



29.05.2013

Kaj/4

## § 207

### Ny hyresgästdemokratistadga för Helsingfors stad

HEL 2012-000918 T 00 00 02

#### Beslut

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

#### 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 Sirpa Puhakka understödd av ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning enligt följande:

3 §, ÄNDRING I BÖRJAN: Bostadsnämnden ger ...

#### 9 § Uppgifter

1 punkten, 3 raden, ÄNDRING: ... i andra hand att utse en förtroendevald och en ersättare

3 punkten, 3 raden, ÄNDRING: ... ersättare, två kandidater för val av medlemmar i det eventuella utskottet i styrelsen för områdesbolaget och en kandidat för val av ersättare

#### 13 § Sammansättning och mandatperiod

4 stycket, 4 raden: Om ordföranden är permanent förhindrad ersätts han fram till följande boendestämman av vice ordföranden, och denne ersätts som kommittémedlem av den ersättare som står först i tur.

#### 25 § Uppgifter

6 punkten, s. 7, ÄNDRING: ... att i prioritetsordning bland fyra kandidater som föreslagits av boendestämmorna (hälften män och hälften kvinnor) föreslå två kandidater för val av medlemmar i styrelsen för områdesbolaget, dessutom en kandidat för val av ersättare

9 punkten, s. 7, ÄNDRING: ... att i prioritetsordning bland fyra kandidater som föreslagits av boendestämmorna (hälften män och



hälften kvinnor) föreslå två kandidater för val av medlemmar i utskottet i styrelsen för områdesbolaget, dessutom en kandidat för val av ersättare, om styrelsen för områdesbolaget beslutar tillsätta ett utskott

### 33 § Uppgifter

6 punkten, s. 9, ÄNDRING: ... att i prioritetsordning bland fyra kandidater som föreslagits av hyresgästkommittéerna (hälften män och hälften kvinnor) föreslå två kandidater för val av medlemmar i styrelsen för fastighetsbolaget, dessutom en kandidat för val av ersättare

### 45 § Allmänna principer

1 stycket, 2 raden, TILLÄGG: för mötesarvoden till ordföranden, sekreteraren och medlemmarna i ...

s. 12, sista strecksatsen, 2 raden, TILLÄGG: ... arvoden till ordförandena, sekreterarna och medlemmarna i ...

Redogörelsen befanns vara riktig.

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

### 1 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Ärendet återremitteras för ny beredning i enlighet med förslaget i stadsstyrelsen:

3 §, ÄNDRING I BÖRJAN: Bostadsnämnden ger ...

### 9 § Uppgifter

1 punkten, 3 raden, ÄNDRING: ... i andra hand att utse en förtroendevald och en ersättare

3 punkten, 3 raden, ÄNDRING: ... ersättare, två kandidater för val av medlemmar i det eventuella utskottet i styrelsen för områdesbolaget och en kandidat för val av ersättare

### 13 § Sammansättning och mandatperiod

4 stycket, 4 raden: Om ordföranden är permanent förhindrad ersätts han fram till följande boendestämma av vice ordföranden, och denne ersätts som kommittémedlem av den ersättare som står först i tur.

### 25 § Uppgifter

6 punkten, s. 7, ÄNDRING: ... att i prioritetsordning bland fyra kandidater som föreslagits av boendestämmorna (hälften män och hälften kvinnor) föreslå två kandidater för val av medlemmar i styrelsen för områdesbolaget, dessutom en kandidat för val av ersättare

9 punkten, s. 7, ÄNDRING: ... att i prioritetsordning bland fyra kandidater som föreslagits av boendestämmorna (hälften män och hälften kvinnor) föreslå två kandidater för val av medlemmar i utskottet i styrelsen för områdesbolaget, dessutom en kandidat för val av



ersättare, om styrelsen för områdesbolaget beslutar tillsätta ett utskott  
33 § Uppgifter  
6 punkten, s. 9, ÄNDRING: ... att i prioritetsordning bland fyra kandidater som föreslagits av hyresgästkommittéerna (hälften män och hälften kvinnor) föreslå två kandidater för val av medlemmar i styrelsen för fastighetsbolaget, dessutom en kandidat för val av ersättare  
45 § Allmänna principer  
1 stycket, 2 raden, TILLÄGG: för mötesarvoden till ordföranden, sekreteraren och medlemmarna i ...  
s. 12, sista strecksatsen, 2 raden, TILLÄGG: ... arvoden till ordförandena, sekreterarna och medlemmarna i ...

Ja-röster: 49

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljawaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Juha Hakola, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Helena Kantola, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Timo Laaninen, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Aura Salla, Lea Saukkonen, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren, Markku Vuorinen

Nej-röster: 33

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Jessica Karhu, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Harri Lindell, Eija Loukoila, Petra Malin, Silvia Modig, Antti Möller, Laura Nordström, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 3

Otso Kivekäs, Mari Rantanen, Tuomas Tuure

Stadsfullmäktige hade beslutat fortsätta behandlingen av ärendet.

Efter att ordföranden förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Erkki Perälä understödd av ledamoten Pekka Saarnio under diskussionen hade föreslagit att 3 § i förslaget till hyresgästdemokratistadga får lydelsen "Bostadsnämnden ger närmare praktiska anvisningar om hur denna stadga ska tillämpas."



Redogörelsen befanns vara riktig.

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

2 omröstningen

JA-förslag: Stn

NEJ-förslag: 3 § i förslaget till hyresgästdemokratistadga får lydelsen "Bostadsnämnden ger närmare praktiska anvisningar om hur denna stadga ska tillämpas."

Ja-röster: 43

Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Matti Enroth, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Ville Jalovaara, Arja Karhuvaara, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Harri Lindell, Päivi Lipponen, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Seija Muurinen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Matti Niiranen, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Jaana Pelkonen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Aura Salla, Lea Saukkonen, Tomi Sevander, Päivi Storgård, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Kaarin Taipale, Astrid Thors, Ulla-Marja Urho, Mirka Vainikka, Thomas Wallgren

Nej-röster: 40

Outi Alanko-Kahiluoto, Paavo Arhinmäki, Mika Ebeling, Yrjö Hakanen, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nina Huru, Sirkku Ingervo, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Jessica Karhu, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Timo Laaninen, Eija Loukoila, Petra Malin, Silvia Modig, Elina Moisio, Sari Mäkimattila, Antti Möller, Laura Nordström, Hannu Oskala, Tom Packalén, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Mika Raatikainen, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki

Frånvarande: 2

Mari Rantanen, Tuomas Tuure

Stadsfullmäktige hade godkänt stadsstyrelsens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi



29.05.2013

Kaj/4

## Bilagor

- 1 Hyresgästdemokratistadga
- 2 Työryhmän raportti 31.12.2012
- 3 Voimassa oleva vuokralaisdemokratiasääntö 26.10.2011
- 4 Vuokralaisdemokratiasääntöön lausuntojen jälkeen tehdyt muutokset
- 5 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 22.3.2013
- 6 Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry:n lausunto 27.3.2013
- 7 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 28.2.2013
- 8 Sääntötoimikunnan lausunto 7.2.2013
- 9 Äänestyslistat

## Utdrag

### Utdrag

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin Vuokra-  
asukkaiden yhdistys ry

Helsingin kaupungin asunnot Oy

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Beslutsförslag

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

## Sammandrag

Hyresgästdemokratistadgan baserar sig på lagen om samförvaltning i hyreshus (nedan samförvaltningslagen), vilken tillämpas på alla hyreshus med aravabegränsning och likaså på hyreshus med räntestödslån byggda efter 1.1.2002. Samförvaltningslagen ska också tillämpas på objekt med en aravabegränsning förlängd med tio år och kan dessutom i tillämpliga delar iaktas i fråga om andra bostäder om ägaren så beslutar.

