

10.6.2026

Sosiaali- ja terveysministeriö

Asia: VN/35907/2024

**LUONNOS HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI
TUPAKKALAIN MUUTTAMISESTA**

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 800 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista. 

Lyhyesti hallituksen esitysluonnoksesta

Luonnoksessa esitetään muutettavaksi tupakkalakia. Esityksellä toteutettaisiin pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman kirjausta, jonka mukaan kaikkien kuntien toimintaedellytyksiä vahvistetaan jatkamalla normien purkamista nykyisestä kuntien tehtäväkentästä. Tupakoinnin kieltämistä asuntoyhteisön omalla päätöksellä helpotettaisiin.

Luonnoksen mukaan asuntoyhteisö saisi kieltää tupakoinnin asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluvilla parvekkeilla, huoneistojen käytössä olevissa ulkotiloissa ja huoneistojen sisätiloissa, 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.

Tupakoinnin kieltäminen asuinhuoneiston asuintilassa edellyttäisi lisäksi, että tupakansavun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä ja asuintilan haltijalle on ennen kiellosta päättämistä varattu mahdollisuus ehkäistä tupakansavun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään.

Lisäksi luonnos sisältää säännösesityksen asuntoyhteisön päättämän tupakointikiellon lakkauttamisesta sekä tilojen haltijoiden kuulemisesta ja heidän oikeussuojakeinoistaan.

10.6.2026

Kiinteistöliiton lausunto

Lausunto on jätetty lausuntopalvelut.fi -palvelun kautta. Alla on esitetty Kiinteistöliiton vastaukset lausuntopalvelussa esitettyihin kysymyksiin. Kiinteistöliitto lausuu lakiluonnoksesta vain siltä osin, kun sillä on vaikutusta Kiinteistöliiton jäsenistön ja etenkin asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta.

Tupakoinnin kieltäminen asunto-osakeyhtiöissä on tällä hetkellä kohtuuttoman hankalaa. Korkeimman oikeuden ratkaisun 2008:7 perusteella asunto-osakeyhtiö voi nykyisin kieltää tupakoinnin esimerkiksi yhtiöjärjestykseen otettavalla kiellolla vain kaikkien osakkaiden suostumuksella. Ylitiukasta päätösvaateesta johtuen näitä kieltoja on rekisteröity vain hieman yli 1 000 yhtiössä asunto-osakeyhtiöiden kokonaismäärän ylittäessä 92 000.

Käytännössä ainoaksi toimivaksi keinoksi on osoittautunut kunnan viranomaisen tupakkalain 79 §:n perusteella määräämän parvekkeen tai huoneistopihan taikka asuintilan sisäosan tupakointikiellon hakeminen. Näiden kieltojen hakemisesta voidaan päättää asunto-osakeyhtiöissä kaikkien suostumusta kevyemmällä päätösvaateella eli enemmistöpäätöksin. Viranomaisen määräämien tupakointikieltojen valmistelusta ja hakemisesta aiheutuu taloyhtiöille merkittäviä ylimääräisiä kustannuksia. Pelkästään kunnan perimät kustannukset kiellon määräämisestä ovat voineet nousta tavanomaisessa kerrostaloyhtiössä useampaan sataan euroon.

Viranomaisen määräämä tupakointikielto voidaan määrätä myös terveydensuojelulain perusteella. Edellytykset kiellon määräämiselle ovat kuitenkin tiukat ja kiellon määrääminen edellyttää yleensä esitoimena rakenteellisia korjauksia. Rakenteiden korjaaminen kuuluu asunto-osakeyhtiölain mukaan lähtökohtaisesti taloyhtiön kunnossapitovastuulle ja tästä voi aiheutua taloyhtiölle mittavia kustannuksia.

Tupakkalain mukaisten viranomaiskieltojen rikkomiseen liittyvä uhkasakkoseuraamus (tupakkalain 105§) on osoittautunut ongelmalliseksi. Uhkasakko edellyttää tupakointikiellon rikkomisen havainnointia viranomaisen toimesta sekä sitä asetettaessa että täytäntöönpannassa. Havainnointi voi olla käytännössä mahdotonta mm. kerrostaloissa.

Uhkasakkoon liittyvien haasteiden johdosta taloyhtiön keinoksi puuttua tupakointikiellon rikkomiseen jää asunto-osakeyhtiölaissa säädetty hallintaanottomenettely. Hallintaanotossa huoneisto otetaan yhtiön hallintaan kolmeksi vuodeksi ja vuokrataan lähtökohtaisesti kolmannelle. Kiinteistöliitto pitää erittäin hyvänä eduskunnan tuoreeltaan hyväksymää asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 2 §:n muutosta, jossa hallintaanottooperusteita täsmennetään siten, että hallintaanoton mahdollisuus selkiytyy tupakointikiellon rikkomistapauksissa. Vaikka hallintaanottooperuste selkiytyy, säilyy hallintaanottokynnys korkealla. Tätä voidaan pitää haasteellisena asumisterveyden näkökulmasta.

