

10.3.2016

Eduskunta  
Sosiaali- ja terveystieteiden valiokunta  
StV@eduskunta.fi

Asiantuntijakuuleminen HE 15/2016 vp

## **LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE TUPAKKALAIKSI JA ERÄIKSI SIIHEN LIITTYVIKSI LAEIKSI**

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto/Suomen Kiinteistöliitto) kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä.

### **Suomen Kiinteistöliitosta**

Suomen Kiinteistöliitto ry on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliitto jäsenyhdistyksineen on valtakunnallinen toimija, joka on vuodesta 1907 toiminut kiinteistöalan keskusjärjestönä. Järjestömme jäsenenä on noin 26 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, yli 9 000 yksityistä vuokranantajaa sekä noin 200 yleishyödyllistä vuokratyöyhteisöä laajasti eri puolilta Suomea.

### **Yleistä ehdotetusta uudesta tupakkalaista**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi tupakkalaki.

Tupakkalailla ja sen nojalla annettavilla säädöksillä pantaisiin täytäntöön Euroopan unionin uusi tupakkatuotedirektiivi. Lisäksi toteutettaisiin useita muita uudistuksia, joilla pyritään ehkäisemään tupakkatuotteiden käytön aloittamista ja nikotiiniriippuvuuden syntymistä, edistämään tupakkatuotteiden ja vastaavien tuotteiden käytön lopettamista sekä suojelemaan väestöä altistumiselta tupakansavulle.

Tupakkatuotedirektiivistä johtuvien muutosten lisäksi lakiehdotus lisää asuntoyhteisön mahdollisuuksia suojella asukkaita tupakansavulta parvekkeilla ja muissa ulkotiloissa sekä sisätiloissa.

### **Lakiehdotuksen tupakointikielloista**

### **Nykyinen asuntoyhteisön tupakointikielto säilyisi ennallaan (78 §)**

Ehdotuksen 78 §:n mukaan asunto-yhteisön yhteisissä ja yleisissä tiloissa ei saa tupakoida.





10.3.2016

Lisäksi asuntoyhteisö saa kieltää tupakoinnin asuntoyhteisön omistamissa ja sen hallitsemissa yhteisissä ulkotiloissa rakennuksen sisäänkäyntien ja ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueilla ja yhteisillä parvekkeilla.

Kyse on tällä hetkellä voimassa olevasta sääntelystä, joka on ehdotettu säilytettäväksi ennallaan.

## Uusi tupakointikiellon määräämistä koskeva ehdotus (79 §)

### Tupakointikiellon määräämisen perusteet

Ehdotuksen 79 §:n mukaan tupakointikielto voidaan määrätä huoneistoparvekkeille, huoneistopihoille ja huoneistojen sisätiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin.

Asuinhuoneiston asuintilaan tupakointikielto saadaan määrätä vain, jos savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellon määräämistä varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään.

Asuinhuoneiston asuintilaa koskeva tupakointikielto ei koske sähkösavukkeen käyttämistä.

### Tupakointikiellon määräämistä koskeva menettely

Lakiehdotuksen kattamia uusia tupakointikieltoja voi hakea vain asunto-yhteisö. Tupakointikiellon määräämistä haetaan kunnalta, joka arvioi tupakointikiellon määräämisen perusteet.

Lakiehdotuksen mukaan kunnan on peruutettava määräämänsä tupakointikielto asuntoyhteisön hakemuksesta, jos kiellolle ei muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ole enää perusteita.

Tarkempia säännöksiä tupakointikieltoa ja sen peruuttamista koskevan hakemuksen tekemisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

## Sanktiot

Nykyisin voimassa olevien, asunto-osakeyhtiöitä koskevien tupakointikieltojen (lakiehdotuksen 78 §) rikkomisesta ei ehdotuksen mukaan seuraisi jatkossa sakkorangaistusta.

Uusien tupakointikieltojen osalta (79 §) seuraisi ehdotuksen mukaan uhkasakko.





10.3.2016

## Kiinteistöliiton lausunto

### Yleistä

Lakiehdotus tulee toteutuessaan tarjoamaan asuntoyhteisöille lisäkeinoja puuttua tupakointiin. Kiinteistöliitto pitää lisäkeinoja lähtökohtaisesti kannatettavana asiana.

Samoin Kiinteistöliitto pitää hyvänä, että ehdotettujen uusien tupakointikieltojen määräämisen edellytykset ratkaisee viranomainen. Huoneistoparveke ja -piha sekä asuinhuoneisto on yksityisyyden suojan piiriin kuuluvaa eli perusoikeuksin turvattua aluetta. Näitä tiloja ja alueita koskevan tupakointikiellon määräämisen on tapahduttava viranomaisen toimesta, jos lakiehdotus halutaan säätää tavallisessa lainsäätämisyksityksessä.

