

15. Huoneenvuokralautakunnat

Helsingin kaupunki oli jaettuna huoneenvuokrasäännöstelystä maaliskuun 17 p:nä 1949 annetun valtioneuvoston päätöksen 72 §:n 2 mom:n ja helmikuun 15 p:stä 1951 lukien helmikuun 8 p:nä 1951 annetun valtioneuvoston päätöksen 60 §:n 2 mom:n tarkoittamiin huoneenvuokrasäännöstelymielessä erillisiin kuntiin verrattaviin piireihin siten, että Malmin-Tapanilan alue muodosti Malmin piirin, muun osan kaupunkia muodostaessa ns. varsinaisen kaupungin piirin. Sosi Sosaaliministeriön maaliskuun 24 p:nä 1949 antaman päätöksen ja helmikuun 15 p:nä 1951 voimaan tulleen valtioneuvoston helmikuun 8 p:nä 1951 antaman päätöksen mukaan kuului Malmin piiriin alue, jonka rajoina ovat idässä Malmin, Stenbölen ja Viikin kylän 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 luottamusmieslautakuntaa. V. 1950 oli edellämainittujen lautakuntien lisäksi vielä yksi ylimääräinen lautakunta, joka kuitenkin lopetettiin tarpeettomana kertomusvuoden alusta. Malmin piirissä toimi sen sijaan vain yksi huoneenvuokralautakunta. Lautakunnat olivat lukuun ottamatta yhtä varsinaista päätoimista lautakuntaa 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 niinkään, kuten aikaisemminkin, toiminnassa pääasiallisesti periaate- ja tulkintakysymysten käsittelyä varten.

Kokoukset ja niissä käsitellyt asiat. Lautakuntien kokouksia oli yhteensä 1 172 vastaavan luvun oltua v. 1950 1 208. Tällöin on varsinaisen päätoimisen eli ns. I huoneenvuokralautakunnan säännölliseen työpäivään katsottu sisältyvän kaksi kokousta siten, että aamu- ja iltapäivästä kummastakin muodostuu yksi erillinen kokous. Kokoukset jaakantuivat eri lautakuntien osalle seuraavasti:

I lk.	II lk.	III lk.	IV lk.	Malmin lauta- kunta	Keskus- lauta- kunta	Neuvotte- lukunta
515	148	213	161	110	18	3

Keskuslautakunnan ja neuvottelukunnan kokouksia lukuunottamatta kestivät lautakuntien kokoukset kertomusvuonna keskimäärin 1 t. 45 min. Lautakunnat käsitelivät kokouksissaan toiminnanjohtajan määräämän työnjaon mukaisesti kaikkiaan 13 941 asiaa, joista Malmin piirin lautakunnassa 958. Käsitellyt asiat jakaantuivat laatunsa mukaan seuraavasti:

Asia koski:	Käsiteltyjä asioita	
	v.1951	v.1950
Perusvuokran vahvistamista	1 234	484
Irtisanomislupia	2 772	3 047
Liikehuoneistojen vuokrasuhteita ...	417	403
Alivuokralaisten vuokranmaksun suuruutta	411	333
Huoneistojen käytön tehostamista ...	707	837
Asunnonvälityksiä	5 227	4 990
Asunnonseantihakemusten ottamista ns. kiireellisten tapausten listalle ..	1 728	1 856
Huoneistojen vapaaksi julistamista	663	724
Keskuslautakunnan asioita	344	346
Neuvottelukunnan asioita	11	8
Muita asioita	427	314
Yhteensä	13 941	13 342

Kuten edellä olevasta havaitaan oli kertomusvuonna käsiteltyjen asioiden lukumäärä suunnilleen yhtä suuri kuin v. 1950.