Vuokrasuhteissa tupakointia on toistaiseksi rajoitettu vuokrasopimukseen jo alun perin otetun tai vuokrasuhteen aikana lisättävän tupakointikiellon avulla.

10.6.2026

Tupakointikiellon rikkominen voi johtaa vuokrasuhteen irtisanomiseen tai ääritapauksessa jopa purkamiseen.

Eduskunta on 2.6.2026 hyväksynyt asuinhuoneiston vuokralain (AHVL) muutoksen, joka sisältää säännöksen tupakointikielto-olettamasta (26a §), joka koskee lähtökohtaisesti myös lain voimaan tullessa voimassa olleita vuokrasuhteita. Kiinteistöliitto pitää lakimuutosta erittäin tervetulleena.

Kiinteistöliitto vaatii ensisijaisesti, että suoraan lakiin perustuvaa tupakoinnin kieltämistä laajennetaan Savuton Suomi 2030 -tavoitteen saavuttamiseksi. Nyt esitetyn lakimuutosluonnoksen sijasta asuntoyhteisöjen tupakointikieltoja koskevaa 78 §:ä tulisi muuttaa siten, että tupakointi moniasuntoisten asuntoyhteisöjen parvekkeilla sekä huoneistoon kuuluvilla hallinta- ja käyttöoikeuspihoilla olisi kielletty suoraan lailla. Suoraan lakiin perustuva tupakointikielto turvaisi asumisterveyttä tehokkaasti ja yhdenvertaisesti sekä säästäisi sekä kuntien että taloyhtiöiden resursseja.

Lisäksi tätä lakisääteistä tupakointikieltoa tulisi tukea säätämällä seuraamukseksi kiellon rikkomisesta viranhaltijan kevyesti asetettavissa ja toimeenpantavissa oleva laiminlyöntimaksu nykyisen uhkasakon sijasta.

Jos tupakoinnin kieltäminen suoraan tupakkalailla ei kuitenkaan tule kyseeseen, pidämme nyt lausuntokierroksella olevaa hallituksen esitysluonnosta parannuksena nykytilanteeseen. Lakiluonnos siirtäisi tupakointikiellosta päättämisen yhtiön sisäiseksi asiaksi ja keventäisi päätöksentekoa 2/3 määräenemmistöpäätöksellä tehtäväksi. Pidämme päätöksentekovaateen keventymistä erittäin tervetulleena ja odotettuna.

Huomionarvoista kuitenkin on, että esityksessä edellytykset tupakointikielloista päättämiseksi säilyisivät samana kuin viranomaisen nykyisin määräämien tupakointikieltojen edellytykset. Haluamme nostaa esiin, että edellytysten täyttymiseen liittyy taloyhtiöiden näkökulmasta riitautumisen ja jopa oikeudenkäyntien riskiä. Vaadimmekin toissijaisesti, että tupakointikieltojen edellytykset tulisi poistaa esityksestä ja jättää tupakointikiellosta päättäminen asunto-osakeyhtiön vapaaseen harkintaan. 2/3 määräenemmistöpäätös edellyttää asunto-osakeyhtiössä joka tapauksessa tavanomaista enemmistöpäätöksentekoa huomattavasti tiukempaa kannatusta.

Tupakointikieltopäätöksenteon edellytysten täyttymiseen liittyvät erimielisyydet uhkaavat lisätä oikeudenkäyntejä, joihin liittyy jopa useamman kymmenen tuhannen euron määräisiksi nousevat oikeudenkäyntikuluriskit. Nykyisin viranomaisten tutkiessa edellytysten täyttymisen taloyhtiön riskiksi jää lähinnä tupakointikiellon valmisteluun, päätöksentekoon ja hakemiseen liittyvät kustannukset.

Jos tupakointikieltojen osalta on jatkossakin säädettävä myös edellytyksistä vastoin esittämäämme, vaadimme asuintilan sisäosan kiellon osalta

10.6.2026

kieltopäätöksen säilyttämistä viranomaistehtävänä. Kynnys kiellosta päättämiseen on korkealla ja edellytykset tulkinnanvaraiset.

Kiinteistöliitto lausuu tarkemmin luonnoksesta seuraavaksi.

2 § Määritelmät

Kiinteistöliitto kannattaa lain 2§:n 42 kohdassa säädetyn asuntoyhteisön määritelmän selkiytystä.

