

## 16. Huoneenvuokralautakunnat

Huoneenvuokralautakuntien toiminnasta v. 1949 mainittakoon seuraavaa:

### Lautakuntien toiminta

V:n 1949 alusta maaliskuun 31 p:ään oli Helsingin kaupunki jaettuna huoneenvuokrasäännöstelystä helmikuun 11 p:nä 1943 annetun valtioneuvoston päätöksen 35 §:n 2 momentin ja huhtikuun 1 p:stä 1949 lähtien huoneenvuokrasäännöstelystä maaliskuun 17 p:nä 1949 annetun valtioneuvoston päätöksen 72 §:n 2 momentin tarkoitamiin huoneenvuokrasäännöstelymielessä erillisiin kuntiin verrattaviin piireihin siten, että Malmin-Tapanilan alue muodosti Malmin piirin muun osan kaupunkia muodostaessa ns. varsinaisen kaupungin piirin. Sosiaaliministeriön joulukuun 28 p:nä 1945 ja maaliskuun 24 p:nä 1949 antamien päätösten mukaan kuului Malmin piiriin alue, jonka rajoina olivat idässä Malmin, Stenbölen ja Viikin kylien itäraja Herttoniemen rautatiehen asti, etelässä Herttoniemen rautatie Vantaanjokeen asti, lännessä Vantaanjoki ja pohjoisessa kaupungin raja. Varsinaisen kaupungin piirissä oli yhden varsinaisen päätoimisen huoneenvuokralautakunnan lisäksi kolme varsinaista ja yksi ylimääräinen huoneenvuokralautakunta. Malmin piirissä toimi sen sijaan vain yksi huoneenvuokralautakunta. Lautakunnat olivat yhtä varsinaista päätoimista lautakuntaa lukuunottamatta kaikki ns. luottamusmieslautakuntia, joiden puheenjohtajat ja jäsenet hoitivat tehtävänsä sivutoimina. Lautakuntien yhteisenä elimenä, jolle lautakuntien yhteisten asioiden hoito kuului, toimi huoneenvuokralautakuntien keskuslautakunta. Huoneenvuokralautakuntien neuvottelukunta oli niinikään, kuten ennenkin, toiminnassa pääasiallisesti periaate- ja tulkintakysymysten käsittelyä varten.

*Lautakuntien kokoukset ja niissä käsitellyt asiat.* Lautakuntien kokouksia oli yhteensä 1 500 (edellisenä vuonna 1 536).

Tällöin katsottiin varsinaisen päätoimisen eli I huoneenvuokralautakunnan säännölliseen työpäivään sisältyvän kaksi kokousta siten, että aamu- ja iltapäivästä kummastakin muodostui yksi erillinen kokous. Kokoukset jakaantuivat eri lautakuntien osalle seuraavasti:

Kanta-Helsingin lautakunnat:	Kokouksia		Kokouksia
I .....	538	Malmin piirin lautak. ....	108
II .....	256	Keskuslautakunta .....	29
III .....	253	Neuvottelukunta .....	3
IV .....	243		
V .....	70		
			<hr/>
			Yhteensä 1 500

Kokouksissa käsiteltiin toiminnanjohtajan määräämän työnjaon mukaisesti kaikkiaan 27 752 asiaa, joista 1 107 Malmin piirin lautakunnassa. Asiat jakaantuivat laatunsa mukaan seuraavasti:

	Käsitel- tyjä asioita	Asia koski:	Käsitel- tyjä asioita
Asia koski:			
Perusvuokran vahvistamista ....	682	Asunnonsaantihakemusten otta-	
Irtisanomislupia .....	3 091	mista ns. kiireellisten tapaus-	
Liikehuoneistojen vuokrasuhteita	394	ten listalle .....	1 864
Alivuokralaisten vuokranmaksun	399	Huoneistojen vapaaksi julista-	
suuruutta .....		mista .....	1 077
Huoneistojen käytön tehosta-		Keskuslautakunnan asioita .....	404
mista .....	2 046	Neuvottelukunnan asioita .....	9
Asumislupia .....	12 197	Muita asioita .....	430
Asunnonvälitystä .....	5 159		
		Yhteensä	27 752