De bestämmelser i aktiebolagslagen som gäller beslutsfattande i bolag och styrelsens ansvar för bolagets verksamhet måste beaktas när en hyresgästdemokratistadga ska godkännas, vilket innebär vissa begränsningar i fråga om hur samförvaltningen ska organiseras.

Samförvaltningslagen har följts inom Helsingfors stadskoncern med benämningen hyresgästdemokrati utifrån den hyresgästdemokratistadga fastställd av stadsfullmäktige som gällt för tillfället. Hyresgästdemokratistadgan iaktas i sin helhet i fråga om hyreshus ägda av Helsingfors stads bostäder Ab (Heka) och i tillämpliga delar i fråga om Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot bostäder, Kiinteistö-oy Ruskeapuistos aravahyreshus och Keskinäinen



29.05.2013

Kaj/4

kiinteistösaakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnos bostäder så länge det finns räntestödslån.

## Föredraganden

Fusion av stadens aravafastighetsbolag och därav föranledda ändringar i hyresgästdemokratistadgan

Stadsfullmäktige fattade 20.10.2010 ett beslut som ledde till att stadens aravafastighetsbolag fusionerades till Helsingfors stads bostäder Ab och till att det i stället bildades tjugoen lokala disponent- och underhållsbolag (områdesbolag).

Stadsdirektören tillsatte 10.11.2010 med anledning av stadsstyrelsens verkställighetsbeslut 25.10.2010 en fusionsarbetsgrupp och som arbetsgrupp under denna bl.a. en arbetsgrupp för hyresgästdemokrati med uppgift att utreda vilka ändringar som fusionen av aravafastighetsbolagen krävde i hyresgästdemokratistadgan och i anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas.

Stadsfullmäktige godkände ny hyresgästdemokratistadga 26.10.2011. Ändringarna baserade sig på ett förslag från arbetsgruppen för hyresgästdemokrati och utlåtanden om förslaget och hade att göra med hur hyresgästrepresentationen skulle organiseras i verksamheten i Helsingfors stads bostäder Ab och de tjugoen områdesbolagen i Helsingfors stads bostäder Ab:s ägo. Bestämmelser om hyresgästrepresentationen i Helsingfors stads bostäder Ab infördes i hyresgästdemokratistadgan i enlighet med samförvaltningslagen. Dessutom bibehölls hyresgästrepresentationen på områdesnivå, i områdesbolag, och ordet fastighetsbolag såsom det användes i den gamla hyresgästdemokratistadgan ersattes med ordet områdesbolag. Enskilda bestämmelser ändrades också.

## Ny arbetsgrupp för hyresgästdemokrati

Stadsfullmäktige godkände 26.10.2011 följande hemställningskläm i samband med de minimiändringar som fusionen av fastighetsbolagen krävde i hyresgästdemokratistadgan. "Stadsfullmäktige ger dessutom en uppmaning om att det ska tillsättas en arbetsgrupp för vidareutveckling av hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas."

Stadsdirektören tillsatte 14.3.2012 i enlighet med hemställningsklämmen en arbetsgrupp kallad arbetsgruppen för hyresgästdemokrati och gav den till uppgift att kartlägga behovet av en reviderad hyresgästdemokratistadga och att utarbeta ett förslag till ny stadga och nya anvisningar om hur stadgan ska tillämpas. Stadgan och anvisningarna baserar sig på samförvaltningslagen (649/1990).



Arbetsgruppen bestod av tjänsteinnehavare, av företrädare för Helsingfors stads bostäder Ab och områdesbolagen bildade av Helsingfors stads bostäder Ab och av sammanlagt fyra boendemedlemmar i hyresgästkommissionen för Helsingfors stads bostäder Ab och hyresgästkommittén för Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot.

#### Hur arbetsgruppen arbetade

Arbetsgruppen behandlade frågan om ändringar i hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas genom att kartlägga ändringsbehovet hos dem som är med i verksamheten kring hyresgästdemokratin (företrädarna för bolagen, de boende), genom att beträffande de andra aktörer som omfattas av samförvaltningslagen klargöra deras organisation vare sig den baserar sig på lagen eller är av motsvarande typ och genom att föra en omfattande och konstruktiv diskussion utifrån den gällande stadgan och de gällande tillämpningsanvisningarna.

Arbetsgruppen bad de nedanstående meddela hurdan deras behov är i fråga om revidering av hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas och hurdan praxis de anser vara god i den dagliga verksamheten kring hyresgästdemokratin.

- Hyresgästkommissionen för Helsingfors stads bostäder Ab
- Hyresgästkommittén för Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot
- Hyresgästdemokratiorganen för Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot
- Hyresgästdemokratiorganen för Kiinteistö-oy Ruskeapuisto
- Helsingfors stads bostäder Ab
- Mötet för verkställande direktörerna för områdesbolagen bildade av Helsingfors stads bostäder Ab
- Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot
- Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot
- Kiinteistö-oy Ruskeapuisto, numera Fastighets Ab Brunakärrbostäder

Arbetsgruppen fick svar från Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot, hyresgästkommittén för Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Helsingin Korkotukiasunnot, Helsingfors stads bostäder Ab och mötet för verkställande direktörerna för områdesbolagen bildade av Helsingfors stads bostäder Ab. Dessutom lämnade vissa hyresgästkommittéer för områdesbolag bildade av Helsingfors stads bostäder Ab liksom också enskilda boende skrivelser om behovet av en reviderad hyresgästdemokratistadga och om god praxis.



Svaren ingår som bilaga i rapporten från arbetsgruppen, vilken utgör bilaga till detta ärende på föredragningslistan.

#### Behov av ändringar i hyresgästdemokratistadgan och bakgrund till förslaget från arbetsgruppen

Största delen av de ändringsförslag som lämnades till arbetsgruppen kom från boende i Helsingfors stads bostäder Ab:s hus och företrädare för områdesbolag bildade av Helsingfors stads bostäder Ab. Hyresgästdemokratin har en starkare ställning i dessa bolags praktiska verksamhet än i verksamheten i de andra fastighetsbolag inom Helsingfors stadskoncern som tillämpar samförvaltningslagen och hyresgästdemokratistadgan. De karakteristiska dragen i Helsingfors stads bostäder Ab:s och områdesbolagens förhållanden blir följaktligen betonade i svaren. Arbetsgruppens förslag till ny hyresgästdemokratistadga baserar sig i stor utsträckning på Helsingfors stads bostäder Ab:s och områdesbolagens struktur. De andra fastighetsbolag som tillämpar hyresgästdemokrati ska enligt förslaget iakttä hyresgästdemokratistadgan i tillämpliga delar och utifrån sin egen organisationsstruktur för bolaget och hyresgästdemokratin.

Enligt ändringsförslagen förekommer det brister i den nuvarande verksamheten kring hyresgästdemokratin när det gäller att följa andan och nå målet i samförvaltningslagen. Lagens anda, med vilken avses att boendedemokrati ska främjas i samarbete med ägaren, får enligt ställningstagandena inte tillräckligt mycket stöd genom den gällande hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas. Något som särskilt önskas är att informationsutbytet och den aktiva kommunikationen ska öka mellan hyresgästdemokratiorganen och mellan dem och områdesbolaget och fastighetsbolaget, att hyresgästdemokratiorganen och bestämmelserna om dem ska ingå i hyresgästdemokratistadgan på ett tydligare och mer omfattande sätt och att boendestämmornas och gårdskommittéernas roll ska lyftas fram.

