mot att säkerställa att våra nationella riktlinjer inte bara är ett dokument på papper, utan en levande del av vår verksamhet i hela landet.

För att stärka tryggheten och säkerställa att riktlinjerna efterlevs fullt ut föreslår vi att:

[1] nationella-riktlinjer-mot-overgrepp-pa-barn_2020.pdf

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Samtliga förtroendevalda och aktiva som arbetar med barn och barnaktiviteter ska lämna in ett begränsat utdrag ur belastningsregistret.
- att** Föreningsstyrelserna ges ansvar för att säkerställa att alla ideellt aktiva som arbetar med barn och barnaktiviteter:
 - Har genomgått den obligatoriska utbildningen.
 - Har lämnat in ett begränsat utdrag ur belastningsregistret.
- att** Förbundsstyrelsen tar fram material och rutiner för hur de antagna riktlinjerna ska implementeras, med tydliga instruktioner till lokala hyresgästföreningar och aktivitetsgrupper. Detta kan inkludera:
 - En checklista för styrelser att använda vid tillsyn av utbildning och intyg.
 - Stödmaterial som förklarar riktlinjerna och beskriver hur de ska tillämpas.
 - Rådgivning och uppföljning för att säkerställa att rutinerna efterlevs i praktiken.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 122

Motionären lyfter frågan om rutiner kring då arbete med barn förekommer i vår verksamhet och riktlinjer för att undvika övergrepp mot barn. Motionären föreslår bland annat att samtliga förtroendevalda och aktiva som arbetar med barn och barnaktiviteter ska lämna in ett begränsat utdrag ur belastningsregistret. Motionären tar också upp hur vi ska säkerställa att rutinerna kring det följs.

Motionären lyfter en mycket viktig fråga. Hyresgästföreningens förbundsstyrelse antog hösten 2020 Nationella riktlinjer för hantering och förebyggande arbete gällande sexuella övergrepp på barn. Dessa riktlinjer syftar till att skapa en trygg miljö för barn som deltar i våra verksamheter.

Det förebyggande arbetet gällande sexuella övergrepp på barn är och kommer även fortsatt att vara en prioriterad fråga inom Hyresgästföreningen. Vi kan bli bättre på att jobba förebyggande i vår organisation och göra riktlinjerna kända i vår organisation, vi anser dock inte att det motionären föreslår med ett begränsat utdrag ur belastningsregistret för förtroendevalda är något som är administrativt möjligt.

Administrationen kring utdrag ur belastningsregister skulle innebära att inslag av sekretess, tystnadsplikt och GDPR blir förkommande hos de som ska administrera ett sådant system. Förbundsstyrelsen anser att det finns andra rutiner där vi behöver bli bättre och se till att våra riktlinjer efterföljs t.ex. att utforma verksamheter och aktiviteter så att det inte förekommer att någon vuxen är ensam med barn i vår verksamhet.

Förbundsstyrelsen vill slutligen tillägga att den hittills enda obligatoriska utbildningen inom Hyresgästföreningen är "Trygg barnverksamhet i Hyresgästföreningen" som riktar sig till förtroendevalda och anställda som deltar i verksamhet för barn inom Hyresgästföreningens regi. Syftet med utbildningen är att sprida kunskap om hur vi arbetar förebyggande i vår barnverksamhet och att vägleda i vad som ska göras vid misstanke om sexuella övergrepp. Förbundsstyrelsen anser också att riktlinjerna och utbildningen i sig räcker som verktyg från förbunds nivå och att hur verksamheten ska utformas till viss del behöver formas lokalt. Då förbundsstyrelsen inte håller med om att krav på utdrag ur belastningsregistret är möjligt så behövs inte heller checklistor och stödmaterial för det.

Med anledning av ovanstående föreslår förbundsstyrelsen förbundsstämman att avslå motionen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 123 (# 2)

Motionen kommer ifrån: Ludvig Lind

Och årets hyresgäst går till...

Mer behöver göras för att lyfta fram dem som bidrar till ett bättre samhälle. Det uppmuntrar till engagemang, det ger Hyresgästföreningen publicitet och det motiverar även kommuner och fastighetsägare att själva verka för att göra villkoren bättre för sina hyresgäster. Därför borde ett antal utmärkelser tas fram för att lyfta driftiga individer, bra kommuner och företag som verkar på mänskliga villkor. En utmärkelse kan ta många skepnader, från en fysisk medalj till ett stipendium eller bara ett uppmärksammande. Men viktigt är att nomineringsprocessen är öppen, folk blir engagerade och att Hyresgästföreningen tar initiativ till att uppmärksamma och högtidliggöra utmärkelsen.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** Hyresgästföreningen verkar för att inrätta en årlig utmärkelse åt en hyresgäst, medlem eller förtroendevald som gjort något särskilt bra för sina kamraters bästa
- att** Hyresgästföreningen verkar för att inrätta en årlig utmärkelse åt en kommun som genom allmännyttan erbjuder särskilt bra boendevillkor eller gjort något särskilt bra åt sina invånare
- att** Hyresgästföreningen verkar för att inrätta en årlig utmärkelse åt ett hyreshus eller fastighet som har särskilt engagerade hyresgäster, bra boendevillkor eller som gjort något särskilt bra för sitt närområde eller grannar.

Yttrande

Styrelsen för Hyresgästföreningen region Norrlands förslag till stämman är att avslå motionen. Styrelsen anser inte detta bör ske på nationell nivå, däremot gillar styrelsen idén med att premiera olika personer vilket kan ske inom den regionala verksamheten.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 123

Motionären vill att Hyresgästföreningen inrättar årliga utmärkelser för att uppmärksamma hyresgäster, kommuner och fastigheter som bidrar positivt till samhället och boendevillkoren.

Förbundsstyrelsen tycker, precis som region Norrlands styrelse, att det är en god idé att premiera företeelser som stärker hyresgästerna och hyresrätten som boendeform. Eftersom utmärkelser för hyresgäster, medlemmar och förtroendevalda redan förekommer på regional nivå är det inte något som förbundsstämman behöver besluta om. Vad gäller att ge utmärkelser åt kommuner eller fastigheter så känner förbundsstyrelsen inte till att det förekommer idag men menar att finns kunskapen om goda exempel i första hand

finns på lokal nivå. Där finns också alla möjligheter för att instifta även den typ av utmärkelse.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2 och 3.

Organisation

Motionerna 124–132

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas i blocket *Organisation*.

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

Motion 124 (# 38)

Motionen kommer ifrån: LH Svalöv

Ang Hyresgästföreningens folkrörelsearbete

Den äldsta hyresgästföreningen i Sverige bildades 1915 i Nynäshamn. 1923 bildade en sammanslutning av lokala hyresgästföreningar Hyresgästernas Riksförbund.

Det som nu är Hyresgästföreningen har därmed sina rötter från den Svenska Folkrörelsen. Behov på lokal nivå kanaliserades till nationell nivå och arbetet bedrevs utifrån ett "nerifrån och upp perspektiv". Ofta bildades även Regionala organisationer men hela Folkrörelseiden "nerifrån och upp" kännetecknade Svenska folkrörelser.

För många Folkrörelser har organisationens rötter tappats bort under de drygt 100 år organisationerna funnits. Organisationerna har blivit mer centralt styrda och medlemmarna på lokala nivåer upplever stora avstånd mellan lokal, regional och central nivå.

Den lokala nivån får ofta allt svårare med att rekrytera frivilliga krafter som driver den så viktiga lokala verksamheten som är nära sina medlemmar. Ofta är det en kombination av att man på lokal nivå upplever nivåerna ovanför som "kravställare" till det lokala arbetet i stället för "möjliggörare" för det lokala arbetet.

För att undvika att Hyresgästföreningen blir en Centralstyrd organisation långt från sina medlemmar på lokal nivå menar jag att det är viktigt att alltid påminna om föreningens Folkrörelsebakgrund.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Förbundsstämmans som sin mening uttalar sitt stöd för att Hyresgästföreningen är och förblir en Folkrörelseorganisation,
- att** allt arbete inom Hyresgästföreningen ska utgå från Folkrörelsernas principer "nerifrån och upp".

Yttrande

Föreningsstyrelsen i Eslöv/Kävlinge/Svalöv ställer sig bakom motionen i sin helhet och yrkar bifall till båda att satserna.

Regionstyrelsen i norra Skåne anser att motionen är besvarad.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 124

Motionären vill att Hyresgästföreningens förbundsstämma uttalar sitt stöd att Hyresgästföreningen är och förblir en folkrörelse. Motionären vill även att Hyresgästföreningen skall utgå från en princip om nerifrån och upp.

Hyresgästföreningens uppgift är viktigare idag än den varit på länge. Vid förbundsstämman 2016 antogs Framtidsprogrammet som ett svar på hur vi som organisation ska möta morgondagens utmaningar och hur vi ska vara med och bygga ett annat samhälle genom att bli en större och starkare folkrörelse. Vi behöver betyda mer för fler. För att uppnå Framtidsprogrammets vision antog förbundsstyrelsen 2019 vårt 51/22-målet som innebär att senast år 2029 ska minst 51 % av Sveriges hyresgäster vara medlemmar samt att minst 22 000 av dessa ska vara aktiva medlemmar och förtroendevalda. Ytterligare ett steg längs vägen för att nå 51/22-målet gjordes när stämman 2021 antog programmet En livligare folkrörelse.

Allt engagemang är viktigt inom folkrörelsen och fyller olika funktioner beroende på var i organisationen du är engagerad. Tillsammans bidrar vi till organisationens utveckling.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 125 (# 143)

Motionen kommer ifrån: Mölndal

Bildande av Hyresgästföreningens Ungdomsförbund

Med ett ungdomsförbund som driver frågor ur yngres perspektiv blir det svårare för samhället och bostadspolitiken att ignorera gruppen unga och bostadsfrågor.

Vi, medlemmar i Hyresgästföreningen, visar att vi vågar ge unga förtroende att bidra till att påverka och utveckla bostadsmarknaden inom t ex miljö, hälsa, teknik, hållbarhet, materialval m.m. för framtida sunda bostäder och bostadsområden med en väl fungerande stadsplan, samt i frågor om tillgång till bostäder med rimliga hyror.

Ett ungdomsförbund ger yngre en god möjlighet till personlig utveckling, delaktighet, gemenskap, inflytande, trygghet, ledarskap och lärdom inom demokratiska, jämställda, sociala och opinionsbildande funktioner med en väl definierad värdegrund att förhålla sig till.

Med ett ungdomsförbund får Hyresgästföreningen tillgång till ytterligare ett verktyg i arbetet med att få fler personer aktiva och engagerade i frågor som rör bostäder och särskilt hyresrätter.

Sist, men inte minst, kommer ett ungdomsförbund att vara en stark resurs för Hyresgästföreningen under kommande 100 år och samtidigt en källa till kunskapsöverföring mellan generationer.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen ska verka för bildandet av Hyresgästföreningens Ungdomsförbund

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 125

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska arbeta för bildandet av ett ungdomsförbund kopplat till Hyresgästföreningen. Motionären skriver att bildandet av ett ungdomsförbund skulle öka antalet unga som engagerar sig för en bättre boendesituation för alla, och i synnerlighet för hyresgäster. Ungdomsförbundet skulle också ge unga en möjlighet till personlig utveckling samt att påverka opinionen inom bostadspolitiken.