Kertomusvuonna käsiteltyjen asioiden lukumäärä oli huomattavasti pienempi kuin v. 1948, jolloin niitä oli 53 959. Tämä johtui pääasiassa siitä, että huoneenvuokrasäännöstelystä maaliskuun 17 p:nä 1949 annetulla valtioneuvoston päätöksellä kumottiin huhtikuun 1 p:stä 1949 lukien siihen asti voimassa ollut asumislupajärjestelmä. Jos jätetään laskelmista pois asumislupa-asiat, oli käsiteltyjen asioiden lukumäärä kertomusvuonna 15 555 ja v. 1948 17 159. Huomioon ottaen sen, ettei asumislupa-asioiden käsittelyyn kulunut paljoakaan aikaa, voidaan todeta, ettei huoneenvuokralautakuntien työmäärä vähentynyt kertomusvuonna edelliseen vuoteen verrattuna mainittavimmin. Tämä näkyy siitäkin, että huomioon ottamatta keskuslautakunnan ja neuvottelukunnan kokouksia kertomusvuonna lautakuntien kokousten lukumäärä väheni vain 24 v:een 1948 verrattuna.

*Irtisanomisasiat.* Huoneenvuokralautakuntien käsittelemien vuokrasopimusten irtisanomista koskevien asioiden lukumäärä kasvoi v:een 1948 verrattuna huomattavasti. Tämä johtui siitä, että huoneenvuokrasäännöstelystä maaliskuun 17 p:nä 1949 annetulla valtioneuvoston päätöksellä muutettiin jossain määrin aikaisemmin voimassa olleita asuinhuoneistoja koskevien vuokrasopimusten irtisanomisperusteita ja saatettiin voimaan vuokrasopimuksen irtisanomiseen rinnastettava asuinhuoneistojen pakkovaihto. Kun irtisanomislupia koskevien asioiden lukumäärä v. 1948 oli varsinaisen kaupungin piirin alueella 2 130, oli se kertomusvuonna 2 782. Tämä nousu oli havaittavissa heti huhtikuun 1 p:n 1949 jälkeen, jolloin uudet huoneenvuokrasäännöstelymääräykset tulivat voimaan. Ensimmäisen vuosineljänneksen aikana käsiteltiin varsinaisen kaupungin piirin alueella 489 pää- ja alivuokrasuhteen irtisanomisasiaa. Toisen vuosineljänneksen aikana oli vastaava luku 1 068 pienentyen jälleen kahtena viimeisenä vuosineljänneksenä 663, 562, mutta pysyen kuitenkin suurempana kuin ensimmäisenä vuosineljänneksenä. Edellämäinitusta 2 782 asiasta koski 1 599 päävuokrasuhteen irtisanomista tai pakkovaihtoa ja 1 183 alivuokrasuhteen irtisanomista. Päävuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 399, pakkovaihtoon 111 ja alivuokrasuhteen irtisanomiseen 323 tapauksessa. On kuitenkin huomattava, etteivät nämä päätökset aina osoittaneet lopullista ratkaisua, koska useimista huoneenvuokralautakuntien päätöksistä valitettiin vuokrantarkastuslautakuntaan.

*Asumisluvat.* Asumislupia hyväksyttiin huhtikuun 1 p:ään 1949 mennessä varsinaisen kaupungin piirissä 10 151 vastaten 10 874 henkilöä. Näistä oli kuitenkin 7 602 opiskelijoita, koululaisia ja kurssilaisia, joille asumislupa myönnettiin vain lukukaudeksi kerrallaan tai ao. kurssin kestämisajaksi. Hylätyksi tuli 1 845 hakemusta vastaten 2 450 henkilöä. Kaupungista poismuuttaneita, kuolleet mukaan luettuina, oli tammikuun 1 p:n ja maaliskuun 31 p:n 1949 välisenä aikana 4 329.

Malmin piirin huoneenvuokralautakunta myönsi huhtikuun 1 p:ään 1949 mennessä asumisluvan 252 henkilölle. 59 henkilön asumislupa-anomus hylättiin.

