6.10.2026

Sosiaali- ja terveysvaliokunta

Asia: HE/145/2026 VP

HE 145/2026 VP HALLITUKSEN ESITYS 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 vuokrataloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäseninä noin 27 550 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton muutosesitykset lyhyesti

Kiinteistöliitto esittää seuraavia muutoksia esitykseen:

1) *Ensisijaisesti* tupakointi tulee säätää tupakkalailla kielletyksi vähintään moniasuntoisten asuntoyhteisöjen parvekkeilla ja huoneistoon kuuluvilla hallinta- ja käyttöoikeuspihoilla. Seuraamukseksi tulee säätää viranomaisen määräämä laiminlyöntimaksu.
2) *Toissijaisesti* Lakiesitykseen on tehtävä mm. seuraavia muutoksia:
    a. Asuntoyhteisöjen päätösvaltaan siirtyvistä tupakointikielloista tulee poistaa edellytykset ja tupakointikielloista tulee säätää pysyviä.
    b. Jos edellytyksiä ei voida a-kohdassa esitetyin tavoin poistaa, tulee asunnon asuintilan tupakointikiellon määrääminen säilyttää jatkossakin kunnan viranomaisen tehtävänä.
    c. Esityksen 79 §:n 4 momenttia tulee täsmentää, jotta päätösvaade olisi yksiselitteinen myös tilanteessa, jossa taloyhtiö päättää tupakointikiellosta yhtiöjärjestystä muuttamatta.
    d. Lain 79 §:ä tulee muuttaa, jotta lakimuutos toimii huoneenvuokralain 26a §:ssä säädetyn tupakointikielto-olettaman kanssa. Esitystä tulee muuttaa säätämällä, että vuokranantaja ei voi antaa vuokralaiselle huoneenvuokralain 26a §:n mukaista lupaa tupakkatuotteen käyttämiseen, jos asunto-osakeyhtiön yhtiökokous on kieltänyt tupakoinnin ko. tiloissa yhtiöjärjestystä muuttamatta.

Kiinteistöliiton lausunto

1) Ensisijainen vaatimus tupakoinnin kieltämisestä suoraan tupakkalailla

Tupakointi aiheuttaa merkittäviä terveyshaittoja omaisuusvahingoista puhumattakaan ja tämä tulisi huomioida lainsäädäntöratkaisussa esitettyä vahvemmin.

Kiinteistöliitto vaatii ensisijaisesti, että tupakointi kielletään suoraan tupakkalailla vähintään moniasuntoisten asuntoyhteisöjen parvekkeilla ja huoneistoon kuuluvilla hallinta- ja käyttöoikeuspihoilla. Seuraamukseksi tulee säätää viranomaisen määräämä laiminlyöntimaksu.

Kielto tukisi parhaiten Savuton Suomi 2030 -tavoitteen saavuttamista, turvaisi tehokkaasti ja yhdenvertaisesti asumisterveyttä eri asumismuodoissa sekä säästäisi kuntien ja taloyhtiöiden resursseja.

Lisäksi tätä lakisääteistä tupakointikieltoa tulisi tukea säätämällä kiellon rikkomisen seuraamukseksi viranhaltijan kevyesti asetettavissa ja toimeenpantavissa oleva laiminlyöntimaksu nykyisen uhkasakon sijasta. Tupakointikieltojen rikkomiseen puuttumista ei tulisi jättää taloyhtiöissä yksinomaan asunto-osakeyhtiölaissa säädetyn hallintaanottomenettelyn varaan.

2) Toissijaiset muutosvaatimukset lakiesitykseen

a) Tupakointikielloista tulee poistaa edellytykset ja kiellot tulee säätää pysyviksi

Lakiesityksen 79 §:n mukaan päätösvalta tupakointikielloista siirtyisi asuntoyhteisöille, jos kieltojen määräämiselle 1. momentissa säädetyt edellytykset täyttyvät. Tupakointikiellon määräämisen edellytykset ovat käytännössä erittäin matalalla parveketta ja huoneistopihaa koskevien tupakointikieltojen osalta. Asunnon asuintilan kiellon edellytykset ovat sen sijaan korkealla ja erittäin tulkinnanvaraiset. Asuntoyhteisön tulisi 2. momentin mukaan myös viivytyksettä päättää tupakointikiellon lakkauttamisesta, jos kiellolle ei ole enää edellytyksiä. Lakiesityksen 108a §:ssä säädetään tupakointikieltopäätöstä koskevista oikeussuojakeinoista.

Edellytysten täyttymiseen niin tupakointikieltoja päätettäessä kuin niiden lakkauttamista harkittaessa liittyy taloyhtiöiden näkökulmasta merkittäviä riitautumisriskejä. Nykyisin kunnan viranomaisten tutkiessa edellytysten täyttymisen taloyhtiön riskiksi jäävät lähinnä tupakointikiellon valmisteluun, päätöksentekoon ja hakemiseen liittyvät kustannukset. Esitys nostaisi taloyhtiöiden riskejä merkittävästi oikeudenkäynteihin liittyvien, jopa kymmeniin tuhansiin euroihin nousevien, oikeudenkäyntikuluriskien johdosta.