Förbundsstyrelsen instämmer med motionären att vi idag inte når unga i den grad som vi önskar. Detta är något som fastslogs även i organisationsutredningen år 2023. I linje med organisationsutredningen antog förbundsstämman 2023 att vi ska verka för framtagandet av ett särskilt medlemskap för unga för att bättre möta ungas behov, i synnerlighet de i åldersgruppen upp till och med 25 år. Särskilt medlemskap för unga är inte enbart ett medel för att öka antalet unga medlemmar, utan det ska också utveckla oss som organisation i hur vi tar tillvara och utvecklar ungas engagemang i organisationen.

Medlemskapets utformning och innehåll är under utveckling och kommer lanseras under 2025. I det arbetet behöver vi som organisation se över hur medlemskapet behöver fyllas med innehåll som intresserar unga extra mycket. Exempelvis ökat fokus på flyttprocesser, boende i andrahand och utvecklandet av nya engagemangsformer. Precis som andra så söker sig unga till ett engagemang för att få göra något konkret kring just deras intresse.

Vi i förbundsstyrelsen ser att vi har en stor utvecklingsresa framför oss som EN organisation för att möta de behov som motionären lyfter och organisationsutredningens slutsatser. Vi anser dock inte att ett separat Ungdomsförbund skulle vara rätt väg att gå.

Genom att stärka ungas inflytande och engagemang inom EN gemensam organisation kan vi bättre säkerställa att ungas medlemskap är likvärdigt i mandat och inflytande både i organisationens framtida utveckling och våra vägval inom bostadspolitiken, jämfört med att unga ska organiseras i en egen organisation. Genom att bibehålla ETT förbund säkerställer vi att unga medlemmar får tillgång till samma resurser som övriga medlemmar i form av rådgivning och stöd. Vi i förbundsstyrelsen ser fram emot att se resultatet av det nya medlemskapet och den utveckling som det för med sig till oss i Hyresgästföreningen i form av nya former av engagemang och kulturförändringar.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 126 (# 92)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Östra Sörmland

Statens minskade anslag till olika folkrörelser/kulturutbud

Enligt Gerda-projektets forskning försämras hälsan bland människor på många områden såsom förtryck, negativ attityd samt minskad solidaritet mellan folk och låg pension/lön/arbetslöshet. Tillgången på boenden för pensionärer minskar, så även samhällets stöd/lagstadgad rätt som tidigare fanns enligt forskningen. Med anledning av ovanstående konsekvenser kan Hyresgästföreningen medverka i detta med sitt attraktiva framtidsprogram, förbättra till boenden för alla åldrar med sociala ytor och mötesplatser. Områdessamverkan lär öka tillit och förtroende i attraktiva bostadsområden genom förslagsvis att Hyresgästföreningen arbetar för

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Trygghetsvandring utförs på samtliga bostadsområden med sedvanlig översyn.
- att** Påverka hyresvärdar att skapa lokal i närområdet då sedvanliga kulturutbudet hotas.
- att** Påverka hyresvärd att erbjuda möjlighet till odling i pallkragar, spela enkla spel.
- att** Bidraga till att uteplatser/bänkar utrustas med arm-och ryggstöd, vilket kan stimulera till att lämna den egna uteplatsen eller balkongen för en stunds social kontakt med grannar.
- att** Föreslå hyresvärd anordna vattenslangar som räcker fram till odlingsplats/altan.

Yttrande

Motionen behandlad och antagen som föreningens vid styrelsemöte 2025-02-10

Hyresgästföreningen Östra Sörmland Tony Eklund ordförande

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 126

Motionären lyfter fram två viktiga aktiviteter som framförallt sker lokalt i bostadsområden. Motionären vill att det ska genomföras trygghetsvandringar i alla bostadsområden, samt att Hyresgästföreningen som organisation ska verka för att skapa bra uteplatser med bland annat möjlighet till odling och enkla spel. Samt påverka hyresvärdar att ta ett ansvar för kultur som hotas genom att skapa lokaler i närområdet.

Hyresgästföreningen som organisation har en lång tradition av att trygghetsvandra där vi bor och vi gör det gärna tillsammans med andra. När vi trygghetsvandrar ökar vi inte

bara tryggheten i våra områden utan vi hittar också både stora och små saker som behöver förändras för att öka tryggheten i våra områden. Gör vi det tillsammans med polis, bostadsbolag och andra syns vi ännu bättre och kan få igenom förbättringar på ett smidigare och lättare sätt genom att i direkta samtal komma överens om när förändringar och förbättringar ska ske. Trygghetsvandringar är lokala aktiviteter som de som är aktiva i bostadsområdet och de som är lokalt aktiva behöver själva och i samråd med de boende bestämma över vilka aktiviteter som ska ske i deras område. Vi som organisation kan uppmuntra och ge stöd för trygghetsvandringar, men inte bestämma över hur och vad de lokalt aktiva ska göra för aktiviteter.

Att ha ett trivsamt bostadsområde som ger möjlighet till social samvaro med sina grannar är viktigt både hur ett socialt perspektiv med även ur ett trygghetsskapande perspektiv. Har vi ett bostadsområde där vi känner våra grannar skapar vi även en känsla av trygghet. Landets bostadsområden ser alla olika ut och har alla olika förutsättningar för hur en trivsam och trygg miljö kan skapas. Vad som är trivsam yttre miljö är också något som vi gör tillsammans med boende i området och någon nationell mall för vad som ska finnas med kan därmed inte tas fram, eftersom förutsättningar och önskemål varierar från område till område. Detta innebär också att förslaget att hyresvärdar ska ordna så att vattenslangar till odling inte är genomförbart på nationell nivå utan något som får diskuteras där odling för hyresgäster finns eller planeras.

Samhället har en viktig roll i att erbjuda ett rikt kulturliv till sina medborgare och det är samhällets ansvar. Att lägga delar av det ansvaret på hyresvärdarna är att frånta samhället delar av sitt ansvar och inget som vi som organisation ska vara och underlätta samhället att göra.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 127 (# 47)

Motionen kommer ifrån: Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker

Medlemsveckor

Sedan ett antal år tillbaka genomför Hyresgästföreningen nationellt medlemsveckor vår och höst. De veckorna är då vi förtroendevalda, aktiva och anställda är extra på tårna för att visa oss ute och vilken betydelse vi har i samhället. Vecka 20 eller 21 under våren är en väl planerad vecka då det finns all chans att var utomhus och möjlighet att träffa hyresgäster i våra bostadsområden. Däremot anser vi inte att vecka 40 eller 41 på hösten är den optimala veckan för sådana aktiviteter. För att få fler föreningar att engagera sig i

veckan på hösten borde den förläggas tidigare. Vi anser också att veckorna kallas medlemsveckor är missvisande då vi inte bara vänder oss till medlemmar utan även till blivande medlemmar.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att veckan under hösten förläggs i slutet av augusti eller i början av september månad.

att medlemsveckan som företeelse byter namn till aktivitetsveckan.

Yttrande

Motionen behandlad och också antagen av föreningarna i Eskilstuna, Östra Sörmland, Flen och Gnesta.

Regionstyrelsen i Mitt behandlade motionen under regionstyrelsemöte 2025-03-10 och beslutade att ställa sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 127

Motionärerna beskriver hur de vill göra två förändringar i samband med Hyresgästföreningens nationella medlemsveckor. Den första förändringen handlar om att tidigarelägga höstens medlemsvecka till slutet av augusti eller början av september då det blir lättare att vara utomhus. Den andra förändringen handlar om att byta namn till aktivitetsvecka eftersom motionärerna tycker medlemsvecka är missvisande.

Förbundsstyrelsen uppskattar motionärernas initiativ att vilja vidareutveckla och förbättra Hyresgästföreningens nationella medlemsveckor. Förbundsstyrelsen förstår även motionärernas tanke kring att det oftast är bättre väder att bedriva utomhusaktiviteter i bostadsområdena i början av hösten än senare. En anledning till valet av datum är kopplat till att organisationen velat ha medlemsveckan samtidigt som Hyresgästernas dag infaller. Detta för att kunna hjälpa till att uppmärksamma denna viktiga dag. Det är även bra att höstens medlemsvecka infaller med en längre tidsrymd från den första och att alla deltagare hinner vara väl förberedda efter sommarledigheten. På grund av ovanstående yrkar förbundsstyrelsen avslag på motionens första att-sats.

Gällande namnet medlemsveckan sattes det namnet för att visa på att vi under dessa veckor ska sätta fokus på våra medlemmar och uppmärksamma vår starka medlemsnytta men också visa upp den för potentiella medlemmar. Förbundsstyrelsen förstår motionärernas känsla av att det namnet kan uppfattas missvisande och inte inkludera alla hyresgäster. Därför blir det viktigt att framåt löpande kommunicera att medlemsveckorna handlar både om att sätta medlemmar men även framtidens medlemmar i fokus. Om denna kommunikation tydliggörs anser förbundsstyrelsen att namnet medlemsveckan kan fortsätta att användas. På grund av detta yrkar förbundsstyrelsen avslag på motionens andra att-sats.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 128 (# 27)

Motionen kommer ifrån: Anders R. Thompson och Ulf Eklund

SVÅRMANÖVRERAD FINLANDS-FÄRJA ????

Under de år motionsförfattarna varit engagerade inom Hyresgästföreningen, visar erfarenheten på en störande ineffektivitet och i flera fall bromsande mekanismer sett utifrån förbundsledning - regionstyrelse - kommuner - förtroendevalda.

Centraliseringen samt nedläggningen för några år sedan av olika kontor runtom i framförallt Södra Sverige, medförde stora avbräck i effektivt föreningsarbete, då kunnigt folk försvann, påbörjade projekt avstannade / lades på is / hamnade i skrivbordslådan.

De som nu svarar på exempelvis ekonomiska frågor har ingen kunskap om de lokala/regionala förhållandena, varför det skapar ömsesidig irritation, onödig negativ energi, samt bidrar till minskat engagemang. Vidare har det visat sig att förtroendevalda personligen fått ligga ute med stora belopp innan de fått ersättning utbetald på kontot. Detta i sig bidrar till inte bara minskat engagemang - det blir ointresse, sprider sig i bekantskapskretsen, kan i värsta fall vålla fysisk såväl som psykisk ohälsa.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** projektarbete / utredning påbörjas omgående för översyn av rutiner och kartläggning av nuvarande organisation som leder till analys/utvärdering samt förslag till förbättringar över hela landet
- att** tillsätta 1 eller 2 st projektledare med uppgift att kartlägga "behov & brister" för att undanröja "svagheter" och uppnå bättre resultat, för bestående värde
- att** utredningen / projektarbetet redovisas i färdigt skick vid nästa förbundsstämma, 2027/2028

Yttrande

Föreningen Värnamo ställer sig inte bakom motionen.

