



26.10.2011

Kaj/11

## § 206

### Ändringar i hyresgästdemokratistadgan för Helsingfors stad föranledda av fusionen av aravafastighetsbolagen

HEL 2011-000473 T 00 00 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna ny hyresgästdemokratistadga för Helsingfors stad enligt bilaga 1 till ärendet.

Stadsfullmäktige beslutade samtidigt att stadsstyrelsen ska ge närmare anvisningar och fastighetsbolaget praktiska anvisningar om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. Stadsfullmäktige beslutade att 2011 års boendestämma inklusive personval och gårdskommittéernas och hyresgästkommittéernas konstituerande möten inklusive personval år 2011 får ordnas enligt tidsschemat i de tillämpningsanvisningar som stadsstyrelsen godkände år 2005 (punkt 4.6, permanenta tidsmässiga mål inom samförvaltningen) i det fall att nya tillämpningsanvisningar ännu inte getts.

Dessutom hade stadsfullmäktige godkänt följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige ger dessutom en uppmaning om att det ska tillsättas en arbetsgrupp för vidareutveckling av hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas. (Outi Ojala)

#### Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Outi Ojala understödd av ledamoten Nina Huru under diskussionen hade föreslagit att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning.

Redogörelsen befanns vara riktig.



Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Outi Ojalas förslag om återremiss godkänts.

Ojala Outi: Det inrättas en arbetsplatskommitté med anknytning till Helsingfors stads bostäder Ab (Heka).

Understödd av: Huru Nina

4 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Det inrättas en arbetsplatskommitté med anknytning till Helsingfors stads bostäder Ab (Heka).

Ja-röster: 69

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Arto Bryggare, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Elina Moisio, Seija Muurinen, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Sari Sarkomaa, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Nej-röster: 14

Lilli Autti, Yrjö Hakanen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Silvia Modig, Outi Ojala, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Antti Valpas, Tea Vikstedt

Blanka: 2

Sture Gadd, Nils Torvalds

Efter att ordföranden förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Nina Huru hade föreslagit att punkt 2 i 4 § ges följande lydelse: föreslår hyresgästkommittén bland de valbara



boende i fastighetsbolagets hus kandidater för val av boendemedlemmar och ersättare till styrelsen för fastighetsbolaget och till arbetsplatskommittén.

Punkt 3 i 21 § ges följande lydelse: att bland de kandidater som utsetts av boendestämmorna föreslå hyresgästkommissionen kandidater för val av boendemedlemmar och ersättare till styrelsen för fastighetsbolaget och till arbetsplatskommittén.

I 29 § tilläggs en ny punkt: att bland de kandidater som föreslagits av hyresgästkommittéerna utse två boendemedlemmar, av vilka den ena ska vara kvinna och den andra man, och en ersättare till arbetsplatskommittén.

Understödd av: Huru Nina

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner stadsstyrelsens förslag röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens motförslag godkänts.

5 omröstningen

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: Punkt 2 i 4 § ges följande lydelse: föreslår hyresgästkommittén bland de valbara boende i fastighetsbolagets hus kandidater för val av boendemedlemmar och ersättare till styrelsen för fastighetsbolaget och till arbetsplatskommittén.

Punkt 3 i 21 § ges följande lydelse: att bland de kandidater som utsetts av boendestämmorna föreslå hyresgästkommissionen kandidater för val av boendemedlemmar och ersättare till styrelsen för fastighetsbolaget och till arbetsplatskommittén.

I 29 § tilläggs en ny punkt: att bland de kandidater som föreslagits av hyresgästkommittéerna utse två boendemedlemmar, av vilka den ena ska vara kvinna och den andra man, och en ersättare till arbetsplatskommittén.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner stadsstyrelsens förslag röstar ja; vinner nej, har ledamoten Yrjö Hakanens motförslag godkänts.