De revideringsförslag som kom till arbetsgruppen och synpunkterna framförda av medlemmar i denna visar främst att hyresgästdemokratiaktörerna utöver bestämmelserna i hyresgästdemokratistadgan önskar och behöver mer ingående bestämmelser för och en klarare styrning i praktiska situationer som de möter. En gemensam, enhetlig och fungerande praxis för alla hyreshus önskas särskilt. Detta gäller i synnerhet ställningstagandena från de hyresgästdemokratiaktörer som har att göra med Helsingfors stads bostäder Ab och områdesbolagen. Beträffande anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas är utgångspunkten att det behövs anvisningar av den nuvarande typen också i fortsättningen.





För jämförelsens skull satte sig arbetsgruppen in i hyresgästdemokratistystemen hos andra ägarorganisationer som omfattas av samförvaltningslagen. Systemen beskrivs i en bilaga till betänkandet.

Arbetsgruppen gav sitt betänkande 31.12.2012. Betänkandet är enhälligt.

#### Utlåtanden

Utlåtanden om rapporten från arbetsgruppen och om dess förslag till hyresgästdemokratistadga begärdes från hyresgästkommissionen, Helsingfors stads bostäder Ab och bostadsnämnden. Utlåtandena från hyresgästkommissionen och Helsingfors stads bostäder Ab är daterade 22.3.2013 respektive 28.2.2013 och utgör bilagor till detta ärende på föredragningslistan. Utlåtandet från bostadsnämnden är daterat 28.2.2013 och ingår i beslutshistorien för detta ärende. Stadgekommittén behandlade också rapporten från arbetsgruppen och gav utlåtande om den. Dessutom gav Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry utlåtande om rapporten. Utlåtandet är daterat 27.3.2013.

De ändrings- och tilläggförslag i utlåtandena som ansågs vara motiverade är beaktade i bestämmelserna i fråga i förslaget till hyresgästdemokratistadga.

#### Hyresgästkommissionen och Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry

Hyresgästkommissionen gav ett ingående och detaljerat utlåtande om förslaget till hyresgästdemokratistadga. Den och Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry anser allmänt taget att arbetsgruppens förslag inskränker de boendes deltaganderätt. Det är enligt utlåtandena en brist att förslaget inte innehåller anvisningar om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. Föreningen anser att anvisningarna borde ha utarbetats före godkännandeprocessen för stadgan.

Enligt utlåtandena inskränks hyresgästdemokratin särskilt när det gäller den föreslagna rätten för företrädare för bolagen att delta i hyresgästdemokratiorganens möten, de föreslagna kandidatlistorna för val av boendemedlemmar i styrelserna och förslaget att Helsingfors stads bostäder Ab ska ge praktiska anvisningar om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry föreslår också att sammansättningen i styrelserna för Helsingfors stads bostäder Ab och områdesbolagen ska justeras.



29.05.2013

Kaj/4

Utlåtandena beaktades i möjligaste mån, på ett sådant sätt att förslaget inte förändrades vad helheten och de främsta karakteristiska dragen beträffar. De utgör bilagorna 5 och 6.

#### Helsingfors stads bostäder Ab

Helsingfors stads bostäder Ab anser den föreslagna kandidatuppställningen för val av företrädare för de boende vara ändamålsenlig. Bolaget anser också det vara viktigt att de lokala arbetsplatskommittéernas roll blir klarare utifrån bestämmelserna i aktiebolagslagen. Dessutom understöder bolaget förslaget att mandatperioderna för hyresgästorganen och styrelserna ska förenhetligas och förlängas. Utlåtandet utgör bilaga 7.

#### Bostadsnämnden

Bostadsnämnden skulle gärna ha sett att flerstegsorganisationen för hyresgästdemokrati hade blivit lättare, men arbetsgruppen kunde inte enas om saken. Nämnden betonar informationstekniken som ett redskap som kan ge hyresgästerna bättre möjligheter till medverkan och inflytande. Den önskar en sådan ändring i förslaget att närmare anvisningar om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas ges av bostadsnämnden och praktiska anvisningar av fastighetsbolaget. Utlåtandet ingår i beslutshistorien.

#### Stadgekommittén

Stadgekommittén gav 7.2.2013 utlåtande om förslaget till hyresgästdemokratistadga. Stadgan fick med anledning av utlåtandet ett tillägg som har att göra med delgivning av protokollen från gårdskommittéernas möten. Enligt tillägget ska protokollen för att de boendes rätt till information ska vara tryggad hållas framlagda eller skriftligt delges de boende på något annat sätt. Behandlingen i stadgekommittén ledde dessutom till att några ändringar av teknisk natur gjordes i förslaget till hyresgästdemokratistadga. Ändringarna påverkade inte innehållet. Utlåtandet utgör bilaga 8.

#### De största föreslagna ändringarna i hyresgästdemokratistadgan

De största ändringar i hyresgästdemokratistadgan som arbetsgruppen föreslår beskrivs nedan. Motiveringen till ändringarna framgår närmare av rapporten från arbetsgruppen. Rapporten utgör bilaga till detta ärende på föredragningslistan.

De ändringar som baserar sig på utlåtandena framgår av bilaga 4.

#### Bestämmelserna om hyresgästdemokrati; struktur, innehåll och redskap



Arbetsgruppen behandlade frågan om en ändamålsenlig struktur för bestämmelserna om hyresgästdemokrati inom Helsingfors stadskoncern, likaså frågan om innehållet. De gällande bestämmelserna och anvisningarna är fördelade på två dokument: hyresgästdemokratistadgan, vilken är godkänd av stadsfullmäktige, och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas, vilka är godkända av stadsstyrelsen. Dessutom är det angivet i den gällande hyresgästdemokratistadgan att fastighetsbolaget, dvs. det bolag som äger hyreshusen, ger praktiska anvisningar om hur stadgan ska tillämpas.

Arbetsgruppen framhåller att det beslutats att förslag som gäller hyresgästdemokratistadgan ska föreläggas stadsfullmäktige på grund av stadgans principiella natur. De flesta andra städer har en annan praxis. Utgångspunkten är att stadgan ska omfatta bara principiellt viktiga riktlinjer och sådant som tål tidens gång och förändringar inom verksamhetsområdet. Till de principiellt viktiga riktlinjerna hör strukturen inklusive organ i hyresgästdemokratiorganisationen för Helsingfors stadskoncern och uppgifterna för organen.

Avsikten är att hyresgästdemokratistadgan ändå ensam och i sig själv ska bilda en ändamålsenlig bestämmelsehelhet som ger en så heltäckande och klar bild av hyresgästdemokratiorganens verksamhet som möjligt. Arbetsgruppen finner det därför inte lämpligt att exempelvis bestämmelserna om sammankallande av organ och om protokoll stryks i stadgan trots att det inte i sig kan anses vara fråga om principiellt viktiga riktlinjer. Dessa bestämmelser tål tidens gång och förändringar inom verksamhetsområdet och behöver knappast ändras alltför snart. Arbetsgruppen har i sitt förslag några nya principiella bestämmelser, bl.a. om jäv och behörighet hos övervakare utsedda av de boende.

Anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas måste vid behov snabbt kunna anpassas till en ändrad praxis. Det är naturligt att fastighetsbolaget har till uppgift att ge anvisningarna eftersom dessa får anses vara operativa och eftersom bolaget lätt kan reagera på förändringar i omvärlden och på nya praktiska behov som uppstår.

