

15.8.2016

Tupakointi taloyhtiössä

Yleistä

Tupakointi ja sen rajoittaminen herättävät keskustelua taloyhtiöissä. Yhtäältä on kyse jokaisen oikeudesta savuttomaan asumiseen ja elämään. Toisaalta tupakointi nähdään henkilökohtaiseen vapauteen ja yksityiselämän suojaan liittyvänä asiana, jonka rajoittaminen koetaan perusoikeuteen puuttumisena. Tupakointi sinänsä on sallittua toimintaa, joskin 15.8.2016 voimaantulleen tupakkalain tavoitteena on tupakkatuotteiden käytön lopettaminen vuoteen 2030 mennessä.

Tupakoinnin rajoittamisen mahdollisuuksia voidaan arvioida vuokralainsäädännön, asunto-osaakeyhtiölain, tupakkalain ja terveydensuojelulain perusteella.

Vuokrasuhteet

Tupakointi voidaan kieltää niin asuin- kuin liikehuoneistojenkin osalta vuokrasopimuksessa. Kielto voi koskea tupakointia sekä vuokrahuoneistossa että siihen kuuluvalla parvekkeella tai vastaavalla ulkoalueella.

Vuokranantajan kannattaa sisällyttää tupakointikieltoehto sopimukseen jo vuokrasuhdetta solmittaessa. Tupakointikieltoehto voidaan toki ottaa vuokrasopimukseen myös vuokrasuhteen kestäessä, mutta tämä edellyttää vuokralaisen hyväksyntää.

Mikäli vuokrasopimukseen on otettu tupakoinnin kieltävä ehto, vuokralainen on sitoutunut noudattamaan kieltoa siinä missä sopimusta muutoinkin. Kiellon rikkominen oikeuttaa toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen päättämisen irtisanomisen perusteella ja voi johtaa jopa vahingonkorvausvastuuseen, jos huoneisto on tupakoinnin johdosta vahingoittunut.

Oikeuskäytännössä tupakointikiellon rikkomisen ei kuitenkaan yleensä ole katsottu muodostavan perustetta purkaa vuokrasopimusta. Poikkeuksellisissa olosuhteissa tämäkin on katsottu mahdolliseksi.

Turun hovioikeus linjasi ratkaisussaan 7.1.2011/41, että vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasuhde. Tapaukseen liittyi kuitenkin monia erityispiirteitä. Vuokrasopimuksessa oli tupakoinnin kieltävä ehto. Vuokralainen jatkoi tupakointia annetusta varoituksesta huolimatta ja tupakointi pystyttiin näyttämään toteen. Kyseessä oli ns. soluasunto ja tupakoinnista aiheutui haittaa myös saman huoneiston toisen huoneen uudelleenvuokraukselle. Hovioikeus vahvisti, että vaikka tupakointi ei olekaan laissa kiellettyä, vuokralainen sitoutuu kunnioittamaan tupakointikiellon sisältävää vuokrasopimusta sopimuksen hyväksyessään.





15.8.2016

Asunto-osakeyhtiölaki

Tupakointikielto yhtiöjärjestyksessä

Tupakoinnin kieltäminen asunto-osakeyhtiön osakashallintaisissa tiloissa, eli esimerkiksi osakehuoneistossa tai huoneistoparvekkeella on mahdollista ottamalla tätä koskeva kielto yhtiön yhtiöjärjestykseen. Korkein oikeus on ratkaisussaan 2008:7 kuitenkin linjannut, että yhtiöjärjestysmuutos edellyttää yhtiökokouksen yksimielistä päätöstä ja lisäksi kirjallisia suostumuksia niiltä osakkeenomistajilta, jotka eivät ole olleet edustettuina asiasta päättävässä yhtiökokouksessa.

Perustajaosakas voi lisätä kiellon yhtiöjärjestykseen helposti jo yhtiön perustamisvaiheessa. Tulevien osakkaiden katsotaan tulevan tietoisiksi tupakointikiellosta jo osakkeita ostaessaan ja sitoutuvan.

Tupakoinnin kieltäminen osakashallintatiloissa on (ollut) mahdollista vain yhtiöjärjestysmääräyksen ennen tupakkalain sisältämien uusien tupakointikieltosäännösten voimaantuloa 1.1.2017.

Hallintaanotto

Tupakointikieltoehdon rikkomiseen ja ylipäänsä tupakoinnin aiheuttamiin mahdollisiin asumishaittoihin taloyhtiö voi puuttua lähinnä asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn hallintaanottomenettelyn avulla.

Hallintaanotto merkitsee käytännössä sitä, että yhtiökokous päättää huoneiston hallintaanotosta enintään kolmen vuoden ajaksi ja vuokraa huoneiston hallintaanottoajaksi kolmannelle. Hallintaanotto tulee kysymykseen mm. huoneiston huonon hoidon, häiritsevän elämän vieton taikka yhtiöjärjestysmääräyksen rikkomisen perusteella. Menettelystä tulee aina antaa hallituksen varoitus ja varata mahdollisuus menettelyn oikaisuun ennen asian saattamista yhtiökokouksen enemmistön päätettäväksi.