Regionstyrelsen ställer sig inte bakom motionen. Hyresgästföreningen är i ständig utveckling och regionstyrelsen anser inte att det finns något behov av en utredning.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 128

Motionären tar upp hinder inom Hyresgästföreningen, särskilt efter centraliseringen och nedläggningen av lokala kontor i södra Sverige. Detta har lett till brist på lokal kompetens, minskat engagemang och ekonomiska bördor för förtroendevalda.

Det problem motionären tar upp var det område som organisationsutredningen 2022/2023 utredde mest och längst. Hur kan vi öka engagemanget bland medlemmarna? Och hur förbättrar vi samarbetet mellan anställda och förtroendevalda?

Organisationsutredningen "en Hyresgästförening för alla" är den största organisationsöversynen sedan 2000. Alla utredningens 18 förslag diskuterades brett inom Hyresgästföreningen. Bland annat genom digitala stormöten och ett omfattande remissförfarande, där regionerna och hyresgästföreningarna fick uttrycka sin syn på var och ett av förslagen. Den övervägande majoriteten av de 18 förslagen inriktar sig på precis det motionären tar upp och efterfrågar: att stärka det lokala arbetet och förbättra samarbetet mellan de förtroendevalda och anställda för att öka medlemsnyttan.

Den centralisering som motionären tar upp är en svår ekonomisk avvägning för Hyresgästföreningen, men ett sätt att minska våra kostnader och öka medlemsnyttan per medlemskrona. Exemplet nationellt ekonomistöd som motionären tar upp sparar tusentals medlemsavgifter varje år. Även servicecenter/rådgivningen är enheter som bidrar till att öka medlemsnyttan per medlemskrona. Det är också ett av de samarbetsområden som ses över i samband med genomförandet av organisationsutredningens förslag.

Vad gäller anställningar så fattar förbundsstämman inte beslut om Hyresgästföreningens anställda-organisation, utan det är något som förhandlas mellan arbetsgivare och de fackliga parterna. Förbundsstyrelsen beslutar om upplägget och bevakar genomförandet av alla organisationsutredningens förslag och därigenom säkerställer att tillräckliga personella resurser avsätts för de 18 förslagen. Eftersom de 18 förslagen är olika omfattande har de kommit olika långt sedan förbundsstämmans beslut 2023.

Förbundsstyrelsen tar med sig motionärens synpunkter i det fortsatta genomförandet av förslagen i organisationsutredningen. Resultatet av genomförandet av organisationsutredningens förslag kommer förbundsstyrelsen redovisa på denna och kommande förbundsstämmor tills alla 18 förslag är testade och utvärderade. Därför delar förbundsstyrelsen inte motionärens förslag om att genomföra en ny utredning som ska redovisas på stämman 2027.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 129 (# 12)

Motionen kommer ifrån: Alfred Johansson

Samarbete mellan tjänstemän och förtroendevalda

Hyresgästföreningen har sina rötter i den svenska föreningsrörelsen och dess stora kraft och inflytande på samhället är och förblir dess förankring i medlemmarna och de förtroendevalda. Vidare sägs ofta hyresgästföreningen stå på två ben, där det ena representerar de förtroendevalda och aktiva medlemmarna och det andra representerar de anställda tjänstemännen. Att vara en folkrörelse och en organisation förankrad i medlemmarnas åsikter och välstånd är och förblir föreningens största och viktigaste demokratiska mål men för att rörelsen ska förbli enad måste hyresgästföreningens två ben ständigt samarbeta. Genom kompetensutbyte och samarbete mellan tjänstemän och förtroendevalda kommer vår förening stå pall för framtidens utmaningar och endast tillsammans är vi starka.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** initiera gemensamma forum för utbildning, diskussion och projektarbete mellan förtroendevalda och anställda tjänstemän.
- att** ålägga samtliga regioner att utveckla och framställa forum för gemensam diskussion, utbildning och projektarbete för förtroendevalda och anställda tjänstemän.
- att** säkerställa god och kontinuerlig dialog mellan anställda tjänstemän och förtroendevalda inom hela Hyresgästföreningen.

Yttrande

Föreningsstyrelsen i Hässleholm/Höors hyresgästförening ställer sig bakom samtliga attsatser och yrkar bifall på motionen i sin helhet.

Regionstyrelsen norra Skåne anser motionen vara besvarad sedan tidigare.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 129

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska initiera och ålägga alla regioner att utveckla och framställa gemensamma forum för utbildning, diskussion och projektarbete mellan förtroendevalda och anställda. Motionären pekar på en viktig aspekt av Hyresgästföreningen som organisation och folkrörelse.

Förbundsstyrelsen håller med om att samarbetet mellan anställda och förtroendevalda är helt avgörande för att vi ska kunna fungera och utvecklas. De två grupperna sitter ofta på olika kompetens och infallsvinklar. De behöver få inblick i och förståelse för varandras

arbete. Därför är det viktigt att det finns tillfällen och forum där de möts och får diskutera, utbyta tankar och dela erfarenheter. Detta är något som vi redan gör och kommer behöva fortsätta arbeta för. Det är ett pågående arbete som är i ständig utveckling inte minst i regionerna.

På förbundsstämman 2023 antogs organisationsutredningen där denna fråga lyftes upp och ett arbete med fler gemensamma utbildningar för förtroendevalda och anställda initierades. Detta lyfts också i den nationella bildningsstrategin som antagits av förbundsstyrelsen.

Därför anser förbundsstyrelsen att samtliga att-satser ska anses besvarade.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 130 (# 162)

Motionen kommer ifrån: Hudiksvall-Nordanstig

Ekonomiförtroendevalda

I vår region Aros Gävle och även region Mitt har vi stort behov av närliggande kontakt med ekonomiförtroendevalda. Vi har många LH´n som behöver stöd och hjälp när det gäller egen ekonomi. Alla andra områden har en närhet utom Aros Gävle och Mitt

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Vi får behålla den kontakt vi har med ekonomiförtroendevalda inom region Aros Gävle och Mitt

att Vi har många LH´n i våra föreningar som behöver få stöd och hjälp av ekonomiförtroendevalda som idag finns i region Aros Gävle och Mitt

att Tillgängligheten och att känna sig trygg är ett måste för förtroendeuppdraget

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 130

Motionären redogör att regionen har ett stort behov av stöd och hjälp kopplat till ekonomi för regionen Aros-Gävle samt region Mitts lokala hyresgästföreningar och vill behålla sin personliga kontakt inom ekonomiförtroendevalda.

Under januari-mars 2025 har det genomförts en omorganisation på riksförbundet som gjort att enheten ekonomi förtroendevalda och nationella ekonomienheten slagits ihop till en nationell ekonomienhet från och med den 1 april 2025. Ekonomi förtroendevalda kommer finnas kvar i den nya organisationen, men som en del av nationella ekonomienheten.

Förbundsstyrelsen instämmer med motionären om att det är viktigt att föreningar får stöd och hjälp, att känna sig trygg i sin roll som förtroendevald är ett måste för förtroendeuppdraget. Förbundsstyrelsen vill vara tydlig med att detta stöd fortfarande ska finnas. Genom omorganisationen som verkställdes 1 april 2025 arbetar nationella ekonomienheten i tvärfunktionella team i syfte att ge bättre stöd och service till både förtroendevalda och anställda. I de tvärfunktionella teamen finns både ekonomiassistent, redovisningsekonom och controller som stöd till förtroendevalda för att hjälpa till och stötta med alla ekonomiska frågor i hela den ekonomiska kedjan. Dock fattar inte förbundsstämman beslut om Hyresgästföreningens anställdaorganisation. Det som motionären föreslår är således ingen fråga för förbundsstämman att besluta om även om vi förstår vikten av motionen.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 131 (# 94)

Motionen kommer ifrån: Birgitta Wangeskog

KRAV PÅ ANSTÄLLDA INOM HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Det är inte bra för trovärdigheten och tilliten till Hyresgästföreningen att anställda som arbetar med hyresgästernas frågor eller förhandlar inte är hyresgäster själva. Det är stötdande för oss hyresgäster att anställda som äger 10-miljonsvillor eller exklusiva bostadsrätter hanterar hyresgästernas frågor. Förstår om man behöver ta in tillfällig kompetens att kravet är svårt att ställa på konsulter som inte är anställda utan avser anställda,

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att kravet för att få arbeta med eller inom Hyresgästföreningen med hyresgästernas frågor är att man är en hyresgäst

Yttrande

Hyresgästföreningen Frölunda avslår motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 131

Motionären föreslår att Hyresgästföreningen ska ha som krav vid anställning att den anställda bor i hyresrätt på grund av trovärdighet och tillit.

Förbundsstyrelsen anser att det viktigaste är att Hyresgästföreningens medarbetare delar vår värdegrund och vision. På så vis arbetar vi alla, förtroendevalda som anställd, mot samma mål med hjälp av gemensamma värderingar. Lämplighet att vara anställd på Hyresgästföreningen avgörs enligt förbundsstyrelsen främst av Hyresgästföreningens behov av att kunna attrahera medarbetare med rätt kompetens, kvalifikationer och egenskaper för att klara av sitt uppdrag och mål, möta omvärldens krav och ge medlemmar och förtroendevalda en bra service.

Med hänvisning till detta bör motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 132 (# 113)

Motionen kommer ifrån: Peggy Jönsson

Sörj inte – organisera genom kunskap

Oro och osäkerhet har ökat i våra bostadsområden. Bränder, sprängningar, fastighetsbrister och frågor kring skyddsrum och beredskap skapar en känsla av otrygghet bland hyresgäster. Det finns ett behov av att stärka kunskap, organisering och gemenskap för att tillsammans arbeta för ett tryggare boende.

Vi som nyligen upplevt en brand eller en sprängning i vår fastighet vet hur viktigt det är att vara förberedd. Vår lokal kunde snabbt ställas till förfogande för evakuerade grannar, men vi insåg också att vi kunde ha varit ännu bättre rustade. Ofta kommer erfarenhet av krisberedskap först efter att man har varit med om en händelse, men fler skulle kunna göra mer – och en del gör redan mycket utan att det lyfts och sprids. Just eftersom kriser är oväntade behöver vi vara bättre förberedda.

Att arbeta för trygghet är en av de lokala hyresgästföreningarnas viktigaste uppgifter. Genom att stärka vår beredskap och genom folkbildning skapar vi en gemenskap som är avgörande för att hantera och förebygga kriser.

Hyresgästföreningen har en lång tradition av folkbildning och organisering, och i bildningsstrategin fastslås att bildning är en central del av föreningens verksamhet. Strategin betonar vikten av att ta fram gemensamma studiematerial och stärka den nationella samordningen för att alla medlemmar ska ha likvärdig tillgång till kunskap och verktyg för förändring.

Därför föreslår vi att Hyresgästföreningen tar fram ett studiematerial som stödjer lokala hyresgästföreningar i trygghets- och beredskapsfrågor. Materialet ska vara flexibelt och kunna användas i studiecirkel (t.ex. 3x3 träffar) samt ge utrymme för samtal och erfarenhetsutbyte. Förstå och arbeta med trygghetsfrågor, inklusive hur man kan påverka fastighetsägare. Materialet ska ge ett stöd för att ta fram lokala beredskapsplaner för styrelser och föreningslokaler, inklusive checklistor för vad som kan behövas vid en kris.