79 § Tupakoinnin kieltäminen asuntoyhteisön huoneistoissa

Tupakkalain 79 §:n 1 momentti

Toistamme tässä yhteydessä ensisijaisen vaatimuksemme siitä, että tupakointi moniasuntoisten asuntoyhteisöjen parvekkeilla ja huoneistopihoilla tulisi ensisijaisesti kieltää tupakkalailla. Toissijaisesti vaadimme, että tupakointikieltojen esitetyt edellytykset tulisi poistaa ja jättää päätös asunto-osakeyhtiöissä 2/3 määränemmistöllä päätettäväksi.

Jos kiellot sidotaan edellytyksiin, siirtyy riski niiden täyttymisestä asunto-osakeyhtiöille. Nykytilanteessa kunnan viranomaisen punnitsee päätöstä tehdessään edellytysten täyttymisen ja taloyhtiön riskiksi jää lähinnä tupakointikieltojen valmisteluun, päättämiseen ja hakemiseen liittyvät kustannukset. Jatkossa tupakointikieltojen edellytysten täyttymiseen liittyvät tuomioistuinprosessit uhkaavat aiheuttaa taloyhtiöille jopa kymmeniin tuhansiin euroihin nousevia oikeudenkäyntikuluriskejä. Näiden riitaoikeudenkäyntien käsittely kuormittaa oikeuslaitosta eli tavoite viranomaistehtävien vähentymisestä jäisi kokonaisuutena arvioiden merkittävässä määrin saavuttamatta. Lisäksi huomioon on otettava, että tupakkalain mukaisten viranomaiskieltojen mahdollisuuden poistaminen voi lisätä terveydensuojelulain mukaisten tupakointikieltojen hakemisen määrää.

Jos tupakointikieltoja koskevien päätösten edellytykset on kuitenkin välttämätöntä sisällyttää lainsäädäntöratkaisuun, esitämme harkittavaksi, että asuintilan sisäosan tupakointikiellon määrääminen jäisi edelleen kunnan viranomaisen tehtäväksi. Kiellon määräämisen edellytykset ovat erittäin tulkinnanvaraiset. Asuintilan sisäosan tupakointikieltojen määrä on joka tapauksessa huomattavan vähäinen verrattuna parveketupakointikieltojen määrään eli kuntien hallinnon kuormitus säilyisi jatkossakin kohtuullisena.

Jos asuintilan sisäosan kiellon edellytykset säilyvät lopullisessa lainsäädäntöratkaisussa, on valitettavasti uhkana jopa, että taloyhtiöt eivät rohkene päättää asuintilan sisäosan tupakointikiellosta oikeudenkäyntikuluriskien pelossa edes tilanteessa, jossa kiello olisi välttämätön asumisterveyden näkökulmasta.

10.6.2026

Siltä varalta, että edellä mainittua ei katsottaisi mahdolliseksi, esitämme kielellistä täsmennystä 1. momenttiin:

Kohteet, joihin tupakointikielto voitaisiin määrätä, säilyvät ennallaan (huoneistoparveke, huoneistopiha, asuintilan sisäosa). Kiinteistöliitto kannattaa selkeyden vuoksi ”huoneiston käytössä olevat ulkotilat” -termin korvaamista termillä ”huoneiston hallinnassa tai muuten yksinomaisessa käytössä olevat ulkoalueet”. Asunto-osakeyhtiöissä pihat voivat kuulua juridisesti osakashallintaan, jos yhtiöjärjestys näin nimenomaisesti määrää. Jos tällaista yhtiöjärjestysmääräystä pihan hallintaoikeudesta ei ole, kuuluu esimerkiksi istutuksin tai aidalla yksinomaan huoneiston käyttöön rajattu piha-alue juridisesti osakkaan käyttöoikeuden piiriin.

Tupakkalain 79 §:n 2 momentti

Luonnoksen mukaan asuntoyhteisön on päätettävä tupakointikiellon lakkauttamisesta, jos kiellon määräämisen edellytykset eivät täyty.

Kuten edellä tässä lausunnossa on todettu, Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, ettei tupakointikieltopäätöksentekoa sidottaisi ylipäänsä edellytyksiin.

Kiinteistöliitto esittää myös harkittavaksi, voisiko tupakointikielto olla pysyvä, jolloin sääntelyä tupakointikiellon lakkauttamisesta ei tarvittaisi.

Tupakkalain 79 §:n 3 momentti

Luonnoksessa säädetään asukkaiden kuulemisesta ennen kuin tupakointikiellosta tai sen lakkauttamisesta päätetään. Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että kuuleminen säilyy kevyenä kuten nykyisinkin ja että tupakkalakiin tehdään esitetyt muutokset kuulemisen toimitustavasta.

