

Handbok för husombud

Länken mellan hyresgäster och Hyresgästföreningen



Vi är en folkrörelse

Vi är stolta över att vara en av Sveriges största folkrörelser. Vi är en demokratisk organisation med över 580 000 medlemmar, organiserad av cirka 8 000 förtroendevalda som är aktiva i våra bostadsområden.

Våra förtroendevalda är de som beslutar om, och driver verksamheten lokalt och regionalt med stöd av anställda. Utan förtroendevalda och aktiva medlemmar hade ingenting av det vi gör varit möjligt. Att på sin fritid engagera sig och sina grannar, för att bidra till ett bättre och tryggare boende.

Vi driver bostadsfrågor i både stort och smått - allt från omfattande lagförändringar till den lilla lekplatsen på gården som behöver rustas upp. Tillsammans gör vi skillnad, både för dagens och morgondagens hyresgäster.

Demokratiskt uppbyggd

Organisationen har en styrelse, regler som kallas stadgar och medlemmar. Medlemmarna

själva väljer vilka av dem som ska vara med i styrelsen eller ha andra förtroendeuppdrag.

Förtroendevald kallas den medlem som blivit vald till ett uppdrag: som husombud, att sitta i en lokal styrelse eller vara med och förhandla hyrorna för alla hyresgäster i bostadsområdet.

Förutom medlemmar och förtroendevalda finns det anställda tjänstemän, till exempel jurister och förhandlare. Men det är medlemmarna som bestämmer hur organisationen ska arbeta och vilka målen ska vara.

Kraften i organisationen

Kraften och engagemanget som finns i vår medlemsorganisation är fantastisk. Vi

backar upp medlemmar med juridisk rådgivning, förhandlar hyror och ger människor verktygen att påverka där man bor.

Oavsett vilka frågor vi driver så är målet alltid detsamma - allas rätt till en god bostad till en rimlig kostnad.

Vår idé

Hyresgästföreningen är en ideell förening som kämpar för allas rätt till en god bostad till rimlig kostnad, med inflytande, trygghet och gemenskap. Vi skapar ett bättre boende för dagens och morgondagens hyresgäster.

Vår värdegrund

Hyresgästföreningen tror på människors vilja att engagera sig och ta ansvar både enskilt och tillsammans med andra. Hyresgästföreningen står för alla människors lika värde och rättigheter. Alla människor som delar vår värdegrund ska ha rätt att vara aktiva i föreningen, på lika villkor. Diskriminerande agerande får inte förekomma bland våra förtroendevalda eller anställda, vare sig i eller utanför föreningen. Hyresgästföreningen ser diskriminering av människor som ett hot mot samhällsutvecklingen. Vi accepterar inte rasism, främlingsfientlighet eller annan kränkande behandling.



Så är vi organiserade

Vi finns över hela Sverige men det är lokalt som våra idéer förverkligas. Vi fattar besluten i demokratisk ordning och de som berörs av besluten ska kunna påverka dem. På samtliga nivåer är det förtroendevalda medlemmar som fattar övergripande beslut om hur verksamheten ska skötas.

Hyresgästföreningen har fyra nivåer där medlemmarna kan engagera sig. Till varje nivå utser medlemmarna förtroendevalda representanter till styrelser och andra uppdrag.

All verksamhet utgår från våra stadgar.

Lokal hyresgästförening och husombud

I många bostadsområden finns en lokal hyresgästförening, husombud eller arbetsgrupp. Tillsammans driver vi de boendes gemensamma frågor med hyresvärderna så att det blir både trevligare och tryggare att bo.

Hyresgästförening

Varje lokal hyresgästförening tillhör en Hyresgästförening som finns på kommunal nivå. Ofta ansvarar en hyresgästförening för flera kommuner.

På kommunnivå förhandlar vi hyrorna. Vi tecknar avtal om alltifrån boinflytande med bostadsbolagen som ökar hyresgästers inflytande och till avtal om hållbara renoveringar. Föreningen arbetar även med att påverka i andra bostadsfrågor inom kommunen.