Ja-röster: 69

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Arto Bryggare, Mika Ebeling, Matti Enroth, Sture Gadd, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Tarja Kantola, Jessica

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Moms nr**

FI02012566



Karhu, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Jere Lahti, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Päivi Lipponen, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Elina Moisio, Seija Muurinen, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Astrid Thors, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Julia Virkkunen, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Nej-röster: 13

Lilli Autti, Yrjö Hakanen, Nina Huru, Seppo Kanerva, Silvia Modig, Outi Ojala, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Antti Valpas, Tea Vikstedt

Blanka: 2

Sirkku Ingervo, Sari Näre

Frånvarande: 1

Sari Sarkomaa

Vidare anförde ordföranden såsom redogörelse att tre hemställningsklämmor hade föreslagits under diskussionen:

Ledamoten Outi Ojala understödd av ledamoten Silvia Modig hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige ger dessutom en uppmaning om att det ska tillsättas en arbetsgrupp för vidareutveckling av hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Outi Ojals förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

Understödd av: Modig Silvia

6 omröstningen

JA-förslag: Hemställningskläm: Stadsfullmäktige ger dessutom en uppmaning om att det ska tillsättas en arbetsgrupp för vidareutveckling



av hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 44

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Lilli Autti, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Sture Gadd, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Emma Kari, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Essi Kuikka, Päivi Lipponen, Terhi Mäki, Silvia Modig, Elina Moisio, Sari Näre, Outi Ojala, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Astrid Thors, Nils Torvalds, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Thomas Wallgren

Nej-röster: 1

Minerva Krohn

Blanka: 38

Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Arto Bryggare, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Sanna Hellström, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Arja Karhuvaara, Heikki Karu, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Jere Lahti, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Seija Muurinen, Jarmo Nieminen, Pia Pakarinen, Sanna Perkiö, Heli Puura, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Markku Vuorinen, Ville Ylikahri

Frånvarande: 2

Tuuli Kousa, Sari Sarkomaa

Ledamoten Hanna-Kaisa Siimes understödd av ledamoten Sirpa Puhakka hade föreslagit följande hemställningskläm:

Samtidigt som stadsfullmäktige godkänner ändringarna i Helsingfors stads hyresgästdemokratistadga förutsätter stadsfullmäktige att den nya hyresgästdemokratistadgan ska utdelas till stadens alla aravahyreslägenheter före boendestämman.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Hanna-Kaisa Siimes förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.



JA-förslag: Hemställningskläm: Samtidigt som stadsfullmäktige godkänner ändringarna i Helsingfors stads hyresgästdemokratistadga förutsätter stadsfullmäktige att den nya hyresgästdemokratistadgan ska utdelas till stadens alla aravahyreslägenheter före boendestämman.  
NEJ-förslag: Motsätter sig

7 omröstningen

Ja-röster: 36

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Lilli Autti, Jorma Bergholm, Arto Bryggare, Sture Gadd, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Rakel Hiltunen, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Koussa, Päivi Lipponen, Terhi Mäki, Silvia Modig, Sari Näre, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Thomas Wallgren

Nej-röster: 2

Minerva Krohn, Otto Lehtipuu

Blanka: 46

Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Kimmo Helistö, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Essi Kuikka, Jere Lahti, Pauli Leppä-aho, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Lasse Männistö, Elina Moisio, Seija Muurinen, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Astrid Thors, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Markku Vuorinen, Ville Ylikahri

Frånvarande: 1

Sari Sarkomaa

Ledamoten Tuomo Valokainen understödd av ledamoten Julia Virkkunen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen gör utredningen klarare så att den blir förståelig för alla hyresgäster vid husbolagens sammanträden. Det vore önskvärt att gårdskommittéerna får ett kort sammandrag som utgör en lättfallig helhet.

Redogörelsen befanns vara riktig.



Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Tuomo Valokainens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

Valokainen Tuomo: Hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen gör utredningen klarare så att den blir förstäelig för alla hyresgäster vid husbolagens sammanträden. Det vore önskvärt att gårdskommittéerna får ett kort sammandrag som utgör en lättfallig helhet.

Understödd av: Virkkunen Julia

8 omröstningen

JA-förslag: Hemställningskläm: Stadsfullmäktige förutsätter att stadsstyrelsen gör utredningen klarare så att den blir förstäelig för alla hyresgäster vid husbolagens sammanträden. Det vore önskvärt att gårdskommittéerna får ett kort sammandrag som utgör en lättfallig helhet.