Genom att stärka kunskapen om hur vi grannar tillsammans kan förbereda oss för oväntade händelser genom gemenskap och handlingskompetens. Vi tror på att genom att dela erfarenheter och goda exempel från föreningar som redan arbetar med trygghets- och beredskapsfrågor så stärker vi lokalt engagemang.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** Ge förbundet i uppdrag att ta fram ett nationellt studiematerial om trygghetsarbete och krisberedskap i bostadsområden, som bygger på folkbildningens metoder.
- att** Studiematerialet ska vara tillgängligt i olika format, exempelvis skriftligt, digitalt och som ljudmaterial, och utformas så att det ger utrymme för samtal och lokala anpassningar.
- att** Materialet ska stödja lokala hyresgästföreningar och Hyresgästföreningar i krisförberedande arbetet.

Yttrande

Föreningen står bakom motionen.

Vi stöder motionen i sin helhet. Att genom bildning arbeta för ökad trygghet och gemenskap bland våra medlemmar är något vi som organisation gör varje dag, som husombud, i den lokala hyresgästföreningen, i hyresgästföreningen och vidare. I Hyresgästföreningens stadgar § 1.1 Ändamålsparagrafen står att vi ska kämpa på allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad och att vi skapar ett bättre boende för dagens och morgondagens hyresgäster.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 132

Motionärerna skriver att arbetet för trygghet är en av de lokala hyresgästföreningarnas viktigaste uppgifter. Därför föreslår de att Hyresgästföreningen tar fram ett studiematerial som stödjer lokala hyresgästföreningar i trygghets- och beredskapsfrågor.

Tyvärr finns det inget tvivel om att de här frågorna har blivit mer relevanta på senare tid. Dels finns en otrygghet om krig och kris från främmande makt, dels ser vi en utveckling i samhället och våra bostadsområden om våldsdåd kopplat till kriminalitet. Det kan se olika ut mellan landsbygd och storstad vilka trygghetsfrågor som är prioriterade. Hyresgästföreningen har en unik position och möjlighet att kunna spela en stor roll i arbetet med att hela, samla och trygga de boende i våra bostadsområden. Detta kan ske dels med bildning, med också med verksamhet. Ett exempel är hemberedskap eller "grannberedskap" som man i mycket större utsträckning skulle kunna göra tillsammans. I detta kan vi utnyttja våra kvarterslokaler.

Diskussioner och arbete kring detta är redan i gång och förbundsstyrelsen har gett bildningsutskottet ansvar att ta fram någon form av studiematerial i ämnet. Även diskussioner om samarbete med vårt studieförbund ABF är inledda. Förbundsstyrelsen vill också uppmana de som vill dra igång redan nu att vända er till just ABF som redan har tagit fram material i dessa frågor och har utbildade studiehandledare runt om i landet. Förbundsstyrelsen anser att den första att-satsen ska anses besvarad då detta arbete redan är påbörjat och yrkar på avslag på de två resterande punkterna då de helt baseras på den första.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse att-sats 1 besvarad

att avslå att-sats 2 och 3.

Stadgar

Motionerna 133–145

I detta häfte hittar du alla motioner som behandlas under blocket *Stadgar*.

Motionerna är sorterade utifrån vilka paragrafer i stadgarna de berör. Se förslaget till arbetsordning för stämman för en beskrivning av hur stadgebehandlingen går till.

Motion 133 (# 62)

Motionen kommer ifrån: Pia Malmros

Stadgar med kommentarer

Att kunna hantera en föreningsstadgar är väldigt viktigt, inte minst ur ett demokratiperspektiv.

Att ha stadgar med kommentarer som ett komplement till förtroendevalda upplever jag är positivt. Jag är aktiv i en fackförening som har stadgar med förtydligande kommentarer.

Det innebär inte att allt ska ha förtydligande kommentarer.

Som exempel i våra stadgar kunna förtydliga kring de uppgifter som fullmäktige har (6.2.2 - vad är korrekt gällande kallelsen eller vilka som kan få arvoden) eller vad som menas med Resefördelning 5.3.9.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Hyresgästföreningen till nästa stämma tar fram stadgar med kommentarer.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 133

I motionen föreslås att Hyresgästföreningen tar fram stadgar med kommentarer i syfte att förtydliga stadgarna. Motioner med samma innehåll har behandlats vid föregående förbundsstämmor, senast 2023 då förbundsstämman avslog motionen. På samma sätt som förbundsstyrelsen anförde vid förra stämman vill förbundsstyrelsen peka på att stadgarna inför varje förbundsstämma genomgår en översyn i syfte att göra dem mer lättlästa och lättare att förstå. Så har skett även inför denna förbundsstämma. Även om stadgarna inför varje förbundsstämma på detta sätt genomgår språklig och redaktionell översyn i syfte att göra dem mer lättillgängliga, uppkommer naturligtvis trots detta frågor om hur stadgarna ska tolkas, vilket enligt förbundsstyrelsen är närmast oundvikligt. Även om kommentarer till stadgarna skulle kunna hjälpa i vissa fall är det samtidigt en mycket stor risk för att det skulle leda till ännu mer reglering som i sin tur även öppnar upp för olika nya frågor.

De som har frågor om stadgarna uppmanas i första hand att vända sig till regionen eller regionens stadgegrupp med sina funderingar. För att snabbt kunna svara på frågor om hur stadgarna ska tolkas har förbundsstyrelsen också ett särskilt stadgeutskott som löpande hjälper till med att svara på alla eventuella frågor som kan uppkomma om tolkning av stadgarna och som inte kan besvaras regionalt. De som har frågor om stadgarna kan i andra hand kontakta förbundsstyrelsens stadgeutskott för vägledning. Vidare lyfter förbundsstyrelsen regelbundet frågor om hur stadgarna ska tolkas i enskilda fall till beslut. Stadgeutskottet har samlat dessa beslut med förteckning över de frågor som har inkommit och det svar som har lämnats till frågeställaren. Dessa finns tillgängliga på "Innergården", Hyresgästföreningens digitala mötesplats för förtroendevalda och aktiva

medlemmar. Detta kan enligt förbundsstyrelsen närmast jämföras med sådana kommentarer som motionären efterfrågar. Förbundsstyrelsens beslut om stadgetolkningar kommuniceras dessutom med regionerna för att göra hela organisationen medveten om beslutet.

Förbundsstyrelsen ser mot bakgrund av det anförda inte något behov av att utarbeta någon ytterligare kommentar till stadgarna och föreslår därför att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 134 (# 69)

Motionen kommer ifrån: Mia Servaeus

Två gånger två år.

Jag tycker att en ordförande endast borde få sitta i två gånger två år.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att ordförande i Lokal Hyresgästförening måste lämna över efter maximalt två gånger två år.

att ordförande i Föreningsstyrelsen måste lämna över efter två gånger två år.

att ordförande i Regionstyrelsen måste lämna över efter två gånger två år.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 134

Motionären föreslår att ordföranden i lokal hyresgästförening, i föreningsstyrelse samt i regionstyrelse inte får väljas på längre period än två plus två år.

Förbundsstyrelsen har förståelse för att det kan behövas förnyelse i styrelser, men anser att förslaget riskerar att medföra att styrelser skulle stå utan ordförande efter det att maxtiden om två plus två år har förflutit. Förbundsstyrelsen ser hellre lösningar med att Hyresgästföreningen arbetar med inkludering, att stärka valberedningarna och med 22-målet, det vill säga att vi öppnar upp istället för att begränsa.

Förbundsstyrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 135 (# 25)

Motionen kommer ifrån: Anders R. Thompson och Ulf Eklund

JÄVSSITUATION - även s k Delikatessjäv

Vi har en situation där en anställd folkrörelseutvecklare inlett relation med förtroendevald. Denna förtroendevalda person är på förslag som ordförande inför kommande årsmöte 2025-03-05, vilket naturligtvis anses anmärkningsvärt.

Detta leder till besvärande omständigheter framledes, då ärenden som skall fattas beslut i blir besvärande ur flera aspekter: förslag till beslut riskerar bli dikterade av anställd, samt landar beslutsunderlaget/en felaktigt förankrade.

Detta urholkar förtroendekapitalet hos motpart, samt underminerar det fortsatta arbetet OCH samarbetet med bostadsbolagen. Det kan yttermera visso påverka arbetet och balansen negativt i föreningsstyrelsen.

INTEGRITET - förtroendevald persons oberoende kan vidare ifrågasättas, något som dessutom kan äventyra kvalitetsmässig rekrytering av nya förtroendevalda framgent.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** FÖRSTÄRKA JÄVSPARAGRAFEN 2.4 MED FÖLJANDE - att " privata relationer MELLAN ANSTÄLLD OCH FÖRTROENDEVALD måste i allt undvikas för att ej äventyra arbetet i föreningsstyrelsen, OCH / ELLER samarbetet med motpart".
- att** ansvarsgränsen mellan ANSTÄLLDA och FÖRTROENDEVALDA BESTÅR GENOM ATT FÖRBUNDSSTÄMMAN BESLUTAR ATT ANSTÄLLDA OMPLACERAS OMEDELBART DÅ OVANSTÅENDE UPPTÄCKS, ELLER PÅ ANNAT SÄTT FRAMKOMMER.
- att** ANSTÄLLDA LÄMPLIGHETSPRÖVAS (i vissa fall UTREDES) FÖRE ANSTÄLLNINGENS PÅBÖRJAN. I de fall problematik uppstår, påbörjas utredning för att klargöra fortsatt lämplighet.
- att** KOMMUNIKATION RUNT ANSTÄLLNINGS PÅBÖRJAN RESPEKTIVE AVSLUT MÅSTE SKE MELLAN ALLA BERÖRDA PARTER INTERNT.

Yttrande

Föreningen Värnamo finner nuvarande stadgar tillfredställande och ställer sig inte bakom motionen.

Regionstyrelsen ställer sig inte bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 135

Motionären föreslår ett tillägg i stadgarna § 2.4 innebärande att privata relationer mellan anställda och förtroendevald ska undvikas samt att förbundsstämman ska få besluta om att omplacera anställd ifall dylik relation förekommer, att arbetssökanden lämplighetsprövas innan de anställs hos Hyresgästföreningen samt att alla berörda personer inom Hyresgästföreningen ska erhålla information om anställningar som påbörjas och avslutas.

Motionärens förslag rör arbetsrättsliga förhållanden jämte personliga förhållanden över vilka förbundsstämman inte råder varför förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta att avslå motionen.

Förbundsstyrelsen anser att stadgarna 2.4, som anger att "Förtroendevald eller anställd är jävig då det finns någon särskild omständighet som kan rubba förtroendet för personens opartiskhet. Den som är jävig får inte delta i beslut." kompletterat med Hyresgästföreningens jävspolicy, är tillräckligt för att förhindra eventuella jävssituationer.

Jävspolicyn syftar bl.a. till att säkerställa att beslut inte påverkas av personliga intressen och tillämpas på alla som är involverade i ärenden inom Hyresgästföreningen. I policyn anges bl.a. att "Om det kan misstänkas att ett beslut har fattats där någon som har varit jävig har deltagit i handläggningen av ärendet ska anmälan göras till regionens stadguts-kott (medlemmar/förtroendevalda) eller till närmaste chef (anställda)."