Vuokrasopimusten irtisanomista koskevat asiat. Asuinhuoneistoja koskevien vuokrasopimusten irtisanomisperusteet pysytettiin kertomusvuonna samanlaisina kuin edellisenäkin vuonna. Pääasiallisesti tästä johtui, että käsiteltyjen irtisanomisasioiden lukumäärä väheni hieman edelliseen vuoteen verrattuna. Kertomusvuoden aikana käsiteltiin huoneenvuokralautakunnissa 2 772 asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisasiaa vastaavan luvun oltua v. 1950 3 047. Mainituista 2 772 asiasta koski 1 835 päävuokrasuhteen irtisanomista tai ns. pakkovaihtoa sekä 937 alivuokrasuhteen irtisanomista. Päävuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 477, päävuokrasuhteen osittaiseen irtisanomiseen 75, pakkovaihtoon 115 ja alivuokrasuhteen irtisanomiseen 294 tapauksessa. On kuitenkin huomattava, että nämä päätökset eivät aina osoita lopullista ratkaisua, koska useimmista huoneenvuokralautakuntien tämänlaatuisista päätöksistä valitettiin vuokratarkastuslautakuntaan.

Asunnonvälitys. Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli huoneenvuokralautakuntien, Malmin piirin huoneenvuokralautakunta mukaan luettuna, kortistoisissa 8 144 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta vastaten 25 148 henkilöä. Mainituista hakemuksista oli 7 102 välttämättömässä asunontarpeessa olevien tekemää käsittäen 22 602 henkilöä. Kertomusvuoden viimeisenä päivänä oli hakemusten kokonaismäärä 8 716 käsittäen 26 640 henkilöä. Välttämättömässä asunontarpeessa olevien asunnonsaantihakemuksia oli taas 7 386 käsittäen 23 332 henkilöä. Asunnonsaantihakemusten lukumäärä oli, kuten esitetyistä luvuista näkyy, entisestään lisääntynyt. Seuraavasta taulukosta ilmenee asunnonsaantihakemusten sekä asunnonhakijoiden lukumäärä eri ajankohtina (käsittäen sekä varsinaisen että Malmin piirin huoneenvuokralautakunnat):

Päivämäärä	Kaikki hakemukset		Välttämättömässä asunontarpeessa olevat	
	Hakemusten lukumäärä	Henkilömäärä	Hakemusten lukumäärä	Henkilömäärä
1.1.1949	7 248	21 384	5 744	17 575
1.1.1950	7 804	23 804	6 681	20 898
1.1.1951	8 144	25 148	7 102	22 602
1.2.1951	8 060	24 369	7 010	21 767
1.3.1951	8 230	25 331	7 143	22 573
1.4.1951	8 349	25 419	7 144	22 486
1.5.1951	8 336	25 137	7 152	22 172
1.6.1951	8 282	25 357	7 129	22 447
1.7.1951	8 522	26 164	7 283	23 050
1.8.1951	8 491	26 124	7 234	22 935
1.9.1951	8 403	25 883	7 168	22 639
1.10.1951	8 559	26 590	7 251	23 322
1.11.1951	8 776	26 753	7 410	23 336
1.12.1951	8 858	27 278	7 509	23 875

V:n 1951 aikana jätettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratointoon 5 772 asunnonsaantihakemusta. Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien kortistossa 7 666 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta, jotka käsittivät 23 707 henkilöä. Näistä hakemuksista oli 6 760 välttämättömässä asunontarpeessa olevien tekemää hakemusta, vastaten 21 573 henkilöä. V:n 1951 päättyessä oli hakemusten kokonaismäärä varsinaisen kaupungin huoneenvuokralautakuntien kortistossa 8 298 käsittäen 25 384 henkilöä. Näistä hakemuksista oli 7 061 välttämättömässä asunontarpeessa olevien tekemää käsittäen 22 365 henkilöä. Perhesuhteiden mukaan ryhmittyivät hakemukset joulukuun 31 p:nä seuraavasti:

Perheitä, joilla vähintään 3 alle 18-vuotiasta lasta	816
Perheitä, joilla 1-2 alle 18-vuotiasta lasta	4 494
Lapsettomia perheitä tai perheitä, joilla 18-vuotiaita tahi sitä vanhempia lapsia	2 367
Yksinäisiä henkilöitä	<u>621</u>
	Yhteensä 8 298

Hakijoiden asunto-olojen mukaan ryhmittäytyvät hakemukset seuraavasti:

Päävuokralaisia	1 951
Alivuokralaisia	3 933
Matkustajakodeissa ym. tilapäis- majoituspaikoissa asuvia	<u>2 414</u>
	Yhteensä 8 298

Sen mukaan, mikä oli pääasiallinen syy asunnon tarpeeseen, ryhmittäytyvät hakemukset seuraavasti:

Paikkakunnalle muuttaminen	542
Avioliiton solmiminen	1 592
Perheen lisäys	940
Asunnon pienuus	1 739
Asunnon kehnoisuus	841
Asunnon epämukava sijainti työ- paikkaan nähden	63
Häätö edellisestä asunnosta	1 363
Muu syy	<u>1 218</u>
	Yhteensä 8 298

Asunnonhakijoista oli muuttanut varsinaisen kaupungin piirin alueelle:

Vv. 1939 - 44	812
" 1945 - 49	852
" 1950 - 51	<u>431</u>
	Yhteensä 2 095

Kertomusvuoden aikana tuli varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien välitettäväksi 1 938 asuinhuoneistoa vastaavan luvun v. 1950 oltua 1 636. Tähän lukuun sisältyvät vuokranantajien vapaaksi tai vapautuviksi ilmoittamat huoneistot sekä huoneenvuokralautakuntien vapaaksi tai erillisiksi julistamat huoneistot. Näistä osoitettiin 1 906 asunnon tarpeessa oleville ja 32 joutui vapaasti vuokrattaviksi, kun vuokralaisiksi osoitetut eivät hyväksyneet huoneistoja. Huoneluvun mukaan ryhmittäytyvät välitetyt huoneistot seuraavasti:

1 huone	655
1 huone ja keittokomero	204
1 huone ja keittiö	463
2 huonetta ja keittokomero	224
2 huonetta ja keittiö	190
3 huonetta ja keittokomero	11
3 huonetta ja keittiö	89
4 huonetta ja keittiö	38
5 huonetta ja keittiö	18
6 huonetta ja keittiö	10
7 huonetta ja keittiö	<u>4</u>
	Yhteensä 1 906

Osoituksen saaneissa oli 1 893 perhettä, yhteensä 6-241 henkilöä.

Kertomusvuoden aikana antoivat varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakunnat luvan 2 482 huoneiston vaihtoon ja hyväksyivät 309 väliaikaista vuokrasopimusta.

Malmin piirin huoneenvuokralautakunnan kortistossa oli kertomusvuoden alussa 478 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta, jotka käsittivät 1 441 henkilöä. Hakemuksista oli 342 välttämättömässä asunnon tarpeessa olevien tekemää vastaten 1 029 henkilöä. Vuoden lopussa oli hakemusten kokonaismäärä 418 käsittäen 1 256 henkilöä. Näistä oli 325 välttämättömässä asunnon tarpeessa olevien tekemää käsittäen 1 256 henkilöä. Perhesuhteiden mukaan ryhmittäytyivät hakemukset joulukuun 31 p:nä seuraavasti:

Perheitä, joilla vähintään 3 alle 18-vuotiasta lasta	57
Perheitä, joilla 1-2 alle 18-vuotiasta lasta	202
Lapsettomia perheitä, tai perheitä, joilla 18-vuotiaita tahi sitä vanhempia lapsia	125
Yksinäisiä henkilöitä	<u>34</u>
	Yhteensä 418

Hakijoiden asuntolojen mukaan ryhmittäytyivät hakemukset seuraavasti:

Päävuokralaisia	154
Alivuokralaisia	170
Matkustajakodeissa ym. tilapäismajoituspaikoissa asuvia	<u>94</u>
	Yhteensä 418

Sen mukaan, mikä oli pääasiallinen syy asunnon tarpeeseen, ryhmittäytyivät hakemukset seuraavasti:

Paikkakunnalle muuttaminen	26
Avioliiton solmiminen	50
Perheen lisäys	41
Asunnon pienuus	43
Asunnon kehnous	97
Häätö edellisestä asunnosta	66
Muu syy	<u>95</u>
	Yhteensä 418

Asunnonhakijoista oli muuttanut Malmin piirin alueelle:

Vv. 1939 - 44	31
" 1945 - 49	75
" 1950 - 51	<u>48</u>
	Yhteensä 154

Lautakunta välitti kertomusvuoden aikana 171 huoneistoa 169 perheelle. Asunnon saaneiden lukumäärä oli 600. Välitetyt huoneistot ryhmittäytyivät huone-luvun mukaan seuraavasti:

1 huone tai keittiö	52
1 huone ja keittiö tai kaksio ..	99
2 huonetta ja keittiö	16
3 huonetta ja keittiö tai suu-rempi	<u>4</u>
	Yhteensä 171

Kertomusvuoden aikana Malmin piirin huoneenvuokralautakunta antoi luvan 94 huoneiston vaihtoon sekä hyväksyi 7 väliaikaista vuokrasopimusta.