Nej-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 35

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Lilli Autti, Jorma Bergholm, Arto Bryggare, Yrjö Hakanen, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Rakel Hiltunen, Sirkku Ingervo, Tarja Kantola, Emma Kari, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Päivi Lipponen, Terhi Mäki, Silvia Modig, Sari Näre, Outi Ojala, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Nej-röster: 4

Minerva Krohn, Lasse Männistö, Jan D Oker-Blom, Astrid Thors

Blanka: 45

Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Mika Ebeling, Matti Enroth, Sture Gadd, Juha Hakola, Sanna Hellström, Mari Holopainen, Nina Huru, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Heikki Karu, Mari Kiviniemi, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Jere Lahti, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Elina Moisio, Seija Muurinen, Jarmo Nieminen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Sanna Perkiö, Mika Raatikainen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Lea Saukkonen, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Markku Vuorinen



26.10.2011

Kaj/11

Frånvarande: 1  
Sari Sarkomaa

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Miliza Ryöti, biträdande stadssekreterare, telefon: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Stadsstyrelsens förslag till hyresgästdemokratistadga 3.10.2011
- 2 Vuokralaisdemokratiasäntövertailu
- 3 Voimassa oleva Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäntö Kvsto 2005
- 4 Voimassa olevat menettelyohjeet Khs 2005
- 5 Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportti 22.3.2011
- 6 Sääntötoimikunnan lausunto 10.5.2011
- 7 Sääntötoimikunnan ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi
- 8 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 31.8.2011
- 9 Vnkn ehdotus vd-säännöksi
- 10 Vnkn saamat lausunnot
- 11 Asuntolautakunnan lausunto 21.6.2011
- 12 Äänestyslista

## Utdrag

### Utdrag

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin asunnot Oy

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

Förslagstext

Bilaga 1

## Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna ny hyresgästdemokratistadga för Helsingfors stad enligt bilaga 1 till ärendet.

Stadsfullmäktige beslutar samtidigt att stadsstyrelsen ska ge närmare anvisningar och fastighetsbolaget praktiska anvisningar om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. Stadsfullmäktige beslutar att 2011 års boendestämman inklusive personval och gårdskommittéernas och hyresgästkommittéernas konstituerande möten inklusive personval år 2011 får ordnas enligt tidsschemat i de tillämpningsanvisningar som stadsstyrelsen godkände år 2005 (punkt 4.6, permanenta tidsmässiga mål inom samförvaltningen) i det fall att nya tillämpningsanvisningar ännu inte getts.

## Föredraganden

### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

### Telefon

+358 9 310 1641

### Kontonr

FI0680001200062637

### Telefax

+358 9 655 783

### FO-nummer

0201256-6

### Moms nr

FI02012566





---

Lagen om samförvaltning i hyreshus, hyresgästdemokratin i praktiken

Lagen om samförvaltning i hyreshus, nedan samförvaltningslagen, trädde i kraft 1.3.1991. De boende i alla aravahyreshus med statligt stöd har därefter haft rätt att delta i husägarnas beslutsfattande i ärenden som hör till samförvaltningen. Syftet med lagen är att ge hyresgästerna beslutanderätt och inflytande i ärenden som gäller deras boende, att öka boendetrivseln och att främja underhållet och skötseln av hyreshusen.

Samförvaltningslagen ska tillämpas på sådana hyreshus med statligt aravalån eller räntestödslån som omfattas av de begränsningar i fråga om användning och överlåtelse som avses i lagen om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus eller i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån. Samförvaltningsystemet gäller alla hyreshus som omfattas av aravabegränsning och likaså hyreshus med räntestödslån byggda efter 1.1.2002. Samförvaltningslagen ska också tillämpas på objekt med en aravabegränsning förlängd med tio år. Den tillämpas inte på bostadsrättshus som ägs av bostadsrättsföreningar, eftersom bestämmelser om ärenden som hör till beslutsfattandet, rätten att delta och boendeförvaltningen ingår i lagen om bostadsrättsföreningar när det gäller sådana hus.

Hyresgästdemokratistadgan för Helsingfors stad baserar sig på samförvaltningslagen. Den gällande stadgan godkändes av Stge 2.3.2005 (46 §) och trädde i kraft 1.1.2006. Den gamla stadgan, godkänd 1991, upphävdes i och med detta. Stadgan gäller för förvaltningen av hyreshus i Helsingfors stads ägo som finansierats med statligt lån, stadsägda räntestödshyresbostäder som finansierats efter 1.1.2002 och i tillämpliga delar andra stadsägda räntestödshyresbostäder än de nämnda.

