

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

Juridiikka

2017

Miko Koski-Tuuri

# UUDEN TUPAKKALAIN VAIKUTUKSET ASUNTO- YHTEISÖSSÄ

Miko Koski-Tuuri

## UUDEN TUPAKKALAIN VAIKUTUKSET ASUNTOYHTEISÖSSÄ

Opinnäytetyössä tarkastellaan vuonna 2016 voimaan tulleen uudistetun tupakkalain vaikutuksia ja soveltamista asuntoyhteisöissä. Tarkoitus on tupakkalain lisäksi käsitellä aikaisemmin annetun lainsäädännön tarjoamia tupakoinnin rajoittamisen mahdollisuuksia asuntoyhteisöissä ja selvittää kiinteistöalan sisäisiä huomioita tupakkalaista.

Tupakkalaissa on helpotettu tupakoinnin rajoittamista antamalla asuntoyhteisöille mahdollisuus hakea kunnalta tupakointikieltoa asuntoyhteisön rakennuksessa olevien huoneistojen sisätiloihin, huoneistoon kuuluville parvekkeille ja huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin. Aikaisemmassa lainsäädännössä kieltojen ja rajoitusten hakeminen tällaisiin muussa kun yhteisessä käytössä oleviin tiloihin on ollut joko mahdotonta tai erittäin haasteellista.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosasta ja tutkimushaastattelusta. Teoriaosan tärkeimpänä lähteenä toimivat tupakkalaki (29.6.2016/549), muut tupakointirajoituksia luovat lait, sekä viranomaisten ja kiinteistöalan etujärjestöjen ohjeistukset. Tutkimusosassa on haastateltu Turun talousalueella toimivia isännöitsijöitä.

Opinnäytetyössä todettiin tupakkalain tupakointikieltojen olevan huomattavasti aikaisempia rajoituksia helpompi tapa saattaa tupakoinnin rajoituksia voimaan asuntoyhteisöissä. Haastattelussa havaittiin lisäksi mm. lain soveltamisessa ja toimintatavoissa olevan yhä epäselvyyttä eri eturyhmien välillä.

### ASIASANAT:

Tupakkalaki, tupakointikielto, asuntoyhteisö

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration | Law

2017 | 37

Instructor: Tapio Jaakkola

Miko Koski-Tuuri

# EFFECTS AND APPLICATIONS OF THE REFORMED TOBACCO ACT ON RESIDENTIAL COOPERATIVES

The thesis discusses the effects and the applications of to the reformed Tobacco Act on residential communities. In addition to the Tobacco Act, this thesis looks into the communities' opportunities to restrict smoking according to previous legislation.

Communities may now apply for a smoking ban on its apartments' interiors, balconies, and yards from the municipal environmental health officers. These areas are under the control of the shareholders and installing smoking prohibitions or restrictions to them has been either very hard or nearly impossible

The thesis consists of a theoretical part and a research interview. The Tobacco Act (29.6.2016/549) serves as the main source for the theoretical part. Other sources include the previous legislation, as well as various guidelines put forth by authorities and the real estate unions. The research part is based on interviews of deputy landlords operating in Turku.

The thesis concluded that the new smoking ban system is much easier to instate in cooperatives than the previous ones. The interview exposed serious confusion between and lack of conversation between different interest groups when it comes to the understanding of the application of the law.

KEYWORDS:

Tobacco Act, smoking ban, residential cooperatives

# SISÄLTÖ

<b>KÄYTETYT LYHENTEET</b>	<b>6</b>
<b>1 JOHDANTO</b>	<b>7</b>
<b>2 TUPAKOINTIRAJOITUKSET ENNEN UUDISTETTUA TUPAKKALAKIA</b>	<b>9</b>
2.1 Tupakointikiellot ja -rajoitukset aikaisemmassa lainsäädännössä	9
2.2 Vanhan tupakkalain mukaiset rajoitukset	9
2.3 Asunto-osakeyhtiölain mukaiset rajoituskeinot	10
2.3.1 Kiellot osakashallinnaisissa tiloissa	10
2.4 Terveysturvallisuuslain mukaiset rajoituskeinot	12
2.5 Tupakointikielto vuokrasopimuksessa	13
<b>3 TUPAKKALAKI</b>	<b>15</b>
3.1 Lain tausta	15
3.2 Asuntoyhteisön yleiset tupakointikiellot	16
3.3 Tupakointikiellon määrääminen asuntoyhteisöön	17
<b>4 TUPAKOINTIKIELTOPROSESSI</b>	<b>19</b>
4.1 Tupakkalain 79 §:n mukainen tupakointikielto	19
4.2 Kuuleminen	19
4.3 Päätöksenteko	19
4.4 Tupakointikiellon hakeminen	20
4.5 Hakemuksen käsitteleminen	21
4.6 Päätöksen tiedoksianto	21
4.7 Valvonta	22
4.8 Tupakointikiellon peruuttaminen	23
<b>5 TUTKIMUSHAASTATTELU</b>	<b>25</b>
5.1 Menetelmät	25
5.2 Haastattelut	26
5.2.1 Isännöitsijän haastattelu 1	26
5.2.2 Isännöitsijän haastattelu 2	27
5.2.3 Isännöitsijän haastattelu 3	28
5.2.4 Isännöitsijän haastattelu 4	31
5.3 Yhteenveto	32

<b>6 LOPUKSI</b>	<b>34</b>
<b>LÄHTEET</b>	<b>35</b>
<b>LIITE 1: HAASTATTELURUNKO</b>	<b>1</b>

## **LIITTEET**

Liite 1. Haastattelurunko

## KÄYTETYT LYHENTEET

TupL	Tupakkalaki (29.6.2016/549)
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki (22.12.2009/1599)
AsKL	Asuntokauppalaki (23.9.1994/843)
AHVL	Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481)
LHVL	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482)
HL	Hallintolaki (6.6.2003/434)
HE	Hallituksen esitys
THO	Turun hovioikeus
KKO	Korkein oikeus

# 1 JOHDANTO

Uudistettu tupakkalaki astui voimaan 15.8.2016. Laissa on pyritty helpottamaan tupakoinnin rajoittamista erityisesti tuomalla asuntoyhteisöille mahdollisuus hakea kunnalta tupakointikieltoa asuntoyhteisön rakennuksessa oleviin huoneistoihin ja huoneistojen käytössä oleviin ulko- ja parveketiloihin. Aikaisemmassa lainsäädännössä kieltojen ja rajoitusten hakeminen tällaisiin muussa kun yhteisessä käytössä oleviin tiloihin on ollut erittäin haasteellista.

Opinnäytetyössä tarkastellaan uuden lain vaikutuksia ja käytännön soveltamista asuntoyhteisöissä. Tutkimuksen pääpaino on asunto-osakeyhtiöissä, sillä ne muodostavat huomattavan enemmistön suomalaisista asuntoyhteisöistä. Lainsäädäntöä tarkastellessa kerrotaan yleisten, kaikkia asuntoyhteisöjä koskevien säännösten lisäksi tarkemmin asunto-osakeyhtiöitä koskevista säädöksistä. Tupakointikieltojen prosessin käsittelemisen yhteydessä käytetään asunto-osakeyhtiöiden toimintamalleja esimerkkinä.

Asuntoyhteisö on terminä laaja. Aikaisemmassa lainsäädännössä on tarkoitettu asunto-osakeyhtiötä tai muuta osakeyhtiötä, jonka osake yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa, sekä asunto-osuuskuntaa (AsKL 2:3). Uusi tupakkalaki tarkentaa ja laajentaa määritelmää kattamaan kaikki osakeyhtiöt, johon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia (1599/2009), asunto-osuuskunnat, yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) 2 §:ssä tarkoitetut vuokratalot sekä muun yhteisöjen omistamaa vuokratalokannan (TupL 1:2.1). Yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain 2 §:ää puolestaan sovelletaan esimerkiksi asumisoikeusasuntoihin, korkotukirahoitteisiin osaomistusasuntoihin sekä kaikkiin korkotukirahoitteisiin vuokrataloihin ja muuhun vuokra-asuntokantaan jos niiden omistaja on niin päättänyt. Tupakkalain valmistelumateriaaleissa todetaan myös niiden vuokratalojen, joihin ei sovelleta mainittua lakia, olevan tupakkalain tarkoittamia asuntoyhteisöjä. Termin laajuus perustuu lainsäätäjän pyrkimykseen tuoda erilaiset asuinyhteisöt mahdollisimman laajasti tupakkalain luomien rajoitusmahdollisuuksien piiriin.<sup>1</sup> Tässä tutkimuksessa käytetään termin asunto-yhteisö tupakkalain mukaista määritelmää. Haastattelun yhteydessä käytetyllä termillä taloyhtiö puolestaan viitataan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöihin.

---

<sup>1</sup> HE 15/2016 vp, s. 80-82

Opinnäytetyön tarkoituksena on kartoittaa uuden tupakkalain ja annettujen asetusten asuntoyhteisöjen kannalta merkityksellisiä määräyksiä. Tarkoitus on myös tarkastella tuoreen lainsäädännön epäselvyyksiä, sekä selvittää kiinteistöalan sisäisiä huomioita sen soveltamisesta.

Opinnäytetyö koostuu teoriaosuudesta ja tutkimusosuudesta. Teoriaosuudessa käsitellään uuden lainsäädännön mukaisia tupakoinnin rajoitusmahdollisuuksia sekä heijastellaan niitä aikaisempaan, sekä esitellään tämän hetkisiä ohjeita tupakointirajoitusten prosesseista. Tutkimusosuus koostuu Turun talousalueella toimivien isännöitsijöiden parissa tehdystä haastattelusta. Haastattelun kautta pyritään selvittämään konkreettisesti uuden tupakkalain todellisia vaikutuksia ja kiinteistöalan sisäisiä näkökulmia lain valmisteluun, sisältöön ja soveltamiseen.



