

16. Huoneenvuokralautakunnat

Lautakuntien toiminta

Kertomusvuonna oli kaupunki edelleenkin jaettuna piireihin siten, että Malmin—Tapanilan alue muodosti Malmin piirin, muun osan kaupunkia muodostaessa ns. varsinaisen kaupungin piirin. Varsinaisen kaupungin piirissä oli varsinaisen päätoimisen huoneenvuokralautakunnan lisäksi kolme luottamusmieslautakuntaa, Malmin piirissä sen sijaan toimi 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 kuten ennenkin toiminnassa pääasiallisesti periaate- ja tulkintakysymysten käsittelyä varten.

Kokoukset ja niissä käsitellyt asiat. Lautakuntien kokouksia oli yhteensä 1 106 (v. 1952 1 128). Tällöin katsottiin varsinaisen päätoimisen eli ns. I huoneenvuokralautakunnan säännölliseen työpäivään sisältyvän kaksi kokousta siten, että aamu- ja iltapäivästä kummastakin muodostui yksi erillinen kokous. Kokoukset jakaantuivat eri lautakuntien osalle seuraavasti:

I lk.	II lk.	III lk.	IV lk.	Malmin lautakunta	Keskuslauta- kunta	Neuvottelu- kunta
517	154	177	134	98	18	8

Keskuslautakunnan ja neuvottelukunnan kokouksia lukuun ottamatta kestivät lautakuntien kokoukset keskimäärin 1 t. 38 min. Lautakunnat käsitelivät kokouksissaan kaikkiaan 13 921 asiaa, joista Malmin piirin lautakunnassa 925. Käsitellyt asiat jakaantuivat laatunsa mukaan seuraavasti:

Asia koski:	Käsiteltyjä asioita	
	v. 1953	v. 1952
Perusvuokran vahvistamista	1 238	1 338
Irtisanomislupia	2 358	2 469
Liikehuoneistojen vuokrasuhteita	331	394
Alivuokralaisten vuokramaksun suuruutta	323	438
Huoneistojen käytön tehostamista	704	710
Asunnonvälitystä	5 400	5 797
Asunnonsaantihakemusten ottamista ns. kiireellisten tapausten listalle	2 112	1 958
Huoneistojen vapaaksi julistamista	556	490
Keskuslautakunnan asioita	300	255
Neuvottelukunnan asioita	29	7
Muita asioita	570	450
Yhteensä	13 921	14 306

Vuokrasopimusten irtisanomista koskevat asiat. Asuinhuoneistoja koskevien vuokrasopimusten irtisanomisperusteet pysytettiin kertomusvuonna samanlaisina kuin edellisenäkin vuonna. Kertomusvuoden aikana käsiteltiin huoneenvuokralautakunnissa 2 359 asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisasiaa (v. 1952 2 469). Näistä 1 468 koski päävuokrasuhteen irtisanomista tai ns. pakkovaihtoa sekä 891 alivuokrasuhteen irtisanomista. Päävuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 421, päävuokrasuhteen osittaiseen irtisanomiseen 58, pakkovaihtoon 135 ja alivuokrasuhteen irtisanomiseen 332 tapauksessa. Päävuokrasuhteen irtisanominen johtui 123 tapauksessa työsopimuksen, jonka mukaan työpalkkaan sisältyy vapaa tai vuokra-asunto, lakkaamisesta, 138 tapauksessa huoneiston omistajan tai hänen perheellisen lapsensa asunnon tarpeesta ja 160 tapauksessa muista syistä, esim. talon purkamisesta. Alivuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 211 tapauksessa vuokranantajan tilanahtauden vuoksi, 14 tapauksessa alivuokralaisen pahantapaisen elämän tai vuokranmaksun laiminlyömisestä vuoksi sekä 107 tapauksessa muusta syystä. Nämä päätökset eivät kuitenkaan aina osoita lopullista ratkaisua, koska useimmista huoneenvuokralautakuntien tämänlaatuisista päätöksistä valitettiin vuokran-tarkastuslautakuntaan.