Helsingfors stads bostäder Ab är i sin roll som ägare till alla aravahyreshus en viktig part när det gäller samförvaltningen för hyresbostäder och samtidigt en klar gemensam samlande faktor också när det gäller att skapa en god enhetlig praxis för hyresgästdemokratin. Bolaget har genom områdesbolagen bra insikt i den praktiska verksamheten kring hyresgästdemokratin och i sådant som har att göra med att tillämpa och tolka hyresgästdemokratistadgan, i enlighet med vilken samförvaltningen organiseras.



Helsingfors stads bostäder Ab är ett av de fastighetsbolag som avses i hyresgästdemokratistadgan. Bolaget började inte utarbeta praktiska anvisningar år 2012, som är dess första verksamhetsår, eftersom en god praxis för verksamheten kring hyresgästdemokratin först nu håller på och utformas för den nya strukturen i hyreshusbolagen. Med tanke på att Helsingfors stads bostäder Ab är den största aktören inom Helsingfors stads koncern när det gäller hyresgästdemokrati är det naturligt att bolaget utifrån sin egen verksamhet kring hyresgästdemokratin och utifrån en god enhetlig praxis som utvecklats utarbetar anvisningar som motsvarar de nuvarande anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. De andra fastighetsbolag som tillämpar hyresgästdemokratistadgan (se rapporten, punkt 2.1) kan sedan också följa anvisningarna utifrån stadens ägarstyrning i bolagen. Det primära syftet med god praxis är att säkra att alla fastighetsbolag (och områdesbolagen bildade av Helsingfors stads bostäder Ab) i framtiden följer samma goda praxis och samma goda förfaringssätt i sin verksamhet kring hyresgästdemokratin. Det är viktigt att alla boende behandlas lika oberoende av bostadsområde. Det är också viktigt att de praktiska anvisningar som ges av fastighetsbolaget är lätta att ändra och fortlöpande kan kompletteras när omvärlden förändras och att de boende får vara med och utarbeta anvisningarna.

Arbetsgruppen utarbetade utifrån det ovanstående ett förslag till ny hyresgästdemokratistadga. Den föreslagna stadgan utgör bilaga 1 till detta ärende på föredragningslistan.

Med tanke på att en enhetlig god praxis och enhetliga goda förfaringssätt först nu håller på och tar form i Helsingfors stads bostäder Ab ansåg arbetsgruppen det inte vara motiverat att i detta sammanhang komma med ett förslag om ändring av anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas. Arbetsgruppen föreslår i stället att den bestämmelse i den gällande hyresgästdemokratistadgan enligt vilken stadsstyrelsen ger närmare anvisningar om hur stadgan ska tillämpas inte ska ingå i den nya stadgan utan att där bara ska anges att fastighetsbolaget ger praktiska anvisningar om tillämpningen. Det föreslagna motsvarar den praxis som andra städer följer. Dessutom kan stadsstyrelsens koncernsektion vid behov utöva ägarstyrning för stadens räkning genom anvisningar för bolagsstämman.

#### Förslaget i huvuddrag

Val av boendemedlemmar i styrelsen för fastighetsbolaget och styrelserna för områdesbolagen



Arbetsgruppen föreslår att de punkter i förslaget till hyresgästdemokratistadga som gäller uppgiften att utse kandidater för val av boendemedlemmar i styrelsen för fastighetsbolaget respektive styrelserna för områdesbolagen (5 och 6 punkten i 25 §/Uppgifter i 4 kap./Hyresgästkommitté) ska ändras så att hyresgästkommittén i prioritetsordning föreslår fyra kandidater för val av boendemedlemmar i styrelsen för områdesbolaget, dessutom två kandidater för val av ersättare för medlemmarna. Arbetsgruppen föreslår också att hyresgästkommissionen i prioritetsordning ska föreslå fyra kandidater för val av boendemedlemmar i styrelsen för fastighetsbolaget, dessutom två kandidater för val av ersättare för medlemmarna. Utgångspunkten är att fastighetsbolagets eller områdesbolagets bolagsstämma efter att förslaget om boendemedlemmar blivit framfört utser ett behövt och ändamålsenligt antal boendemedlemmar i bolagsstyrelsen och då följer prioritetsordningen.

Enligt den gällande hyresgästdemokratistadgan ska det föreslås två medlemmar och en ersättare. Det anses vara motiverat att fler kandidater för val av boendemedlemmar utses eftersom boendestämmor och andra möten för hyresgästdemokratiorgan då inte behöver sammankallas när enda anledningen är att en ny kandidat måste utses under organets mandatperiod. Ändringen gör det lättare att reagera när en styrelsemedlem ska flytta, visar sig vara jävig eller på grund av behörighetsvillkoren i aktiebolagslagen annars måste avgå under mandatperioden.

Hyresgästkommissionen tar i sitt utlåtande upp frågan om ändring av praxis för hur boendemedlemmar ska utses. Den anser att anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas bör omfatta en sådan anvisning för boendestämmorna att de som utses till kandidater i förväg skriftligt ska ge sitt samtycke och en försäkran om ojävighet och behörighet i enlighet med aktiebolagslagen. Praxis för hur boendemedlemmar ska utses behöver då inte ändras.

Avsikten med arbetsgruppens förslag till ändringar i praxis för hur boendemedlemmar ska utses är att hyresgästdemokratistadgan bättre ska tillgodose kraven i samförvaltningslagen och aktiebolagslagen. Enligt förslaget ska prioritetsordningen när det gäller att utse kandidater för val av boendemedlemmar förbli oförändrad, m.a.o. är det inte fråga om ett annorlunda sätt att utse styrelsemedlemmar.

Helsingfors stads bostäder Ab understöder i sitt utlåtande arbetsgruppens förslag om hur kandidater ska utses för val av boendemedlemmar i styrelserna.

Klarare roll och ny benämning för arbetsplatskommittéerna med anknytning till områdesbolagen



Arbetsplatskommittéernas roll föreslås bli preciserad och benämningen ändrad till utskott i styrelsen för områdesbolaget (3 punkten i 9 §/Uppgifter i 2 kap./Boendestämman och 9 punkten i 25 §/Uppgifter i 4 kap./Hyresgästkommitté). Det är tänkt att utskottet ska vara ett organ som stöder arbetet och bereder beslutsfattandet för områdesbolagets verkställande direktör och styrelse.

Förslaget baserar sig på aktiebolagslagstiftningen. Vad aktiebolagslagen beträffar är styrelsen och ledningen ansvariga för bolagets verksamhet. Detta betyder inte bara att styrelsen kan besluta att ett utskott ska tillsättas utan också att bestämmelser om tillsättandet och uppgifterna inte bör ingå i hyresgästdemokratistadgan. Utskottet har ingen förvärvsfullmakt och fattar inga slutgiltiga beslut för bolagets räkning utan bereder vid behov förvärv och entreprenader och dessutom andra ärenden på begäran av styrelsen eller verkställande direktören i enskilda fall, inom gränserna för den fullmakt och den behörighet som baserar sig på aktiebolagslagen och bolagsordningen. Det är styrelsen och ledningen som sedan fattar besluten.

Arbetsgruppen anser att styrelsen för ett områdesbolag kan inrätta ett utskott. Utgångspunkten är att också utskottet ska ha till uppgift att bereda förvärv och entreprenader för behandling, dessutom andra ärenden som bestäms av styrelsen.

