

# 16. Huoneenvuokralautakunnat

## Lautakuntien toiminta

V. 1954 oli kaupunki edelleenkin jaettuna huoneenvuokrasäännöstelyyn nähden erillisiin piireihin siten, että Malmin—Tapanilan alue muodosti Malmin piirin, muun osan kaupunkia muodostaessa ns. varsinaisen kaupungin piirin. Malmin piiriin kuului alue, jonka rajoina olivat idässä Malmin, Stenbölen ja Viikin kylän itäraja Herttoniemen rautatiehen asti, etelässä Herttoniemen rautatie Vantaanjokeen asti, lännessä Vantaanjoki ja pohjoisessa kaupungin raja. Kaupunginvaltuusto päätti tehdä valtioneuvostolle esityksen Malmin piirin huoneenvuokralautakunnan lakkauttamisesta ja Malmin piirin yhdistämisestä varsinaisen kaupungin piiriin. Esitys ei kuitenkaan vuoden vaihteeseen mennessä johtanut tuloksiin. Varsinaisen kaupungin piirissä oli yhden varsinaisen päätoimisen huoneenvuokralautakunnan lisäksi kolme luottamusmieslautakuntaa. Malmin piirissä toimi sen sijaan vain yksi huoneenvuokralautakunta. Lautakunnat olivat lukuun ottamatta päätoimista lautakuntaa kaikki ns. luottamusmieslautakuntia, joiden puheenjohtajat ja jäsenet hoitivat tehtävänsä sivutoimina. Lautakuntien yhteisenä elimenä, jolle 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 1 069 (v. 1953 1 106). Tällöin sisältyi varsinaisen päätoimisen eli ns. I huoneenvuokralautakunnan säännölliseen työpäivään kaksi kokousta siten, että aamu- ja iltapäivästä kummastakin muodostui yksi erillinen kokous. Kokoukset jakaantuvat eri lautakuntien osalle seuraavasti:

I lk.	II lk.	III lk.	IV lk.	Malmin lautakunta	Keskuslauta- kunta	Neuvottelu- kunta
516	149	183	81	119	18	3

Keskuslautakunnan ja neuvottelukunnan kokouksia lukuunottamatta lautakuntien kokoukset kestivät keskimäärin 1 t. 36 min. Lautakunnat käsitelivät kokouksissaan toiminnanjohtajan määräämän työnjaon mukaisesti kaikkiaan 15 157 asiaa, joista Malmin piirin lautakunnassa 930. Käsitellyt asiat jakaantuivat laatunsa mukaan seuraavasti:

Asia koski:	v. 1954	v. 1953
Perusvuokran vahvistamista .....	1 835	1 238
Irtisanomislupia .....	2 552	2 358
Liikehuoneistojen vuokrasuhteita .....	272	331
Alivuokralaisten vuokramaksun suuruutta .....	299	323
Huoneistojen käytön tehostamista .....	681	704
Asunnonvälitystä .....	5 395	5 400
Asunnonsaantihakemusten ottamista ns. kiireellisten tapausten listalle .....	2 637	2 112
Huoneistojen vapaaksi julistamista .....	625	556
Keskuslautakunnan asioita .....	273	300
Neuvottelukunnan asioita .....	11	29
Muita asioita .....	577	570
<b>Yhteensä</b>	<b>15 157</b>	<b>13 921</b>

*Vuokrasopimusten irtisanomista koskevat asiat.* Asuinhuoneistoja koskevien vuokrasopimusten irtisanomisperusteita ei kertomusvuoden aikana muutettu muuten kuin ns. pakkovaihdon osalta. Pakkovaihdon eräänä edellytyksenä ollut kahden vuoden omistus-aika lyhennettiin yhdeksi vuodeksi. Huoneenvuokralautakunnissa käsiteltiin 2 552 (ed. v. 2 359) asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisia. Mainituista 2 552 asiasta koski 1 766 (1 468) päävuokrasuhteen irtisanomista tai pakkovaihtoa sekä 786 (891) alivuokrasuhteen irtisanomista. Päävuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 592:ssa tapauksessa (421), päävuokrasuhteen osittaiseen irtisanomiseen 60:ssä (58), pakkovaihtoon 229:ssä (135) ja alivuokrasuhteen irtisanomiseen 310 (332) tapauksessa. Päävuokrasuhteen irtisanominen johtui 136 (123) tapauksessa työsopimuksen, jonka mukaan työpalkkaan sisältyi asunto lakkaamisesta, 207 (138) tapauksessa huoneiston omistajan tai hänen perheellisen lapsensa asunnon tarpeesta ja 249 (160) muista syistä, esim. talon purkamisesta. Alivuokrasuhteen irtisanomiseen suostuttiin 190 (211) tapauksessa vuokrantajan tilanahtauden vuoksi, 3 (14) tapauksessa alivuokralaisen pahantapaisen elämän tai vuokranmaksun laiminlyömisen vuoksi sekä 117 (107) tapauksessa muusta syystä. Nämä päätökset eivät aina osoittaneet lopullista ratkaisua, koska useimmista huoneenvuokralautakuntien tämänlaatuisista päätöksistä valitettiin vuokrantarkastuslautakuntaan.