Hyresgästdemokratin i stadens hyreshusbolag genomförs av en boendestämman, gårdskommittéer med anknytning till hyresbestämningensheter, hyresgästkommittéer och arbetsplatskommittéer med anknytning till fastighetsbolagen (i fortsättningen områdesbolagen) och en hyresgästkommission för hela staden.

Gårdskommittéerna motsvarar boendekommittéerna i 7 § i samförvaltningslagen, och hyresgästkommittéerna är sådana samarbetsorgan för ägaren och boendekommittéerna i fråga som avses i 16 §. Lagen har inga bestämmelser om organ som motsvarar hyresgästkommissionen och arbetsplatskommittéerna, men att dessa finns har visat sig vara en nödvändig och fungerande lösning för stadens hyreshusbolag.



Hyresgästdemokratistadgan har bestämmelser om de ovannämnda organens uppgifter, sammansättning och mandattid och om sådant som hänför sig till möten, närmare bestämt om sammankallande, om beslutförhet och beslutsfattande, om närvarorätt, om protokoll över och information om beslut och om arvoden och kostnader. Där ingår också bestämmelser om hur kandidater ska utses och företrädare väljas i fråga om olika organ: styrelserna för, arbetsplatskommittéerna med anknytning till och övervakarna för fastighetsbolagen (i fortsättningen områdesbolagen) och styrelsen och övervakaren för fastighetsbolaget.

#### Rapport och förslag till ny hyresgästdemokratistadga från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati

Stge beslutade 20.10.2010 att stadens alla aravafinansierade bostadsfastighetsbolag ska fusioneras till ett nytt bostadsfastighetsbolag.

Stge bestämde i samband med beslutet att hyresgästrepresentationen i det nya fastighetsbolaget ska motsvara den nuvarande vad hyresbestämningseenheterna och områdesbolagen beträffar. Dessutom ska två platser i styrelsen för fastighetsbolaget reserveras för företrädare för de boende, eller för ersättarna. Saken kräver vissa ändringar i hyresgästdemokratistadgan och i anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas.

Stadsdirektören tillsatte med anledning av Stges beslut en arbetsgrupp för hyresgästdemokrati och gav den till uppgift att utreda vilka ändringar som fusionen av aravafastighetsbolagen kräver i hyresgästdemokratistadgan och i anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas. I arbetsgruppen ingick utöver tjänstemän som företrädde staden företrädare för bostadsaktiebolagen och hyresgästkommissionen.

Arbetsgruppen för hyresgästdemokrati lämnade 22.3.2011 sin rapport med förslag till ändringar i hyresgästdemokratistadgan och i anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas. Stadgekommittén har gått igenom arbetsgruppens förslag till ändringar i hyresgästdemokratistadgan och kommit med ett eget förslag, där det framgår hur stadgekommittén justerat arbetsgruppens förslag. Stadgekommitténs innehållsmässiga ändringsförslag gäller främst gårdskommittéernas, hyresgästkommittéernas och hyresgästkommissionens mötesarvoden, ersättning av kostnader för verksamheten och arvoden till experter.

Bostadsnämnden och hyresgästkommissionen för stadens alla fastighetsbolag har gett utlåtande om rapporten och förslaget från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati och om förslaget från stadgekommittén. Utlåtandet från hyresgästkommissionen baserar sig



26.10.2011

Kaj/11

på utlåtanden från 17 hyresgästkommittéer och 38 enskilda gårdskommittéer eller förtroendevalda. Hyresgästkommissionen har bifogat ett eget förslag till ny hyresgästdemokratistadga.

Rapporten, utlåtandena och annat material som ansluter sig till behandlingen finns i bilagor till ärendet.

#### Ändringar och tillägg föreslagna av arbetsgruppen

I fråga om områdesbolagen går ändringarna främst ut på att ordet fastighetsbolag såsom det används i de nuvarande bestämmelserna i hyresgästdemokratistadgan ska ersättas med ordet områdesbolag.

Att det nya fastighetsbolaget har hyresgästrepresentation i enlighet med samförvaltningslagen tryggas genom att bestämmelserna i hyresgästdemokratistadgan ändras och utökas på så sätt att lagen uppfylls.