Befogenheterna för verkställande direktörerna för områdesbolagen bildade av Helsingfors stads bostäder Ab bestäms genom prokurafullmakter givna av Helsingfors stads bostäder Ab. Arbetsgruppen föreslår att Helsingfors stads bostäder Ab ska ge områdesbolagen anvisningar om hur förvärvsfullmakterna ska användas utifrån aktiebolagslagen och om utskottets roll i fråga om förvärvsbeslut.

Arbetsgruppen föreslår att boendemedlemmarna i utskottet ska utses på det sättet att styrelsen för områdesbolaget när den beslutar tillsätta utskottet utser två boendemedlemmar bland de fyra kandidater som föreslagits av hyresgästkommittén, i enlighet med prioritetsordningen. Motiveringen för den föreslagna ändringen är desamma som i fråga om kandidaterna för val av boendemedlemmar i styrelsen för områdesbolaget och styrelsen för fastighetsbolaget.

Också Helsingfors stads bostäder Ab anser i sitt utlåtande det vara nödvändigt att arbetsplatskommittéernas roll och uppgifter blir klarare. Bolaget framhåller att arbetsplatskommittéerna inte är organ som ska finnas enligt hyresgästdemokratistadgan eller samförvaltningslagen. Det enda som är föreskrivet i hyresgästdemokratistadgan är hur kandidater för val av boendemedlemmar i kommittéerna ska utses. I



övrigt innehåller utlåtandena inga synpunkter på de förändringar i kommittéernas roll som föreslås av arbetsgruppen.

Hyresgästdemokratiorgan; struktur, arbetsutskottets sammansättning och uppgifter

Enligt samförvaltningslagen är boendestämman det enda obligatoriska hyresgästdemokratiorganet. Ett schema över de organ som ingår i hyresgästdemokratistadgan, boendemedlemmarna i organen för områdesbolagen och fastighetsbolaget och övervakarna för ekonomi och förvaltning utgör bilaga 4 till rapporten från arbetsgruppen.

En av de största föreslagna strukturändringarna i fråga om hyresgästdemokratiorganen har att göra med det eventuella arbetsutskottet i hyresgästkommissionen. Arbetsgruppen föreslår att klara bestämmelser om utskottet, närmare bestämt om sammansättning, uppgifter, sammankallande och protokoll, ska ingå i hyresgästdemokratistadgan (36 § i 5 kap./Hyresgästkommission) och motiverar detta med att motsvarande bestämmelser finns för de andra hyresgästdemokratiorganen.

Mandatperiod för hyresgästdemokratiorganen, bolagsstyrelserna och utskotten i styrelserna för områdesbolagen

För att hyresgästdemokratiorganens arbetsmängd ska minska och funktionerna rationaliseras föreslår arbetsgruppen att mandatperioden för organen (gårdskommittéerna, hyresgästkommittéerna och hyresgästkommissionen) ska förbli två år och synkroniseras både med mandatperioden för styrelserna för fastighetsbolagen och områdesbolagen och med mandatperioden för stadsstyrelsen (13, 21 och 29 § i hyresgästdemokratistadgan).

För att det ovanstående ska bli verklighet måste beslut fattas om ändringar i fastighetsbolagens och områdesbolagens bolagsordningar vid de ordinarie bolagsstämmorna våren 2015. Beträffande synkronisering av mandatperioden på två år för hyresgästdemokratiorganen med mandatperioden för stadsstyrelsen föreslår arbetsgruppen att det vid boendestämmorna hösten 2013 ska beslutas att mandatperioden för hyresgästdemokratiorganen undantagsvis är ett år och att det samtidigt ska utses medlemmar i organen för bara ett år. Fr.o.m. boendestämmorna hösten 2014 är det sedan för en mandatperiod på två år som det utses medlemmar i hyresgästdemokratiorganen, kandidater för val av boendemedlemmar i bolagsstyrelserna och övervakare för ekonomi och förvaltning.

Helsingfors stads bostäder Ab understöder i sitt utlåtande förslaget om enhetliga mandatperioder.

Övervakning av ekonomi och förvaltning



Arbetsgruppen ansåg det vara nödvändigt att förtydliga och föra samman bestämmelserna om övervakare för ekonomi och förvaltning (6 kap. i förslaget till hyresgästdemokratistadga). Bestämmelser om övervakare finns nu i både samförvaltningslagen, hyresgästdemokratistadgan och anvisningarna om hur stadgan ska tillämpas.

Benämningen övervakare för ekonomi och förvaltning föreslås för övervakarna, och benämningen gemensam övervakare föreslås bli slopad. Med tanke på att övervakningsobjektet varierar bör det alltid nämnas om övervakaren är övervakare för ett områdesbolags, ett fastighetsbolags eller en hyresbestämmingsenhets ekonomi och förvaltning. Hyresgästdemokratistadgan föreslås få ett separat kapitel om övervakning av ekonomi och förvaltning, och kapitlet föreslås få bestämmelser om övervakare på olika nivåer, övervakningsobjekt, rapporteringsskyldighet, mandatperiod, jäv och behörighet.

#### Hyresgästdemokratiorgan; sammansättning, uppgifter och sammankallande

Ordningsföljden för paragraferna ändras på så sätt i kapitlet om boendestämman att den blir densamma som i kapitlen om de andra hyresgästdemokratiorganen. Bestämmelsen om förbud mot ombud vid boendestämman preciseras så att den gäller bara de boende och inte direkta innehavare av affärs- eller kontorslokaler.

Arbetsgruppen föreslår att val av vice ordförande i gårdskommittéerna ska fogas till uppgifterna för boendestämmorna. Enligt den gällande hyresgästdemokratistadgan utser gårdskommittéerna vice ordförande inom sig. Ändringsförslaget motiveras med att det är tänkt att boendestämmorna ska få en större roll och mer beslutanderätt och att en extra boendestämma inte ska behöva sammankallas enbart för val av ny ordförande i en gårdskommitté, m.a.o. att arbetsmängden ska minska. Arbetsgruppen föreslår med hänvisning till förslaget att boendestämmorna ska utse en till fem medlemmar i gårdskommittéerna i stället för två till sex.

Det exakta antalet kandidater som boendestämmorna ska utse för val av boendemedlemmar i styrelsen för fastighetsbolaget eller styrelsen för områdesbolaget föreslås bli infört i hyresgästdemokratistadgan för att oklarheter ska undvikas.

Arbetsgruppen föreslår preciserande och förtydligande ändringar i uppgifterna för gårdskommittéerna och i valet av ersättare. Vad paragrafen om gårdskommittéernas möten beträffar föreslås bara preciserande ändringar. Arbetsgruppen föreslår att gårdskommittéerna ska ha en ordförande, en vice ordförande och en till fem medlemmar och att dessa ska utses direkt av boendestämman. Detta innebär att gårdskommittéerna bara behöver utse sekreterare inom sig.





Arbetsgruppen föreslår vidare att hyresgästdemokratistadgan ska få en bestämmelse enligt vilken ordföranden i en gårdskommitté om han är permanent förhindrad ersätts av vice ordföranden utsedd av boendestämman.

Arbetsgruppen föreslår att de uppgifter som gårdskommittéerna har på basis av samförvaltningslagen och den gällande hyresgästdemokratistadgan ska förtydligas och preciseras. Den föreslår också att punkten "att utse en företrädare för de boende i en kommitté som planerar ombyggnad i hus inom hyresbestämningseenheten, i en arbetsplatskommitté eller i en liknande kommitté" i förteckningen över uppgifterna för gårdskommittéerna (7 punkten i den gällande hyresgästdemokratistadgan) ska ändras till "att utse en företrädare för de boende när stora reparationer i hus inom hyresbestämningseenheten planeras och utförs" (6 punkten i förslaget). Motiveringen är att det har visat sig vara mycket viktigt att en företrädare för de boende är närvarande när olika slags stora reparationer planeras och utförs.

