



HANDBOK

för din lokala hyresgästförening

Läs mer på hyresgastforeningen.se

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

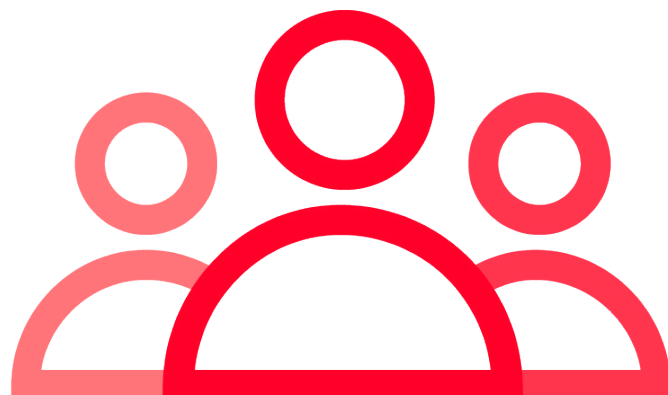
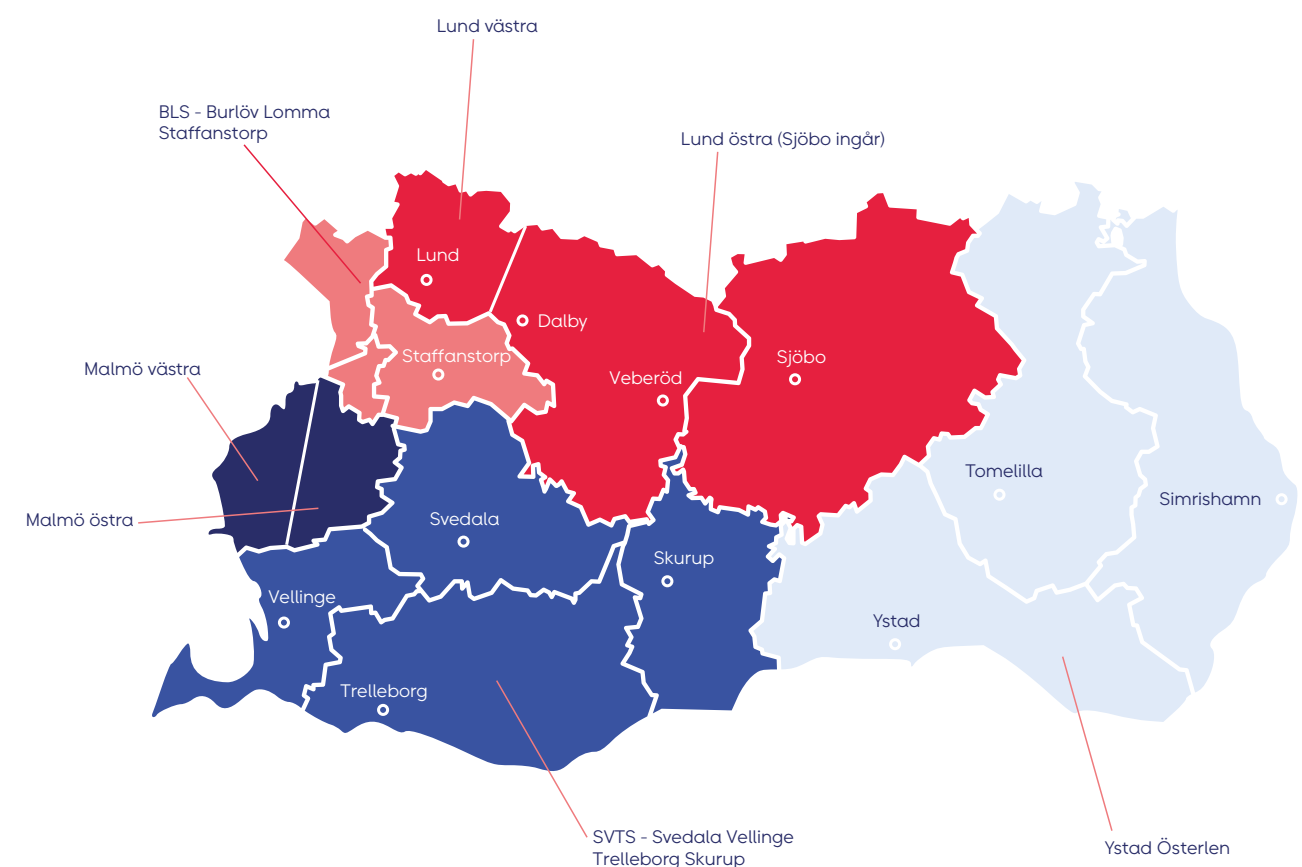
regionen. Vår region heter södra Skåne.