Siitä huolimatta, että huoneenvuokralautakuntien on huoneenvuokrasäännöstelystä helmikuun 8 p:nä 1951 annetun valtioneuvoston päätöksen 32 §:n mukaan sosiaaliministeriön antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti huolehdittava siinä, että asuinhuoneiston saavat ensi sijassa paikkakunnalla jatkuvasti asuneet omatta syyttään hädetyt tai hädettävät lapsiperheet, tällaisille lapsiperheille voitiin osoittaa asunnot vasta n. 6 kuukauden kuluttua hädöstä lukien. Sosiaaliministeriön maaliskuun 7 p:nä 1951 Helsingin kaupungin huoneenvuokralautakunnille antaman ohjeen mukaan katsotaan paikkakunnalla jatkuvasti asuneiksi perheiksi vain perheet, jotka ennen osoituksen saamista ovat Helsingin kaupungissa asuneet yhtäjaksoisesti vähintään 2 vuotta.

Huoneenvuokrasäännöstelystä annetun valtioneuvoston päätöksen 32 §:n 3 mom:n mukaan on huoneenvuokralautakunnan osoitettava vapaaksi tai vapautuvaksi ilmoitettuun huoneistoon, jota on käytetty työsopimuksen perusteella työntekijäin asuntona, ensi sijassa asukkaaksi työnantajan pyynnöstä muu hänen työntekijänsä. Tämän johdosta osoitettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien toimesta kertomusvuoden aikana 29 % välitettävistä asunnoista työsopimuksen perusteella työntekijöille. Noin 19 % välitetyistä huoneistoista osoitettiin taas vapaaksi tai vapautuvaksi ilmoitetussa huoneistossa pitemmän aikaa alivuokralaisina asuneille, koska olisi ollut kohtuutonta häätää näitä huoneistosta.

Huoneistojen käytön tehostaminen. Tehostamistoimenpiteillä tarkoitetaan huoneenvuokrasäännöstelystä annetussa valtioneuvoston päätöksessä vain nk. pakkoalivuokrausta. Kuten jo vv. 1949 ja 1950, supistui tehostamistoiminta kertomusvuonnakin pääasiallisesti siihen, että muuttoilmoitusten perusteella tarkkailtiin huoneistojen asukasmääriä. Mainittakoon, että kertomusvuoden aikana jätettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratoimistoon 89 451 muuttoilmoitusta. Huoneenvuokralautakunnat antoivat vain 107 huoneiston haltijalle määräyksen luovuttaa osan huoneistosta, yhteensä 108 huonetta, alivuokralaisille. Vain yhdessä tapauksessa määrättiin otettavaksi alivuokralaisiksi 2-henkinen perhe. Yksinäisiä henkilöitä määrättiin sen sijaan otettavaksi 106 tapauksessa yhteensä 112 henkilöä. Mainituissa tapauksissa saivat huoneiston haltijat itse valita alivuokralaisensa.

Toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on muodostaa itsenäisiä asuntoja julistamalla omalla sisäänkäytävällä varustetut huoneistojen osat erillisiksi huoneistoiksi, ei lueta huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen mukaan varsinaisiksi tehostamistoimenpiteiksi, vaikkakin ne asiallisesti tarkoittavat huoneistojen käytön tehostamista. Tämä toiminta on muodostunut vuosi vuodelta yhä merkityksettömämmäksi. Niinpä v. 1951 julistivat varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakunnat vain 20 huoneiston osaa erilliseksi. V. 1950 oli vastaava luku 34.

