



Strategi för ett starkare boinflytande

Utredning om boinflytande
i region Stockholm

20 Region
21 Stockholm

Innehåll

1	Inledning och sammanfattning	4
1.1	Ett uppdrag från regionstyrelsen	4
2	Strategi för ett starkare boinflytande	6
2.1	Boinflytandeavtalen ska alltid gynna hyresgästerna och Hyresgästföreningen	6
2.1.1	Boinflytandeavtal i tre nivåer	6
2.1.2	Finansiering genom boinflytandemedel, medlemsintäkter och projektmedel	7
2.1.3	När boinflytandeavtal sägs upp	8
2.2	Tillsammans tar vi strid för ett starkare boinflytande	8
2.2.1	Ett samordnat arbete	9
2.2.2	En tydlig process för starkt inflytande	9
3	Utredning om boinflytande i region Stockholm	11
3.1	Vilka delar ska jag läsa?	11
3.2	Tvåhundra förtroendevalda och anställda har berättat	11
3.3	Vad är boinflytande?	12
3.3.1	Vad säger lagen?	12
3.3.2	Ett verkligt inflytande gentemot fastighetsägaren	13
3.4	Nuläge: boinflytandeavtal	14
3.4.1	Avtalsförhandlingar	15
3.4.2	Ekonomi och demokrati i boinflytandeavtalen	15
3.4.3	Boinflytande och lokal verksamhet	16
3.5	Nuläge: omvärld och invärld	17
3.5.1	Det är svårt att få igenom frågor	17
3.5.2	Hyresgästerna är svåra att engagera	18
3.5.3	Hyresrätterna är färre	18
3.5.4	Fastighetsägare ifrågasätter oss	18
3.5.5	Finansieringen förändras	18
3.5.6	En språklig förskjutning	18
3.5.7	Ibland har vi ingen att samråda med	19
3.5.8	Vår kompetens är utspridd och svår att hitta	19
3.6	Vision	19
3.6.1	Hyresgästföreningen är en självklar plattform för inflytande	20
3.6.2	Folkrorelsen får stöd, inte styrning	20
3.6.3	Vi påverkar motparterna att vilja samråda	20
3.6.4	Vi tecknar starka boinflytandeavtal	21
3.7	Varför behöver vi en strategi?	21
3.7.1	Några saker vet vi redan	22

3.7.2	Några saker måste vi fortsätta utreda.....	22
4	Referenser	24
5	Bilagor	25
5.1	Bilaga 1: Översyn över regionens boinflytandeavtal	25
5.1.1	Syfte.....	25
5.1.2	Vår part	25
5.1.3	Lokaler	26
5.1.4	Pengar	26
5.1.5	Process	26
5.1.6	Samrådets status	27
5.1.7	Inflytande över vad.....	27
5.2	Bilaga 2: Guide för att ta fram ett nytt avtal.....	31
5.2.1	Syfte.....	31
5.2.2	Vår part	31
5.2.3	Lokaler	32
5.2.4	Medel	32
5.2.5	Process	32
5.2.6	Samrådets status	32
5.2.7	Inflytande över vad?	32
5.2.8	När avtal sägs upp.....	33
5.3	Bilaga 3: Guide för lyckade samråd.....	34
5.3.1	En tydlig process	34
5.3.2	Vem hjälper till med vad?	36
5.4	Bilaga 4: intervjufrågor	37
5.4.1	LH (med avtal)	37
5.4.2	Husombud i bostadsrättsförening, inget avtal	37
5.5	Bilaga 5: enkätfrågor.....	38

1 Inledning och sammanfattning

Boinflytandet är Hyresgästföreningens ryggrad. Det är genom den lokala organiseringen som vi syns för hyresgästerna, det är så vi vet vilket boende man får för hyran och det är genom att driva lokala frågor som vi kan vara relevanta för hela hyresgästkollektivet, oavsett hur och var man bor.

Hyresgästernas inflytande är inte bara en rättighet. Det är också en förutsättning för att skapa ett tryggt boende där människor och samhälle utvecklas, eftersom det är människorna som bor i ett område som vet bäst vad området behöver. Därför ska Hyresgästföreningen verka för att hyresgästerna har ett starkt inflytande över sitt boende och bostadsområde, oavsett om de har en lokal hyresgästförening (LH) eller inte, och oavsett om de omfattas av ett boinflytandeavtal eller inte. Det gör vi genom vårt ständiga lokala arbete för boinflytande, och genom vårt bostadspolitiska arbete för en lagstiftning som ger hyresgästerna makt över sitt boende. Ett boinflytandeavtal är en fördel, men i vårt nuläge lyckas vi inte alltid dra nytta av den. För att avtalen ska bli effektiva krävs att de är formulerade med fokus på hyresgästmakt och verkligt inflytande. Det krävs också att vi följer upp avtalen och låter det få kännbara konsekvenser om en fastighetsägare inte lyssnar på sina hyresgäster.

Flera faktorer i vårt nuläge försvårar boinflytandeverksamheten. Hyresgästföreningen har hamnat i en ond cirkel där få hyresgäster vill engagera sig, därför blir vi inte en tydlig representant för hyresgästerna, och vi lyckas inte få gehör för hyresgästernas frågor i samråd. Det leder i sin tur till att vi har ännu svårare att engagera hyresgästerna. Dessutom är tjänstemannaorganisationen inte samordnad, och det är svårt att hitta rätt person för att få hjälp att driva sina frågor. Vi använder också ett språk kring boinflytande som ytterligare försvagar vår position, genom att vi inte pratar om inflytande som en fråga om makt utan en fråga om trivsel. Allt det här beskriver vi i utredningen om boinflytande i region Stockholm.

Det övergripande målet med strategin är att bryta den onda cirkeln. Då kan vi visa en medlemsnytta lokalt, värva nya aktiva medlemmar, få en bred representation bland hyresgästerna och en stark ställning gentemot fastighetsägare, så att vi kan fortsätta lyckas med att få igenom våra frågor genom boinflytande. I vår vision är Hyresgästföreningen den självklara plattformen för hyresgästernas inflytande, där det är hyresgästerna som avgör vad och hur vi ska göra i deras områden. Hyresgästföreningen är ett stöd för hyresgästernas inflytande genom att vi har en stark ställning och kan påverka fastighetsägare, och teckna bra avtal som stärker hyresgästernas position. I strategin för ett starkare boinflytande beskriver vi hur det kan gå till genom att vi tar strid för hyresgästernas frågor, tecknar boinflytandeavtal som gynnar oss och samordnar vårt arbete så att all vår kunskap och erfarenhet kommer till användning.

1.1 Ett uppdrag från regionstyrelsen

Uppdraget från regionstyrelsen under 2020/21 var att ta fram en strategi för starkare boinflytande. Strategin ska staka ut en riktning för hur Hyresgästföreningen region Stockholm ska arbeta för ett stärkt boinflytande fram till 2027. Målsättningen med strategin är att regionen ska nå målen 51/22 till 2027.

Delmålen är

- ökat boinflytande för hyresgästerna, och
- boinflytandeavtal med tydliga mål som stärker hyresgästernas position.

För att nå målen ska vi svara på två frågor:

1. *Hur ska boinflytandeavtalen formuleras för att bli ett effektivt verktyg för hyresgästers inflytande över boendet och bostadsområdet?*
2. *Hur ska vår organisation arbeta för att stärka hyresgästernas inflytande, med och utan avtal?*

Strategin ska alltså dels ge stöd i att ta fram bra boinflytandeavtal, dels hitta arbetssätt som fungerar både när det finns och när det inte finns en LH, och när hyresgästerna omfattas och inte omfattas av boinflytandeavtal. Med boinflytande menar vi kollektivt hyresgästinflytande gentemot en gemensam fastighetsägare. Strategin presenteras på de följande sidorna. Därefter följer den utredning som legat till grund för vägvalen i strategin.

2 Strategi för ett starkare boinflytande

2.1 Boinflytandeavtalen ska alltid gynna hyresgästerna och Hyresgästföreningen

Genom våra boinflytandeavtal åtar vi oss mycket arbete, men vi får inte nödvändigtvis lika mycket tillbaka. Det gör att avtalen inte alltid gynnar hyresgästerna och Hyresgästföreningen. Detta beskriver vi i [utredningens nulägesbeskrivning](#). För att få en konsekvent finansiering där vi betalas för det vi gör och för att stärka vårt förhandlingsläge gentemot motparterna och öka vår medlemsnytta, föreslår vi boinflytandeavtal i tre olika nivåer. Vi har dock alltid friheten att göra mer än vad vi åtagit oss i avtal. Vilka formuleringar som är lämpliga att använda i ett avtal beskriver vi i [bilaga 2: guide för att teckna boinflytandeavtal](#).

2.1.1 Boinflytandeavtal i tre nivåer

Avtal om boinflytande med lokala verksamhetsmedel och boinflytandemedel anger formerna för boinflytandet och båda parter åtar sig att delta i samråd och eventuella övriga delar av processen. Eftersom alla hyresgäster betalar för de lokala verksamhetsmedlen via sin hyra, ska verksamheten vara tillgänglig för alla hyresgäster. Vi måste också ha metoder för att kommunicera med alla hyresgäster: att göra oss nåbara och själva nå ut. Vi kan inte utgå från att alla delar vår värdegrund och bostadspolitiska krav, och måste hantera när så inte är fallet. Det arbetet kompenseras vi för med boinflytandemedel. Avtalen gynnar Hyresgästföreningen, eftersom vi, utöver en plattform för inflytande, får en möjlighet till synlighet och värkning samtidigt som vi finansieras för det extra arbete vi måste utföra.

Avtal om boinflytande med lokala verksamhetsmedel, men inte boinflytandemedel ger oss också former och en plattform för boinflytande, samt finansiering till verksamhet för medlemmar och icke-medlemmar. Däremot ger avtalet inga pengar till vårt arbete med kommunikation, dialog, påverkan, bildning och annat föreningsstöd. Detta får vi istället finansiera med medlemsintäkter. Därför ska vi inte åta oss att representera och föra dialog med alla hyresgäster, utan bara med våra medlemmar. Ett avtal där vi genomför verksamhet för alla och får det finansierat, men i övrigt bara driver våra egna frågor, skulle gynna oss eftersom vi får en plattform och en möjlighet till finansierad verksamhet, men vi äger våra egna frågor och vår demokratiska ordning.

Genom **avtal om boinflytande utan finansiering** förbinder sig fastighetsägare och Hyresgästföreningen att samråda i vissa former, men avtalar inte om något annat. Eftersom fastighetsägaren inte åtar sig något annat än att kommunicera via samråd, ska vi inte heller göra det. Därför bör vi i det här scenariot bara företräda våra medlemmar, och skapa verksamhet som riktar sig till medlemmarna. Fastighetsägarens skyldighet att informera och i viss mån lyssna på sina hyresgäster kvarstår, men vi har ingen anledning att hjälpa motparten att fullfölja sina åtaganden gentemot sina hyresgäster när vi inte kompenseras för det. Vi skulle gynnas av sådana här avtal eftersom de ger oss en plattform att föra fram våra frågor, men vi skulle behålla vårt oberoende och vår demokratiska ordning.

I samtliga scenarier kommer fastighetsägaren hävda att vi ska företräda alla hyresgäster. Det bästa scenariot för en motpart vore att vi företräder alla hyresgäster, men att de varken betalar lokala verksamhetsmedel eller boinflytandemedel. Om vi accepterar att teckna sådana avtal, finns det egentligen ingen anledning för någon fastighetsägare att finansiera boinflytandet, och det skulle ge den enskilda hyresgästen färre anledningar att vilja bli medlem.

I riksförbundets översyn av boinflytandeavtal skriver man att ”[i] de fall vi inte lyckas få till stånd något avtal med fastighetsägaren för aktiviteter bör det övervägas att avsätta medel för detta inom organisationen, så att den lokala hyresgästföreningen kan söka pengar för att kunna bedriva någon form av verksamhet.”¹ Det framgår dock inte om man tänker sig att alla hyresgäster eller bara våra medlemmar ska omfattas av sådan verksamhet. I Hyresgästföreningens stadgar står det å ena sidan att ”Hyresgästföreningen ska vara den folkrörelse som garanterar alla bostadshyresgäster inflytande (...)”², vilket kunde tolkas som att vi måste representera alla hyresgäster oavsett om vi omfattas av avtal eller ej. Å andra sidan står det också att ”Hyresgästföreningen underlättar för medlemmarna att arbeta för ett bra boende i de former de själva vill”³, vilket kunde betyda att det bara är medlemmarna som ska få organisationens stöd. Att paragrafen står under 1.4 Inriktning, kan tolkas som att den ger uttryck för vårt mål, snarare än beskriver vårt nuvarande arbete.

I våra nationella kvalitetskriterier står det att ”Verksamhet som finansieras via avtal med bostadsbolag/fastighetsägare ska komma alla hyresgäster i bolaget/området till del och leda till ett bättre boende och inflytande för hyresgästerna i det aktuella bolaget/området” och ”Varje region ska avsätta resurser för att kunna bedriva verksamhet i områden där det saknas förhandlingsordning och/eller boinflytandeavtal”. I riktlinjerna står det bland annat ”Verksamheten ska rikta sig till medlemmarna och syfta till ett ökat inflytande, trygghet och gemenskap i området”, vilket måste tolkas som att vi bara ska vända oss till medlemmar när vi finansierar verksamhet med medlemsintäkter.⁴

Slutligen har vi även avtal som vi förvisso kallar för boinflytandeavtal men som inte innehåller något inflytande utan bara är **avtal om finansiering för lokal verksamhet**. Sådana avtal ger ingen hyresgästmakt utan är rena serviceavtal där våra förtroendevalda med ideellt arbete skapar verksamhet för alla boende. Det står såklart varje hyresgäst fritt att arrangera verksamhet för sig och sina grannar och be sin fastighetsägare att betala för det. Det finns dock ingen anledning för Hyresgästföreningen att vara part i ett sådant avtal. Det gynnar inte vår organisation eller våra medlemmar, och därför bör vi inte teckna den här typen av avtal.