Asunnonvälitys. Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli huoneenvuokralautakuntien kortistoissa 8 858 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta, vastaten 27 149 henkilöä. Hakemuksista oli 7 888 välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemää käsittäen 24 593 henkilöä. Kertomusvuoden viimeisenä päivänä oli hakemuksia 9 336 ja henkilömäärä 28 179. Välttämättömässä asunnontarpeessa olevien asunnonsaantihakemuksia oli taas 8 251 käsittäen 25 310 henkilöä. Vuoden lopulla tapahtunut asunnonsaantihakemusten lisääntyminen johtui ensisijassa siitä, että kaupungin toimesta rakennettavien huoneistojen haku-aika päättyi marraskuussa ja että monet henkilöt, jotka eivät olleet aikaisemmin anoneet asuntoa huoneenvuokralautakunnilta, tekivät sen tällöin tukeakseen uusia huoneistoja tarkoittavaa hakemustaan. Seuraavasta taulukosta ilmenee asunnonsaantihakemusten sekä asunnonhakijoiden lukumäärä eri ajankohtina (käsittää sekä varsinaisen että Malmin piirin huoneenvuokralautakunnat):

Päivämäärä	Kaikki hakemukset		Välttämättömässä asunnontarpeessa 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. 1. 1953	8 858	27 149	7 888	24 593
1. 2. »	9 176	27 784	8 184	25 161
1. 3. »	9 186	28 072	8 210	25 557
1. 4. »	9 226	28 294	8 240	25 738
1. 5. »	9 356	28 577	8 339	25 939
1. 6. »	9 258	28 209	8 233	25 531
1. 7. »	9 443	28 847	8 461	26 248
1. 8. »	9 107	27 879	8 048	25 043
1. 9. »	9 067	29 097	8 048	26 328
1. 10. »	9 082	27 886	8 058	25 125
1. 11. »	9 139	28 122	8 101	25 348
1. 12. »	9 345	28 793	8 312	26 080

Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratoimistoon jätettiin 5 389 asunnonsaantihakemusta. Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien kortistossa 8 439 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta, jotka käsittivät 25 886 henkilöä. Näistä hakemuksista oli 7 548 välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemää, vastaten 23 567 henkilöä. Vuoden päättyessä oli hakemusten kokonaismäärä kortistossa 8 888 käsittäen 26 790 henkilöä. Hakemuksista oli 7 904 välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemää käsittäen 24 203 henkilöä. Perhesuhteiden mukaan ryhmitettyinä 31. 12. oli asuntoa hakeneista

perheitä, joilla oli vähintään 3 alle 18-vuotiasta lasta, 862, perheitä, joilla oli 1—2 alle 18-vuotiasta lasta, 4 784, lapsettomia perheitä tai perheitä, joilla oli 18-vuotiaita tahi sitä vanhempia lapsia, 2 516 sekä yksinäisiä henkilöitä 726.

Hakijoista oli asunto-olojen mukaan ryhmitettynä päävuokralaisia 2 198, alivuokralaisia 3 882 sekä matkustajakodeissa ym. tilapäismajoituspaikoissa asuvia 2 808.

Asunnon tarpeen pääasiallisen syyn mukaan ryhmittivät hakemukset seuraavasti:

Paikkakunnalle muuttaminen	505
Avioliiton solmiminen	1 644
Perheen lisäys	1 054
Asunnon pienuus	1 956
» kehnous	980
» epämukava sijainti työpaikkaan nähden	139
Häätö edellisestä asunnosta	1 400
Muu syy	1 210
	Yhteensä 8 888

Asunnonhakijoista oli varsinaisen kaupungin piirin alueelle muuttanut vv. 1939—44 1 053, vv. 1945—49 1 202, vv. 1950—52 862 ja v. 1953 212, yhteensä 3 329 henkilöä.

Kertomusvuonna tuli välitettäväksi 2 193 asuinhuoneistoa (v. 1952 2 343). Tähän lukuun sisältyvät vuokranantajien vapaaksi tai vapautuviksi ilmoittamat sekä huoneenvuokralautakuntien vapaaksi tai erillisiksi julistamat huoneistot. Näistä 2 177 osoitettiin asunnon tarpeessa oleville ja 16 joutui vapaasti vuokrattaviksi, kun vuokralaisiksi osoitetut eivät hyväksyneet huoneistoja. Huoneluvun mukaan ryhmitettynä oli välitettyjä huoneistoja seuraavasti: yhden huoneen 652, huoneen ja keittokomeron 267, huoneen ja keittiön 609, kahden huoneen ja keittokomeron 227, kahden huoneen ja keittiön 232, kolmen huoneen ja keittokomeron 21, kolmen huoneen ja keittiön 106, neljän huoneen ja keittiön 39, viiden huoneen ja keittiön 13, kuuden huoneen ja keittiön 9, kahdeksan huoneen ja keittiön 1 sekä yhdeksän huoneen ja keittiön 1.

