

## **KKO:2008:7**

Asunto-osakeyhtiö - Yhtiökokouksen päätöksen moite

Diaarinumero: S2007/13  
Esittelypäivä: 27.11.2007  
Taltionumero: 19  
Antopäivä: 21.1.2008

Asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen yksinkertaisella äänen enemmistöllä tekemä päätös, jolla oli yleisesti kielletty tupakointi asuntojen oleskeluparvekkeilla, oli asunto-osakeyhtiölain 48 §:n 1 momentin 2 kohdan nojalla mitätön.

AsOYL 48 § 1 mom 2 kohta

### **Asian käsittely alemmissa oikeuksissa**

#### **Asian tausta ja vaatimukset Tampereen käräjäoikeudessa**

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.

Tupakointikiellosta parvekkeilla voitiin määrätä vain yhtiöjärjestyksellisesti. Yhtiöjärjestyksen muuttamiseen tarvittava määräenemmistövaatimus ei ollut täytynyt 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.

Terveyshaittaa mistään yksittäisestä tapauksesta ei ollut näytetty tai edes väitetty aiheutuneen eikä yleistä terveyshaittaa ollut pystytty osoittamaan. Taloyhtiön tehtävä oli huolehtia ilmanvaihdosta ja sen tuli ensi sijassa teknisin toimenpitein huolehtia terveyshaitan ja muun haitan estämisestä. P:n parvekkeen lasitus esti osaltaan sen vähäisen savun leviämistä, mitä tupakanpoltosta syntyi.

Yhtiö kiisti kanteen ja vaati sen hylkäämistä. Yhtiökokous oli kieltänyt tupakoinnin taloyhtiön oleskeluparvekkeilla siitä syystä, että savu kulkeutui parvekkeelta toiselle paitsi painovoimaisesti myös ilmastointiputkien kautta, ja koska tupakansavusta oli valitettu.

Päätös oli tehty asianmukaisessa järjestyksessä ja se oli asunto-osakeyhtiölain ja asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen mukainen.

Tupakoinnin kieltäminen oli ollut yhtiökokouksen päätettävissä, koska yhtiön parvekkeet olivat asuinhuoneiston ulkopuolisia osia eivätkä siksi kuuluneet osakkeenomistajan hallintaan samalla tavoin kuin muu huoneisto. Yhtiön hallinnassa olevat oleskeluparvekkeet oli pysyvästi annettu osakkaiden käyttöön, mutta niitä ei ollut yhtiöjärjestyksessä liitetty tai määritelty osakehallintatiloiksi. Yhtiö sai siten edelleen määrätä niiden käytöstä sillä edellytyksellä, että osakkaita kohdeltiin tasapuolisesti.

Koska tupakointikielto oli kohdistunut kaikkiin asukkaisiin samalla tavalla, kielto ei loukannut osakkeenomistajan oikeuksia.

Yhtiö ilmoitti, ettei se vedonnut terveyden vaarantamiseen.

### **Käräjäoikeuden tuomio 7.4.2006**

Käräjäoikeus lausui, että yhtiö oli sallinut P:n kuten muidenkin osakkeenomistajien käyttää parveketta omiin tarkoituksiinsa. Niin ollen ja vaikka parveke ei olisikaan osakehallinnan mukaista tilaa, yhtiö oli ainakin perustanut P:lle tietyn käyttöoikeuden. Tuota käyttöoikeutta voitiin Euroopan ihmisoikeustuomioistuimen oikeuskäytännön valossa pitää Euroopan ihmisoikeussopimuksen 1 lisäpöytäkirjan 1 artiklassa tarkoitettuna omaisuusintressinä, joka voi saada omaisuuden suoja. Mainittu artikla koski suoja viranomaisten puuttumista vastaan. Kuitenkin ihmisoikeussopimus oli pantu täytäntöön lakina ja omaisuuden suoja oli turvattu Suomessa perusoikeutena myös yksityisten taholta tulevia loukkauksia vastaan. Niin ollen käräjäoikeuden mielestä juttuun voi liittyä perustuslailla ja ihmisoikeussopimuksella turvattua omaisuuden suoja koskevia näkökohtia.