Huomionarvoista on, että riitaoikeudenkäynnit kuormittaisivat merkittävästi myös tuomioistuinlaitosta. Tupakkalain mukaisten viranomaiskieltojen poistaminen hyvin todennäköisesti lisäisi myös terveydensuojelulain mukaisten tupakointikieltohakemusprosessien määrää. Esitys ei siten kokonaisuutena arvioiden tulisi vähentämään viranomaistehtäviä.

Edellä mainitut riskit vähenevät merkittävästi, jos tupakointikieltojen määräämisen edellytykset poistettaisiin esityksestä. Lisäksi tupakointikiellot tulisi säätää pysyviksi, jolloin sääntelyä kieltojen lakkauttamisesta ei tarvittaisi. Näiden muutosten johdosta myös oikeussuojakeinoja koskevaa 108a §:ä tulisi muuttaa tai jopa poistaa.

b) Vaihtoehtoisesti viranomaisen tulee jatkossakin määrätä asunnon asuintilan tupakointikielto

Edellytyksenä asunnon asuintilan tupakointikiellon päättämiselle olisi jatkossakin tupakansavun kulkeutumisen mahdollisuuden lisäksi, että tupakansavun kulkeutumista ei ole mahdollista rakenteiden korjaamisella tai muuttamisella kohtuudella ehkäistä. Lisäksi edellytetään, että tilan haltijalle on varattu mahdollisuus ehkäistä tupakansavun kulkeutuminen omilla toimenpiteillään. Kiellon määräämisen edellytykset ovat erittäin tulkinnanvaraiset, vaikkakin niitä on perustelutasolla pyritty avaamaan. Kohtuullisuusarviointi on aina tapauskohtaista.

Edellytysten arviointiin liittyy taloyhtiöiden näkökulmasta merkittäviä oikeudenkäyntien ja niihin liittyvien kuluvastuiden riski. Jos edellytyksiä ei voida poistaa edellä lausunnon kohdassa 2a) esitetyn mukaisesti, tulee vähintään asuintilan sisäosan tupakointikiellon määrääminen jättää edelleen kunnan viranomaisen tehtäväksi.

Asuintilan sisäosan tupakointikieltojen määrä on joka tapauksessa huomattavan vähäinen verrattuna parveke- ja huoneistopihatupakointikieltojen määrään. Kuntien hallinnon kuormitus säilyisi jatkossakin kohtuullisena. Muutos vahvistaisi taloyhtiöiden oikeusturvaa merkittävästi verrattuna nyt annettuun esitykseen.

Jos päätöksenteko tulkinnanvaraisen asunnon asuintilan kiellosta siirtyy yhtiölle, on valitettavasti uhkana, että taloyhtiöt eivät rohkene päättää asuintilan sisäosan tupakointikiellosta edes tilanteessa, jossa kielto olisi välttämätön asumisterveyden näkökulmasta.

c) Päätösvaateen täsmentäminen, kun taloyhtiö päättää kiellosta yhtiöjärjestystä muuttamatta

Lakiesityksen 79.4 §:n mukaan ”Tupakointikiellosta päättämiseen ei sovelleta asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetussa yhtiössä, mitä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 35 §:n 1 momentin 1 kohdassa säädetään...”. Viitatun asunto-osakeyhtiölain säännöksen mukaan ”Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen on saatava 27 §:ssä tarkoitetun määräenemmistön lisäksi osakkeenomistajan suostumus, kun…”.

Kiinteistöliitto pitää erittäin tervetulleena esitystä tupakointikieltoa koskevan päätösvaateen keventämisestä siten, että kaikkien suostumusta ei enää tarvittaisi.

Kiinteistöliiton käsityksen mukaan tupakointikielto olisi selkeyssyistä ja osakashallintaan vaikuttavana suositeltava viedä yhtiöjärjestykseen. Jos tupakointikielto otettaisiin yhtiöjärjestykseen, voitaisiin muutoksesta päättää esityksen mukaan määräenemmistöpäätöksin (2/3 kokouksessa annetuista äänistä ja edustetuista osakkeista).

Huomionarvoista kuitenkin on, että tupakointikieltopäätöstä ei ole pakko lisätä yhtiön yhtiöjärjestykseen. Yhtiökokous voi päättää tupakointikiellosta myös yhtiöjärjestystä muuttamatta. Tätä tilannetta silmällä pitäen kiinnitämme huomiota lakiesityksen muotoiluun. Esitys herättää jossain määrin tulkintaa siitä, millainen päätösvaade on riittävä, jos yhtiöjärjestystä ei muuteta.

Asunto-osakeyhtiölaki sääntelee enemmistöperiaatteesta, joka mukaan yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut yli puolet annetuista äänistä, jollei tässä laissa (eli asunto-osakeyhtiölaissa) säädetä toisin. Tämän enemmistöperiaatteen johdosta esitystä on mahdollista tulkita jopa siten, että yhtiöjärjestystä muutettaessa noudatettaisiin 2/3 määräenemmistöpäätöstä, mutta ilman yhtiöjärjestysmuutosta asiasta voitaisiin päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksin.

Tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi Kiinteistöliitto esittää, että 4. momentti muutettaisiin muotoon *”Tupakointikiellosta päättämiseen sovelletaan asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetussa yhtiössä, mitä asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:n 1 momentissa säädetään. Tupakointikiellon päättämiseen ei sovelleta asunto-osuuskunnassa, mitä osuuskuntalain (421/2013) 5 luvun 30 §:ssä säädetään.”*

Korjausesityksessä viitatun asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 27 §:n 1 momentin mukaan: ”Jos päätös on tehtävä määräenemmistöllä, yhtiökokouksen päätökseksi tulee ehdotus, jota on kannattanut vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.”

Viittaussäännöksen muutos Kiinteistöliiton esittäminen tavoin selkiyttäisi päätösvaadetta asunto-osakeyhtiöiden osalta tapahtuvaksi määräenemmistöllä riippumatta siitä, muutetaanko samassa yhteydessä yhtiöjärjestystä.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että Kiinteistöliitto ei sinällään vastusta päätösvaateen keventämistä jopa enemmistöpäätökseksi, jos tämä katsotaan mahdolliseksi.

d) Huoneenvuokralain tupakointikielto-olettaman ja tupakkalain 79 §:n yhteensovitus

Huoneenvuokralain 26a §:ssä on säädetty 1.10.2026 voimaan tulevasta tupakointikielto-olettamasta, jonka mukaan:

”Poltettavaksi tai muutoin kuumennettavaksi tarkoitetun tupakkatuotteen käyttäminen huoneiston sisätiloissa, huoneistoon kuuluvalla parvekkeella taikka muussa huoneistoon liittyvässä yksityisessä sisä- tai ulkotilassa on kiellettyä. Vuokranantaja voi kuitenkin antaa luvan tupakkatuotteen käyttämiseen näissä tiloissa edellyttäen, että muu lainsäädäntö, viranomaisen antama määräys tai yhtiöjärjestyksen määräys ei sitä kiellä tai estä.”

Huomionarvoista on, että osakasvuokranantaja voisi ohittaa huoneenvuokralain tupakointikielto-olettaman sallimalla vuokralaisensa tupakoinnin, vaikka yhtiö on päättänyt tupakointikiellosta. Tämä olisi mahdollista, jos tupakointikieltoa ei olisi päätetty lisätä yhtiöjärjestykseen. Huoneenvuokralakiin säädetyn tupakointikielto-olettaman tavoitteet huomioiden tätä voidaan pitää erittäin epätarkoituksenmukaisena lopputuloksena.

Kiinteistöliitto esittää tupakkalain 79 §:n täydennystä, jotta lakimuutos toimii paremmin huoneenvuokralain 26a §:ssä säädetyn tupakointikielto-olettaman kanssa. Esitystä tulee täydentää säätämällä, että vuokranantaja ei voi antaa huoneenvuokralain 26a§:n mukaista lupaa tupakkatuotteen käyttämiseen tiloissa, joita yhtiökokouksen päättämä tupakointikielto koskee. Tämä muutos estäisi vuokranantajaa antamasta huoneenvuokralain 26a §:n mukaista lupaa, koska ko. säännöksen mukaan ”muu lainsäädäntö sen kieltäisi tai estäisi”.

Lopuksi

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

Esityksellä tavoitellaan säästöjä kuntien viranomaisten toiminnassa. Käytännössä tämä tapahtuisi asuntoyhteisöjen riskejä lisäämällä. Nykytilanteeseen nähden asuntoyhteisöjen riskit moninkertaistuvat oikeudenkäynteihin liittyvien korkeiden oikeudenkäyntikuluriskien johdosta. Suurimmat riitautumisen riskit liittyvät nähdäksemme asunnon asuintilan tupakointikieltoihin.

Ehdotus ei käytännössä tule vaikuttamaan ns. vuokrataloyhteisöihin. Nämä yhteisöt eivät tule tekemään tupakkalain mukaisia kieltopäätöksiä, sillä savuttomuuden tavoite toteutuu toimijoiden näkökulmasta tulevaisuudessa tehokkaasti huoneenvuokralain tupakointikielto-olettaman avulla. Tähän saakka haettujen tupakointikieltojen määrä on ollut vuokrataloyhteisöjen osalta tietojemme mukaan erittäin vähäinen, koska tupakointia vuokrasuhteissa on rajoitettu ennen kaikkea sopimalla.

Riitautumisen riskit eivät kohdistu vain taloyhtiöihin, vaan oikeudenkäynneistä seuraa tarve lisätä viranomaisresursseja tuomioistuinlaitoksen puolella. Samoin ennakoitavissa on, että terveydensuojelulain mukaisten tupakointikieltoprosessien määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa. Tavoitellut merkittävät säästöt viranomaistoiminnassa eivät toteudu.

Kunnioittavasti

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Jenni Hupli
johtaja (vaikuttaminen, vastuullisuus, media), VT