Osoituksen saaneita oli 2 055 perhettä ja yhteensä 7 058 henkilöä.

Kertomusvuonna antoivat varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakunnat luvan 2 176 huoneiston vaihtoon ja hyväksyivät 284 väliaikaista vuokrasopimusta.

Malmin piirin huoneenvuokralautakunnan kortistossa oli kertomusvuoden alussa 419 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta, jotka käsittivät 1 263 henkilöä. Hakemuksista oli 340 välttämättömässä asunnon tarpeessa olevien tekemää, vastaten 1 026 henkilöä. Vuoden lopussa oli hakemusten kokonaismäärä 448 käsittäen 1 389 henkilöä. Näistä oli 347 välttämättömässä asunnon tarpeessa olevien tekemää, käsittäen 1 107 henkilöä. Perhesuhteiden mukaan ryhmitettynä oli 31. 12. asuntoa hakeneista perheitä, joilla oli vähintään 3 alle 18-vuotiasta lasta, 66, perheitä, joilla oli 1—2 alle 18-vuotiasta lasta, 216, lapsettomia perheitä tai perheitä, joilla oli 18-vuotiaita tahi sitä vanhempia lapsia, 135 sekä yksinäisiä henkilöitä 31.

Hakijoista oli asunto-olojen mukaan ryhmitettynä päävuokralaisia 234, alivuokralaisia 126, matkustajakodeissa ym. tilapäismajoituspaikoissa asuvia 88.

Asunnon tarpeen pääasiallisen syyn mukaan ryhmittivät hakemukset seuraavasti:

Paikkakunnalle muuttaminen ..	14
Avioliiton solmiminen	49
Perheen lisäys	43
Asunnon pienuus	87
» kehnous	54
» epämukava sijainti työpaikkaan nähden	7
Häätö edellisestä asunnosta	77
Muu syy	117
	Yhteensä 448

Asunnonhakijoista oli muuttanut Malmin piirin alueelle vv. 1939—44 61, vv. 1945—49 87, vv. 1950—52 67 sekä v. 1953 2, yhteensä 217 henkilöä.

Lautakunta välitti kertomusvuoden aikana 146 huoneistoa 131 perheelle. Asunnon saaneiden lukumäärä oli 461. Välitettyjä huoneistoja huoneluvun mukaan ryhmitettynä oli huoneen tai keittiön 60, huoneen ja keittiön tai kaksioita 77 sekä kahden huoneen ja keittiön 9.

Kertomusvuoden aikana antoi Malmin piirin huoneenvuokralautakunta luvan 50 huoneiston vaihtoon sekä hyväksyi 6 väliaikaista vuokrasopimusta.

Siitä huolimatta, että huoneenvuokralautakuntien on huolehdittava siitä, että asuinhuoneiston saavat ensi sijassa paikkakunnalla jatkuvasti asuneet, omatta syyttään hädätyt tai hädettävät lapsiperheet, tällaisille lapsiperheille voitiin osoittaa asunnot vasta useamman kuukauden kuluttua hädöstä lukien. Paikkakunnalla jatkuvasti asuneiksi perheiksi katsotaan vain perheet, jotka ennen osoituksen saamista ovat Helsingin kaupungissa asuneet yhtäjaksoisesti vähintään 3 vuotta.

Huoneenvuokralautakunnan on osoitettava vapaaksi tai vapautuvaksi ilmoitettuun huoneistoon, jota on käytetty työsopimuksen perusteella työntekijän asuntona, ensi sijassa asukkaaksi työnantajan pyynnöstä muu hänen työntekijänsä. Tämän johdosta osoitettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien toimesta kertomusvuoden aikana 30,9 % välitettävistä asunnoista työsopimuksen perusteella työntekijöille. N. 13,5 % välitetyistä huoneistoista osoitettiin taas vapaaksi tai vapautuvaksi ilmoitetussa huoneistossa pitemmän aikaa alivuokralaisina asuneille, koska olisi ollut khtuutonta häätää näitä huoneistosta.

