



Tupakointikieltoja koskeva ohje asuntoyhteisöille (osa A)¹

¹ Lisäksi asiassa on annettu 29.2.2024 osa B: Ohje viranomaiselle tupakointikieltohakemuksen käsittelystä ja siihen liittyvästä valvonnasta (V/9036/2024)

Sisällys

1. Yleistä tupakoinnin kieltämisestä	2
2. Yleistä tupakkalain mukaisista tupakointikielloista	3
3. Millä perusteilla tupakointikielto tulee kyseeseen	4
4. Menettely asunto-osakeyhtiöissä	8
5. Tupakointikiellon peruuttaminen	13
6. Tupakointikiellon valvonta	15
7. Päätöksenteko muissa asuntoyhteisöissä	16
8. Tupakointikiellot vuokratotaloyhtiöissä	17

1. Yleistä tupakoinnin kieltämisestä

Mahdollisuuksia puuttua tupakointiin voidaan arvioida mm. huoneenvuokralakien, asunto-osakeyhtiölain, tupakkalain ja terveydensuojelulain näkökulmasta.

Vuokrasuhteessa tupakointikiellosta voidaan sopia vuokrasopimuksessa. Kielto voidaan ottaa vuokrasopimukseen heti vuokrasuhteen alkaessa tai myöhemminkin, vuokranantajan ja vuokralaisen siitä sopiessa.

Taloyhtiöissä on voitu kieltää tupakointi huoneistoparvekkeilla ja huoneistossa lähinnä **yhtiöjärjestysmääräyksellä**. Oikeuskäytännön mukaan yhtiöjärjestysmuutos edellyttää kaikkien yhtiön osakkaiden suostumusta. Yhtiöjärjestykseen otettavan kiellon on oltava riittävän täsmällinen. Yhtiöjärjestyskiellolla voidaan esimerkiksi kieltää tupakointi taloyhtiön omistaman ja hallitseman asuinrakennuksen kaikissa sisätiloissa riippumatta siitä, ovatko kyseiset tilat osakas- vai taloyhtiön hallinnassa. Samassa yhteydessä voidaan mahdolliset järjestyssäännöissä olevat tupakointikiellot kirjata yhtiöjärjestykseen.

Tiukka päätöksentekovaatimus huomioiden tupakointikieltojen määrä taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksissä on jäänyt vähäiseksi. Yhtiöjärjestykseen otettava tupakointikielto on kuitenkin tupakkalain mukaista tupakointikieltoa joustavampi tapa rajoittaa tupakointia taloyhtiössä, jos osakaskunta on kiellosta yksimielinen.

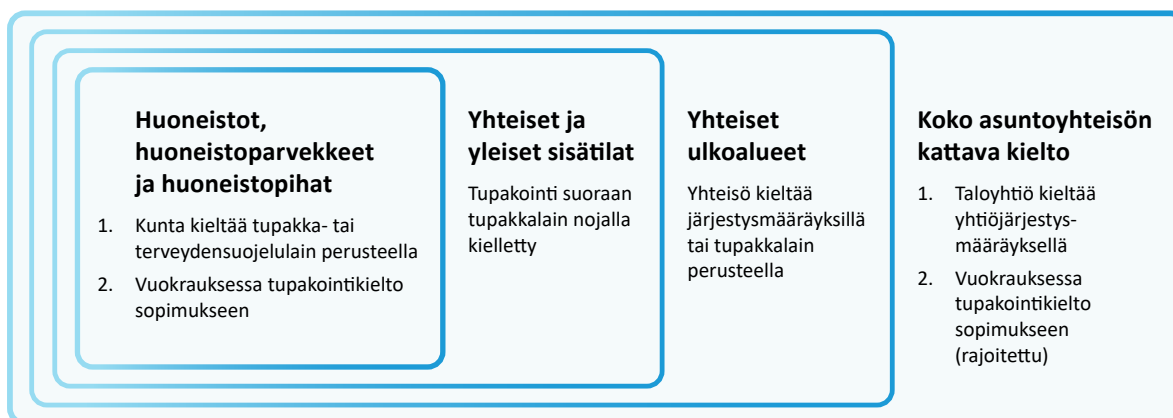
Järjestyssäännöillä voidaan rajoittaa tupakointia esimerkiksi yhtiön pihamailla ja yhteisillä tuuletusparvekkeilla. Taloyhtiössä järjestyssäännöt on suositeltava saattaa vahvistettavaksi yhtiökokouksen enemmistöpäätöksin.

Tupakkalain perusteella tupakointi on suoraan lain nojalla kielletty ensinnäkin asuntoyhteisön yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa, kuten esimerkiksi porraskäytävässä, ullakko- ja kellaritiloissa, kerhotiloissa, yhteisessä saunassa sekä pyykkituvassa. Lisäksi tupakointi on kielletty leikkikentillä, joista pitää laatia kuluttajaturvallisuuslain mukainen turvallisuusasiakirja. Asuntoyhteisön ei lähtökohtaisesti tarvitse laatia piha-alueen leikkipaikasta turvallisuusasiakirjaa. Jos leikkipaikka kuitenkin muistuttaa kooltaan, toiminnoiltaan ja käytösteeltään yleistä leikkikenttää, tulee turvallisuusasiakirja laatia. Esimerkiksi monen talon yhteisellä korttelipihalla voi olla yleistä leikkikenttää muistuttava leikkipaikka, josta turvallisuusasiakirja tulee laatia. Tällöin alueella ei myöskään saa tupakkalain perusteella tupakoida.

Lisäksi asuntoyhteisö voi tupakkalain perusteella kieltää tupakoinnin yhteisön hallitsemissa yhteisissä ulkotiloissa. Taloyhtiön päättämät, yhtiön hallinnassa oleviin yhteisiin ulkotiloihin kohdistuvat kiellot kannattaa sisällyttää kiinteistön järjestyssääntöihin. Tupakkalaki sisältää säännökset myös huoneistoparvekkeilla ja -pihalla sekä huoneiston sisällä tapahtuvan tupakoinnin kieltämisestä. Nämä kiellot määrää kunnan tupakkalakia valvova viranomainen.

Tupakointia voidaan rajoittaa myös **terveydensuojelulain** perusteella. Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi viime kädessä mm. kieltää tupakoinnin huoneistossa, jos siitä voi aiheutua terveyshaittaa esimerkiksi naapurihuoneiston asukkaalle. Kynnys tupakointikiellon määräämiseen terveyshaitan perusteella on käytännössä erittäin korkealla.

Kaavio 1: Tupakoinnin kieltämisen keinot asuntoyhteisössä



2. Yleistä tupakkalain mukaisista tupakointikielloista

Keskustelu ja sopiminen

Tupakointiin liittyvät haitta- ja häiriötilanteet on aina suositeltava pyrkiä ratkaisemaan ensisijaisesti sovinnollisesti keskustelemalla ja sopimalla tupakoinnin pelisäännöistä, esim. osoittamalla sallittu tupakointipaikka yhteisön piha-alueella. Taloyhtiössä hallitus voi päättää tupakointipaikan sijainnista.