## 2 TUPAKOINTIRAJOITUKSET ENNEN UUDISTETTUA TUPAKKALAKIA

### 2.1 Tupakointikiellot ja -rajoitukset aikaisemmassa lainsäädännössä

Tupakointiin on asuntoyhteisöissä voitu puuttua eri tavoin jo ennen uudistetun tupakkalain voimaantulua. Uuden tupakkalain vaikutusten arvioinnin kannalta on tärkeää tuntea aikaisempi lainsäädäntö siltä osin, kuin se koskee asuntoyhteisöjä. Kumotussa, vuoden 1976 tupakkalaissa on ollut yksittäisiä suoria kieltoja ja lisärajoitusmahdollisuuksia, mutta ne ovat olleet laajasti käytössä.

Lisäksi perusteita tupakoinnin rajoittamiseen tai kieltämiseen asuntoyhteisöissä tai niiden osassa löytyy esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaista, terveydensuojelulaista ja asuinhuoneiston ja liikehuoneisto vuokrauksesta annetuissa laeissa. Mikään näistä rajoittamiskeinoista ei ole kumoutunut uuden tupakkalain myötä ja ne muodostavat edelleen vaihtoehdon myöhemmin esiteltäville tupakkalain rajoituskeinoille, varsinkin tilanteissa, joissa muut keinot eivät syystä tai toisesta ole toimineet.

### 2.2 Vanhan tupakkalain mukaiset rajoitukset

Kumotun tupakkalain tupakointikiellot eivät ennen vuotta 2010 koskeneet lainkaan asuinkiinteistöjä. Tuolloin tupakointi kiellettiin lain 5 luvun 12 §:n 1 momentin 7 kohdan nojalla suoraan asunto-osakeyhtiön tai muun asuinyhteisön asuinkiinteistöjen yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa. Lisäksi 12 §:n 3 momentissa annettiin asunto-osakeyhtiölle tai muulle asuinyhteisölle oikeus kieltää tupakoinnin hallitsemallaan yhteisellä ulkoalueella rakennuksen ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla.

Vuoden 2010 uudistuksessa tupakointikieltoja ei laajennettu asukkaiden hallinnassa oleviin huoneistoihin tai niihin kuuluville parvekkeille. Asuntoyhteisöjä koskevat rajoitteet ovat täten jääneet erittäin suppeiksi. Toisaalta kuitenkin 10 momentissa mahdollistetut asuinyhteisön järjestyssääntöihin tuotavat rajoitukset ovat olleet suhteellisen helppo ja nopea tapa tehdä osakkaita ja asukkaita sitovia sääntöjä ja olleet siten laajasti käytössä.

## 2.3 Asunto-osakeyhtiölain mukaiset rajoituskeinot

Asunto-osakeyhtiöiden yhteisissä tiloissa tupakointia on voitu rajoittaa yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä päätettävien järjestyssäännöin siltä osin, kuin tupakkalaissa on esitetty. Järjestyssääntöjen toistuva rikkominen on hyväksyttävä peruste lain 8 luvussa määriteltyyn haltuunottomenettelyyn käyttämiselle. Yhtiökokous voi päättää ottaa osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto yhtiön hallintaan enintään kolmen vuoden ajaksi. Ennen päätöstä osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan tulee osakkeenomistajalle antaa kirjallinen varoitus, ja antaa tästä tiedoksi anto mahdolliselle vuokralaiselle tai muulle huoneistossa asuvalle käyttööikeuden saaneelle henkilölle. Käytännössä tupakointia koskevien järjestyssääntöjen rikkominen on harvoin ainoa syy haltuunottomenettelyyn ryhtymiselle, mutta se esiintyy usein yhtenä perusteena toimille.

### 2.3.1 Kiellot osakashallinnaisissa tiloissa

Tupakoinnin kieltäminen asunto-osakeyhtiön osakashallinnaisissa tiloissa, eli osakehuoneistossa ja siihen rinnastettavissa tiloissa kuten huoneistoparvekkeella (AOYL 1:3, 2), piha-alueilla tai osakkaan hallinnassa olevissa varastotiloissa on aiemmin ollut mahdollista vain ottamalla tätä koskeva kieltä yhtiön yhtiöjärjestykseen.<sup>2</sup> Korkein oikeus on kuitenkin ratkaisussaan 2008:7 linjannut, että tällainen osakkaan hallintaoikeutta rajoittava kieltä edellyttää yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä ja kirjallista suostumusta niiltä osakkailta, jotka eivät ole olleet edustettuina asiasta päättävässä yhtiökokouksessa.

KKO:2008:7: Asunto Oy Eemelin Hovin yhtiökokous päätti 6.4.2005 yhtiökokouksessaan kieltää tupakanpolton asuntojen oleskeluparvekkeilla. Asko P vaati asunto-osakeyhtiötä vastaan ajamassaan kanteessa päätöksen vahvistamista mitättömäksi ja joka tapauksessa sen julistamista pätemättömäksi. Päätös oli lainvastainen ja loukkasi P:n omistus- ja hallintaoikeutta.

Mikäli päätöksellä oli tarkoitettu muuttaa asunto-osakeyhtiön järjestyssääntöä, oli yhtiö laiminlyönyt kutsua asukkaat yhtiökokoukseen ja kuulla heitä.

---

<sup>2</sup> Kuhanen ym. 2010, s. 61-64

Tupakointikiellosta parvekkeilla voitiin määrätä vain yhtiöjärjestystasoisesti. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvittava määräenemmistövaatimus ei ollut täyttynyt eikä kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumuksia, joita päätös koski, ollut näytetty tai edes väitetty hankitun. Kielto oli myös kohtuuton tai johtaisi kohtuuttomuuteen. Päätöksellä puututtiin osakkaan hallintaoikeuteen parvekkeen osalta, se rajoitti huomattavasti huoneiston käyttöä ja alensi sen markkina-arvoa.

7.4.2006 antamassaan tuomiossa Tampereen käräjäoikeus katsoi jääneen näytettäväksi, että yhtiökokouksen kyseinen päätös olisi olematon tai mitätön tai että se olisi kanteessa tarkoitetuilla perusteilla julistettava pätemättömäksi. Kanne oli siten perusteeton. Käräjäoikeus hylkäsi kanteen.

Turun hovioikeus päätyi 24.10.2016 antamassaan tuomiossa siihen, että yhtiökokouksen päätös tupakoinnin kieltämisestä parvekkeilla oli merkinnyt kohtuutonta puuttumista osakkaan oikeuksiin ja ettei kysymyksessä olevaa päätöstä ollut siten voitu tehdä yhtiökokouksessa yksinkertaisella enemmistöllä.

Korkein oikeus linjasi 21.1.2008 antamassaan päätöksessä, ettei asunto-osakeyhtiön yhtiökokous ole voinut yksinkertaisella äänten enemmistöllä tehdä päätöstä, jolla on yleisesti kielletty tupakointi osakkeenomistajan hallintaan kuuluvilla parvekkeilla. Yhtiökokouksen päätös on siten asunto-osakeyhtiölain perusteella mitätön.

Perusteluissa korkein oikeus totesi, että osakkeenomistajat voivat asunto-osakeyhtiötä perustettaessa sopia, että talo on savuton eli ettei yhtiön välittömässä hallinnassa olevissa eikä osakkaiden hallitsemisissa tiloissa saa tupakoida. Tällainen määräys voidaan myöhemminkin sisällyttää asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen ainakin (vanhentuneen) asunto-osakeyhtiölain 41 §:ssä mainituin edellytyksin.

Kumotun asunto-osakeyhtiölain (17.5.1991/809) 41 §:ssä säädetään suostumuksesta yhtiöjärjestyksen muuttamiseen. Lainkohdan 1 momentin mukaan päätös yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että jo annettujen osakkeiden osalta muutetaan osakkeiden tuottamaa oikeutta hallita huoneistoa, vaatii määräenemmistön kannatuksen lisäksi niiden osakkeenomistajien suostumuksen, joiden osakkeita muutos välittömästi koskee.

Osakkeenomistajalla on hänellä huoneistoon ja myös siihen kuuluvaan parvekkeeseen olevan hallintaoikeuden nojalla oikeus järjestää elämänsä ja asumisensa haluamallaan tavalla edellyttäen, ettei siitä aiheudu asunto-osakeyhtiölle tai muille asukkaille vahinkoa taikka kohtuutonta haittaa tai häiriötä. Tupakointi, kun sitä ei ole yleisesti lailla kielletty, on lähtökohtaisesti luvallista myös osakehuoneistoissa ja niihin kuuluvilla parvekkeilla.

Käytännössä vaatimus kaikkien niiden osakkeenomistajien suostumuksesta, joita asia koskee, tekee tupakointikiellon sisällyttämisestä yhtiöjärjestykseen erittäin haasteellista. Kielto on toki suhteellisen helppo lisätä jo yhtiön perustamisvaiheessa, jolloin tulevien osakkaiden katsotaan tulevan tietoisiksi ja sitoutuneiksi tupakointikieltoon jo osakkeidenostovaiheessa. Tupakointikieltojen määrä yhtiöjärjestyksissä on kuitenkin jäänyt tiukkojen ehtojen vuoksi erittäin vähäiseksi.

#### 2.4 Terveysuojelulain mukaiset rajoituskeinot

Terveyshaitalla tarkoitetaan pitkäaikaista tai lyhytaikaista altistumista terveydelle vaaralliselle kemialliselle aineelle siinä määrin, että sairauden tai muun terveyshaitan syntyminen on mahdollista (HE 42/1994 vp).