Hyvänä ja jokseenkin välttämättömänä voidaan pitää sitä ehdotettua perusratkaisua, että asuinhuoneistoa koskevan tupakointikiellon määräämisedellytykset ovat tiukemmat kuin vaikkapa huoneistoparveketta ja -pihaa koskevan tupakointikiellon kohdalla.

Lakiehdotusta voidaan pitää hyvänä myös siltä osin kun se sisältää säännökset tupakointikieltopäätöksen peruuttamisesta.

### Olenneimmat muutostarpeet ja muutosehdotuksia

#### Tupakkalaki

Jotta uudet tupakointiin puuttumisen lisäkeinot eivät jäisi kuolleeksi kirjaimeksi, peräänkuuluttaa Kiinteistöliitto lakiehdotuksen ja sen perustelujen täsmentämistä 79 §:n osalta.

#### **Lakiehdotuksen 79 §:n 1. momentin perusteluissa tulisi avata päätöksentekoprosessi asunto-osakeyhtiölakia soveltavien yhtiöiden kohdalla**

Suomessa on tällä hetkellä yli 80 000 asunto-osakeyhtiötä. On ilmeistä, että asunto-osakeyhtiöt ja asunto-osakeyhtiölakia soveltavat yhtiöt tulevat muodostamaan valtaosan lakiehdotuksen mukaisista asuntoyhteisöistä, joissa uusien tupakointikieltomahdollisuuksien määräämistä tullaan arvioimaan.

Juuri tätä taustaa vasten Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että hallituksen esityksessä nostettaisiin esiin päätöksentekoprosessi asunto-osakeyhtiössä (ja asunto-osakeyhtiölakia soveltavassa yhtiössä). Ehdotammekin seuraavaa kirjausta lisättäväksi hallituksen esitykseen:

*”Päätöksentekoprosessi tupakointikiellon hakemisesta tehdään kussakin asuntoyhteisössä ko. yhteisöön sovellettavien säännösten pohjalta. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä kyse on siten olennaisesti asumiseen vaikuttavasta asiasta, että asia*





10.3.2016

*tulisi saattaa yhtiökokouksen päätettäväksi. Yhtiökokous tekee päätöksensä tupakointikielloista enemmistöpäätöksin, jollei asunto-osakeyhtiölaista muuta johdu.”*

**Lakiehdotuksen 79 §:n 1. momentin mukaan asuntoyhteisö kuulee tilan haltijoita ennen kiellon hakemista viranomaiselta. Kuuleminen tulisi Kiinteistöliiton mukaan jättää viranomaistehtäväksi. Jos tehtävä jää asuntoyhteisöille, tarvitaan viivytyksettä täsmentävää ohjausta kuulemisen suorittamisesta.**

Kuulemisessa kyse on yleensä viranomaistehtävästä.

Lakiehdotuksen mukaan kuulemistehtävän täyttämistä vastaisi asuntoyhteisö. Tupakointikiellon kohteena olevien huoneistojen haltijoiden kuulemisesta tulisi huolehtia ennen tupakointikiellon hakemista kunnan viranomaiselta.

Kiinteistöliiton mukaan kuuleminen tulisi jättää ensisijaisesti kunnan viranomaisen tehtäväksi.

Kiinteistöliitto muistuttaa, että tupakointikieltoa voidaan hakea asuntoyhteisöissä yksittäistä huoneistoa laajemmaltikin, vaikkapa kaikille asuntoyhteisön parvekkeille. Asuntoyhteisön koosta riippuen kuultavien joukko voi muodostua laajaksikin. Kuulemisesta voi aiheutua merkittäviä hallinnollisia ponnistuksia tehtävän täyttämiseen tottumattomalle asuntoyhteisölle.

Mikäli kuuleminen jää asuntoyhteisön tehtäväksi, tulee viipymättä säätää asetus, jossa ohjeistetaan tarkemmin mm. kuulemisen asianmukainen suorittamis- ja raportointitapa.

## **Lakiehdotuksen 79 §:n 2. momentin korjaustarpeet**

### **1) Asuinhuoneiston asuintila –termi tulkinnanvarainen**

Aiemmassa hallituksen esitysversiossa käytettiin termiä ”asuinhuoneiston sisätila” säädösehdotuksen yhteydessä. Nykyisessä versiossa tämä käsite on korvattu termillä ”asuinhuoneiston asuintila”.

Kiinteistöliitto pitää käsitettä ”asuinhuoneiston asuintila” erittäin tulkinnanvaraisena.