2.1.2 Finansiering genom boinflytandemedel, medlemsintäkter och projektmedel

Samtidigt som vi vill säkra en stabil finansiering för verksamhetsområdet vill vi också göra oss oberoende av motparternas påverkan. För att kunna dra nytta av olika finansieringsmöjligheter och samtidigt värna vårt oberoende ska vi inte avtala om medel till enskilda tjänster.

Boinflytandemedel som betalas ut av motparterna ska vi använda där de gör störst nytta för hyresgästernas inflytande. Om det innebär att vi ska bekosta tjänster, och hur omfattande de tjänsterna i så fall ska vara, ska beslutas av föreningarna och regionkontoret – inte i överenskommelser med motparterna. Vi ska därför inte teckna avtal med motparter om våra anställda och deras arbetsuppgifter.

Att allt fler fastighetsägare betalar ut medel i projektform är inte en önskvärd utveckling, men vi kan dra nytta av den. Verksamhet i projektform passar för att göra punktinsatser och pilotprojekt där vi testar och lär oss nya metoder. Punktinsatser i områden med lågt engagemang kan synliggöra boinflytandets möjligheter för båda parter. Flera av våra avtal ger möjlighet för föreningsstyrelserna att utöva boinflytande i LH:s ställe, men det är en möjlighet vi sällan utnyttjar. Punktinsatser kan göras när varken motparten eller hyresgästerna ser värdet i att

¹ Pourshahidi, 2021, s. 46

² Hyresgästföreningen, 2018

³ Ibid.

⁴ Hyresgästföreningen, 2020

samråda, men vi ser potential att lyfta området, eventuellt med hjälp av arvoderade förtroendevalda. Punktinsatser är lämpliga att göra när det saknas aktiv LH men motparten är öppen för att samråda, även om avtal saknas.

Projekt kan också syfta till att stärka hyresgästernas inflytande gentemot andra aktörer än fastighetsägare, t.ex. kommuner och andra markägare. Om vi kan dra nytta av utvecklingen mot mer projektbaserad verksamhet kan vi också söka externa medel för projekt med syfte att öka boinflytandet. För projektmedel gäller samma logik som för övrig finansiering: när det är en motpart som betalar med alla hyresgästers hyra, ska alla hyresgäster inkluderas. När vi finansierar projekt med medlemsintäkter, är det våra medlemmar som omfattas. Om vi söker externa projektmedel, så bestäms målgruppen av vad som står i projektplanen och ansökan.

2.1.3 När boinflytandeavtal sägs upp

Vi ska använda alla verktyg för att verka för bra avtal, såväl protester som förhandling och dialog. När vi inte har ett avtal att luta oss mot ska vi framhäva nyttan med inflytande. Om vi omförhandlar efter att avtal om boinflytandemedel sagts upp vill vi å ena sidan att det ska bli kännbart för en motpart att den då går miste om något. Å andra sidan vill vi att våra medlemmar ska ha en minst lika stark organisering efter en uppsägning. Därför behöver vi prioritera så att det som gynnar medlemmarnas organisering finns kvar, men det som underlättar för motparten försvinner. Vid en omförhandling där den lokala organiseringen förväntas finnas kvar och finansieras via lokala verksamhetsmedel men inte stöts med boinflytandemedel, ska vi tydliggöra på vilka punkter vi förväntar oss att fastighetsägaren stöttar den lokala organiseringen i vårt ställe.

Om nu uppsagda verksamhets- eller boinflytandemedel tidigare legat till grund för högre hyresnivåer eller en separat förhandlingsöverenskommelse kan vi yrka på hyressänkning motsvarande förlorade medel. Riksförbundets skriver i sin översyn att "avtalen [bör] vara tydliga i huruvida medel som används inom ramen för boendeinflytandearbetet är en del av utgående hyra. I de fall ett [boinflytande]avtal sägs upp ska också hyran sänkas motsvarande del."⁵ Detta förutsätter ett nära samarbete mellan förhandlings- och boinflytandeverksamheterna.

2.2 Tillsammans tar vi strid för ett starkare boinflytande

Att teckna boinflytandeavtal är ett bra sätt att få fastighetsägarna att komma till samråd. Att vi deltar i en dialog är dock inte samma sak som att vi blir hörda i dialogen och får inflytande. Slutsatsen av vår nulägesanalys är att hyresgästerna ofta har ett svagt inflytande trots att de omfattas av avtal och har samråd – inte för att det saknas en process utan för att processen bygger på att man kommer överens. Om man inte tycker samma så bestämmer fastighetsägaren själv. För att ge hyresgästerna ett reellt inflytande måste vi jämna ut maktobalansen genom att ta strid för hyresgästernas frågor. Vi ska i första hand ta strid i andra forum än lokala samråd, för att kunna bibehålla goda lokala relationer. Det är också sällan den lokala personalen, som förvaltare eller bovärdar, som fattar de beslut vi vill påverka.

Inom tjänstemannaorganisationen behöver alla yrkesgruppers kompetens utnyttjas för att vi ska ge ett bra stöd. Vi har verktyg att hantera nästan allt, om vi använder alla yrkesgruppers kompetens och metoder. I många avtal finns en process för boinflytande som utöver lokal dialog och samråd även innefattar förstärkt samråd och central förhandling. Oavsett om det finns avtalat eller inte så kan vi ta initiativ till förstärkt samråd och åberopa möjligheter till inflytande i förhandling eller juridiska processer. Samtidigt behöver vi samordna hela tjänstemanna-

⁵ Pourshahidi, 2021, s. 51

organisationens arbete med boinflytande. Boende- och medlemsutvecklingsenheten är det naturliga navet. På så vis får medlemmarna en enkel ”väg in” till regionkontoret, vi tappar inte tid på att skicka ärenden mellan oss, och vi behöver inte leta efter den som har rätt kompetens. Det ska vara lätt för en medlem att få hjälp av regionkontoret.

2.2.1 Ett samordnat arbete

Hela verksamhetsområdet, från att teckna avtal till att verka för att de efterlevs och bedöma hur vi ska agera när så inte är fallet, bör samordnas av boendeutvecklarna som arbetar närmast de förtroendevalda. Genom att verksamheten samordnas av Boende- och medlemsutvecklingsenheten samlas kompetensen ihop nära föreningsstyrelserna. Kompetens behöver också byggas upp genom utbildning, både bland tjänstepersoner och förtroendevalda.

Boendeutvecklarna ansvarar för att de förtroendevalda har en framstående roll i avtalsförhandlingar. Boendeutvecklarna behöver få chefsstöd när boinflytandeavtal ska förhandlas innan man hunnit bygga upp erfarenhet bland boendeutvecklarna. Vi ska också vara pragmatiska och använda all kompetens som finns tillgänglig för att lyckas i avtalsförhandlingar, även på andra enheter. Med en större vana och kompetens i avtalsförhandlingar ska vi bli bättre på att ta egna initiativ till avtalsförhandlingar, både för att omförhandla svaga avtal, och för att teckna avtal där det saknas men vi ser en möjlighet, t.ex. med fastighetsägare som samråder utan avtal.

2.2.2 En tydlig process för starkt inflytande

Vi har en process för boinflytande som består av samråd, förstärkt samråd och central konflikt, och som finns beskriven i några avtal. Hela processen beskrivs i detalj i [Bilaga 3: Guide för lyckade samråd](#). Föreningsstyrelserna stöttar LH i att genomföra samråd, med stöd av boendeutvecklaren. Blir man inte hörd i samråd ska vi ta initiativ till förstärkt samråd. Vi kan alltid följa processen – även när vi samråder utan avtal eller enligt avtal där alla steg inte är med. Föreningsstyrelse och boendeutvecklare bestämmer tillsammans vem som deltar i förstärkt samråd. Ett nära samarbete mellan föreningsstyrelsen och boendeutvecklare är en förutsättning. För att underlätta för föreningsstyrelser som inte har kapacitet att hantera samråd bör vi överväga möjligheten att arvoda vissa förtroendevalda med särskild utbildning. Erfarenheten från upprustningsteamet är dock att det kan vara svårt att hitta förtroendevalda till uppdragen. Om så blir fallet behöver vi övervaka kapaciteten på Boende- och medlemsutvecklingsenheten och förstärka vid behov.

När vi inte får igenom frågor i ordinarie och förstärkt samråd kan vi försöka driva dem på andra sätt, t.ex. genom förhandling eller juridik. Eftersom boinflytandefrågor är kollektiva ärenden som ”väcks” genom förtroendeuppdrag kommer de till tjänstemannaorganisationens vetskap genom boendeutvecklare eller föreningsstyrelserna, snarare än genom nationella rådgivningen. Det är boendeutvecklaren som håller ihop processen och avropar andra yrkesgrupper. Hur det här ska gå till praktiskt är en fråga som regionkontoret behöver besvara, liksom hur man ska prioritera mellan olika ärenden. Eftersom boinflytandet ofta omfattar alla hyresgäster kommer ärendena gynna även icke-medlemmar. Vi kan inte helt prioritera bort ärenden som omfattar en stor andel icke-medlemmar eftersom vi ska företräda även de medlemmar som har oorganiserade grannar. Vi ska dock alltid värva i samband med att vi driver sådana ärenden.

För att processen ska bli känd för alla som berörs behöver vi arbeta med systematisk och bred utbildning. Genom utbildning kan förtroendevalda också dela erfarenheter och förbättra själva ”hantverket” att få igenom en fråga, engagera och föra dialog. Vi ska vara generösa med kunskap och ta varje tillfälle till kompetensutveckling i alla led. Vi ska också fortsätta att sprida kunskap till båda parter. Det kan t.ex. handla om att ta fram information till motparter som kan underlätta för

lokalt förtroendevalda som vill övertyga motparternas lokala personal om att samråda, eller underlag för bra samråd som riktar sig till båda parter. Vi kan också underlätta genom att ta fram mallar för t.ex. protokoll och dagordning som är lätta att följa.

Som en del i att öppna upp för olika organisationsformer ska vi direkt verka för samråd när hyresgäster vill påverka, istället för att starta LH. Genom att först få samråda får hyresgästerna direkt se värdet i att engagera sig i en LH, arbetsgrupp eller annan form. Det ska också vara möjligt att organisera sig tillfälligt i en fråga utan att åta sig ett långsiktigt uppdrag i en LH.

3 Utredning om boinflytande i region Stockholm

3.1 Vilka delar ska jag läsa?

Den här utredningen av boinflytande i region Stockholm har legat till grund för vägvalen i *Strategi för ett starkare boinflytande*. Strategin ska ge en riktning för framtiden och riktar sig till både förtroendevalda och anställda. Utredningen riktar sig främst till anställda och den som vill fördjupa sig lite extra. I utredningen står det hur strategin och utredningen tagits fram, vad vi menar med boinflytande och vad det syftar till. Utredningen beskriver också ett nuläge, både vad gäller våra boinflytandeavtal, och våra förutsättningar för att arbeta med boinflytande. Slutligen beskriver den också vår vision, som strategin ska hjälpa oss att komma närmare. Efter utredningen följer några bilagor. Där finns *Guide för samråd* och *Guide för att teckna bra boinflytandeavtal*. De innehåller handfasta råd och ska kunna användas som diskussionsunderlag och inspiration för medlemmar.

3.2 Tvåhundra förtroendevalda och anställda har berättat

Strategin har tagits fram i dialog med förtroendevalda på olika nivåer och anställda ur olika yrkesgrupper. En enkät har skickats ut till förtroendevalda LH-ordföranden, föreningsordföranden, delegationsordföranden och husombud, samt medlemmar som är registrerade som ”aktiv medlem boinflytande”. De har ombetts att skicka vidare enkäten till andra som de tror berörs. 133 personer har svarat. Intervjuer, enskilt och i grupp, har genomförts med 10 förtroendevalda och 9 anställda boendeutvecklare. Enkät- och intervjufrågorna finns i bilaga 4 och 5. En workshop med 67 anställda ur alla yrkesgrupper har genomförts på en personaldag. De anställda fick ta ställning till olika ärenden och diskutera hur de, utifrån sina olika roller, kunde bistå hyresgästerna i de olika ärendena och vad de behövde för att kunna ge ett bra stöd.

Utöver materialet som samlats in via enkät, intervjuer och workshop, har vi gått igenom alla boinflytandeavtal och nationella kvalitetskriterier, samt ett antal andra styrdokument: strategin Folkrorelsen i bostadsområdet, stöddokumentet Boinflytande som vi vill ha det, Framtidsprogrammet och riksförbundets nationella översyn av boinflytandeavtal, som tagits fram parallellt med den här strategin.⁶

Styrgruppen har bestått av Katarina Kalavainen, Jonas Carlsson och, till en början, Janåke Skoog som alla var ledamöter i regionstyrelsen när arbetet inleddes. Gruppen har sammankallats av Ylva Berglund, boendeutvecklare. Åsa Schneider, kanslichef på regionkontoret, Ifeta Ahmic, gruppchef på Boende- och Medlemsutvecklingsenheten, och Kristina Öberg, biträdande enhetschef på Boende- och medlemsutvecklingsenheten, har också varit med en tid var.

⁶ Pourshahidi, 2021

3.3 Vad är boinflytande?

Hyresgästerna har inflytande över olika frågor, i olika format och gentemot olika motparter. Vi kan se på hyresgästernas inflytande som en lök.



Kärnan är hyresgästernas individuella inflytande, som innefattar rätten att göra vissa ändringar i *bostaden*, att enligt Hyreslagen godkänna eller inte godkänna att fastighetsägaren gör ändringar som påverkar bruksvärdet av lägenheten. Och rätt till visst inflytande över gemensamma utrymmen, genom att fastighetsägaren behöver minst hälften av hyresgästernas godkännande för att genomföra inte obetydliga åtgärder på fastigheten.

Utanför det individuella inflytandet finns inflytande som avtalats mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen, i boinflytandeavtal och avtal om samråd vid upprustning. Här är fokus på *boendet* och kollektiva frågor som man engagerar sig i gemensamt. Det är det här inflytandet som vi kallar för boinflytande och som står i fokus för den här strategin.