Keskustelu & Sopiminen

Tupakointikielloissa huomioitavaa

Tupakkalain mukaisia viranomaiskieltoja harkittaessa kannattaa huomioida seuraavat seikat:

- Haettaessa tupakointikieltoa taloyhtiöön, on huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kieltöä kannattaa päättää hakea esim. kaikille niille parvekkeille, joilla olosuhteet savun kulkeutumisen suhteen ovat identtiset.
- Asuinhuoneiston asuintilassa tapahtuvan tupakoinnin kieltö on poikkeuksellinen toimi. Kiellon määrääminen edellyttää ulkotilaa laajempia selvityksiä kiellon tarpeellisuudesta ja yleensä konkreettista haittaa. Tilan haltijalle on lisäksi varattava mahdollisuus ehkäistä omin toimin savun kulkeutuminen. Ennen kiellon hakemista asuntoyhteisössä kannattaa suorittaa esimerkiksi tarpeen mukaisia, yksinkertaisia ilmanvaihdon säätötoimia savun kulkeutumisen poissulkemiseksi. Kiellon hakeminen asuinhuoneiston asuintilaan edellyttää asuntoyhteisössä tarkkaa harkintaa ja sen tuleekin olla viimesijainen keino haitan poistamiseksi.
- Viranomaisen määräämä kieltö on lähtökohtaisesti pysyvä. Vain olosuhdemuutos oikeuttaa viranomaisen peruuttamaan kiellon. Esimerkkinä olosuhdemuutoksesta voidaan mainita vaikkapa korjaushanke, jonka johdosta kieltö on tullut tarpeettomaksi. Tupakoivan huoneiston haltijan muuttaminen pois huoneistosta ei ole kiellon peruuttamiseen oikeuttava olosuhdemuutos.

Kestävä & pysyvä kieltö

- Tupakointikieltojen hakemisessa kannattaa hyödyntää tupakointikiellon hakemista varten laadittuja lomakkeita ja valmistella tupakointikieltohakemus huolellisesti joutuisan ja kustannustehokkaan viranomaiskäsittelyn takaamiseksi.
- **Valmisteltaessa ja tehtäessä taloyhtiössä päätöstä kunnan viranomaisen määräämän tupakointikiellon hakemisesta ja haettaessa tupakointikieltojen määräämistä, tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että kuulemis-, päätöksenteko- ja hakemusaineistossa tupakointikiellon kohdealueet ja -tilat on yksilöity tarkasti ja samansisältöisesti.**
- Kunnan viranomaisen voi määrätä viranomaisen määräämää tupakointikieltoa rikkovalle huoneiston haltijalle viime kädessä uhkasakon. Kynnys uhkasakon asettamiselle ja tuomitsemiselle on ennakoarvioiden mukaan korkea. Jos kieltoa rikotaan, joudutaan taloyhtiössä viime kädessä harkitsemaan myös hallintaanottomenettelyyn ryhtymistä. Tupakointikiellon rikkominen vuokrasuhteessa voi johtaa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen irtisanomiseen tai jopa purkamiseen.

3. Millä perusteilla tupakointikielto tulee kyseeseen

Tupakointikielto huoneistoparvekkeelle ja -pihalle

Huoneistoparvekkeelle ja -pihalle voidaan määrätä tupakointikielto, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin. Käytännössä savun kulkeutuminen on lain tarkoittamin tavoin mahdollista esimerkiksi päällekkäisten tai vierekkäisten tilojen osalta.

Savu?

Kynnys tupakoinnin kieltämiseen huoneistoparvekkeilla ja huoneistojen käyttöpihoilla on lähtökohtaisesti matala. Tupakointikieltoa voidaan hakea ja se voidaan määrätä vaikka rakennuksessa ei tupakoitaisi lainkaan. Tarkastelun kohteena on savun, ei siis pelkästään esimerkiksi hajun kulkeutumisen mahdollisuus.

Huoneistoparvekkeelle ja -pihalle määrättävä tupakointikielto koskee myös sähkösavukkeen käyttämistä.

Samalla perusteella voidaan hakea tupakointikieltoa myös muun huoneiston kuin asuinhuoneiston sisätilaan.

Tupakointikielto asuinhuoneiston asuintilaan

Tupakkalain edellytyksistä

Myös asuinhuoneiston asuintilaan voidaan määrätä tupakointikielto, jos huoneistosta voi sen rakenteen tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin.

Kiellon määrääminen edellyttää myös sen osoittamista, että savun kulkeutumista ei ole mahdollista kohtuudella ehkäistä rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella. Käytännössä tämä merkitsee teknisten tutkimusten teettämistä, joiden avulla voidaan osoittaa savun kulkeutumisen estämiseksi tarvittavien rakenteiden korjaus- tai muutostöimien laajuus

sekä edellä mainituista toimista aiheutuvien kustannusten määrä. Asuntoyhteisön esittämä tekninen näyttö ja arvio kustannusten kohtuuttomuudesta on merkittävässä roolissa kieltä harkittaessa. Kunnan viranomainen ratkaisee, voidaanko tarvittavia korjaus- tai muutostöitä pitää kohtuullisena vai ei. Asuntoyhteisössä kannattaa korjaustarpeen ilmetessä teettää yksinkertaisia ja kustannuksiltaan vähäisiä, lain ja/tai vuokrasopimuksen mukaan yhteisön kunnossapitovastuulle kuuluvia korjaus- ja ylläpitotoimia savun kulkeutumisen tai sen riskin ehkäisemiseksi ennen tupakointikiellon hakemista.

Asuinhuoneiston asuintilaan määrättävä tupakointikielto edellyttää lisäksi, että tilan haltijalle on varattava ennen kiellon määräämistä mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään. Jos tilan haltija on taloyhtiön osakkeenomistaja, on hänellä oikeus suorittaa hallitsemisessaan tiloissa kunnossapito- ja muutostöitä asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn mukaisesti. Huoneiston haltijan ollessa vuokralainen, on hänellä oikeus suorittaa vuokrahuoneistossa esim. muutostöitä lähtökohtaisesti vain vuokranantajan ja taloyhtiön tai muun asuntoyhteisön suostumuksin.

Kynnys tupakoinnin kieltämiseen asuinhuoneiston asuintilassa on lähtökohtaisesti todella korkea. Kielto tulee käytännössä helpoiten kyseeseen konkreettisen savuhaitan kohdalla. Kunnan viranomainen saattaa edellyttää laajamittaisiakin teknisiä tutkimuksia ja selvityksiä suoritetuista savun kulkeutumisesta tai sen mahdollisuutta poistavista toimista. Käytännössä tupakointikiellon saamisen hintalappu nousee pelkästään mahdollisten teknisten tutkimusten johdosta huoneistoparvekkeelle ja -pihalle määrättävää tupakointikieltoa huomattavasti korkeammaksi. Asuinhuoneiston asuintilan tupakointikiellon hakemiseen kannattaakin turvautua erittäin harkiten.