Med hänvisning till det anförda föreslår förbundsstyrelsen att motionen avslås i sin helhet.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 136 (# 98)

Motionen kommer ifrån: Björn-Olav Kvidal

Hyresgästföreningen ska påläggas att ge juridiskt stöd till hyresgäster i legitima klagomål mot hyresvärdar där ärendet drivs in till myndigheter.

Som det är i dag vägras medlemmar i Hyresgästföreningen stöd från föreningens Juridiska Enhet om det gäller ett klagomål mot en hyresvärd där ärendet drivs in till en myndighet. Det är helt oacceptabelt. Det är också oacceptabelt att hyresgästen vägras stöd om ärendet överklagas till en högre instans.

Med formalistiska argument förklarar Juridiska Enheten ställningstagandet att klagomålet byter karaktär till att bli ett klagomål mot myndigheten där hyresvärden som motpart försvinner ut ur ärendet om det t.ex drivs in till en miljöförvaltning. Det är inte sant! Sakfrågan som ligger till grund för konflikten med hyresvärden stannar kvar även om en myndighet tar ställning inom ramen för myndighetens 'förvaltningsrättsliga verksamhet'.

Det ska vara den Juridiska Enhetens skyldighet att ge juridiskt råd och praktiskt stöd. Det får aldrig bli så att Juridiska Enheten säger nej när det gäller en legitim konflikt med en hyresvärd. (T.ex vägrar Juridiska Enheten att ställa upp med juridisk stöd i Hyresnämnden om en hyresgäst och medlem i Hyresgästföreningen vid ett stambyte anser sig ha legitima krav på en ersättningslägenhet, men där föreningen dessförinnan har kommit överens med hyresvärden om hyreshöjning (dubbling för minsta lägenheter. Också den vägran till stöd från Juridiska Enheten är oacceptabel även om den svenska lagtexten när det gäller rätt till ersättningslägenhet - åtminstone tills nyligen - är eller har varit helt undermålig.)

Kongressen måste stödja en ändring stadgarna och regelverket i hur Hyresgästföreningens Juridiska Enhet förhåller sig till medlemmar så dom inte vägras juridiskt stöd i legitima konflikter med hyresvärdar som drivs vidare till en myndighet.

*

Enligt information ska det finnas ett beslut "3.3.3" från en kongress i Hyresgästföreningen som slog fast följande:

"Vi biträder inte i tvister som avser myndighetsutövning, till exempel beslut om detaljplaner, bygglov, användningsförbud för bostadsändamål, bistånd, bidrag, folkbokföring."

Med hänvisningen till citatet ovan säger Hyresgästföreningens juridiska avdelning (här: Stockholm, men verkar genomförd i hela Hyresgästföreningen) att juridiskt stöd inte beviljas till hyresgäst som driver ett klagomål mot en hyresvärd in till en myndighet. Juridiska Enheten menar att om hyresgästen driver ett klagomål mot en hyresvärd in till en

myndighet, t.ex en miljöförvaltning, så ska hyresgästen nekas juridisk stöd eftersom ärendet skiljer sig från en vanlig civilrättslig tvist. Det borde betyda att Hyresgästföreningens Juridiska Enhet enbart ger stöd om klagomålet går till en vanlig domstol.

- Det är att vända ryggen till hyresgästens självklara rättigheter att få råd och praktiskt stöd mot en hyresvärd oavsett om klagomålet går till en domstol eller inte.

Vilka konkreta argument presenterar Juridiska Enheten och är dessa relevanta?

1. *"Det ursprungliga beslutet som du överklagat är taget av en myndighet inom ramen för dess förvaltningsrättsliga verksamhet. Det som skiljer ett sådant beslut till skillnad från ett beslut eller en dom i en vanlig civilrättslig tvist är att det inte finns något annat civilrättsligt subjekt som motpart. Du är inte kärke och din hyresvärd är inte svarande i ärendet. Du är visserligen klagande."*

Jag bestrider att en hyresvärd försvinner ut från ett klagomål när en hyresgäst driver ett klagomål in till en myndighet som t.ex en miljöförvaltning. Det är möjligt att ett myndighetsbeslut inte är det samma som en dom i en civilrättslig tvist. Men när en myndigheten gör sin bedömning enligt regelverket så bortser den inte från det som hyresgästen skriver i klagomålet mot hyresvärden.

Oavsett om myndigheten inte måste ta konkret ställning mellan parterna som i en vanlig domstol - vill ett beslut som i sak understödjer hyresgästen få följder för hyresvärden. Det ska räcka för att Hyresgästföreningens Juridiska Enhet ska förstå att den typ av klagomål på ett annat sätt än det enheten gör i dag. Juridiska Enheten ska ha skyldighet att ge stöd till hyresgäster i föreningen som driver ett klagomål mot en hyresvärd även om det inte är en vanlig civilrättslig tvist.

2. *"Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska dock utifrån de regler som styr deras verksamhet, främst miljöbalken, utreda ifall det finns skäl att vidta åtgärder. Man är härvid inte bunden av ev. yrkanden från din sida utan har behörighet att besluta om åtgärd man själv finner lämpligt. Det handlar således inte om att bifalla eller avslå något yrkande från din sida gentemot en annan part, utan om det överhuvudtaget från ett miljöperspektiv finns anledning att vidta åtgärd."*

Därför är det inte din hyresvärd som är motpart när du överklagar miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut, utan nämnden som fattat beslutet. Därför biträder vi inte heller dig i ditt överklagande."

När Juridiska Enheten skriver att det inte är hyresvärden som är motparten om man klagat och eventuellt överklagar till en högre instans, t.ex från beslut i en miljöförvaltning - så är det inte riktigt korrekt. Det är myndighetens egna analyser som i sista instans avgör om beslutet kommer att få konsekvenser för hyresvärden. Det är möjligt eftersom problematiken i klagomålet mot hyresvärden inte skrivs ut från sakfrågan. Därmed faller den Juridiska Enhetens sätt att förhålla sig till en hyresgästs klagomål mot en hyresvärd som drivs in till en myndighet.

Det är möjligt en myndighet inte är bunden av ev. yrkanden från en hyresgästs sida. Det kan också vara så att en myndighet har behörighet att besluta det som myndigheten finner "lämpligt". Det som Juridiska Enheten bortser ifrån är "om det överhuvudtaget från ett miljöperspektiv finns anledning att vidta åtgärd". Om det finns anledning att vidta åtgärder så berör det hyresgästens klagomål mot hyresvärden.

*

Den Juridiska Enheten ska pålägga ändra sina gamla regler att vägra stöd i sådana ärende. Är det inte bland annat därför hyresgäster är medlem i Hyresgästföreningen och betalar för juridiskt stöd när det behövs?

Jag yrkar på att Hyresgästföreningens Juridiska Enhet ska ha en skyldighet att ge stöd till ett medlem som driver ett legitimt klagomål mot en hyresvärd där ärendet inte går till en vanlig civilrättslig tvist i en domstol, men till en myndighet. Hyresgästföreningens Juridiska Enhet ska också påläggas att bevilja juridiskt stöd om hyresgästen överklagar myndighetens beslut till en högre instans.

Björn-Olav Kvidal,

Stockholm.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Den Juridiska Enheten ska pålägga ändra sina gamla regler att vägra stöd i sådana ärende. Är det inte bland annat därför hyresgäster är medlem i Hyresgästföreningen och betalar för juridiskt stöd när det behövs?

Jag yrkar på att Hyresgästföreningens Juridiska Enhet ska ha en skyldighet att ge stöd till ett medlem som driver ett legitimt klagomål mot en hyresvärd där ärendet inte går till en vanlig civilrättslig tvist i en domstol, men till en myndighet. Hyresgästföreningens Juridiska Enhet ska också påläggas att bevilja juridiskt stöd om hyresgästen överklagar myndighetens beslut till en högre instans.

Yttrande

Föreningsstyrelsen står inte bakom motionen.

En av Hyresgästföreningens uppgifter är att biträda hyresgästerna i tvister med hyresvärderna i hyresrättsliga frågor, dvs endast i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd. Inte i tvister med myndigheter och deras beslut. Hyresgästföreningen är ingen advokatfirma och har enbart hyresgästens hyresrättsliga tvister att behandla. Hyresgästföreningens stadgar § 3 Rätt till biträde säger att "Medlem och annan person i medlemskåpet har – i enlighet med av förbundsstyrelsen fastställda föreskrifter – rätt till biträde i förhandlingar och i hyrestvister som berör bostadshyresförhållandet. Rätt till biträde förutsätter att de händelser eller omständigheter som ligger till grund för tvisten uppstått under medlemskapet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 136

Motionären föreslår ändringar avseende medlems rätt till biträde i hyrestvister, innebärande att medlem ges rätt till biträde även i de fall då tvisten hanteras vid en myndighet, till exempel miljöförvaltningen. Vidare föreslås att medlem ges rätt till biträde vid överklagan av dylikt myndighetsbeslut.

I stadgarnas 3 § anges att medlem har: "i enlighet med av förbundsstyrelsen fastställda föreskrifter - rätt till biträde i ... hyrestvister som berör bostadsförhållandet". Stadgarna kompletteras av "Hyresgästföreningens regler för handläggning av juridiska ärenden" (antagna av förbundsstyrelsen den 21 februari 2024). I dessa regler, 3.2 Hyrestvist, anges att "Det kan vara fråga om en hyrestvist även om tvisten ska prövas med stöd av annan lagstiftning än hyreslagen, till exempel skadeståndslagen eller avtalslagen. Avgörande är att tvisten är mellan hyresgäst och hyresvärd med anledning av deras hyresavtal". Och vidare i 3.2.3 Offentligrättsliga tvister, att "Vi biträder inte i tvister som avser myndighetsutövning, till exempel beslut om detaljplaner, bygglov, användningsförbud för bostadsändamål, bistånd, bidrag, folkbokföring."

I ovannämnda regler finns ingen bestämmelse som innebär att medlem inte skulle ha rätt till biträde när en hyrestvist som berör bostadsförhållandet hänskjuts till exempelvis miljöförvaltningen. Ifall det ifrågasätts om en regions juridikenhet har tillämpat reglerna korrekt och medlemmen anser att hen borde ha rätt till biträde men inte har fått det, kan medlemmen anmäla ett synpunktsärende varvid regionen ska överpröva medlemmens rätt till biträde.

Förbundsstyrelsen får även peka på ovannämnda regler 4.1.4 Process som medlemmen initierat på egen hand, vari anges att "Beroende på omständigheterna i det enskilda fallet kan biträde avböjas när medlemmen på eget initiativ startat en rättslig process utan att först samråda med Hyresgästföreningen. Det förutsätter att processen hunnit gå så långt att den fortsatta handläggningen uppenbart har försvårats."

