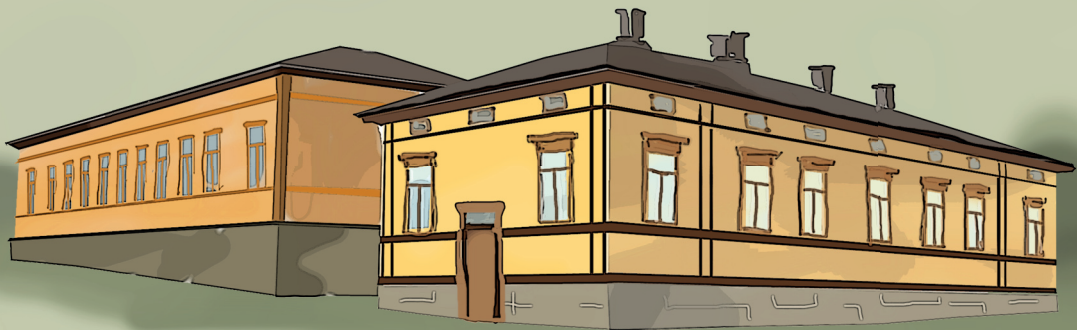


Anna-Liisa Pekkarinen Mirjami Kauppinen



Talonomistajista taloyhtiöihin



Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistys 120 vuotta

2. Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen historia

Ennen yhdistyksen perustamista

Kuopion perusti Kajaanin konventti kenraalikuvernööri Pietari Brahen luvalla vuonna 1653. Tuolloin kaupunki ei kuitenkaan lähtenyt toivotusti kehittymään, joten varsinaisena Kuopion kaupungin perustamispäivänä pidetään päivämäärää 17.11.1775, jolloin Ruotsi-Suomen kuningas Kustaa III antoi määräyksen kaupungin perustamisesta Savo-Karjalan läänin pääkaupungiksi ja maaherran asuinpaikaksi.

Kirkon perustamispaikkana Kuopio on sen sijaan ollut 1500-luvulta lähtien.

Kuningas antoi käskyn laatia Kuopioon asemakaavan kartoitus. Hämeenlinnan maanmittari Pehr Kjellman laati suorakulmaisen uusklasistista asemakaavavirtausta edustaneen kaavoituksen vuosien 1775–1776 vaihteessa.

Uudet kortteliruudut saivat ensimmäiset asukkaansa jo vuonna 1776, kun porvareita ja virkamiehiä muutti Kuopioon. Tästä alkoi korttelien täyttyminen yksityisistä ja julkisista

rakennuksista. Vuoteen 1780 mennessä ruutukaava-alue oli saanut pysyvän kanta-asujaimistonsa. Vuosisadan vaihteessa Kuopiossa oli noin kahdeksansataa asukasta ja tuhannen asukkaan raja rikottiin vuonna 1806.

Pian asemakaava-alue alkoi käydä ahtaaksi ja kaupunki pyrki laajentamaan maitaan. Kaupunki oli kuitenkin pitkään pattitilanteessa, sillä sitä ympäröi pappilan ja Hatsalan virkatalojen tilukset. Vuoteen 1866 mennessä nämä maat oli saatu vaihdettua ja lunastettua kaupungin omistukseen.

Alkuperäinen asemakaava käsitti alueet Maljalahdelta Kuopionlahden tuntumaan. Alueen keskus oli Piispanpuistossa sijainneen vanhan kirkon ja Suurtorin eli Kustaantorin alue, nykyinen Snellmanipuisto. 1800-luvulle tullessa ja sen alkuvuosikymmeninä asutus ja ruutukaava-alue levisivät luoteeseen nykyisen kauppatorin kupeeseen.

Tulipalot olivat olleet keskiajalta lähtien jatku-

Allin 1890-luku:

”Synnyin Venäjän tsaarin aikana Kuopioon kuusilapsiseen perheeseen Allin päivänä 1896. Kotini sijaitsi Snellmanipuiston lähellä tilavassa puutalossa. Äitini kertoi, että vietimme vilkasta seuralämää, joten palvelusväki passasi tuon tuostakin vieraita. Isäni oli kuulemma ollut maailmanparantaja. Erityisesti häntä oli harmitanut, kun talonomistajien lähes yksin oli pitänyt hoitaa kadut kuntoon”, kertoo opettajana elämäntyönsä tehnyt Alli.

Vuonna 1947 huolta aiheutti ehdotus polttopuun säännöstelystä luopumisesta. Keskuslämmitystalojen omistajat katsoivat, että se on viimeinen niitti; tähän ei voida ryhtyä ennen vuokrasäännöstelyn lopettamista tai lämmityskustannusten erottamista vuokrasta. Vuokria korotettiin 1.7. alkaen uuni-lämmitystaloissa 15 prosenttia ja keskuslämmitystaloissa 30 prosenttia. Kiinteistöjen hoitokustannukset sen sijaan olivat nousseet uunilämmitystaloissa 180 prosenttia ja keskuslämmitystaloissa 193 prosenttia. Harkintaverotus ei pormestari Hurtan mukaan ottanut huomioon lämmitys- ja hoitokustannusten suurta nousua.

Kaupunginhallitus vastusti vuokrasäännöstelyn lieventämistä, koska asunnonhakijoita oli edelleen paljon. Kuopion Asuntokiinteistöyhdistyksen vuosikokouksessa kritisoitiin terävästi paikkansa pitämättömiä vuokranhakijatilastoja. ”Huoneenvuokralautakunnan tilastoissa pidetään sellaisetkin asunnonhakijat, jotka hakevat suurempaa, paremmassa kunnossa tai lähempänä työpaikkaa olevaa asuntoa, ja alivuokralaiset, jotka haluavat päästä päävuokralaisiksi. Siksi tilastot eivät anna oikeaa kuvaa todellisista asunnontarpeesta olevista.” Talonomistajat päättivätkin yksimielisesti äänestää seuraavissa vaaleissa sellaista ehdokasta, joka on varauksettomasti valmis kannattamaan epäoikeudenmukaisen huoneenvuokrasäännöstelyn lopettamista.