Tupakkalain mukaan asuntoyhteisöllä voisi olla mahdollisuus hakea tupakointikieltoa asuinhuoneistojen asuintiloihin sillä perusteella, että yhteisön rakennuksen rakenteellisen ominaisuuden vuoksi tupakansavun kulkeutumisen estäminen kohtuudella on mahdollista. Kynnys tähän on kuitenkin erittäin korkealla, joten arviointi tulee suorittaa aina tapauskohtaisesti.

Asuinhuoneiston asuintilan tupakointikiellon hakeminen voi olla erityisen perusteltu toimi silloin, kun tupakoinnista voi aiheutua terveydensuojelulaissa säädettyä terveyshaittaa. Viranomaisella on tällöin oikeus velvoittaa vaikkapa taloyhtiö terveydensuojelulain mukaisesti eri laajuisiin korjaustoimiin. Tupakkalain mukaisen tupakointikiellon hakemisella esimerkiksi asunto-osakeyhtiön voi olla mahdollista välttää rakenteellisten ja muiden yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakennusosien merkittäviä korjauksilta.

Sähkösavukkeen käyttämistä asuinhuoneiston asuintilassa ei voida kieltää.

Tupakointikiellon määräämistä asuinhuoneiston sisätiloihin koskeva oikeuskäytäntö

Korkein hallinto-oikeus on kahdessa ratkaisussaan ottanut kantaa siihen, milloin tupakointikielto voidaan määrätä huoneiston sisätiloihin. Ratkaisussa KHO 2021:162 oli kyse tupakointikiellon määräämisestä yhteen huoneistoon, josta oli jo pitkän aikaa kulkeutunut savua muihin huoneistoihin. Asunto-osakeyhtiö oli selvittänyt tupakansavun kulkeutumista merkkiainekokeilla, joissa oli havaittu savun kulkeutuvan asunnosta toiseen. Määräyksen kohteena olevassa asunnossa oli tehty rakenteiden korjauksia ja tiivistyksiä, joilla oli pyritty ehkäisemään tupakansavun kulkeutumista toisiin asuintiloihin. Huoneistossa asuvaa oli myös ohjeistettu tupakoimaan siten, että tupakansavun leviäminen muihin huoneistoihin estyisi. Tupakansavun kulkeutumista ei kuitenkaan ollut saatu estettyä.

Korkein hallinto-oikeus katsoi, että tulkittaessa asuinhuoneiston asuintiloja koskevan tupakointikiellon määräämisen edellytyksiä oli otettava huomioon lain tavoitteena oleva tupakansavulle altistumiselta suojeleminen sekä julkiselle vallalle perustuslaissa asetettu velvoite edistää väestön terveyttä. Tupakointikiellon määräämisen lähtökohtana tuli KHO:n mukaan olla jokaisen oikeus välttää toistuvalla altistumisella tupakansavulle asuintiloissaan. Määrättäessä asuinhuoneiston asuintilaa koskevaa kieltoa tuli kuitenkin perustuslain yksityiselämän ja kotirauhan suojasta todettu huomioon ottaen varmistua siitä, että tupakansavun kulkeutumisen ehkäiseminen ei ollut kohtuudella mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella ja että kulkeutumista tapahtui muutoin kuin vain poikkeuksellisesti.

Esitetty selvitys osoitti, että tupakansavua kulkeutui muihin asuinhuoneistoihin muutoin kuin poikkeuksellisesti. Asunto-osakeyhtiö oli teettänyt kohtuudella vaadittavat toimenpiteet rakenteiden korjaamiseksi ja muutoksenhakijalle oli varattu mahdollisuus ehkäistä savun leviämistä omilla toimenpiteillään. Näin ollen tupakkalain 79 §:n 2 momentin edellytykset tupakointikiellon määräämiselle täyttyivät.

Tupakointikiellon kohteena olevan huoneiston haltija oli valituksessaan vedonnut myös siihen, että hänellä oli terveydentilansa johdosta vaikeuksia siirtyä hissittömässä talossa sijaitsevasta asunnostaan ulkona sijaitsevalle tupakointipaikalle. KHO totesi, että tupakansavu on terveyshaitta. Se, että määräyksen noudattaminen oli tupakoitsijalle hänen terveyteensä liittyvistä syistä johtuen mahdollisesti vaikeaa tai hankalaa, ei oikeuttanut altistamaan muita asukkaita tupakansavulle.

Ratkaisussa KHO 2023:111 asunto-osakeyhtiö oli hakenut tupakointikiellon määräämistä kaikkiin omistamissaan rakennuksissa sijaitsevien huoneistojen sisätiloihin. Asiassa saadun selvityksen mukaan kysymyksessä olevien rakennusten rakenteissa ei ollut merkityksellistä eroavaisuutta. Tupakansavun kulkeutumisesta asuntoihin oli tehty tarkempia tutkimuksia viiden asunnon osalta. KHO katsoi, että näiden tutkimusten perusteella oli riittäväällä tavalla selvitetty, että rakennusten rakenteiden vuoksi asunnoista saattoi kulkeutua tupakansavua toisiin asuntoihin muutoinkin kuin poikkeuksellisesti.

Asunto Oy oli pyrkinyt ehkäisemään tupakansavun kulkeutumista ilmanvaihdon säätötoimenpiteillä ja yhden huoneiston rakenteita tiivistämällä. Nämä toimenpiteet eivät kuitenkaan olleet poistaneet tupakansavun kulkeutumismahdollisuutta. Kustannukset niistä rakennusten rakenteiden edellyttämistä muista korjauksista, joilla tupakansavun kulkeutumista mahdollisesti voitaisiin ehkäistä, olisivat esitetyn selvityksen mukaan muodostuneet kohtuuttomiksi. Tässä tilanteessa KHO katsoi, ettei tupakansavun kulkeutumista ollut mahdollista kohtuudella ehkäistä rakenteiden korjaamisella. Asiassa oli myös selvitetty, että asunto-osakeyhtiö ja kunnan viranomaiset olivat ennen määräyksen antamista varanneet asuintilojen haltijoille tilaisuuden ehkäistä savun kulkeutumista omilla toimenpiteillään.

KHO totesi, että asunto-osakeyhtiö oli hakenut kysymyksessä olevaa kaikkia asuinhuoneistoja koskevaa tupakointikieltoa suojatakseen asuintilojen haltijoita siltä, että he altistuisivat tupakansavulle omissa asuintiloissaan. KHO viittasi ratkaisun lähtökohdissa tupakkalain tavoitteeseen ja katsoi, että esillä olevissa olosuhteissa kunnan viranomaisen oli tullut määrätä tupakointikielto asunto-osakeyhtiön hakemuksen mukaisesti.