Förbundsstyrelsen konstaterar att stadgarna som kompletteras av Hyresgästföreningens regler för handläggning av juridiska ärenden, inte är i behov av ändring i det avseende motionären begär.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår förbundsstyrelsen att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 137 (# 121)

Motionen kommer ifrån: Eva Sten

Fasta motions- och nomineringstider i stadgarna

För att underlätta för alla medlemmar som vill vara med och utveckla vår verksamhet vore det enklare med fasta datum för sista inlämningsdag av motioner och nomineringar. För att förenkla och undanröja ett hinder på vägen genom att inte behöva leta information om vilka datum som gäller just detta år föreslår jag fasta datum som man kan läsa i stadgarna.

Eva Sten Örebro

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** under paragraf 5.3.6 Valberedning ändra texten till ... Nomineringar ska lämnas till valberedningen senast 15 mars. tre månader före förbundsstämmans öppnande. Efter denna tid får nya nomineringar ej läggas.
- att** under paragraf 5.3.8 Ärenden vid förbundsstämman ändra texten till ... Motion från enskild medlem, eller lokal hyresgästförening, ska inlämnas till föreningsstyrelsen senast 15 februari. fyra månader innan stämmans öppnande. Föreningsstyrelsen ska avge yttrande över sådan motion. Motioner och yttranden ska vara förbundsstyrelsen tillhanda senast 15 mars. tre månader före stämmans öppnande.
- att** under paragraf 6.2.6 Valberedning ändra texten till ... Nomineringar ska lämnas till valberedningen senast 15 februari två månader före fullmäktiges öppnande. Efter denna tid får nya nomineringar ej läggas.
- att** under paragraf 6.2.8 Ärenden vid fullmäktige Ändra texten till ... Motion ska inlämnas till regionstyrelsen senast 15 februari. två månader före fullmäktiges sammanträde.
- att** under paragraf 7.2.5 Valberedning ändra texten till ... Nomineringar till ny föreningsstyrelse och revisorer ska lämnas till valberedningen senast 15 februari. en månad före årsmötets öppnande. Efter denna tid får nya nomineringar ej läggas.
- att** under paragraf 7.2.6 Ärenden vid årsmöte ändra texten till ... Motioner ska inlämnas till föreningsstyrelsen vid den tidpunkt som föreningsstyrelsen bestämmer, dock senast 15 februari. en månad före årsmötet.
- att** under ovanstående paragrafer kvarstår all övrig text.

Yttrande

Regionstyrelsen i Mitt behandlade motionen på sitt styrelsemöte den 10 mars 2025 och beslutade att ställa sig bakom motionen.

Hyresgästföreningen i Örebro-Lekeberg ställer sig bakom motionen.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 137

Motionären föreslår fasta datum för sista inlämningsdag av motioner och nomineringar till förbundsstämman, fullmäktige respektive årsmöte.

Förbundsstyrelsen menar att motionärens tanke är god. Dock fungerar inte skrivningarna i att-satserna eftersom de innehåller både fasta datum och viss tid före årsmöte. Det kan dessutom finnas problem med fasta datum i vissa fall, exempelvis vid extra årsmöten. Förbundsstyrelsen föreslår därför att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 138 (# 115)

Motionen kommer ifrån: Dianna Zeleskov

Motion för att stärka de demokratiska processerna inom Hyresgästföreningen genom reglering av valberedningarna

Bakgrund

Praxis inom föreningar är att valberedningen inte engagerar sig på annat vis inom organisationen än i valberedningsgruppen under sin mandatperiod för att jävsförhållanden inte ska uppstå. Det är också praxis att valberedningen inte nominerar personer från sin grupp till positioner som valbereds då det anses jävigt. Det som är praxis brukar inte behöva stadgeföras då det anses allmänt känt och erkänt arbetsförfarande. Tyvärr har praxis inte följts inom Hyresgästföreningen (se exempel nedan) och därför föreslås dessa saker skrivas in i stadgarna.

Exempel:

1 Inom Region Aros-Gävle nominerade valberedningen sina gruppledamöter till poster som stämombud och ersättare till dessa för förbundsstämman 2025. När ledamöter i regionens fullmäktige ifrågasatte rimligheten i detta (särskilt då det fanns väldigt många kandidater till dessa poster) besvarades ifrågasättandet med att valberedningen får göra så eftersom det inte var inskrivet i stadgarna att de inte fick nominera sig själva.

2 Inom Uppsala-Knivsta sitter de tre ledamöterna i valberedningen också som ledamöter i arbetsgrupper samt i förhandlingsdelegationer. Dessa arbetsgruppers ledamöter tillsätts av styrelsen för Uppsala-Knivsta. Valberedningens aktiva närvaro i arbetsgrupper m.m. kan påverka styrelsebesluten då styrelsen kommer att ha i åtanke att styrelsen borde hålla sig på god fot med valberedningen inför framtida val.

Valberedningens uppdrag ska vara att opartiskt arbeta för att bereda förslag på personer för diverse poster. Deras uppdrag ska inte ge dem en gräddfil för att få mer fördelar eller makt inom organisationen. Det nuvarande förfarandet strider mot praxis kring god förenings sed och skadar medlemmarnas och samhällets förtroende för Hyresgästföreningen.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att Utifrån ovanstående argument föreslår jag att det i stadgarna, avdelningar 5.3.6, 6.2.6, 7.2.5 och 8.2.5, ska skrivas in följande: "Valberedningens ordförande och ledamöter får inte inneha några andra uppdrag än som valberedning inom Hyresgästföreningen under mandatperioden."

Detta lämnar utrymme för valberedningens ledamöter att bli valda till valberedningar på olika nivåer inom Hyresgästföreningen.

Yttrande

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta tillstyrker motionen.

Det är bra om denna fråga utreds av förbundsstyrelsen och klargörs av förbundsstämman.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 138

Motionären föreslår att ledamöter i valberedningar på alla nivåer inom Hyresgästföreningen inte ska få inneha några andra förtroendeuppdrag inom Hyresgästföreningen än som valberedare under sin mandatperiod.

Förbundsstyrelsen kan ha förståelse för att det kan uppfattas som en jävssituation om en valberedning föreslår ledamot i valberedningen till annat förtroendeuppdrag inom Hyresgästföreningen. Förbundsstyrelsen anser dock att vi inte ska begränsa medlemmars möjlighet att väljas till förtroendeuppdrag, eftersom vi behöver bli fler för att uppnå

22 målet.

Som förbundsstyrelsen konstaterar i svaret till motion 82 får valberedare inte föreslå sig själv till styrelse- eller revisorsuppdrag på den nivå i organisationen som valberedningen har att förbereda förslag till.

Med hänvisning till det anförda bör motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 139 (# 151)

Motionen kommer ifrån: Södra Skåne

Större förbundsstyrelse

Förbundsstyrelsen är vårt högsta organ mellan förbundsstämmorna, och den har en stor mängd uppgifter att utföra. Sedan utskotten fått ett större ansvar, såväl för beredning av beslut som förankring av dem i resterande organisation, har detta arbete vuxit. När mandatperioderna dessutom väntas förlängas finns det en risk att avhopp påverkar förbundsstyrelsens arbete negativt. En större styrelse skulle bli mer motståndskraftig, och bättre kunna sprida på ansvar.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att första stycket i 5.4.2 ändras till följande lydelse:
Förbundsstyrelsen består av förbundsordförande samt tolv övriga ledamöter, med fem ersättare, vilka samtliga väljs av förbundsstämman.

att ändringarna träder i kraft från och med den förbundsstyrelse som väljs 2027.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 139

I motionen föreslås en utökning av förbundsstyrelsen med två ledamöter och en ersättare, att träda i kraft 2027.

Förbundsstyrelsen uppskattar tanken på styrelsens arbetsmängd och risken för avhopp. Historiskt sett har ledamöter i förbundsstyrelsen ofta suttit i flera mandatperioder varför

riskerna för avhopp bedöms som små även med en förlängd mandatperiod. Förbundsstyrelsen är också av den uppfattningen att antalet ledamöter och ersättare är tillräckligt med nuvarande elva plus fyra ledamöter. Det faktum att förbundsstyrelsen har sex utskott som bereder ärenden har medfört att styrelsearbetet fördelas på samtliga ledamöter. En alltför stor förbundsstyrelse riskerar att urholka det personliga ansvaret för varje enskild ledamot. Även möjligheten att delta digitalt på styrelsemöten och utskottsmöten bidrar till att arbetsmängden blir hanterbar med nuvarande antal ledamöter.

Med hänvisning till det anförda bör motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 140 (# 10)

Motionen kommer ifrån: Alfred Johansson

Arvodering av ordföranden och vice ordföranden

Hyresgästföreningen är en av Sveriges största folkrörelser och har sin förankring i det lokala engagemanget vilket gör att dess företrädare inte bara representerar hyresgästernas intressen utan är dem organisationen avser företräda. Vår folkrörelse drivs på demokratisk grund och värdesätter att den enskilda medlemmen ges möjlighet att göra sin röst hörd och påverka föreningens väg framåt. Med det som grund är hyresgästföreningens högsta företrädare dem förtroendevalda som direkt väljs in av förbundsstämman till hyresgästföreningens förbundsstyrelse. Där genomförs ett aktivt arbete med samtliga områden/ämnen som förbundsstämman anser viktiga för hyresgästernas välbefinnande i Sverige. Det har också framgått att detta arbetet är så omfattande att behov av heltidsarvoderade förtroendevalda är ett måste för att säkerställa att hyresgästernas röst blir respekterad i samhället på nationell, regional och lokal nivå. Däremot anser motionären att heltidsarvodering av förtroendevalda poster i en folkrörelse endast får beslutas av föreningens högsta beslutande organ vilket är förbundsstämman. Om föreningen avser att behålla sin lokala förankring samt bibehålla sin trovärdighet som en folkrörelse som inte bara representerar intressen utan är de aktörer den avser representera.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att stadgan ändras från "Förbundsstyrelsen beslutar om förbundsordförande ska arvoderas på hel- eller deltid samt om villkoren för sådan arvodering." till "förbundsordföranden arvoderas på heltid men villkoren för sådan arvodering beslutar förbundsstyrelsen"

- att** stadgan ändras från "Förbundsstyrelsen består av förbundsordförande samt tio övriga ledamöter, med fyra ersättare, vilka samtliga väljs av förbundsstämman." till "Förbundsstyrelsen består av förbundsordförande, en vice ordförande, samt nio övriga ledamöter, med fyra ersättare, vilka samtliga väljs av förbundsstämman."
- att** följande läggs till i stadgan "Förbundsstyrelsen beslutar om förbundsstyrelsens vice ordförande ska arvoderas på hel- eller deltid samt om villkoren för sådan arvodering."

Yttrande

Föreningsstyrelsen Hässleholm/Höör och Regionstyrelsen norra Skåne ställer sig bakom motionen och yrkar på bifall i sin helhet.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 140

I motionen yrkas att förbundsordförande ska arvoderas på heltid i stället för hel- eller deltid, att förbundsstämman även ska välja vice ordförande i förbundsstyrelsen samt att förbundsstyrelsen beslutar om villkoren för arvodering av vice ordförande.

Förbundsstyrelsen har förståelse för motionärens synpunkter om att förbundsstyrelsens ordförande ska arvoderas på heltid, men förbundsstyrelsen förordar ändå nuvarande ordning med möjlighet för förbundsstyrelsen att välja att arvoda ordföranden på hel- eller deltid. I praktiken har behovet av en heltidsarvoderad ordförande funnits sedan länge varför förslaget inte torde innebära någon ändring i praktiken. Det kan även finnas behov av flexibilitet i form av möjlighet att arvoda förbundsordförande på annat än heltid. Av dessa skäl bör första att-satsen avslås.

