

## 16. 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 alkaen helmikuun 8 p:nä 1951 annetun valtioneuvoston päätöksen 60 §:n 2 mom:n tarkoituksiin, huoneenvuokrasäännöstelymielessä erillisiin kuntiin verrattaviin piireihin siten, että Malmin-Tapanilan alue muodosti Malmin piirin muun osan kaupunkia muodostaessa ns. varsinaisen kaupungin piirin. Sosiaaliministeriön 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. Malmin piirissä toimi sen sijaan vain yksi huoneenvuokralautakunta. Lautakunnat olivat lukuunottamatta 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 1 128 vastaavan luvun oltua v. 1951 1 172. 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 jakaantuivat eri lautakuntien osalle seuraavasti:

I lk.	II lk.	III lk.	IV lk.	Malmin lauta- kunta	Keskus- lauta- kunta	Neuvotte- lukunta
526	126	206	132	120	16	2

Keskuslautakunnan ja neuvottelukunnan kokouksia lukuunottamatta kestivät lautakuntien kokoukset kertomusvuonna keskimäärin 1 t. 39 min. Lautakunnat käsittelivät kokouksissaan toiminnanjohtajan määräämän työnjaon mukaisesti kaikkiaan 14 306 asiaa (v. 1951 13 941), joista Malmin piirin lautakunnassa 940. Käsitellyt asiat jakaantuivat laatunsa mukaan seuraavasti:

Asia koski:	Käsiteltyjä asioita	Asia koski:	Käsiteltyjä asioita
Perusvuokran vahvistamista..	1 338	Asumnonsaantihakemusten ot-	
Irtisanomislupia .....	2 469	tamista ns. kiireellisten	
Liikehuoneistojen vuokrasuh-		tapausten listalle .....	1 958
teita .....	394	Huoneistojen vapaaksi julis-	
Alivuokralaisten vuokranmak-		tamista .....	490
sun suuruutta .....	438	Keskuslautakunnan asioita...	255
Huoneistojen käytön tehos-		Neuvottelukunnan asioita ...	7
tamista .....	710	Muita asioita .....	450
Asumonvälityksiä .....	5 797		
			Yhteensä 14 306

Kuten edellä olevasta havaitaan, oli kertomusvuonna käsiteltyjen asioiden lukumäärä suunnilleen yhtä suuri kuin v. 1951.

**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 2 469 asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisasiaa vastaavan luvun oltua v. 1951 2 772. Mainitusta 2 469 asiasta koski 1 545 päävuokrasuhteen irtisanomista tai ns. pakkovaihtoa sekä 924 alivuokrasuhteen irtisanomista. Päävuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 395, päävuokrasuhteen osittaiseen irtisanomiseen 67, pakkovaihtoon 142 ja alivuokrasuhteen irtisanomiseen 350 tapauksessa. Päävuokrasuhteen irtisanominen johtui 153 tapauksessa sellaisen työsopimuksen lakkaamisesta, jonka mukaan työpalkkaan sisältyy vapaa asunto taikka jonka johdosta työntekijällä on oikeus vuokralla hallita työnantajan huoneistoa, 150 tapauksessa huoneiston omistajan tai hänen perheellisen lapsensa asunnon tarpeesta ja 92 muista tapauksista, esim. talon purkamisesta. Alivuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 234 tapauksessa vuokranantajan (omistaja tai päävuokralainen) tilanahtauden vuoksi, 32 tapauksessa alivuokralaisen pahantapaisen elämän tai vuokranmaksun laiminlyömisin vuoksi sekä 84 tapauksessa muusta syystä. On kuitenkin huomattava, että nämä päätökset eivät aina osoita lopullista ratkaisua, koska useimmista huoneenvuokralautakuntien tämänlaatuisista päätöksistä valitettiin vuokran tarkastuslautakuntaan.

