

Handläggare
Marcus Kjellin

Datum
2024-03-13

Förhandlingsrutiner Region Aros-Gävle Förslag 2024

1. Syfte

Förhandlingsrutinerna syftar till att ge förtroendevalda och anställda information och instruktion kring hur förhandlingsarbetet i regionen ska planeras och genomföras. Förhandlingsrutinerna ska också fungera som grund för information till medlemmarna om regionens förhandlingsverksamhet. Rutinerna ska också visa på medlemmar-nas möjligheter att delta och engagera sig i förhandlingsarbetet och på olika sätt på-verka hur förhandlingarna genomförs och resultatet de leder fram till.

2. Utgångspunkter

Förhandlingsrutinerna grundas på bestämmelserna om förhandlingsverksamhetens organisation och uppdrag i Hyresgästföreningens stadgar. Förhandlingsrutinerna ska alltid tillämpas i enlighet med stadgarna. Vid konflikt mellan skrivning i rutinerna och stadgarna äger stadgarna företräde.

Förbundsstämman fattar beslut om gemensamma nationella kvalitetskriterier för förhandlingsverksamheten som omfattar såväl förtroendevalda som anställda. Förbundsstyrelsen beslutar därefter årligen om nationella förhandlingsriktlinjer med övergripande mål för det kommande årets förhandlingar. Kvalitetskriteriernas och förhandlingsriktlinjernas mål är att alla medlemmar och hyresgäster, oberoende av var man bor i landet, ska ha rätt till samma kvalitet i förhandlingsarbetet och i resultaten.

3. Den rättsliga grunden för de kollektiva hyresförhandlingarna.

Spelreglerna för systemet med kollektiva hyresförhandlingar utgår ifrån Hyreslagen och Hyresförhandlingslagen. I hyreslagen stadgas de materiella reglerna för hur hyror och hyresvillkor ska fastställas. Dessa regler bygger i grunden på att hyran för varje hyreslägenhet ska vara skälig i relation till dess bruksvärde. Särskilda regler gäller för hyror och hyresvillkor i nybyggnation. Hyreslagen bygger på att hyror och hyresvillkor så långt möjligt ska avgöras genom frivilliga överenskommelser mellan hyresvärdarna och hyresgästerna. I utgångsläget avgörs detta i relationen mellan enskild hyresgäst

Hyresgästföreningen

Box 224
70144 Örebro
Besöksadress: Karlslundsgatan 25-29

Mobil: 070-245 46 13
Telefon: 010-459 15 70
Växel: 0771-443 443

E-post: marcus.kjellin@hyresgastforeningen.se
www.hyresgastforeningen.se

och dennes hyresvärd. Där företräder Hyresgästföreningen den hyresgäst som är medlem i föreningen och som ger föreningen fullmakt.

Hyresvärdar och organisation av hyresgäster, vanligen Hyresgästföreningen, kan komma överens om att hyror och hyresvillkor ska fastställas kollektivt för ett bestånd av hyreslägenheter. Förutsättningarna för sådana kollektiva hyresförhandlingar regleras i hyresförhandlingslagen. Hyresgästföreningen tecknar då ett avtal om förhandlingsordning för respektive fastighet med hyresvärderna. Förhandlingsordningen grundar en skyldighet för hyresvärderna och en rätt för Hyresgästföreningen att förhandla om hyror och hyresvillkor för alla lägenheter som ingår i förhandlingsordningen.

4. Region Aros-Gävles ansvar

Det är regionföreningen Aros-Gävle som tecknar och är part i förhandlingsordningar med hyresvärdarna. Det medför att regionfullmäktige och regionstyrelsen bär ansvaret för all förhandlingsverksamhet inom regionen.

Regionstyrelsens ansvar för förhandlingsverksamheten innebär:

- Att tillse att alla förhandlingar i regionen bedrivs i enlighet med stadgar, kvalitetskriterier, förhandlingsriktlinjer och andra styrdokument för förhandlingsverksamheten.
- Att hyressättningsarbetet genomförs på ett professionellt och systematiskt sätt med utgångspunkt i hyresgästernas värderingar.
- Att regionstyrelsen utser förhandlingsledare med ställningsfullmakt att företräda regionstyrelsen i lokala förhandlingar.
- Att planera, anordna och bekosta utbildning av förtroendevalda med uppdrag i och för förhandlingsverksamheten.