Asunto-osakeyhtiölain vaikutus

Asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiö vastaa kunnossapidosta siltä osin, kun se ei kuulu osakkeenomistajalle. Käytännössä tämä tarkoittaa, että yhtiö vastaa muualla kuin huoneiston sisäpuolella olevista vioista sekä huoneiston sisäpuolella olevista rakenteista, eristeistä ja perusjärjestelmistä. Yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkaan ja yhtiön välillä toisin. Tupakansavu kulkeutuu tiloista toiseen lähtökohtaisesti yhtiön kunnossapitovastuulle kuuluvien rakenteiden, eristeiden ja ilmanvaihtojärjestelmien kautta. Pelkkä savun kulkeutuminen tai sen mahdollisuus ei kuitenkaan merkitse automaattisesti sitä, että yhtiöllä olisi asunto-osakeyhtiölain mukainen velvollisuus ryhtyä teettämään kunnossapitotoimia, jos yhtiön rakennus on toteutettu rakentamisajan vaateiden mukaisesti. Kunnossapitovelvoite syntyy asunto-osakeyhtiölain mukaan esimerkiksi, jos yhtiön vastuulla olevassa rakennusosassa on välitön korjaustarve tai vaikkapa välittömiä korjauksia edellyttävä rakennusvirhe.

Asunto-osakeyhtiölaki sisältää myös säännökset osakkaan muutostyöoikeudesta. Lain mukaan osakkaan on ilmoitettava muutostyöstä etukäteen kirjallisesti hallitukselle tai isännöitsijälle, jos suoritettava työ voi vaikuttaa yhtiön tai toisen osakkaan vastuulla olevaan kiinteistön, rakennuksen tai huoneiston osaan. Lisäksi ilmoitus on tehtävä, jos työn suorittaminen vaikuttaa toisen osakkaan huoneiston käyttämiseen.

Käytännössä osakas voi tehdä muutoksia tiloissa, joihin hänen osakkeensa tuottavat hallintaoikeuden. Muutosten on oltava yhtiöjärjestyksessä määrätyn osakehuoneiston käyttötarkoituksen mukaisia. Sallittuja muutostöitä ovat esimerkiksi huoneiston lattia-, seinä- ja kattomateriaalien muutokset sekä uusien väliseinien asentaminen. Jos osakkaan muutostyö ulottuu osaksikaan huoneiston ulkopuolelle, voi yhtiö kieltää muutostyön suorittamisen. Jos esimerkiksi yhtiön hormistoihin joudutaan tekemään muutoksia, edellyttää toimi yhtiön lupaa. Yhtiöllä ei ole asunto-osakeyhtiölain mukaan velvoitetta myöntää lupaa huoneiston ulkopuolisiin muutostöihin.

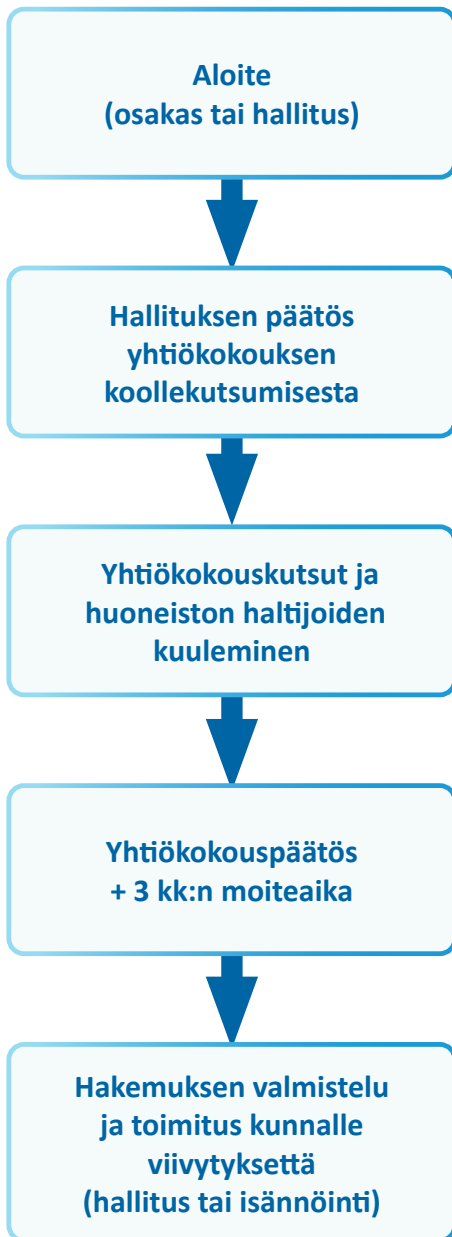
Osakkaan on muutostyötä suorittaessaan varmistuttava siitä, että työ suoritetaan hyvän rakennustavan mukaisesti. Osakas vastaa yhtiölle tai toiselle osakkaalle ilmoituksen käsitte-lystä ja muutostyön valvonnasta aiheutuvista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista. Yhtiössä kannattaa harkita, edellyttääkö yhtiön etu muutostyön suorittamisen yhteydessä yhtiöjärjestykseen otettavaa kunnossapitovastuunjakomääräystä, joka siirtäisi yksiselitteisesti muutostyöhön liittyvän kunnossapitovelvoitteen -ja vastuun kyseisen huoneiston kulloisellekin osakkaalle.

4. Menettely asunto-osakeyhtiöissä

Yleiskuvaus prosessista

Tupakointikieltoasian vireilletulon, päätöksenteon, hakemisen ja viranomaiskäsittelyn päävaiheet ilmenevät alla olevista kaavioista. Prosessissa on erittäin tärkeää yksilöidä tavoiteltavan tupakointikiellon kohdetilat ja -alueet riittävän tarkasti ja samansisältöisesti niin kuulemisloMAKESSA, yhtiökokousaineistossa kuin tupakointikieltohakemuksessakin.

Kaavio 2: Prosessi taloyhtiössä



Kaavio 3: Prosessi viranomaisessa



Asuinhuoneiston asuintilaan määrättävän tupakointikiellon edellytykset poikkeavat huoneistoparvekkeelle ja -pihalle määrättävästä tupakointikiellosta. Myös prosessi taloyhtiössä poikkeaa jossain määrin kaaviossa 2 esitetystä. Suositeltava käsittelyjärjestys ilmenee seuraavasta kaaviosta:

Kaavio 4: Prosessi taloyhtiössä – asuinhuoneiston asuintilan tupakointikielto



Kaaviossa 4 osa toimista on suositeltu saatettavaksi hallituksen tai yhtiökokouksen päätettäväksi. Se, kuuluuko toimenpide hallituksen vai yhtiökokouksen päätösvaltaan riippuu käytännössä esimerkiksi yhtiön koosta, toimenpiteen vaatimista kustannuksista sekä yhtiön korjausarviosta. Asunto-osakeyhtiölaki edellyttää, että olennaisesti asumiseen ja asumiskustannuksiin vaikuttavat asiat saatetaan yhtiökokouksen päätettäväksi. Vaikka toimi ei lain mukaan edellyttäisi yhtiökokouksen päätöstä, voi hallitus aina halutessaan saattaa asian yhtiökokouksen päätettäväksi. Asuinhuoneiston asuintilaan määrättävä tupakointikielto edellyttää lähtökohtaisesti teknistä näyttöä ja hallituksen kannattaakin hakea yhtiökokoukselta ylipäänsä valtuus lähteä valmistelemaan asuinhuoneiston asuintilaan määrättävän tupakointikiellon hakemista ja teettää tarvittavia teknisiä tutkimuksia. Näin riippumatta siitä, tuleeko asuintilan sisäosaan määrättävä tupakointikieltoasia vireille yhtiössä hallituksen tai osakkaan aloitteena.