Hallintaanottomenettelyn käyttäminen edellytykset ovat korkealla. Jos menettelyllä on vain vähäinen merkitys, ei hallintaanottoon kannata ryhtyä. Hallintaanottoon liittyy moitekanteen nostomahdollisuus. Moitekanteeseen liittyvän oikeudenkäyntikulturiskin johdosta menettelyyn ei kannata ryhtyä tulkinnanvaraisissa tilanteissa.

Kiinteistöliiton tiedossa ei ole hallintaanottomenettelyn käyttöä koskevaa oikeuskäytäntöä tupakoinnin tai tupakointikieltojen rikkomisen osalta. Hallintaanottomenettelyn perusteet ovat kuitenkin siten tiukat, että käytännössä hallintaanottomenettely tupakoinnin tai tupakointikiellon rikkomisen perusteella tulee kyseeseen vain poikkeuksellisesti.





15.8.2016

Tupakkalaki

Yleiset kiellot

Tupakointi on suoraan tupakkalain perusteella ja ilman erillistä kieltoa kielletty asunto-osakeyhtiön tai muun asuinyhteisön asuinkiinteistöjen yhteisissä ja yleisissä sisätiloissa, kuten rappukäytävissä, kerhohuoneessa ja yhteisissä saunatiloissa.

Lisäksi asunto-osakeyhtiö tai muu asuinyhteisö voi kieltää tupakoinnin myös hallitsemallaan yhteisellä ulkoalueella rakennuksen ilmanottoaukkojen läheisyydessä, lasten leikkialueella ja yhteisillä parvekkeilla. Yhteisillä parvekkeilla tarkoitetaan sellaisia parvekkeita, joille on pääsy yhtiön yleisten tai yhteisten tilojen kautta, eli muualta kuin pelkästään osakshuoneistosta ja jotka eivät ole osakashallinnassa tai muuten jonkun yksinomaisessa käytössä.

Tupakointi on sallittu työntekijän tai elinkeinon- ja muun ammatinharjoittajan kotona sijaitsevassa työtilassa, tai työtilassa, joka on yksinomaan saman perheen jäsenten ja muiden samassa taloudessa asuvien käytössä. Tupakointi on kuitenkin kielletty mm. perhepäivähoidon sisätiloissa perhepäivähoidon aikana sekä työyhteisöjen yhteisissä ja yleisissä sekä asiakkaille tarkoitetuissa sisätiloissa.

Tupakointikielto huoneistoparvekkeelle ja -pihalle sekä huoneistoon

Perusteet

Tupakkalaki sisältää säännöksen tupakointikiellon hakemisesta huoneistoparvekkeelle ja -pihalle sekä huoneistoon. Säännös tulee voimaan 1.1.2017 lukien.

Tupakkalain mukaan asuinyhteisö voi hakea kunnan terveydensuojeluviranomaiselta tupakointikiellon vahvistamista huoneistoihin, huoneistoparvekkeille ja -pihoille, jos kyseisestä tilasta voi sen rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin muutoin kuin poikkeuksellisesti.

Asuinhuoneiston sisätilaan tupakointikielto voitaisiin määrätä vain poikkeuksellisesti. Kieltoa voidaan hakea, jos savun kulkeutumista toiseen huoneistoon ei voida rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä. Lisäksi huoneiston haltijalle tulee varata mahdollisuus ehkäistä savun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään ennen kiellon hakemista. Käytännössä taloyhtiön kannattaa selvittää, voidaanko savun kulkeutumista estää kohtuullisin kustannuksin esimerkiksi ilmanvaihtoa säätämällä.

Prosessi

Tupakointikieltoa hakee aina asuinyhteisö. Yksittäinen asukas tai osakas ei siten voi tehdä tupakkalain mukaista tupakointikieltohakemusta viranomaiselle.

Taloyhtiössä tupakointikiellon hakemisesta tehdään yhtiökokouksessa enemmistöpäätös. Päätöksenteossa on huomioitava osakkaiden yhdenvertaisuusperiaate.

Hallitus voi päättää kutsua yhtiökokouksen koolle omatoimisesti tai osakkaan tai osakkaiden vaatimuksen perusteella. Asunto-osakeyhtiölain mukaan osakkeenomistajat, joilla on kymmenesosa yhtiön osakkeista,





15.8.2016

voivat vaatia ylimääräisen yhtiökokouksen kutsumista koolle tietyn asian käsittelemistä varten. Osakkaalla on myös oikeus saada pyytämänsä asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi.

Ennen tupakointikiellon hakemista huoneiston haltijaa on kuultava. Ennen lain voimaantuloa on tarkoitus antaa kuulemista ja tupakointikiellon hakemista koskeva tarkentava asetus.