Arbetsgruppen föreslår att gårdskommittéernas nuvarande uppgift "att ge utlåtande till hyresgästkommittén om innehållet i ordningsstadgarna för fastighetsbolaget" ska ändras till "att delta i beredningen av ordningsstadgar för hyresbestämningseenheten med anknytning till ordningsstadgarna för fastighetsbolaget och att ge utlåtanden till områdesbolaget om dessa".

För att gårdskommittéernas rätt till information ska stärkas föreslår arbetsgruppen ett separat kapitel med bestämmelser om rätt till information och informationsskyldighet.

Arbetsgruppen föreslår inte att möjligheten till ett arbetsutskott i en hyresgästkommitté ska ingå i hyresgästdemokratistadgan men föreslår att 8 kap. (Allmänna principer för bildande av organ, för arvoden och för kostnadsersättning) ska ha en bestämmelse om att fastighetsbolaget fastställer allmänna principer för bildande av andra hyresgästdemokratiorgan än sådana som ingår i hyresgästdemokratistadgan, för arvoden till ordförandena och medlemmarna i organen och för ersättande av kostnader orsakade av organens verksamhet.

När det gäller ordningsstadgar för fastighetsbolagen föreslår arbetsgruppen att utgångspunkten ska vara att ordningsstadgar utarbetas endast för fastighetsbolaget i sin helhet för att samma stadgar ska kunna omfatta alla hyresgäster i fastighetsbolagets hus. Utlåtande om stadgarna ska begäras hos hyresgästkommissionen.

Innehållet i kapitlet om hyresgästkommissionen föreslås huvudsakligen förbli oförändrat, men särskilt uppgifterna för kommissionen föreslås bli



preciserade och förtydligade. Det eventuella arbetsutskottet i hyresgästkommissionen föreslås få en separat paragraf med bestämmelser om sammansättning, uppgifter och mötesparaxis. Motiveringen för detta är i enlighet med arbetsgruppens mål att de stegvisa uppgifterna i verksamheten kring hyresgästdemokratin ska göras klarare och entydiga förfaringssätt bestämmas för de olika organen. Bestämmelserna om arbetsutskottet motsvarar bestämmelserna om de andra hyresgästdemokratiorganen vad kallelse till möte och protokoll beträffar.

Arbetsgruppen föreslår att ordningsstadgar ska fastställas endast för fastighetsbolaget i dess helhet och vid behov för hyresbestämningenheter. Hyresgästkommissionen ska då delta i beredningen i fråga om fastighetsbolaget, och gårdskommittén ska delta i beredningen i fråga om hyresbestämningenheter. Arbetsgruppen föreslår vidare att antalet kandidater föreslagna av hyresgästkommissionen ska anges exakt i hyresgästdemokratistadgan, i likhet med vad som föreslås ovan beträffande uppgifterna för boendestämmorna.

Arbetsgruppen föreslår dessutom allmänna stilistiska, grammatikaliska och terminologiska ändringar i kapitlen om boendestämmor, gårdskommittéer, hyresgästkommittéer och hyresgästkommissionen. Ändringarna påverkat inte innehållet i hyresgästdemokratistadgan.

#### Mötesförfarande i praktiken

Hyresgästdemokratiorgan; kallelse till möte och protokoll

Arbetsgruppen föreslår att de paragrafer om kallelse till möte som gäller gårdskommittéerna, hyresgästkommittéerna och hyresgästkommissionen ska förenhetligas och preciseras, likaså paragraferna om protokoll i fråga om alla hyresgästdemokratiorgan. Organens individuella behov är i möjligaste mån beaktade i förslaget när det gäller tidpunkten för utdelning av kallelser och protokoll. Arbetsgruppen föreslår bl.a. att kallelsen ska delas ut minst en vecka före mötet i fråga om alla hyresgästdemokratiorgan utom hyresgästkommissionen och det eventuella arbetsutskottet i denna. Hyresgästkommissionen och arbetsutskottet ska få kallelsen minst tre dagar före mötet om de inte enhälligt har beslutat något annat.

Arbetsgruppen föreslår att den paragraf som gäller ett arbetsutskott i hyresgästkommissionen ska få bestämmelser om kallelser till möte, sättet att dela ut kallelserna, protokoll och undertecknande av protokoll.

Närvaro- och yttranderätt



Arbetsgruppen föreslår att bestämmelserna om närvaro- och yttranderätt i hyresgästdemokratistadgan ska förtydligas och preciseras och att det för varje organ ska finnas en bestämmelse om vilka som har närvaro- och yttranderätt vid organets möten. Målet med detta är särskilt att företrädare för de boende och ägaren ska delta i ärendebehandlingen i enlighet med samförvaltningslagen och samtidigt att direkt informationsutbyte mellan de boende och bolagen ska säkras.

Arbetsgruppen anser att en företrädare för ett områdesbolag i regel bör ha närvarorätt endast vid möten som hålls av hyresgästdemokratiorganen inom områdesbolagets verksamhetsområde och att det är motiverat att en företrädare för fastighetsbolaget såsom företrädare för ägaren har närvarorätt vid alla hyresgästdemokratiorgans möten. På särskild kallelse är företrädare för områdesbolaget och fastighetsbolaget på arbetets vägnar givetvis skyldiga att såsom företrädare för bolaget vara närvarande också vid andra möten.

Den föreslagna hyresgästdemokratistadgan har i enlighet med utlåtandet från hyresgästkommissionen fått bestämmelser om rätt att höra experter.

Arbetsgruppen föreslår med anledning av det ovanstående att 8 kap. (Allmänna principer för bildande av organ, för arvoden och för kostnadsersättning) i hyresgästdemokratistadgan ska ha en bestämmelse om att fastighetsbolaget godkänner principer för arvoden till experter.

Rätt till information och informationsskyldighet  
i verksamheten kring hyresgästdemokratin

Arbetsgruppen föreslår ett nytt separat 7 kap. (Rätt till information och informationsskyldighet) i hyresgästdemokratistadgan. Rätten och skyldigheten föreslås omfatta alla hyresgästdemokratiaktörer, områdesbolag, fastighetsbolag och företrädare för bolag.

Arbetsgruppen framhåller att det är rekommendabelt för flexibilitetens skull att det i de praktiska anvisningarna från fastighetsbolaget preciseras hur rätten till information och informationsskyldigheten ska skötas i praktiken. Det är inte ändamålsenligt att omfattningen på rätten till information slås fast i själva hyresgästdemokratistadgan eftersom flexibilitet i praktiken då inte är möjlig.

Allmänna principer för bildande av organ, för arvoden  
och för kostnadsersättning

För att hyresgästdemokratistadgan ska bli tydligare och enhetligare föreslår arbetsgruppen att bestämmelserna om arvoden och



kostnadsersättning ska samlas i ett separat 8 kap. (Allmänna principer för bildande av organ, för arvoden och för kostnadsersättning, 45 §/Allmänna principer). Praxis för arvoden till övervakare för ekonomi och förvaltning och till förtroendevalda som utsetts i stället för gårdskommittéer föreslås också ingå i paragrafen.

Styrelsen för fastighetsbolaget föreslås få till uppgift att fastställa allmänna principer för arvoden till hyresgästdemokratiorganen (inklusive förtroendevalda) och övervakarna för ekonomi och förvaltning, för ersättande av kostnader orsakade av organens verksamhet och för arvoden till hörda experter.