Ytterst finns ytterligare ett lager som handlar om inflytande över *bostadsområdet* men som inte nödvändigtvis rymms inom förhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäst. Här inbegrips frågor som påverkar boendesituationen, såsom tryggheten på vägen till och från bostaden, kvaliteten på offentliga utrymmen och tillgången till service i ett område. Det här är ett inflytande för invånare eller medborgare gentemot t.ex. stadsdelsförvaltning och kommun. Hyresgästföreningen är en plattform också för stads- och områdesutveckling, men det arbetet omfattas inte av den här strategin.

3.3.1 Vad säger lagen?

Hyresgästernas lagstadgade inflytande regleras dels av Hyreslagen⁷ och dels av Allbolagen⁸. I Hyreslagen står det att fastighetsägaren behöver den enskilda hyresgästens tillstånd, alternativt hälften av alla berörda hyresgästers tillstånd, för att *”utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.”*⁹ Den här lagen omfattar alla fastighetsägare, oavsett om de är privata eller allmännyttiga, och innebär att fastighetsägare måste be sina hyresgäster om lov för att göra större förändringar.

Vad räknas då som en förändring som kräver hyresgästernas godkännande? I teorin kan ”en inte oväsentlig ändring (...) av de gemensamma delarna av fastigheten” vara precis den typen av frågor som vi anser är boinflytandefrågor – i boinflytandeavtalen står det ofta att avtalen ska ge hyresgästerna inflytande över ”väsentliga frågor” eller ”frågor av betydelse”. I praktiken används lagen dock bara när bruksvärdet påverkas, eftersom fastighetsägare sällan genomför en väsentlig

⁷ Jordabalk (1970:994) 12 kap. Hyra

⁸ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

⁹ Jordabalk (1970:994) 12 kap. Hyra, 18d §

förändring utan att försöka driva igenom en hyreshöjning. Det betyder att de här fallen hamnar utanför det vi kallar boinflytande, och istället anses vara individuellt inflytande som vi hanterar inom upprustningsverksamheten. I teorin kan man tänka sig att även förändringar som inte påverkar hyran, men som ändå inte är oväsentliga *borde* kräva hyresgästernas medgivande, och att det är just de frågorna som omfattas av vår boinflytandeverksamhet.

Allmännyttiga fastighetsägare har större skyldighet att erbjuda hyresgästerna möjlighet till inflytande än privata. Detta regleras genom Allbolagen, där det står att ett allmännyttigt bostadsaktiebolag ”erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.”¹⁰ Lagen är dock inte tvingande och det finns inget straff för att inte ge hyresgästerna inflytande i ett allmännyttigt bolag. Boverket har följt upp effekterna av lagen och resultatet antyder att lagtexten har liten betydelse. I tidigare lag stod det att allmännyttiga fastighetsägare ska ”sträva efter” att erbjuda möjligheter till inflytande, vilket ändrades till att de ska erbjuda inflytande. När Boverket frågade 111 allmännyttiga fastighetsägare om de ändrat sitt arbete med boinflytande när lagen ändrades, svarade bara 13 ja.¹¹

Boinflytande gentemot privata fastighetsägare regleras inte i någon egen lag. Däremot finns en branschöverenskommelse mellan Hyresgästföreningen, SABO och Fastighetsägareföreningen, dit många – men inte alla – privata fastighetsägare är anslutna, men den omfattar bara samråd vid ombyggnad/upprustning, inte det löpande boinflytandet.¹²

3.3.2 Ett verkligt inflytande gentemot fastighetsägaren

Boinflytande är alltså ett kollektivt inflytande för hyresgästerna i ett område, gentemot en gemensam hyresvärd. Genom boinflytandeavtal med enskilda fastighetsägare har vi avtalat om formerna för boinflytande. För allmännyttiga hyresvärdar kan man säga att avtalen formulerar hur det lagstadgade boinflytandet ska gå till. För privata fastighetsägare avtalar vi om boinflytande utöver det lagstadgade.

Vi ska vara vaksamma på att boinflytande genom avtal innebär ett riktigt inflytande och inte att Hyresgästföreningen bidrar till att dekorera odemokratiska beslutsprocesser och legitimera beslut som redan fattats utan hyresgästernas medverkan. För att skilja på faktiskt och skenbart inflytande kan vi använda *inflytandetrappan*.¹³ Den har applicerats i många sammanhang och visar att det finns många sätt att delta på som inte innebär något verkligt inflytande. Boverket har skapat ”boinflytandets trappa” med fyra steg:¹⁴

¹⁰ Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, 1 §

¹¹ Boverket, 2014

¹² Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SABO, 2017

¹³ Arnstein, Sherry R., ”A Ladder of Citizen Participation”, 1969

¹⁴ Boverket, ”Boinflytande i praktiken”, 2010.

1. *Medbestämmande.* De boende ges en viss beslutanderätt och är med och bestämmer om vad som ska göras och till vilken kostnad.
2. *Delaktighet.* De boende bidrar med sina erfarenheter till att ta fram förslag på förändring.
3. *Förankring.* De boende har möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter.
4. *Information.* De boende får information om beslut som fattas utan deras deltagande.



Boinflytandeavtalen är ett verktyg för att ge hyresgästerna inflytande, men inte det enda. Eftersom boinflytande handlar om gemensamma angelägenheter i ett område, skulle det kunna finnas fler motparter än bara den enskilda fastighetsägaren. Hyresgästföreningen är en plattform även för sådant inflytande, men den här strategin berör bara boinflytande gentemot den egna fastighetsägaren, dock oavsett om denne tecknat boinflytandeavtal med oss eller inte.

3.4 Nuläge: boinflytandeavtal

Regionen har vintern 2020/21 74 avtal tecknade, med 21 allmännyttiga och 39 privata fastighetsägare. Några privata fastighetsägare har flera olika avtal för olika delar av sitt bestånd. Totalt omfattas 173 051 lägenheter av boinflytandeavtal, alltså drygt hälften av de 337 958 lägenheter som omfattas av en förhandlingsordning i regionen (exkl. Norrtälje).

I arbetet med den här strategin har vi gått igenom samtliga avtal och tittat närmare på de viktigaste punkterna i ett avtal:

1. Syfte: av vilken anledning har avtalet tecknats? Vad är det man kommit överens om att man vill uppnå?
2. Vår part: vilken del av vår organisation företräder hyresgästerna?
3. Lokaler: ger avtalet oss rätt till kvarterslokaler?
4. Medel: avtalas det om lokala verksamhetsmedel och/eller boinflytandemedel?
5. Process: avtalas det om hur inflytandet ska gå till?
6. Samrådets status: om det avtalas om samråd, vem kan kalla till det, när och hur?
7. Inflytande över vad: specificerar avtalet vad hyresgästerna ska få inflytande över?

Bland avtalen finns en stor variation i vad som avtalats om. En genomgång av befintliga avtal finns i [bilaga 1](#).

Av de som svarat på enkäten och som omfattas av ett avtal svarade 28% att de uppfattar att hyresvärden/fastighetsägare inte följer avtalet eller gör en felaktig tolkning. I fritextsvaren beskriver de ett hårt arbete med att få igenom förändringar – med motstånd både från hyresvärden/fastighetsägare och från andra hyresgäster. Det är fler som har svarat att de har engagerade förvaltare än som svarat att de har engagerade grannar. Kanske bor man i hyresrätt

för att man inte bryr sig om sitt boende, men det är också möjligt att värdet i att engagera sig inte syns för hyresgästerna. Att det krävs mycket arbete för att få igenom en fråga kan vara avskräckande. Som förtroendevald försätts man därför i en märklig position: man vill å ena sidan uttrycka sin kritik inför sina grannar så att de också ska kräva förändring. Å andra sidan vill man framställa engagemanget som smidigt och lustfyllt för att andra ska vilja vara med.

Vi ska vara vaksamma på att boinflytande genom avtal verkligen innebär ett faktiskt inflytande. Det kan verka som att mötesplatser som samråd och Boinflytandekommitté (BIK) är arenor för medbestämmande, men fastighetsägaren kan också se mötena som arenor för att sprida information och söka legitimitet för beslut som redan är fattade. Mer om hur detta kan gå till står i avsnittet Hur ska vår organisation arbeta för ett starkare boinflytande, med och utan avtal?

3.4.1 Avtalsförhandlingar

Sedan 2018 sker förhandlingar om nya boinflytandeavtal på Boende- och medlemsutvecklingsenheten. I praktiken finns ingen tydlig rutin för vem som ansvarar för avtalsförhandlingar, utan det avgörs från fall till fall: ibland är det chefer på enheten, ibland boendeutvecklare. Två boendeutvecklare arbetar under vintern 20/21 med omförhandlingar efter att avtal som de arbetar med sagts upp. Boendeutvecklarna tycker å ena sidan att det är logiskt att de får uppdraget eftersom de har erfarenheter av och insyn i boinflytandearbetet, å andra sidan är uppdraget otydligt och otryggt eftersom boendeutvecklarna saknar riktlinjer för vad avtalen ska innehålla, och utbildning för att genomföra förhandlingarna. Att tillsammans med berörda förtroendevalda avgöra vad som ska stå i varje avtal ger en sämre position i förhandlingen eftersom boendeutvecklaren inte kan luta sig mot en policy i förhandling med motparten. Det ger också en osäkerhet: vad händer om avtalet inte blir bra? Kommer boendeutvecklaren hållas personligt ansvarig?

Att förhandla fram ett nytt boinflytandeavtal innebär också att man till viss del förhandlar om sina framtida arbetsuppgifter, med en motpart som inte är ens arbetsgivare. Om förhandlingen också skulle omfatta boinflytandemedel förhandlar man dessutom om finansieringen till sin egen lön. Även detta är otryggt för boendeutvecklarna: vad händer om man misslyckas med förhandlingen och pengarna inte räcker till lönen? Vad kommer arbetsgivaren tycka om arbetsuppgifterna förändras?

Att det saknas stöd både för innehåll och förhandlingsprocess gör att uppdraget uppfattas som otydligt: det är ingen som på ett tydligt sätt ”äger frågan”. Ibland har förhandlingar om boinflytandeavtal påbörjats mellan parter som saknar mandat för detta, t.ex. LH-aktiva medlemmar och någon företrädare för en fastighetsägare – kanske för att det är otydligt vem som annars har mandatet. Det är också otydligt hur boendeutvecklare ska hantera att ett avtal sägs upp. Osäkerheten gör att man ogärna ser att ett avtal sägs upp för omförhandling, även om det egentligen kunde gynna oss.

3.4.2 Ekonomi och demokrati i boinflytandeavtalen

Genom boinflytandeavtalen åtar vi oss ofta ett stort – ideellt – arbete, som inte alltid står i proportion till vad vi får tillbaka. Både anställda och förtroendevalda har i intervjuer berättat att de inte vet hur vi ska förändra vårt arbetssätt när vi förlorar finansiering vid uppsägningar, och att motparterna fortsätter använda LH som alla hyresgästers språkrör. Detta gör att vår organisation inte riktigt mäktar med hela verksamhetsområdet, att vår finansieringsmodell blir inkonsekvent, och att vi har en svag förhandlingsposition i avtalsförhandlingar. Motparterna vet att de kan få

oss att göra en massa arbete, även om de inte kompenserar oss för det. Man kan säga att vi är inkonsekventa och varken följer en *demokratisk logik* eller en *ekonomisk logik*.

En *demokratisk logik* innebär att det är medlemskapet som avgör vem som får vad. Med medlemskapet följer rättigheter och skyldigheter: förutom rätt att välja och bli vald, har medlemmar en möjlighet att företräda andra (eftersom man kan bli avsatt), att lämna förslag (eftersom förslag kan prövas demokratiskt, till exempel genom omröstning på ett medlemsmöte eller fullmäktige), och rätt att ta del av föreningens resurser, som personal, varumärke och plattformar (eftersom man är med och bidrar med till exempel ideellt arbete och medlemsavgift). En *ekonomisk logik* innebär att det är pengar som avgör vem som får vad. Det är denna logik som styr avtalen. Om alla hyresgäster betalar för lokala verksamhets- och boinflytandemedel via sin hyra så ska alla också omfattas.

Den demokratiska logiken ligger till grund för allt vårt arbete, förutom när vi ingår boinflytande-avtal med en ekonomisk överenskommelse. Då blir det istället möjligt för en icke-medlem att använda våra resurser utan att bidra, att företräda medlemmar utan att vara vald och kunna bli avsatt genom att vi väljer någon annan, och att lämna förslag på samråd utan att de behöver prövas i vår demokratiska process. Om vi inte ingått en ekonomisk överenskommelse bör vi alltså återgå till vår demokratiska logik. Då är avtalen ”bara” en överenskommelse om hur boinflytande ska gå till. De hyresgäster som inte är medlemmar hos oss är inte en avtalspart och vi har inte någon skyldighet att representera dem om vi inte ersätts ekonomiskt för det. I vårt nuläge är detta inte alltid fallet. Vi gör oss till alla hyresgästers representant även när vi inte får boinflytandemedel, och arrangerar verksamhet för alla hyresgäster även när vi inte får lokala verksamhetsmedel.

Bilden nedan visar vad Hyresgästföreningen och motparten får ut av olika delar av avtalen. För att vi ska ge och få lika mycket, så ska nyttan för båda parterna vara på samma rad. Om vi t.ex. varken får lokala verksamhetsmedel eller boinflytandemedel, men motparten ändå får verksamhet och når alla sina hyresgäster genom oss, är avtalet en belastning snarare än en fördel.



3.4.3 Boinflytande och lokal verksamhet

Boinflytande och lokal verksamhet blandas lätt samman, men det är viktigt att vi håller isär verksamhetsområdena och deras finansiering. Boinflytandemedel betalas ut till föreningar och/eller regionkontoret för att finansiera verksamhet som leder till hyresgästinflytande. Lokala

verksamhetsmedel betalas ut till LH och/eller föreningar för att finansiera lokal verksamhet som är social och syftar till gemenskap. De två verksamhetsområdena skulle kunna gå hand i hand eftersom gemenskap i bostadsområdet underlättar hyresgästernas organisering och den lokala verksamheten är ett tillfälle att undersöka hyresgästernas åsikter och behov, och genom boinflytande kan hyresgästerna få inflytande över vilken verksamhet de vill ha i sitt område.