Sen jälkeen kun asumislupajärjestelmä oli huhtikuun 1 p:nä 1949 kumottu, eivät huoneenvuokralautakunnat enää pystyneet rajoittamaan kaupunkiin muuttoa eivätkä seuraamaan muuttoliikettä. Mainittakoon kuitenkin, että kun välttämättömässä asunontarpeessa olevista asunnonhakijoista joulukuun 31 p:nä 1948 128 asunnonhakijaa oli ilmoittanut muuttaneensa po. vuonna kaupunkiin, niin joulukuun 31 p:nä 1949 552 asunnonhakijaa ilmoitti muuttaneensa v. 1949 kaupunkiin.

*Asunnonvälitys.* V:n 1949 aikana jätettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratoimistoon 5 097 asunnonsaantihakemusta. Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien kortistossa 6 876 asun-

nonsaantihakemusta, jotka käsittivät 20 266 henkilöä. Mainituista hakemuksista oli 5 372 välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemää hakemusta vastaten 16 457 henkilöä. Vuoden viimeisenä päivänä oli hakemusten kokonaismäärä 7 239 käsittäen 22 098 henkilöä. Välttämättömässä asunnontarpeessa olevien asunnonsaantihakemuksia oli 6 373, käsittäen 19 930 henkilöä. Suurin osa viimeksi mainituista hakemuksista eli 3 774 oli 1—2 lapsisten perheiden tekemää. 538 oli vähintään 3-lapsisten perheiden, 1 777 lapsettomien perheiden ja 284 yksinäisten henkilöiden tekemää. Lapsiksi katsottiin vain tällöin alle 18-vuotiaat lapset. Mitä taas tuli näiden välttämättömässä asunnontarpeessa olevien hakijain asunto-oloihin, muodostivat alivuokralaisina asuvat hakijat suurimman ryhmän. Vuoden lopussa olevista hakemuksista oli n. 53,6 % eli 3 419 alivuokralaisina asuvien tekemää, kun taas päävuokra-asunnon omaavien tekemää oli 1 370 ja tilapäis-asunnoissa asuvien tai ilman asuntoa olevien 1 584. V:n 1949 aikana joutui 1 708 huoneistoa lautakuntien välitettäväksi. Tähän lukuun sisältyivät vuokranantajien vapaaksi tai vapautuviksi ilmoittamat huoneistot sekä huoneenvuokralautakuntien vapaaksi julistamat tai tehostamistoimenpiteillä saamat asuinhuoneistot. Näistä osoitettiin vuoden kuluessa 1 663 asunnontarpeessa oleville ja 45 joutui vapaasti vuokrattaviksi, kun osoitetut eivät hyväksyneet huoneistoja. Huoneluvun mukaan Kanta-Helsingin piirin lautakuntien välittämät huoneistot jakaantuivat seuraavasti:

Huoneluku	Huoneis- toja	Huoneluku	Huoneis- toja
1 huone .....	558	3 huonetta ja keittokomero .....	16
1 huone ja keittokomero .....	246	3 huonetta ja keittiö .....	73
1 huone ja keittiö .....	348	4 huonetta ja keittiö .....	46
2 huonetta ja keittokomero .....	164	5 huonetta ja keittiö .....	18
2 huonetta ja keittiö .....	188	6 huonetta ja keittiö .....	6
		Yhteensä	1 663

Osoituksen saaneissa oli 1 611 perhettä ja yhteensä 5 190 henkilöä.

V:n 1949 aikana antoivat lautakunnat luvan 2 986 huoneiston vaihtoon ja hyväksyivät 339 väliaikaista vuokrasopimusta.