Asuntopula alkoi vähetä vasta aravalainoitettun omistusasuntotuotannon myötä. Hallitus asetti syksyllä 1947 komitean suunnittelemaan valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusta. Näin syntyi 1949 aravalaki, nimi oli lyhennys Asuntorakennustuotannon valtuuskunnasta. Aravalainoitettuihin omistusasuntoihin pääsivät keskiluokkaiset, eivät niinkään pienituloiset perheet, aravan alkuaikoina oli näet vallalla käsitys, että vähävaraisille jäisi vanhoja asuntoja, joista parempituloiset oli-

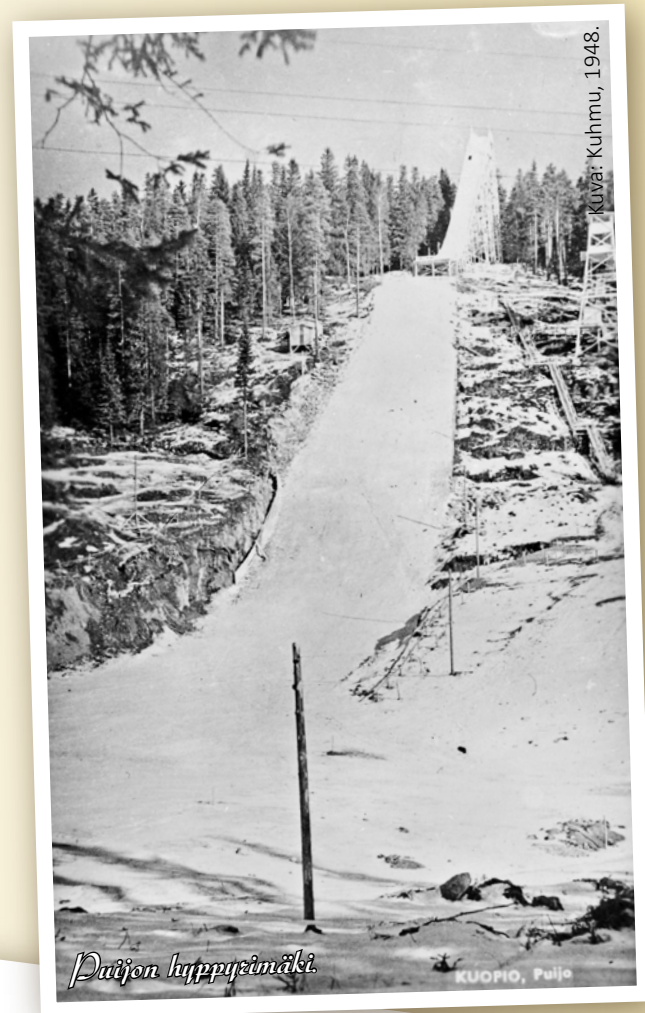
vat muuttaneet uusiin arava-asuntoihinsa. Asuinrakentaminen siirtyi melkein täysin arava-lainoituksen turvin suoritettavaksi.

Yhdistystä aravarakentaminen närästi, hallitus ei sen mielestä nähnyt metsää puilta. Vuosikokouksessa yhdistys sanaili näin:

”Kyllä valtio saa perustaa Aravia ja myöntää monia miljaardeja markkoja asuntotuotantoon, asuntojen rakentamiseen, kun ei ole vuokra-asiaa aikanaan hoitanut, ja on siten tyrehtyttänyt yksityisen rakennusyritteliäisyyden. Esim. mainittakoon, että kaupungin rakennuttamat kaksikerroksiset lautatalot maksavat noin 3.200:- m², aikaisemmin maksoi esim. Haaremi 320:- m², joka on kivitalo mukavuuksineen. Kaupunki perii näiden uusien talojen parihuoneista vuokraa 5.000:- mk kuussa, siis noin 140:- mk neliömetriltä. Kustannuslaskelmien mukaan niistä olisi saatava vuokraa 5.650:- mk, joten loppu jää veronmaksajain rasitukseksi. Sitä vastoin me kiinteistönomistajat saamme periä vanhoista taloista vuokraa parihuoneista vain noin 10 prosenttia siitä eli noin 500:- mk. Useat vuokralaiset pitävät alivuokralaisia ja perivät niiltä monin verroin enempi kuin mitä itse maksavat ja keinottelevat kiinteistönomistajain huoneilla. Tietenkin huoneiden kulutus ym. maksut siten suurenevat, mutta me emme saa siitä mitään korvausta.”

Kaupunkikiinteistönomistajille luvattiin korvausta siten, että omaisuusveroa ei joka vuosi nosteta. Kun takäläiset kiinteistöt olivat suurimmalta osaltaan pienikiinteistöjä, joilla osaksi ei ollut lainkaan omaisuusveroa, niin luvattu verohelpotus oli melko merkityksellinen. Koska pienikiinteistöjen kohdalla korkomenotkin olivat suhteellisesti verraten pienet, ei korkokannan alentaminenkaan voinut korvata menetystä, joka aiheutui vuokrien pitämisestä pakkotoimin yleistä hintatasoa alhaisempina.

Sotien seurauksena maassamme vallitsi 1940-luvulla ennennäkemätön asuntopula. Jälleenrakennuskausi kesti pitkään, aina 1950-luvulle saakka. Oman talon omistamisesta tuli unelma, mikä toteutui esimerkiksi Niiralan rintamamiestaloissa. Ulkomuodoltaan askeettisissa tyyppitaloissa oli alakerran 2 huonetta ja keittiön lisäksi myös vinttikerros, joka tyyppillisesti alkuvaiheessa vuokrattiin. Tämä talotyyppi toimi pitkään omakotitalorakentamisessa esikuvana, niin maalla kuin kaupungissa



Kuva: Kuhmu, 1948.

*Rakas ystäväni Elma
Monet terveiseni täältä Kuopiosta
ja Puijon taloikisoista. Ensimmäinen
hyppääjä uudella Puijon suutmäellä
oli Väinö Tiihonen, ”Puijon peipponen”.
Ään hyppäsi avoashyppyn myös
ensimmäisessä Puijon mäessä 20 vuotta
aikaisemmin. Terveisiä myös perheellesi.
Odotan niin kovasti ensi kesää, kun
näemme taas toisemme.
Terveisin Alti ystäväsi*

*Opettajatar Elma Korhonen
Apilakatu 2
Turku, Koivula*



Allin 1950-luku:

"Kaupunkirakentaminen kiihtyi 1950-luvulla, kun uusia kerrostaloja nousi lisää eri puolille kaupungin ruutukaavaa. Tätä vauhditti vuonna 1949 säädetyt aravalait. Näiden ansiosta rakentamiseen saattoi saada edullista valtion takaamaa lainaa. Asunnoissa oli mukavuuksia, mutta esimerkiksi jääkaapit eivät vielä olleet vakiovarusteita. Savonkulma Oy Savonkatu 22:ssä oli ensimmäisiä aravalainoitettuja taloja kaupungissamme", Alli muistelee.

Talonomistajakunnan häviäminen

1950-luvun alussa oli Kuopiossa 34 024 asukasta. Yleisesti 1950-lukua luonnehditaan Suomessa esiteollisen modernismin ajaksi, ja tuolloin kiinnostuttiin uusista tuotantomenetelmistä. Teräsbetonia opittiin käyttämään kantavissa pystyrakenteissa ja väliseinäjärjestelyt vapautuivat. Betoni syrjäytti tiilen yleisimpänä kantavan rungon rakennusmateriaalina. Ulkoseinissä betoni verhoiltiin tiilellä tai julkisivulevyillä.