Tupakointia voidaan rajoittaa poikkeustilanteissa myös terveysuojelulain nojalla. Lain luo viranomaiselle oikeuden käyttää tarvittaessa pakkokeinoja terveyshaittojen torjumiseen asuntojen sisäilmasta.

Lain 26 §:ssa on säädetty asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä vaatimuksista seuraavasti: ”Asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa. Lain 27 §:n mukaan kunnan terveysuojeluviranomainen voi viime kädessä rajoittaa huoneiston käyttöä jos siitä voi aiheutua terveyshaittaa. Terveyshaitalla tarkoitetaan pitkäaikaista tai lyhytaikaista altistumista terveydelle vaaralliselle kemialliselle aineelle siinä määrin, että sairauden tai muun terveyshaitan syntyminen on mahdollista.”<sup>3</sup>

Huoneiston omistaja tai haltija kuitenkin veloitetaan ennen käyttörajoitusten antamista viipymättä selvittämään, korjaamaan ja poistamaan terveyshaitta. Vastuullisen taho riippuu ongelman aiheuttajasta. Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelu-

---

<sup>3</sup> HE 42/1994 vp,

tilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Jos terveyshaitta aiheutuu kuitenkin asunnon tai muun oleskelutilan käytöstä, joka ei ole tavanomaista, terveyshaitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija. Terveysturvaviranomainen voi siis käytännössä vaatia omistajalta korjaustoimiin savun kulkeutumisen estämiseksi tai toisaalta edellyttää asunnon haltijaa käyttämään asuntoa tavanmukaisella tavalla.

Rajoituksiin ryhdytään vain, jos haittaa ei pystytä korjaamaan tai määräystä ei ole noudatettu, joten kynnys tupakointikiellon määrittämiseen terveyshaitan perusteella on käytännössä erittäin korkealla. Lisäksi terveydensuojelulaissa tarkoitetun terveyshaitan osoittaminen viranomaistarkastuksin on ollut vaikeaa. Oikeuskäytännössä ei ole esimerkiksi hyväksytty aistinvaraista arvioita tupakansavun ilmenemisestä. Kynnys puuttua tupakoinnin aiheuttamiin haittoihin terveydensuojelulain perusteella on ollut erittäin korkealla.<sup>4</sup>

## 2.5 Tupakointikielto vuokrasopimuksessa

Vuokrasuhteessa tupakointikiellosta voidaan sopia vuokrasopimuksessa. Sopimukseen perustuva kielto on mahdollista sekä asuin- että liikehuoneistoja vuokrattaessa. Kielto voi koskea sisätilojen lisäksi vuokrattavaan huoneistoon kuuluvia ulko- ja parveketiloja. Kielto voidaan laatia vuokrasuhteen alkaessa, tai osapuolien niin sopiessa myöhemmin.<sup>5</sup> Vuokraloyhtiöissä tupakoinnin kieltäminen on täten ollut huomattavan helppoa verrattuna muihin asuntoyhteisöihin.

Tupakointikielto rinnastuu muihin vuokrasopimuksessa oleviin ehtoihin ja oikeuttaa siten toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen päättämisen irtisanomisen perusteella (AHVL 7:51-60) (LHVL 7:41-47). Vuokralainen on myös vahingonkorvausvastuussa, jos huoneisto on vahingoittunut sopimuksessa kielletyn tupakoinnin johdosta (AHVL 25) (LHVL 23).

Tupakointikiellon rikkomisen ei kuitenkaan ole tavallisissa olosuhteissa katsottu muodostavan lain mukaista perustetta purkaa vuokrasopimusta. Poikkeustilanteissa sopimuksen purkuperusteen vaatimukset ovat täyttyneet.

---

<sup>4</sup> HE 15/2016 vp, s. 49

<sup>5</sup> Kiinteistöliitto, 2016, 1

THO:2011:41:Turun hovioikeus linjasi 7.1.2011 antamassaan ratkaisussa että vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasuhde. Vuokrasopimuksessa oli tupakoinnin kieltävä ehto. Vuokralainen jatkoi tupakointia annetusta varoituksesta huolimatta ja tupakointi pystyttiin näyttämään toteen.

Kyseessä oli. soluasunto ja tupakoinnista aiheutui haittaa myös saman huoneiston toisen huoneen uudelleenvuokraukselle.

Perusteluissaan hovioikeus totesi, että vaikka tupakointi ei olekaan laissa kiellettyä, vuokralainen sitoutuu kunnioittamaan tupakointikiellon sisältävää vuokrasopimusta sen hyväksyessään

.

## 3 TUPAKKALAKI

### 3.1 Lain tausta

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 tupakansavusta aiheutuville terveyshaitoille. Tupakointirajoitusten tavoitteena on, ettei kukaan joudu vastoin tahtoaan altistumaan tupakansavulle.<sup>6</sup>

Tupakkalaki pyrkii lisäämään asuntoyhteisöjen mahdollisuuksia suojella asukkaita tupakansavulta parvekkeilla ja muissa ulkotiloissa sekä sisätiloissa.<sup>7</sup> Aikaisemman lain säädännön ja oikeuskäytännön aikana asunto-yhteisöiltä puuttui tehokas mahdollisuus tupakointirajoitusten tekemiseen. Tehokkaampi mahdollisuus rajoittaa tupakointia asuntoyhteisöissä parantaisi asuinympäristön sisäilman laatua, yhteiskunnan asenteita ja kansanterveyttä. Lisäämällä mahdollisuuksia asuntoyhteisöjen savuttomuuteen pyritään vähentämään myös lasten ja nuorten altistumista tupakansavulle kotona ja parvekkeilla.<sup>8</sup>

Lain lähtökohtana kuitenkin on, että asuntoyhteisöissä jokaisella on oikeus tupakoida omassa asunnossaan, parvekkeellaan ja ulkoalueellaan, jos se ei aiheuta haittaa muille asukkaille. Täten ei ole haluttu laatia yleistä tupakointikieltoa asunto-yhteisöihin. Jos tupakointi ei edes potentiaalisesti haittaa ketään, ei tupakointikieltoa tarvita. Naapurien oikeus puhtaaseen hengitysilmaan nousisi kuitenkin tupakoivan henkilön oikeuksien ohi. Toisen huoneiston asuinhuoneiston terveellistä käyttöä ei saa rajoittaa tupakansavulla. Tästä seuraa, että joissakin tilanteissa tupakointikielto olisi tarpeen.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> HE 15/2016 vp, s.1-12

<sup>7</sup> HE 15/2016 vp, s.1

<sup>8</sup> HE 15/2016 vp, s. 70-72

<sup>9</sup> HE 15/2016 vp, s. 62-64

### 3.2 Asuntoyhteisön yleiset tupakointikiellot

Tupakkalain 78 §:n 1 momentin mukaan tupakointi on kielletty suoraan ja ilman erillistä kieltoa asunto-osakeyhtiön tai muun asuntoyhteisön asuinkiinteistöjen yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa. Tällaisia tiloja ovat esimerkiksi yhteiset sauna-, ullakko- ja kellari-tiloissa sekä rappukäytävät. Lisäksi asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö voi 78 §:n toisen momentin mukaan kieltää tupakoinnin myös hallitsemallaan yhteisellä ulkoalueella rakennuksen ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Valtioneuvosto on lainvalmistelumateriaalissaan ja sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto ohjeistuksessaan tulkinnut, että tupakkalaissa ei rajoiteta asuntoyhteisön mahdollisuutta kieltää järjestysmääräyksissään tupakointia myös muilla kuin säännöksessä mainituilla yhteisillä ja yhtiön hallinnassa olevilla ulkoalueilla.<sup>10</sup> Täten asuntoyhteisö voi kieltää tupakoinnin myös esimerkiksi hallitsemallaan pihalueella tai parkkipaikalla.

Lisäksi niissä asuntoyhteisöissä, joihin kuuluu liikehuoneistoja, tai joiden kiinteistössä muuten harjoitetaan liiketoimintaa, tulee huomata tupakkalain erityissäädökset. Tupakkalain yleisiä tupakointikieltoja koskevan 74 §:n 1 momentissa kielletään tupakointi rakennuksen tai muun vastaavan sellaisissa sisätiloissa, jotka ovat yleisön, työntekijöiden tai asiakkaiden käytettävissä elinkeinotoiminnassa tuotettujen tai julkisten palvelujen tarjoamista varten. Lain 75 §:n 1 momentin mukaisesti tupakointi on kuitenkin sallittu työntekijän tai elinkeinon- ja muun ammatinharjoittajan kotona sijaitsevassa työtilassa, tai työtilassa, joka on yksinomaan saman perheen jäsenten ja muiden samassa taloudessa asuvien käytössä. Poikkeus ei kuitenkaan koske perhepäivähoidon sisätiloja perhepäivähoidon aikana.

Käytännössä tupakkalain yleiset tupakointikiellot vastaavat vuoden 2010 uudistuksessa vanhaan tupakkalakiin tuotuja rajoituksia. Uusi tupakkalaki ei siten tuo asuntoyhteisön toimintaan vaikuttavia uusia vaatimuksia.

---

<sup>10</sup> Valvira 2017, s. 3-4, HE 15/2016 vp, s.48



### 3.3 Tupakointikiellon määrääminen asuntoyhteisöön

Uutena asiakokonaisuutena tupakkalakiin tuotiin asuntoyhteisöjen mahdollisuus hakea kunnan terveystoimikunnan tupakointikieltoa huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen asuintiloihin. Tupakointikiellon perusteet keskittyvät tupakkalain 79 §:n määräyksiin.