I vår region har vi sju Hyresgästföreningar:

- Lund västra
- Lund östra
- Malmö västra
- Malmö östra
- Ystad Österlen
- BLS - Burlöv Lomma Staffanstorps
- SVTS - Svedala Vellinge Trelleborg Skurup

Regionen

Vi är indelade i nio regioner där vi samordnar vår expertis i olika boendefrågor för att möta de insatser som behövs inom

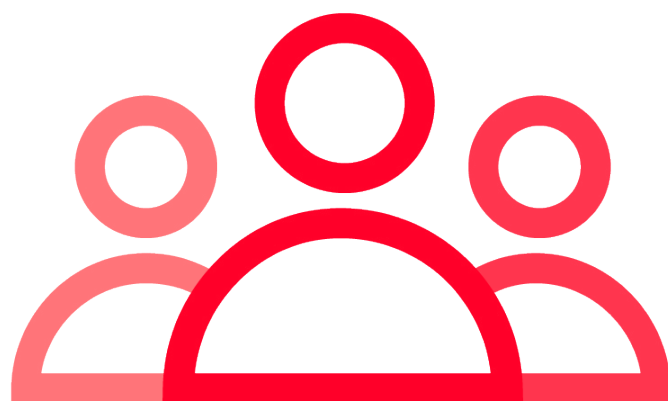
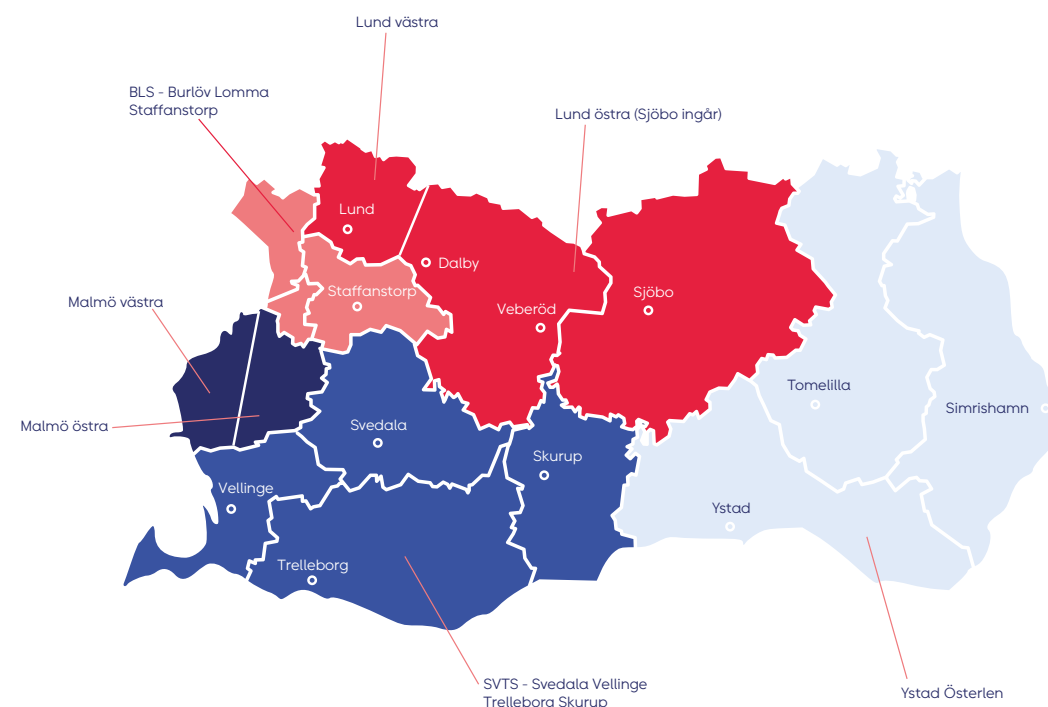
regionen. Vår region heter södra Skåne.

Förbundet (hela landet)

Från trapphus till riksdagskorridor. På nationell nivå arbetar vi med bostadspolitiskt påverkansarbete som har med hyror och förhandlingar att göra. När riksdagen ska stifta nya lagar på bostadsområdet tillfrågas ofta våra experter.