Tarkemmin menettelystä

Vireilletulo

Tupakointikiellon hakemista koskeva asia voi tulla taloyhtiössä vireille sekä yhtiön johdon, että osakkaan aloitteesta. Tupakointikiellon hakeminen tulee saattaa yhtiökokouksen päätettäväksi. Hallitus päättää yhtiökokouksen koolle kutsumisesta.

Yksittäisellä osakkaalla on oikeus saada yhtiökokoukselle asunto-osakeyhtiölain kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Asiaa koskeva pyyntö on esitettävä kirjallisesti hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Osakkeenomistajat, joilla on yhteensä yli 1/10 tai yhtiöjärjestyksessä määrätty pienempi osa kaikista osakkeista, voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen koollekutsumista. Vaatimuksen tulee olla kirjallinen ja kokouksen pitämistä on vaadittava tietyn asian käsittelemistä varten.

Tupakointikiellon hakemista koskeva asia suositellaan kirjattavaksi isännöitsijäntodistukseen siinä vaiheessa, kun osakas on ehdottanut asian saattamista yhtiökokouksen käsiteltäväksi. Jos hallitus on aloitteellinen asiassa, tieto on hyvä merkitä isännöitsijäntodistukseen siinä vaiheessa, kun hallitus tekee päätöksen yhtiökokouksen koolle kutsumisesta päättämään tupakointikiellon hakemisesta.

Tilojen haltijoiden kuuleminen

Tupakkalaki edellyttää tilojen haltijoiden kuulemista ennen kiellon hakemista kunnalta. Käytännössä taloyhtiön tulee kuulla niiden tilojen haltijoita, joita aiottu tupakointikielto koskee. Tilan haltijalla tarkoitetaan paitsi osakasta, myös vuokralaista tai muun vastaavan oikeuden perusteella tilaa hallitsevaa.

Tupakkalain 79 §:n 4 momentin mukaan kuuleminen katsotaan toteutetuksi, kun taloyhtiö toimittaa hakemuksessa tarkoitettujen tilojen haltijoille viimeistään kaksi viikkoa ennen tupakointikiellon hakemisesta päättävää yhtiökokousta:

1. tiedon ehdotetun hakemuksen perusteista
2. ohjeet huomautusten tekemiseen.

Kuulemisessa on suositeltava käyttää kuulemislomaketta.

Sujuvan ja kustannustehokkaan viranomaiskäsitteilyn takaamiseksi on tärkeää, että huoneiston haltijat ilmaisevat kantansa haettavaksi aiottuun tupakointikieltoon kirjallisesti ja selkeästi jo taloyhtiön toteuttamassa kuulemisessa.

Tupakkalain mukaan osakkaalle tiedot toimitetaan siihen postiosoitteeseen, joka on taloyhtiön tiedossa, tai siihen sähköpostiosoitteeseen tai muuhun vastaavaan teleosoitteeseen, jonka osakas on ilmoittanut yhtiölle. Käytännössä tiedot voidaan ja kannattaa toimittaa osakkaalle tupakointikiellosta päättävän yhtiökokouksen kokouskutsun mukana. Huomionarvoista on, että Maanmittauslaitos huolehtii nykyisin asunto-osakeyhtiöiden osakeluettelon ylläpidosta ja osakeomistukset kirjataan osakehuoneistorekisteriin Maanmittauslaitoksen toimesta. Yhtiökokouskutsu toimitetaan osakkaalle siihen osoitteeseen tai sähköposti-osoitteeseen, joka on tallennettu osakehuoneistorekisteriin tai muuten yhtiön tiedossa. Noudatettaessa tätä yhtiökokouskutsun toimitustapaa, täytetään tulkintamme mukaan myös tupakkalain tiedoksiantosäätelyn vaateet.

Muulla perusteella tiloja hallitsevien osalta kuuleminen voidaan toteuttaa laittamalla tiedot rakennuksen yleisesti käytettävälle ilmoitustaululle tai toimittamalla tiedot hänen hallitsemaansa huoneistoon.

Esimerkki: Taloyhtiön hallitus päättää viedä tupakointikiellon hakemisen yhtiökokoukseen. Päätöksenteko edellyttää tilojen haltijoiden kuulemista, jonka vuoksi hallitus päättää toimittaa yhtiökokouskutsun yhteydessä osakkeenomistajille kuulemista koskevat tiedot. Jotta tupakkalain edellytykset täyttyvät, tulee kuuleminen toimittaa viimeistään kahta viikkoa ennen päätöksentekoa. Yhtiökokouskutsut päätetään toimittaa kaikille osakkeenomistajille yhtiöjärjestyksen mahdollistaessa kolmea viikkoa ennen yhtiökokousta noudattaen yhtiöjärjestyksen edellyttämää menettelyä. Tilojen haltijoille varataan mahdollisuus toimittaa kirjallinen kantansa kiellon hakemisen perusteista viimeistään neljä päivää ennen yhtiökokouksen sovittua pitoaikaa. Vuokraoikeuden tai muun vastaavan oikeuden perusteella tiloja hallitsevalle tieto asetetaan vastaavalla aikataululla nähtäväksi rakennuksen yleisesti käytettävälle ilmoitustaululle.

Päätöksenteko

Tupakointikiellon hakemista koskeva asia voidaan saattaa päätettäväksi varsinaisessa tai ylimääräisessä yhtiökokouksessa.

Yhtiökokous päättää enemmistöpäätöksellä kiellon hakemisesta tai hakematta jättämisestä. Osakas voi tulkintamme mukaan äänestää myös omaa huoneistoaan koskevassa tupakointikieltoasiassa eli osakas ei ole esteellinen. Päätöksenteossa kannattaa huomioida ennen kaikkea yhtiön päätöksentekoa koskeva osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate. Esimerkiksi parveketupakointikieltoa kannattaa päättää hakea kaikille niille parvekkeille, joilla olosuhteet savun kulkeutumisen suhteen ovat identtiset.

Yhtiökokous & enemmistö-päätös

Esimerkkifraasi esityslista:

x. Parveketupakointikiellon hakeminen

Päätetään hakea tupakkalain 79 §:n mukaista tupakointikieltoa kunnalta kaikille huoneistoparvekkeille. Olosuhteet kaikilla parvekkeilla ovat identtiset savun kulkeutumisen mahdollisuuden suhteen.

Esimerkkifraasi päätös:

x. Parveketupakointikiellon hakeminen

Päätettiin yksimielisesti hakea tupakkalain 79 §:n mukaista tupakointikieltoa kunnalta kaikille huoneistoparvekkeille. Olosuhteet kaikilla parvekkeilla ovat identtiset savun kulkeutumisen mahdollisuuden suhteen.

Osakkeenomistaja voi moittia yhtiökokouksen päätöstä esimerkiksi kokousmenettelyä rasittavan virheen taikka yhdenvertaisuusperiaatteen loukkauksen perusteella. Jotta moitekanne menestyisi, on virheen pitänyt vaikuttaa päätöksen sisältöön. Moitekanne on nostettava kolmen kuukauden kuluessa päätöksen tekemisestä. Päätös katsotaan päteväksi, jos kannetta ei nosteta määräajassa.