1950-luvun lopulla rakennettiin suuria rakennusryhmiä ja kokonaisia lähiöitä, vaikkakin Kuopion ensimmäisen lähiön, Puijonlaakson rakentaminen alkoi seuraavalla vuosikymmenellä, 1963. Rakentamisen vauhdittamiseksi rakennusosia standardointiin ja elementtirakentaminen, työmaiden koneistaminen ja teollinen massatuotanto käynnistettiin.

1950-luvulla jalkautuivat Suomen Kiinteistöliiton toimihenkilöt ensimmäistä kertaa maakuntiin alkamalla luennointityön yhdistyksen kokouksissa. Muun muassa toiminnanjohtaja majuri O. Wiias ja järjestösihteeri Sallamo tulivat kertomaan ajankohtaisista asioista kuten rakennuslainsäädännön uudistamisesta, huoneenvuokrakysymyksistä, talonmiesten palkkauksesta ja vapaa-aikojen järjestelystä. Tietoa tuli maakuntaan myös johtokunnan jäsenten välityksellä, rahastonhoitaja-sihteeri Sepponen osallistui Kiinteistöliiton yleisiin kokouksiin ja erikseen valittuna osallistui pää- ja sosiaaliministerin luona huoneenvuokra-asiaa käyneisiin lähetystöihin. Sepponen kuului Kiinteistöliiton liittovaltuustoon ja Suomen Kiinteistötyönantajaliiton liittohallitukseen.

Suomen Asuntokiinteistöliitto muutti nimensä nykyiseksi Suomen Kiinteistöliitoksi 1954. Uusi nimi kuvasti paremmin liiton jäsenistöä, sillä jäseniksi oli liittynyt muitakin kuin asuinkiinteistöjä. Liiton äänenkannattajalehti oli vaihtanut nimensä Suomen Kiinteistölehdiksi jo edellisvuonna.

Vuonna 1951 Kuopion Asuntokiinteistöyhdistys lähetti kaupungin verotoimistolle kirjelmän, jossa pyydettiin taksoituslautakuntaa luopumaan kiinteistöjen harkintaverotuksesta perusteena, että koska talojen menot ovat tuloja suuremmat, on väärin enää harkinnalla veroja asettaa. Kuntataksitus aiheutti ristiiriitoja vuodesta toiseen. Muun muassa vesijohtoveden hinnankorotuksista kirjelmöitiin Sosiaaliministeriöön saakka.

Hurtan suulla lausuttiin Asuntokiinteistölehdessä 1951, että "kaiken sen soutamisen ja huopaamisen jälkeen, mitä valtion taholta on vuokransäännöstelyasiassa harjoitettu, ei voi muuta kuin yhtyä erään tunnetun kuopiolaisen liikemiehen sanoihin, että maamme hallitaan nykyisin valtionjohtoisesti ilman johtoa. Tästä kaaoksesta päästään vain sillä, että koko vuokransäännöstely kerta kaikkiaan lopetetaan ja asuntotuotantoa lisätään sillä, että n.k. oman asunnon tuottaman edun verottaminen tuloverotuksessa lopetetaan ja, että myöskin oma asunto katsottaisiin verovapaaksi omaisuusverossa." Hurta osallistui Kiinteistöliiton lähetystöön, joka kävi päämi-

nisteri Kekkosen puheillakin vuokramarkkinoilla vallitsevan tasapainottomuuden tilan vuoksi.

Yhdistyksen johtokunnan jäsenet nauttivat arvovaltaa ja heitä valittiin toistuvasti kaupungin luottamustehtäviin kiinteistönomistajain edustajiksi. Lautakunnissa ja valtuustossa he ponnekkaasti ajoivat monia kiinteistönomistajille tärkeitä asioita, kuten katurasisutusta ja verotuksen lieventämistä.

Mikko Hurtta oli kansanedustaja, ja muitakin kiinteistönomistajia yritettiin saada kansakunnan kaapin päälle.

”Eduskuntavaalit ovat kiinteistönomistajain kannalta tärkeitä, sillä sen olemme saaneet vuokra-asioita käsiteltäessä monasti kokea, miten kansanedustajat ovat suhtautuneet talonnomistajain pyrkimysiin. Siksi koetettiin tehdä yhdistyksemme puolesta mainontaa apteekkari Y. Hirvensalon valitsemiseksi. Siinä tarkoituksessa painatettiin vaalimainoksia, joita levitettiin täällä Kuopiossa ja myös lisäalassa, Varkaudessa ja Suonenjoella. Hän jäi varmieheksi liikemiespiirien taktikoinnin vuoksi.

Valtuustossa olevat edustajamme ovat ponnekkaasti vastustaneet vesijohtoverenhinnan korotusta, katujen päällystämisen ja rottien myrkkysyöttien määräämistä talonnomistajien maksettavaksi sekä monia muita talonnomistajille esitettyjä rasituksia”, totesi vuosikokous 1951.

Vuonna 1956 toimeenpantiin sähkötariffien uusiminen, joka nosti suuresti kiinteistöjen sähkömaksuja ja lisäsi mittaritaulujen asentamismääräyksen koskemaan kaikkia sähkönkuluttajia. Kun yhdistys otti yhteyttä sähkölaitoksen johtokuntaan, peruutti sähkölaitos mittaritaulujen asentamismääräyksensä sellaisten pienten sähkönkuluttajien osalta, jotka olivat aikaisemminkin maksaneet sähköstä lamppujen suuruuden perusteella. Näitä sähkönkuluttajia oli etupäässä kellari-, piha- ja



Vossikkakuski kuuluu Kuopion 50-luvun katukuvaan. Kuvan ajurit Kauppakadulla. Kuva: Kuhmu/Nils Schwanck, 1958.

käytävävalojen maksajat, lähes 150. Useissa kiinteistöissä perusmaksut nostivat sähköhinnan jopa satoihin markkoihin kilowattitunnilta. Yhdistys sai neuvoteltua kevennyksen, ettei kenenkään enää tarvitse maksaa enempää perus- ja sähköhintaa kuin korkeintaan tilapäistariffin 27 markan kilowattihinnan mukaan. Tänäkin päivänä on yhdistyksen yksi jäsenetu alennus kiinteistösähköstä.

Vuosikymmenen lopulla sai ratkaisunsa vuosikymmeniä kiistelty asia, nimittäin katujen päällystämisestä johtuvien kustannusten korvaaminen. Se oli kokonaan peritty päällystetyn kadun varrella sijaitsevien tonttien omistajilta. Uusi rakennuslaki velvoitti tontinomistajat korvaamaan kustannuksista vain 50 prosenttia, mikä tiesi huomattavaa helpotusta kiinteistönomistajille.