Boinflytande och lokal verksamhet skulle också kunna ses som motsatser eftersom den lokala verksamhet syftar till att få hyresgästerna att trivas i området *som det är* medan boinflytande syftar till att driva igenom förändringar. Lokal verksamhet kan användas av fastighetsägare för att framställa sig som generösa och ”goda” som betalar för hyresgästernas aktiviteter (även om det är hyresgästerna själva som blir ansvariga för att ordna trivseln i bostadsområdet, och även om det egentligen är hyresgästerna själva som betalar via hyran). Boinflytandeverksamhet genomförs däremot med fastighetsägaren som motpart.

Om fastighetsägaren inte vill ge hyresgästerna alltför stort inflytande, ligger det i fastighetsägarens intresse att boinflytande- och lokal verksamhet ses som samma sak och ”blandas ihop”. Då kan vi bedriva lokal verksamhet och ta eget ansvar för tryggheten i områdena, istället för att utkräva ansvar av fastighetsägaren. De anställda boendeutvecklarna kan arbeta med att anordna lokal verksamhet som ökar trivseln i området, istället för att hjälpa hyresgästerna att ställa krav på fastighetsägaren för att den ska förbättra området.

Det bästa vore förstås att både öka trivseln i områdena genom lokal verksamhet, och organisera oss för ett starkt inflytande.

3.5 Nuläge: omvärld och invärld

För att förstå vad vi behöver göra måste vi först veta var vi befinner oss. Det har vi tagit reda på genom en enkät och intervjuer med förtroendevalda.

Det är stor skillnad i hur vi arbetar med boinflytande i olika områden, och vilka frågor vi driver. Den stora variationen är både vår styrka och vår svaghet. Den är vår styrka eftersom den visar på vår flexibilitet och förmåga att organisera oss efter unika lokala förutsättningar. Den är vår svaghet eftersom det ibland verkar saknas en gemensam riktning för våra gräsrotter. Några problem och förutsättningar är dock gemensamma. Dem beskrivs här.

3.5.1 Det är svårt att få igenom frågor

Även de förtroendevalda som i enkäten eller intervjuer sagt att de är nöjda med boinflytandet i sitt område, har varit med om att de inte fått gehör för sina frågor, eller att åtgärder som de blivit lovade inte genomförts. I samtliga fall har man då svårt att få stöd i att ta frågorna vidare. Den enskilda förtroendevalda vet sällan om en fråga kan hanteras av en boendeutvecklare, förhandlare eller jurist. De som känner personal på regionkontoret kan ringa runt till olika personer för att be om hjälp. Personalen vet dock sällan vad de ska göra med ärenden som kommer in via telefonsamtal eller mail. Detta gör att frågor som inte löses direkt i samråd sällan får en lösning alls. För fastighetsägare är det alltså riskfritt att ignorera hyresgästernas önskemål i samråd – det får sällan några konsekvenser.

Båda parter har ofta dålig kunskap om vad som står i avtalen, och följer dem därför inte. Man har ibland svårt att bedöma vad som är frågor för samråd.

3.5.2 Hyresgästerna är svåra att engagera

Samtliga intervjupersoner som varit engagerade en längre tid berättar att det är svårare att engagera hyresgästerna nu än förr. Det skulle kunna bero på att färre bor i första hand och att hyresrätten inte ses som ett permanent boende värt att engagera sig i, men det kan också bero på att vi inte erbjuder organiseringsformer som lockar, eller att det upplevs som meningslöst att engagera sig eftersom det ofta krävs mycket stora ansträngningar för att få igenom någonting i samråd. I fritextsvaren i enkäten beskriver många ett hårt arbete med att få igenom förändringar – med motstånd både från fastighetsägare och från andra hyresgäster. Flera spekulerar i att det stora arbetet som krävs för att få igenom någonting är avskräckande. Som engagerad hyresgäst försätts man då i en lite märklig position: man vill å ena sidan uttrycka sin kritik inför sina grannar så att de också ska kräva förändring. Å andra sidan vill man framställa engagemanget som smidigt och lustfyllt för att andra ska vilja vara med.

3.5.3 Hyresrätterna är färre

Kombinationen av låg byggtakt och ombildningar gör att hyresrätterna blir färre och att fler hyresgäster har otrygga boenden, t.ex. med andrahandskontrakt, ”svarta” kontrakt, som inneboende, eller som kvarboende i bostadsrättsföreningar. Allmännyttan har också förändrade direktiv. Allt detta gör att vi har svårare att organisera hyresgästerna och få dem att vilja forma och uttrycka en åsikt. Det är också svårare att motivera fastighetsägare att lyssna på våra förtroendevalda om vi inte har en bred organisering bakom oss.

3.5.4 Fastighetsägare ifrågasätter oss

Hyresgästföreningen är inte alltid den naturliga företrädaren för hyresgästerna, och motparterna kan vilja skapa egna grupper att samråda med, såsom ”trygghetsråd”, och egna sätt att lyssna på hyresgästerna, såsom enkäter. När en LH kommer fram till en annan slutsats än den fastighetsägaren dragit av sin enkät, väljer fastighetsägaren inte sällan att helt enkelt strunta i LH:s förslag.

3.5.5 Finansieringen förändras

Allt fler fastighetsägare säger upp den löpande finansieringen av tjänster för boendeutvecklare. I stället förväntas Hyresgästföreningen söka finansiering för enskilda utvecklingsprojekt genom fastighetsägaren. För att kunna dra nytta av den finansieringsmöjligheten skulle vi behöva arbeta mer projektbaserat och lägga mer tid på ansökningar. Samtidigt kan vi inte avlöna personal som driver konflikter gentemot motparter med projektmedel.

3.5.6 En språklig förskjutning

Vi kan också se en språklig förskjutning, inte minst i boinflytandeavtalen, där man t.ex. skriver ”samråd” istället för ”lokal förhandling”, ”fritidslokal” istället för ”kvarterslokal”, ”fritidsaktiviteter” istället för ”lokal verksamhet” och ”Samverkanskommitté” istället för ”Boinflytandekommitté”. När vi använder ord som ”samråd”, ”samverkan” och ”fritidsverksamhet” osynliggör vi dels maktordningen mellan hyresgäst och fastighetsägare, dels tonar vi ner boinflytandets betydelse. Det framgår varken att boinflytande är en rättighet för hyresgästerna, eller att det är fastighetsägaren som är ansvarig för att åtgärda fel och brister i boendet och området. Istället låter det som att det är en förmån att få lov att engagera sig, och som att det är hyresgästerna själva som ska göra området trivsamt genom fritidsverksamhet. Kanske kan det vara lättare att få till stånd ett nytt avtal om vi framställer verksamheten som harmlös, men när vi inte ens inför hyresgästerna visar att boinflytande handlar om organisering, inflytande och makt, så kan vi få svårt att rekrytera och engagera hyresgäster som vill arbeta för förändring i sitt bostadsområde.

3.5.7 Ibland har vi ingen att samråda med

Bland de hyresgäster som arbetar, eller försöker arbeta, med boinflytande utan att omfattas av avtal finns en stor variation. En del försöker använda den process som beskrivs i många avtal, och får gehör för det från fastighetsägaren. Andra blir över huvud taget inte lyssnade på utan är rädda att opponera sig alls. Detta gäller t.ex. en del hyresgäster i bostadsrättsföreningar och hyresgäster hos privata fastighetsägare som inte verkar ha något intresse för hyresgästernas boendemiljö. Nästan hälften av lägenheterna i regionen som omfattas av förhandlingsordning, omfattas inte av något boinflytandeavtal – alltså nästa 170 000 lägenheter. Här ingår både bostadsrättsföreningar och stora privata ägare. Vintern 20/21 finns 10 726 lägenheter i bostadsrättsföreningar i regionen som omfattas av förhandlingsordning, men inte av boinflytandeavtal.

Husombud finns bl.a. i fastigheter som saknar LH eller annan organisering. Av de 30 husombud som svarat på enkäten är det bara 3 som uppgett att de är nöjda eller mycket nöjda med hyresgästernas inflytande. Ett anonymt husombud i en bostadsrättsförening beskriver hur bostadsrättsinnehavarna gemensamt fattar beslut om fastigheten, medan kvarboende hyresgäster inte tillfrågas. Husombudet upplever att hens rättigheter som hyresgäst är otydliga, båda för hen själv och för bostadsrättsföreningen. Samtidigt vill hen inte att Hyresgästföreningen tar upp frågan med bostadsrättsföreningen, eftersom hen är ensam om att engagera sig och är rädd för konsekvenserna.

3.5.8 Vår kompetens är utspridd och svår att hitta

Under de senaste åren har boinflytandeverksamheten bedrivits i olika delar av organisationen, och det har varit otydligt vem som gör vad. Det har t.ex. kunnat vara förhandlare som förhandlat fram avtal, boendeutvecklare som ska se till att de efterlevs, rådgivning som ska ge svar på frågor om hyresgästernas rättigheter (utan att ha översikt över boinflytandeavtalen). Eftersom detta skett utan samordning har det varit de förtroendevalda som på egen hand navigerat i organisationen, vilket har blivit en egen kompetens som man måste ha för att som medlem kunna bedriva boinflytande.

Bristen på samordning har alltså gjort att det saknas en samlad kompetens. Kunskap och erfarenhet finns, men den är utspridd och svår att överskåda. Den enskilda förtroendevalda eller anställda kan ha försatts i situationer där man måste agera utan att ha kunskap eller veta var man kan hitta den. Kanske är det därför som vi har boinflytandeavtal som inte innehåller något inflytande, och frågor som hade kunnat lösas men istället dragits i långbänk. Om så är fallet ska detta inte lastas den enskilda person som agerat och gjort sitt bästa. Det är ett organisatoriskt problem att vi inte lyckats underhålla, dela och använda hela organisationens kompetens.

3.6 Vision

I nulägesbeskrivningen har vi visat hur vi hamnat i en ond cirkel. Målet med strategin är att bryta den onda cirkeln så att vi istället kan visa stor medlemsnytta lokalt, värva nya aktiva medlemmar, få en bred representation bland hyresgästerna, och få en stark ställning gentemot fastighetsägare, så att vi kan fortsätta lyckas med att få igenom våra frågor genom boinflytande. I vår vision är Hyresgästföreningen den självklara plattformen för hyresgästernas inflytande, där det är hyresgästerna som avgör vad och hur vi ska göra i deras områden. Hyresgästföreningen är ett stöd för hyresgästernas inflytande genom att vi har en stark ställning och kan påverka fastighetsägarna, och teckna bra avtal som stärker hyresgästernas position.

3.6.1 Hyresgästföreningen är en självklar plattform för inflytande

För att vara trovärdiga i vår roll som hyresgästernas representant behöver vi ha en stark representation bland hyresgästerna. Vi har inte lika bra forskare som universiteten, inte lika bra stadsplanerare som kommunerna och inte lika bra fastighetstekniker som fastighetsägarna, men vi har en bred folklig förankring – det är för att vi organiserar en halv miljon hushåll som motparter och beslutsfattare lyssnar på just oss. I vår vision är vi en ännu tydligare representant för hyresgästkollektivet. Vi är tillgängliga och har låga trösklar för att delta. Vi arbetar aktivt med vår egen mångfald, söker upp olika målgrupper och för en lokal dialog där många känner sig manade att delta. Oavsett vem man är och hur man bor, ska man känna att de lokalt förtroendevalda förstår ens situation och kan föra ens talan.

I vår vision är vi en självklar plattform för hyresgästorganisering, oavsett vilken fråga hyresgästerna vill engagera sig i, under hur lång tid, och på vilket sätt. Att vi är en plattform betyder att vi är tillgängliga för att användas av målgruppen. Vi behöver inte alltid ha ett färdigt erbjudande för den som vill engagera sig, vi ska säga "ja!" när en hyresgäst har en idé för hur hen vill vara med. För att kunna ha möjlighet till inflytande utan att vara organiserade i en LH, behöver det vara möjligt att samråda i olika lokala organisationsformer.

Vår vision är att hyresgäster ska kunna gå samman kring en enskild fråga och utöva boinflytande i den, utan att nödvändigtvis behöva vara organiserade i samma konstellation för att bedriva andra frågor. Genom att möjliggöra ett mer flexibelt engagemang ska vi kunna organisera ännu fler, vara ännu mer relevanta lokalt, och driva ännu fler lokala frågor. Med en sådan organisering skulle vi inte kunna erbjuda en långsiktig och stabil kontaktperson i varje område, men vi skulle bli en mer hållbar och platt organisation när hela verksamheten inte står och faller med enskilda eldsjälar.

3.6.2 Folkrörelsen får stöd, inte styrning

I vår vision samarbetar förtroendevalda och anställda nära. Med ett bra stöd från tjänstemannaorganisationen har de förtroendevalda frihet att utforma verksamhet och driva frågor som passar i just deras områden. Alla förtroendevalda ska veta vart de kan vända sig för att få stöd om de inte blir hörda i samråd. Alla anställda ska veta vad de kan göra, och vem som gör vad för att stötta boinflytandet. Inga frågor ska rinna ut i sanden för att vi inte vet hur vi ska hantera dem. Med en tjänstemannaorganisation som är samordnad och tillgänglig, kan folkrörelsen arbeta lokalt, fritt och utan styrning.

I vår vision känner alla berörda till och följer processen med samråd, förstärkt samråd och förhandling eller andra konfliktåtgärder. Processen beskrivs utförligt i [Bilaga 3: guide för lyckade samråd](#). Alla förtroendevalda som omfattas av ett avtal ska veta vad avtalet innehåller och betyder. Anställda ska ha översikt över och tillgång till de avtal som deras arbete berörs av, så att de enkelt kan läsa in sig vid behov.

3.6.3 Vi påverkar motparterna att vilja samråda

Det effektivaste sättet för att få en plattform för boinflytande är att få motparten att delta i samråd. I vår vision arbetar vi aktivt med att påverka motparterna att vilja samråda med hyresgästerna. Det ska kosta att inte lyssna på hyresgästerna.