Esimeriksi asunto-osakeyhtiössä huoneistoa on käytettävä yhtiöjärjestyksessä yksilöityyn käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella on mahdollista käynnistää asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa säännelty huoneiston hallintaanotto. Hallintaanotto tulee kyseeseen, jos käyttötarkoituksen vastaisella käytöllä on olennainen merkitys.

Käytännössä asuinhuoneistoa on mahdollista käyttää muuhunkin käyttötarkoitukseen (johon huoneisto esim. teknisiltä ominaisuuksiltaan on





10.3.2016

käytettävissä), kunhan huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus säilyy asuinkäytössä. Esimerkiksi asuntoa voidaan käyttää päivisin perhepäivätoimintaan tai yhtä asunnon useasta huoneesta kotitoimistotarkoituksiin.

Tätä taustaa vasten on ilmeistä, että hallituksen esityksen sisältämä terminologinen muutos ”asuinhuoneiston sisätilasta” ”asuinhuoneiston asuintilaksi” tulee aiheuttamaan taloyhtiöissä epätarkoituksenmukaisia tulkintatilanteita.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että lakiehdotuksen terminologia korjattaisiin ja ”asuinhuoneiston asuintila”-termin sijasta käytettäisiin termiä ”asuinhuoneiston sisätila”.

**2) Asuinhuoneiston sisäosaa koskevan tupakointikiellon kohdalla tulisi huomioida tupakoitsijan vastuu rakenteellisten korjausten kustannuksista.**

Kiinteistöliitto ehdottaa seuraavaa lisäystä (**lisäysehdotus lihavoidulla**):

”Tupakointikielto saadaan määrätä asuinhuoneiston **sisätilaan** vain, jos savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellon määräämistä varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään, **jotka yhtiö on hyväksynyt ja joiden osalta korjaamisesta ja muutoksista aiheutuva taloudellinen vastuu on asunto-osakeyhtiölakia soveltavissa yhtiöissä asunto-osakeyhtiölaista poiketen huoneiston haltijalla.**”

Perusteluissa on tärkeä nostaa esiin asunto-osakeyhtiöiden osalta, että osakkaan on ilmoitettava asunto-osakeyhtiölain mukaan yhtiölle esimerkiksi, jos hän aikoo tehdä muutoksia kantaviin seinärakenteisiin tai ilmanvaihtohormeihin estääkseen savun kulkeutumisen toiseen huoneistoon, huoneistoparvekkeelle tai huoneistoon käytössä olevaan ulkotilaan. Yhtiö voi asettaa muutostyölle ehtoja, jos työ voi vahingoittaa rakennusta tai aiheuttaa muuta haittaa yhtiölle. Lisäksi jos muutostyö, kuten esimerkiksi uuden ilmanvaihtokanavan rakentaminen, ulottuu osittainkin huoneiston ulkopuolelle, tarvitaan aina asunto-osakeyhtiön lupa. Jos huoneiston haltijana on vuokralainen, ei hänellä ole lainkaan lakiin perustuvaa muutostyöoikeutta, vaan hän tarvitsee kaikkiin muutostöihin vuokranantajan ja kiinteistönomistajan luvan.

Jos lakiehdotus tulee voimaan nyky muodossaan, voi se johtaa siihen, että yhtiöiden - siis myös tupakoimattomien osakkeenomistajien - kannettavaksi jää merkittäviäkin rakenteellisia kustannuksia. Mikäli tupakkapoliittinen tavoite siitä, että Suomi olisi savuton 2030 mennessä toteutuu, jäisi näiden rakenteellisten korjausten elinkaarihyöty erittäin lyhyeksi.





10.3.2016

### Sanktiot

Kiinteistöliitto kiinnittää huomiota siihen, että tupakointirikkomusta koskeva säädösehdotus (113 §) ei koskisi asuntoyhteisön 78 §:ssä säädettyjä tupakointikieltoja. Kyseessä olisi muutos nykytilanteeseen.

Lakiehdotuksen mukaan 79 §:ssä säädettyjen ns. uusien tupakointikieltojen rikkomisesta seuraisi taas vastaavasti kunnan terveydensuojeluviranomaisen määräämä uhkasakko.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että 78 §:n mukaisten tupakointikieltojen rikkomisesta seuraisi viranomaisen määräämä sakkorangaistus. Tupakointirikkomusta koskevaa 113 §:ä tulisivin täydentää kattamaan myös 78 §:n rikkomistilanne. Nykytilanteen säilyttäminen paitsi nykyisten tupakointikieltojen, myös niihin liittyvien sanktioiden osalta on välttämätöntä. Ehdotamme seuraavaa muutosta 113 §:n 1. momenttiin (muutosehdotus **lihavoidulla**):

”Joka tahallaan ... huomautuksesta huolimatta jatkaa tupakointia sisätilassa tai ulkoalueella, jossa tupakointi on 74 §:n **tai 78 §:n** nojalla kielletty on tuomittava *tupakointirikkomuksesta* sakkoon.”