Talojen lämmityksessä öljy alkoi syrjäyttää puun ja koksen. Kaukolämpö alkoi koko maassa yleistyä aluerakentamisen myötä ja kaupunkien keskustoissa vanhojakin taloja liittyi kaukolämpöverkkoihin. Kiinteistönpito alkoi kehittyä myös hallinnollisesti, kun Kiinteistöliitto aloitti isännöitsijöiden kouluttamisen 1957.

Yhdistyksen pitkäaikainen puheenjohtaja Pekka Halonen erosi tehtävästään maaliskuussa 1951. Hän oli jäsenenä 5 vuotta, varapuheenjohtajana 13 vuotta, puheenjohtajana 22 vuotta ja sihteerinä 4 vuotta, yhteensä 44 vuotta. Hän kuului 30 vuoden ajan myös Kiinteistöliiton liittovaltuustoon. Hänet nimettiin kunniajäseneksi vuonna 1943, jolloin hän täytti 70 vuotta. Halosen työtä jatkoi toimitusjohtaja Helmi Salo.

Hankalin vääntö 1950-luvullakin oli vuokrasäännöstelyn jatkuminen edelleen. Valtion sallimien vuokrankorotusten pienuus tuskautti. Monia kirjelmiä ja puhelinkeskusteluja käytiin liiton kanssa ja yhdistyksen neuvottelijat kävivät keskusteluja myös vaalipiirin kansanedustajain Heljaksen, Huttusen, Laitisen ja Sollan kanssa.

Vuonna 1953 yhdistys jopa toimeenpani rahankeräyksen tukeakseen Asuntokiinteistöliiton toimia vuokrasäännöstelyn purkamis- ja lieventämisasiassa. Kiinteistönomistajat saivat kokoon 110.600 markkaa.

Seuraavana vuonna joillakin paikkakunnilla jo

luovuttiinkin vuokrasääntelystä. Siitä ilahtuneena ja suurin ominkin toivein vuosikokous lähetti kiitossähkeen sosiaaliministeri Irma Karvikolle.

Vauhdittaakseen pyrkimyksiään kuopiolaiset talonnomistajat kävivät lähetystönä viemässä Kuopion kaupunginjohtaja Nikkilälle kirjelmän, jossa kaupunkia pyydettiin sosiaaliministeriölle annettavassa lausunnossa puoltamaan huoneenvuokrasäännöstelyn täydellistä lopettamista Kuopiossa. Talonnomistajien mielestä valtuusto huoneenvuokra-asioita käsitellessään ei tiennyt todellista asunnonhakijatilannetta uskoessaan huoneenvuokralautakunnan kortistoa. Yhdistys teetätti oman tutkimuksensa laskettamalla ulosottomiehillä Anttila, Tuomainen, Kekäläinen ja Salminen pääkohtaisen lukumäärän. Sen mukaan välttämättömässä asunnontarpeessa oli yhteensä vain 58 asunnonhakijaa, kun kortiston mukaan tarvitsijoita oli 482. Tulos saatettiin sosiaaliministerin tietoon ja samalla anottiin koko huoneenvuokralainsäädännön lopettamista Kuopiossa.



As. Oy Seilassenmäki on rakennusliike Pasasen Kuopioon rakentamista aravataloista ensimmäinen. Kuva: Kuhmu/Tuttu Jänis, 1955.

Kaupunginjohtaja suhtautui lähetystön esityksiin ymmärtämyksellä. Asia tuli kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi. Äänestyksessä kiinteistönomistajain kantaan yhtyivät kaikki porvarilliset 19 valtuutettua yhtyneen vasemmiston 22 ääntä vastaan. Niinpä kaupunginhallitus joutui esittämään sosiaaliministeriölle, että vain liikehuoneet vapautettaisiin säännöstelystä ja tehostamistoimenpiteet lopetettaisiin.

Liikehuoneistojen vuokrasäännöstely päättyikin Kuopiossa 1.7.1955. Samana vuonna sai myönteisen ratkaisunsa myös kiinteistönomistajapiirien pyrkimys saada huoneenvuokrasäännöstely irrotetuksi valtalain piiristä erillislaiksi.

Hämmästyttävää on huoneenvuokralautakunnan ja yhdistyksen täysin erilainen näkemys asunnontarvitsijoiden määrästä. Vuonna 1957 lautakunnan mukaan oli asunnostaan hädettyjä lapsiperheitä 86, mutta yhdistyksen tutkimuksen mukaan vain 36. Huoneenvuokralautakunta ilmoitti kaupunkiin val-

mistuvan vain 196 asuinhuoneistoa, vaikka rakennustarkastajan, insinööri Koholan varovaisenkin arvion mukaan valmistui ainakin 485 asuinhuoneistoa. Aravalainoitettujen kerros- ja omakotitalojen ohella valmistui huomattavan paljon ilman aravaa rakennettuja kerros- ja omakotitaloja sekä useita vanhoja taloja uusittiin. Liikehuoneiden säännöstelyn lopettamisen seurauksena vilkastui liikehuoneiden rakentaminen siinä määrin, että uusien talojen liikehuoneet jäivät osin vuokraamatta ja niitä muutettiin asuinhuoneistoiksi.

Aavistuksen helpottuneena yhdistys kirjasi tuon vuoden vuosikokouspöytäkirjaan:

”Kun yhteiskunnassamme viime vuoden lopulla ja varsinkin kuluvana vuonna on näkynyt voimakkaita tervehdyttämismvirtauksia poliittisen elämän mädännäisyyden poistamiseksi, on tämä tervehdyttämisaalto heijastanut vaikutuksensa myöskin kaupunkiimme. Niinpä on kaupunginhallituksemme niukalla ääntenemmistöllä päättänyt sosiaaliministeriölle esittää, että huoneenvuokrasäännöstely



Pököä pantiin pesään 1960-luvulla, Puijonkatu 41:n ikkunasta lounaaseen. Kuva: Kuhmu/Toivo Räsänen, 1960.

kaupungissamme lopetettaisiin tulevan heinäkuun 1. päivästä lukien. Voimme näin ollen kenties odottaa, että kuopiolaiset talonmies-tajat vihdoinkin kuluvana vuonna pääsevät muiden kansalaisten tavoin itse määräämään omaisuudestaan.”