Yhtiö oli todennut, että se ei vedonnut asukkaiden terveyden mahdolliseen vaarantumiseen. Joka tapauksessa oli selvää, että tupakointi oleskeluparvekkeilla voi aiheuttaa naapureille savun muodossa sellaista ympäristöhaittaa, että siihen puuttumista voitiin pitää perusteltuna. Yhtiön päätös perustui niin ollen hyväksyttävään tavoitteeseen. Kielto koski pelkästään tupakointia oleskeluparvekkeilla. Kiellolla ei tehty tyhjäksi osakkaan käyttöoikeutta parvekkeeseen eikä edes rajoitettu sitä olennaisesti, koska kielto koski vain tupakointia parvekkeella. P voi muutoin viettää parvekkeella elämänsä ja käyttää parveketta entiseen tapaan parvekkeen käyttötarkoituksen puitteissa. Kielto oli itse asiassa vain järjestysluonteinen määräys. Kielto koski kaikkia osakkeenomistajia samalla tavoin. Tupakointia P voi edelleen harjoittaa asuntonsa sisätiloissa.

Näyttämättä oli myös jäänyt, että kielto voisi merkittävästi alentaa P:n huoneiston käypää arvoa tai johtaa siihen, että asunnon vuokraaminen olisi kohtuuttoman vaikeaa.

Näissä olosuhteissa käräjäoikeus katsoi, ettei tupakointikiellosta tehty päätös loukannut vähäisiin vaikutuksiinsa nähden P:n perusoikeuksia tai ollut muutoinkaan lain vastaisena mitätön. Tosin kielto oli yleisluonteinen eikä siinä ollut otettu huomioon jonkun osakkeenomistajan erityisolaja. P oli tuossa suhteessa vedonnut erityisesti siihen, että hän oli omalla kustannuksellaan lasittanut parvekkeen. Ottaen kuitenkin huomioon parvekkeen käyttötarkoituksen eli että osakkeenomistaja sai huoneistostaan käsin suoran, vaivattoman ja avoimen yhteyden ulkoilmaan, käräjäoikeus katsoi, ettei yhtiön ollut välttämättä ja ehdottomasti tarvinnutkaan ottaa päätöksessään huomioon parvekkeen mahdollista umpioimista.

Kiellolla, joka oli yhtiön yleisen järjestysmääräyksen luonteinen, ei ollut muutettu osakkeiden tuottamaa hallintaoikeutta eikä muutettu huoneiston tai parvekkeen käyttötarkoitusta, eikä kieltoa siten ollut tarvinnut antaa yhtiöjärjestystä muuttamalla määränemmistöin ja kaikkien tai tiettyjen osakkeenomistajien suostumuksin, kuten P oli väittänyt. Tosin yhtiö ei ollut noudattanut asunto-osakeyhtiölain 49 §:n mukaista järjestystä kuullakseen vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla huoneistossa asuvia asukkaita järjestyssäännön muuttamisen yhteydessä. Väitettä ei kuitenkaan ollut tehty asunto-osakeyhtiölain 47 §:n mukaisessa kolmen kuukauden määräajassa. Näyttämättä oli jäänyt, että P:llä olisi hyväksyttävä syy viivästymiseen ja että päätöksen päteväksi jääminen olisi hänelle ilmeisen kohtuutonta.

Mainituilla perusteilla käräjäoikeus katsoi jääneen näyttämättä, että yhtiökokouksen kyseinen päätös olisi olematon tai mitätön tai että se olisi kanteessa tarkoitetuilla perusteilla julistettava pätemättömäksi. Kanne oli siten perusteeton.

Käräjäoikeus hylkäsi kanteen.

Asian on ratkaissut käräjätuomari Olavi Parikka.

### **Turun hovioikeuden tuomio 24.10.2006**

P valitti hovioikeuteen.

Hovioikeus lausui, että vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla rakennuksessa asuvilla asukkailla oli asunto-osakeyhtiölain 49 §:n nojalla oikeus osallistua sellaiseen yhtiökokoukseen, jossa

käsitellään yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai uusimista taikka yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä. Asukkailla oli näissä asioissa oikeus myös käyttää kokouksessa puhevaltaa. Jos yhtiökokouksessa käsiteltiin edellä mainittua asiaa, sitä koskeva ilmoitus oli viimeistään viikkoa ennen kokousta asetettava nähtäville yhtiön rakennuksissa yleisesti käytettäville ilmoitustauluille tai toimitettava jokaiseen huoneistoon, jossa asui edellä tarkoitettu asukas.