*Asunnonvälitys.* Huoneenvuokralautakuntien kortistoissa oli 1. 1. 1954 9 336 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta vastaten 28 179 henkilöä. Mainituista hakemuksista oli 8 251 välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemää käsittäen 25 310 henkilöä. Kertomusvuoden lopussa oli hakemusten kokonaismäärä 8 505 käsittäen 27 227 henkilöä. Välttämättömässä asunnontarpeessa olevien asunnonsaantihakemuksia oli 7 657 käsittäen 24 976 henkilöä. Seuraavasta taulukosta ilmenee asunnonsaantihakemusten sekä asunnonhakijoiden lukumäärä eri ajankohtina (taulukko käsittää sekä varsinaisen että Malmin piirin huoneenvuokralautakunnat):

Päivämäärä	Kaikki hakemukset		Välttämättömässä asunnon tarpeessa 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. 1. 1954 .....	9 336	28 179	8 251	25 310
1. 2. 1954 .....	9 178	28 018	8 106	25 117
1. 3. 1954 .....	9 153	28 040	8 146	25 357
1. 4. 1954 .....	9 104	27 519	8 120	24 843
1. 5. 1954 .....	8 843	27 271	7 889	24 732
1. 6. 1954 .....	8 460	26 112	7 596	23 788
1. 7. 1954 .....	8 170	25 146	7 403	23 114
1. 8. 1954 .....	7 920	24 356	7 119	22 207
1. 9. 1954 .....	7 993	24 604	7 179	22 421
1. 10. 1954 .....	8 110	24 965	7 271	22 701
1. 11. 1954 .....	8 082	24 795	7 259	22 569
1. 12. 1954 .....	8 259	25 877	7 515	23 658
1. 1. 1955 .....	8 505	27 227	7 657	24 976

Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratoimistoon jätettiin 5 347 asunnonsaantihakemusta. Kertomusvuoden ensimmäisenä päivänä oli varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien kortistossa 8 888 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta, jotka käsittivät 26 790 henkilöä. Näistä hakemuksista oli 7 904 välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemää; vastaten 24 203 henkilöä. Kertomusvuoden päättyessä oli hakemusten kokonaismäärä kortistossa 8 104 käsittäen 25 944 henkilöä. Näistä hakemuksista oli 7 332 välttämättömässä asunnontarpeessa olevien tekemää käsittäen 23 954 henkilöä. Perhesuhteiden mukaan ryhmitettyinä 31. 12. oli

asuntoa hakeneista perheitä, joilla oli vähintään 3 alle 18-vuotiasta lasta, 829, perheitä, joilla oli 1—2 alle 18-vuotiasta lasta, 4 283, lapsettomia perheitä tai perheitä, joilla oli 18-vuotiaita tahi sitä vanhempia lapsia, 2 230, sekä yksinäisiä henkilöitä 762. Yhteensä 8 104.

Hakijoista oli asunto-olojen mukaan ryhmitettynä päävuokralaisia 2 282, alivuokralaisia 3 126 sekä matkustajakodeissa ym. tilapäismajoituspaikoissa asuvia 2 696.

Asunnonhakijoista oli muuttanut varsinaisen kaupungin piirin alueelle: vv. 1939—44 966, vv. 1945—49 868, vv. 1950—53 888, v. 1954 186, yhteensä 2 908 henkilöä.

Kertomusvuonna tuli välitettäväksi 2 308 asuinhuoneistoa (v. 1953 2 193). Tähän lukuun sisältyivät vuokranantajien vapaaksi tai vapautuviksi ilmoittamat huoneistot sekä huoneenvuokralautakuntien vapaaksi julistamat huoneistot. Näistä osoitettiin 2 279 asunnon tarpeessa oleville ja 29 joutui vapaasti vuokrattaviksi kun vuokralaisiksi osoitetut eivät säädettyssä ajassa hyväksyneet huoneistoja. Huoneluvun mukaan ryhmittyvät välitetyt huoneistot seuraavasti: 1 huone 693, 1 huone ja keittokomero 311, 1 huone ja keittiö 604, 2 huonetta ja keittokomero 233, 2 huonetta ja keittiö 247, 3 huonetta ja keittokomero 14, 3 huonetta ja keittiö 116, 4 huonetta ja keittiö 37, 5 huonetta ja keittiö 17, 6 huonetta ja keittiö 5, 7 huonetta ja keittiö 2.