Tupakkalain 79 §:n 1 momentissa säädetään, että asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin. Hakemuksessa tarkoitettujen tilojen haltijoita on kuultava ennen hakemuksen tekemistä.

79 §:n 4 momentin mukaan tämä 1 momentissa vaadittu kuuleminen katsotaan toteutetuksi, jos asuntoyhteisö toimittaa hakemuksessa tarkoitettujen tilojen haltijoille viimeistään kaksi viikkoa ennen päätöksentekoa tiedon ehdotetun hakemuksen perusteista sekä ohjeet huomautusten esittämiseen:

- 1) omistusoikeuden perusteella tiloja hallitsevalle siihen postiosoitteeseen, joka on asuntoyhteisön tiedossa, tai siihen sähköpostiosoitteeseen tai muuhun vastaavaan teleosoitteeseen, jonka haltija on ilmoittanut asuntoyhteisölle; sekä
- 2) vuokraoikeuden tai muun vastaavan oikeuden perusteella tiloja hallitsevalle rakennuksen yleisesti käytettävälle ilmoitustaululle tai hänen hallitsemaansa huoneistoon.

Kuulemista käsitellään tarkemmin myöhemmin.

79 §:n 2 momentin mukaan kunnan on määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, 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. Tupakointikielto saadaan määrätä asuinhuoneiston asuintilaan 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.

Käytännössä asuinhuoneiston asuintilaan tupakointikielto voidaan määrätä siis vain poikkeuksellisesti ja kynnys tupakoinnin kieltämiseen asuinhuoneiston asuintilassa on lähtökohtaisesti todella korkea.<sup>11</sup> Taloyhtiöllä on lain mukaan mahdollisuus hakea tupakointikieltoa asuinhuoneistojen asuintiloihin vain sillä perusteella, että kulkeutumisen estäminen rakenteellisilla muutoksilla on kohtuudella mahdotonta. Asuinhuoneiston parveketta ja muuta ulkotilaa koskeva kielto voidaan asettaa huomattavasti väljemmin edellytyksin perustuen hakemusta käsittelevän viranomaisen arvioon siitä, että tupakansavu voi siirtyä tilasta toiseen. Kynnys kiellon määräämiseen on matala ja tarkastelu perustuu savun kulkeutumisen mahdollisuuteen; tarvetta osoittaa savun kulkeutuneen tai aiheuttaneen terveyshaittoja ei ole.<sup>12</sup> Myöskään ehtoa rakenteiden korjaamisesta tai muuttamisesta ei ole.

79 §:n 3 momentin mukaan kunnan on peruutettava määräämänsä tupakointikielto asuntoyhteisön hakemuksesta, jos kiellolle ei muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ole enää perusteita. Kielto voidaan peruuttaa myös tilan haltijan hakemuksesta, jos asuntoyhteisö ei olennaisesti muuttuneista olosuhteista huolimatta hae kiellon peruuttamista. Tarkempia säännöksiä tupakointikieltoa ja sen peruuttamista koskevan hakemuksen tekemisestä ja asuntoyhteisön toimittaman kuulemisen kirjaamisesta hakemukseen voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Valtioneuvoston asetuksessa tupakointitiloista ja tupakointikiellon hakemisesta asuntoyhteisöön (7.7.2016/601) on annettu tarkempia säännöksiä tupakointikieltoa ja sen peruuttamista koskevan hakemuksen tekemisestä. Näitä määräyksiä käsitellään tarkemmin myöhemmin hakemusten tarkastelun yhteydessä.

90 §:n 4 momentin mukaan kunta perii hyväksymänsä taksan mukaisen maksun 79 §:ssä tarkoitetun tupakointikieltoa koskevan hakemuksen käsittelystä. Tupakointikieltojen valvonnasta ei ole tupakkalaissa määrätty erillistä maksua.

---

<sup>11</sup> HE 15/2016 vp, s.115; Isännöintiliitto & Kiinteistöliitto 2017, s. 3-4

<sup>12</sup> HE 15/2016 vp, s. 138; Isännöintiliitto & Kiinteistöliitto 2017, s.3

## 4 TUPAKOINTIKIELTOPROSESSI

### 4.1 Tupakkalain 79 §:n mukainen tupakointikielto

Perusteet tupakointikiellon määräämisestä asuntoyhteisöihin luodaan tupakkalain 79 §:ssä. Kiellon hakemiseen, määräämiseen, tiedoksiantoon, seurantaan ja peruuttamiseen liittyvä kokonaisuus on perusteiltaan kuitenkin huomattavasti laajempi kokonaisuus, jota tulee tarkastella yhtenäisesti.

### 4.2 Kuuleminen

Tupakkalaissa edellytetään asiaa koskevien tilojen haltijoiden kuulemista ennen kiellon hakemista kunnalta (TupL 10:79.1). Kuuleminen katsotaan toteutuneeksi, kun asuntoyhteisö toimittaa kaksi viikkoa ennen päätöksentekoa tiedon ehdotetun hakemuksen perusteista sekä ohjeet huomautusten esittämiseen. Tilan haltijalla tarkoitetaan omistajan lisäksi myös vuokralaista tai muun vastaavan oikeuden perusteella tiloja hallitsevaa.

Omistusoikeuden perusteella tiloja hallitsevalle tiedot toimitetaan siihen postiosoitteeseen, joka on asuntoyhteisön tiedossa, tai siihen sähköpostiosoitteeseen tai vastaavaan, jonka haltija on ilmoittanut asuntoyhteisölle. Vuokraoikeuden tai muun vastaavan oikeuden perusteella tiloja hallitsevalle tieto toimitetaan rakennuksen yleisesti käytettävälle ilmoitustaululle tai hänen hallitsemaansa huoneistoon (TupL 10:79.4).

Kuulemisessa ei siis riitä vain omistajien tai asukkaiden kuuleminen, vaan tieto ehdotetusta hakemuksesta ja mahdollisuus huomautuksen tekemiseen tulee tarjota molemmille ryhmille, jos ehdotettu kieltö koskee heidän hallinnassaan olevia huoneistoja.

### 4.3 Päätöksenteko

Päätös tupakkakiellon hakemisesta tehdään siinä toimielimessä, mikä kutakin asuntoyhteisötyyppiä koskevassa laissa tai asuntoyhteisön järjestyksessä on osoitettu toimivaltaiseksi.

## Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiöissä tupakointikiellon hakemista koskeva asia voidaan saattaa päätettäväksi varsinaisessa tai ylimääräisessä yhtiökokouksessa. Asian voi tuoda vireille hallitus tai yksittäinen osakas (AsOYL 6:6). Vaikka tupakkalaki mahdollistaa kiellon hakemisen eritellysti tiettyihin huoneistoihin, huoneistoparvekkeille, tai huoneiston hallinnassa oleville piha-alueille, tulee kiellon hakemisessa noudattaa osakkaiden yhdenvertaisuusperiaatetta. (AsOYL 1:10). Kieltoa tulee siis hakea kaikille niille alueille, joista on samankaltaiset mahdollisuudet savun kulkeutumiselle.

Yhtiökokous päättää enemmistöpäätöksellä kiellon hakemisesta. Päätöksen moittimisessa noudatetaan tavallisia asunto-osakeyhtiölain määrittämiä käytäntöjä (AsOYL 23:1-4).

### 4.4 Tupakointikiellon hakeminen

Hakemus tulee toimittaa viipymättä sen jälkeen, kun asunto-yhteisön päätös on lainvoimainen.<sup>13</sup> Tupakointitiloista ja tupakointikiellon hakemisesta asuntoyhteisöön annetun valtioneuvoston asetuksen 4 a §:n mukaan hakemuksessa on aina oltava:

- 1) liitteenä asuntoyhteisön päätös, joka osoittaa asuntoyhteisön oikeuden hakemuksen tekemiseen;
- 2) selvitys haetun tupakointikiellon kohteesta jaoteltuna sisätiloihin, parvekkeisiin ja ulkotiloihin;
- 3) hakemuksen kohteena olevien tilojen haltijoiden yhteystiedot, jotka ovat asuntoyhteisön tiedossa;
- 4) selvitys tilan haltijoiden kuulemisessa käytetyistä menettelyistä sekä kuulemisessa esitetyistä puoltavista ja vastustavista kannanotoista;
- 5) rakenteellinen tai muu selvitys siitä, että 2 kohdassa tarkoitetuista tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen

---

<sup>13</sup> Isännöintiliitto & Kiinteistöliitto 2017, s. 8

huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin.

Jos hakemus koskee tupakointikiellon määräämistä asuinhuoneiston asuintilaan, hakemuksessa on lisäksi oltava selvitys siitä, että:

- 1) savun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä;
- 2) asuintilan haltijalle on varattu mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään.

#### 4.5 Hakemuksen käsitteleminen

Jos asuntoyhteisö saa tiedon hakemuksessa tarkoitetun tilan haltijan vaihtumisesta ennen kuin kunta on tehnyt asiassa päätöksen, asuntoyhteisön on päivitettävä 1 momentin 3 kohdan nojalla annetut tiedot.<sup>14</sup>

Kielto määrätään pääsääntöisesti hakemuksen ja siinä olevien liitteiden perusteella. Jos hakemuksesta ei selvästi käy ilmi, että tupakansavu voi muutoin kuin poikkeuksellisesti levitä muiden asuntojen tiloihin, on asiasta pyydettävä lisäselvitystä tai tarvittaessa viranomaisen on tarkastettava tila ennen kiellon määräämistä<sup>15</sup>

#### 4.6 Päätöksen tiedoksianto

Viranomaisen on annettava tekemänsä päätös viipymättä tiedoksi asianosaiselle ja muulle tiedossa olevalle, jolla on oikeus hakea siihen oikaisua tai muutosta valittamalla. (HL 54). Käytännössä tiedoksianto on siis toimitettava sekä haltijoille, että hakemuksen tehneelle asuntoyhteisölle.