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 en lokal hyresgästförening

I en lokal hyresgästförening (LH) har du och dina grannar gått ihop för att tillsammans arbeta för att förbättra området. Det finns många olika saker ni kan göra, det viktigaste är att ni tillsammans bestämmer vad ni vill satsa på!

På ert första bostadsmöte väljer ni några (minst tre) till att bilda en styrelse. Denna styrelse är interim. Det betyder att den är tillfällig och väljs officiellt av medlemmarna på årsmötet i början av året. På mötet ska ni också prata om vilka frågor ni och de boende vill arbeta med. Efter att ni är valda till interimstyrelse har ni möjlighet att få 5000 kr i uppstartsbidrag för aktiviteter första året.

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
- Lärhjälper

Andra typer av uppdrag

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

Årshjul

I Hyresgästföreningen finns det överenskomna regler om hur vi ska bedriva vår verksamhet. Dessa hittar du i våra stadgar.

Minimumkravet för att driva en lokal hyresgästförening är att LH:n genomför följande:

- ett årsmöte före februari månads utgång.
- ett bostadsmöte varje vår.
- ett bostadsmöte varje höst.
- att man lämnar in årets verksamhetsplan senast den 31 oktober till regionexpeditionen.

Så går ett bostadsmöte till

Inför bostadsmötet

Bostadsmöten är till för alla hyresgäster. Vi på regionkontoret hjälper gärna till med inbjudningarna. Inbjudan ska gå ut två veckor innan bostadsmötet. Om ni inte har en egen lokal att hålla mötet, kontakta regionkontoret så hjälper vi till.

Under bostadsmötet

Bostadsmötets innehåll berör hyresgästernas gemensamma utrymmen såsom förråd, tvättstuga, soprum.

Var tydlig med att bostadsmötet endast ska beröra de gemensamma utrymmena. Bostadsmötet protokollförs och används som underlag till det uppföljande bosamrådet.

Efter bostadsmötet

Efter bostadsmötet bjuder den lokala föreningen fastighetsägaren till ett bosamråd. På bosamrådet diskuteras punkterna från bostadsmötet.

Tillsammans med fastighetsägaren kommer ni överens om vad som kan åtgärdas. Fastighetsägaren kan i detta möte informera om förvaltningsfrågor, såsom planerat underhåll och utemiljöfrågor.

Bosamrådet protokollförs enligt bifogad mall.

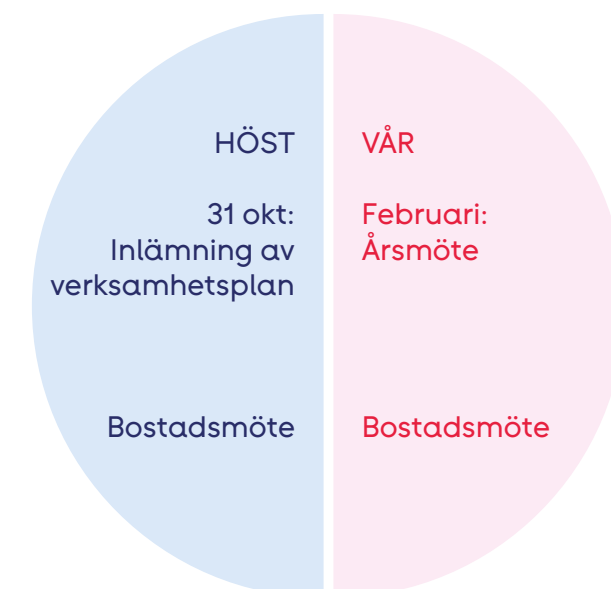
Verksamhetsplan

Verksamheten ni gör ska gälla för alla boende inom ert område. Det är därför viktigt att de boende också är med och påverkar vad det är ni ska göra under året.

Detta kan ske på olika sätt, till exempel genom att ha bostadsmöte och tillsammans bestämma vilken verksamhet ni ska ha. Styrelsen kan också arbeta fram ett förslag som sedan diskuteras och beslutas vid ett bostadsmöte.

Det viktiga är att man på ett bostadsmöte, dit alla hyresgäster är inbjudna, beslutar om verksamheten nästa år.