Taloyhtiön kannattaa turhien viranomaiskäsittelykulujen välttämiseksi jättää tupakointikieltohakemus kunnan viranomaiselle vasta sen jälkeen, kun yhtiökokouspäätös on tullut lainvoimaiseksi. Taloyhtiön tulee liittää tupakointikieltohakemukseen tuomioistuimen (ensi vaiheessa käräjäoikeuden) antama yhtiökokouspäätöksen lainvoimaisuustodistus. Käytännössä yleisimmin kyseessä on käräjäoikeuden antama todistus siitä, ettei yhtiökokouspäätöksestä ole nostettu moitekannetta asunto-osakeyhtiölain mukaisessa kolmen kuukauden määräajassa.

Hakemus kunnalle

Taloyhtiön isännöinti tai hallitus valmistelee ja toimittaa hakemuksen kunnalle viivytyksettä sen jälkeen, kun yhtiökokouspäätöksen lainvoimaisuudesta on saatu varmuus. Hakemisessa on suositeltava käyttää hakemuslomaketta. Taloyhtiön hakemuksessa on joka tapauksessa oltava:

1. jäljennös kiellon hakemista koskevasta yhtiökokouspäätöspöytäkirjasta tai pöytäkirjanote,
2. tarkka selvitys haetun tupakointikiellon kohteesta jaoteltuna huoneistoihin kuuluviin parvekkeisiin ja huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin,
3. yhtiön tiedossa olevat, hakemuksen kohteena olevien tilojen haltijoiden yhteystiedot sekä turvakiellot,
4. selvitys tilan haltijoiden kuulemisessa käytetyistä menettelyistä (jäljennös kuulemisesta koskevasta ilmoituksesta, sen jättämistavasta ja -ajankohdasta sekä selvitys kiellosta päättäneen yhtiökokouksen pitoajankohdasta) sekä kuulemisessa esitetyistä puoltavista ja vastustavista kannanotoista (jäljennökset huoneistojen haltijoiden allekirjoittamista kannanotoista) sekä
5. rakenteellinen tai muu selvitys siitä, että em. hakemuksen kohteena olevista tiloista tai alueilta voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin.

Jos kieltoa haetaan asuinhuoneiston asuintilaan, on hakemuksessa yksilöitävä hakemuksen kohteena oleva asuinhuoneiston asuintila ja lisäksi oltava selvitys siitä, että:

1. savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä; ja
2. asuintilan haltijalle on varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään. Taloyhtiön tulee esittää hakemuksessa selvitys siitä, millaisin toimin taloyhtiö on varannut huoneiston haltijalle mahdollisuuden savun kulkeutumisen ehkäisemiseen. Taloyhtiön selvityksessä tulisi avata mm. seuraavat tiedot: kirjallisen ilmoituksen sisältö sekä ilmoituksen toimitusaika- ja tapa.

Asuinhuoneiston asuintilan tupakointikiellon hakemisen yhteydessä yhtiön kannattaa esittää selvitystä myös siitä, mitä toimia yhtiössä on suoritettu savun kulkeutumisen mahdollisuuden estämiseksi.

Hakemuksen käsittelyvaihe

Jos taloyhtiö saa tiedon tupakointikieltohakemuksessa tarkoitetun tilan haltijan vaihtumisesta ennen kuin kunta on tehnyt asiassa päätöksen, taloyhtiön tulee ilmoittaa muutoksesta viivytyksettä kunnan tupakkalain valvonnasta vastaavalle viranomaiselle.

Jos kunta pyytää hakijaa täydentämään tupakointikieltohakemusta, kannattaa täydennys toimittaa viivytyksettä viranomaiselle.

Päätöksen tiedoksianto osakkaille ja asukkaille

Taloyhtiö saa tupakointikiellon hakijana tiedoksi tupakointikieltoa koskevan päätöksen. Kunta huolehtii päätöksen tiedoksiannosta viran puolesta myös niille, joita tupakointikieltopäätös koskee (käytännössä huoneistojen haltijat). On suositeltavaa ja hyvän hallintotavan periaatteiden mukaista, että taloyhtiö tiedottaa joka tapauksessa tehdystä viranomaispäätöksestä ja sen lainvoimaistumisesta yhtiön osakkaille ja asukkaille. Taloyhtiön johto (hallitus ja isännöinti) sopivat yhdessä tiedoksiantotavan.

Jousto huoneiston haltijoiden kuulemiseen – tupakointikielto huoneistoparvekkeelle tai -pihalle

Tupakointikieltoa haettaessa taloyhtiön tulee toimittaa kunnalle huoneiston haltijoiden taloyhtiölle toimittamat kirjalliset kannanilmaisut. Kunta kuulee tarvittaessa huoneiston haltijoita uudestaan.

Huoneiston haltijan kuulemisen ja raportoinnin osalta yksinkertaistettu menettely voi tulla kyseeseen esimerkiksi sellaisessa taloyhtiössä, jossa huoneistoja hallitaan tosiasiallisesti osakkaiden toimesta ja koko osakaskunta on yksimielinen tupakointikiellon hakemisesta.

Yksinkertaistetussa menettelyssä taloyhtiön hallitus kutsuu yhtiökokouksen koolle päättämään tupakointikiellosta. Kutsun yhteydessä taloyhtiö ilmoittaa tupakointikiellon kohdehuoneistojen osakkaille mahdollisuudesta lausua ehdotetun tupakointikiellon hakemisesta viimeistään 14 päivää ennen yhtiökokousta. Jos tupakointikiellon hakemista koskeva päätös tehdään koko osakaskunnan toimesta yksimielisesti, ei tarvetta viranomaisen suorittamalle huoneiston haltijoiden kuulemiselle lähtökohtaisesti ole. Taloyhtiön ei tarvitse myöskään toimittaa kunnalle huoneiston haltijoiden taloyhtiölle mahdollisesti toimittamia kirjallisia kannanottoja.

5. Tupakointikiellon peruuttaminen

Yleistä peruuttamisesta

Tupakkalain mukaan kunnan on peruutettava määräämänsä tupakointikielto asuntoyhteisön hakemuksesta, jos sen määräämiselle ei ole enää perusteita muuttuneiden olosuhteiden vuoksi. Olosuhteet savun kulkeutumisen suhteen voivat muuttua esimerkiksi korjaustoimien johdosta.

Tupakointikieltopäätöksen peruuttamista hakee ensisijaisesti asuntoyhteisö. Jos asuntoyhteisö ei kuitenkaan hae tupakointikiellon peruuttamista tilanteessa, jossa olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet, voi kiellon peruuttamista hakea myös kyseisen huoneiston haltija.