Tiedoksianto toimitetaan tavallisena tai todisteellisena tiedoksiantona taikka, jos sitä ei voida edellä tarkoitetuilla tavoin toimittaa, yleistiedoksiantona. Yleistiedoksiantoa voidaan käyttää myös silloin, kun asiakirja on annettava tiedoksi yli kolmellekymmenelle tiedossa olevalle henkilölle tai kun henkilöiden lukumäärää ei tiedetä. (HL 55)

---

<sup>14</sup> Valtioneuvoston asetus tupakointitiloista ja tupakointikiellon hakemisesta asuntoyhteisöön asetuksen, 4 a §

<sup>15</sup> Valvira 2017, s.5

Yleistiedoksiannossa asiakirja pidetään määrätyn ajan vastaanottajan nähtävillä viranomaisessa. Asiakirjan nähtävillä asettamisesta on ilmoitettava virallisessa lehdessä ja sen lisäksi viranomaisen ilmoitustaululla tai sellaisessa sanomalehdessä, josta vastaanottajan voidaan otaksua parhaiten saavan tiedon. Ilmoituksesta on käytävä ilmi, mitä asia koskee sekä maininta siitä, missä ja mihin ajankohtaan saakka asiakirja pidetään nähtävillä. Ilmoituksessa on todettava, että tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta virallisessa lehdessä. (HL 62)

#### 4.7 Valvonta

Tupakkalain 8 §:n 3 momentissa veloitetaan kunta huolehtimaan alueellaan paikallisesta toiminnasta tupakoinnin lopettamiseksi. Kunta myös valvoo alueellaan tupakointikieltoja ja -rajoituksia koskevien säännösten noudattamista. Tupakointikiellon valvontaa tehdään kunnassa ilmiantojen perusteella. Kunnan viranomaisen puolestaan tekee tarkastuksen ilmiäntöjen perusteella.<sup>16</sup>

Lain 86 §:n mukaan kunnan viranomaisen tupakointikieltoon liittyviin asunnontarkastuksiin sovelletaan terveydensuojelulain 46 §:ää, jonka mukaan tarkastus tai siihen liittyvä muu valvontatoimi voidaan tehdä pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyissä tiloissa *muutoin kuin tilan haltijan tai omistajan omasta aloitteesta* vain, jos se on välttämätön sen selvittämiseksi, aiheutuuko haltijalle tai muulle tilassa oleskelevalle taikka naapurille terveyshaittaa. Pysyväisluonteiseen asumiseen käytetyn tilan tarkastus *asukkaan tahdon vastaisesti* voidaan tehdä vain, jos viranomaisella on perusteltu syy epäillä välittömiä toimia edellyttävää vakavaa terveyshaittaa. Tällöin tarkastuksen tai siihen liittyvän toimen suorittamiseen tulee olla kunnan terveydensuojeluviranomaisen antama kirjallinen määräys.

Toistaiseksi on epäselvää miten viranomaisen toimii tilanteessa, jossa asukas vastustaa tarkastusta. Tällaisissa tilanteissa viranomaisen on mahdollisesti hankittava näyttö tupakointikiellon rikkomisesta muilla keinoin, esimerkiksi näköhavainnoin.<sup>17</sup>

Tupakkalain 105 §:n mukaan kunta voi niin päättäessään asettaa antamansa kiellon tai määräyksen tehosteeksi uhkasakon.

---

<sup>16</sup> Isännöinti & Kiinteistöliitto 2017, s.10

<sup>17</sup> Isännöinti & Kiinteistöliitto 2017, s.11

#### 4.8 Tupakointikiellon peruuttaminen

Viranomaisen määräämät kiellot ovat lähtökohtaisesti pysyviä ja peruuttaminen on mahdollista vain olosuhteiden ilmeisen muuttumisen johdosta.<sup>18</sup>

Tupakkalain 79 §:n 3 momentin mukaan kunnan on peruutettava määräämänsä tupakointikielto asuntoyhteisön hakemuksesta, jos kiellolle ei muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ole enää perusteita. Kielto voidaan peruuttaa myös tilan haltijan hakemuksesta, jos asuntoyhteisö ei olennaisesti muuttuneista olosuhteista huolimatta hae kiellon peruuttamista. Olosuhteiden muuttuminen voi esimerkiksi johtua rakennuksessa tehdystä muutostöistä, joiden johdosta savun kulkeutuminen muihin tiloihin ei enää ole mahdollista.

Valtioneuvoston asetuksen tupakointituloista ja tupakointikiellon hakemisesta asuntoyhteisöön 4 b §:n mukaan tupakointikiellon peruuttamista koskevassa hakemuksessa on:

- 1) yksilöitävä viranomaisen päätös, jota hakemus koskee;
- 2) esitettävä rakenteellinen tai muu selvitys muuttuneista olosuhteista, jotka ovat tehneet kiellon tupakkalain 79 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla tarpeettomaksi.

Jos hakijana on asuntoyhteisö, hakemuksessa on lisäksi oltava:

- a) liitteenä asuntoyhteisön päätös, joka osoittaa asuntoyhteisön oikeuden hakemuksen tekemiseen;
- b) selvitys haetun tupakointikiellon kohteesta jaoteltuna sisätiloihin, parvekkeisiin ja ulkotiloihin;
- c) hakemuksen kohteena olevien tilojen haltijoiden yhteystiedot, jotka ovat asuntoyhteisön tiedossa.

---

<sup>18</sup> Isännöintiliitto ym. 2017, s.1

Jos hakijana on tilan haltija, hakemuksessa on lisäksi oltava:

- a) selvitys haetun tupakointikiellon kohteesta jaoteltuna sisätiloihin, parvekkeisiin ja ulkotiloihin;
- b) hakemuksen kohteena olevien tilojen haltijoiden yhteystiedot, jotka ovat asuntoyhteisön tiedossa;
- c) selvitys siitä, että asuntoyhteisö ei olennaisesti muuttuneista olosuhteista huolimatta ole hakenut tupakointikiellon peruuttamista.



## 5 TUTKIMUSHAASTATTELU

### 5.1 Menetelmät

Uudistelusta tupakkalaista ei tuoreutensa vuoksi ole julkaistu oikeuskirjallisuutta. Pyrkimyksenä on ymmärtää ja selventää uuden ja vähemmän tunnetun lainsäädännön käytännön toteutumista ja ongelmakohtia, joten päädyin laatimaan isännöitsijöille suunnatun teemahaastatteluun. Puolistrukturoitu teemahaastattelu ei etene tarkasti muotoiltujen kysymyksien kautta, vaan väljempää reittiä keskustelemalla haastateltavien ennalta tuntemista teemoista. Teemat ovat kuitenkin kaikille haastateltaville samat ja haastattelun tueksi on rakennettu joustava haastattelurunko.<sup>19</sup> Tarkoitukseni on päästä keskustelemaan aiheesta ja sen alateemoista mahdollisimman monipuolisesti ja siten, että haastateltavien omat painotukset, tulkinnat ja huomionkohteet tulevat mahdollisimman laajasti selville.

Teemahaastattelussa korostuu haastateltavien valinta ja määrä; heidän tulee tuntea kohdeteemat tarpeeksi hyvin, jotta haastattelu tuottaa mahdollisimman paljon asianmukaista ja tutkimuskohteen kannalta mahdollisimman edustavaa aineistoa.<sup>20</sup> Laadullisen tutkimuksen otanta katsotaan tarpeeksi laajaksi silloin, kun lisäys ei tuo muu-  
tosta tuloksiin. Tuloksien voidaan siis katsoa olevan yleistettäviä, kun aineisto alkaa toistaa itseään.<sup>21</sup> Päädyin valitsemaan haastateltavikseni satunnaisotannalla valittuja Turun talousalueella toimivia isännöitsijöitä. Valitussa haastattelumenetelmässä kytetään valitusta teemasta keskustelemaan tarkasti, joten jo pienemmällä otannalla pystytään saavuttamaan laaja tulos. Haastateltavien määrä jätettiin avoimeksi siihen asti, kunnes aineisto alkoi toistaa itseään. Lopulta haastateltavia kertyi neljä.

Haastattelut toteutettiin nimettömänä haastateltavien toiveesta. Nimettömyystoiveen syyksi haastateltavat ilmoittivat sen, että aihe on kiinteistöalalle uusi ja epäselvä ja osa haastateltavista koki tietämyksensä erityisesti lain käytännön soveltamisen osalta epävarmaksi. Tutkimuksen kannalta tämä epävarmuus ei ollut este haastattelun järjestämiselle, pikemminkin päinvastoin, sillä yhtenä tavoitteena on

---

<sup>19</sup> Liite1: Haastattelurunko

<sup>20</sup> Hirsjärvi & Hurme, 2000, 45-50

<sup>21</sup> Kananen 2008, 37-38

löytää uuden lainsäädännön ja sen käytäntöön panemisen ongelmakohtia. Pyrkimykseksi lisättiin selvittää kyseisen epävarmuuden syitä.

Aineisto käsittely aloitetaan puhtaaksikirjoittamalla haastattelunauha. Litteroitu aineisto selvennetään referoimalla haastattelut. Nämä referoinnit esitetään alla kappaleessa 5.2. Lopulta aineisto analysoidaan tuomalla selvennetystä materiaalista nousevat havainnot teemoittain yhteenvetoon.<sup>22</sup>

## 5.2 Haastattelut

### 5.2.1 Isännöitsijän haastattelu 1

Haastateltava on yksityinen elinkeinonharjoittaja, jolla kaksikymmenvuotinen kokemus isännöintialalta. Haastateltavan isännöimät taloyhtiöt sijaitsevat valtaosin Turun alueella.