Arbetsgruppen föreslår att styrelsen för fastighetsbolaget också ska kunna fastställa allmänna principer för bildande av andra hyresgästdemokratiorgan än sådana som ingår i hyresgästdemokratistadgan, för arvoden till ordförandena och medlemmarna i organen och för ersättande av kostnader orsakade av organens verksamhet.

#### Andra observationer i utlåtandena

Hyresgästkommissionen föreslår i sitt utlåtande om arbetsgruppens förslag till hyresgästdemokratistadga vissa ändringar som antingen är tekniska eller gäller framställningssättet. Ändringarna är nu i tillämpliga delar beaktade i förslaget.

#### Uppdatering av anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas, andra fortsatta åtgärder

Hyresgästkommissionen anser att anvisningarna om hur hyresgästdemokratistadgan ska tillämpas också i fortsättningen bör godkännas av stadsstyrelsen. Den anser vidare att företrädare för de boende bör få bereda anvisningarna tillsammans med fastighetsbolaget.

Stadsstyrelsen omfattar åsikten att anvisningarna, som styr den praktiska verksamheten, bör beredas i samråd eftersom det är i enlighet med samförvaltningslagens anda att ägarbolaget och hyresgästdemokratiorganen samverkar under arbetet på dem. Med tanke på behovet av flexibilitet och anvisningarnas praktiska karaktär och i och med att anvisningarna hur som helst ska utarbetas inom de ramar som är angivna i hyresgästdemokratistadgan bör bolaget självt få besluta om fastställandet.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028



29.05.2013

Kaj/4

timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Hyresgästdemokratistadga
- 2 Työryhmän raportti 31.12.2012
- 3 Voimassa oleva vuokralaisdemokratiasääntö 26.10.2011
- 4 Vuokralaisdemokratiasääntöön lausuntojen jälkeen tehdyt muutokset
- 5 Vuokralaisneuvottelukunnan lausunto 22.3.2013
- 6 Helsingin kaupungin vuokra-asukkaiden yhdistys ry:n lausunto 27.3.2013
- 7 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto 28.2.2013
- 8 Sääntötoimikunnan lausunto 7.2.2013

## Utdrag

### Utdrag

Vuokralaisneuvottelukunta

Helsingin kaupungin Vuokra-  
asukkaiden yhdistys ry

Helsingin kaupungin asunnot Oy

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

Förslagstext

Kunnallisvalitus, valtuusto

## För kännedom

Oikeuspalvelut

Kiinteistöjen kehittämissyksikkö

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.05.2013 § 598

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä liitteenä 1 olevan Helsingin kaupungin tarkistetun vuokralaisdemokratiasäännön.

Käsittely

20.05.2013 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Palautusehdotus:

Jussi Halla-aho: Palautetaan valmisteltavaksi siten, että

Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnossa 22.3.2013 tehdyt sisällölliset muutosesitykset huomioidaan.

### Postadress

PB 10  
00099 HELSINGINFORS STAD  
hallintokeskus@hel.fi

### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

### Telefon

+358 9 310 1641

### Telefax

+358 9 655 783

### FO-nummer

0201256-6

### Kontonr

FI0680001200062637

### Moms nr

FI02012566



Kannattajat: Tuuli Kousa

Palautusehdotus:

Sirpa Puhakka: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi huomioiden seuraavat muutosesitykset:

3 § MUUTOS LOPPUUN: ...antaa asuntolautakunta.

9 § Tehtävät

Kohta 1, 3. rivi MUUTOS: ...taikka toissijaisesti luottamushenkilön ja tälle varahenkilön.

Kohta 3, 3 rivi MUUTOS: ...kahta ehdokasta ja yhtä varaehdokasta alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäseneksi.

13 § Kokoonpano ja toimikausi

4. kpl, 4. rivi: Puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt, hänen tilalleen tulee seuraavaan asukaskokoukseen saakka varapuheenjohtaja, jonka tilalle toimikunnan jäseneksi tulee seuraavana vuorossa oleva varajäsen.

25 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 7 MUUTOS: ...esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä alueyhtiön hallitukseen asukkaiden kokousten esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen

Kohta 9, sivu 7 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä asukkaiden kokousten esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen alueyhtiön hallituksen valiokuntaan, kun alueyhtiön hallitus päättää nimittää valiokunnan

33 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 9 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä kiinteistöyhtiöiden hallitukseen vuokralaistoimikuntien esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen

45 § Yleiset periaatteet

1. kappale, 3 rivi LISÄYS: ...työvaliokunnan puheenjohtajalle, sihteerille ja jäsenille maksettavia...

sivu 12 viimeinen luettelon kohta, 2. rivi ...niiden puheenjohtajille, sihteeille ja jäsenille maksettavia palkkioita...

Kannattajat: Erkki Perälä



Vastaehdotus:

Erkki Perälä: Vuokralaisdemokratiasääntöehdotuksen 3 § muotoon:  
"Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa  
asuntolautakunta."

Kannattajat: Tuuli Kousa

### 1. äänestys

JAA-ehdotus: Palautetaan valmisteltavaksi siten, että  
Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnossa 22.3.2013 tehdyt sisällölliset  
muutosesitykset huomioidaan.

Ei-ehdotus: Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi huomioiden  
seuraavat muutosesitykset: 3 § MUUTOS LOPPUUN: ...antaa  
asuntolautakunta. 9 § Tehtävät

Kohta 1, 3. rivi MUUTOS: ...taikka toissijaisesti luottamushenkilön ja  
tälle varahenkilön.

Kohta 3, 3 rivi MUUTOS: ...kahta ehdokasta ja yhtä varaehdokasta  
alueyhtiön hallituksen valiokunnan jäseneksi. 13 § Kokoonpano ja  
toimikausi

4. kpl, 4. rivi: Puheenjohtajan ollessa pysyvästi estynyt, hänen tilalleen  
tulee seuraavaan asukaskokoukseen saakka varapuheenjohtaja, jonka  
tilalle toimikunnan jäseneksi tulee seuraavana vuorossa oleva  
varajäsen. 25 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 7 MUUTOS: ...esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä  
alueyhtiön hallitukseen asukkaiden kokousten esittämistä neljästä  
(puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja  
yhden varajäsenen

Kohta 9, sivu 7 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä asukkaiden kokousten  
esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet naisia) jäsenehdokkaasta  
kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen alueyhtiön hallituksen valiokuntaan,  
kun alueyhtiön hallitus päättää nimittää valiokunnan 33 § Tehtävät

Kohta 6, sivu 9 MUUTOS:

esittää valittavaksi etusijajärjestyksessä kiinteistöyhtiöiden hallitukseen  
vuokralaistoimikuntien esittämistä neljästä (puolet miehiä ja puolet  
naisia) jäsenehdokkaasta kaksi jäsentä ja yhden varajäsenen 45 §  
Yleiset periaatteet

1. kappale, 3 rivi LISÄYS: ...työvaliokunnan puheenjohtajalle, sihteerille  
ja jäsenille maksettavia...

sivu 12 viimeinen luettelon kohta, 2. rivi ...niiden puheenjohtajille,  
sihtereille ja jäsenille maksettavia palkkioita...



29.05.2013

Kaj/4

Jaa-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Ei-äännet: 5

Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 3

Jorma Bergholm, Nina Casten, Tarja Tenkula

Poissa: 0

Äänin 7 - 5 (3 tyhjää) kaupunginhallitus hyväksyi jäsen Halla-ahon palautusehdotuksen.

## 2. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Palautetaan valmisteltavaksi siten, että Vuokralaisneuvottelukunnan lausunnossa 22.3.2013 tehdyt sisällölliset muutosesitykset huomioidaan.