Helsinki vaati kuopiolaisilta toimenmiehiltä vielä muutamia käyntejä ennen kuin vuokrasäännöstelystä luovuttiin kokonaan. Sepponen kävi kansliapäällikkö, hallitusneuvos A. Tuomiselle selostamassa Kuopion asun-tilannetta ja säännöstelyn lopettamista, ja puheenjohtaja Hurtta oli mukana sosiaaliministeriössä käyneessä lähetystössä, joka esitti koko huoneenvuokrasäännöstelyn lopetettavaksi 1. päivästä tammikuuta 1958. Kuopiossa oli asuntoja jatkuvasti tyhjänä muun muassa Päivärannassa, Julkulassa, Pihlajaharjussa ja Särkisopessa sekä keskikaupungillakin. Sekin osoitti selvästi, että koko huoneenvuokrasäännöstely voitiin lopettaa.

Kun Suomen Kiinteistöliitto täytti 50 vuotta vuonna 1957, otti sen puheenjohtaja arkkitehti Jussi Lappi-Seppälä kantaa vuokrasäännöstelyyn seuraavasti:

”Kiinteistöjen ja asunto-osakehuoneustojen omistajat tunnetaan siitä, että he ovat säästäväisiä ja elämäntavoissaan vaatimattomia. He edustavat juuri sitä kansalaisainesta, joka uurastuksellaan ja usein suurin kieltäytyksin on itse luonut oman taloudellisen asemansa. Yhteiskunta on kuitenkin varsin kovakouraisesti käsitellyt näitä säästäjiä ja sotien jälkeen keinoitekoisesti ylläpidetyn vuokrasäännöstelyn avulla siirtänyt kiinteistöjen ja asunto-osakkeitten omistajien varoja kymmeniä miljardeja yleiseen kulutukseen. Kun samanaikaisesti kehoitetaan kansalaisia säästäväisyyteen ja kun juuri pääomamuodostuksen vaikeutuminen on eräs suurimmista esteistä tuotantoelämän kehittymiselle, on valtiovallan suhtautumisessa kiinteistöjen omistajiin nähtävissä selvä ja kiistaton epäloogillisuuden piirre.”



Piiposen koneliike toimi ainakin 1970-luvulta lähtien osoitteessa Puijonkatu 27 (ns. Keilatalo). Kuva: Kuhmu/Kalle Jälänne, 1957.

Vuokrasäännöstely päättyi vihdoin vuoden 1958 lopussa.

Kuopiolainen vasemmistosiipi ei silti luovuttanut, se sitkeästi vastusti säännöstelystä luopumista; kommunistit esittivät valtuustolle kirjelmän, että sen pitäisi esittää sosiaaliministeriölle koko huoneenvuokrasäännöstelyn täydellistä palauttamista Kuopioon. Esitys ei saanut muiden puolueiden taholta kannatusta, mutta vasemmiston vahvan vastustuksen vuoksi sosiaaliministeriön oli käytävä tutustumassa tilanteeseen.

Hallitusneuvokset Ikkala ja Tuominen, toimitusjohtaja Wiias ja talousneuvos Lahti, saivat käsityksen, ettei Kuopiossa ole enää tarpeellista jatkaa säännöstelyä, joten he esittivät sosiaaliministeriölle koko huoneenvuokrasäännöstelyn lopettamista, kun se oli kestänyt lähes 18 vuotta.

Vuoden toiseksi viimeisenä päivänä johtokunta julkaisi täkäläisissä lehdissä ja Kiinteistölehdessä talonomistajille vetoituksen, jossa heitä kehitettiin välttämään tarpeettomia irtisanomisia ja tyytymään kohtuullisiin vuokrien korotuksiin. Irtisanomisten välttämiseksi ja vuokrankorotusten kohtuullisena pysyttämiseksi puheenjohtaja ja sihteeri selostivat tilannetta tammikuun alussa 1959 pidetyssä yhdistyksen yleisessä kokouksessa.

Vaikka pitkäaikainen huoneenvuokrasäännöstely oli monissa tapauksissa katkeroittanut talonomistajien ja vuokralaisten välisiä suhteita, saatiin säännöstelyn purkaminen toteutettua melko vähäisin haitoin. Viranomaisen täytäntöön panemat hädät supistuivat aivan muutamiin tapauksiin. Silti tammikuussa oli irtisanomisia tavallista runsaammin ja irtisanottujen piti muuttaa asunnoistaan kesäkuun alussa. Tätä vasemmisto käytti hyväkseen ja kutsui hädätetyt ja vuokralaiset yleiseen ko-

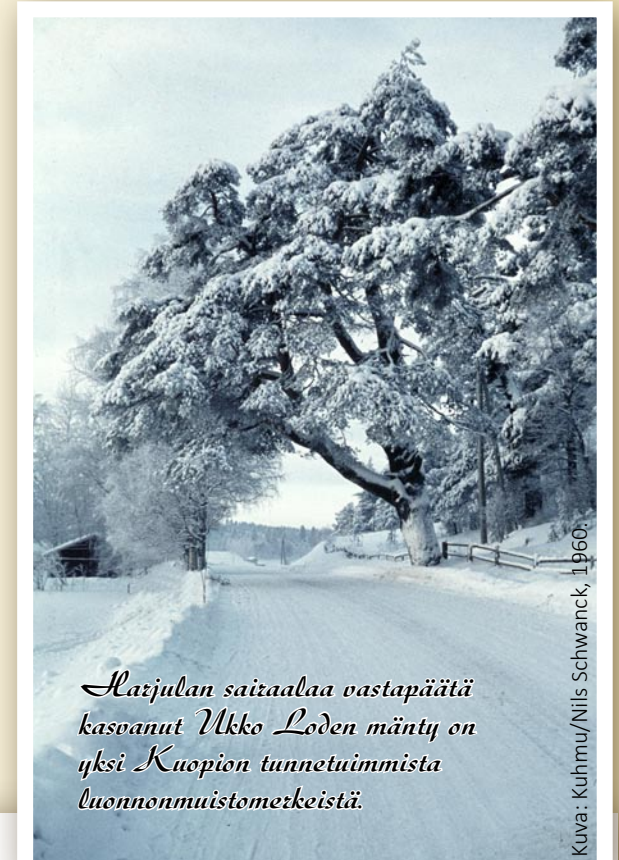
koukseen. Kokous esitti, että kaupunginvaltuusto tekisi sosiaaliministeriölle esityksen pakollisen asunnonvälityksen palauttamiseksi toistaiseksi Kuopioon. Kun asia oli kaupunginhallituksen ja valtuuston käsiteltävänä, ne kumpikin päättivät kommunistien vastustuksesta huolimatta, ettei vuokrasäännöstelyn palauttamista tarkoittaviin toimenpiteisiin ollut syytä ryhtyä.