Haastateltava ei ole kertaakaan pyrkinyt tuomaan taloyhtiöiden käyttöön aikaisemman lainsäädännön mahdollistamia tupakoinnin rajoituksia. Hänen kokemuksensa mukaan tämä on johtunut lähinnä aiemmasta tietämättömyydestä osakkaiden parissa ja hän on huomannut uuden tupakkalain saaman mediahuomion herättäneen huomattavaa kiinnostusta taloyhtiöissä. Haastateltava huomioi kuitenkin myös vanhentuneen oikeuskäytännön aikaisen kieltojen laatimisen vaikeuden toisena syynä niiden hakematta jättämiselle. Kahdessa hänen edustamassaan taloyhtiössä on jo aloitettu prosessi parveketupakoinnin kieltämiseksi.

Haastateltava ilmoittaa saaneensa kiinteistö- ja isännöintiliitoilta kiitettävän määrän informaatiota uuden tupakkalain käytännön soveltamisen tiedottamisesta. Yhteistyöstöviranomaisten kanssa on myös annettu tarpeeksi tietoa. Kieltojen haku- ja valvontaprosessi on tiedossa siltä osin, kuin ne koskevat isännöitsijää, mutta viranomaistoiminta asiassa on jäänyt epäselväksi.

Haastateltava kokee uuden lainsäädännön lähtökohtaisesti tarpeelliseksi ja sen tavoitteet hyväksi verrattuna aikaisempaan, mutta kokee, että tavoitteisiin tupakoinnin yleisestä vähentämisestä yhteiskunnassa olisi päästy huomattavasti helpommin ja tehokkaammin, jos lainsäädäntö olisi kieltänyt kokonaan tupakoinnin asuintarkoitukseen käy-

---

<sup>22</sup> Hirsjärvi & Hurme 2000, s. 137

tettävissä tiloissa. Hän pitää uuden lainsäädännön soveltamista potentiaalisesti tarpeettoman raskaana verrattuna siitä saataviin hyötyihin. Hänestä on ehdotonta, että uuden lain mukaiset prosessit lisäävät huomattavasti kiinteistö-alan ja terveystoiminta-omaisten työtaakkaa ja kustannuksia.

Haastateltava ei kuitenkaan usko tupakointikieltojen tulevan voimaan enemmistössä taloyhtiöitä, vaan uskoo niiden rajoittuvan lähinnä niihin yhtiöihin, joissa ongelma nousee akuutiksi. Vaikka uuden lain mukaisten kieltojen haku onkin huomattavasti helpompaa kuin aikaisempi yhtiöjärjestyksessä otettavaan kieltoon perustunut mahdollisuus, kokee hän siitä päättämisen olevan silti vaikeaa erityisesti riitaisissa ja suurissa taloyhtiöissä.

Haastateltava ei ole ennen viimeisten kuukausien yhteiskunnallista keskustelua huomannut kenenkään pitäneen asuintilojen sisällä tupakoimista ongelmallisena, vaan huomio on kohdistunut lähinnä parveketupakointiin. Näin ollen hän ei pidä asiaa koskevan asetuksen antamista kiireellisenä.

### 5.2.2 Isännöitsijän haastattelu 2

Keskisuuren isännöintiyrityksen palveluksessa oleva haastateltava on toiminut isännöitsijänä viimeiset kaksi vuotta ja tätä ennen muissa kiinteistö-alan tehtävissä noin kymmenen vuotta.

Haastateltava pitää uutta lainsäädäntöä ja tupakointikieltojen hakumahdollisuutta tarpeellisena, vaikka kokeekin, ettei laajaa kiinnostusta tupakoinnista syntyvien haittojen rajoittamiselle taloyhtiössä ole aiemmin ollut. Yksittäiset asukkaat ovat aiemmin pitäneet savu- ja hajuhaittoja ongelmallisena, ja mahdollisista rajoituksista on keskusteltu jonkin verran. Vanhan lainsäädännön aikaista yhtiöjärjestykseen otettavaa kieltoa on pidetty kuitenkin lähes mahdottomana toteuttaa ja keskustelu asian tiimoilta on loppunut nopeasti. Haastateltava kokee myös osakkaiden ja asukkaiden odottaneen uuden tupakkalain voimaantuloa ja tästä syystä lykänneen tupakointikeskustelua. Tämä jatkuu edelleen yhtiöiden odottaessa käytäntöjen vakiintumista ja uuden lainsäädännön tultua voimaan on vain yhdessä taloyhtiössä ollut kiinnostusta hakea kieltoa.

Haastateltava on osallistunut kiinteistöliiton pitämään koulutukseen tupakointikieltojen hakemisesta. Hän nostaa kuitenkin esiin tiedottamisen olleen epäselvää ja jopa ristiriitaista; kiinteistö-alan toimijat tulkitsevat lakia eri tavoin kuin viranomaiset. Haastateltava

kokee kiinteistöliiton pyrkivän aktiivisesti luomaan kaikille sidosryhmille selvää ja toimivaa toimintamallia. Hän pitää kuitenkin ohjeistuksia käytännön toimista tarpeeksi selvinä, että tupakointikiellon hakuprosessiin voidaan jo lähteä, mutta odottaa sen tulevan helpommin toteutettavaksi ja mielekkäämmäksi kuin alojen välinen konsensus on saavutettu. Hän uskoo uuden lainsäädännön lisäävän isännöitsijän työtaakkaa huomattavasti käytäntöjen vakiinnuttua ja useiden asuntoyhteisöjen hakiessa kieltoja samanaikaisesti, mutta uskoo ilmiön jäävän väliaikaiseksi. Prosessia hän ei pidä erityisen raskaana tai byrokraattisena.

### 5.2.3 Isännöitsijän haastattelu 3

Haastateltava toimii suuren Varsinais-Suomen alueella toimivan isännöintiyrityksen palveluksessa. Kaikki hänen isännöimänsä taloyhtiöt ovat pääosin Turussa olevia asunto-osakeyhtiöitä.

Haastateltavan kokemuksen mukaan tupakointirajoitusten ottaminen yhtiöjärjestykseen on ollut erittäin vähäistä ja toteutuneen alle prosentissa taloyhtiöitä, vaikka kiinnostusta osakkaiden parissa on ajoittain ollut. Hän toteaa vaaditun yksimielisyyden olleen käytännössä mahdoton saavuttaa, mutta nostaa esiin poikkeustilanteen; osakashallintaisissa tiloissa tupakointia on voitu suhteellisen helposti rajoittaa yhtiön perustamisvaiheessa tehtävällä yhtiöjärjestyksellä.

Haastateltava ei ole aiemmin kokenut lainsäädäntöön tuotavia lisärajoituksia ja kielto mahdollisuuksia tarpeellisiksi ja korostaa vain yksittäisten henkilöiden tuoneen esille tupakoinnista aiheutuvia savu- ja hajuhaittoja. Keskustelu asunto-osakeyhtiöissä on siten jäänyt vähäiseksi, eikä raskaaseen yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ole haluttu lähteä. Uuden tupakkalain ympärillä käyty julkinen keskustelu on kuitenkin muuttanut tilannetta osakkaiden kiinnostuksen noustua.

Haastateltavan mukaan viranomaisten ja kiinteistöalan liittojen tiedottaminen tupakointikieltojen hakemisprosessin kehittymisestä on jäänyt riittämättömäksi. Hän toteaa joukkotiedotusvälineiden olleen tärkeä tiedonlähde, sillä kiinteistöalan ja viranomaisten välillä on yhteistyöstä huolimatta ollut näkemys- ja tulkintaeroja. Toimintamalleja kehitetään samanaikaisesti molemmin puolin, mutta tieto niistä ei liiku tarpeeksi osapuolien välillä. Kiinteistöalan toimijat eivät tiedä riittävästi viranomaisten toiminnasta ja toiveista, ja alan liitot ovat selkeän viranomaiskannan puuttuessa tiedottaneet omaa tulkin-

taansa prosessista. Haastateltava korostaa, että tupakkalain tupakointikieltoja vastavissa viranomaistoimintaan perustuvissa uudistuksissa aloitteen yhtenäisten toimintamallien kehittämiseksi tulisi nimenomaisesti tulla viranomaisilta. Viranomaisen tulisi selkeästi ilmoittaa aikaisessa vaiheessa miten se toimii kiellon hakuprosessissa ja valvontavaiheessa, jonka jälkeen asuntoyhteisöissä tiedettäisiin mitä niiltä vaaditaan ja miten niiden tulisi toimia. Näin asuntoyhteisöissä pystyttäisiin helpommin keskustelemaan asiasta ja paremmin arvioimaan hakuprosessiin lähtemisen etuja, haittoja ja kustannuksia. Haastateltava kokee kieltojen haun riskialttiiksi ennen toimintamallien vakiintumista.

Esimerkiksi lakiin sisällytetty viranomaisen tupakointikieltojen valvontavastuu herättää epäselvyyttä ja sitä pidetään mahdollisesti asuntoyhteisön omaa toimintaa kohtuuttomasti rajoittavana. Toisaalta valvontaa pidetään erittäin vaikeana, jolloin asuntoyhteisöissä ei välttämättä uskota kieltojen todella estävän tupakointi. Haastateltava nostaa esille, että täysi vastuu uuden tupakkalain noudattamisen valvonnasta kuuluu terveys- ja suojeluviranomaiselle, eivätkä asuntoyhteisöt itse voi aikaisempaa laajemmin puuttua tupakointirajoitusten ja -kieltojen rikkomiseen. Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukainen haltuunottomenettelykin tulee kyseeseen vain yhtiöjärjestyksen ja järjestyssääntöjen – ei tupakkalain mukaisten kieltojen ja rajoitusten – rikkomistapauksissa.