**Asunnonvälitys.** Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli huoneenvuokralautakuntien Malmin piirin huoneenvuokralautakunta mukaan luettuna kortistoissa 8 716 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta vastaten 26 640 henkilöä. Mainituista hakemuksista oli 7 386 välttämättömässä asunontarpeessa olevien tekemää käsittäen 23 332 henkilöä. Kertomusvuoden viimeisenä päivänä oli hakemusten kokonaismäärä 8 858 käsittäen 27 149 henkilöä. Välttämättömässä asunontarpeessa olevien asunnonsaantihakemuksia oli taas 7 888 käsittäen 24 593 henkilöä. Asunnonsaantihakemusten lukumäärä oli, kuten esitettyistä luvuista näkyy, entisestään lisääntynyt. Seuraavasta taulukosta ilmenee asunnonsaantihakemusten sekä asunnonhakijoiden lukumäärä eri ajankohtina (käsittää 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
1.1.1952	8 716	26 640	7 386	23 332
1.2.1952	8 709	26 667	7 417	23 374
1.3.1952	8 717	26 927	7 446	23 680
1.4.1952	8 770	26 238	7 500	23 070
1.5.1952	8 741	26 599	7 552	23 619
1.6.1952	8 796	26 833	7 630	23 925
1.7.1952	8 690	26 682	7 629	24 063
1.8.1952	8 531	26 184	7 517	23 642
1.9.1952	8 547	26 265	7 534	23 728
1.10.1952	8 761	26 720	7 719	24 107
1.11.1952	8 691	26 741	7 648	24 127
1.12.1952	8 940	26 802	7 865	24 062
1.1.1953	8 858	27 149	7 888	24 593

V:n 1952 aikana jätettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratioimistoon 5 832 asunnonhakemusta. Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien kortistossa 8 298 voimassa olevaa luokiteltua asunnonhakemusta, jotka käsittivät 25 384 henkilöä. Näistä hakemuksista oli 7 061 välttämättömässä asunontarpeessa olevien tekemää hakemusta vastaten 22 365 henkilöä. V:n 1952 päättyessä oli hakemusten kokonaismäärä varsinaisen kaupungin huoneenvuokralautakuntien kortistossa 8 439 käsittäen 25 886 henkilöä. Näistä hakemuksista oli 7 548 välttämättömässä asunontarpeessa olevien tekemää käsittäen 23 567 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 .....	4 474
Lapsettomia perheitä tai perheitä, joilla 18-vuotiaita tahi sitä vanhempia lapsia .....	2 456
Yksinäisiä henkilöitä .....	693
	<u>Yhteensä 8 439</u>

Hakijoiden asunto-olojen mukaan ryhmittyivät hakemukset seuraavasti:

Päävuokralaisia .....	2 061
Alivuokralaisia .....	3 754
Matkustajakodeissa ym. tilapäis- majoituspaikoissa asuvia .....	2 624
	<u>Yhteensä 8 439</u>

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

Paikkakunnalle muuttaminen .....	621
Avioliiton solmiminen .....	1 586
Perheen lisäys .....	1 029
Asunnon pienuus .....	1 593
Asunnon kehnous .....	1 041
Asunnon epämukava sijainti työ- paikkaan nähden .....	65
Häätö edellisestä asunnosta .....	1 323
Muu syy .....	1 181
	<u>Yhteensä 8 439</u>

Asunnonhakijoista oli muuttanut varsinaisen kaupungin piirin alueelle:

Vv. 1939-44 .....	723
" 1945-49 .....	980
" 1950-51 .....	615
V. 1952 .....	189
	<u>Yhteensä 2 507</u>

Kertomusvuoden aikana tuli varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien välitettäväksi 2 343 asuinhuoneistoa, vastaavan luvun v.1951 oltua 1 938. Tähän lukuun sisältyvät vuokranantajien vapaaksi tai vapautuviksi ilmoittamat huoneistot sekä huoneenvuokralautakuntien vapaaksi tai erillisiksi julistamat huoneistot. Näistä osoitettiin 2 312 asunnon tarpeessa oleville ja 31 joutui vapaasti vuokrattaviksi, kun vuokralaisiksi osoitetut eivät hyväksyneet huoneistoja. Huoneluvun mukaan ryhmittyivät välitetyt huoneistot seuraavasti:

1 huone .....	657
1 huone ja keittokomero .....	295
1 huone ja keittiö .....	627
2 huonetta ja keittokomero ...	269
2 huonetta ja keittiö .....	252

3 huonetta ja keittokomero ...	24
3 huonetta ja keittiö .....	111
4 huonetta ja keittiö .....	42
5 huonetta ja keittiö .....	20
6 huonetta ja keittiö .....	12
7 huonetta ja keittiö .....	2
8 huonetta ja keittiö .....	1

Yhteensä 2 312

Osoituksen saaneissa oli 2 294 perhettä, yhteensä 7 670 henkilöä.