Esimerkkikuvaus huoneistoparvekkeille haettavan tupakointikieltoprosessin etenemisestä asunto-osakeyhtiössä (1.1.2017 jälkeen):

- Tupakointikiellon hakemista koskeva asia tulee vireille asunto-osakeyhtiössä (hallituksen omana aloitteena tai osakkeenomistajan aloitteena)
- Tupakointikiellon hakemista koskevan asian valmistelu hallituksessa, päätetään yhtiökokouksen koollekutsumisesta
- Huoneiston haltijoiden kuuleminen
- Yhtiökokouksen päätös tupakointikiellon hakemisesta
- Tarvittaessa täydentävä kuuleminen
- Tupakointikieltohakemuksen laatiminen ja tupakointikiellon hakeminen hallituksen tai isännöitsijän toimesta
- Kunnan viranomaisen ratkaisuharkinta ja viranomaispäätös
- Mahdollinen muutoksenhaku

Muuta huomioitavaa

Kunta voi tupakointikieltoa koskevasta asiasta päättäessään samalla asettaa uhkasakon kieltopäätöksen tueksi. Mikäli päätöstä rikotaan, voi kunta tuomita uhkasakon huoneiston haltijan maksettavaksi.

Tupakointikielto voidaan perua asuntoyhteisön hakemuksesta, mikäli muuttuneet olosuhteet (esimerkiksi suoritettut korjaukset) ovat tehneet sen tarpeettomaksi. Huoneiston haltijalla on oikeus hakea tupakointikiellon peruuttamista, jos taloyhtiö ei sitä tee, vaikka olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet.

Terveydensuojelulaki

Terveydensuojelulaki sääntelee etenkin terveydensuojeluviranomaisten toimintaa. Sen tarkoituksena on väestön ja yksilön terveyden ylläpitäminen ja edistäminen sekä sellaisten elinympäristössä esiintyvien tekijöiden ehkäiseminen, vähentäminen ja poistaminen, jotka voivat aiheuttaa terveyshaittaa. Terveyshaitalla tarkoitetaan ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

Terveydensuojelulaissa on säädetty asunnon ja muun oleskelutilan terveydelliset vaatimukset. Asunnon ja muun sisätilan sisäilman puhtauden, ilmanvaihdon ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaiset, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa.

Jos asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy esimerkiksi tupakansavua tai muuta siihen verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, on vastuullisen tahon ryhdyttävä viipymättä toimenpiteisiin haitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi.





15.8.2016

Vastuullisen tahon määrittely terveydensuojelulaissa seuraa pitkälti asunto-osakeyhtiölaissa säädettyä kunnossapitovastuunjakoa. Jos haitta aiheutuu asuinhuoneiston tai muun oleskelutilan rakennuksen rakenteista, eristeistä tai rakennuksen omistajan vastuulla olevista perusjärjestelmistä, haitan poistamisesta vastaa rakennuksen omistaja, ellei muualla laissa toisin säädetä. Jos terveyshaitta kuitenkin aiheutuu asunnon tai muun oleskelutilan käytöstä, joka ei ole tavanomaista, terveyshaitan poistamisesta vastaa asunnon tai muun oleskelutilan haltija.

Kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka vastuulla haitta on, ryhtymään viipymättä tarvittaviin toimenpiteisiin terveyshaitan ja siihen johtaneiden tekijöiden selvittämiseksi, poistamiseksi tai rajoittamiseksi. Käytännössä viranomainen voi edellyttää esimerkiksi korjaustoimia tai asettaa tietyn huoneiston jopa käyttökieltoon terveyshaitan estämiseksi. Terveyshaittaan liittyvä prosessi voi tulla vireille myös terveyshaitasta kärsivän asukkaan tai osakkaan toimesta.

Terveydensuojelulain mukaan terveydensuojeluviranomaisen antamien määräysten tulee perustua terveydensuojeluviranomaisen tekemään tarkastukseen sekä riittäviin ja luotettaviin mittauksiin, näytteisiin, tutkimuksiin, selvityksiin tai havaintoihin. Terveyshaitan selvittämiseksi voidaan lisäksi antaa määräys rakenteen kuntotutkimuksen suorittamisesta.

Kynnys puuttua tupakoinnin aiheuttamiin haittoihin on terveydensuojelulain perusteella erittäin korkealla. Oikeuskäytännössä terveyshaitan toteennäyttäminen tupakansavun kulkeutumisen perusteella on osoittautunut haastavaksi. Esimerkiksi korkeimman hallinto-oikeuden oikeuskäytännössä (mm. KHO 29.2.2012 T 413 ja 432) terveystarkastajan asunnontarkastuksen yhteydessä tekemiin aistihavaintoihin perustuvaa näyttöä terveyshaitasta ei katsottu riittäväksi.

Keskeistä lainsäädäntöä

www.finlex.fi

- Tupakkalaki
- Terveydensuojelulaki
- Asunto-osakeyhtiölaki
- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta
- Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