Arbetsgruppen föreslår att hyresgästdemokratistadgan ska få ett tillägg om att den gemensamma övervakaren för områdesbolaget i fråga och medlemmarna i arbetsplatskommittén med anknytning till områdesbolaget har närvaro- och yttranderätt vid hyresgästkommitténs möten. Den gemensamma övervakaren för fastighetsbolaget föreslås få motsvarande rätt vid hyresgästkommissionens möten.

#### Ändringar och tillägg föreslagna av stadgekommittén (utlåtande 10.5.2011)

Stadgekommitténs innehållsmässiga ändringsförslag gäller främst gårdskommittéernas, hyresgästkommittéernas och hyresgästkommissionens mötesarvoden, ersättning av kostnader för verksamheten och arvoden till experter. Stadgekommittén motiverar ändringsförslagen på följande sätt:

#### Anvisningar och principer

Att ett gemensamt aravafastighetsbolag bildas för staden gör att uppgiftsfördelningen mellan Stn och styrelsen för bolaget kan behöva gås igenom.

Tills de lokala aravafastighetsbolagen fusioneras är Stn det gemensamma organet för fastighetsbolagen, och det är Stn som godkänt anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. Efter fusionen hör alla aravahyresbostäder till ett enda fastighetsbolag, för vilket områdesbolagen producerar disponent- och underhållstjänster. Fusionsfastighetsbolaget kan följaktligen säkra att de boende i de olika områdena blir lika behandlade utan detaljerade anvisningar från Stn.



Stadgekommittén föreslår med anledning av omorganiseringen att Stn ska överväga om alla praktiska anvisningar i fortsättningen behöver föreläggas Stn eller om befogenheterna att ge anvisningar kan delegeras till styrelsen för fastighetsbolaget. Exempelvis innehåller anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas mycket detaljerade bestämmelser om den operativa förvaltningen, och det vore naturligt att styrelsen för fastighetsbolaget fick ge sådana bestämmelser.

Stadgekommittén har med tanke på det ovanstående ett nytt 2 mom. i 3 § i sitt förslag till hyresgästdemokratistadga. Enligt momentet fastställer styrelsen för fastighetsbolaget principer för mötesarvoden till ordförandena och medlemmarna i gårdskommittéerna, för ersättning av kostnader för gårdskommittéernas, hyresgästkommittéernas och hyresgästkommissionens verksamhet och för arvoden till experter.

#### Mötesarvoden

Bestämmelser om mötesarvoden till ordföranden och medlemmarna ingår i förslaget från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati i 16 § 2 mom. vad gårdskommittéerna beträffar, i 25 § 1 mom. vad hyresgästkommittéerna beträffar och i 33 § 1 mom. vad hyresgästkommissionen beträffar.

Stadgekommittén har preciserat lydelsen i de ovannämnda momenten om mötesarvoden. När det gäller hyresgästkommittén betalar områdesbolaget och när det gäller hyresgästkommissionen betalar fastighetsbolaget ordföranden och medlemmarna mötesarvode enligt arvodesstadgan för Helsingfors stads förtroendevalda. När det gäller gårdskommittéerna beslutar styrelsen för områdesbolaget om mötesarvoden i enlighet med principer fastställda av styrelsen för fastighetsbolaget. Om områdesbolaget betalar arvoden för gårdskommittéernas möten bestäms storleken utifrån arvodesstadgan för förtroendevalda.

#### Ersättning av kostnader för verksamheten

Bestämmelser om ersättning av kostnader för verksamheten ingår i förslaget från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati i 16 § 1 mom. vad gårdskommittéerna beträffar, i 25 § 2 mom. vad hyresgästkommittéerna beträffar och i 33 § 2 mom. vad hyresgästkommissionen beträffar.

Stadgekommittén har ändrat de ovannämnda paragraferna i fråga om ersättning av kostnader för verksamheten på så sätt att det i sista momentet bestäms att områdesbolaget vad gårdskommittéerna och hyresgästkommittén beträffar och fastighetsbolaget vad



hyresgästkommissionen beträffar kan ersätta kostnader för verksamheten och betala experter arvoden i enlighet med principer fastställda av styrelsen för fastighetsbolaget.

Stadgekommittén har dessutom som en teknisk korrigerande förändring ordningsföljden på momenten i 16, 25 ja 33 § så att 1 mom. handlar om mötesarvoden och 2 mom. om ersättning av kostnader för verksamheten och om arvoden till experter.