Verksamhetsplanen är grunden för ert arbete. Allt ni gör kan stå med i verksamhetsplanen, även om den inte kostar något. Styrelsen ansvarar gemensamt för att skriva ned verksamhetsplanen, med budget, och att genomföra verksamheten. Verksamhetsplanen ska vara klar och inskickad till administrationen senast 31 oktober.



Boendeflytande

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 boendeflytande är så viktigt att vi skriver om dem i våra stadgar (regler).

Så jobbar vi med boendeflytande 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 representerer 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.

Boinflytandemedel

Efter första året så kan man, beroende på vilken hyresvärd man har, själv förhandla fram boinflytandemedel från sin hyresvärd. Boinflytandemedel är alltså pengar man ska använda till sin verksamhet. Detta kan man göra tillsammans med en folkrörelseutvecklare eller med stöd från sin förening. Det är därför man gör en verksamhetsplan, den använder man som underlag för att visa vad pengarna ska gå till.

Bor du hos en större hyresvärd, som exempelvis MKB eller LKF, gäller inte detta. Då förhandlar en anställd åt alla LHar hos hyresvärderna. Är du osäker på vad som gäller, kontakta en folkrörelseutvecklare eller din förening.

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.



Årsmöte

Ordförande får till sig blanketter och protokoll som behövs för att genomföra mötet (antigen via post eller digitalt).

Innan årsmötet

Verksamhetsplanen

Senast 31 oktober ska ni skicka in er verksamhetsplan för nästa år. Den ska ni presentera på årsmötet när ni berättar om nästa års verksamhetsinriktning.

Bestäm ett datum

Årsmötet måste hållas innan sista februari. Kallelserna för årsmötet måste skickas ut minst två veckor innan, det är därför en god idé att välja datum med framförhållning.

Beställ ett utskick av kallelsen

Vill ni ha hjälp med att göra utskicket av kallelsen kontaktar ni administrationen. Då skickas inbjudan och dagordning till alla medlemmar. Ni kan också be om att få trappanslag som ni kan sätta upp i huset.

Kontakt med föreningen

Någon från föreningen kommer att hjälpa till med att vara ordförande på årsmötet. Hör av er till dem ni bestäm ett datum.

Revisionen

Den utsedda revisorn (från föreningen om inget annat val har gjorts) tar kontakt med kassören. Kassören får redovi-

sa ekonomin från året. Detta kallas för revision. Om revisorn godkänner revisionen föreslår hen ansvarsfrihet för styrelsen. OBS! Utan godkänd revision kan årsmöte inte hållas.

Verksamhetsberättelsen

Styrelsen behöver skriva ned och berätta vad man har gjort under året. Detta kallas för verksamhetsberättelse. Ordförande har fått en mall som man kan fylla i tillsammans med styrelsen.

Under årsmötet

Rösträtt

På årsmötet har endast medlemmar rösträtt, men alla är välkomna att delta. Vill man rösta på årsmötet behöver man bli medlem och betala sin medlemsavgift innan mötet börjar.

Dagordning

Dagordning visar hur mötet ska gå till och den följer man. Diskussioner och frågor som inte är med i dagordningen får man ta vid ett annat tillfälle, exempelvis ett bostadsmöte.

Protokoll

Ett årsmöte måste protokollföras. Det görs av den som väljs till sekreterare för årsmötet. För att försäkra sig om att protokollet blir rätt väljer man också två protokolljusterare, som läser igenom och signerar protokollet efter mötet.

Val av styrelse

På årsmötet väljer man hur många som ska sitta i styrelsen. Man måste vara minst tre inklusive ordförande. Man väljer vem som ska vara ordförande.

Efter årsmötet

Konstituerande möte:
Efter årsmötet behöver man ha ett konstituerande styrelsemöte. Då bestämmer man vem som ska ha vilken roll i styrelsen, förutom ordförande som redan är bestämd. Detta möte brukar man ta direkt efter årsmötet och måste också protokollföras. När man har valt styrelsen fyller man också i uppdragsblanketten och kontoåtkomst, alltså pappret från banken.

Skicka in blanketterna

Efter att mötena är genomförda behöver man skicka in sina papper till administrationen, antigen via post eller digitalt.





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 hyresförhandlingar 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.

3, Sedan sätter vi oss ner med fastighetsägarna och förhandlar tills 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, Utse dig, eller någon annan, i er lokala hyresgästförening till ordinarie förhandlingsansvarig och, om ni vill, en till ersättande förhandlingsansvarig.
- 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 för (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