Vår vision är att vårt boinflytandearbete ska vara så bra att motparterna ser värdet av boinflytande och därför vill ingå avtal. Om en fastighetsägare ändå inte tar sitt ansvar att ge hyresgästerna rätt till inflytande måste det få konsekvenser även i hyresförhandlingarna. Vår

vision är att alla fastighetsägare ska se nyttan med boinflytande, och kostnaden för att avstå. Det ska vara lika självklart att samråda med hyresgästerna som att förhandla hyran.

När det saknas engagerade hyresgäster ska föreningarna kunna göra utvecklingsinsatser i områden och utöva boinflytande i LH:s ställe, i enlighet med vad en del boinflytandeavtal föreskriver. På så vis kan vi visa nyttan med boinflytande för båda parter.

3.6.4 Vi tecknar starka boinflytandeavtal

I vår vision är boinflytandeavtalen ett effektivt verktyg för verkligt inflytande. Eftersom vi bedriver ett effektivt boinflytande ser motparterna värdet i att samarbeta och kostnaden i att avstå. Det ger oss starka argument för avtal och ett bra förhandlingsläge. Vi är också erfarna, kunniga och trygga i vårt uppdrag när vi förhandlar, och därför tar vi själva initiativ till avtalsförhandlingar när vi ser en möjlighet. Förtroendevalda på olika nivåer och anställda har ett nära samarbete och en tydlig rollfördelning där de anställda samordnar förhandlingsprocessen, och de förtroendevalda har kunskap och blick för vad som är möjligt och gynnsamt att göra i området där de själva verkar.

3.7 Varför behöver vi en strategi?

Hyresgästföreningen utvecklas åt två håll på samma gång. Dels ska vi väcka folkrörelsen, där olika lokala initiativ frodas utan styrning ovanifrån. Dels pågår en professionalisering av civilsamhället som Hyresgästföreningen också är del av. Där eftersträvar man t.ex. ordning, struktur och tydlighet. Att ta fram en strategi går i linje med professionaliseringen av organisationen och ska göra att tjänstemannaorganisationen ger ett bra och tillförlitligt stöd till folkrörelsen. Själva folkrörelsen går dock inte att styra. Därför ger den här strategin inte svar på hur folkrörelsen ska arbeta eller vilka frågor den ska driva lokalt i området. Själva hantverket – att lyckas övertyga en fastighetsägare, inge förtroende hos hyresgäster och få igenom en fråga lokalt – lär man sig inte genom att läsa en strategi. Strategin kan bara stärka stödet till folkrörelsen och skapa förutsättningar för den att utveckla hantverket.

Inom förändringsforskning skiljer man på programmatisk strategi för förändring och lärande strategi för förändring. Programmatisk förändring innebär att man inför en förändring gör ett program för vad som ska ske, kanske en tidsplan med olika steg, och sen följer man den. När alla steg är färdiga är förändringen klar. För att det ska fungera behöver man veta exakt vad som väntar, vart man ska och hur man tar sig dit. Kanske har man genomfört samma förändring flera gånger förut. Ändå finns det en risk att man genomför hela sitt program och kommer ut på andra sidan av sitt förändringsprojekt utan att det blivit som man hoppats.

Lärande förändring betyder istället att man inte har ett program. Man vet inte hur man tar sig framåt, kanske vet man inte heller exakt vart man ska. Man har bara lösa visioner som ”vi ska ha fler medlemmar” eller ”vi ska betyda mer för fler”. Man kan inte på förhand veta hur man tar sig dit, utan man får testa och lära sig längs vägen. För att vi ska vara relevanta idag och imorgon måste vi vara i ständig förändring och hela tiden lära oss. I Hyresgästföreningen har vi redan många dokument som formulerar stora visioner och ambitioner, men ett dokument kan inte ensamt leda en förändring – det svåra är inte att skriva vad man ska göra, utan att göra det man skrivit. Då räcker inte ett tillfälligt förändringsprojekt. Vi behöver en förändringskultur, där vi hela tiden lär oss och är i rörelse.

Det finns ändå några saker som vi vet: vi har en välförankrad vision, och vi har noga utrett vårt nuläge. Vi har också flera styrdokument där vi tidigare beslutat om arbetssätt och visioner som också gynnar boinflytandet. Den kunskapen ska vi fortsätta använda. I de fall vi saknar kunskap behöver vi istället fortsätta utreda.

3.7.1 Några saker vet vi redan

I våra tidigare styrdokument, som *Framtidsprogrammet*¹⁵ och strategin *Folkrörelsen i bostadsområdet*¹⁶, finns några vägval som är särskilt viktiga för boinflytandet och som regionkontorets Boende- och Medlemsutvecklingsenhet behöver fortsätta arbeta med.

Vi behöver arbeta aktivt för att göra oss tillgängliga som organisation. Det räcker inte att inte förbjuda någon från att komma på möten. Vi **måste arbeta aktivt för att nå ut till fler** och sänka trösklarna för att delta genom att till exempel kommunicera på fler språk och utforma verksamheten så att den tilltalar olika målgrupper. Vi ska också erbjuda **olika sätt att organisera sig** på. En LH-styrelse passar inte för alla.

Att vi ska vara en plattform för engagemang betyder inte att vi alltid måste ha ett färdigt erbjudande om hur en medlem kan engagera sig, utan att kunna säga ”ja!” till medlemmars egna idéer för hur de vill engagera sig. Samtidigt kan flexibiliteten innebära en osäkerhet. Kanske bildas det flera olika grupper av hyresgäster i samma område. Då är det inte längre tydligt vem som är vår part i samråd. Den här otydligheten måste vi vara förberedda på och kunna hantera. Förväntas man kunna lösa detta lokalt? Om man inte kommer överens, ska föreningsstyrelsen då besluta vem fastighetsägaren ska samråda med? Dessutom ska vi **utveckla den lokala dialogen** och hitta olika sätt för att aktivt lyssna på området, utöver att bara ta till sig det som hyresgäster på eget initiativ hör av sig till oss med.

3.7.2 Några saker måste vi fortsätta utreda

Vi har inte alla svar på hur de föreslagna förändringarna ska genomföras, och därför krävs att regionkontorets ledning fortsätter utreda några frågor. De uppenbara behoven är:

1. **Möjligheten att arvodera förtroendevalda.** Arvoderade förtroendevalda skulle kunna vara en lösning för att ”fylla på” med personer som t.ex. kan delta i förstärkta samråd när föreningsstyrelserna och boendeutvecklarna inte räcker till. Samtidigt vet vi att det varit svårt att hitta personer att arvodera till uppdragen med upprustning och det är möjligt att samma problem uppstår här. Hur gör vi då? Detta och fler frågor måste lösas för att arvodering ska fungera.
2. **Hur boendeutvecklarna ska avropa andra yrkesgrupper.** För att vi både ska få ett samordnat verksamhetsområde och tillgång till hela tjänstemannaorganisationens kompetens behöver boendeutvecklarna kunna avropa andra yrkesgrupper. Hur detta ska gå till måste bli tydligt och välkänt för att tjänstemannaorganisationen ska kunna ge ett effektivt stöd.
3. **Hur vi ska prioritera mellan ärenden.** Det är uppenbart att vi kommer ha långt fler frågor där tjänstemännens insatser behövs, än vad vi kan hantera. Tjänstemannaorganisationen kommer behöva prioritera bland ärenden utifrån t.ex. möjlig vinst för

¹⁵ Framtidsprogrammet 2016, hyresgästföreningen.se/globalassets/om-oss/var-organisation/framtidsprogrammet-2016.pdf

¹⁶ Hyresgästföreningen, 2020, Folkrörelsen i bostadsområdet

hyresgästerna, medlemsnytta, synlighet och förutsättningar för att värva nya medlemmar, men också arbetsbelastning för olika yrkesgrupper. Idag finns ingen sådan prioriteringsordning för ärenden som berör flera enheter.

4. **Vilka nivåer av lokala verksamhetsmedel och boinflytandemedel vi ska acceptera.** Vi har konstaterat att vi inte ska åta oss att bedriva verksamhet för alla hyresgäster om vi inte finansieras med lokala verksamhetsmedel, och att vi inte ska åta oss att representera alla hyresgäster om vi inte omfattas av boinflytandemedel. Men vad kostar egentligen boinflytandet, hur mycket medel måste vi få för att det ska vara rimligt att åta oss motsvarande arbete? Dessa frågor måste besvaras för att vi ska få ett bra stöd i avtalsförhandlingar.
5. **Finansieringslösningar för personal.** Verksamhetsområdet har en otydlig finansieringslösning och vi kommer behöva fortsätta övervaka finansieringen med hänsyn till olika värden: att kunna finansiera vårt arbete, behålla en konsekvent finansiering och värna vårt oberoende.
6. **Utvärdera strategins effekt.** Det är lättare att skriva vad man ska göra än att göra det man skrivit. För att säkerställa att strategin leder till att nödvändiga förändringar av våra arbetssätt faktiskt genomförs, ska den utvärderas inom två år efter att beslut fattats.

4 Referenser

Boverket, ”Boinflytande i praktiken”, *Boverket*, 2010

Boverket, ”Allmännyttans erbjudande till hyresgäster om boendeflytande och inflytande i bolaget”, *Boverket*, 2014

Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, SABO, ”Samråd vid ombyggnad”, *SABO*, 2017

Hyresgästföreningen, ”Stadgar för Hyresgästföreningen, riksförbundet, regioner, hyresgästföreningar och lokala hyresgästföreningar från och med 2018”, *Hyresgästföreningen*, 2018

Hyresgästföreningen, ”Uppföljning av kvalitetskriterier. Rapport till Hyresgästföreningen region Stockholm styrelse 2020”, *Hyresgästföreningen*, 2020

Ingela Mann Asplund, ”Rapport – Fakturering Boinflytande- och fritidsmedel”, *Hyresgästföreningen*, 2020

Monica Pourshahidi, ”Översyn och förslag om Hyresgästföreningens Boendeflytandeavtal”, *Hyresgästföreningen*, 2021

SFS 1970:994. *Jordabalk*

SFS 2010:879. *Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*

Sherry R. Arnstein, “A Ladder of Citizen Participation”, *Journal of the American Planning Association*, 35: 4, 1969

5 Bilagor

5.1 Bilaga 1: Översyn över regionens boinflytandeavtal

Regionen har hösten 2020 74 avtal tecknade, med 57 hyresvärdar eller fastighetsägare. Att det finns fler avtal än fastighetsägare beror på att boinflytandeavtal ibland ”följt med” vid ägarbyten, så att fastighetsägare som köpt fastigheter av flera andra ägare har flera olika avtal att följa.

Bland avtalen finns en stor variation i vad som avtalats om. I arbetet med den här strategin har vi gått igenom samtliga avtal och tittat närmare på de viktigaste punkterna i ett avtal:

1. Syfte: av vilken anledning har avtalet tecknats? Vad är det man kommit överens om att man vill uppnå?
2. Vår part: vilken del av vår organisation företräder hyresgästerna?
3. Lokaler: ger avtalet oss rätt till föreningslokaler?
4. Pengar: avtalas det om lokala verksamhetsmedel och/eller boinflytandemedel? Hur bestäms summorna?
5. Process: avtalas det om hur inflytandet ska gå till?
6. Samrådets status: om det avtalas om samråd, vem kan kalla till det, när och hur?
7. Inflytande över vad: specificerar avtalet vad hyresgästerna ska få inflytande över?

Nedan går vi igenom punkterna och beskriver vad som står i de avtal som är tecknade nu. Vi har också gjort en enkätundersökning där förtroendevalda berättat om sina erfarenheter av boinflytandearbete. Utifrån dessa får vi en beskrivning av hur avtalen efterlevs och vad olika formuleringar får för effekter.

5.1.1 Syfte

I syftesformuleringen ser man vilken inställning parterna kommit överens om att ha till boinflytandearbetet. I vissa fall ser man hyresgästernas inflytande som en värdefull källa till expertis om att bo i en fastighet eller ett område. Detta uttrycks i en del avtal genom formuleringar som t.ex. ”Hyresgästerna har stora kunskaper om vad som fungerar bra i bostadsområdet. Hyresgästernas medverkan och påverkan på förvaltningen är därför viktig för att skapa bra boendeförhållanden” (Hässelby Hem AB) och ”(...)de boendes medverkan är nödvändig för att uppnå goda förhållanden(...)” (AB Stockholmshem). I andra avtal kan man snarare uppfatta en inställning som handlar om att hyresgästerna genom sitt ideella arbete ska höja värdet på bolagets fastigheter: ”målet är att öka NKI (nöjd kundindex)” (Botkyrkabyggen AB).

Även om syftesformuleringen uttrycker att bolaget delar vår syn på hyresgästernas inflytande kan arbetet i praktiken vara tungt. Detta beskrivs av många förtroendevalda, som t.ex. ett husombud i Hässelby Hem AB som beskriver att det krävs ett stort arbete för att få igenom förändringar, att det tar lång tid och att hyresgästerna därför tröttnar.

5.1.2 Vår part

I de allra flesta avtal står det att vår part ska vara en lokal hyresgästförening (LH). Om det saknas LH kan vi därför få svårt att utöva boinflytande enligt avtalet. Det här är en skrivelse som skulle kunna låsa in oss i organisationsformen LH, eftersom en annan organisering, som t.ex. en arbetsgrupp eller ett nätverk, inte har samma rättigheter (och skyldigheter) till boinflytande som en LH har.

5.1.3 Lokaler

Många avtal ger oss rätt till lokaler, hyresfritt och ibland inklusive el och visst underhåll. Ibland avtalas det om att lokaler ska finnas i varje område, ibland om det finns någon lämplig men annars inte. Tillgången till lokaler är en stor fördel för att kunna bedriva ett bra boinflytandearbete.