Osoituksen saaneissa oli 2 213 perhettä, yhteensä 7 485 henkilöä.

Kertomusvuonna annettiin lupa 2 238 huoneiston vaihtoon ja hyväksyttiin 249 väliaikaista vuokrasopimusta.

Asunnon tarpeen pääasiallisen syyn mukaan ryhmittyivät hakemukset seuraavasti:

	Varsinainen kaupunginpiiri	Malmin piiri
Paikkakunnalle muuttaminen . . . . .	462	7
Avioliiton solmiminen . . . . .	1 388	35
Perheen lisäys . . . . .	894	34
Asunnon pienuus . . . . .	1 715	112
Asunnon kehnoisuus . . . . .	1 040	38
Asunnon epämukava sijainti työpaikkaan nähden . . . . .	130	8
Häätö edellisestä asunnosta . . . . .	1 290	67
Muu syy . . . . .	1 185	100
	Yhteensä	401
	8 104	

Malmin piirin huoneenvuokralautakunnan kortistossa oli kertomusvuoden alussa 448 voimassa olevaa luokiteltua asunnonsaantihakemusta, jotka käsittivät 1 389 henkilöä. Hakemuksista oli 347 välttämättömässä asunnon tarpeessa olevien tekemää, vastaten 1 107 henkilöä. Kertomusvuoden lopussa oli hakemusten kokonaismäärä 401 käsittäen 1 283 henkilöä. Näistä oli 325 välttämättömässä asunnon tarpeessa olevien tekemää, käsittäen 1 022 henkilöä. Perhesuhteiden mukaan ryhmitettynä oli 31. 12. asuntoa hakeneista perheitä, joilla oli vähintään 3 alle 18 -vuotiasta lasta, 69, perheitä, joilla oli 1—2 alle 18-vuotiasta lasta, 206, lapsettomia perheitä tai perheitä, joilla oli 18-vuotiaita tahi sitä vanhempia lapsia, 102 sekä yksinäisiä henkilöitä 24.

Hakijoista oli asunto-olojen mukaan ryhmitettynä päävuokralaisia 194, alivuokralaisia 106 sekä matkustajakodeissa ym. tilapäismajoituspaikoissa asuvia 101.

Asunnonhakijoista oli muuttanut Malmin piirin alueelle: 38 v. 1939—1944, 65 v. 1945 1949, 63 v. 1950—1953 ja 3 v. 1954, yhteensä 169 henkilöä.

Lautakunta välitti kertomusvuonna 149 huoneistoa 133 perheelle. Asunnon saaneiden lukumäärä oli 478. Välitetyt huoneistot ryhmittyivät huoneluvun mukaan seuraavasti: 1 huone tai keittiö 38, 1 huone ja keittiö tai kaksio 96, 2 huonetta ja keittiö 12, 3 huonetta ja keittiö t. suurempi 3.

Malmin piirin huoneenvuokralautakunta antoi luvan 72 huoneiston vaihtoon sekä hyväksyi 10 väliaikaista vuokrasopimusta.

Siitä huolimatta, että huoneenvuokralautakuntien oli huolehdyttävä siitä, että asuinhuoneiston saivat ensi sijassa paikkakunnalla jatkuvasti asuneet, syyttömästi häädetyt lapsiperheet, näille voitiin osoittaa asunnot vasta usean kuukauden kuluttua häädöstä lukien. Paikkakunnalla jatkuvasti asuneiksi perheiksi katsottiin vain ne perheet, jotka

ennen osoituksen saamista olivat asuneet Helsingin kaupungissa yhtäjaksoisesti vähintään 3 vuotta.

Huoneenvuokralautakunnan oli osoitettava vapaaksi tai vapautuvaksi ilmoitettuun huoneistoon, jota oli käytetty työsopimuksen perusteella työntekijän asuntona, ensi sijassa asukkaaksi työnantajan pyynnöstä joku toinen hänen työntekijänsä. Näin ollen osoitettiin varsinaisen kaupungin piirissä 30,5 % välitettävistä asunnoista työsopimuksen perusteella työntekijöille. N. 11,8 % 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 ns. pakkoalivuokrausta. Tehostamistoiminta supistui pääasiallisesti siihen, että muuttoilmoitusten perusteella tarkkailtiin huoneistojen asukasmääriä. Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokratoimistoon jätettiin 90 722 muuttoilmoitusta. Huoneenvuokralautakunnat antoivat vain 127 huoneiston haltijalle määräyksen luovuttaa osa huoneistosta, yhteensä 130 huonetta, yksinäisille alivuokralaisille. Mainituissa tapauksissa saivat huoneiston haltijat itse valita alivuokralaisensa lukuunottamatta yhtä tapausta, jolloin lautakunta osoitti alivuokralaisen.