Prosessi

Tupakointikiellon peruuttamisasia kannattaa saattaa sen päätöksentekuelimen päätettäväksi, joka alun perin päätti tupakointikiellon hakemisesta. Peruuttamisasia kannattaa saattaa asuntoyhteisössä päätettäväksi, vaikka huoneiston haltijalla ei olisikaan lakiin perustuvaa ehdotonta oikeutta saattaa asiaa asuntoyhteisössä päätettäväksi.

Huomionarvoista on, että myös muulla huoneiston haltijalla kuin osakkaalla on jäljempänä yksilöidyn tavoin oikeus hakea kiellon peruuttamista viranomaiselta. Yhtiön hallituksen kannattaa saattaa tupakointikiellon peruuttamista koskeva asia yhtiökokouksen ratkaistavaksi, vaikka peruuttamista vaatisi vuokralainen tai muu sellainen taho, jolla ei normaalisti ole oikeutta saada haluamaansa asiaa yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Yhtiökokous päättää tupakointikiellon peruuttamisen hakemisesta enemmistöpäätöksin. Päätöksenteossa on huomioitava yhdenvertaisuusperiaate. Jos päätös loukkaa osakkaiden yhdenvertaisuutta, kannattaa ennen peruuttamisen hakemista odottaa moitekanteen nostamiselle varattu kolmen (3) kuukauden määräaika.

Peruutushakemuksen valmistele ja toimittaa kunnalle hallitus tai isännöinti. Peruutushakemuksessa on:

1. yksilöitävä viranomaisen päätös, jota hakemus koskee,
2. esitettävä rakenteellinen tai muu selvitys muuttuneista olosuhteista, jotka ovat tehneet kiellon tarpeettomaksi,
3. esitettävä jäljennös peruuttamisen hakemista koskevasta yhtiökokouspäätöspöytäkirjasta tai pöytäkirjanote,
4. esitettävä selvitys peruutus päätöksen kohteesta (jaoteltuna parvekkeisiin ja ulkotiloihin) sekä
5. ilmoitettava yhtiön tiedossa olevat, peruutushakemuksen kohteena olevien tilojen haltijoiden yhteystiedot sekä turvakiellot

Huoneiston haltijan oikeus hakea tupakointikiellon peruuttamista

Huoneiston haltijalla on oikeus hakea viranomaiselta tupakointikiellon peruuttamista. Tämä oikeus on kuitenkin olemassa vain, jos olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet. Lisäedellytyksenä on, että asuntoyhteisö on laiminlyönyt hakea peruuttamista.

Huoneiston haltijan on peruutushakemuksessaan:

1. yksilöitävä viranomaisen päätös, jota hakemus koskee,
2. esitettävä rakenteellinen tai muu selvitys muuttuneista olosuhteista, jotka ovat tehneet kiellon tarpeettomaksi,
3. esitettävä selvitys peruutus päätöksen kohteesta (jaoteltuna parvekkeisiin ja ulkotiloihin),
4. ilmoitettava yhteystiedot sekä turvakiellot sekä
5. esitettävä selvitys siitä, että taloyhtiö ei ole olennaisesti muuttuneista olosuhteista huolimatta hakenut tupakointikiellon peruuttamista (esimerkiksi ote hallituksen tai yhtiökokouksen pöytäkirjasta)

6. Tupakointikiellon valvonta

Kunnan asettamaa tupakointikieltoa valvoo viranomainen

Kunnan asettamaa tupakointikieltoa valvoo tupakkalain mukaan kunta. Kunta voi asettaa kieltoa rikkovalle huoneiston haltijalle uhkasakon. Uhkasakon määrääminen edellyttää käytännössä sitä, että viranomainen todentaa itse kiellon rikkomisen.

Tupakointikiellon valvontaa tehdään kunnassa ilmiantojen perusteella. Asuntoyhteisön kannattaa pitää tupakointikiellon rikkomisesta kirjanpitoa, josta ilmenee esimerkiksi:

- missä huoneistossa tupakointikieltoa on rikottu
- milloin
- kenen toimesta

Asuntoyhteisön kannattaa toimittaa viranomaiselle tämä kirjallinen näyttö tupakointikiellon rikkomisesta. Ilmoituksessa on hyvä tuoda esille ne toimenpiteet, jotka asuntoyhteisö on mahdollisesti asiassa jo tehnyt (esimerkiksi tilan haltijalle annetut huomautukset).

Mahdollisten tarkkailutoimien osalta on tärkeä huomata, että kotirauhan suojaamilla alueilla (esim. asuintilan sisäosat ja parvekkeet) teon valokuvaaminen voi olla salakatseluna rangaitavaa. Salakatseluun syyllistyy mm. henkilö, joka oikeudettomasti teknisellä laitteella katselee tai kuvaa kotirauhan suojaamassa paikassa olevaa henkilöä. Salakatselusta tuomittava rangaistus on sakkoa tai enintään vuosi vankeutta.

Kunnan viranomainen tekee tarkastuksen ilmiantojen perusteella. Valvontaa voidaan esimerkiksi huoneistoparvekkeiden osalta suorittaa ulkoapäin tehdyin näköhavainnoin.

Tupakkalain mukaan asuintilan tupakointikiellon osalta viranomaisen oikeus asunnontarkastukseen määräytyy terveydensuojelulain 46 §:n mukaisesti. Tarkempaa tietoa viranomaisen suorittamasta asunnontarkastuksesta löytyy viranomaisohjeista (osa B: Ohje viranomaiselle tupakointikieltohakemuksen käsittelystä ja siihen liittyvästä valvonnasta).

Edellä tämän ohjeen kohdassa 1 on käsitelty tupakkalakiin perustuvaa tupakointikieltoa leikkipaikoilla, joista on laadittava kuluttajaturvallisuuslain mukainen turvallisuusasiakirja. Jos joku rikkoo tätä suoraan tupakkalaissa säädettyä tupakointikieltoa eikä kehotuksesta huolimatta lopeta tupakointia, paikan haltija taikka tämän edustaja saa poistaa hänet kyseiseltä alueelta tupakkalain nojalla, jollei poistamista voida pitää kohtuuttomana. On kuitenkin huomattava, että yksityishenkilö ei voi käyttää voimakeinoja tupakoinnin estämiseen tai henkilön poistamiseen alueelta. Tupakoivan henkilön voi siten käytännössä poistaa vain järjestyksenvalvoja tai poliisi.

Tupakointikiellon noudattaminen

Asuntoyhteisöissä on hyvä pyrkiä ratkaisemaan tupakointikiellon rikkomisesta aiheutuvat erimielisyydet ensisijaisesti keskustelemalla.

Jos kieltoa rikotaan toistuvasti, voidaan taloyhtiössä harkita huoneiston haltuunottoa. Kynnys menettelyn käytölle on kuitenkin erittäin korkealla varsinkin huoneistoparveketa- ja käyttöpihaa koskevan tupakointikiellon rikkomisen kohdalla.

Tupakointikiellon rikkominen voi oikeuttaa vuokranantajan irtisanomaan toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen irtisanomisaikaa noudattaen tai jopa purkamaan vuokrasuhteen.

Kiellon rikkomisesta ja sen merkityksestä kannattaa varustautua esittämään näyttöä. Näytönä toimii esimerkiksi aiemmin tällä sivulla kuvattu tupakointikiellon rikkomiseen liittyvä kirjanpito tai henkilötodistelu.