Regionstyrelsen kan delegera till regionchefen att ombesörja planering och arbetsfördelning samt att göra nödvändiga förändringar i de anställda förhandlarnas arbetsbeting och ansvarsområden under löpande verksamhetsår. Detta för att säkerställa adekvat bemanning på tjänstemannasidan och för att uppfylla Hyresgästföreningens ansvar som arbetsgivare.

5. Föreningsstyrelses ansvar

Föreningsstyrelserna på kommunnivå har ansvar för förhandlingsverksamheten i respektive kommun. Detta ansvar innebär

- Att till årsmötet via valberedningen föreslå till vilka större fastighetsförvaltningar och motparter det bör väljas stor förhandlingsdelegation.
- Att i samverkan med förhandlingsdelegationerna utveckla medlemmarnas delaktighet och inflytande i förhandlingsverksamheten.
- Att, där årsmötet så ger styrelsen befogenhet, arbeta för bredast möjliga medlemsrepresentation i förhandlingsdelegationerna genom att välja in delegater fortlöpande under verksamhetsåret.

- Att hålla sig informerad om de förhandlingar som bedrivs i föreningsområdet och när så är lämpligt agera i samverkan med förhandlingsdelegationerna i form av skrivelser, uppvaktningar av beslutsfattare o dyl i frågor med anknytning till förhandlingarna.
- Att bedriva lokalt opinionsbildnings- och påverkansarbete inom föreningsområdet i frågor med koppling till förhandlingar i föreningsområdet.

6. Valberednings ansvar

Valberedningen föreslår kandidater till förhandlingsdelegationerna för årsmötet. Valberedningen bör arbeta för att upprätthålla befintliga delegationer likväl som att tillse att underlag i form av kandidater tas fram för att grunda flera delegationer. Valberedningen ska sträva efter att varje delegation består av en så bred representation av hyresgäster inom respektive hyresvärds bostadsbestånd som möjligt. Nomineringar till förhandlingsdelegationerna bör inhämtas från lokala föreningar och arbetsgrupper, men ska även kunna komma från enskilda medlemmar, förtroendevalda och anställda. På årsmötet bör valberedningen föreslå årsmötet att besluta ge föreningsstyrelsen befogenhet att komplettera förhandlingsdelegationerna med fler ledamöter under året.

7. Stor förhandlingsdelegation

Enligt Hyresgästföreningens stadgar ska för varje större bostadsföretag, motpart eller fastighetsförvaltning väljas en stor förhandlingsdelegation. Samma gäller i detta avseende allmännyttigt bostadsföretag som privat hyresvärd. Föreningens årsmöte fastställer hos vilka hyresvärdar stor förhandlingsdelegation ska inrättas och hur många ledamöter och ersättare respektive förhandlingsdelegation ska ha. Riktmarke är att alla bostadsområden hos en hyresvärd för vilken delegation utses ska vara representerade i den förhandlingsdelegationen samt att det skapas bra geografisk spridning bland delegationerna.

Valbar till uppdrag som ledamot eller ersättare i förhandlingsdelegation är hyresgäst som är medlem och bor hos den hyresvärd delegationen är utsedd för. I varje förhandlingsdelegation ingår också förhandlingsledaren samt en av föreningsstyrelsen utsedd ledamot.

Stor förhandlingsdelegation är beslutande instans i alla förhandlingar för den hyresvärd eller fastighetsförvaltning delegationen är vald för. Den stora förhandlingsdelegationen är inom ramen för detta även rådgivande för den lilla förhandlingsdelegationen vars uppgift är att genomföra förhandlingen gentemot motparten. Den stora delegationens beslutsrätt innefattar ett övergripande ansvar för hyresstrukturen på orten samt att varje beslut om förhandlingsöverenskommelse sker på grundval av fullständig konsekvensanalys av alla beslutsmöjligheter i ärendet. De enskilda ledamöterna i den stora förhandlingsdelegationen ska vara kontaktlänkar mellan hyresgästerna i sina respektive bostadsområden och förhandlingsverksamheten. Den stora förhandlingsdelegationen ansvarar för dialog med medlemskollektivet i det bostadsbestånd förhandlingsdelegationen är vald för såväl inför förhandlingar som i uppföljning av förhandlingsresultat. Samverkan avseende dessa medlemskontakter bör ske med aktiva,

förtroendevalda och anställda inom boinflytandeverksamheten och övrig lokal verksamhet i bostadsområdena.