Toimenpiteitä, joiden tarkoituksena on muodostaa itsenäisiä asuntoja julistamalla omalla sisäänkäytävällä varustetut huoneistojen osat erillisiksi huoneistoiksi, ei huoneenvuokrasäännöstelypäätöksen mukaan luettu varsinaisiksi tehostamistoimenpiteiksi vaikkakin ne asiallisesti tarkoittavat huoneistojen käytön tehostamista. Tämä toiminta on muodostunut vuosi vuodelta yhä merkityksettömämmäksi. Valtioneuvosto kumosikin erilliseksi huoneistoksi julistamisesta annetut määräykset. Ennen tätä julistettiin yksi huoneisto erilliseksi.

### Huoneenvuokratoimisto

Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien alainen toimisto sijaitsi talossa Aleksanterinkatu 28—Unioninkatu 27. Toimisto oli edelleen jaettuna kanslia- ja asunnonvälitysosastoon. Henkilökuntaan kuului toimistopäällikkö, konttoripäällikkö, osastopäällikkö, 9 sihteerä, 2 apulaissihteerä, kortistonhoitaja, keskuskirjaston hoitaja, 13 asunontarkastajaa, 41 toimistoapulaisista, ylivahtimestari, 3 vahtimestaria, 4 siivoojaa ja 3 lähettä.

Malmien alatoimisto sijaitsi Malmilla kaupungin omistamassa huoneistossa Helsingintie 5:ssä. Henkilökunnan muodostivat sihteerä, 2 asunontarkastajaa ja toimistoapulainen. Lisäksi mainittakoon varsinaisen kaupungin piirin päätoimisen eli I huoneenvuokralautakunnan puheenjohtaja ja 2 jäsentä, jotka myös oli katsottava 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 myös ylimääräisiä apulaissihteerä, jotka pitivät istunnoissa pöytäkirjaa. Kertomusvuoden alussa oli 6 ylimääräistä apulaissihteerä, jotka kaikki saivat pelkästään kokouspalkkion.

Melko laaja huoneenvuokrasäännöstelyä koskeva lainsäädäntö aiheutti runsaasti kyselyjä yleisön taholta. Varsinaisen kaupungin piirin huoneenvuokralautakuntien alaisen huoneenvuokratoimiston neuvonnassa oli 5 virkamiestä, joista 3 otti vastaan yleisöä asunonsaantiasioissa ja 2 hoiti varsinaisen lainopillisen neuvonnan, jota myös annettiin puhelimitse. Säännönmukaisissa tapauksissa pantiin myös neuvontaosastossa vireille yleisön riita-asiat lautakunnissa. Vireillepanot koskivat suurimmaksi osaksi vuokramaksun vahvistamista ja irtisanomislupaa koskevia anomuksia. Neuvontaosastossa kävi kertomusvuonna 41 459 henkilöä, minkä lisäksi 20 783 henkilöä kääntyi puhelimitse neuvontaosaston puoleen.

## Menot ja tulot

<i>Menot:</i>	Määrärahat yhteensä mk	Tilien mukaan käytetty mk	Säästö (+) tai ylitys (—) mk
Palkkiot .....	4 992 300	3 917 995	+ 1 074 305
Tilapäiset viranhaltijat .....	38 936 240	38 450 515	+ 485 725
Vuosilomasijaiset .....	290 400	213 165	+ 77 235
Ylityökorvaukset .....	200 000	93 740	+ 106 260
Muut palkkamenot .....	1 646 285	1 621 665	+ 24 620
Vuokra .....	2 590 036	2 578 714	+ 11 322
Siivoaminen .....	90 000	78 081	+ 11 919
Painatus ja sidonta .....	555 000	554 939	+ 61
Tarverahat .....	820 000	816 636	+ 3 364
Omistajan kustannuksella siirrettävän ja varas- toitavan omaisuuden siirtämis- ja varastoi- miskustannukset .....	50 000	—	+ 50 000
	<u>50 170 261</u>	<u>48 325 450</u>	<u>+ 1 844 811</u>

*Tulot:* Pöytäkirjojen lunastusmaksuista kertyi tuloja 717 385 mk.