5.1.4 Pengar

Alla avtal innehåller någon form av ekonomisk överenskommelse, oftast i form av lokala verksamhetsmedel/”fritidsmedel” som hyresgästerna kan använda för att arrangera verksamhet i området. Detta verkar generellt vara något som hyresvärdar och fastighetsägare tycker är positivt och höjer kvaliteten på boendet. Boinflytandemedel som används till att finansiera arbete med hyresgästernas inflytande utgår inte lika ofta. Det skulle kunna bero på att det också innebär en skyldighet för bolaget att lyssna och samarbeta, medan den lokala verksamheten snarare är något som vi levererar till bolagets hyresgäster.

Den potentiella motsättningen mellan boinflytande och lokal verksamhet syns i avtalet med Hembla, som ger lokaler, verksamhetsmedel, en extra pott för särskilda projekt, och finansiering för en verksamhetsutvecklare på 50%. Det ska enligt avtalet leda till fler aktiva hyresgäster och ”värdeskapande gemensamma projekt”. Däremot finns inget avtalat om en process för inflytande via t.ex. samråd och Boinflytandekommitté. Det som vid en första anblick kan verka som ett bra avtal som ger oss mycket resurser, kan också ses som ett avtal där Hembla köper sig fria från boinflytande genom att betala ut pengar till lokal verksamhet. Avtalet kallas ”samarbetsavtal” istället för boinflytandearbete. Under våren 2021 omförhandlas avtalet.

Detta kan jämföras med avtalen med Svenska Bostäder och Stockholmshem, som finansierar en heltidstjänst vardera, för personal på Hyresgästföreningen som stöttar hyresgästernas organisering. Avtalet med Amasten Nynäshamn innehåller också en överenskommelse om att bolaget inte får återropa fritids- och boinflytandemedel i hyresförhandlingarna, sedan fastigheter köpts från AB Nynäshamnsbostäder.

Utöver verksamhets- och boinflytandemedel innehåller några avtal också en ytterligare finansieringskälla för särskilda projekt som bolagen finansierar efter ansökan.

5.1.5 Process

I avtalen syns det att vi har en struktur för hyresgästernas inflytande som återkommer i nästan alla avtal. Däremot är det stor skillnad i hur många instanser det finns att vända sig till. Alla avtal innehåller någon form av möte mellan de lokala parterna. I den här texten kallas de för samråd, även om det finns enstaka avtal där mötena kallas för t.ex. samverkansmöte. Samrådsmötena behandlar lokala frågor i områdena.

I 4 av 10 avtal finns en överenskommelse om ett forum som behandlar bolagsgemensamma frågor. I den här texten kallas detta för Boinflytandekommitté (BIK) även om det i en del avtal kallas för Samrådskommitté, Boutvecklingskommitté, eller liknande.

4 av 10 avtal ger parterna möjlighet att hänskjuta frågor som varken kan lösas i samråd eller BIK till central förhandling eller liknande. I några av avtalen är BIK sista instans. Det innebär att tvister föreslås lösas inom samarbetet. Möjligheten att återropa förhandling motiverar däremot hyresvärderna att vara tillmötesgående inom samarbetet för att slippa förhandla.

5.1.6 Samrådets status

De allra flesta avtal ger hyresvärden/fastighetsägaren någon form av skyldighet att samråda med hyresgästerna – men inte alla. I en del avtal står det inte heller hur ofta hyresvärden ska samråda eller om vad: ”Detta avtal omfattar: Information, bostadsmöten, Samråd, Fritidsverksamhet och Fritidslokal” (Armada Bostäder AB). Fastighetsägaren skulle kunna kalla till ett samråd vart tionde år och ändå hävda att avtalet följs.

Andra avtal specificerar hur många samråd som ska hållas (t.ex. minst två per år) och ger även hyresgästerna rätt att kalla till samråd. Dessutom säger några avtal att ”innan samråd ägt rum bör aktuella åtgärder inte genomföras” (Stockholmshem), vilket ger samrådet ytterligare tyngd. En än starkare formulering hade varit om ”bör” byts ut mot ”ska” eller ”får” vilket är fallet i ett fåtal avtal.

5.1.7 Inflytande över vad

Vi har i utredningen konstaterat att boinflytande är inflytande över gemensamma angelägenheter utanför lägenheten, i bostadsområdet. Detta upprepas också i många avtal. En del avtal gör en ännu tydligare avgränsning: ”större reparationer, ombyggnationer, etc.” (Lidingöhem) och ”förändringar av gemensamma ytor i fastigheten” (Amasten Nynäshamn) medan andra lämnar detta öppet för tolkning och istället säger att hyresgästerna ska samråda i t.ex. ”frågor av betydelse” (Väsbyhem), ”betydande frågor” (Stockholmshem) och ”förändringar (...) av betydelse” (Wallenstam bostad AB). Tolkningsutrymmet kan vara både en för- och nackdel, beroende på vilken tolkning som görs.

Hyresvärd/fastighetägare	Syfte	Vår part	Lokaler	Medel	process, instanser			regler för samråd	Inflytande över vad?	Övrigt intressant
					område sbesiktning	samråd	BUK			
Akelius Täbyhus	positiv utv, öppen dialog	LH/arbgrupp	ja	150000/år				3 ggr, båda kallar	övergripande förändringar	
Arbetsbostadsfonden										
Armada	föresättnings till genomförande av aktiviteter	LH	befintliga	fritids/boi tillsammans 50 kr	info, bomöte	samråd		förhandling		inget om formerna för samråd, innehåll eller antal
boforum haninge		LH	ja, men hyra		info, bomöte	samråd	BUK			
Diligenta		hgf	4 lokaler	181440 kr för omr.utv	info	samråd				
Din Bostad Botkyrka		LH	ja, hyresfritt ink el	fritidsmedel enl hyresförhandling, 130 kr 2015	info	samråd	överlämna vissa beslut	förhandling	båda kallar, minst 2 ggr/år	väsentliga frågor
ekeröbostäder		LH	ja	ingår i hyra, boi en separat överenskommelse		olika möten	BIK	förhandling utökad BIK/konferens		få svar på kundundersökning
Familjebostäder	bevara och förbättra byggnader, mark, instal. Väl underhållna bostadsområden	LH	ja	verksamhetsmedel	info	kontakt, lokal förhandling	FUK	förhandling	mindre samråd, mer fuk?	FUK hanterar även t.ex. tillval, möjlighet till lokal hyresförhandling. H ögre/lägre verksamhetsmedel påverkar hyran, hanteras i FUK
Förvaltaren		LH	ja, ink el	fritidsmedel, boi-medel, projekt		samråd	BIK	förhandling	2 ggr/år, gemensamt	årlig boinflytandekonferens
graflunds	delaktighet, trygghet, trivsel	LH elelr arb.grupp	ja	ansvarar för fritidsverksamhet	info	samråd	kontakt övergripande nivå	förhandling	årlig åtgärdsplan, besvara kundenkäten	årlig boinflytandekonferens
HEBA		LH	ja, ink. el	LH förhandlar fritidsmedel, boi till HGF Huddinge	info, bomöte	samråd	tvist löses lokalt	förhandling	båda kallar	
Hembla	behövs fler aktiva hyresgäster	LH	ja, i rimlig utsträckning	fritidsmedel 100 kr/år, 360000(VU 50%), projekt			viss beslutsrätt kan överlämnas	medling på högsta organisatoriska nivå		
Hjulstahem		LH		fritidsmedel 75kr/år, boi 75 kr/år	info	samråd		förhandling	båda kallar	väsentliga frågor
HSB Södertörn	trevliga boendemiljöer, hg behov beaktas	LH/arbetsgrupp	ja	fritidsmedel, boi-medel	info	samverkansmöte		tvist: hgf och chefer		frågor av betydelse, budget, prioriteringar
Huge	medverkan nödvändig för god bostadsmiljö	LH	ja	hyresgästmedel, boi enl årlig överenskommelse. Särskilda projekt	info	samråd 2 ggr/år minst	SAK			innan samråd FÅR ifrågasvara åtgärder inte vidtas
hässelby hem AB	hg kunskaper, medverkan viktig förbättra hyresgästernas trivsel (...)	LH	ja, med hyresrabatt	boi-medel till LH, projekt	info, bomöte	samråd				"varje år meddela förvaltaren inom vilka områden hyresgästerna vill medverka och hur de vill att boinflytande ska bedrivas"
IHF Bostad Väsby AB	hyresgästernas medverkan och påverkan viktig	Hyresgästföreningen	ja, rabatterad hyra genom fritidsmedel	boi-medel, fritidsmedel	info, bomöte	samråd		vid behov., båda parter kallar, beslut vägledande i förhandling		frågor av betydelse

IKANO Danderyd	kunskap, medverkan viktig	LH	ja	fritidsmedel, projekt	info, bomöte	samråd				båda kallar, vid behov	företagsövergripande frågor av väsentlig	
IKANO sthlm, hagsåtra	kunskap, medverkan viktig	LH	ja	fritidsmedel, projekt	info	samråd				båda kallar, vid behov	företagsövergripande frågor av väsentlig	
IKANO Stockholm	kunskap, medverkan viktig	LH	ja	70 kr/år, projekt för 13 kr/år	info	samråd	delegera beslutsrätt					
John Mattsson	delaktighet, trygghet, trivsel påverka boendet inom vissa definierade omr	LH/arbetsgrupp/Hu sombud	ja	fritidsmedel ansökan (samma pott som FÅ egna aktiviteter)	info	samråd	BIK			???	???	???
Jordbro förvaltning		LH		boi 100 kr/år, fritid 50 kr/år	info	samråd	BUK			viss information kan föranleda krav på samråd	planerade förändringar etc	
KB Haninge		LH			info	samråd	BUK					
KB Kullerstensvägen (haninge)	påverka boendet inom vissa definierade omr	LH		boi 100 kr/år, fritid 50 kr/år	info	samråd	BUK			viss information kan föranleda krav på samråd	planerade förändringar etc	
Lidingöhem		LH/husombud	ja, + utrustning	fritidsmedel, boi-medel, söka extra	info	påverkan	BIK		viss beslutsrätt kan överlåtas		större reparationer,	
M2-gruppen i Jordbro AB	påverka boendet inom vissa definierade omr	LH	ja, hyra inom budget	ersättning enl förhandling	info, bomöte	samråd	BUK			båda kan kalla		
Mandamus, Auokton och akelius (??)		LH	ja	fritidsmedel enl överenskommelse	info	samråd		förhandling			väsentliga frågor	
Markarydbostäder	tillförsäkra hg rätt till info, samråd, viss beslutsrätt	Hyresgästparten			info	samråd	kan överlämnas på vissa beslut	förhandling, bostadsmarknadskommittéen		båda kallar		"innan samråd FÅR ifrågakommande åtgärd inte vidtas"
Micasa	ansvar enl lag att ge hg inflytande	trivselråd		125 kr, tjänsteman för debitera tid för möte	bomöte	samråd	förstärkt samråd	BIK			hänsyn i budget	
Mitt Alby nykvarnsbostäder		LH	?	100.000/år till aktiviteter	bomöte 2 ggr/år	om aktiviteter	?	?		?		
Nynäshamnsbostäder	lh påverka budget, utgående hyra	LH, viss tid hg	ja	100.000/år till aktiviteter	info	samråd	bik			2 ggr, båda kallar vid behov	förändringar av betydelse	årliga (?) gemensamma
Rikshem Sigtuna	delaktighet, trygghet, trivsel	LH, annars FS ansvarar	ja	ingår i hyran, förhandling	info	samråd	SAK	förhandling	3 ggr/år	frågor som kan vara av betydelse, påverka	frågor som påverkar bostadsmiljön, boendeförhållanden i övr	innan samråd FÅR ifrågavarande åtgärder inte vidtas
Rikshem Upplands-Väsby	delaktighet, trygghet, trivsel tillvarata	LH, annars FS ansvarar	ja	ingår i hyran, förhandling	info	samråd		tvist: samtal mellan företrädare	årlig åtgärdsplan	frågor som kan vara av betydelse, påverka		
Signalisten	utvecklingspotential mot ökad delaktighet, trivsel, trygghet	Lokala boråd, annars LH	ja	förhandlas	1 infomöte, 2 bomöten/år	om år	BIK			minst 2 ggr, båda kallar		borädsstyrelseträffar årligen
Sigtunahem	delaktighet, trygghet, trivsel	LH, annars	ja, ingår i hyra	fritidsmedel	info	samråd	BIK				frågor av betydelse,	årlig boinflytandekonferens
Skandia		hg	3 lokaler	145014 kr för att omr. utveckling	info							
Sollentunafastigheter 1	delaktighet, trygghet, trivsel bevara och förbättra byggnader, mark, instal. Kulturhistoriskt värdebevarade fastigheter	LH, annars arbgrupp kan delegera till gårdsförening, arbetsgrupp	ja	fritidsmedel ansökan (samma pott som andra org)	info	samråd	BIK			årlig åtgärdsplan, besvara	frågor av större betydelse, påverka	årlig boinflytandekonferens
Stadsholmen			ja	boi-medel	info i så god tid att samråd kan påkallas	samråd	ev. självförvaltning	årligt underhållsamtal		båda kallar vid behov	hur medel nyttjas?, åtgärder av väsentlig betydelse	upprustningsavtal inbakat
Stena Fisksåtra	bereda HG reell möjlighet att påverka få beslut	LH	ja, ink el, ytskikt	fritids- och boimedel enl årlig förhandling	info, bomöte	samråd		förhandling		båda kallar	frågor som har väsentlig betydelse	
Stena gustavsberg	tillförsäkra hg rätt till info, samråd	LH	ja	fritids- och boimedel enl årlig förhandling	info	samråd	kan överlämnas på vissa beslut				frågor som påverkar bostadsmiljön, boendeförhållanden i övr, (...) ex. standardförbättringar	