Oikeudenkäyntiaineistosta ei ilmennyt, että vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla rakennuksessa asuville asukkaille olisi ennakoon ilmoitettu yhtiökokouksesta ja siellä käsiteltävistä asioista, joiden käsittelyn yhteydessä heillä olisi ollut osallistumis- ja puheoikeus. Asunto-osakeyhtiölain valmisteluasiakirjoista kuitenkin ilmeni, että asukkaille tehtävään ilmoitukseen ei sovellettu kokouskutsua koskevia säännöksiä ja siten esimerkiksi kokouksesta asukkaille ilmoittamisessa tapahtuneeseen laiminlyöntiin ei sovellettu yhtiökokouksen pätemättömyyttä koskevia säännöksiä.

Yhtiökokouksen päätöstä ei siten ollut vahvistettava mitättömäksi eikä julistettava pätemättömäksi kokouksesta ilmoittamisessa tapahtuneen laiminlyönnin vuoksi.

Yhtiöjärjestyksessä lueteltiin ne tilat, jotka olivat osakkeiden omistuksen perusteella osakkaiden hallinnassa. Yhtiön yhtiöjärjestyksessä osakkaiden hallinnassa olevien tilojen yhteydessä ei mainittu parvekkeita. Osakkeenomistajalla oli kuitenkin parvekkeeseen tosiasiallisesti yksinomainen, muut osakkeenomistajat poissulkeva pysyväisluonteinen käyttöoikeus. Tämä käyttöoikeus oli otettava huomioon tehtäessä päätöksiä, jotka vaikuttivat parvekkeen käyttöön.

Yhtiökokouksessa voitiin enemmistöpäätöksellä antaa osakkeenomistajia ja muita huoneistoissa asuvia henkilöitä sitovia käyttäytymissääntöjä. Näitä sääntöjä kutsuttiin yleensä järjestyssäännöiksi. Yhtiökokous voi kuitenkin tehdä myös sellaisia käyttäytymistä säänteleviä päätöksiä, jotka eivät muodollisesti tulleet osaksi järjestyssääntöjä. Yhtiökokouksen päätöksessä 6.4.2005 oli kysymys tällaisesta päätöksestä. Edellytyksenä järjestyssääntöjen tai niihin rinnastettavien päätösten velvoittavuudelle oli, että ne olivat asumisviihtyisyyden, turvallisuuden, kotirauhan tai terveellisuuden turvaamiseksi tarpeellisia. Säännöt tai päätökset eivät saaneet olla kohtuuttomia. Asunto-osakeyhtiölain 46 §:n yleislausekkeen mukaan yhtiökokouksen päätös ei myöskään saanut olla sellainen, että se olisi omiaan tuottamaan osakkeenomistajalle tai muulle henkilölle epäoikeutettua etua yhtiön tai toisen osakkeenomistajan kustannuksella.

Päätös tupakoinnin kieltämisestä oleskeluparvekkeilla oli yleinen määräys, joka koski kaikkien huoneistojen yhteydessä olevia oleskeluparvekkeita. Sen antamisen taustalla oli ollut asiallinen peruste eli talon muille asukkaille tupakansavusta aiheutuvan ympäristö- ja terveyshaitan rajoittaminen. Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin olevan selvää, että tupakointi oleskeluparvekkeilla voi aiheuttaa naapureille savun muodossa sellaista haittaa, että siihen puuttuminen voi olla perusteltua. Se, että muuta savua tuottavaa toimintaa ei ollut samassa tai muussa yhteydessä rajoitettu, ei sinällään merkinnyt epätasapuolisuutta, koska päätöksen taustalla olleet savuongelmat olivat koskeneet nimenomaan tupakansavua. Kiellon ulottamista pelkästään oleskeluparvekkeita koskevaksi, jolloin muut yhtiön hallussa olevat tilat olivat jääneet kiellon ulkopuolelle, voitiin pitää epäjohdonmukaisena, mutta ei sinänsä epätasa-arvoisena.

Ratkaisevaksi kysymykseksi muodostui se, oliko päätöksellä asetettu rajoitus kohtuuton. Kohtuuttomuutta arvioitaessa lähtökohdaksi oli otettava se, rajoitettiinko kiellolla osakkaan tai muun huoneistossa asuvan henkilön elämää olennaisesti verrattuna siihen, miten hän toimisi, jos kieltä ei olisi. Tässä arvioinnissa merkitystä tuli antaa erityisesti sellaisille elintavoille, jotka yleisesti olivat tiiviisti asutussa ympäristössä elettäessä hyväksytyjä tai ainakin siedettyjä. Tupakointi omassa asunnossa ja sen yhteydessä olevalla parvekkeella oli tapa, joka oli perinteisesti hyväksytty tai johon ei ollut ainakaan katsottu olevan edellytyksiä puuttua. Lainsäädännössä rajoituksia oli asetettu vasta siinä vaiheessa, kun tupakoinnista levisi savua siinä määrin, että siitä oli terveydellistä haittaa. Tässä tapauksessa konkreettisen terveydellisen haitan aiheutumiseen ei ollut vedottu eikä sitä koskevaa selvitystä ollut esitetty, vaikka terveydellinen haitta oli mainittu eräänä yhtiökokouksen päätöksen taustalla olleena seikkana.

Toisaalta kohtuuttomuutta arvioitaessa asiaa voitiin lähestyä myös talon muiden asukkaiden näkökulmasta. Tässä tapauksessa enemmistön yhtiön osakekannasta omistavien osakkaiden päätöksellä oli katsottu tupakansavusta aiheutuvan siinä määrin haittaa paitsi terveydelle niin myös asumisviihtyisyydelle, että tupakointi oleskeluparvekkeilla oli päätetty kieltää. Viihtyisä asuinympäristö oli tärkeä arvo, jonka toteutumista oli mahdollisuuksien mukaan pyrittävä edistämään.

Parveketupakointikiellon kohtuuttomuutta harkittaessa merkitystä voitiin antaa kiellon vaikutuksille paitsi huoneiston käyttöarvolle niin myös sen vaihdanta-arvolle. P oli katsonut yleisesti tiedossa olevaksi seikaksi sen, että tupakoinnin kieltäminen parvekkeilla rajoitti ostajaehdokkaiden määrää ja siten alensi huoneiston myyntihintaa. Hovioikeus katsoi, että kielto saattoi vaikuttaa hintaan P:n mainitsemalla perusteella jonkin verran alentavasti, mutta vaikutus voi olla myös päinvastainen.

Kaikkia edellä lausuttuja seikkoja yhteen sovitettaessa suurin painoarvo oli annettava yksilönvapaudelle ja yksityiselämän suojalle, joita voitiin rajoittaa vain laissa säädetyillä perusteilla. Tällaisia perusteita ei tupakoinnin kieltämiseksi huoneistoon liittyvällä parvekkeella ollut.

Edellä lausuttujen seikkojen perusteella hovioikeus päätyi 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.

Hovioikeus kumosi kärjäoikeuden päätöksen ja vahvisti asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksen 6.4.2005 11 §:ssä tekemän päätöksen parveketupakoinnin kieltämisestä mitättömäksi.

Asian ovat ratkaisseet hovioikeuden jäsenet Pertti Liesivuori, Kari Hirvonen ja Riitta Santo. Esittelijä Juha Karvinen.

## Muutoksenhaku Korkeimmassa oikeudessa

Asunto-osakeyhtiölle myönnettiin valituslupa.

Valituksessaan yhtiö vaati hovioikeuden tuomion kumoamista ja kärjäoikeuden tuomion pysyttämistä.

P vastasi valitukseen ja vaati sen hylkäämistä.

## Korkeimman oikeuden ratkaisu

### Perustelut

1. Asunto-osakeyhtiö Eemelin Hovin 6.4.2005 pidetyssä varsinaisessa yhtiökokouksessa on päätetty kieltää tupakanpolto asuntojen oleskeluparvekkeilla. Kieltämistä kannattaneilla osakkeenomistajilla on ollut 29 984 osaketta, päätöstä vastustaneilla 19 292 osaketta ja tyhjää äänestäneillä 3 863 osaketta.
2. Kysymys on siitä, onko yhtiökokous ollut toimivaltainen kieltämään enemmistö päätöksellä tupakoinnin parvekkeilla ja onko päätöstä pidettävä mitättömänä tai pätemättömänä muilla P:n kanteessa mainituilla perusteilla.
3. Korkein oikeus hyväksyy hovioikeuden perustelut siltä osin kuin hovioikeus on katsonut, ettei yhtiökokouksen päätös ollut pätemätön tai mitätön sillä perusteella, että yhtiö oli laiminlyönyt asunto-osakeyhtiölain 49 §:ssä säädetyn ilmoitusvelvollisuuden vuokraoikeuden tai muun vastaavan perusteen nojalla rakennuksessa asuville.
4. Parvekkeiden osalta Korkein oikeus toteaa, ettei niitä ole merkitty yhtiöjärjestyksessä osakehuoneistoihin kuuluviksi. Kun kullakin osakkeenomistajalla on kuitenkin parvekkeeseensa tosiasiallisesti yksinomaisen, muut poissulkeva pysyväisluontoinen käyttöoikeus, parveketta on osakkaan hallintaoikeuden kannalta pidettävä huoneistoon kuuluvana.
5. Asunto-osakeyhtiön toimialasta seuraa, että yhtiö voi lain ja yhtiöjärjestyksen mukaan tehdä päätöksiä, jotka liittyvät asumiseen ja osakkaiden välisiin suhteisiin. Kysymys parveketupakoinnista, jonka väitetään aiheuttavan ympäristö- ja terveyshaittaa toisille osakkaille, kuuluu siten yhtiön yleiseen toimivaltaan.
6. Selvää on, 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 asunto-osakeyhtiölain 41 §:ssä mainituin edellytyksin.

7. 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.

8. Tietyissä olosuhteissa, esimerkiksi poikkeuksellisen runsaan tupakoinnin ollessa kysymyksessä, parveketupakointi voi kuitenkin muodostua muiden osakkaiden asumisviihtyisyyttä olennaisesti heikentäväksi ja mahdollisesti myös terveyttä uhkaavaksi tekijäksi, joka tosiasiallisesti kaventaa tupakansavusta kärsivien osakkaiden hallintaoikeutta. Naapuruussuhteissa ja nykyisin ympäristöoikeudessa kehittyneiden periaatteiden mukaan kukaan ei ole velvollinen sietämään asuinympäristössään kohtuutonta ympäristöhaittaa, olipa kysymys tupakansavusta, melusta tai muista päästöistä.

9. Edellä tarkoitetuissa olosuhteissa myös asunto-osakeyhtiöllä on oikeus puuttua asukkaan sellaiseen toimintaan, joka aiheuttaa muille asukkaille kohtuutonta haittaa, häiriötä tai rasitusta, ja ryhtyä korjauksen saamiseksi niihin toimenpiteisiin, joihin asunto-osakeyhtiölaki antaa mahdollisuuden. Yhtiö voi myös vahvistaa järjestyssääntöjä tai tehdä päätöksiä, joilla pyritään ennalta ehkäisemään kohtuuttomien haittojen muodostuminen.

10. Nyt kysymyksessä oleva tupakointikielto tähtää kaiken tupakoinnin kieltämiseen osakashallinnassa olevilla parvekkeilla. Tällainen kieltäminen rajoittaisi perusteettomasti osakkaan hallintaoikeutta siltä osin kuin tupakoinnista ei olisi odotettavissa sellaista kohtuutonta haittaa, jota edellä mainituissa oikeusperiaatteissa on tarkoitettu. Osakkeenomistajat ovat velvollisia kohtuullisessa määrin sietämään toisten osakkeenomistajien ja muiden asukkaiden taholta tulevia häiriöitä.

11. Esitetyillä perusteilla Korkein oikeus katsoo, 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 48 §:n 1 momentin 2 kohdan perusteella mitätön.

## **Tuomiolauselmä**

Hovioikeuden tuomion lopputulosta ei muuteta.

Asian ovat ratkaisseet oikeusneuvokset Mikko Tulokas, Eeva Vuori, Kari Kitunen, Liisa Mansikkamäki ja Pertti Välimäki. Esittelijä Anna-Liisa Hyvärinen.