Förhandlingsdelegationens ordförande och förhandlingsledaren tecknar gemensamt Hyresgästföreningens firma avseende förhandlingsöverenskommelser. Om förhandlingsöverenskommelse inte kan träffas ansvarar regionstyrelsen genom respektive förhandlingsledare för ärendets fortsatta handläggning i Hyresmarknadskommittén för förhandlingar med allmännyttor och hyresnämnderna för förhandlingar med privata hyresvärdar. Eftersom hyresöverenskommelserna omfattar stora värden finns en särskild ansvarsförsäkring tecknad som omfattar förhandlingsarbetet.

Den stora förhandlingsdelegationen ska planera sitt arbete och sina sammanträden under verksamhetsåret utifrån vad som behövs för att delegationen ska klara sitt uppdrag och fullgöra sitt ansvar. Förhandlingsledaren ska före april månads utgång sammankalla den stora förhandlingsdelegationen till ett första möte som ska hållas före utgången av första veckan i maj. Vid detta möte ska delegationen utse sammankallande ordförande och liten förhandlingsdelegation samt upprätta en plan och ett kalenderium för delegationens arbete under verksamhetsåret.

Förhandlingsdelegationen bör utöver hyresförhandlingarna sammanträda regelbundet över året för att säkerställa god kunskap om de lokala förutsättningarna för hyresmarknaden samt för att hålla sig à jour med vad som händer i landet i övrigt av betydelse för delegationens uppdrag och arbete.

8. Liten förhandlingsdelegation

Som ovan framgått ska den stora delegationen inom sig utse en liten förhandlingsdelegation att företräda den stora delegationen i förhandlingar med motparten. Den lilla delegation agerar inom ramen för det mandat och utifrån de instruktioner som givits av den stora förhandlingsdelegationen. Den lilla delegationen ska bestå av minst 3 ledamöter, varav minst 1 från den stora delegationen, minst 1 ledamot från föreningsstyrelsen och förhandlingsledaren.

9. Förhandlingsdelegation i mindre bostadsbestånd

Hyresgästföreningens årsmöte eller föreningsstyrelsen efter delegation från årsmötet kan välja en förhandlingsdelegation även för mindre bostadsbestånd. Förhandlingsdelegationen ska då bestå av minst 3 och högst 4 ledamöter. Utöver förhandlingsledaren utses en ledamot av föreningsstyrelsen och en eller två ledamöter av de nominerade. Förhandlingsdelegationen ska inom sig utse en ordförande bland de förtroendevalda. Förhandlingsdelegation är beslutande instans i alla förhandlingar för den hyresvärd eller fastighetsförvaltning delegationen är vald för. Det är delegationens ordförande och den anställda förhandlingsledaren som undertecknar förhandlingsöverenskommelser med motparten.

10. Förhandlingsombud

Föreningsstyrelsen kan utse förhandlingsombud för enskilda fastigheter. Förhandlingsombudet ska vara medlem och bo i den fastighet som ombudet är vald för. Förhandlingsombudets uppgift är att fungera som en kontaktlänk mellan medlemmarna i fastigheten och förhandlingsverksamheten. Förhandlingsombudet har närvarorätt och yttranderätt i förhandlingarna. Beslut i förhandling fattas av förhandlingsledaren som undertecknar förhandlingsöverenskommelser med motparten. Förhandlingsombudet skriver under förhandlingsöverenskommelsen som närvarande vid förhandlingen.

11. Kommunövergripande förhandlingsråd

Hyresgästföreningens årsmöte eller föreningsstyrelsen efter delegation av årsmötet kan välja ett förhandlingsråd för att samordna förhandlingarna i för ett visst bostadsbestånd i flera fastighetsägares händer i kommunen. Förhandlingsrådet kan särskilt hantera förhandlingar som är gemensamma för flera hyresvärdar vilka företräds av samma ombudsorganisation och där det inte finns en förhandlingsdelegation vald för det bostadsbeståndet.

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

12. Regionövergripande förhandlingsråd

Regionstyrelsen kan utse ett regionövergripande förhandlingsråd för förhandlingar som genomförs på olika orter med olika förhandlingsdelegationer, förhandlingsombud och förhandlingsledare vilka har gemensamma angelägenheter och behöver samordnas särskilt. I förhandlingsrådet ingår två ledamöter utsedda av regionstyrelsen samt berörda förhandlingsledare och förhandlingsstrategen. Förhandlingsrådet är rådgivande och samordnande, men ej beslutande i enskilda förhandlingar.