Stena Himlabacken	aktivera hyresgästerna i sitt boende	LH	ja, en	fritids- och boimedel enl årlig förhandling	info, bomöte	samråd		förhandling	LH kallar, amx 2 ggr, ev extra	frågor av väsentlig betydelse	
Stena Skärholmen	tillförsäkra hg rätt till info, samråd, viss beslut rätt	LH	ja		info	samråd	kan överlämna vissa beslut	förhandling	LH kallar max 2 ggr, +extra		
Stena upplands väsby	aktivera hyresgästerna	LH	ja	boinflytandemedel, fritidsmedel, överskott till projektreserv ett år	info, bomöte	samråd	viss beslutsrätt kan överlämnas	förhandling	Lh kallar, max 2 ggr + extra (!?)		
Stockholmshem	medverkan nödvändig för god bostadsmiljö	LH, annars hg	ja	fritidsmedel 69 kr inkl. projektpott (separat överenskommelse), boi en heltidstjänst	Info, bomöte	smråd	BIK		2 ggr/år + båda kan kalla	betydande frågor	hänvisar till samrådsavtal "LH bedriver sitt områdesutveckling arbete i denna
Studentskrapan	god och trevlig bostadsmiljö bevara och förbättra byggnader, mark, instal. Väl underhållna bostadsområden	LH	ja	verksamhetsmedel							
Svenska bostäder		LH			info	samråd	förstärkt samråd	årligt underhållssamråd	LH kallar efter info	underhållssamråd innan budget, specificerad lista	hänvisar till upprättningsavtal
Telge Bostäder	gemenskap och trivsel	lokal förening	ja	boi budgeters årligen, fritidsmedel förhandlas		samråd	BIK		"möjlighet att via sin lokala förening begära samråd då förändringar planeras"		hyresgäststyrd självförvaltning ska uppmuntras
Telge Hovsjö AB	påverka boendet inom vissa definierade omr	LH	ja	förhandlas innan 30 juni	info, bomöte	samråd		förhandling	hv skall ta initiativ, LH rätt begära	i frågor om.. []	
Tyresö Bosteäder	boendes medverkan nödvändigt	LH, annars hg	ja	fritids-, boi-medel enl årlig överenskommelse, projekt	info, bomöte	samråd	BIK			LH kan överta ekonomiska ansvar för poster i förvaltninge	Samråd ska ske inna sådana åtgärder vidtas
Upplands-Brohus	påverka, medsamverkan, mervärde	LH	ja	fritidsmedel 125 kr, medel förhandlas (2018 300k)	info, bomöt	samråd	BUR		minst 2 ggr/år		
Urbano Nynäshamn	gemensamt verka för trivsel, kunna påverka	HGF utser grupp	ja	fritidsmedel, boi-medel	info (bomöte vid behov)	samråd			minst 1 ggr/år	närmiljö och tjänster	får inte operas i hyresförhandlingar!
Värmdöbstäder	medverkan nödvändig för god bostadsmiljö	LH, annars hg	ja	ersättning i olika former, underavtal	info, bomöte	samråd	SAK	förhandling	minst 3 ggr + extra	frågor som påverkar	områdesbesiktning ar, budgetsamråd om underhållsåtgärder
Väsbyhem		LH/arbgr upp/husombud	ja, i alla omr	fritidsmedel, projekt	info, bomöte	samråd	BIK	förhandling	vid behov	frågor av betydelse, budget, prioriteringar	
Wallenstam (ormängen)		LH		boi-medel, trivselpengar efter förhandling	info, Bomöte					bara info? Om frågor av betydelse	
Wallenstam stockholm	prioriteringar, engagemang	LH	ja, + underhåll, el, ytskikt	fritidsmedel, boi-medel	bomöte	samråd		förhandling		större åtgärder som kan påverka flertal	
Wallenstam Stockholm	reell möjlighet att påverka prioriteringar	LH	ja, ink el, material	fritids- och boimedel 50 kr totalt	info, bomöte	samråd		förhandling	hg alltid rätt att kalla	samråd i samband med större åtgärder som påverkar flertalet	
Wallenstam tuletorget	medverkan viktig för att ska bra boendeförhållanden	LH/Hyresgästföreningen SUPRI?	finns ingen lämplig, under tiden [adress]	fritidsmedel, boi-medel	bomöte	samråd				beslut så som överenskommit lokalt	
Wallenstam bostads AB (Järva)	kunskap, medverkan viktig	LH	ja, mot hyra	hyresgästmedel, 83 kr/lgh	info, bomöte	samråd			vid behov, båda kallar	företagsövergripande frågor av väsentlig betydelse, alla väsentliga händer som	
Wallenstam Älta	kunskap > medverkan viktig		ja, + gästlgh	boiersättning 100 kr, fritidsmedel 100 kr, pott	info, bomöte	samråd			minst 2 ggr/år	väsentlig betydelse	
Wilhelm		LH	ja	70 kr verksamhet, 300 kr underhåll	info, bomöte	samråd 2 ggr/år		förhandling	båda kallar	av betydelse	
Willhem Kallhäll		LH	ja, hyresfritt ink el	boi 0,4% av hyra, särskilda projekt	info	samråd		förhandling	båda kallar, misnt 2 ggr/år	väsentliga frågor	
Össebyhus		LH			info, bomöte	samråd	BIK	förhandling		viss beslutsrätt	

5.2 Bilaga 2: Guide för att ta fram ett nytt avtal

För att våra boinflytandeavtal alltid ska gynna hyresgästerna och Hyresgästföreningen måste vi våga säga upp avtal som är dåliga, och kunna ta fram nya bra avtal. Det är boendeutvecklare och/eller deras chefer som tar fram nya avtal. Som förtroendevald kan det vara frestande att börja förhandla om avtalstexterna med en motpart, särskilt om man uppfattar att man har en god relation. Det är dock viktigt att vi har en gemensam ”front” mot en fastighetsägare och att avtalsförhandlingarna genomförs så att alla som omfattas har kännedom och kan påverka och tillfrågas. Därför riktar sig den här guiden främst till anställda boendeutvecklare. Det är dock viktigt att du som förtroendevald har möjlighet att vara delaktig när ett nytt avtal tas fram. Den boendeutvecklare eller chef som tar fram ett nytt avtal är ansvarig för att du har en tydlig roll med stor möjlighet att påverka.

Boinflytandeavtalen ska vara formulerade så att det blir ett stöd och en möjliggörare, men inte uppfattas som kravfyllda för hyresgästerna. Att omfattas av ett boinflytandeavtal ska vara en fördel. Samtidigt är det inte avtalet i sig självt som gör att hyresgästerna får inflytande, utan det gör det arbete som möjliggörs genom att formerna finns avtalade.

Utifrån de punkter vi hittat i befintliga avtal och som vi beskrivit i kapitlet [Nuläge: boinflytandeavtal](#) har vi här sammanställt vår vision för nya avtal. Fokus för den här guiden är att ta fram formuleringar som stärker hyresgästernas makt och inflytande. Utöver det som framkommer finns en rad andra saker som ett avtal behöver innehålla, t.ex. av rent formella skäl. En mer omfattande rekommendation av vad ett boinflytandeavtal ska innehålla finns i riksförbundets översyn¹⁷.

En förhandling är ett givande och ett tagande och det är inte säkert att allt vi vill ha i ett avtal kommer med varje gång. I slutändan måste man bestämma sig för om det förslag som ligger på bordet är värt att skriva under eller inte. Huvudfrågan är då: ger detta hyresgästerna en starkare ställning? Får de större inflytande genom det här avtalet, än de får utan? Om vi inte är säkra på att svaret på den frågan är ”ja”, så ska vi inte signera avtalet. Under varje rubrik beskriver vi vår vision för vad nya avtal ska innehålla, och vad nya avtal dessutom bör innehålla om det är möjligt att få igenom.

5.2.1 Syfte

I Hyresgästföreningens perspektiv är syftet med boinflytandeavtalen att ge hyresgästerna inflytande över boendet. Vi är en samhällsaktör som tror på att ett gott boende är en förutsättning för samhällsutvecklingen, och att inflytande över boendet höjer dess kvalitet, både för att inflytande har ett egenvärde, och för att boinflytande innebär att hyresgästernas värdefulla expertis om att bo i en fastighet och ett område tas tillvara. **I syftesformuleringen ska det framgå att hyresgästernas inflytande är värdefullt för båda parter.** Grundförutsättningen för ett avtal ska inte vara att hyresgästerna ska arbeta ideellt för att höja värdet på fastigheten de betalar för att bo i. Därför ska vi inte avtala om lokal verksamhet utan att också avtala om formerna för boinflytande.

5.2.2 Vår part

Hyresgästföreningens styrka är att vi alltid är lokalt förankrade och organiserar oss på det sätt som passar där vi verkar. Därför ska vi inte genom avtal binda oss till en viss organiseringsform, såsom LH. **Det ska stå ”Hyresgästföreningen” i avtalen.** Därefter är det upp till oss att avgöra om vi ska organisera oss i form av en LH, arbetsgrupp, föreningsstyrelse, nätverk, eller något annat. Utan krav på en förutbestämmd organisering blir boinflytandeavtalet en möjliggörare.

¹⁷ Pourshahidi, 2021, s. 39-44

Om fastighetsägaren förväntas samråda med olika grupper av hyresgäster i olika frågor, ska det ändå vara tydligt att det är Hyresgästföreningen som är avtalspart. Vi ska inte avtala med en fastighetsägare om att de ska samråda med någon annan part eller grupp av hyresgäster.

5.2.3 Lokaler

Avtalen ska ge oss tillgång till lokaler, helst hyresfria. Det är mycket värdefullt för oss om varje område har en lokal som är tillräckligt stor och tillgänglig för att alla hyresgäster ska kunna bjudas in till möten. I alla fastigheter finns dock inte lokaler, det gäller främst i nyproduktion. Att kräva tillgång till lokaler om dessa har ett kommersiellt värde som affärslokaler eller som bostäder, kan missgynna hyresgästerna. I sådana fall behöver vi noga överväga om det är värt att kräva en lokal per LH, eller om det skulle skada vår trovärdighet och missgynna andra hyresgäster. I sådana fall kan vi behöva hitta nya sätt att nyttja och dela på lokaler.

5.2.4 Medel

Att bedriva boinflytande kostar pengar, både löner och omkostnader för verksamhet. Därför tycker vi att **avtalen ska innehålla medel till verksamheten**, helst både för boinflytande och verksamhet som vi själva genomför. På sikt ska vi dock inte finansiera vår personal via boinflytandemedel. Om medlen betalas ut enligt modellen kr/lgh/år, ska de betalas ut oavsett om det finns LH eller inte, eftersom hyresgästerna ändå betalar. Det ska vara en tydlig förlust för en fastighetsägare att inte finansiera verksamheten, samtidigt som hyresgästernas organisering inte ska försvagas om medel sägs upp. Vi ska inte åta oss att representera och/eller arrangera verksamhet för alla hyresgäster, om vi inte garanteras medel för boinflytande och/eller verksamhet.

5.2.5 Process

Avtalen ska innehålla en process som ger hyresgästerna rätt till både information och samråd. Det ska också vara avtalat om ett partsgemensamt organ, om avtalet omfattar flera lokala samråd. Det forumet bör kallas för Boinflytandekommitté eller liknande, för att tydliggöra att det handlar om inflytande. Dessutom bör det finnas en möjlighet att ta tvistefrågor vidare till förhandling.

5.2.6 Samrådets status

Hyresgästerna vet bäst vilka frågor som är viktiga för dem. **Därför ska ett avtal ge möjlighet för båda parter att kalla till samråd.** Det bör också vara avtalat om att åtgärder inte ska genomföras innan samråd. För att fastighetsägare inte ska kunna kringgå skyldigheten att samråda kan det vara bra att också avtala om ett minsta antal samråd som ska hållas årligen.

5.2.7 Inflytande över vad?

Avtalen kan antingen specificera exakt vad som omfattas, eller lämna detta öppet för tolkning. Om avtalet innehåller en process som gör det möjligt för oss att påkalla förhandling vid tvister, och som ger båda parter rätt att kalla till samråd, **ska avtalet formuleras så att man kan göra en lokal tolkning** av vilka frågor som kvalificerar sig för samråd. Om det saknas möjlighet att hänskjuta tvister till förhandling, och/eller om bara fastighetsägaren har möjlighet att kalla till samråd, ska avtalet istället specificera vilka frågor parterna ska samråda om.

Våra förtroendevalda efterfrågar inflytande över renoveringar, upprustningsnivåer och hyresnivåer efter upprustning. Detta är frågor som inte regleras av boinflytandebrev annat än genom att boinflytandebrev ibland hänvisar till ett upprustningsavtal. När det inte finns upprustningsavtal har vi bara lagen att luta oss mot. Boinflytandebreven ska kompletteras med separata upprustningsavtal när det är möjligt, och innehålla en formulering som hänvisar till upprustningsavtalet. **När det inte**

går att teckna upprustningsavtal ska boinflytandeavtalen tydliggöra att upprustningar kräver hyresgästernas godkännande enligt gällande lagstiftning, utöver samråd.

5.2.8 När avtal sägs upp

Uppsägning av avtal ska ställas till enhetschef för Boende- och medlemsutvecklingsenheten, som kontrollerar med förhandlingsjurist att uppsägningen är korrekt. Är uppsägningen korrekt och dessutom avser en omförhandling av avtalet ska enhetschefen ta initiativ till omförhandling. En omförhandling kan ta lång tid, och under tiden befinner vi oss i ett mellanläge som kan vara otydligt för båda parter. Vilket stöd vi ska ge till samarbetet med en fastighetsägare beror på vad som finns avtalat om, och om hela eller delar av avtalet omförhandlas. Här behövs tydligare rutiner för hur olika delar av vår organisation ska göra. En tumregel kan dock vara att om en ekonomisk logik har gällt innan uppsägning (alla hyresgäster betalar och alla hyresgäster inkluderas) så gäller istället en demokratisk logik när den ekonomiska uppgörelsen inte längre finns (medlemmarna deltar och representeras).

5.3 Bilaga 3: Guide för lyckade samråd

Gemensamt för de som lyckas väl med boinflytande är att de bibehåller goda relationer med fastighetsägarens lokala personal. Även om vi är motparter i andra sammanhang så bygger boinflytande på ett samarbete och goda relationer som ofta underlättas av att de byggts upp under lång tid. Även om man är ny i sitt förtroendeuppdrag eller om man turas om att representera hyresgästerna i samråd, kan Hyresgästföreningen ha en upparbetad relation till fastighetsägaren. Som lokala representanter kan vi både bidra till och ta hjälp av den goda relationen. Om det uppstår en konflikt kan man ta hjälp av förtroendevalda på föreningsnivå och/eller en anställd boendeutvecklare, så att man slipper ha en konflikt med fastighetsägarens personal i sitt område. I den här guiden står det hur processen för boinflytande går till, och vilket stöd Hyresgästföreningen kan ge i varje steg. Det finns också lite tips för ett bra boinflytande.