Lopputulemana voidaan todeta, että hyvistä tarkoituksistaan huolimatta säännöstely johti vähempään asuntojen rakentamiseen, korkeampiin vuokriin ja rakennusten kurjittumiseen, koska omistajilla ei ollut taloudellista kannustinta pitää huolta vuokra-asunnoistaan. Hintakatto määräsi alhaisemman vuokratason, mikä lisäsi asunnolle halukkaita ottajia - niitäkin, joille se sopi huonommin - ja vähensi halukkaita asuntojen vuokralle tarjoajia, mikä tuotti asuntopulan.

Talonomistajakunta hävisi parin seuraavan vuosikymmenen aikana. Vanhat vuokra-asunnot pääosin myytiin omistusasunnoiksi. 1960-luvun puhelinluettelossa näkyi vielä talonomistaja-titteleitä, mutta ei juurikaan enää 1970-luvulla.

Talonomistajakunnan katoaminen näkyi myös paikallisten kiinteistöyhdistysten jäsenistössä. Uudet jäsenet olivat asunto-osakeyhtiöitä, jotka maksoivat jäsenmaksunsa rakennuksen kuutiotilavuuden mukaan. Siihen saakka yhdistyksen jäsenistö oli koostunut varsinaisista talonomistajista, rakennusmestareista, kauppiaista sekä ylemmästä virkakunnasta, joilla oli taloissaan tavallisesti myös vuokrahuoneistoja. Heidän jäsenmaksunsa olivat henkilö- ja talokohtaisia tai määräytyivät talojen palovakuutusarvon mukaan.

Sota vaikutti 1950-luvun asumisoloihin, edelleen oli asuntopulaa ja tilat ahtaita. Tyyppillisessä asunnossa kaikki tila oli saatava tehokkaasti käyttöön. Näin suomalainen design näki päivänvalon sekä huonekaluissa että kodin pienesineissä. Huonekalut pienenivät, vuodesohva syrjäytti hetekan ja kodin esineet olivat pieniä ja käytännöllisiä. Myös uuden sisustusmateriaalin muovin voittokulku alkoi. Värät kirkastuivat edellisten vuosikymmenien haaleiden värien jälkeen. Kaupungistumisen vastapainona kodeissa suosittiin viherkasveja, ja näin ajatukset saatiin takaisin luontoon.



Kuva: Kihmu/Nils Schwanck, 1960.

Harjulan sairaalaa vastapäätä kasvanut Ukko Loden mänty on yksi Kuopion tunnetuimmista luonnonmuistomerkeistä.

*Terveisiä Kuopiosta
Tule rakas Elma Kuopioon! Jos
haluat, mennään vossikka-ajelulle
tai ainakin käymään ortodoksisessa
kirkkomuseossa. Miehet voisivat käydä
vaikka Kalevan Pallon pelissä.
Täällä kasvaa myös Ukko Loden
petäjä, josta saattaisit olla ammattisi
vuoksi kiinnostunut.
Tervailua niin odottaen
Alli*

Opettaja Elma Korhonen

Apilakatu 2

Turku, Koivula



Allin 1960-luku:

"Vuosikymmenen lopussa kotitalostani, Haaremin talosta, muodostettiin asunto-osakeyhtiö, Asunto Oy Puolikuu. Yhteishenki oli yhtiössä hyvä. Vierailin usein myös lapsenlapseni luona Puijonlaaksossa. Uusi lähiö rakennettiin mäelle luonnon keskelle, ja siellä lukuisten pihan lasten oli hyvä temmeltää. Korkeista tornitaloista oli mukavaa katsella kaunista järvinäköalaa ja keskikaupungin valoja", Alli sanoo.

Kiinteistöyhdistyksen Talokeskus perustetaan

Suomen yhteiskunnallinen ja taloudellinen kehitys 1960-luvulla seurasi läntisessä Euroopassa vallinneita virtauksia. Verrattuna sodanjälkeisiin vuosiin poliittinen ja kulttuurinen yhteydenpito Suomesta ulkomaille oli huomattavasti helpottunut, ja erityisesti läntisen Euroopan voimakas talouskasvu lisäsi osaltaan kanssakäymistä. Toisaalta yhteiskunnallisen ja taloudellisen rakenteen murros pakotti monet suomalaiset muuttamaan työn perässä maalta kaupunkeihin ja Ruotsiin, jonne muutti muutamassa vuodessa yli 100 000 henkeä noususuhdannetta eläneen teollisuuden palvelukseen. Vuosikymmenen kuluessa suomalainen yhteiskunta kaikkiaan muuntui maatalousvaltaisesta teollistuneeksi, ja palvelualat laajenivat.

Suomen ulkomaankauppa vapautui säännöstelystä ja suurelta osin myös tulleista 1960-luvun kuluessa. Seurauksena oli aluksi tuonnin voimakas kasvu ja siitä aiheutuneet vaihtotaseongelmat. Tähän liittyi inflaatio, jonka haittojen tasapainottamiseksi markka devalvoitiin vuonna 1967 peräti 31 prosentilla.

Vuoden 1961 alussa oli Kuopiossa noin 45 000 asukasta. Vuokrasäännöstely oli päättynyt ja kiinteistönomistajat saattoivat vihdoinkin huo-kaista helpotuksesta: Huoneenvuokrauksessa voitiin siirtyä normaalioloihin. Vuokrat taasaantuivat kysyntää ja tarjontaa vastaaviksi. Vuokrat kyllä nousivat, mutta jäivät Kuopiossa alle valtakunnan keskitason.

Kiinteistöjä kunnostettiin ja tehtiin peruskorjauksia. Vesi- ja sähkötariffit pysyivät ennallaan, mutta nuohoustaksoista piti taas kerran kirjoittaa Kiinteistöliittoon ja pyytää sitä ajamaan nuohouskertojen vähentämistä.

Voimaan tuli asetus lapsiperheiden asumistuesta, jonka perusteella valtio osallistui kiinteistönomistajienkin taloissa asuvien tietyt kriteerit täyttävien lapsiperheiden vuokramaksuun.

Kuopion Asuntokiinteistöyhdistyksen historiassa vuosikymmen oli erittäin merkityksellinen. Sen toimintaedellytykset nimittäin paranivat ratkaisevasti, kun yhdistys perusti tukiyhtiökseen Kuopion Kiinteistöyhdistyksen Talokeskus Oy:n vuonna 1968. Perustamiseen päädyttiin, koska jäsenistön muuttuminen kerrostalovaltaiseksi lisäsi talonmiesten palkkaus- ja kiinteistöjen hoitoa koskevien asioiden neuvontaa niin paljon, ettei niitä enää voitu kyllin tehokkaasti hoitaa talkoilla. Talokeskus loi edellytykset henkilöstön palkkaamiseksi kaikkeen muuhunkin lisääntyvään neuvonta- ja tukitoimintaan.

