

Förhandlingsordning på bostadshyresmarknaden

Undertecknande parter har denna dag träffat följande överenskommelse.

1. Hyresvärdspart	Namn: Ånge kommun	Personnr/org.nr. 212000-2387
2. Hyresgästföreningen	Org.nr. 802001-5106	
3. Omfattning och undantag	<p>Förhandlingsordningen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset/husen inom följande fastighet: <i>Totalt 7 fastigheter, se bilaga</i></p> <p>Samtliga adresser på fastigheten: <i>Totalt 7 adresser, se bilaga</i></p> <p>Antal lägenheter vid undertecknandet (stycken): Totalt 132 st, se bilaga.</p> <p>Undantag: Förhandlingsordningen gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen kommit överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet varat tre månader i följd. En lägenhet kan också undantas genom beslut av hyresnämnd.</p>	
4. Förhandlingsordningens innebörd	<p>Förhandlingsordningen innebär:</p> <p>a) skyldighet för hyresvärdsparten att på eget initiativ påkalla förhandling med hyresgästparten i följande frågor samt göra denna påkallan senast tre månader före det månadsskifte, varifrån de nya hyrorna eller villkoren ska gälla:</p> <ul style="list-style-type: none">- bestämmande av hyran för en lägenhet,- bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra- ändring av grunderna för beräkning av sådan särskild ersättning för lägenhetens uppvärmning, varmvatten, el och/eller va som avses i 12 kap.19 § jordabalken eller,- ändring av villkor som avser hyresgästernas rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna. <p>b) skyldighet för part att, under förutsättning att parterna inte kommit överens om annat, påkalla förhandling med motparten i fråga om</p> <ul style="list-style-type: none">- hyresvillkoren,- lägenheternas och husets skick,- gemensamma anordningar i huset,- övriga boendeförhållanden, i den mån de rör hyresgästerna gemensamt. <p>c) rätt för hyresgästparten att, under förutsättning att hyresgästen genom skriftlig fullmakt har gett hyresgästparten rätt att företräda</p>	

Sida 1 av 4

Denna förhandlingsordningsmall (FO 2 2308) är framtagen av Hyresgästföreningen i augusti 2023 och ska användas vid all nyteckning av 2-parts förhandlingsordningar utan tvistlösningsklausul med särskild skiljeman. Mallen gäller tills vidare och ingår i en serie som även omfattar Mall för hyressättningsavgift (HSA 2306).

	honom eller henne i saken, påkalla förhandling med hyresvärdsparten om fråga som rör enskild hyresgästs boendeförhållande eller tillämpning av enskilt hyresavtal.
5. Förhandlingsskyldighet	Såväl hyresvärdsparten som hyresgästparten har en förhandlingsskyldighet om förhandling har påkallats enligt punkten 4 a-c. Parterna ska också i övrigt genom ömsesidigt hänsynstagande söka att i samförstånd ordna sina gemensamma angelägenheter och såvitt möjligt förebygga uppkomsten av tvister.
6. Föreningsrätten	Parterna ska lämna föreningsrätten okränkta.
7. Förhandlingsframställning	<p>Begäran om förhandling ska göras skriftligen och innehålla uppgift om vilka fastigheter och lägenheter som berörs och de frågor om vilka förhandling påkallas. Primärt används den digitala Förhandlarportalen men i andra hand tillhandahålls uppgifterna om fastighet, adresser och nationella lägenhetsnummer i en Excel-fil.</p> <p>Begäran ska också innehålla förslag på tidpunkter och plats för sammanträde för förhandling.</p> <p>Begäran görs senast tre månader före det månadsskifte, varifrån de nya hyrorna eller villkoren ska gälla. Vad gäller begäran om årlig hyresjustering kan ändringsdatum infalla tidigast 12 månader efter föregående justering började gälla.</p>
8. Sammanträde och protokoll	<p>Har förhandling begärts, ska sammanträde hållas snarast möjligt och senast inom tre (3) veckor, såvida parterna inte avtalat om annan tid.</p> <p>Förhandlingspart ska framlägga motiverat förslag till lösning av de frågor som förhandlingen avser.</p> <p>Vid förhandling ska, om någon part begär det, föras protokoll som justeras av hyresvärd- och hyresgästpart.</p>
9. Förhandlingsöverenskommelse	Förhandlingsöverenskommelser ska upprättas skriftligen, primärt i den digitala Förhandlarportalen där digital signering ingår, och undertecknas av förhandlingsordningens parter.
10. Strandning	<p>Kan överenskommelse inte träffas ska förhandlingen avslutas genom att endera parten skriftligen meddelar att man frånträder förhandlingarna.</p> <p>Har förhandling avslutats utan att överenskommelse kunnat träffas äger hyresvärd/hyresgäst endast rätt att vidta åtgärd för tvistens hänskjutande till hyresnämnden.</p>
11. Hyressättningsavgift	De hyresgäster vars lägenheter omfattas av förhandlingsordningen betalar en ersättning för Hyresgästföreningens förhandlingsarbete, så kallad hyressättningsavgift (§ 20, HFL). Hyressättningsavgiften är en del av den förhandlade hyran. Ersättningens storlek fastställs årligen av

	Hyresgästföreningen och förmedlas av hyresvärden efter faktura från Hyresgästföreningen.		
12. Informationsskyldighet	Hyresvärden åtar sig härmed så länge förhandlingsordningen är gällande för husen på fastigheten, att vid försäljning omgående skriftligen informera Hyresgästföreningen om ny ägares namn, adress och tillträdesdag samt att underrätta den nye ägaren om denna förhandlingsordning och övriga avtal som gäller med Hyresgästföreningen beträffande lägenheterna/husen på fastigheterna.		
13. Avtalstid med mera	Detta avtal gäller från och med 2025-10-01 och tills vidare. Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen tidigast till årsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen kommit motparten till handa.		
14. Ny förhandlingsordning	Detta avtal om förhandlingsordning ersätter, i förekommande fall, tidigare förhandlingsordning och avser tiden före detta avtals ikraftträdande.		
15. Underskrift	Hyresvärd: Ånge kommun	Ort: Ånge	Datum: 2025-09-22
<hr/> Namnteckning (firmatecknare/ombud) Namnförtydligande Erik Löfgren			
Hyresgästföreningen Ort: Sundsvall Datum: 2025-09-22			
<hr/> Namnteckning Namnförtydligande Peter Sjöbom			

Denna förhandlingsordningsmall (FO 2 2308) är framtagen av Hyresgästföreningen i augusti 2023 och ska användas vid all nyteckning av 2-parts förhandlingsordningar utan tvistlösningsklausul med särskild skiljeman. Mallen gäller tills vidare och ingår i en serie som även omfattar Mall för hyressättningsavgift (HSA 2306).

Signering

Följande parter har signerat detta dokument

Namn: Bengt Erik Mikael Lövgren

Datum: 2025-10-09 11:23

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

1DF02E601A320446E89276BDFBF04E311D938065879261213FD76E5B8A9DEA47

Namn: Peter Allan Sjöbom

Datum: 2025-10-09 12:41

Signerat kryptografiskt SHA-256 hashvärde:

1DF02E601A320446E89276BDFBF04E311D938065879261213FD76E5B8A9DEA47