Jaa-äännet: 9

Jorma Bergholm, Nina Casten, Juha Hakola, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 6

Jussi Halla-aho, Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

## 3. äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Vuokralaisdemokratiasääntöehdotuksen 3 § muotoon: "Tarkempia käytännön ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta."





29.05.2013

Kaj/4

Jaa-äännet: 9

Jorma Bergholm, Nina Casten, Juha Hakola, Arja Karhuvaara, Laura Kolbe, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 6

Jussi Halla-aho, Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 9 - 6 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Kolmen suoritettun äänestyksen jälkeen kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

13.05.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325  
suvi.ramo(a)hel.fi

Asuntolautakunta 28.02.2013 § 19

HEL 2012-000918 T 00 00 02

Päätös

Lautakunta päätti antaa työryhmän raportista seuraavan lausunnon:

Hallintomalli säilyisi entisellään

Vuokralaisdemokratian toimielimiä ovat yhteishallintolain ja voimassaolevan vuokralaisdemokratiasäännön mukaan asukkaiden kokous, talotoimikunta (yhteishallintolaissa asukastoimikunta), vuokralaistoimikunta ja vuokralaisneuvottelukunta. Lisäksi yhteishallintolaissa säädetään talouden ja hallinnon valvojasta, jota koskevia säännöksiä löytyy ehdotetusta vuokralaisdemokratiasäännöstä.



Nykyinen moniportainen ja raskas hallintomalli säilytettäisiin. Työryhmätyöskentelyn aikana esitettiin hallinnon laajentamista tai supistamista, mutta koska työryhmä ei päässyt tästä yksimielisyyteen, päädyttiin esittämään jatkamista vanhalla hallintomallilla.

#### Mallin tulisi tukea asukasaktiivisuutta

Lautakunnan mielestä olisi syytä pohtia hallintomallin keventämistä ja modernisoimista. Lisäksi toimintatapoja olisi syytä kehittää siten, että asukkaiden osallistumista ja kiinnostusta vuokralojen asioiden hoitoon aktivoidaan. Uusi teknologia antaisi paremmat mahdollisuudet osallistumiselle ja vaikuttamiselle. Vuokralaisten osallistuminen esimerkiksi vuokralaisvaaleihin voitaisiin järjestää perinteisten käytäntöjen lisäksi myös sähköisesti. Monissa muissakin asioissa voitaisiin asukkaiden mielipiteitä kysyä helposti tietotekniikkaa hyväksi käyttäen. Tämä parantaisi asukkaiden mahdollisuuksia osallistua vuokralaisdemokratiatoimintaan ja kynnys osallistumiselle alenisi. Osallistumismahdollisuuksien parantamista esitti myös vuokralaisdemokratiatyöryhmä.

#### Menettelyohjeiden päivittäminen siirrettäisiin kaupunginhallitukselta Hekalle

Työryhmä ehdottaa, että voimassa olevassa vuokralaisdemokratiasäännössä oleva kaupunginhallitukselle annettu tarkempien menettelyohjeiden antamistehtävä poistetaan ja että käytännön ohjeita antaa kiinteistöyhtiö. Käytännössä tarkempien ohjeiden laatiminen annettaisiin Hekan tehtäväksi ja vuokralaisdemokratiasääntöä soveltavat alueyhtiöt noudattaisivat Hekan antamaa ohjeistusta. Menettelytapaohjeet jäisivät siis poliittisen ohjauksen ulkopuolelle.

#### Käytännössä muutokset ovat vähäisiä

Lautakunta pitää hyvänä sitä, että työryhmä oli koostumukseltaan laajapohjainen. Työskentelyyn ovat osallistuneet Helsingin kaupungin ja vuokralojen hallinto sekä asukkaiden edustajat. Työryhmä oli ehdotuksissaan pääosin yksimielinen. Voidaan kuitenkin kysyä, onko ehdotuksessa riittävästi sellaisia elementtejä, jotka tukevat asukkaiden osallisuutta ja vaikutusmahdollisuuksia vuokralojen ja Hekan hallinnossa. Lautakunnan mielestä vuokralojen yhteishallintoa tulee kehittää siten, että se aktivoi nykyistä paremmin asukkaiden osallistumista.

Asuntolautakunta esittää vuokralaisdemokratiasäännön 3§:ään tarkennusta seuraavasti: "Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiö."



29.05.2013

Kaj/4

## Käsittely

28.02.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä muutti päätösehdotustaan siten, että toisen kappaleen alusta poistetaan ensimmäinen lause, joka alkaa sanoilla : "Työryhmän ehdotuksen mukaan..." ja toisen kappaleen viimeinen lause muutetaan kuulumaan seuraavasti : "Työryhmyöskentelyn aikana esitettiin hallinnon laajentamista tai supistamista, mutta koska työryhmä ei päässyt tästä yksimielisyyteen, päädyttiin esittämään jatkamista vanhalla hallintomallilla."

Puheenjohtaja Peipinen teki varapuheenjohtaja Villon kannattamana vastaehdotuksen, jonka mukaan kappaleen 5 loppuun lisätään seuraava teksti: Asuntolautakunta esittää vuokralaisdemokratiasäännön 3§:ään tarkennusta seuraavasti: "Tarkempia ohjeita tämän säännön soveltamisesta antaa asuntolautakunta ja käytännön ohjeita kiinteistöyhtiö."

Lautakunta hyväksyi Peipisen vastaehdotuksen yksimielisesti.

05.02.2013 Pöydälle

### Esittelijä

osastopäällikkö  
Markku Leijo

### Lisätiedot

Matti Pitkänen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 34152  
matti.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunginjohtaja/J 02.01.2013 § 3

HEL 2012-000918 T 00 00 02

## Päätös

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä todeta, että otsikossa mainittuun työryhmään 14.3.2012 (31 §) johtajistokäsittelyssä nimeämiensä jäsenten apulaiskaupunginsihteeri Miliza Ryötin ja kehityspäällikkö Kari Nietosvaaran siirryttyä toisiin tehtäviin, Ryöti 16.8.2012 jälkeen ja Nietosvaara 12.9.2012 jälkeen, heidän tilallaan työryhmän jäseninä ovat toimineet kaupunginsihteeri Timo Härmälä 17.8.2012 alkaen ja lakimies Tiia Lehikoinen 13.9.2012 alkaen.

## Päätöksen perustelut

Kaupunginjohtaja päätti 14.3.2012 (31 §) johtajistokäsittelyssä asettaa työryhmän kehittämään vuokralaisdemokratiasääntöä ja sen menettelyohjetta. Työryhmän tehtäväksi määriteltiin kartoittaa



29.05.2013

Kaj/4

vuokralaisdemokratiasääntöön kohdistuvat uudistustarpeet sekä laatia ehdotus säännön ja sen soveltamista ohjaavan menettelyohjeen uudistamiseksi. Työryhmän tuli saada työnsä valmiiksi 31.12.2012 mennessä.

Työn kuluessa kaksi alkuperäisen asettamispäätöksen mukaista jäsentä, apulaiskaupunginsihteri Miliza Ryöti hallintokeskuksesta ja kehityspäällikkö Kari Nietosvaara Helsingin kaupungin asunnot Oy:stä, on siirtynyt toisiin tehtäviin, eikä heidän jatkamisensa työryhmässä siksi ole ollut mahdollista. Heidän tilallaan työryhmässä ovat sanotuista yksiköistä jatkaneet kaupunginsihteri Timo Härmälä ja lakimies Tiia Lehikoinen.

14.03.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi