

Menettelytapaohjeet asuntojen tupakansavuongelmia käsiteltäessä

1. Johdanto

Sosiaali- ja terveydenhuollon tuotevalvontakeskus on tupakkalakia valvovana sekä tupakkalain ja terveydensuojelulain mukaista valvontaa ohjaavana viranomaisena laatinut tämän yleisohjeen yhteistyössä Suomen Kiinteistöliiton, Suomen Isännöintiliiton, Allergia- ja Astmaliiton, Hengitysliiton ja Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen kanssa.

Ohje on tarkoitettu sekä terveydensuojeluviranomaisille että asunto-osakeyhtiöiden hallinnosta vastaaville (hallitukset ja isännöitsijät) yhdenmukaistamaan menettelytapoja niiden käsitellessä tupakansavun kulkeutumisesta naapurin asuntoon aiheutuneita valituksia.

Lääninhallitusten lääninterveystarkastajilta, kuntien terveydensuojeluviranomaisilta/viranhaltijoilta sekä Suomen Kiinteistöliiton ja Suomen Isännöintiliiton yhteistyötahoilta pyydettiin valmisteluvaiheessa näkemyksiä siitä, mistä ongelmat tupakansavun kulkeutumisesta yksityisasuntoihin ovat aiheutuneet ja mitkä toimenpiteet ovat olleet tehokkaita epäkohdan poistamiseksi.

Tuotevalvontakeskus laatii lisäksi terveydensuojeluviranomaisten valvontatyön pohjaksi erillisen tarkastusohjeen ja -lomakkeen. Perustietoa aiheesta on saatavilla myös Hengitysliiton (www.heli.fi) laatimasta oppaasta *Savuton ympäristö - hengityksen parhaaksi*.

Tupakansavun terveyshaitoista

Sisäilman epäpuhtautena voi olla ulkoa tai muualta rakennuksesta rakennevuotojen tai väärin toimivan ilmanvaihdon seurauksena sisätiloihin kulkeutuva tupakansavu. Ympäristön tupakansavu on savukkeen ja muiden tupakkatuotteiden poltosta muodostuvien hiukkasten, aerosolien ja kaasujen seos. Tupakansavussa on yli 4 000 yksittäistä yhdistettä. Tupakansavu sisältää yli sata ihmiselle haitallista yhdistettä, joista syöpää aiheuttavia on ainakin neljäkymmentä.

Ympäristön tupakansavu lisää seuraavien haitallisten terveysvaikutusten esiintymisriskiä

Kehityshäiriöt

Matala syntymäpaino ja painon lasku
Kätkytkuolemat
Ennenaikainen synnytys

Hengitystievaikutukset

Lasten äkilliset alempien hengitysteiden infektiot (keuhkokuume)
Astman kehittyminen, astma-kohtaukset lapsilla ja aikuisilla
Krooniset hengitystie- infektiot lapsilla
Silmien ja nenän limakalvojen ärsytystilat aikuisilla
Välikorvan tulehdukset lapsilla

Syövän aiheutuminen

Keuhkosyöpä
Nenäonteloiden syöpä
Rintasyöpä nuorilla naisilla menopaussia edeltävässä vaiheessa

Sydän ja verisuonivaikutukset

Lisääntynyt sydänkuolleisuus
Äkillinen (sydäninfarkti) ja krooninen sepelvaltimotauti (angina pectoris)
Verisuonivauriot eri puolilla elimistöä

WHO 2006, Kalifornian ympäristönsuojelukeskus (Californian Environmental Protection Agency, 2005)

Tupakkalain 11a §:n mukaan ympäristön tupakansavu on syöpävaarallinen aine.

Terveydensuojelulain 27 §:n mukaan milloin asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka menettely tai toimenpide on syynä tällaiseen epäkohtaan, ryhtymään toimenpiteisiin terveyshaitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Tupakansavun leviäminen asuntoon

Tupakansavu voi levitä rakennuksen rakenteiden ja/tai ilmanvaihdon kautta huoneistosta toiseen. Tupakansavu voi myös levitä naapuriasuntoon parveketupakoinnin seurauksena esimerkiksi tuloilmaventtiin kautta.

Tässä ohjeessa on käsitelty tupakansavun kulkeutumista yksityisasuntoihin koskevaa lainsäädäntöä ja tupakansavun leviämiseen liittyviä ongelmatilanteita.

2. Tupakansavun kulkeutuminen yksityisasuntoon

Jos tupakanasavu aiheuttaa haittaa taloyhtiön asukkaille, asianosaisten tulisi ensisijaisesti pyrkiä sopimaan asia. Jos sopimukseen ei päästä haitan kärsijän tulee ottaa yhteys taloyhtiön isännöitsijään/hallitukseen ja pyytää niitä ryhtymään toimenpiteisiin epäkohdan poistamiseksi. Jos taloyhtiön ehdottama ratkaisu ei ole riittävä haitan poistamiseksi haitan kärsijä voi edelleen ottaa yhteyttä terveydensuojeluviranomaiseen, joka terveydensuojelulain perusteella voi, jos riittävä näyttö haitasta on olemassa, ryhtyä terveydensuojelulain mukaisiin toimiin asiassa.

Menettely on kuvattu alla olevassa kaaviossa ja sitä täydentävää tekstiä on vastavissa kappaleissa jäljempänä.

1. Neuvottelemine n asianosaisten kesken

- haitan aiheuttaja ja kärsijä sopivat menettelystä

2. Yhteys isännöitsijään ja taloyhtiön hallitukseen

- neuvottelut
- rakennevirheiden korjaukset
- pelisäännöistä sopiminen
- järjestysmääräykset

3. Yhteys kunnan terveydensuojeluviranomaiseen

- tarkastukset ja mahdolliset mittaukset
- veloitteet ja valvonta

1. vaihe: Neuvottelemine n asianosaisten kesken

Paras tapa vähentää tupakansavun kulkeutumisesta sisätilaan aiheutuvaa altistusta on sopia toimenpiteistä asianosaisten kesken. Sopimalla tupakoinnin välttämistä alueilla, joilta savua leviää naapurihuoneistoihin, voidaan yleensä löytää kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu.

2. vaihe: Taloyhtiön isännöitsijä ja hallitus

Jos asianosaiset eivät pääse ratkaisuun neuvottelemalla tulisi asianosaisten seuraavaksi ottaa yhteys taloyhtiön isännöitsijään ja/tai hallitukseen. Tällöin kiinteistön omistaja (taloyhtiö) joutuu ottamaan kantaa tupakansavun leviämisen estämiseksi sisätiloihin ja etsimään siihen sopivia ratkaisuja.

Taloyhtiö on velvollinen ryhtymään toimenpiteisiin, jotta tupakansavua ei pääse kulkeutumaan ilmanvaihtojärjestelmän tai rakenteiden kautta naa-

puriasunnoista, pihalta, rappukäytävästä tai parvekkeilta asuntoihin. Taloyhtiössä voidaan

- laatia osakkaille ja asukkaille tiedote, jossa taloyhtiön asukkaiden toivotaan naapureiden huomioon ottamista ympäristön tupakansavun terveyshaittoihin viitaten;
- etsiä sopivia tupakointipaikkoja, kuten järjestämällä tupakointialue riittävän etäälle rakennuksesta; tai
- selvittää mahdollisuus tehdä teknisiä muutoksia rakenteisiin ja/tai ilmanvaihtoon;
- kieltää tai rajoittaa tupakointi järjestysmääräyksellä yhteisissä ja yleisissä tiloissa

Tupakka- tai terveydensuojelusäädöksissä ei ole annettu tarkkoja metri-määriä, kuinka kaukana ulkoseinistä, -ovista tai ilmanvaihtoventtiileistä saa tupakoida, jotta tupakansavua ei kantaudu sisätiloihin. Ulkona olevien tupakointipaikkojen suunnitteluperusteena voidaan käyttää noin 10 metrin etäisyyttä rakennuksen niistä osista ja rakenteista, joista tupakansavu mahdollisesti kulkeutuu asuntoihin.

Taloyhtiö voi myös kieltää tai rajoittaa hallituksen tai yhtiökokouksen päätöksillä tupakointia kiinteistön yhteisissä ja yleisissä tiloissa (kuten pihalueilla, rappukäytävissä tai tuuletusparvekkeilla) ja/tai kiinteistön muissa tiloissa.

Jos taloyhtiön tupakointikieltoja ja – rajoituksia ei noudateta, taloyhtiön tulisi neuvotella asianosaisten kanssa. Taloyhtiö voi antaa kirjallisen varoituksen sääntöjen vastaisesta toiminnasta. Äärimmäisenä keinona kiellosta piittaamattoman asunto voidaan myös ottaa kolmeksi vuodeksi taloyhtiön hallintaan, jos tupakoinnista aiheutuvaa haittaa voidaan pitää jatkuvana ja vakavana.

Hallintaanottomenettelystä on säädetty asunto-osakeyhtiölain 81 §:ssä.

Asunto-osakeyhtiön järjestysmääräykset

Järjestysmääräysten tarkoitus on yleisen järjestyksen säilyminen taloyhtiössä. Taloyhtiön on perusteltua ja suositeltavaa laatia yhtiökohtaiset asumiseen ja kiinteistön käyttöön liittyvät järjestysmääräykset. Taloyhtiön järjestysmääräyksillä ei tule kuitenkaan kohtuuttomasti rajoittaa normaalia asumista kiinteistöllä. Taloyhtiön järjestysmääräyksestä päätetään taloyhtiön yhtiökokouksessa. Päätös tehdään yhtiökokouksessa yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Taloyhtiön hallitus voi antaa yksittäisiä järjestysmääräyksiä (esim. turvallisuuteen liittyviä yksittäisiä määräyksiä). On perusteltua, että tupakointiin liittyvät määräykset käsitellään asumiseen olennaisesti vaikuttavana yhtiökokouksessa.

Taloyhtiö voi kieltää järjestysmääräyksellä tupakoinnin taloyhtiön tiloissa ja sen hallinnassa olevilla ns. tuuletusparvekkeillaan sekä taloyhtiön hallinnassa olevalla piha-alueella: ulko-ovien edustalla, tuuletusikkunoiden ja ilmanvaihdon korvausilma- ja muiden ulkoilmalaitteiden välittömässä läheisyydessä.

Tupakoinnin kieltäminen huoneistojen edustalla olevilla oleskeluparvekkeilla saattaa olla mahdollista esimerkiksi allergiataloissa, joissa toimin-

nan tarkoitus allergiatalona on taloyhtiön yhtiöjärjestyksessä määrätty. Sen sijaan tavallisissa taloyhtiöissä yhtiön mahdollisuus kieltää tupakointi huoneistoparvekkeilla voi olla lähtökohtaisesti vaikeaa. Turun hovioikeus (THO 24.10.2006 nro 2280) on antanut päätöksen, jonka mukaan erään taloyhtiön tekemä päätös kieltää tupakointi huoneistoparvekkeilla katsottiin kohtuuttomaksi. Hovioikeus antoi päätöksessään painoarvoa yksityiselämän suojalle ja sille, ettei taloyhtiö ollut jutussa vedonnut terveyshaitan olemassaoloon eikä näin ollen hovioikeus voinut arvioida terveyshaitan merkitystä. Hovioikeuden ratkaisu on kuitenkin yksittäistapaus, eikä välttämättä poissulje mahdollisuutta kieltää parveketupakointia, jos sitä voidaan pitää kohtuullisena ja perusteltuna. Näin saattaisi olla esimerkiksi tilanteessa, jossa parvekkeelta leviävän tupakansavun voidaan osoittaa aiheuttavan terveyshaittaa toisille asukkaille. Hovioikeuden päätöksestä on vireillä valituslupahakemus Korkeimmassa oikeudessa.

Parveketupakoinnin tapauskohtaisen kohtuullisuuden lisäksi epäselvää on, voidaanko osakkaan huoneisto ottaa taloyhtiön hallintaan, mikäli joku rikkoo taloyhtiön järjestysmääräyksissä päättämää tupakointikieltoa. Hallintaanoton tulee perustua olennaiseen rikkomukseen ja rikkomuksen tulee olla jatkuvaa. Asiasta ei ole olemassa oikeuskäytäntöä.

3. vaihe: Kunnan terveydensuojeluviranomainen

Jos haittaa kärsivä (osakkeenomistaja, asukas tai vuokralainen) kokee, ettei kiinteistön omistaja tai osakkeen omistaja ole ryhtynyt riittäviin toimenpiteisiin epäkohdan poistamiseksi, hänellä on asian ratkaisemiseksi mahdollisuus ottaa yhteyttä kunnan terveydensuojeluviranomaiseen.

Asian vireille tulo

Asia tulee vireille, kun ensisijaisesti asunnon haltija tai omistaja esittää viranomaiselle toimenpidepyynnön asuntoon tulevan tupakansavusta aiheutuvan haitan selvittämiseksi. Asunnontarkastus voidaan tehdä muiden aloitteesta vain, jos viranomaisella on ilmoituksen perusteella syy olettaa, että asunnosta aiheutuu asukkaalle tai naapureille terveyshaittaa.

Toimenpidepyynnön voi esittää kirjallisesti (kirje, sähköposti, telekopio) tai suullisesti (viranomaisen suostumuksella).

Asunnontarkastus

Viranomainen hankkii asiasta tarvittavat tiedot ja ratkaisee riittävätkö ohjeet ja neuvot vai edellyttääkö asian selvittäminen muita toimenpiteitä. Jos saatujen tietojen perusteella on viitteitä siitä, että tupakansavun aiheuttaman haitan mahdollisuus on olemassa, asunnossa on yleensä tehtävä tarkastus.

Asunnontarkastuksen tavoitteena on selvittää, aiheuttavatko asunnon olosuhteet terveyshaittaa asukkaille. Tarkastuksessa ei ole kyse kuntoarvion kaltaisesta katselmuksesta eikä yksityiskohtaisen korjaussuunnitelman tekemisestä. Tarkastuksesta ilmoitetaan etukäteen eri osapuolille ja taloyhtiön edustajalle sekä annetaan heille mahdollisuus olla siinä läsnä. Tarkastuksia tehdään pääsääntöisesti virka-aikana. Terveyshaitan arviointi voi olla kuitenkin joskus mahdollista vain virka-ajan ulkopuolella.

Tarkastukseen sisältyy aistinvaraisia havaintoja sekä tarvittaessa tutkimuksia ja mittauksia (merkkisavu, ilmamäärät, nikotiinikeräin ym.). Näiden tekemisessä sovelletaan sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysohjeessa 2003:1 annettuja ohjeita. Asian selvittelyssä otetaan huomioon myös eri osapuolten toimittamat tiedot, asukkaan tai omistajan toimesta tehdyt tutkimukset sekä asukkaiden terveydentilaa koskevat tiedot.

Terveyshaitan arvioiminen

Terveydensuojeluviranomaisen aistinvaraiset havainnot ja muut tiedot riittävät yleensä perusteiksi terveyshaitan arvioinnissa. Tupakansavun leviämiseen voidaan puuttua aina, kun on riittävä näyttö terveyshaitasta tai sen uhasta.

Tupakansavun esiintyminen huoneistossa on määriteltävä kussakin valituskohteessa erikseen. Eräänä terveyshaitan kriteerinä voidaan pitää näkyvän tupakansavun tai tupakanhajun esiintymistä naapurin asunnossa. Jos terveyshaitan arviointi ei ole mahdollista ensimmäisellä tarkastuksella (tupakansavua ei ole aistittavissa tai ongelman jatkuvuus/toistuvuus on vaikea osoittaa toteen), on perusteltua, että viranomaisen käy toteamassa tilanteen uudestaan. Jos haitan olemassaolo tunnistamisessa on vaikeuksia, osapuolten niin sopiessa, terveydensuojeluviranomainen voi järjestää koetupakoinnin haitan selvittämiseksi.

Tahdonvastainen asunnontarkastus

Jos huoneiston haltijan, jonka oletetaan aiheuttavan tupakansavun kulkeutumisen naapurihuoneistoon, kieltäytyy yhteistyöstä, terveydensuojeluviranomainen voi tehdä terveydensuojelulain 46 §:n mukaisen tahdonvastaisen tarkastuksen (demonstroitu tupakointi). Tällöin viranomaisella tulee olla perusteltu syy epäillä, että tupakansavu leviää asunnosta tai sen parvekkeelta naapurihuoneistoon. Tarkastuksen tekemiseen saadaan tarvittaessa virka-apua poliisilta.

Mittaukset ja lisäselvitykset

Asiaa selvitetessä mittauksia ei yleensä tarvita. Joissakin tapauksissa on tarpeen tehdä tai teetättää ulkopuolisella asiantuntijalla tarvittavia mittauksia ja selvityksiä. Tällaisia selvityksiä voivat olla esimerkiksi nikotiinin pitoisuus- ja/tai merkkiaineen kulkeumamittaukset. Mittauksien tarpeellisuutta harkittaessa on syytä muistaa, että mittaustulos antaa kuvan vain mittaushetken tilanteesta. Mittaustulosten luotettavuuteen vaikuttavat mitaajan kokemus, mittalaite sekä tulosten analysoinnin laatu. Lainsäädännössä ei ole myöskään ohje- tai raja-arvoja yksityisasunnon tupakansavun pitoisuudelle.

Käytännöllisin tupakansavun pitoisuuden indikaattori sisäilmassa on nikotiini. Kahden tilan välisiä vuotokohtia selvitetessä merkkiaineena voidaan käyttää esim. rikkiheksafluoridia. Kulkeumamittauksen avulla ei voida selvittää tupakansavun pitoisuutta huoneistossa. Mittaamisesta on ohjeita sosiaali- ja terveysministeriön Asumisterveysohjeessa 2003:1.

Toimenpiteet

Asunnontarkastuksista tehdään aina pöytäkirja, josta tulee ilmetä asunnossa mahdollisesti todettu terveyshaitta. Siinä voidaan esittää toimenpidesuosituksia haitan poistamiseksi. Tarkastuskertomukseen liitetään myös mahdollisten mittausten tulokset. Tarkastuskertomus toimitetaan eri osapuolille. Asiakirjat ovat julkisia lukuun ottamatta laissa salassa pidettäviksi säädettyjä tietoja, kuten asukkaan terveydentilaa koskevat tiedot.

Menettely rakennevikatapauksessa

Korjausmääräys annetaan sille, jonka menettely tai toimenpide on syynä epäkohtaan. Jos terveydensuojeluviranomainen toteaa tupakansavun kulkeutuvan sisäilmaan taloyhtiön kunnossapitovastuulla olevan ilmanvaihtojärjestelmän tai rakenteiden kautta (ei avoimen parvekkeen oven tai ikkunan kautta), korjausmääräys osoitetaan kiinteistön omistajalle. Ennen korjausmääräyksen antamista osapuolia on kuultava kirjallisesti

Korjaustavan valinta sekä toimenpiteiden teko ja työnaikainen valvonta ovat korjausvastuullisen osapuolen tehtäviä. Terveyshaittaa aiheuttavan vian korjaaminen määrätään yleensä kiinteistön omistajan tehtäväksi. Terveysuojeluviranomaisen tehtäviin ei kuulu korjausten aikaiset tilapäisasumis- ja muut järjestelyt.

Jos ehdotettuja korjauksia ei tehdä määräaikaan mennessä, terveydensuojeluviranomaisella on mahdollisuus antaa velvoittava korjausmääräys. Päätöstä voidaan tarvittaessa tehostaa esimerkiksi uhkasakolla tai teettämishkalla.

Terveysuojeluviranomaisen tulisi tällöin ennen kiinteistönomistajalle osoitetun päätöksen antamista varata kohtuullinen aika ja toimintamahdollisuus kiinteistönomistajalle suhteessa huoneiston omistajaan/haltijaan kiinteistöomistajan käytettävissä olevin keinoin (esim. jos huoneistoa/tilaa käytetään käyttötarkoituksen vastaisesti tms.).

Korjausmääräykseen on mahdollisuus hakea muutosta hallinto-oikeudelta ja edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Terveysuojeluviranomainen voi kiireellisessä tapauksessa määrätä, että päätöstä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, jollei valitusviranomainen toisin määrää.

Terveysuojeluviranomainen voi, todetakseen terveyshaitan tulleen poistetuksi, edellyttää kiinteistönomistajan tekevän tai teettävän tarvittavat tarkastuskäynnit tai selvitykset korjausten onnistumisen arvioimiseksi.

Menettely parveketupakoinnissa

Jos taloyhtiön rakenteissa ei ole todettu vikoja, parvekkeella tupakoiva on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei tupakansavua pääse kulkeutumaan naapurihuoneistoon. Tällainen tilanne syntyy silloin, kun tupakansavua kulkeutuu parvekkeelta esimerkiksi korvausilmaventtiileiden kautta sisälle asuntoon. Tällöin terveydensuojeluviranomaisen toimenpidemääräys annetaan haittaa aiheuttavan huoneiston haltijalle.

Menettely on muutoin samanlainen kuin rakennevioissa, mutta parveketupakoinnin osalta korjausmahdollisuuksien puuttuessa kysymykseen tulee viranomaisen mahdollisuus rajoittaa tai kieltää tupakointi asianomaisella parvekkeella.

3. Lainsäädäntö

Laki toimenpiteistä tupakoinnin vähentämiseksi 693/1976

Tupakkalain 12 §:ssä, jossa on määritelty tupakointikiellot väestön suojaamiseksi ympäristön tupakansavun aiheuttamilta terveyshaitoilta, ei ole kielletty tupakointia yksityisasunnoissa.

Terveydensuojelulaki 763/1994

Yksityisasunnoissa ympäristön tupakansavulle altistumisen ehkäisemiseksi tarvittavat menettelyt ja toimenpiteet perustuvat terveydensuojelulakiin.

Terveydensuojelulain 26 §:ssä on asunnoille ja muille sisätiloille vaatimus, että sisäilman puhtauden, lämpötilan, kosteuden, melun, ilmanvaihdon, valon, säteilyn ja muiden vastaavien olosuhteiden tulee olla sellaisia, ettei niistä aiheudu asunnossa tai sisätilassa oleskeleville terveyshaittaa. Terveydensuojelulain 1 §:n mukaan terveyshaitalla tarkoitetaan ihmisessä todettavaa sairautta, muuta terveydenhäiriötä tai sellaisen tekijän tai olosuhteen esiintymistä, joka voi vähentää väestön tai yksilön elinympäristön terveellisyyttä.

Terveydensuojelulain 27 §:n mukaan milloin asunnossa tai muussa oleskelutilassa esiintyy melua, tärinää, hajua, valoa, mikrobeja, pölyä, savua, liiallista lämpöä tai kylmyyttä taikka kosteutta, säteilyä tai muuta niihin verrattavaa siten, että siitä voi aiheutua terveyshaittaa asunnossa tai muussa tilassa oleskelevalle, kunnan terveydensuojeluviranomainen voi velvoittaa sen, jonka menettely tai toimenpide on syynä tällaiseen epäkohtaan, ryhtymään toimenpiteisiin terveyshaitan poistamiseksi tai rajoittamiseksi.

Jos epäkohta aiheutuu asunnon tai muun tilan puutteellisuudesta eikä epäkohdan poistaminen ole mahdollista tai asunnon tai oleskelutilan omistaja tai haltija, milloin tämä omistaja tai haltija on vastuussa puutteellisuuden tai epäkohdan korjaamisesta, ei ole ryhtynyt terveydensuojeluviranomaisen määräämään toimenpiteeseen, kunnan terveydensuojeluviranomainen voi kieltää tai rajoittaa käyttämästä asuntoa tai oleskelutilaa tarkoitukseensa.

Terveydensuojeluasetus 1280/1994

Terveydensuojeluasetuksen 15 §:n 1 momentin 4-5 kohtien mukaan kunnan terveydensuojeluviranomaisen on valvoessaan noudatettava terveydensuojelulain 26 §:ssä asetettuja asunnon tai muun oleskelutilan terveydellisiä vaatimuksia kiinnitettävä huomiota, että

- rakennus täyttää fysikaalisten, kemiallisten ja biologisten tekijöiden osalta terveydensuojelulain nojalla annetut määräykset; ja
- rakennuksessa on riittävä ilmanvaihto ottaen huomioon siellä olevien ihmisten määrä ja harjoitettava toiminta.

Asunto-osakeyhtiölaki 809/1991

Asunto-osakeyhtiölain 78 §:n mukaan yhtiöjärjestyksessä voidaan määrätä taloyhtiön rakennuksen ja muiden tilojen kunnossapitovastuun jakamisesta osakkeenomistajien ja taloyhtiön kesken. Taloyhtiöllä on kuitenkin aina oikeus suorittaa välttämätön korjaustyö. Sikäli kuin yhtiöjärjestyksessä ei ole määrätty kunnossapitovastuun jakamisesta, se jakautuu seuraavasti:

- osakkeenomistajan on pidettävä kunnossa hallitsemansa huoneiston sisäosat ja muut osakkeiden perusteella hallinnassaan olevat tilat. Osakkeenomistajan on ilmoitettava taloyhtiölle viivytyksettä sellaisesta huoneiston viasta tai puutteellisuudesta, jonka korjaaminen kuuluu taloyhtiölle;
- taloyhtiö on velvollinen korjaamaan rakenteista johtuvat sisäpuoliset viat sekä pitämään kunnossa huoneistoon asennetut sellaiset lämpö-, sähkö-, tiedonsiirto-, kaasu-, vesi-, viemäri-, ilmanvaihto- ja muut sen kaltaiset johdot ja kanavat sekä vesihanat, jotka on asennettu samantasoisina rakennuksen huoneistoihin;
- taloyhtiö on vastuussa kunnossapidosta siltä osin kuin se ei kuulu osakkeenomistajille.

Mikäli vika johtuu osakkeenomistajan virheellisestä tai puutteellisuudesta muutostyöstä on osakkeenomistaja vastuussa vian korjaamisesta.

Asunto-osakeyhtiölain 81 §:n 1 momentin 2-5 kohtien mukaan yhtiökokous voi päättää, että osakkeenomistajan hallinnassa oleva huoneisto on enintään kolmen vuoden ajaksi otettava taloyhtiön hallintaan, jos:

- huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että taloyhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa;
- huoneistoa käytetään oleellisesti muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on aiottu tai muuten yhtiöjärjestyksen vastaisesti;
- huoneistossa vietetään häiritsevää elämää; tai
- osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi taloyhtiön tiloissa on tarpeen.

Huoneistoa ei saa ottaa taloyhtiön hallintaan, jos rikkomuksella on vain vähäinen merkitys.

Päätöstä huoneiston ottamisesta taloyhtiön hallintaan ei saa tehdä, ellei hallitus ole antanut osakkeenomistajalle kirjallista varoitusta (asunto-osakeyhtiölain 82 §). Jos osakkeenomistaja on vuokrannut huoneiston tai sen osan taikka muutoin luovuttanut huoneiston toisen käytettäväksi, varoitus on annettava tiedoksi myös vuokralaiselle tai huoneistossa asuvalle muulle käyttöoikeuden saaneelle. Jos osakkeenomistaja varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muuten tapahtuu, taloyhtiöllä ei ole oikeutta ottaa huoneistoa hallintaansa.

Laki asuinhuoneistojen vuokrauksesta 481/1995

Lain asuinhuoneistojen vuokrauksesta 25 §:n mukaan vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti

taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle. Vuokralaisen vastuu koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

Lain asuinhuoneistojen vuokrauksesta 61 §:n 1 momentin 5-6 kohtien mukaan vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokralainen hoitaa huoneistoa huonosti tai vuokralainen huoneistossa rikkoo, mitä terveyden tai järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Huoneiston käyttöön liittyvä vuokrasopimuksen purkamisperuste koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita. Jos purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä on vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Lain asuinhuoneistojen vuokrauksesta 62 §:n mukaan vuokranantaja ei saa purkaa vuokrasopimusta 61 §:n säädetyillä perusteilla, ellei vuokranantaja ole antanut vuokralaiselle kirjallista varoitusta. Jos vuokralainen varoituksen johdosta viivytyksettä täyttää velvollisuutensa tai oikaisu muutoin tapahtuu, vuokranantajalla ei ole oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen. Varoitusta ei kuitenkaan tarvita, jos purkamisperusteen aiheuttanut vuokralaisen menettely on toistunut ja vuokralaiselle jo aikaisemmin menettelyn johdosta on annettu varoitus taikka jos vuokralainen 61 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitettussa tapauksessa on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla.

Helsingissä 23. 4. 2007

Ilkka Suojarvalmi

yljohtaja
Sosaali- ja terveydenhuollon
tuotevalvontakeskus

Harri Hiltunen

toimitusjohtaja
Suomen
Kiinteistöliitto

Tero Heikkilä

toimitusjohtaja
Suomen
Isännöintiiliitto r.y.