Anställda medarbetare

Det finns också personer som är anställda för att stödja medlemmarna och förtroendevalda samt arbeta med de beslut som tas. Rådgivning till medlemmar, juridiskt stöd, arbete med samhällsutveckling och opinionsbildning samt förhandlingar med hyresvärdar är några av de anställdas uppgifter.



Att vara husombud

Som husombud får du inflytande över ditt och dina grannars boende. Du blir en förmedlande länk mellan hyresgästerna, bostadsbolaget och Hyresgästföreningen. Därför är det bra om du känner till vad hyresgästerna vill förbättra i området. Du väljer själv hur mycket du vill engagera dig, men du ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med Hyresgästföreningens mål och stadgar.

Exempel på ansvar

- Vara behjälplig med att förmedla information från hyresgästförening och/eller bostadsbolag.
- Lyfta upp hyresgästernas frågor till hyresgästförening och/eller bostadsbolag.
- Hjälpa till / bjuda in till bostadsmöten eller andra möten.
- Hjälpa till / arrangera fritidsaktiviteter.

Exempel på aktiviteter

Det är viktigt att man bjuder in alla som bor på området.

Trivsel

- Grillkväll
- Tipspromenad
- Bingo
- Jul- och påskfirande

Nytta

- Information till och från hyresgäster/medlemmar
- Bomöte för hyresgäster
- Medlemsmöte för medlemmar
- Trygghetsvandring
- Läxhjälp

Andra typer av uppdrag

- Stor förhandlingsdelegation (en per kommun)
- Liten förhandlingsdelegation (utses av den stora förhandlingsdelegationen)
- Påverkans- och opinionsarbete
- Remisshantering
- Föreningsstyrelse, regionstyrelse förbundsstyrelse
- Valberedning

Skillnaden mellan lokal hyresgästförening och husombud

	Lokal Hyresgästförening (LH)	Husombud
Minst antal personer	3 som bildar en styrelse (ordförande, sekreterare och kassör)	1 per fastighet (flera kan samarbeta i grupp)
Val	LH-styrelsen väljs på årsmötet som hålls i februari i det aktuella bostadsområdet.	Husombud väljs vid Förenings årsmöte i mars, eller löpande under året på Förenings styrelsemöten.
Verksamhet och aktiviteter	LH beslutar själv om verksamhet i sin verksamhetsplan. Planen redovisas i verksamhetsberättelsen. Detta görs varje år (se revision nedan). Beslut skrivs löpande in i protokoll.	Husombudet väljer själv vad hen vill göra. Viktigt är att ha sina grannar i åtanke vid planering. Behöver inte protokollföras om ingen ekonomi finns.
Ekonomi	LHs verksamhetsplan ligger till grund för en förhandling av fritidsmedel mellan personal från Hyresgästföreningens regionkontor och respektive fastighetsägare. LH har ett bankkort för att betala inköp. Kassören skriver kassabok under året. Revisorer granskar ekonomi och styrelsebeslut.	Husombud kan ansöka om projektpengar från föreningen genom projektplan.



Boendeinflytande

Livet mellan husen är jätteviktigt. Att det finns grönska, att barnen kan leka och att det finns möjlighet för grannar att umgås till exempel.

Vem vet bäst om sitt hem och sitt bostadsområde? Jo hyresgästerna själva. Därför jobbar vi med att hjälpa hyresgäster att engagera sig. Att tillsammans med grannarna skapa små eller stora initiativ som gör det härligare och tryggare att bo.

Ända sedan organisationens tillkomst har Hyresgästföreningen kämpat för bättre lagstiftning, bättre bostadsförvaltning och mer rättvisa kring

hyrorna. Vi tycker att boendeinflytande är så viktigt att vi skriver om dem i våra stadgar (regler).