AsOYL 8:2 §: Yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva osakehuoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava yhtiön hallintaan, jos:

- 1) osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastiketta tai 3 §:n 4 momentissa tarkoitettuja kuluja;
- 2) osakehuoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- 3) osakehuoneistoa käytetään oleellisesti vastoin yhtiöjärjestyksestä ilmenevää käyttötarkoitusta tai muuta yhtiöjärjestyksen määräystä taikka, jos osakehuoneiston käyttötarkoituksesta ei määrätä yhtiöjärjestyksessä, vastoin yhtiön hyväksymää tai muuten vakiintunutta käyttötarkoitusta;
- 4) osakehuoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai

5) osakkeenomistaja tai muu osakehuoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Käytännössä tupakointikiellon rikkominen voi täyttää esimerkiksi 2-5 kohdassa määrätyt ehdot asunnon ottamiselle taloyhtiön hallintaan. Isännöinti- ja kiinteistöliitot ovat tulkinnassaan pitäneet kiellon toistuvaa rikkomista mahdollisena perusteena huoneiston haltuun ottamiselle. Kynnys menettelyn käytölle on kuitenkin erittäin korkealla varsinkin huoneistoparveketta ja käyttöpihaa koskevan tupakointikiellon rikkomisen kohdalla.<sup>23</sup>

Esimerkkinä lain eriävistä tulkinnoista haastateltava nostaa esille tupakkalain 79§:n 2 momentissa mainitun savun. Lainkohdan mukaan kunnan on määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, 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. Kiinteistöliiton koulutuksiin osallistunut terveysturvaviranomaisen edustaja ei ollut tilaisuudessa osannut ottaa kantaa siihen, vaaditaanko todella savun kulkeutumista ja jos vaaditaan, niin miten se näytetään toteen. Kiinteistöliiton edustaja oli pitänyt jo tupakan hajua riittävänä tekijänä.

Haastateltava vertaa tupakkalain säätämistä ja sen asunto-yhteisöjä koskevien käytäntöjen kehittymistä vuoden 2016 alusta voimaan tulleeseen valtioneuvoston asetukseen asbestityön turvallisuudesta (798/2015). Tuolloin valvonnasta vastuussa ollut työsuojeluviranomainen toimi alkuvaiheessa aktiivisesti ja tiedotti nopeasti ja yksityiskohtaisesti kiinteistöalaa vaatimuksistaan ja mahdollisista sanktioistaan. Asbestilainsäädäntö on velvoittavaa lainsäädäntöä, ja sen pohjana on aiemmat, vaatimuksiltaan lievemmat, mutta pääkohdiltaan vastaavat määräykset. Tällaisena se ei täysin vertaudu uutena asiana tupakkalakiin tuotuihin vapaaehtoisia tupakointikieltoja koskeviin määräyksiin. Haastateltava kuitenkin toteaa tuolloisen viranomaistoiminnan olleen huomattavasti nykyistä läpinäkyvämpää ja ennakoitavampaa, jolloin asbestiasetuksen soveltamisen käytäntö oli alusta asti selvää, läpinäkyvää ja ennakoitavaa. Tupakkakieltojen haun osalta näin ei ole kuukausienkaan jälkeen lain voimaantulosta, eivätkä asuntoyhteisöt yleisesti halua lähteä epäselvänä näkemäänsä prosessiin. Yhdessä haastateltavan isännöimässä asunto-osakeyhtiössä on päätetty aloittaa asukkaiden ja osakkaiden

---

<sup>23</sup> Isännöinti & Kiinteistöliitto 2017, s. 11

kuulemiskierros tupakointikiellon hakemisesta. Kyseisessä taloyhtiössäkin on kuitenkin tiedostettu asian käytännön toteuttamista koskevan tiedon puute.

Haastateltava ei usko osakashallinnassa olevia tiloja koskevien tupakointikieltojen tulevan erityisen yleiseksi toimintamallien vakiinnuttuakaan. Tähän hän nostaa tärkeimmäksi syyksi omistajien taloudelliset intressit: kiellot saattavat pitkällä aikavälillä säilyttää uusien kohteiden arvoa, mutta rajoittavat huomattavasti asumista ja laskisivat siten vuokratuloja ja varsinkin vanhempien taloyhtiöiden osakkeiden jälleenmyyntiarvoa. Osakashallinnassa olevien sisätilojen tupakkakiellon hakemisessa vaadittavia toimia hän pitää erityisen kalliina verrattuna niistä saataviin hyötyihin, eikä usko kieltojen tämän vuoksi yleistyvän koskaan. Haastateltava pitää mahdollisena varsinkin parveketupakointikieltojen hakemisen tulevan tulevaisuudessa yleiseksi, jos tupakoitsijoiden määrä putoaa merkittävästi nykyisestä ja toisaalta jos kieltojen hakeminen tulee yleiseksi uusien yhtiöiden perustamisvaiheessa. Hän pitää kuitenkin mahdollisuutta yhtiöjärjestyksen muuttamista kevyempään kieltoprosessiin tervetulleena ja hyödyllisenä, kunhan toimintatavat vakiintuvat.

#### 5.2.4 Isännöitsijän haastattelu 4

Haastateltava on yksityinen elinkeinonharjoittaja, joka on toiminut isännöitsijänä lähes neljänkymmenen vuoden ajan. Hän isännöi Turun alueella olevia asunto-osakeyhtiöitä.

Haastateltava ei ole ennen uuden tupakkalain valmistelua kertaakaan törmännyt omassa toiminnassaan toiveisiin rajoittaa tupakointia kulloisenkin lainsäädännön edellyttämää tiukemmin. Nykyisen tupakkalain valmistelun saama mediahuomio on kuitenkin muuttanut tilannetta, kun rajoittamiskeinoja koskevien kyselyjen määrä on lisääntynyt. Hänen mukaansa kuitenkin tupakoinnista aiheutuvista haitoista ovat aiemminkin ilmoittaneet lähinnä yksittäiset henkilöt, eikä usko tämän muuttuvan jatkossa. Aiemmin tupakointi on kuitenkin ollut huomattavasti nykyistä yleisempää ja haastateltava uskoo asenneilmapiirin olleen huomattavasti kielteisempi tupakointirajoitusten suhteen kuin nykyään. Hän pitää mahdollisena, että tupakoinnin vähentyessä entisestään ja yksittäisten tupakointioikeuksia puolustavien vähetessä tupakkalain mukaisista tupakointikielloista tulee yleisiä, vaikka enemmistö yksittäisten asuntoyhteisöjen asukkaista ja osakkaista ei varsinaisesti pitäisikään parveke- ja asuntotupakointia ongelmallisena. Tämä tosin on mahdollista vain tilanteissa, joissa taloudellinen hyöty tupakoimattomuudesta nousee kiellon hakemiskustannuksia suuremmaksi.

Haastateltava kokee lakiuudistuksen olleen tarpeellinen siltä osin, kun se tuo asuntoyhteisöille uusia, aiempaa helpompia keinoja puuttua tupakkahaittoihin tarvittaessa. Esimerkiksi yhtiöjärjestykseen tuotavaa tupakointikieltoa hän on pitänyt lähes mahdottomana toteuttaa. Haastateltava nostaa kuitenkin esiin aiemminkin käytössä olleet, varsinaisia kieltoja kevyemmät keinot rajoittaa tupakoinnista aiheutuvia haittoja. Hän korostaa esimerkiksi avoimen keskustelun ja tiedotteiden toimineen erittäin hyvin suurimassa osassa taloyhtiöitä. Edullisten keinojen toimiessa ei ole jatkossakaan tarvetta lähteä raskaisiin kielto- ja valvontaprosesseihin, mutta riitaisissa asuntoyhteisöissä ne saattavat tulla kyseeseen.

Haastateltava pitää kiinteistöliiton ja viranomaisten tarjoaman tiedon ja materiaalit tarpeellisina, jotta kiellon hakuprosessiin voidaan lähteä. Viranomaisen toimintamallit ovat yhä epäselviä, mutta hän uskoo niiden selkiintyvän ja vakiintuvan nopeasti.

### 5.3 Yhteenveto

Tupakkalain yhtenä pyrkimyksenä oli tehostaa asuntoyhteisöjen mahdollisuuksia tupakoinnin rajoittamiseksi.<sup>24</sup> Haastattelujen perusteella tarve on todellakin ollut olemassa. Kaikki haastateltavat ilmoittivat että he eivät ole ikinä pyrkineet tuomaan vanhan tupakkalain yleisiä rajoituksia tiukempia kieltoja isännöimiinsä taloyhtiöihin, tai että he ovat tehneet näin hyvin harvoin ja poikkeustilanteissa. Aikaisemmat rajoitusmahdollisuudet koettiin raskaiksi ja vaikeiksi. Erityisesti asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen otettava tupakointikieltoa pidettiin käytännössä mahdottomana saavuttaa muissa kuin pienimmissä asuntoyhteisöissä. Haastatteluista käy myös ilmi, että tupakkalain uudistamista pidetään sen asuntoyhteisön tupakoinninrajoitusmahdollisuuksia lisänneiltä osiltaan hyvänä ja tarpeellisena.