13. Förhandlingsledares ansvar

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

Förhandlingsledarens uppgifter i förhandlingsverksamheten sammanfattas i följande sex punkter:

- Förberedande

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

- **Föredragande**

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

- **Verkställande**

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

- **Företräda regionen i processen vid strandad förhandling.**

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

- **Utbildande**

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

- **Stödjande i opinionsbildnings-/påverkansarbete**

Förhandlingsledaren stödjer förhandlingsdelegationer och föreningsstyrelser i deras arbete med opinionsbildning och politisk påverkan kopplat till förhandlingarna.

Där förhandlingsdelegation saknas företräder förhandlingsledaren regionstyrelsen i förhandling, genomför förhandlingar och beslutar om förhandlingsöverenskommelser på regionstyrelsens uppdrag.

Det finns en särskild ansvarsförsäkring tecknad som omfattar all personal.

14. Regional och nationell samordning

För att säkerställa efterlevnaden av kvalitetskriterier, förhandlingsriktlinjer och övriga styrdokument och för att nå bästa möjliga resultat för hyresgästerna i förhandlingarna behöver förhandlingsarbetet samordnas. Samordningen syftar till att hålla alla delar av förhandlingsverksamheten informerad om händelser av betydelse i förhandlingarna över landet, i regionen och lokalt i varje län respektive kommun. Samordningen syftar också till att positionera förhandlingar och uppgörelser så att smittoeffekter hanteras och negativa sådana undviks.

Förhandlingarna samordnas nationellt genom Samordning Förhandling där alla regioners förhandlingsansvariga ingår och som lyder direkt under förbundsstyrelsen.

Förhandlingarna samordnas regionalt genom regionstyrelsens och förhandlingsstrategens försorg. Förhandlingsstrategen representerar också regionen i Samordning Förhandling.

Förhandlingarna samordnas lokalt inom varje län och kommun av de förhandlingsledare som har det området som arbetsbeting.

15. Särskilt om renoveringsförhandlingar

Omfattande ombyggnationer och renoveringar riskerar att leda till stora hyreshöjningar och äventyra hyresgästernas möjlighet att bo kvar i sina hem. För att stärka hyresgästernas ställning och inflytande vid ombyggnations- och renoveringsprocesser har riksförbundet tagit fram en särskild nationell strategi för detta. Strategin utgör ett

styrdokument för förhandlingsverksamheten och ska användas som instruktion och ledstjärna för vårt arbete med förhandlingar i samband med ombyggnationer och renoveringar.

För att leva upp till vårt uppdrag enligt den nationella strategin ska vårt arbete med ombyggnads- och renoveringsförhandlingar samordnas regionalt. Ansvar för samordningen likväl som för löpande stöd till och utbildning av förhandlingsdelegationerna i dessa frågor åvilar förhandlingsstrategen och förhandlingsledare med särskilt ansvar för ombyggnations- och renoveringsförhandlingar.

16. Särskilt om nybyggnationsförhandlingar

Produktionen av nya hyresbostäder är en av de viktigaste framtidsfrågorna och en stor utmaning för hela samhället. Hyresgästföreningens roll och uppdrag är att förhandla fram överenskommelser om hyror och villkor för nybyggnation som blir hållbara - ekonomiskt, ekologiskt och socialt, såväl för dagens som för morgondagens hyresgäster.

Alla nybyggnationsförhandlingar i regionen ska samordnas i syfte att säkerställa ett likvärdigt och konsekvent agerande i dessa förhandlingar och de bedömningsfrågor vi ställs inför. Ansvar för samordningen likväl som för löpande stöd till och utbildning av förhandlingsdelegationerna i dessa frågor åvilar förhandlingsstrategen och förhandlingsledare med särskilt ansvar för nybyggnationsfrågor.

17. Förhandlingsarbetets kontinuitet

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

18. Förhandlingsuppföljning

Alla som deltagit i de årliga generella hyresförhandlingarna ska kunna lämna synpunkter på hur förhandlingarna genomförts och på de sakfrågor som stått i fokus under förhandlingarna. Föreningsstyrelser, utvecklingsgrupper och lokala hyresgästföreningsstyrelser samt ledamöter av utsedda arbetsgrupper ska också ha den möjligheten. Regionstyrelsen beslutar om formerna för förhandlingsuppföljningen. Förhandlingsuppföljningen ska vara genomförd senast 31 mars varje år för den gångna förhandlingsomgången.