Så jobbar vi med boendeinflytande i bostadsområdet

Som förtroendevald är det hyresgästernas åsikter, och inte sina egna, man ska föra fram till bostadsbolaget. Därför är det viktigt att prata med sina grannar så att man vet vad de

tycker och vad de vill förändra. För att få till en dialog med sina grannar kan man bjuda in till boendemöte, medlemsmöte eller anordna en trygghetsvandring.

Boendemöte kan ordnas traditionellt i en kvarterslokal. Men det finns alternativ.

Trapphusmöte

Ta en trappuppgång i taget och samla grannarna i den uppgången i entrén. Bra alternativ när man vill ha ett kort möte och bara har en specifik fråga att diskutera.

Knacka dörr

När du knackar dörr pratar du med en granne i taget. Fördelen är att man når dem som kanske inte brukar gå på möten. Det tar lite längre tid men man får bättre kontakt, bättre synpunkter och fler svar på frågorna.

Oannonserat möte

Passa på att samtala med grannarna när de rör sig i området. Ställ till exempel en grill vid den naturliga infarten till området, bjud på grillad korv vid en tidpunkt då många går förbi. Berätta vad ni gör och ställ frågor för att fånga upp deras åsikter.

Medlemsmöte

Bjud in de grannar som är medlemmarna i Hyresgästföreningen. Då kan du passa på att ge dem lite extra information. Berätta till exempel att juridisk hjälp är en viktig medlemsförmån. Och inför hyresförhandlingar kan ett medlemsmöte bidra med viktig information till förhandlingsgruppen.



Samråd med bostadsbolaget

Samrådsmöten kan hållas minst en gång om året, gärna två. Både Hyresgästföreningen och bostadsbolaget kan kalla till samråd.

I samrådet deltar representanter för bostadsbolaget och den lokala hyresgästföreningen eller husombudet.

Under samrådet tar vi upp frågor som kommit fram på olika typer av boendemöten. Därför är det viktigt att de personer som representerar bostadsbolaget har tillåtelse (mandat) att fatta beslut i dessa frågor. Det är bra att skicka med

ärendelistan när man kallar till mötet. På så vis kan motparten förbereda sig och ha med ett svar till samrådsmötet.

Under samrådsmötet ska dessutom bostadsbolaget informera om åtgärder som de planerar i bostadsområdet.

Boendeflytande och samråd handlar om allmänna utrymmen, inom- eller utomhus

Frågor som gäller individuella lägenheter tar vi inte upp i samråd, på möten eller under trygghetsvandringar.

Kom ihåg att återkoppla till grannarna i bostadsområdet

Välj gärna fler än ett sätt att

återkoppla till dina grannar:

- Lägg upp informationen på områdets Facebookgrupp.
- Sätt upp anslag i trapphusen.
- Bjud in till ett bostadsmöte, traditionellt eller digitalt.
- Särskilt viktig information kan stoppas i brevlådorna.

Viktigt att komma ihåg vid samråd

- Tag aldrig beslut i frågor som inte varit uppe på möten, i enkäter eller vid trygghetsvandringar.
- Det skall alltid skrivas protokoll, som justeras av både Hyresgästföreningen och bostadsbolaget.
- Ärendelistan kan ingå i protokollet, eller skrivas separat och undertecknas av både Hyresgästföreningen och bostadsbolaget. Listan beskriver problemet, beslutad åtgärd och när åtgärden skall vara klar. Det finns mallar för detta.





Tänk på att det är obligatoriskt att ha gått våra förhandlingsutbildningar för att vara med i förhandlingsdelegationen.

Förhandling

Så förhandlar vi din hyra

En av Hyresgästföreningens viktigaste uppgifter är att alla hyresgäster har ett bra boende till en rimlig kostnad och det är just därför vi varje år förhandlar hyror åt tre miljoner hyresgäster. Nästan alla hyresförhandlingar görs på lokal nivå av våra förhandlare och förtroendevalda.

Vilka hyresförhandlar vi mot?

Vi hyresförhandlar mot både privata och allmännyttiga fastighetsägare.

Hur förhandlas hyran?