#### Arvoden till experter

Bestämmelser om arvoden till experter ingår i förslaget från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati i 14 § 2 mom. vad gårdskommittéerna beträffar, i 23 § 3 mom. vad hyresgästkommittéerna beträffar och i 31 § 3 mom. vad hyresgästkommissionen beträffar.

Stadgekommittén anser i fråga om 3 § 2 mom., som gäller principer, att styrelsen för fastighetsbolaget också kan besluta huruvida ett förhandsgodkännande krävs för expertarvoden. I det fall att styrelsen för fastighetsbolaget anser ett förhandsgodkännande vara nödvändigt kan den besluta om godkännandet ska ankomma på styrelsen för fastighetsbolaget eller styrelsen för områdesbolaget. Enligt förslaget från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati krävs det ett förhandsgodkännande från styrelsen för områdesbolaget innan arvode betalas till en expert som hörts vid ett möte hållet av en gårdskommitté eller av hyresgästkommittén, men för att samma praxis ska kunna säkras för de olika områdesbolagens verksamhetsområden kan ett förhandsgodkännande för arvoden krävas också hos styrelsen för fastighetsbolaget.

Stadgekommittén föreslår med hänvisning till det ovanstående att passusen att ett förhandsgodkännande för expertarvoden krävs hos styrelsen för områdesbolaget i fråga (gårdskommittéerna och hyresgästkommittén) respektive styrelsen för fastighetsbolaget (hyresgästkommissionen) ska strykas i slutet av 14 § 2 mom., 23 § 3 mom. och 31 § 3 mom.

Stadgekommittén påpekar att den inte i sitt utlåtande tar ställning till innehållet i anvisningarna om hur hyregästdemokratistadgan ska tillämpas, eftersom dessa är operativa anvisningar och därför inte kräver ett utlåtande från stadgekommittén. Motiveringarna ovan föranleder dock stadgekommittén att rekommendera att uppgiften att ge anvisningar tudelas så att Stn ger principanvisningar och styrelsen för fastighetsbolaget praktiska anvisningar om tillämpningen. Om Stn i sitt förslag till Stge är av samma åsikt som stadgekommittén kan uppgiftsfördelningen mellan Stn och styrelsen för fastighetsbolaget



klarläggas genom att 3 § 1 mom. får följande lydelse: Stn ger närmare principanvisningar och styrelsen för fastighetsbolaget praktiska anvisningar om hur denna stadga ska tillämpas.

Ändringar och tillägg föreslagna av hyresgästkommissionen (utlåtande 31.8.2011)

Hyresgästkommissionen behandlade 22.8.2011 utlåtandena från fastighetsbolagen och gårdskommittéerna och befullmäktigade då ett arbetsutskott att utarbeta det slutliga utlåtandet tillsammans med vissa utsedda företrädare för de boende. Den tar upp följande i utlåtandet:

Hyresgästkommissionen fick 17 av 21 begärda utlåtanden från hyresgästkommittéer och 38 utlåtanden från enskilda gårdskommittéer eller förtroendevalda. Utlåtandena finns i bilagor till ärendet.

Hyresgästkommittén för Vuosaaren Kiinteistöt Oy föreslår i sitt eget utlåtande att en valnämnd ska tillsättas och att de fem största områdesbolagen ska få ett arbetsutskott. Hyresgästkommissionen understöder inte förslagen.

Hyresgästkommissionen anser det vara mycket viktigt att brister rättas till i den hyresgästdemokratistadga som trädde i kraft år 2006 utöver att där görs sådana ändringar som fusionen kräver.

Målet bör vara likabehandling och samma bestämmelser på alla nivåer och för alla persongrupper. Det bör ses till att saker och ting är tydligt beskrivna i både hyresgästdemokratistadgan och tillämpningsanvisningarna. Fastighetsbolaget bör genom aktiv uppföljning se till att stadgan följs i praktiken, särskilt när det gäller att begära förslag och utlåtanden från alla områdesbolag via boendedemokratiorganen.

Gårdskommittéerna/de förtroendevalda utför ett grundläggande arbete som gagnar både boendemiljön och ägaren. Antalet möten för vilka gårdskommittéerna får arvode bör därför inte begränsas, utan i stället bör de boende på allt sätt uppmuntras till aktivt samarbete.