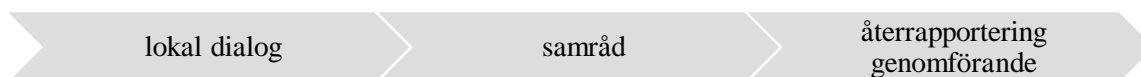
Om du är lokalt förtroendevald, t.ex. i en lokal hyresgästförening, använd gärna guiden som stöd och diskutera med andra förtroendevalda i din närhet.

5.3.1 En tydlig process

Processen för boinflytande som finns i de flesta av våra avtal består av:

1. Lokal dialog
2. Samråd
3. Genomförande och återrapportering till hyresgästerna
4. Förstärkt samråd
5. Konflikt
6. Genomförande eller förlust, och återrapportering till hyresgästerna

Om vi får till stånd samråd, kan samma process användas för boinflytande när vi saknar avtal. Här beskriver vi varje steg i processen.



1. Lokal dialog

Hyresgästföreningens legitimitet som hyresgästernas representant bygger på att vi har en stark förankring bland hyresgästerna. Vi kan aldrig mäta oss med andra aktörer i egenskap av forskare, stadsplanerare eller fastighetstekniker. De är bara unika i egenskap av hyresgästernas representant. Därför är den lokala dialogen livsnödvändig för oss. I många avtal kallas den för ”bomöte”, men att bjuda in alla boende på möte i kvarterslokalen är sällan nog för att samla in och förankra våra synpunkter. Vi måste arbeta aktivt med olika metoder för att lyssna på området.

Föreningen och/eller boendeutvecklaren kan stötta vår lokala part i att genomföra dialogen.

2. Samråd

I många avtal står det att det är fastighetsägaren som ska kalla till samråd, men en del avtal ger också oss möjlighet att kalla till samråd om det är något vi vill ta upp. Ofta finns det ett slutdatum när fastighetsägarens lokala personal ska besluta om sin områdesbudget, och det är en god idé att försöka få till stånd ett samråd i god tid innan det. Då har vi större möjlighet att påverka.

Till samrådet går en eller flera representanter för hyresgästerna. Det måste inte vara samma person som går på varje samråd, det kan vara bra att turas om. Alla samråd ska protokollföras, gärna på sittande möte. Det är viktigt att protokollföra vad ni kommer överens om, så att vi kan hålla fastighetsägaren ansvarig om den inte gör det som ni bestämt. Om ni inte kommer överens ska också

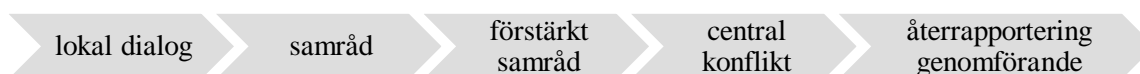
det skrivs i protokollet. Protokollet är till hjälp om vi behöver kalla till förstärkt samråd (se punkt 4).

Föreningen och/eller boendeutvecklaren kan stötta vår lokala part i att genomföra samråd. Om vi har flera lokala parter, till exempel en LH-styrelse och en arbetsgrupp, kan föreningen och/eller boendeutvecklaren också hjälpa till att komma överens om hur rollerna fördelas.

3. Åtterrapporering och genomförande

Om vi får igenom våra önskemål på samråd så ska fastighetsägaren genomföra det som samrådet beslutat om, och därefter berätta för hyresgästerna vad som gjorts. Hyresgästernas lokala företrädare kan också berätta för hyresgästerna om vad som sades på samrådet, till exempel genom ett portanslag eller möte. Många föreningsstyrelser har lokaler där LH kan skriva ut sina portanslag. Om det inte finns, kan regionkontoret hjälpa till, kontakta i så fall din administratör. Föreningsstyrelsen och regionkontoret kan också hjälpa till att komma på andra sätt att kommunicera med hyresgästerna i ditt område.

Om hyresgästerna blir lyssnade på i samråd så börjar processen om efter detta. Om motparten däremot inte lyssnar på hyresgästerna, så blir det inget genomförande. Då måste vi bedöma om vi ska fortsätta processen med fler steg.



4. Förstärkt samråd

Om vi inte får igenom våra frågor i samråd kan vi besluta att dra tillbaka vårt förslag. Det kanske inte var så viktigt trots allt? Motparten kanske hade en bra förklaring till varför det inte gick att göra som hyresgästerna ville? Vi kan också välja att fortsätta driva vår fråga. I så fall ska vi kalla till förstärkt samråd. I en del avtal står det uttryckligen att detta ska göras, men även när det inte står så kan vi kalla. När vi kallar till förstärkt samråd kan vi lita oss mot samrådsprotokollet. Därför är det viktigt att vi skrivit protokoll och även skrivit om vi inte kommit överens.

Förstärkt samråd innebär att man håller ett nytt samrådsmöte, där utöver lokala parter även någon utomstående deltar. Det kan vara en anställd boendeutvecklare, en förtroendevald på föreningsnivå, eller eventuellt en arvoderad förtroendevald. Även motparten kan vilja ha med en utomstående part som till exempel en områdeschef. Ofta hjälper det att ha samråd tillsammans med utomstående för att man ska komma överens. Om det ändå inte går, så kan vi eskalera konflikten ytterligare.

5. Central konflikt

När vi uttömt alla möjligheter att komma överens genom dialog, får vi använda våra övriga verktyg: förhandling, juridik och/eller politisk påverkan. En del boinflytandeavtal innehåller en skrivelse om att parterna ska påkalla central förhandling om en lokal tvist inte löses. Det betyder dock inte att vi avtalat bort vår rätt att till exempel vända oss till Hyresnämnden eller att prata med media. Beroende på vad frågan gäller så är olika verktyg lämpliga, och det är regionkontoret som tillsammans med vår lokala part beslutar om vilka metoder vi ska använda. Det är också regionkontoret som bedömer när det är värt att eskalera en konflikt. Vi kan behöva prioritera mellan ärenden och välja att driva ärenden där vi bedömer att vi har en rimlig chans att vinna, men också där medlemsnyttan är stor och/eller vi blir synliga som organisation och har möjlighet att värva nya medlemmar.

Det är alltid tjänstemannaorganisationen som för vidare en konflikt som inte löses genom dialog, inte de lokalt förtroendevalda. Eftersom samråden gynnas av goda relationer lokalt, vill vi förskona våra lokala representanter från att delta i centrala konflikter. Däremot kan de lokalt förtroendevalda

ändå ha en framträdande roll, t.ex. i den fortsatta dialogen med andra hyresgäster. Förhandlare och jurister kan också behöva mer information, eller vilja att hyresgästerna tar ställning till olika motförslag eller kompromisser.

6. Återrapportering och genomförande

Oavsett om vi får igenom våra frågor eller inte, ska vi återrapportera till hyresgästerna om vad vi gör för att driva deras frågor. Vi ska alltid försöka värva medlemmar i området i samband med en konflikt när vi företräder hyresgästerna.

Om vi vinner ska fastighetsägaren genomföra det som beslutats genom förhandling, av Hyresnämnden eller på annat sätt. Om så inte sker, så återupptar vi konflikten.

5.3.2 Vem hjälper till med vad?

Det är i första hand föreningsstyrelsen som stöttar de lokalt förtroendevalda i sina uppdrag, även i boinflytandearbetet. När det inte räcker, ska regionkontoret backa upp. För att kontakten med tjänstemannaorganisationen ska vara enkel ska boendeutvecklaren fungera som en ”väg in”. Som förtroendevald ska man inte behöva ringa runt och leta efter den person eller yrkesgrupp som kan hjälpa till. Tjänstemannaorganisationen ska vara så samordnad att man som förtroendevald kan få rätt stöd ändå. Annars är det ju nästa omöjligt att klara av ett förtroendeuppdrag t.ex. som nyvald. När boendeutvecklaren fungerar som ”vägen in” får hen också överblick över hela processen, även om hen inte ansvarar för att utföra alla delar av den. På så vis kan vi få ett samordnat arbete, samtidigt som vi använder kompetensen i alla delar av organisationen.

Tabellen visar vem som stöttar LH och/eller andra lokalt förtroendevalda med vad i boinflytandeprocessen.

Vad?	Vem?
Genomföra samråd	Föreningsstyrelse tillsammans med boendeutvecklare
Delta i förstärkt samråd	Föreningsstyrelse tillsammans med boendeutvecklare, i vissa fall delegation
När man inte får igenom frågor i samråd	Boendeutvecklare avropar andra yrkesgrupper
När fastighetsägare inte vill samråda alls	Boendeutvecklare avropar andra yrkesgrupper
Förhandla boinflytandeavtal	Boendeutvecklare tillsammans med förtroendevalda och ev. förhandlare, chef

5.4 Bilaga 4: intervjufrågor

Intervjuer med förtroendevalda har varit semistrukturerade. Av de på förhand formulerade frågorna har intervjupersoner fått svara på de som är relevanta för dem beroende på om de har avtal och vad som står där. Intervjupersonerna har också fått följdfrågor som inte återges här.

Intervjuer med anställda har varit ostrukturerade utan förberedda frågor.

5.4.1 LH (med avtal)

1. Vad är boinflytande för dig?
2. Är det lätt att engagera andra hyresgäster?
3. Hur engagerad är motparten? Har det alltid varit så?
4. Om du skulle behöva stöd, känner du att det finns då? Från vem?
5. Vilket stöd skulle du vilja få?
6. Om du får en ny förvaltare som är oengagerad, vad gör du då?
7. Händer det att ni inte är överens? Vad gör du då?
8. Vet du vad du ska göra om det blir ”en riktig strid”?
9. (Hur ofta tar ni fram avtalet?)
10. (Upplever du att partnerna har koll på avtalet?)
11. (Upplever du att ni är noga med att följa det? Spelar det roll? Hade ni haft samråd om avtalet sades upp?)
12. (Ni gör mer än vad som står i avtalet. Hur tänker ni om det?)
13. (Vad ändrades när avtalet sades upp?)
14. (Vi vill ju fortsätta stötta hyresgästers organisering, men ändå ska det bli kännbart för bolaget. Hur har det varit för er?)
15. (Har det varit tydligt vad man ska sluta/börja göra?)
16. Varför är det viktigt att få till ett avtal?

5.4.2 Husombud i bostadsrättsförening, inget avtal

1. Vad är boinflytande för dig?
2. Vilken hyresvärd innan? Fanns det avtal? Vad hände med det?
3. Hade du velat påverka (mer)?
4. Vet du vad du ska göra när det blir en konflikt?
5. Om du skulle behöva stöd, känner du att det finns då? Från vem?
6. Har bidrar föreningsstyrelsen? Delegationen?
7. Om du fick drömma fritt, vad önskar du att Hyresgästföreningen gjorde för dig?
8. Upplever du att du har koll på dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst i en BRF?
9. Upplever du att BRF:en har koll på sina rättigheter och skyldigheter?

5.5 Bilaga 5: enkätfrågor

1. Vad heter du?
2. Hur kan vi kontakta dig?
3. I vilket/vilka förtroendeuppdrag jobbar du med boinflytande?
 - Ledamot i LH-styrelse
 - Ledamot i föreningsstyrelse
 - Ordförande i förhandlingsdelegation
 - Husombud
 - BIK/BUK/SAK/FUK-representant
 - Annat:
4. Jobbar du med boinflytande utifrån ett avtal?
 - Ja, det finns ett boinflytandeavtal med hyresvärden/fastighetsägaren
 - Nej, jag jobbar med boinflytande utan avtal
5. Gentemot vilken/vilka hyresvärd/fastighetsägare jobbar du med boinflytande?
6. Skulle du vilja att det fanns ett boinflytandeavtal med hyresvärden/fastighetsägaren?
 - Ja Nej Vet inte
7. Varför?
8. Varför inte?
9. Hur bra inblick har du om vad som står i det/de boinflytandeavtal ditt arbete omfattas av?
 - mycket bra bra sådär dålig mycket dålig
10. Hur bra kunskap uppfattar du att din/dina motpart/er har om vad som står i boinflytandeavtalet/boinflytandevtalen?
 - mycket bra bra sådär dålig mycket dålig
11. Vill du kommentera dina svar ovan?
12. Hur nöjd är du med hyresgästerna inflytande där du jobbar, som helhet?
 - mycket nöjd ganska nöjd varken nöjd eller missnöjd missnöjd mycket missnöjd
13. Kan du beskriva vad hyresgästerna får inflytande över?
14. Kan du beskriva vad du tycker att hyresgästerna borde få inflytande över, som de inte får?
15. Om du inte är nöjd med hyresgästernas inflytande, vad tror du att det beror på?
 - Avtalet ger oss för lite inflytande Hyresvärden/fastighetsägaren följer inte avtalet eller gör en felaktig tolkning Vi vet inte vad som står i avtalet Vi omfattas inte av något avtal Annat:
16. I hur stor utsträckning upplever du att din kontakt hos din hyresvärd/fastighetsägare (t.ex. din förvaltare) är engagerad i hyresgästernas inflytande?
 - Mycket engagerad ganska engagerad varken eller ganska oengagerad Helt oengagerad
17. Vad tror du att det beror på?
18. I hur stor utsträckning upplever du att hyresgästerna är engagerade i att påverka?
 - mycket engagerade ganska engagerade varken eller lite engagerade inte alls engagerade
19. Vad tror du att det beror på?
20. Vill du kommentera dina svar ovan?
21. Vad är du mest nöjd över med boinflytandet där du är engagerad?
22. Vad är du minst nöjd över med boinflytandet där du är engagerad?
23. Om du fick drömma helt fritt, hur önskar du att boinflytandearbetet skulle gå till?
24. Finns det något övrigt som du vill tillägga?



Hyresgästföreningen

0771-443 443

hyresgastforeningen.se