Kuopion Asuntokiinteistöyhdistyksen nimi muutettiin vuonna 1961 Kuopion Kiinteistöyhdistys r.y.:ksi, ennakoimaan vuosikymmenen lopulla tapahtuvaa Talokeskuksen perustamista.



Allin 1960-luku:

"Vuosikymmenen lopussa kotitalostani, Haaremin talosta, muodostettiin asunto-osakeyhtiö, Asunto Oy Puolikuu. Yhteishenki oli yhtiössä hyvä. Vierailin usein myös lapsenlapseni luona Puijonlaaksossa. Uusi lähiö rakennettiin mäelle luonnon keskelle, ja siellä lukuisten pihan lasten oli hyvä temmeltää. Korkeista tornitaloista oli mukavaa katsella kaunista järvinäköalaa ja keskikaupungin valoja", Alli sanoo.

Kiinteistöyhdistyksen Talokeskus perustetaan

Suomen yhteiskunnallinen ja taloudellinen kehitys 1960-luvulla seurasi läntisessä Euroopassa vallinneita virtauksia. Verrattuna sodanjälkeisiin vuosiin poliittinen ja kulttuurinen yhteydenpito Suomesta ulkomaille oli huomattavasti helpottunut, ja erityisesti läntisen Euroopan voimakas talouskasvu lisäsi osaltaan kanssakäymistä. Toisaalta yhteiskunnallisen ja taloudellisen rakenteen murros pakotti monet suomalaiset muuttamaan työn perässä maalta kaupunkeihin ja Ruotsiin, jonne muutti muutamassa vuodessa yli 100 000 henkeä noususuhdannetta eläneen teollisuuden palvelukseen. Vuosikymmenen kuluessa suomalainen yhteiskunta kaikkiaan muuntui maatalousvaltaisesta teollistuneeksi, ja palvelualat laajenivat.

Suomen ulkomaankauppa vapautui säännöstelystä ja suurelta osin myös tulleista 1960-luvun kuluessa. Seurauksena oli aluksi tuonnin voimakas kasvu ja siitä aiheutuneet vaihtotaseongelmat. Tähän liittyi inflaatio, jonka haittojen tasapainottamiseksi markka devalvoitiin vuonna 1967 peräti 31 prosentilla.

Vuoden 1961 alussa oli Kuopiossa noin 45 000 asukasta. Vuokrasäännöstely oli päättynyt ja kiinteistönomistajat saattoivat vihdoinkin huo-kaista helpotuksesta: Huoneenvuokrauksessa voitiin siirtyä normaalioloihin. Vuokrat taasaantuivat kysyntää ja tarjontaa vastaaviksi. Vuokrat kyllä nousivat, mutta jäivät Kuopiossa alle valtakunnan keskitason.

Kiinteistöjä kunnostettiin ja tehtiin peruskorjauksia. Vesi- ja sähkötariffit pysyivät ennallaan, mutta nuohoustaksoista piti taas kerran kirjoittaa Kiinteistöliittoon ja pyytää sitä ajamaan nuohouskertojen vähentämistä.

Voimaan tuli asetus lapsiperheiden asumistuesta, jonka perusteella valtio osallistui kiinteistönomistajienkin taloissa asuvien tietyt kriteerit täyttävien lapsiperheiden vuokramaksuun.

Kuopion Asuntokiinteistöyhdistyksen historiassa vuosikymmen oli erittäin merkityksellinen. Sen toimintaedellytykset nimittäin paranivat ratkaisevasti, kun yhdistys perusti tukiyhtiökseen Kuopion Kiinteistöyhdistyksen Talokeskus Oy:n vuonna 1968. Perustamiseen päädyttiin, koska jäsenistön muuttuminen kerrostalovaltaiseksi lisäsi talonmiesten palkkaus- ja kiinteistöjen hoitoa koskevien asioiden neuvontaa niin paljon, ettei niitä enää voitu kyllin tehokkaasti hoitaa talkoilla. Talokeskus loi edellytykset henkilöstön palkkaamiseksi kaikkeen muuhunkin lisääntyvään neuvonta- ja tukitoimintaan.

Kuopion Asuntokiinteistöyhdistyksen nimi muutettiin vuonna 1961 Kuopion Kiinteistöyhdistys r.y.:ksi, ennakoimaan vuosikymmenen lopulla tapahtuvaa Talokeskuksen perustamista.

Jorma Mielonen taloustaitaja

Jorma Mielonen oli Kuopion Kiinteistöyhdistyksen johtokunnassa vuodet 1980–1989 Matti Rinttilän ja Raimo Puroveden ollessa puheenjohtajana. Mielonen tuli hovioikeuden presidentti Esko Kilpeläisen tilalle, lyseon poikia olivat kumpikin.

Mielonen teki elämäntyönsä Kuopion kauppaoppilaitoksen liiketaloustieteen ja kauppa-oikeuden lehtorina. Hän oli myös sivutoimise-
na isännöitsijänä muutamissa kiinteistöissä ja edusti yhdistystä asunto-oikeudessa vara-
jäsenenä.

Lehtorin työstään hän jäi eläkkeelle vuonna 1994.

”Rakennusneuvos Rinttilä oli rauhallinen puheenjohtaja ja niin olivat 7–8 kertaa vuodessa pidetyt kokouksetkin”, Mielonen kertoo. Kokouksissa otettiin kantaa kiinteistö- ja veroasioihin, Mielosen osaamisaluetta olivat oikeusopilliset ja kirjanpidolliset neuvot.

Talokeskuksen asiat olivat kokouksissa voimakkaasti esillä, yrityksen menestymistä valvottiin ja seurattiin. Yhdistyksen ensimmäistä sijoitusta, toimitilan hankkimista Snellmanipuistosta, kysyttiin pitkään. Toimitilan tarve oli kuitenkin kiistämätön.

”Todettiin, että isännöinti toimialana vilkastuu, eikä sitä enää tehdä harrastuksen omaisesti. Isoja isännöintiyksiköitä alkoi syntyä valtakuntaan.”

Talonmieskunta alkoi vähetä, kun huoltofirmat tulivat markkinoille.

”Siitä tuli pientä kärehtämää taloyhtiöissä, sillä talonmiehistä ei olisi haluttu luopua, mutta tosiasiat olivat tosiasioita.”

Koulutustoiminta ei yhdistyksellä ollut tuolloin mainittavaa. Joskus järjestettiin jokin tilaisuus, mutta pääasiassa tietämyksen lisääminen jäi oman aktiivisuuden varaan. Yhdistys enimmäkseen mennä junnasi muutoksitta, hitaasti mutta varmasti, kuvaa Mielonen. Hänenä vuodet yhdistyksen johtokunnassa olivat leppoisia ja mukavia.

Jorma Mielonen jäi pois hallituksesta 1989.

Kiinteistöliitto myönsi hopeisen ansiomerkkinsä Jorma Mieloselle 1986.