Malmin piirin lautakunnan kortistossa oli vuoden alussa 372 asunnonsaantihakemusta käsittäen 1 118 henkilöä, jotka kaikki lautakunnan käsityksen mukaan olivat välttämättömässä asunnontarpeessa. Vuoden lopussa oli hakemusten kokonaismäärä 565 käsittäen 1 706 henkilöä. Välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemiä asunnonsaantihakemuksia oli 308 käsittäen 968 henkilöä. Lautakunta välitti vuoden kuluessa 127 huoneistoa, joiden suuruus oli seuraava:

Huoneluku	Huoneis- toja	Huoneluku	Huoneis- toja
1 huone tai keittiö .....	53	2 huonetta ja keittiö .....	10
1 huone ja keittiö tai kaksio .....	62	3 huonetta ja keittiö tai suurempi	2
		Yhteensä	127

Malmin piirin huoneenvuokralautakunta antoi luvan 138 huoneiston vaihtoon ja hyväksyi 5 väliaikaista vuokrasopimusta.

*Huoneistojen käytön tehostaminen.* Huoneistojen käytön tehostamisesta elokuun 31 p:nä 1944 annetussa valtioneuvoston päätöksessä tehostamistoimenpiteet jaettiin ensisijaisiin ja toissijaisiin toimenpiteisiin. Uudessa maaliskuun 17 p:nä 1949 annetussa ja huhtikuun 1 p:nä voimaan tullessa huoneenvuokrasäännöstelypäätöksessä, jolla edellä mainittu päätös kumottiin, säilytettiin huoneenvuokralautakuntien mahdollisuudet tehostaa huoneistojen käyttöä suurin piirtein ennallaan. Eräänlaista systemaattista muutosta merkitsee kuitenkin se, että uudessa päätöksessä kutsutaan tehostamistoimenpiteiksi vain pakkoalivuokrausta eli entisiä ns. toissijaisia toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on tehostaa huoneistojen käyttöä, siis ensisijassa pakkoalivuokrausta, liikehuoneistojen määräämistä asuinkäyttöön ja huoneiston osan erilliseksi huoneistoksi julistamista.

Mahdollisuudet asuintilan saamiseksi käyttämällä tehostamistoimenpiteitä käytettiin loppuun. Niinpä ei kertomusvuonna enää varsinaisen kaupungin piirissä voitu määrätä yhtään tilaa liikehuoneistoista asuinkäyttöön. Sanottavampia tuloksia ei myöskään tuottanut se toiminta, jonka tarkoituksena oli muodostaa itsenäisiä asuntoja julistamalla omalla sisäänkäytävällä varustetut huoneiston osat erillisiksi huoneistoiksi. V. 1949 voitiin julistaa erillisiksi huoneistoiksi 54 huoneiston osaa. Vastaava luku oli v. 1948 78 ja v. 1945, jolloin tehostamistoiminta oli vilkkaimmillaan, 570. Mitä taas tulee alivuokrausten määräämiseen eli ns. pakkoalivuokraukseen, voitiin v. 1949 129 huoneiston osaan määrätä otettavaksi perhe. V. 1948 olivat vastaavat luvut 188, 206 ja 3 sekä v. 1945 2 762, 4 378 ja 797.

Malmin piirin huoneenvuokralautakunta oli kertomusvuonna voinut määrätä liikehuoneistoja asuinkäyttöön 3 tapauksessa. Erilliseksi huoneistoksi julistettiin 1 huoneiston osa. Lautakunta määräsi otettavaksi 9 huoneiston osaan 6 tapauksessa yksinäisiä henkilöitä ja 3 tapauksessa perheen alivuokralaisiksi.

### Huoneenvuokratoimisto

Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien alainen toimisto sijaitsi koko vuoden talossa Aleksanterinkatu 28—Unioninkatu 27. Toimisto oli edelleenkin jaettuna kanslia- ja asunnonvälitysosastoon. Henkilökunnan lukumäärä ilmenee seuraavasta:

Kanta-Helsingin toimisto:	1.1. 1949	31.12. 1949	Kanta-Helsingin toimisto:	1.1. 1949	31.12. 1949
Toimistopäällikkö .....	1	1	Keskuskortistonhoitaja	1	1
Yleissihteeri .....	—	—	Asunnontarkastajat ...	15	15
Konttoripäällikkö .....	1	1	Toimistoapulaiset .....	57	52
Osastopäälliköt .....	2	2	Ylivahtimestari .....	1	1
Sihteerit .....	9	8	Vahtimestarit .....	3	3
Apulaissihteerit .....	7	6	Siivoojat .....	4	4
Kortistonhoitaja .....	1	1	Lähetit .....	3	3
			<hr/>		
			Yhteensä	105	98