Förbundsstyrelsen har likaså viss förståelse för motionärens synpunkter avseende vice ordförande. Men i likhet med vad som gäller för övriga organisationsnivåer inom hyresgästföreningen, dvs att vice ordförande utses av styrelsen på ett konstituerande möte, bör detta fortsättningsvis också gälla för förbundsstyrelsen. Även i detta avseende finns behov av flexibilitet. Om en utsedd vice ordförande exempelvis inte har möjlighet att fullgöra uppdraget ska inte en extra förbundsstämma behöva inkallas.

Under 2024 har förbundsstyrelsen arbetat med frågan om arvodering av vice ordförande, enligt uppdrag från förbundsstämman 2023, och lägger till förbundsstämman 2025 fram ett förslag till stadgeändring innebärande att förbundsstyrelsen får möjlighet att arvoda person för särskilt uppdrag från 1 januari 2026. Detta inkluderar uppdraget som vice ordförande. Härigenom menar förbundsstyrelsen att man tillmötesgår motionärens förslag i tredje att-satsen varför den bör anses besvarad.

Med hänvisning till det anförda bör motionens första och andra att-satser avslås samt tredje att-sats anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå att-sats 1 och 2

att anse att-sats 3 besvarad.

Motion 141 (# 157)

Motionen kommer ifrån: Stockholm

En demokratisk stadga som alla förstår

Hyresgästföreningens stadgar om fullmäktige §6.2.3 är i nuläget utformade så att de regioner som inte kan använda dess skrivning hänvisas till uträkning enligt förbundsstämman uträkningsmetod §5.3.2. I dagsläget kan hälften av våra regioner inte använda §6.2.3 utan hänvisas till §5.3.2.

Dagens stadga säger att:

6.2.3 "Fullmäktige består av lägst 60 och högst 150 ledamöter, vilka väljs av regionens hyresgästföreningar. Därutöver ingår regionstyrelsens ordinarie ledamöter./.../För region, som efter tillämpning av reglerna i föregående stycke, skulle erhålla fler än 150 ledamöter, gäller i tillämpliga delar bestämmelserna i §5.3.2.För region, som efter tillämpning av reglerna i andra stycket, skulle erhålla färre än 60 mandat gäller att därefter återstående mandat tilldelas hyresgästföreningarna med tillämplig av §5.3.2 andra stycket, till dess antalet ledamöter uppgår till 60."

5.3.2 " Förbundsstämman består av 150 ombud samt förbundsstyrelsens ordinarie ledamöter. Till förbundsstämman tilldelas först varje region tre ombud. Efter fördelning av de fasta ombudsplatserna i föregående stycke fördelas återstående ombudsplatser proportionellt med hänsyn till regionernas medlemsantal vid årsskiftet före förbundsstämman. Den region som för varje gång en ombudsplats fördelas uppvisar det största jämförelsetalet tilldelas ett ombud. Vid fördelning av dessa ombudsplatser delas först regionernas medlemsantal med siffran 3. Den region som då får det högsta jämförelsetalet tilldelas den första ombudsplatsen. Region som tilldelas ombud får ett nytt jämförelsetal genom att medlemsantalet varje gång divideras med det tal som är tre högre än det dubbla antal mandat regionen proportionellt har tilldelats. Ombud till förbundsstämman väljs av regionens fullmäktige. Fullmäktige väljer ersättare till ett antal som motsvarar minst hälften av det antal ombud regionen har. Ersättarna träder in i den ordning fullmäktige beslutar. Lista på vilka som har valts som ombud och ersättare, ska insändas till förbundsstyrelsen senast en månad före förbundsstämmans öppnande."

Att så många regioner behöver använda stämmouträkningen är ett demokratiskt dilemma. Sättet att beräkna antalet fullmäktigeledamöter enligt stämmoregeln är därtill komplicerad och kräver omfattande arbete. Det är en demokratisk brist att enskild medlem inte kan förstå eller göra uträkning för hur många ombud sin egen förening har i fullmäktige. Detta medför att det blir svårt för de olika föreningarna att veta att alla fått rätt antal ledamöter.

För oss är det en självklarhet att stadgar ska vara utformade på så sätt att alla medlemmar kan förstå dem och följa dem. Beräkningsmodellen bör därtill vara utformad så att den fungerar oavsett en regions medlemsantal eller hur många eller få föreningar som regionens medlemmar organiseras i. Stadgans beräkning måste ha en flexibilitet som tillåter förändring över tid utan att beräkningsmodellen blir inaktuell.

Med dagens system, där region Stockholm som enda region passerar gränsen för det maximala antalet ledamöter enligt 6.2.3, har många föreningsområden svårt att fylla sina platser.

Samtidigt står Region Stockholm inför dilemmat att anordna möten i denna utsträckning kräver mycket resurser i form av medel, planering, administration och kontakt med deltagare samt att antalet stora konferenslokaler med kapacitet att servera och inackordera cirka 180 personer är få, vilket begränsar utförandet av fullmäktige.

Det finns heller inget belägg för att ett stort antal ledamöter genererar en bättre beslutsprocess.

Ett färre antal ledamöter på regionfullmäktige skulle också bättre spegla organisationens uppbyggnad, där det rimligtvis borde vara fler representanter på Hyresgästföreningens högsta beslutande organ, förbundsstämman, än fullmäktigen som arrangeras per region årligen (eller för vissa flera gånger per år).

För att underlätta organiserandet av fullmäktige och stärka den demokratiska processen föreslår vi att det högsta antalet ledamöter på fullmäktige minskas till 110 ledamöter.

I vårt förslag till ny beräkningsmodell föreslår vi en intrapptningsmodell baserad på antalet aktiva föreningar i varje region. Med den justeringen innebär det att den demokratiska processen får en tydlig koppling till föreningarnas antal, som i regionerna kan växla och minska allt eftersom organisationens förutsättningar förändras.

Vi föreslår därmed att 6.2.3 ersätts med följande stadgeformulering:

"Fullmäktige består av lägst 60 och högst 110 ledamöter, vilka väljs av regionens hyresgästföreningar. Därutöver ingår regionstyrelsens ordinarie ledamöter. Antalet ledamöter fastställs enligt regionens medlemsantal vid årsskiftet samt antalet aktiva föreningar i regionen.

Den region som har färre än 60.000 medlemmar ska bestå av 60 ledamöter. Den region som har fler än 60.000 medlemmar men färre än 90.000 medlemmar ska bestå av 75 ledamöter. Den region som har fler än 90.000 medlemmar ska bestå av 90 ledamöter. Om regionen har många aktiva föreningar ska ytterligare mandat fördelas. Dessa adderas ovanpå mandaten baserade på regionens storlek. Om regionen har 15 eller fler aktiva föreningar ska ytterligare 10 mandat fördelas. Om regionen har 25 eller fler aktiva föreningar

ska istället ytterligare 20 mandat fördelas. Varje aktiv hyresgästförening erhåller 2 ledamöter som grundmandat. Resterande mandat fördelas utifrån föreningarnas medlemsantal i relation till det totala antalet medlemmar i regionen. Varje förening får ett antal mandat motsvarande sin andel av medlemmarna, avrundat nedåt till närmsta heltal. Om det finns mandat kvar efter fördelningen, ges de till föreningar med störst decimalöverskott i den ursprungliga beräkningen. Ersättare väljs till ett antal som motsvarar minst hälften av antalet ordinarie ledamöter och inträder i den ordning hyresgästföreningens årsmöte beslutar.”

Vi föreslår förbundsstämman besluta

att stämman godkänner stadgeförändring enligt förslaget om ny stadgeformulering

att antal ledamöter i fullmäktige fastställs till minst 60 och max 110.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 141

I motionen föreslås en begränsning av antalet fullmäktigeledamöter till max 110 i stället för dagens 150 ledamöter. Den undre gränsen om 60 ledamöter föreslås oförändrad.

Förbundsstyrelsen delar andemeningen i motionen. Dock är motionens förslag väldigt omfattande vilket torde kräva en bred diskussion inom organisationen och en konsekvensanalys innan beslut fattas. Det enklaste sättet att uppnå det motionärerna vill är att sänka den övre gränsen för antalet ledamöter från 150 till 110. Förbundsstyrelsen föreslår i annat sammanhang denna stadgeändring.

Med hänvisning till det anförda bör motionen anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 142 (# 13)

Motionen kommer ifrån: Roger Klang

Presentation av den ekonomiska redovisningen och ansvarsfrihet för styrelsen i föreningarna

Sammanfattning: Yrkande till stadgeändringar.

Introduktion: Jag önskar att styrelsen i Hyresgästföreningarna inte bör tillåtas att delge den ekonomiska redovisningen till medlemmarna först när vi har nått till årsmötet. Två veckors påseende är rimligt och det ryms inom stadgarna.

Bakgrund: Den ekonomiska redovisningen i Hyresgästföreningen Västra i Lund uteblev för medlemmarna att se både 2023 och 2024 men att vi medlemmar i föreningen ändå beviljade styrelsen ansvarsfrihet bäge åren var inte optimalt.

Lösning: Jag kommer därför med ett yrkande om stadgeändring för att komma tillrätta med det jag uppfattar som ett problem.

Yrkande: Jag föreslår årsmötet/stämman (Förbundet) att de genomför en stadgeändring om:

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** föreningen måste presentera den ekonomiska redovisningen (budget och balansräkning) senast två veckor innan årsmötet till medlemmarna, och:
- att** det genom stadgeändringen inte ska gå att ge ansvarsfrihet till styrelsen utan att medlemmarna har fått ta del av den ekonomiska redovisningen inom givna tidsramar.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 142

Motionären föreslår att Hyresgästföreningarna ska presentera den ekonomiska redovisningen (budget och balansräkning) för medlemmarna senast två veckor före årsmötet samt att årsmötet inte ska kunna bevilja ansvarsfrihet för styrelsen om inte denna tidsram har hållits.

Förbundsstyrelsen uppskattar att motionären, och andra medlemmar, engagerar sig i föreningens ekonomi. Det är föreningsstyrelsen som enligt stadgarna 7.3.1 ansvarar för bl.a. föreningens ekonomi. I syfte att säkerställa att föreningsstyrelsen uppfyller sitt ansvar väljer årsmötet revisorer som har till uppgift att granska föreningens verksamhet och ekonomi (7.2.2). I sitt arbete med detta har revisorerna rätt att när som helst ta del av föreningens räkenskaper och handlingar rörande verksamheten (7.4.2). Vidare ska föreningsstyrelsen senast den 31 januari överlämna protokoll och övriga handlingar rörande räkenskapsårets verksamhet till revisorerna (7.4.3).

Enligt förbundsstyrelsen säkerställer den ovan beskrivna hanteringen och kontrollen av föreningens ekonomi och verksamhet att föreningens verksamhet bedrivs i enlighet med stadgarna och att inga ekonomiska oegentligheter förekommer. Förbundsstyrelsen menar att detta är tillräckligt och att en presentation av den ekonomiska redovisningen för samtliga medlemmar skulle riskera att bli både kostsam och administrativt betungande, utan att uppfylla något annat ändamål än det som revisorernas granskning redan ska säkerställa. Likaså anser förbundsstyrelsen att revisionsberättelsen med tillhörande förslag avseende föreningsstyrelsens ansvarsfrihet är tillräckligt för att årsmötet ska kunna ta ställning i frågan om ansvarsfrihet.

Förbundsstyrelsen anser att nuvarande stadgeregleringar säkerställer en tillräcklig kontroll av hyresgäsföreningarnas ekonomi varför förbundsstyrelsen föreslår att båda attsatserna i motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 143 (# 40)

Motionen kommer ifrån: Andreas Lundstedt

Medlems rätt till insyn

Förslag till text att införa i stadgarna: "Varje enskild medlem har rätt till insyn i föreningens ekonomiska förehavanden vid begäran. Rätten avser samtliga ekonomiska transaktioner och avtal.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

att införa följande text i stadgarna: "Varje enskild medlem har rätt till insyn i föreningens ekonomiska förehavanden vid begäran. Rätten avser samtliga ekonomiska transaktioner och avtal".

Yttrande

Föreningsstyrelsen i Tierp föreslår att Förbundsstämman avslår motionen.

Förenings-Sverige är en demokratisk rörelse vilket innebär att den enskilda medlemmen har redan full möjlighet att kolla igenom styrelsens arbete, ekonomin och de avtal som

inte har en sekretessmarkering. Motionären kan alltså redan granska styrelsens arbete, vilket vi som styrelse välkomnar då det visar på att styrelsen arbetar bra och lyssnar på sina medlemmar.

Styrelsen föreslår att Förbundsstämman avslår motionärens motion.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 143

I motionen föreslås att medlemmar ges rätt till insyn i föreningens ekonomiska förehavanden, såsom samtliga ekonomiska transaktioner och avtal.

Det är föreningsstyrelsen som enligt stadgarna 7.3.1 ansvarar för bl.a. föreningens ekonomi. I syfte att säkerställa att föreningsstyrelsen uppfyller sitt ansvar väljer årsmötet revisorer som har till uppgift att granska föreningens verksamhet och ekonomi (7.2.2). I sitt arbete med detta har revisorerna rätt att när som helst ta del av föreningens räkenskaper och handlingar rörande verksamheten (7.4.2). Vidare ska föreningsstyrelsen senast den 31 januari överlämna protokoll och övriga handlingar rörande räkenskapsårets verksamhet till revisorerna (7.4.3).

Enligt förbundsstyrelsen säkerställer den ovan beskrivna hanteringen och kontrollen av föreningens ekonomi och verksamhet att föreningens verksamhet bedrivs i enlighet med stadgarna och att inga ekonomiska oegentligheter förekommer. Förbundsstyrelsen menar att detta är tillräckligt och att en så långtgående insyn i föreningens ekonomiska förehavanden som föreslås skulle riskera att bli både kostsam och administrativt betungande, utan att uppfylla något annat ändamål än det som revisorernas granskning redan ska säkerställa.

Förbundsstyrelsen anser att nuvarande stadgeregleringar säkerställer en tillräcklig kontroll av hyresgästföreningarnas ekonomi varför förbundsstyrelsen föreslår att motionen avslås.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att avslå motionen.

Motion 144 (# 118)

Motionen kommer ifrån: Dianna Zeleskov

Motion för att underlätta årsredovisning för förtroendevalda

Enligt stadgarna, 7.4.3 Revisionsberättelse, måste föreningsstyrelsen överlämna protokoll och övriga handlingar rörande räkenskapsårets verksamhet till revisorerna före den 31 januari påföljande år.

Detta har dock inte kunnat fungera i praktiken för vissa föreningar, t.ex. Uppsala-Knivsta. En stor bidragande orsak till detta är att Uppsala-Knivsta är en stor förening med mycket verksamhet, vilket leder till att den nationella ekonomiavdelningen inte hinner betala ut och sammanställa ekonomin i tid för att kunna rapportera till styrelsens ekonomiansvarig, vilken sedan måste gå igenom handlingarna för egen ekonomiredovisning och därefter skriva ekonomisk berättelse till verksamhetsberättelsen. I år var t.ex. ekonomiavdelningen inte klara med alla ekonomiska angelägenheter till verksamhetsårets slut, utan arbetade med dessa även i januari 2025 (såsom de även gjorde 2024 o.s.v.), varpå de sedan skickade ekonomisammanställningar till styrelsen den 30/1 – d.v.s. en dag innan handlingarna borde ha varit klara för att skickas till revisorerna. En dag är inte tillräckligt för att man ska hinna granska alla handlingar, ställa eventuella uppföljningsfrågor, skriva in utfallet i Excelarket för redovisning, och skriva ekonomisk berättelse. Därför borde styrelsen få några dagar efter januari månads slut på sig för att kunna sammanställa sin redovisning.

Jag föreslår förbundsstämman besluta

- att** första stycket i avdelning 7.4.3 i stadgarna ska omskrivas från:
"Föreningsstyrelsen ska överlämna protokoll och övriga handlingar rörande räkenskapsårets verksamhet till revisorerna före den 31 januari påföljande år."
till:
"Hyresgästföreningens ekonomiavdelning ska sammanställa de ekonomiska räkenskaperna för verksamhetsåret senast den 31 januari påföljande år och skicka dem till föreningsstyrelsen och revisorerna. Föreningsstyrelsen ska överlämna protokoll och övriga handlingar rörande räkenskapsårets verksamhet till revisorerna före den 10 februari påföljande år."

Yttrande

Hyresgästföreningen Uppsala-Knivsta tillstyrker motionen.

Stadgarna bör vara utformade så de går att följa även om interna serviceenheter inte hinner lämna ut material i tid till föreningarna. Det borde heller inte vara ett principiellt problem att ekonomiavdelningen skickar räkenskaperna direkt till revisorerna. Däremot

är det problematiskt att i stadgarna reglera specifika arbetsuppgifter för de anställda. Frågan får utredas inför stämman.

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 144

I motionen föreslås att tidpunkten för när föreningsstyrelsen ska överlämna protokoll och övriga handlingar rörande räkenskapsårets verksamhet till revisorerna skjuts fram till "före den 10 februari påföljande år". Vidare föreslås ett tillägg bestående i att ekonomi-enheten ska sammanställa föreningens räkenskaper för verksamhetsåret senast den 31 januari påföljande år och skicka dem till föreningsstyrelsen och revisorerna.

Förbundsstyrelsen har förståelse för att det kan vara svårt för vissa föreningar att hinna färdigställa handlingar rörande räkenskapsårets verksamhet och överlämna dem till revisorerna före den 31 januari. Den 10 februari får ses som en lämplig avvägning för att hinna med detta och samtidigt inte inskränka för mycket på förberedelseiden inför årsmötet. Förbundsstyrelsen skulle således vilja tillstyrka förslaget i denna del och kommer därför att föreslå en stadgeändring i den delen.

Vad gäller det föreslagna tillägget om "ekonomiavdelningen" menar förbundsstyrelsen att det inte är möjligt att stadgereglera specifika arbetsuppgifter för de anställda, varför motionen inte kan bifallas.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.

Motion 145 (# 130)

Motionen kommer ifrån: Regionstyrelserna i Södra Skåne, Norra Skåne och Stockholm

Gör det möjligt att följa stadgarna

Stadgarnas skrivningar om förhandlingsdelegationer är till andemeningen bra, men har praktiska problem. Detta har lett till att en stor del av Hyresgästföreningen inte idag kan följa stadgarna utan i stället har andra lösningar. Detta bör lösas så att stadgarna kan efterlevas.

Det slås i första meningen i 7.5 fast följande:

"Årsmötet väljer för varje större fastighetsförvaltning en stor förhandlingsdelegation, vars

uppgift är att besluta om en förhandlingsöverenskommelse med motparten.”

Att ha en stor delegation per större fastighetsägare är inte praktiskt möjligt. Redan frågan om vilken fastighetsägare som är ”större” är oklar. Många föreningar har en stor delegation för allmännyttan och en enda för alla de privata fastighetsägarna. Vissa föreningar har bara en enda stor delegation och vissa har en annan uppdelning.

En stadgeskrivning som inte kan följas behöver ändras. Av praktiska skäl är det inte möjligt att hitta en enda lösning som tillgodoser behoven i alla Sveriges kommuner. Därför framstår det som rimligt att delegera detta till de regionala förhandlingsrutiner som tas på regionfullmäktige. Denna lösning används redan idag för hur många som ska sitta i stora delegationen.

Redaktionell ändring

Utöver det ovan nämnda finns det i nuvarande stadgar en miss gällande valet till stor delegation. I 7.5 anges ”ledamöter och ersättare” i stor delegation. I dagordningspunkten 7.2.2 anges bara val av ledamöter. Detta bör ändras så att dagordningen blir korrekt och konsekvent.

Vi föreslår förbundsstämman besluta

- att** första meningen i stadgarnas 7.5 ändras till följande lydelse:
”Årsmötet väljer representanter till stor/a förhandlingsdelegation/er. Stor delegations uppgift är att besluta om en förhandlingsöverenskommelse med motparten.”
- att** sista meningen i stadgarnas 7.5 ändras till följande lydelse:
”Stor och liten delegation omfattar de fastighetsägare och består av det antal ledamöter och ersättare som anges i av regionens fullmäktige beslutade rutiner.”
- att** punkten om val av förhandlingsdelegation i 7.2.2 ändras till följande lydelse:
”Val av ledamöter och ersättare till stor/a förhandlingsdelegation/er. Årsmötet kan delegera till hyresgästföreningens styrelse att utse ytterligare förhandlingsdelegater under året.”

Förbundsstyrelsens utlåtande över motion 145

I motionen föreslås en stadgeändring i 7.5 Förhandlingsdelegation, från att ”årsmötet väljer stor förhandlingsdelegation för varje större fastighetsförvaltning” till att årsmötet väljer representanter till stor förhandlingsdelegation alternativt stora förhandlingsdelegationer. Och som konsekvens av detta föreslås ett tillägg i sista meningen bestående i att stor och liten delegation ”omfattar de fastighetsägare” som anges i av regionens fullmäktige beslutade rutiner. Slutligen föreslås att ”ersättare” anges i 7.2.2.

Förbundsstyrelsen tycker att motionärernas förslag gör årsmötets uppdrag tydligare och möjliggör anpassningar av delegationers utformning utifrån regionala förutsättningar. Vidare delar förbundsstyrelsen motionärernas uppfattning att ersättare bör anges i 7.2.2. Förbundsstyrelsen menar dock att motionärernas förslag inte tar tillräcklig hänsyn till regionala förutsättningar sett till föreningsuppbyggnad och olika typer av motparter.

Förbundsstyrelsen föreslår därför stadgeändringar som tillmötesgår motionärernas intentioner. Förbundsstyrelsen föreslår således att motionen ska anses besvarad.

Förslag till beslut

Förbundsstyrelsen föreslår förbundsstämman besluta

att anse motionen besvarad.