Kuopiossa pidettiin asuntomessut ensimmäistä kertaa vuonna 1980 Jynkässä. Kuvassa Aittolammentie 8:n terassitaloja.

Kuva: Kihmu/Taina Takala, 1983.

Sähkölämmitteiset huoneistosaunat korvasivat yhteiset talosaunat, varsinkin 1980-luvulta alkaen. Huoneistokohtaisia saunoja rakennettiin vuosikymmenien ajan lähes poikkeuksetta uudistaloihin. Tavallisesti huoneistosaunoissa on pieni löylyhuone ja erillinen pesutila, joka usein on asunnon ainoa hygieniatila. Asuntojen yhteyteen rakennettu huoneistosauna toimii vielä nykyäänkin yhtenä asunnon myyntivalttina. Huoneistokohtaisia saunoja on arvioitu vuoden 2013 lopussa olleen yli 2 miljoonaa.

Elmarystävälleni

Kävin ensimmäistä kertaa Asuntomessuilla, jotka järjestettiin vuonna 1980 Jynkässä, alle 10 kilometrin etäisyydellä keskustasta. Aurinkopaneelit olivat messuilla ihan uutta. En jaksanut käydä kuin yhdessä rivitaloyhtiössä, mutta sellainenkin on nähty, ensimmäistä kertaa elämässäni. Olet tervetullut meille viertailulle, jos vaan terveystesi sen sallii. Olisi mukava käydä yhdessä vaikka Kuopion ulkomuseossa.

Rakkain terveisin Alli

Eläk. opettaja Elma Korhonen

Apilakatu 2

20740 Turku 74

Vuosikymmenen lopussa ilmestymiskerrat hipoivat jo kymmentä ja sivumäärät edelleen lisääntyivät.

Tiedottaminen palveli pitkään eniten isännöitsijakuntaa ja vähemmässä määrin jäsenyhtiöiden hallitusten jäseniä. Jäsentiedote alkoi 1990-luvulta alkaen ilmestyä keskimäärin kahdeksan kertaa vuodessa aina vuoteen 2005 saakka. Jäsentiedotteesta tehtiin lukijatutkimuskin vuonna 1994. Tuloksena oli vinkkejä toivotuista, tiedotteessa käsiteltävistä aiheista. Tiedotteessa oli keskimäärin 12 sivua, ja se sisälsi Kiinteistöliiton yhdistyksille lähetettävien uutisten lisäksi toiminnanjohtajan toimittamia lyhyitä paikallisuutisia ja

Hallitus toimii -kirjoitussarjan vuosina 1999–2011. Tiedote sisälsi joskus myös maksullisia ilmoituksia ja ilmoitusliitteitä. Tiedote oli tuolloin kiinteistöalan toimijoille haluttu mainoskanava, ja ilmoituksia oli suhteellisen helppo saada. Isännöinti- ja kiinteistöhuoltoyritysten mainoksia jäsentiedotteessa ei kuitenkaan julkaista, yhdistyksen hallituksen jo vuonna 1993 tekemän periaatepäätöksen mukaisesti.

Uutismaista sekä tarinallista tiedottamista ja viestintää

Tekstipainotteinen jäsentiedote oli vaatimaton sekä sisällöltään että taitoltaan, koska tiedotteet pyrittiin julkaisemaan mahdollisimman pienin resurssein. Tiedotteita elävöitettiin piirroksilla, kuvilla harvemmin. Kuvien käyttö lisääntyi 2000-luvulta alkaen.

Ensimmäisen kerran julkaistiin vuoden 1993 viimeisessä jäsentiedotteessa jäsenistöön liittyvä lyhyt juttu, uutinen. Erityisesti hallitusjäseniä palvelevan juttukonseptin aloitti puijonlaaksolainen As. Oy Punapossu peruskorjaajana. Yhdistys halusi näin osaltaan edistää korjausrakentamista. Juttujen lisäksi yhdistys viestitti korjausaiheista jäsenilaisuuksissaan sekä tiedotti korjausavustuksista.

Taloyhtiöiden tarinoita on julkaistu Pohjois-Savon Kiinteistöviestissä kymmeniä sen jälkeen, kun Anna-Liisa Pekkarinen aloitti yhdistyksen järjestösihteerinä syyskuussa 2005 ja ryhtyi kirjoittamaan juttuja Kiinteistöviesteihin. Työ jatkuu edelleen, sillä Pekkarinen on toiminut va-

Hallitus toimii -kirjoitussarja julkaistiin Kiinteistöviestissä.



Niilo Hyvönen (vas.) kertoi Kiinteistöviestissä 2013, ettei enää muuttaisi jäähdyttämättömään taloon, niin hyvä on hellekesinä saada kuuma kerrostaloasunto viilenemään. Vieressä Tuomo Pentikäinen ja Harri Eskelinen lisä-

Kesäkuussa 2014 Kiinteistöviestissä kerrottiin Taivaltornin 40-vuotisjuhlista.

paana toimittajana heinäkuusta 2007 lähtien. Hän kirjoittaa Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon yhdistysten Kiinteistöviestien paikallissivuille juttukokonaisuuksia.

Lehden taitto ulkoistettiin vuonna 2007 lukien Viestitär Ky:lle Mari Saarelaiselle.

”Hyvä tiedote ja lehtikokonaisuus syntyy yhä siellä missä ennenkin, korvien välissä. Yksi yhteinen asia yhdistää kaikkia meitä Kiinteistöviestin tekijöitä: aito innostus työhömmme. Innostavan haasteen luo myös se, kun olemme yrittäneet pistää lehteä paremmaksi, numero toisensa jälkeen. Sisällön ideoinnissa on ollut luovuutta pelissä. Toimivan konseptin on mahdollistanut vuorovaikutus jäsenkunnan edustajien kanssa. Juttuideasta on tehty myös

hemmin koskettava, elämänmakuinen juttu, tavallisesti paikan päällä”, summaa Mirjami Kauppinen.

Kiinteistöviesteissä paikallissivujen osuus kasvoi, ja ne sijoittuivat keskelle lehteä, vaikka mappiin irrotettavaksi. Aineiston uusi ryhmittely johtui siitä, että Kiinteistöviestiä ryhdyttiin toimittamaan myös Etelä-Savon ja Pohjois-Karjalan kiinteistöyhdistyksille marraskuusta 2005 lukien.

Pohjois-Savon Kiinteistöviestin laajuus vaihtelee, yleensä siinä on sivuja 16. Etu- ja takakannet ovat nelivärisiä, ja muut sivut yksivärisiä. Kiinteistöviesti on ollut parin vuoden ajan luettavissa nelivärisenä myös Kiinteistöliiton Taloyhtio.netin jäsensivuilla.