Kertomusvuoden aikana antoivat varsinaisen kaupungin piirin huoneen-  
vuokralautakunnat luvan 2 142 huoneiston vaihtoon ja hyväksyivät 303 vä-  
liaikaista vuokrasopimusta.

Malmin piirin huoneenvuokralautakunnan kortistossa oli kertomusvuoden  
alussa 418 voimassa olevaa luokiteltua asunonsaantihakemusta, jotka kä-  
sittivät 1 256 henkilöä. Hakemuksista oli 325 välttämättömässä asunnon  
tarpeessa olevien tekemää, vastaten 967 henkilöä. Vuoden lopussa oli ha-  
kemusten kokonaismäärä 419 käsittäen 1 263 henkilöä. Näistä oli 340 vält-  
tämättömässä asunnon tarpeessa olevien tekemää, käsittäen 1 026 henkilöä.  
Perhesuhteiden mukaan ryhmittyivät hakemukset joulukuun 31 p:nä seuraavasti:

Perheitä, joilla vähintään 3 alle 18-vuotiasta lasta .....	73
Perheitä, joilla 1-2 alle 18-vuotiasta lasta .....	179
Lapsettomia perheitä tai perheitä, joilla 18-vuotiaita ta- hi sitä vanhempia lapsia .....	128
Yksinäisiä henkilöitä .....	39

Yhteensä 419

Hakijoiden asunto-olojen mukaan ryhmittyivät hakemukset seuraavasti:

Päävuokralaisia .....	185
Alivuokralaisia .....	146
Matkustajakodeissa ym. tila- päismajoituspaikoissa asuvia	88

Yhteensä 419

Sen mukaan, mikä oli pääasiallinen syy asunnon tarpeeseen, ryhmittyi-  
vät hakemukset seuraavasti:

Paikkakunnalle muuttaminen .....	22
Avioliiton solmiminen .....	45
Perheen lisäys .....	39
Asunnon pienuus .....	57
Asunnon kehnous .....	83
Asunnon epämuokava sijainti työ- paikkaan nähden .....	7
Häätö edellisestä asunnosta .....	68
Muu syy .....	98

Yhteensä 419

Asunnonhakijoista oli muuttanut Malmin piirin alueelle:

Vv. 1939-44 .....	45
" 1945-51 .....	122
V. 1952 .....	6

Yhteensä 173

Lautakunta välitti kertomusvuoden aikana 152 huoneistoa 136 perheelle.  
Asunnon saaneiden lukumäärä oli 477. Välitetyt huoneistot ryhmittyivät  
huoneluvun mukaan seuraavasti:

1 huone tai keittiö .....	64
1 huone ja keittiö tai kaksio .....	76
2 huonetta ja keittiö .....	11
3 huonetta ja keittiö tai suurempi...	1
	<hr/>
	Yhteensä 152

Kertomusvuoden aikana Malmin piirin huoneenvuokralautakunta antoi luvan 35 huoneiston vaihtoon sekä hyväksyi 8 väliaikaista vuokrasopimusta.