De korrigeringar och preciseringar som stadgekommittén gjort i förslaget till hyresgästdemokratistadga från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati kan i regel godkännas. De ändringar och tillägg som hyresgästkommissionen föreslår finns i en bilaga.

Hyresgästkommissionen anser i likhet med stadgekommittén att Stn bör ge närmare principanvisningar och styrelsen för fastighetsbolaget praktiska anvisningar om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. Den anser också att företrädare för de boende bör ha en reell påverkansmöjlighet då anvisningarna utarbetas.



Tillämpningsanvisningarna är ställvis mycket exakta och upplevs som alltför oklara och begränsande för verksamheten. Språket är ibland minst sagt stelt. Hyresgästkommissionen föreslår inte separat ändringar i anvisningarna men framhåller att de föreslagna ändringarna i hyresgästdemokratistadgan bör beaktas också i anvisningarna.

Hyresgästkommissionen anser det vara mycket viktigt att både hyresgästdemokratistadgan och tillämpningsanvisningarna går igenom och görs klarare i sin helhet inom den närmaste framtiden. Det bör för ändamålet tillsättas en arbetsgrupp med tillräckliga resurser och tid att grundligt fördjupa sig i saken. Många företrädare för de boende från olika hyresgästdemokratiorgan bör ingå i arbetsgruppen.

#### Utlåtande från bostadsnämnden (21.6.2011)

Bostadsnämnden framhåller i sitt utlåtande att det är viktigt att invånarna har inflytande och aktivt är med och sköter ärenden som gäller deras eget boende, eftersom de då upplever boendet annorlunda och boendetrivseln ökar. Intresset för inflytande varierar emellertid, och invånarnas deltagaraktivitet är ofta ringa. Nämnden anser att nya metoder bör övervägas för att invånarna ska fås motiverade att vara med och sköta gemensamma ärenden, exempelvis kan de sociala medierna utnyttjas. Unga personer kan då nå lättare. Då ett nytt bolag skapar en portal för invånarna bör boendedemokratin tas med.

Bostadsnämnden har enhälligt beslutat föreslå att 12 § 9 punkten i hyresgästdemokratistadgan ska strykas. Punkten har lydelsen "att främja lösningen av tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar".

#### Ny hyresgästdemokratistadga föreslagen av Stn

Stns förslag till ny hyresgästdemokratistadga finns i bilaga 1.

De väsentliga avvikelserna mellan den hyresgästdemokratistadga som godkändes år 2005 och den föreslagna gäller hyresgästkommissionens roll. Det är här efter hyresgästkommissionen som utser företrädare för de boende i styrelsen för det nya fastighetsbolaget Helsingfors stads bostäder Ab. Samarbetet mellan hyresgästkommissionen och fastighetsbolaget kräver vissa preciseringar i hyresgästkommissionens uppgifter och i de bestämmelser som styr verksamheten. Utgångspunkten är att hyresgästdemokratin inte ska försvagas genom fusionen.

Enligt förslaget ska den gemensamma övervakaren för områdesbolaget i fråga och medlemmarna i arbetsplatskommittén med anknytning till områdesbolaget ha närvaro- och yttranderätt vid hyresgästkommitténs möten. Den gemensamma övervakaren för



fastighetsbolaget har motsvarande rätt vid hyresgästkommissionens möten.

Bestämmelserna om arvoden och ersättningar för kostnader som områdesbolagen betalar gårdskommittéerna och hyresgästkommittéerna och som fastighetsbolaget betalar hyresgästkommissionen och ett arbetsutskott inom denna är i förslaget ändrade på så sätt att ordförandena och medlemmarna får ett mötesarvode som utgör högst hälften av det arvode som gäller för organ utan administrativ beslutanderätt enligt arvodesstadgan för Helsingfors stads förtroendevalda. Dessutom kan områdesbolagen/fastighetsbolaget ersätta kostnader för organens verksamhet och betala arvoden till experter som organen hört, i enlighet med allmänna principer fastställda av styrelsen för fastighetsbolaget. Syftet med denna ändring är att alla hyresgästorgan ska ha samma ställning.

Paragrafen om vem som ska ge anvisningar har ändrats så att det utöver att Stn ger närmare tillämpningsanvisningar är möjligt för fastighetsbolaget att i framtiden ge praktiska anvisningar.