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:

	1.1.1950	1.1.1951	1.1.1952
Toimistopäällikkö	1	1	1
Konttoripäällikkö	1	1	1
Osastopäälliköt	2	2	1
Sihteerit	8	8	8
Apulaissihteerit	6	5	5
Kortistonhoitaja	1	1	1
Keskuskortistonhoitaja	1	1	1
Asunnontarkastajat	15	13	14
Toimistoapulaiset	52	48	45
Ylivahtimestari	1	1	1
Vahtimestarit	3	3	3
Siivoojat	4	4	4
Lähetit	3	3	3
Yhteensä	98	91	88

Malmin alatoimisto sijaitsi Malmilla kaupungin omistamassa huoneistossa Helsingintie 5. Malmin alatoimiston henkilökunnan lukumäärä ilmenee seuraavasta:

	1.1.1950	1.1.1951	1.1.1952
Sihteerit	1	1	1
Asunnontarkastajat	2	2	2
Toimistoapulaiset	2	2	1
Yhteensä	5	5	4

Lisäksi mainittakoon varsinaisen kaupungin piirin päätoimisen eli I huoneenvuokralautakunnan puheenjohtaja ja 2 jäsentä, jotka on katsottava myös tilapäisiksi viranhaltijoiksi.

Huoneenvuokralautakunnilla oli kuten ennenkin lisäksi sosiaaliministeriön määräämä toiminnanjohtaja. Yksi varsinaisten lautakuntien puheenjohtajista toimi kaupunginvaltuuston valitsemana lautakuntien yhteisenä puheenjohtajana, jonka huoneenvuokralautakuntien johtosäännön mukaan tulee mm. johtaa ja valvoa lautakuntien toimintaa ottamalla huomioon, mitä huoneenvuokralautakuntien toiminnanjohtajasta on säädetty, toimia neuvottelukunnan puheenjohtajana ja huolehtia siitä, että neuvottelukunnalle esitettävät asiat valmistellaan ja esitellään. Lautakuntien palveluksessa oli myöskin ylimääräisiä apulaissihteereitä, jotka pitivät istunnoissa pöytäkirjaa. Näitä oli kertomusvuoden alussa 6, toimien kaikki pelkästään kokouspalkkiota vastaan.

Melko laaja huoneenvuokrasäännöstelyä koskeva lainsäädäntö aiheutti runsaasti kyselyjä yleisön taholta. Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien alaisen huoneenvuokratoimiston neuvonnassa olikin 5 virkamiestä, joista 3 otti vastaan yleisöä asunnonsaantiasioissa ja 2 hoiti varsinaisen juridisen neuvonnan, joka myös on voinut tapahtua puhelimitse. Säännönmukaisissa tapauksissa yleisö panee myös neuvonnassa vireille riita-asiansa lautakunnissa. Vireillepanot koskivat suurimmaksi osaksi vuokramaksun vahvistamista ja irtisanomislupaa koskevia anomuksia. Neuvonnassa kävi kertomusvuoden aikana 41 873 henkilöä, minkä lisäksi 18 188 henkilöä kääntyi puhelimitse neuvonnan puoleen.

Menot ja tulot

Menot. Huoneenvuokralautakuntien v:n 1951 menot nousivat yhteensä 48 095 844 mk:aan, kuten seuraavasta yhdistelmästä tarkemmin ilmenee:

	Määrärahat yhteensä, mk	Menot ti- lien mukaan, mk	Säästö (+) tai ylitys (-), mk
Palkkiot	4 884 000	4 706 800	+ 177 200
Tilapäistä työvoimaa	40 403 520 ¹⁾	40 403 520	-
Vuosilomasijaiset	300 060	292 525	+ 7 535
Vuokra	1 395 618	1 392 062	+ 3 556
Siivoaminen	101 157	101 157 ²⁾	-
Painatus ja sidonta	550 000	459 511	+ 90 489
Tarverahat	737 523 ²⁾	737 523	-
Omistajan kustannuksella siir- rettävän ja varastoitavan omaisuuden siirtämis- ja va- rastoimiskustannukset	50 000	2 746	+ 47 254
Yhteensä	48 421 878	48 095 844	+ 326 034

Tulot. Pöytäkirjojen lunastusmaksuista kertyi tuloja 762 725 mk.

1) Summaan sisältyy v:n 1950 sekalaisten yleisten menojen pääluokan kaupunginhallituksen käyttövaroista myönnetty lisämääräraha.

2) Summaan sisältyy kaupunginvaltuuston myöntämä lisämääräraha.