Siitä huolimatta, että huoneenvuokralautakuntien oli huoneenvuokrasäännöstelystä helmikuun 8 p:nä 1951 annetun valtioneuvoston päätöksen 32 §:n mukaan sosiaaliministeriön antamien tarkempien ohjeiden mukaisesti huolehdittava siitä, että asuinhuoneiston saavat ensi sijassa paikkakunnalla jatkuvasti asuneet omatta syyttään hädätetyt tai hädettävät lapsiperheet, tällaisille lapsiperheille voitiin osoittaa asunnot vasta useamman 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 vapauttavaksi ilmoitettuun huoneistoon, jota on käytetty työsopimuksen perusteella työntekijän asuntona, ensi sijassa asukkaaksi työntantajan pyynnöstä muu hänen työntekijänsä. Tämän johdosta osoitettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien toimesta kertomusvuoden aikana 30.6 % välitettävistä asunnoista työsopimuksen perusteella työntekijöille. Noin 14 % välitetyistä huoneistoista osoitettiin taas vapaaksi tai vapauttavaksi 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, 1950 ja 1951, supistui tehostamistoiminta kertomusvuonnakin pääasiallisesti siihen, että muuttoilmoitusten perusteella tarkkailtiin huoneistojen asukasmääriä. Mainittakoon, että kertomusvuoden aikana jätettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratoimistoon 91 612 muuttoilmoitusta. Huoneenvuokralautakunnat antoivat vain 109 huoneiston haltijalle määräyksen luovuttaa osa huoneistosta, yhteensä 111 huonetta, alivuokralaisille. Vain yhdessä tapauksessa määrättiin otettavaksi alivuokralaiseksi 2-henkinen perhe. Yksinäisiä henkilöitä määrättiin sen sijaan otettavaksi 110 tapauksessa yhteensä 110 henkilöä. Mainituissa tapauksissa saivat huoneiston haltijat itse valita alivuokralaisensa.

Toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on muodostaa itsenäisiä asuntoja julistamalla omalla sisäkäytävällä varustetut huoneistojen osat erillisiksi huoneistoiksi, ei lueta huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen mukaan varsinaisiksi tehostamistoimenpiteiksi, vaikkakin ne asiallisesti tarkoittavat huoneistojen käytön tehostamista. Tämä toiminta muodostui vuoden 1951 alkuun yhä merkityksettömämmäksi. Niinpä v. 1952 julistivat varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakunnat vain 21 huoneiston osaa erilliseksi. Vuonna 1951 oli vastaava luku 20.

### Huoneenvuokratoimisto

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

	1.1.51	1.1.52	1.1.53
Toimistopäällikkö	1	1	1
Konttoripäällikkö	1	1	1
Osastopäälliköt	2	1	1
Sihteerit	8	8	9
Apulaissihteerit	5	5	3
Kortistonhoitaja	1	1	1
Keskuskortistonhoitaja	1	1	1
Asunnontarkastajat	13	14	13
Toimistoapulaiset	48	45	43
Ylivahtimestari	1	1	1
Vahtimestarit	3	3	3
Silvoojat	4	4	4
Lähetit	3	3	3
<b>Yhteensä</b>	<b>91</b>	<b>88</b>	<b>84</b>

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

	1.1.51	1.1.52	1.1.53
Sihteerit	1	1	1
Asunnontarkastajat	2	2	2
Toimistoapulaiset	2	1	1
<b>Yhteensä</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

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 apulaissihhteereitä, 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 onkin ollut 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 vuokranmaksun vahvistamista ja irtisanomislupaa koskevia anomuksia. Neuvonnassa kävi kertomusvuoden aikana 42 216 henkilöä, minkä lisäksi 17 976 henkilöä kääntyi puhelimitse neuvonnan puoleen.

## Menot ja tulot

**Menot.** Huoneenvuokralautakuntien v:n 1952 menot nousivat yhteensä 49 014 489 mk:aan, kuten alla olevasta yhdistelmästä tarkemmin ilmenee:

	Määrärahat yhteensä, mk	Menot tilien mukaan, mk	Säästö (+) tai ylitys (-), mk
Palkkiot .....	5 552 000	4 796 320	+ 755 680
Tilapäiset viranhaltijat .....	39 888 600	38 264 775	+ 1 623 825
Vuosilomasijaiset .....	355 040	336 095	+ 18 945
Muut palkkamenot .....	1 692 800	1 651 350	+ 41 450
Vuokra .....	2 740 336	2 632 848	+ 107 488
Siivoaminen .....	90 000	74 318	+ 15 682
Painatus ja sidonta .....	575 719	575 719	
Tarverahat .....	700 000	683 064	+ 16 936
Omistajan kustannuksella siir- rettävän ja varastoitavan omaisuuden siirtämis- ja va- rastoimiskustannukset .....	50 000	-	+ 50 000
<b>Yhteensä</b>	<b>51 644 495</b>	<b>49 014 489</b>	<b>+ 2 630 006</b>

*Tulot.* Pöytäkirjojen lunastusmaksuista kertyi tuloja 581 115 mk.