Stns förslag baserar sig på förslaget från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati och justeringar gjorda av stadgekommittén.

De av ändringarna och tilläggen föreslagna av hyresgästkommissionen som föranleds av den kommande fusionen och inte strider mot samförvaltningslagen är beaktade i Stns förslag.

Bostadsnämnden föreslår att 12 § 9 punkten ska strykas. Punkten går ut på att gårdskommittéerna har till uppgift att främja lösningen av tvister som gäller boendet och vid behov medla vid störningar och att främja boendetrivsel och -trygghet. Saken ingår i samförvaltningslagen och hör till gårdskommittéernas uppgifter. Punkten stryks därför inte.

#### Anvisningar om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas

Om Stge godkänner ny hyresgästdemokratistadga för Helsingfors stad enligt beslutsförslaget kommer Stn efter verkställigheten att ge närmare tillämpningsanvisningar och uppmana de fastighetsbolag som stadgan gäller att vid behov ge egna praktiska tillämpningsanvisningar.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Miliza Ryöti, biträdande stadssekreterare, telefon: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

#### Bilagor

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Kontonr**  
FI0680001200062637

**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6  
**Moms nr**  
FI02012566





- 1 Stadsstyrelsens förslag till hyresgästdemokratistadga 3.10.2011
- 2 Vuokralaisdemokratiasääntövertailu
- 3 Voimassa oleva Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö Kvsto 2005
- 4 Voimassa olevat menettelyohjeet Khs 2005
- 5 Vuokralaisdemokratiatyöryhmän raportti 22.3.2011
- 6 Sääntötoimikunnan lausunto 10.5.2011
- 7 Sääntötoimikunnan ehdotus vuokralaisdemokratiasäännöksi
- 8 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 31.8.2011
- 9 Vnkn ehdotus vd-säännöksi
- 10 Vnkn saamat lausunnot
- 11 Asuntolautakunnan lausunto 21.6.2011

## Utdrag

### Utdrag

Vuokralaisneuvottelukunta

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Bilaga 1

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Förslagstext

Bilaga 1

## För kännedom

Asuntolautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.10.2011 § 891

Pöydälle 3.10.2011

HEL 2011-000473 T 00 00 02

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä asian liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin tarkistetun vuokralaisdemokratiasäännön.

Hyväksyessään ehdotuksen kaupunginvaltuusto samalla päättää, että tarkempia ohjeita säännön soveltamisesta antaa kaupunginhallitus ja käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö. Kaupunginvaltuusto päättäneen, että vuoden 2011 asukkaiden kokous henkilövalintoinen sekä vuoden 2011 talotoimikuntien ja vuokralaistoimikuntien järjestäytymiskokoukset henkilövalintoinen voidaan järjestää kaupunginhallituksen 2005 hyväksymien soveltamisohjeiden mukaista aikataulua noudattaen

### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

### Telefon

+358 9 310 1641

### Kontonr

FI0680001200062637

### Telefax

+358 9 655 783

### FO-nummer

0201256-6

### Moms nr

FI02012566



26.10.2011

Kaj/11

(soveltamisohjeen kohta 4.6, yhteishallinnon pysyvät tavoiteajat), mikäli uusia soveltamisohjeita ei ole siihen mennessä annettu.

#### Käsittely

10.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Ojala Outi: Vastaehdotus:

Päätösehdotuksen kohdaksi kolme lisätään seuraava virke:

Lisäksi khs ilmoittaa, että kaupunki tulee asettamaan työryhmän vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeiden kehittämiseksi.

Kannattajat: Moisio Elina

#### 1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Vastaehdotus: Päätösehdotuksen kohdaksi kolme lisätään seuraava virke: Lisäksi khs ilmoittaa, että kaupunki tulee asettamaan työryhmän vuokralaisdemokratiasäännön ja menettelyohjeiden kehittämiseksi.

Jaa-äännet: 8

Juha Hakola, Tarja Kantola, Jan D Oker-Blom, Osku Pajamäki, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Ulla-Marja Urho

Ei-äännet: 5

Kimmo Helistö, Elina Moisio, Outi Ojala, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 2

Jussi Halla-aho, Ville Kopra

03.10.2011 Pöydälle

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Miliza Ryöti, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 25407  
miliza.ryoti(a)hel.fi

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Moms nr**

FI02012566