Mitä kiellon lakkauttamiseen tulee, toistamme edellä tässä lausunnossa esitetyn ehdotuksemme siitä, että tupakointikielto olisi pysyvä. Sääntely tupakointikiellon lakkauttamisesta olisi siten tarpeeton.

108 a § Asuntoyhteisön tupakointikieltopäätöstä koskevat oikeussuojakeinot

Ehdotuksen 1. momentin mukaan asunto-osakeyhtiössä osakas, hallitus, hallituksen jäsen tai isännöitsijä saavat moittia 79 §:n perusteella tehtyä päätöstä sen ollessa ko. säännöksen vastainen. Kiinteistöliitto esittää harkittavaksi, onko säännöksessä tarpeen huomioida moitekanteen nostamisen lisäksi myös asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn mitättömyyskanteen nostaminen (AOYL 23:2§).

Kiinteistöliitto pitää 2. momentin mukaista ehdotusta ongelmallisena tilanteessa, jossa tupakointikieltopäätöksentekoa ollaan siirtämässä asuntoyhteisöille. Ehdotuksen mukaan asumisoikeuden haltija, asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitettun yhtiön vuokralainen tai osakehuoneistossa asuva muu käyttöoikeuden saanut sekä yhteisön tai säätiön omistaman vuokratalon vuokralainen voi saattaa tuomioistuimen tutkittavaksi sellaisen 79 §:n nojalla tehdyn päätöksen oikeellisuuden, joka koskee hänen asumisoikeussopimuksen tai vuokrasopimuksen nojalla hallitsemiaan tiloja.

10.6.2026

Ehdotus uhkaa laajentaa oikeudenkäyntien riskiä taloyhtiöissä merkittävästi. Oikeudenkäynnit kuormittavat oikeuslaitosta ja lisäksi niihin liittyy taloyhtiöiden näkökulmasta jopa merkittäviä oikeudenkäyntikuriskejä.

Voimaantulo- ja siirtymäsäännökset

Kiinteistöliitolla ei ole lausuttavaa voimaantulo- ja siirtymäsäännöksiin.

Esityksen vaikutukset

Kiinteistöliitto pitää ensiarvoisen tärkeänä savuttomuuden lisääntymistä ja hyvää asumisterveyttä taloyhtiöissä. Hyvää ehdotuksessa on se, että esitys keventäisi tupakointikielloista päättämistä asunto-osakeyhtiössä.

Esityksellä tavoitellaan säästöjä etenkin viranomaistoiminnassa. Käytännössä tämä tapahtuisi asuntoyhteisöjen riskejä lisäämällä. Nykytilanteeseen nähden asuntoyhteisöjen riskit moninkertaistuvat oikeudenkäynteihin liittyvien korkeiden oikeudenkäyntikuriskien johdosta. Suurimmat riitautumisen riskit liittyvät nähdäksemme asuintilan sisäosan tupakointikieltoihin.

Oikeudenkäyntiriskit eivät kohdistu vain taloyhtiöihin, vaan oikeudenkäynneistä seuraa tarve lisätä viranomaisresursseja tuomioistuinlaitoksen puolella. Samoin ennakoitavissa on, että terveysuojelulain mukaisten tupakointikieltoprosessien määrä kasvaa. Tavoitellut merkittävät säästöt viranomaistoiminnassa eivät välttämättä toteudu.

Ehdotus ei käytännössä tule vaikuttamaan ns. vuokrataloyhteisöihin. Nämä eivät tule hakemaan tupakkalain mukaisia kieltoja tai tekemään kieltopäätöksiä, sillä savuttomuuden tavoite toteutuu tulevaisuudessa suoraan AHVL:n mukaisella tupakointikiellolla. Harkittaessa tupakointikieltojen säilyttämistä viranomaistehtävänä tai siirtämistä asuntoyhteisöille on huomioitava, että vuokrataloyhteisöt eivät joka tapauksessa tulevaisuudessa (AHVL:n tultua voimaan) tulisi kuormittamaan kuntien viranomaisia kieltihakemuksilla. Tähän saakka haettujen tupakointikieltojen määrä on ollut vuokrataloyhteisöjen osalta tietojemme mukaan erittäin vähäinen, koska tupakointia on rajoitettu ennen kaikkea vuokrasopimukseen otetuilla tupakointikielloilla.

Tupakkalain uudistamiseen liittyy merkittävässä määrin perusoikeusnäkökulmia. Pidämme välttämättömänä, että perusoikeustulkinta liikkuu ajassa. Perusoikeuspunninnassa tulisi huomioida nykyistä huomattavasti paremmin myös tupakoimattomien asukkaiden perusoikeudet.

Kunnioitavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
lakiasiainjohtaja, VT