Malmin alatoimisto sijaitsi Malmilla Päätien 5:ssä tammikuun 16 p:ään 1949 asti, jolloin se muutti kaupungin omistamaan huoneistoon Helsingintien 5:een. Malmin alatoimiston henkilökunnan lukumäärä ilmenee seuraavasta:

Malmin alatoimisto:	1.1. 1949	31.12. 1949
Sihteerit .....	1	1
Asunnontarkastajat .....	2	2
Toimistoapulaiset .....	2	2
	<hr/>	<hr/>
	Yhteensä	5

Lisäksi mainittakoon varsinaisen kaupungin piirin päätoimisen eli I lautakunnan puheenjohtaja ja 2 jäsentä, jotka on katsottava myöskin määräpalkkaisiksi viranhaltijoiksi.

Huoneenvuokralautakunnilla oli kuten ennenkin lisäksi sosiaaliministeriön määräämä toiminnanjohtaja. Yksi varsinaisten lautakuntien puheenjohtajista toimi kaupunginvaltuuston valitsemana lautakuntien yhteisenä puheenjohtajana, jonka huoneenvuokralautakuntien johtosäännön mukaan tuli mm. johtaa ja valvoa lautakuntien toimintaa ottamalla huomioon, mitä huoneenvuokralautakuntien toiminnanjohtajasta oli säädetty, toimia neuvottelukunnan puheenjohtajana ja huolehtia siitä, että neuvottelukunnalle esitettävät asiat valmisteltiin ja esiteltiin. Lautakuntien palveluksessa oli myöskin ylimääräisiä apulaissihteereitä, jotka pitivät istunnoissa pöytäkirjaa. Näitä oli v:n 1949 alussa 7, jotka kaikki toimivat pelkästään kokouspalkkiota vastaan.

Melko laaja huoneenvuokrasäännöstelyä koskeva lainsäädäntö aiheutti hyvin runsaasti kyselyjä yleisön taholta. Huoneenvuokratoimiston neuvonnassa oli 6 virkamiestä, joista

4 otti vastaan yleisöä asunnonsaantiasioissa ja 2 hoiti varsinaisen juriidisen neuvonnan, joka tapahtui myöskin puhelimitse. Säännönmukaisissa tapauksissa yleisö pani myös neuvonnassa vireille riita-asiansa lautakunnissa. Vireillepanot koskivat suurimmaksi osaksi vuokramaksun vahvistamista ja irtisanomislupaa koskevia anomuksia. Neuvonnassa kävi kertomusvuoden aikana 43 519 henkilöä, minkä lisäksi 15 677 henkilöä kääntyi puhelimitse neuvonnan puoleen.

### Menot ja tulot

Huoneenvuokralautakuntien määrärahojen käyttö ilmenee seuraavasta:

Talousarvion momenttiniemi	Määrärahat yhteensä, mk	Tilien mukaan käytetty, mk	Säästö (+) tai ylitys (—), mk
Palkkiot .....	2 861 000	2 943 778	— 82 778
Tilapäistä työvoimaa .....	25 146 755	25 127 910	+ 18 845
Kesälomasijaiset .....	187 600	136 265	+ 51 335
Vuokra .....	566 760	595 281	— 28 521
Siivoaminen .....	53 600	57 626	— 4 026
Painatus ja sidonta .....	550 000	342 022	+ 207 978
Tarverahat .....	700 000	698 952	+ 1 048
Omistajan kustannuksella siirrettävän ja varastoi- tavan omaisuuden siirtämis- ja varastoimis- kustannukset .....	200 000	6 375	+ 193 625
	<u>Yhteensä</u>	<u>30 265 715</u>	<u>29 908 209</u>
			<u>+ 357 506</u>

Pöytäkirjojen lunastusmaksuista kertyi tuloja 514 400 mk.