Samalla tulisi nähdäksemme harkita sitä, olisiko perusteltua yhdenmukaistaa sanktiokäytäntöä kaikkien asuntoyhteisöjä koskevien tupakointikieltojen kohdalla.

### **Asunto-osakeyhtiölaki**

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että rinnan tupakkalain muutostarpeiden kanssa tarkastellaan myös asunto-osakeyhtiölain muutostarpeita. Osa tässä lausunnossa aiemmin esitetyistä muutosehdotuksista voi edellyttää asunto-osakeyhtiölain muuttamista.

Tupakointikiellon rikkomiseen liittyvien oikeussuojakeinojen osalta haluamme nostaa esiin asunto-osakeyhtiölain 8 luvussa säädetyn hallintaanottomenettelyn.

Ääritilanteissa yhtiö voi halutessaan jo nykyisin käynnistää hallintaanottomenettelyn tupakointikieltojen rikkomisen perusteella, vedoten esimerkiksi huoneiston huonoon hoitoon tai yhtiöjärjestysmääräysten rikkomiseen.

Jotta tulevaisuudessa ei olisi epäselvää, riittääkö yhtiön tai viranomaisen määräämän tupakointikiellon rikkomisen hallintaanottooperusteeksi, Kiinteistöliitto esittää, että asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n hallintaanottomenettelyä koskevia määräyksiä muutetaan siten, että hallintaanottooperusteeksi säädetään entisten perusteiden lisäksi





10.3.2016

”osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata tupakkalain 10 luvun 78 §:ssä tai 79 §:ssä säädettyä tupakointikieltoa”.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä sitä, että hallintaanoton, kuten muidenkin taloyhtiön käytettävissä olevien oikeussuojakeinojen käyttäminen on mahdollisimman yksiselitteistä.

Kokonaan toinen asia on, mihin toimiin kussakin asuntoyhteisössä käytännössä halutaan ryhtyä tupakointikieltojen rikkomisen johdosta.

### **Asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki**

Kiinteistöliitto pitää erittäin tärkeänä myös asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) muutostarpeiden arviointia tupakkalain muutosta arvioitaessa.

Tilanteessa, jossa asunto-osakeyhtiö tai viranomainen asettaa tupakointikiellon tai tupakointikielto perustuu lakiin, tulee vuokranantajalle taata mahdollisuus puuttua vuokralaisensa tupakointiin riippumatta siitä, mitä tupakoinnista on vuokrasopimuksessa sovittu. Muussa tapauksessa voidaan joutua tilanteeseen, jossa asunto-osakeyhtiö alkaa kohdistaa sanktioita vuokranantajaa kohtaan ilman, että vuokranantajalla on mahdollisuutta reagoida tilanteeseen. Sopimus tulee olla mahdollista purkaa esimerkiksi AHVL:n 61 § mukaisella purkuperusteella ”jos vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.”

Nykyisin vuokranantajalla on suhteellisen heikot edellytykset puuttua vuokralaisen tupakointiin silloin kun vuokrasopimuksessa ei todeta tupakoinnista mitään mutta myös silloin kun se on erikseen kielletty. Tämä johtuu todistelun vaikeudesta. Tupakkalain tavoitteiden edistämiseksi lakiuudistuksen yhteydessä voitaisiin vahvistaa niitä edellytyksiä, joilla vuokranantaja voi valvoa vuokrasopimuksessa asetettua tupakointikieltoa. Vuokrasopimuksessa asetettu tupakointikielto tulisi nähdä em. AHVL:n 61§ mukaisena määräyksenä terveyden säilyttämisestä. Kiellon rikkominen tulee selvästi katsoa sellaiseksi laiminlyönniksi, jonka perusteella vuokrasopimus voitaisiin varoituksen jälkeen purkaa em. perusteella. Myös silloin, jos asunto-osakeyhtiö puuttuu vuokralaisen tupakointiin, tulisi vuokranantajalla olla oikeus purkaa sopimus 61§:n nojalla, vaikka tupakointia ei olisi sopimuksessa erikseen kielletty.





10.3.2016

Kunnioitavasti,

**Suomen Kiinteistöliitto ry**

Jenni Hupli  
päälakimies, VT



**Suomen Kiinteistöliitto ry**  
Annankatu 24  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 1667 6761  
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 0307769-5  
Nordea 127030-60512  
IBAN FI3612703000060512  
BIC NDEAFIHH

[www.kiinteistoliitto.fi](http://www.kiinteistoliitto.fi)  
[www.taloyhtio.net](http://www.taloyhtio.net)