Hyresförhandlingarna börjar normalfallet i september och pågår några månader in på det nya året. Hur lång tid det

tar innan hyresförhandlingarna är klara beror helt och hållet på hur snabbt vi kommer överens. Ibland går det fort att komma överens, ibland tar det längre tid.

1. Först meddelar fastighetsägarna hur många procent de vill höja hyran med.
2. Utifrån fastighetsägarnas krav tar Hyresgästföreningen fram ett motkrav, det vill säga hur många procent som vi tycker är rimligt att hyran ska höjas. Detta gör våra förhandlare tillsammans med förtroendevalda i den stora förhandlingsdelegationen.
3. Sedan sitter förhandlarna och den lilla förhandlingsdelegationen ned med fastighetsägarna och förhandlar till dess att vi har kommit överens om hur

många procent som hyran ska höjas med. Först förhandlas en övergripande ramöverenskommelse med de förtroendevaldas mandat.

4. Fastighetsvisa förhandlingar. I de fall där det förekommer betydande brister eller andra liknande problem som påverkar fastigheten, och det finns en lokal förhandlingsansvarig, kan en fastighetsvis förhandling vara aktuell.

För att en sådan förhandling ska kunna initieras krävs det att problemet är ordentligt dokumenterat, felanmält utan åtgärd samt att det har diskuterats på ett bosamrådsmöte under året. Ju mer underlag som finns att tillgå under förhandlingen, desto bättre förutsättningar finns det för att åtgärda problemet.

Hur kan du engagera dig?

1. Bli förtroendevald – är du redan husombud är du förtroendevald!
2. Gå förhandlingsutbildningarna så du blir certifierad.
3. Prata med dina grannar – det är för dem du förhandlar.
4. Vid förhandlingssäsong kommer du bli kontaktad och inbjuden till möte med den stora förhandlingsdelegationen
5. I den stora förhandlingsdelegationen sker diskussioner och ni ger våra förhandlare mandat (se steg 2 i Hur förhandlas hyran?).



Tänk på att det är obligatoriskt att ha gått våra förhandlingsutbildningar för att vara med i förhandlingsdelegationen.

Utbildningar

Det finns flertalet utbildningar att gå för dig som medlem och förtroendevald! Det finns flera funktionsutbildningar, som husombudsutbildningen eller våra förhandlingsutbildningar. Du kan också gå på andra typer av utbildningar som exempelvis rättigheter och skyldigheter där du som hyresgäst får lära dig vilka rättigheter och skyldigheter du har.

Utöver de utbildningar som anordnas fysiskt har vi också en läroplattform, Lärkan. Där hittar du mängder av utbildningar inom olika ämnen – allt från stadsplanering till hur man håller ett lyckat möte.

Via QR-koden når du vårt kursutbud och Lärkan. Schema släpps två gånger om året men håll dig uppdaterad då ändringar kan ske.





Kontakt

Administrativt stöd

Stöd med inbjudningar och kallelser, medlemslistor och listor över förtroendevalda:

adminsodraskane@hyresgastforeningen.se

Påverkan och opinion

Vill du att Hyresgästföreningen driver en bostadspolitisk fråga som är viktig för hyresgästerna där du bor?

Regionen kan hjälpa till att lyfta frågor mot politiker och andra makthavare i kommunen.

Det kan handla om bostadsbrist, försäljningar, kommunala avgifter, om hur kommunen utvecklar nya och nuvarande bostadsområden med mera.

Vill du skapa och förändra tillsammans med andra?

Gör det i en studiecirkel med ABF! Folkbildningens pedagogik bygger på att man lär sig bäst tillsammans med andra – dina vänner, grannar eller i en förening.

Kom igång direkt: www.abf.se/malmo/anmal



Jag tillhör föreningen:

Kontaktuppgifter:

Vår mediabank

Här hittar du foton, videos, vår logotyp, typsnitt, design-mallar och ett designverktyg som hjälper dig att ta fram affischer, flygblad och inbjudningar utformade enligt vår visuella identitet.





Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen region södra Skåne
hyresgästföreningen.se
0771-443 443