Toisaalta tarvetta tupakoinnin rajoittamiseksi huoneistojen sisätiloissa, parvekkeilla ja piha-alueilla ei ole koettu suureksi ennen uuden tupakkalain valmistelun saamaa mediahuomiota. Kaikkien haastateltavien mukaan vain yksittäiset henkilöt ovat kokeneet tupakansavun kulkeutumisen näistä tiloista ongelmalliseksi. Huoneistojen haltijoiden enemmistö ei ole toivonut lisärajoituksia. Tutkimuksen mukaan tähän on kuitenkin saatanut vaikuttaa se, että rajoitukset on koettu käytännössä mahdottomaksi; harvalla on ollut kiinnostusta lähteä raskaisiin ja lähes varmasti toimimattomiin prosesseihin piene-

---

<sup>24</sup> HE 15/2016 vp, s.1



nä näkemänsä haitan poistamiseksi. Kiinnostus erityisesti tupakointikieltojen hakemiseen huoneistoihin kuuluville parvekkeille on lisääntynyt huomattavasti uudesta tupakalaista käydyn keskustelun myötä.

Tupakkalain sisältö tai valmistelu ei sinänsä herättänyt vastustusta haastateltavissa, lukuun ottamatta yhtä huomioita siitä, että lakiin olisi voitu samassa uudistuksessa kerralla tuoda yleinen tupakointikielto asuinhuoneistoihin. Tällä olisi välttytty uuden tupakkalain kieltomahdollisuuksiin kuuluvasta byrokratiasta ja suhteellisen suuresta työmäärästä.

Suurimpana ongelmakohtana koettiin kiinteistöalan toimijoiden ja kunnan viranomaisten välisen dialogin puuttuminen lain tupakointikieltojen määrittämisestä koskevien määräysten tulkinnasta ja soveltamisesta. Kaikki haastateltavat toivat esille sen, etteivät tunne viranomaisen tulkintaa tupakointikieltojen määrittämisen perusteista. Haastateltavien mielipiteitä kuitenkin jakoi se, haittaako tämä asuntoyhteisöjen käytännön toimintaa. Puolet haastateltavista ilmoitti omaavansa jo tarpeeksi tietoa pystyäkseen hakemaan tupakointikieltoa. Toiset kuitenkin kokivat tietämättömyyden viranomaisen vaatimuksista esteeksi tai haitaksi kieltojen hakemiselle ennen toimintatapojen vakiintumista. Epäselvyys lain käytännön soveltamista ja eri eturyhmien toisistaan poikkeavat tulkintatavat vaikuttivat aineiston perusteella olleen suurin syy osan haastateltavista ilmoittamalle epävarmuudelle ja nimettömyystoiveelle.

Haastattelun perusteella tupakointikieltojen hakeminen on jo pantu vireille useassa asuntoyhteisössä. Haastateltavat uskovat tämän määrän lisääntyvän lähiaikoina nopeasti ja lisäävän väliaikaisesti isännöitsijän, viranomaisen ja kiinteistöalan liittojen työmäärää ja kustannuksia huomattavasti. Kieltojen haun uskotaan kuitenkin tyrehtyvän. Kieltojen ei uskota tulevan tavanomaisiksi tai voimaan suuressa osassa taloyhtiöitä, vaan rajoittuvan taloyhtiöihin jossa tupakansavun kulkeutuminen aiheuttaa ongelmia. Tämä vastaa hyvin lain tavoitteita taata kaikille terveellinen asuinympäristö rajoittamatta tarpeettomasti ihmisten itsemääräämisoikeutta.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> HE 15/2016 vp, s. 70-72

## 6 LOPUKSI

Opinnäytetyössä tarkasteltiin vuoden 2016 tupakkalain vaikutuksia ja käytännön soveltamista asuntoyhteisöissä. Opinnäytetyön tarkoituksena oli kartoittaa uuden tupakkalain ja annettujen asetusten asuntoyhteisöjen kannalta merkityksellisiä määräyksiä sekä tarkastella tuoreen lainsäädännön epäselvyyksiä ja selvittää kiinteistöalan sisäisiä huomioita sen soveltamisesta. Työssä pääpaino oli asunto-osakeyhtiöissä ja siinä keskityttiin uuden tupakkalain 79 §:n säätämään tupakointikiellon määräämiseen asuntoyhteisöön.

Uuden tupakkalain asuntoyhteisöjä koskevien lainkohtien ja niiden soveltamisen lisäksi tutkimuksessa esiteltiin aikaisemman ja osin yhä voimassa olevan lainsäädännön tarjoamia tupakointirajoituksia. Tarkoituksena oli luoda lukijalle uuden tupakkalain vaikutusten ymmärtämiseksi vaadittava ymmärrys sekä aikaisemmasta että nykyisestä tilanteesta.

Uudesta lainsäädännöstä ei toistaiseksi ole julkaistu lainkaan oikeuskirjallisuutta. Pääosin lainsäädäntöön ja erityisesti tupakkalakiin perustuvan teoriaosan lisäksi opinnäytetyössä toteutettiin Turkulaisten isännöitsijöiden teemahaastattelu. Pyrkimyksenä oli ymmärtää lakien, lainsäädäntömateriaalin ja asiasta annettujen viranomaisohjeistusten lisäksi kiinteistöalan sisäisiä näkemyksiä ja kokemuksia tupakkalain vaikutuksista, säätämisestä ja soveltamisesta.

Tavoitteisiin päästiin. Kaikki asuntoyhteisöjen tupakoinnin rajoitusmahdollisuudet tarkasteltiin ja haastattelujen perusteella onnistuttiin hahmottelemaan kiinteistöalan tuntemuksia uudesta tupakkalaista ja lain soveltamisessa nousseita ongelmia.

# LÄHTEET

## Kirjallisuuslähteet

Kuhanen, P.; Kanerva, A.; Kinnunen, H.; Furuholm, M 2010. Asunto-osakeyhtiölaki – Kommentaari, 2., tarkistettu painos. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus

Kananen, J. 2008. Kvali – Kvalitatiivisen tutkimuksen teoria ja käytänteet. Jyväskylä: Jyväskylän yliopistopaino

Hirsjärvi, S.; Hurme H. 2000 Tutkimushaastattelu. Helsinki: Yliopistopaino

## Virallislähteet

Hallituksen esitys eduskunnalle tupakkalaiksi, HE 15/2016 vp

Hallituksen esitys eduskunnalla terveydensuojelulaiksi, HE 42/1994 vp

2014/40/EU,

annettu 3 päivänä huhtikuuta 2014

## Lait ja oikeustapaukset

Tupakkalaki, 29.6.2016/549

Tupakkalaki (kumottu), 13.8.1976/693

Laki tupakkalain muuttamisesta 29.12.2016/1374

Tupakkadirektiivi, 3.4.2014/40/EU

Laki yhteishallinnosta vuokratiloissa, 16.7.1990/649

Asunto-osakeyhtiölaki, 22.12.2009/1599

Asunto-osakeyhtiölaki (kumottu), 17.5.1991/809

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, 31.3.1995/481

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, 31.3.1995/482

Terveydensuojelulaki, 19.8.1994/763

Korkeimman oikeuden oikeustapaus, KKO:2008:7

Turun hovioikeuden oikeustapaus, THO:2011:41

Valtioneuvoston asetus tupakointitiloista ja tupakointikiellon hakemisesta asuntoyhteisöön, 7.7.2016/601

### **Tiedotteet**

Kiinteistöliitto, Tupakoinnin rajoittamisesta taloyhtiöissä, 15.8.2016

Isännöintiliitto; Kiinteistöliitto; Kuntaliitto; Helsingin ympäristökeskus; Valvira. Taustatietoa tupakointikiellon hakemisesta, 16.1.2017

Isännöintiliitto; Kiinteistöliitto. Tupakointikieltoja koskeva ohje taloyhtiöille (osa A), 16.1.2017

Valvira. Ohje viranomaiselle tupakointikieltohakemuksen käsittelystä ja siihen liittyvästä valvonnasta (osa B), 13.1.2017

### **Internetlähteet**

Isännöintiliitto, Työkaluja kunnan määrittämien tupakointikieltojen hakemiseen, viitattu 18.1.2017,  
<https://www.isannointiliitto.fi/asuminentaloyhtiössä/asuminentaloyhtiössä/tupakointi/default.aspx>

Kiinteistöliitto, Ohjeet tupakointikieltojen hakemiseen, viitattu 20.2.2017,  
<http://www.taloyhtio.net/asuminen/asumisterveys/tupakointi/>

## LIITE 1: HAASTATTELURUNKO

- Minkälainen kokemus teillä on isännöitsijän työstä?
- Oletteko pyrkineet rajoittamaan tupakointia taloyhtiöissä ennen uudentupakkalain voimaantuloa?

### Uudistunut tupakkalaki

- Onko lakimuutos teistä tarpeellinen taloyhtiöiden kannalta?
  - Tupakointikiellon määrääminen
    - Onko ollut kysyntää taloyhtiöiden sisällä?
    - Onko ollut teistä tarvetta ?
      - Olivatko aiemmat keinot rajoittaa huoneistotupakointia sopivia, liian rajallisia vai jopa turhankin tiukkoja?
  - Miten yleiseen ongelmaan laki mielestänne vastaa, vai onko teistä kyseessä vain terveystaloudellinen päätös?
- Oletteko jo aloittaneet toimenpiteitä/valmisteluja uuden tupakkalain mahdollistamien rajoituskeinojen käyttöönotosta?
- Odotatteko lähitulevaisuudessa tekevänne muutoksia, esim. hakevanne rajoituksia
- Tuottaako lisätyötä/vaivaa/kustannuksia?
- Helpottaako työmäärää/taloudellista taakkaa?
- Oletteko huomannut laissa ongelmakohtia?
  - Mitä teistä olisi voitu säätää toisin / jättää säätämättä?
- Oletteko huomannut laissa jotain mieluista / hyödyllistä?
- Onko laissa teistä vielä jotain epäselvää?
  - Onko lain toteuttaminen alalla / osakkaiden parissa selvää?