Huoneistojen käytön tehostaminen. Tehostamistoiminta supistui kertomusvuonnakin pääasiallisesti siihen, että muuttoilmoitusten perusteella tarkkailtiin huoneistojen asukasmääriä. Mainittakoon, että kertomusvuoden aikana jätettiin varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratoimistoon 89 685 muuttoilmoitusta. Huoneenvuokralautakunnat antoivat vain 112 huoneiston haltijalle määräyksen luovuttaa osan huoneistosta, yhteensä 115 huonetta, yksinäisille alivuokralaisille. Huoneistojen haltijat saivat itse valita alivuokralaisen lukuunottamatta yhtä tapausta, jolloin lautakunta osoitti alivuokralaisen.

Toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on muodostaa itsenäisiä asuntoja julistamalla omalla sisäänkäytävällä varustetut huoneistojen osat erillisiksi huoneistoiksi, ei lueta varsinaisiksi tehostamistoimenpiteiksi, vaikkakin ne asiallisesti tarkoittavat huoneistojen käytön tehostamista. Tämä toiminta on muodostunut vuosi vuodelta yhä merkityksettömämmäksi. Niinpä kertomusvuonna julistivat varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakunnat vain 19 huoneiston osaa erilliseksi (v. 1952 21).

Huoneenvuokratoimisto

Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien alainen toimisto sijaitsi talossa Aleksanterinkatu 28 — Unioninkatu 27. Toimisto oli edelleenkin jaettuna kanslia- ja asunnonvälitysosastoon. Henkilökuntaan kuului toimistopäällikkö, konttoripäällikkö, osastopäällikkö, yhdeksän sihteerä, kolme apulaissihteerä, kortistonhoitaja, keskuskortistonhoitaja, 13 asunnon tarkastajaa, 43 toimistoapulaista, ylivahtimestari, kolme vahtimestaria, neljä siivoojaa ja kolme lähettiä, yhteensä 84 viranhaltijaa.

Malmin alatoimisto sijaitsi Malmilla kaupungin omistamassa huoneistossa Helsingintie 5:ssä. Henkilökunnan muodostivat sihteerä, kaksi asunnon tarkastajaa ja toimistoapulainen.

Lisäksi mainittakoon varsinaisen kaupungin piirin päätoimisen eli I huoneenvuokralautakunnan puheenjohtaja ja kaksi 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, joka johti ja valvoi lautakuntien toimintaa, toimi neuvottelukunnan puheenjohtajana ja huolehti siitä, että neuvottelukunnalle esitettävät asiat valmisteltiin ja esiteltiin. Lautakuntien palveluksessa oli myöskin kuusi ylimääräistä apulaissihteerä, jotka pitivät istunnoissa pöytäkirjaa ja saivat pelkästään kokouspalkkion.

Melko laaja huoneenvuokrasäännöstelyä koskeva lainsäädäntö aiheutti runsaasti kyse-lyjä yleisön taholta. Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien alaisen

huoneenvuokratoimiston neuvontaosastossa olikin viisi virkamiestä, joista kolme otti vastaan yleisöä asunnonsaantiasioissa ja kaksi hoiti varsinaisen lainopillisen neuvonnan, jota annettiin myös puhelimitse. Säännönmukaisissa tapauksissa pantiin myös neuvontaosastossa vireille yleisön riita-asiat lautakunnissa. Vireillepanot koskivat suurimmaksi osaksi vuokranmaksun vahvistamista ja irtisanomislupaa koskevia anomuksia. Neuvontaa annettiin kertomusvuoden aikana 41 213 henkilölle, minkä lisäksi 16 669 henkilöä puhelimitse kääntyi neuvontaosaston puoleen.

Menot ja tulot

	Määrärahat talousarvion mukaan, mk	Menot tilien mukaan, mk	Säästö (+) tai ylitys (—), mk
<i>Menot:</i>			
Palkkiot	5 332 000	4 675 915	+ 656 085
Tilapäiset viranhaltijat	38 671 250	38 404 505	+ 266 745
Vuosilomakustannukset	463 040	424 140	+ 38 900
Muut palkkamenot	1 692 800	1 635 910	+ 56 890
Vuokra	2 593 036	2 575 244	+ 17 792
Siivoaminen	90 000	83 407	+ 6 593
Painatus ja sidonta	500 000	578 874	— 78 874
Tarverahat	774 000	721 580	+ 52 420
Omistajan kustannuksella siirrettävän ja varas- toitavan omaisuuden siirtämis- ja varastoi- miskustannukset	50 000	—	+ 50 000
	<u>Yhteensä</u> 50 166 126	<u>49 099 575</u>	<u>+ 1 066 551</u>

Tulot. Pöytäkirjojen lunastusmaksuista kertyi tuloja 846 933 mk.