7. Päätöksenteko muissa asuntoyhteisöissä

Tupakkalain tarkoituksena on, että asuintalojen asukkaiden yhteiset ja yleiset tilat olivat mahdollisimman kattavasti tupakointikieltojen piirissä ja että talojen omistajat voisivat tarvittaessa hakea 79 §:ssä tarkoitettuja tupakointikieltoja.

Tupakkalain mukaan asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikiellon määrittämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin. Tupakointikieltojen määrittämisen perusteista, huoneiston haltijoiden kuulemisesta sekä hakemuksen peruuttamisesta sekä kieltojen valvonnasta edellä tässä ohjeessa lausuttu koskee sellaisenaan kaikkia asuntoyhteisöjä.

Tupakkalaissa asuntoyhteisöillä tarkoitetaan:

- osakeyhtiötä, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia,
- yhteisöä ja säätiötä, johon sovelletaan asumisoikeusasunnoista annettua lakia,
- asunto-osuuskuntaa,
- yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 §:ssä tarkoitettua vuokrataloa sekä muuta yhteisöjen omistamaa vuokratalokantaa.

Yleisimmät asuntoyhteisömuodot ja tupakointikiellon hakemisesta tai sen peruuttamisesta päättävät elimet ilmenevät seuraavasta taulukosta:

Yhteisö	Sovellettava laki	Päätöksentekoeelin
Asunto-osakeyhtiö	Asunto-osakeyhtiölaki	Yhtiökokous
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	Asunto-osakeyhtiölaki	Yhtiökokous
Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö	Osakeyhtiölaki	Hallitus
Kiinteistöosakeyhtiö	Osakeyhtiölaki	Hallitus
Säätiö	Säätiölaki	Hallitus

Asuntoyhteisö esittää tupakointikieltoa hakiessaan viranomaiselle mm. jäljennöksen tupakointikiellon hakemisesta päättäneen toimielimen päätöspöytäkirjasta. Se, mitä tässä ohjeessa on edellä todettu taloyhtiöiden päätöksenteosta, soveltuu asunto-osakeyhtiölakia soveltaviin keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin sellaisenaan.

Jos kiellon hakemisesta tarvitaan hallituspäätös, hakija toimittaa ko. päätöspöytäkirjan lisäksi viranomaiselle jäljennöksen kauppa- tai säätiörekisteriotteesta, josta ilmenevät asuntoyhteisön hallituksen jäsenet. Jos viranomaistiedot eivät ole tältä osin ajantasalla, tulee hakijan esittää jäljennös myös hallituksen jäsenten valintapäätöksestä.

Aiemmin tässä ohjeessa tupakointikiellon hakemisesta taloyhtiöiden kohdalla muutoin esitetty koskee soveltuvin osin myös tupakointikiellon hakemisesta päättämistä muissa asuntoyhteisöissä kuin taloyhtiöissä.

8. Tupakointikiellot vuokrataloyhtiöissä

Vuokrataloyhtiöt voivat kieltää tupakoinnin vuokralaisten hallitsemissa tiloissa vuokrasopimuksessa. Voimassa olevaa vuokrasopimusta ei voida muuttaa yksipuolisesti vaan vuokrasopimuksen muuttaminen edellyttää vuokranantajan ja vuokralaisen hyväksyntää. Selvytyden vuoksi todetaan, että ARA-tuetuissa vuokratalo-kohteissa vuokralaisen valinta on säänneltyä, eikä vuokralaisvalintaa voida tehdä esimerkiksi tupakoinnin tai tupakoimattomuuden perusteella.

Myös vuokrataloyhtiöt voivat hakea tupakkalain mukaisia tupakointikieltoja kunnalta. Tämä edellyttää asuntoyhteisön päätöstä. Vuokrataloyhtiöt ovat pääsääntöisesti osakeyhtiöitä tai säätiöitä. Tupakointikiellon hakemisesta päättävät elimet eri asuntoyhteisömuodoissa on esitelty tämän ohjeen sivulla 16 olevassa taulukossa.

Tupakointikieltojen hakemisesta päättäminen on vuokrataloyhtiöissä lähtökohtaisesti helpompaa, sillä vuokrataloyhtiöiden omistus on usein 100 % yksissä käsissä verrattuna vaikkapa taloyhtiöiden tilanteeseen, jossa kullakin osakeryhmällä on tyypillisesti eri omistaja. Vuokrataloyhtiöissäkin huoneiston haltijoiden kuuleminen on koko prosessin keskiössä.

Vuokrataloyhtiöissä huoneistoja hallitaan vuokraoikeuden perusteella, joten tupakkalain edellyttämä kuuleminen tulee suoritetuksi, kun asuntoyhteisö toimittaa hakemuksessa tarkoitettujen tilojen haltijoille viimeistään kaksi viikkoa ennen päätöksentekoa tiedon ehdotetun hakemuksen perusteista sekä ohjeet huomautusten esittämiseen. Kuulemista koskevat tiedot voidaan toimittaa vuokraoikeuden perusteella tiloja hallitsevalle rakennuksen yleisesti käytettävälle ilmoitustaululle tai hänen hallitsemaansa huoneistoon. On kuitenkin huomiotava, että asuntoyhteisön suorittamassa kuulemisessa tulisi pyrkiä saamaan mahdollisimman laajalti vastauksia, sillä viranomaisen velvoite suorittaa täydentävä kuuleminen on laaja.

Vuokranantajalla on oikeus irtisanoa toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus ja voi jopa olla oikeus purkaa vuokrasopimus vuokralaisen rikkoessa viranomaisen määräämää tupakointikieltoa. Vaihtoehtoisesti vuokrataloyhtiö voi saattaa rikkomisen kunnan tupakkalakia valvovan viranomaisen tietoon, joka voi käynnistää ensi vaiheessa uhkasakon asettamiseen liittyvän prosessin.



Ohjeen tarkoitus

Tämä ohje koskee tupakkalaissa säädettyjä tupakointikieltoja huoneistoparvekkeilla ja -pihoilla sekä asuinhuoneiston asuutilassa tapahtuvan tupakoinnin kieltämistä asuntoyhteisöissä.

Asuntoyhteisön määritelmä tupakkalaissa on tarkoituksella hyvin kattava¹.

Ohjeessa on käsitelty menettelyä pääasiassa taloyhtiöiden kannalta, mutta ohjeistukset koskevat soveltuvin osin myös tupakointikiellon hakemisesta päättämistä muissa asuntoyhteisöissä.

Tämä ohje korvaa 11.12.2017 julkistetun aiemman ohjeen. Ohje on tarkoitettu taloyhtiöiden isännöinnille, hallituksille, osakkaille sekä muiden asuntoyhteisöjen parissa työskenteleville tahoille.

¹Määrittely tarkemmin ohjeen sivulla 16



facebook.com/suomenkiinteistoliitto



twitter.com/kiinteistoala



linkedin.com/company/kiinteistoliitto



instagram.com/taloyhtiokupla_podcast