

## **Syrjintälautakunnan lausunto 2.9.2013, SLTK 2013/926**

Vähemmistövaltuutettu pyytää syrjintälautakunnalta yhdenvertaisuuslain 14 §:n mukaista lausuntoa yhdenvertaisuuslain (21/2004) 2 §:n 2 momentin 4 kohdan sisällöstä ja soveltamisalasta. Lausuntoa pyydetään siitä, onko asunto-osakeyhtiön hallitus palvelun tarjoaja ja onko yhdenvertaisuuslain 6 §:n syrjintäkielto sovellettavissa seuraavissa tilanteissa.

Vähemmistövaltuutetun toimistoon oli tullut kaksi asiakasyhteydenottoa, joissa asunto-osakeyhtiön hallitus oli antanut huoneiston omistajalle mahdollisesti syrjivän ohjeen tai käskyn. Toisessa tapauksessa ohje tai käsky syrjiä liittyi vuokralaisten valintaan ja toisessa vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

Päätettiin tehdä asiassa seuraava esittelijän esityksen mukainen päätös.

### **Syrjintälautakunnan päätös vähemmistövaltuutetun lausuntopyyntöön**

Yhdenvertaisuuslain (21/2004) 2 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan lakia sovelletaan etnisen alkuperän perusteella tapahtuvaan syrjintään, kun kysymys on yleisesti saatavilla olevien asuntojen, muun irtaimen tai kiinteän omaisuuden taikka palvelujen tarjoamisesta yleisölle lukuun ottamatta yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluvia oikeustoimia (20.2.2009/84). Laissa säädetyn syrjintäkiellon mukaisesti ketään ei saa syrjiä etnisen tai kansallisen alkuperän perusteella.

Välittömänä syrjintänä pidetään sitä, että jotakuta kohdellaan epäsuotuisammin kuin jotakuta muuta kohdellaan tai jotakuta on kohdeltu tai kohdeltaisiin vertailukelpoisessa tilanteessa.

Välillisenä syrjintänä pidetään sitä, että näennäisesti puolueeton säännös, peruste tai käytäntö saattaa jonkun erityisen epäedulliseen asemaan muihin vertailun kohteena oleviin nähden, paitsi jos säännöksellä, perusteella tai käytännöllä on hyväksyttävä tavoite ja tavoitteen saavuttamiseksi käytetyt keinot ovat asianmukaisia ja tarpeellisia.

Syrjintälautakunta on 8.12.2005 antamassaan asunto-osakeyhtiön väitettyä syrjivää menettelyä koskeneessa päätöksessään (1506/66/2004) katsonut, että asunto-osakeyhtiön sisäiseen päätöksentekoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, joten syrjintälautakunta ei korvaa käytössä olevia muutoksenhakukeinoja ja -elmiä eikä siis asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä hallintoelimiä. Syrjintälautakunta hylkäsi hakemuksen Asunto-osakeyhtiön osalta yhdenvertaisuuslain soveltamisalaan ja siten syrjintälautakunnan toimivaltaan kuulumattomana.

Yhdenvertaisuuslakia koskevan hallituksen esityksen mukaan lain 2 §:n 2 momentin 4 kohtaa ei sovelleta yksityisten henkilöiden välisiin toimenpiteisiin, koska syrjintädirektiivikään ei tätä edellytä. Yksityisten keskinäiset järjestelyt asunto-osakeyhtiön toiminnassa jäävät siten lain soveltamisalan ulkopuolelle (HE 44/2003 vp, s. 36–37).

Syrjintädirektiivin 3 artiklan 1 kohdan h-alakohdan mukaan direktiiviä sovelletaan kaikkiin henkilöihin sekä julkisella että yksityisellä sektorilla, julkisyhteisöt mukaan lukien, kun kyseessä on yleisesti saatavilla olevien tavaroiden ja palvelujen saatavuus ja tarjonta, mukaan lukien asuminen. Tulkittaessa direktiivissä käytettyä ilmaisua yleisesti saatavilla olevuudesta, voidaan johtoa hakea sisämarkkinasääntöjen 23 ja 24 artiklasta, joiden mukaan sillä tarkoitetaan tilannetta, jolloin tavarat ja palvelut ovat vapaan vaihdannan piirissä eli julkisesti saatavilla. Edellä mainitun johdosta on direktiivin 3 artiklan 1 kohdan h-alakohtaa tulkittava siten, että asunto-osakeyhtiön sisäinen

päätöksenteko rajautuu direktiivin ja yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle, joten asunto-osakeyhtiön sisäiseen päätöksentekoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

Syrjintälautakunta ei korvaa käytössä olevia muutoksenhakukeinoja ja –elimiä eikä siis asunto-osakeyhtiölaissa säädettyjä hallintoelimiä. Asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009) on omat asunto-osakeyhtiötä koskevat säännökset, joiden mukaan osakkeenomistajat käyttävät yhtiökokouksessa päätösvaltaansa yhtiön asioissa, jollei päätösvaltaa laissa tai yhtiöjärjestyksessä ole uskottu hallitukselle (6 luku 1 §). Osakkeenomistajalla on myös oikeus saada asia yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, jos hän sitä vaatii (6 luku 6 §). Asunto-osakeyhtiön kaikki osakkeet tuottavat yhtiössä yhtäläiset oikeudet, jollei yhtiöjärjestyksessä määrätä toisin (1 luku 10 §). Osakkeenomistaja voi nostaa kanteen asunto-osakeyhtiötä vastaan yhtiökokouksen päätöksen moittimiseksi.

Yhdenvertaisuuslain 2 §:n 2 momentin 4 kohtaa muutettiin vuonna 2009 siten, että yksityishenkilöiden välisiä suhteita ei rajata kokonaan kohdan soveltamisalan ulkopuolelle. Uusi rajaus oli jonkin verran nykyistä kapea-alaisempi, ja se koskee yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluvia oikeustoimia. Rajaus perustuu direktiivin johdanto-osan 4 perustelukappaleen vastaavaan mainintaan. (HE 82/2008 vp, s. 3)

Etniseen alkuperään perustuvan syrjinnän kiellon soveltamisalaa laajennettiin osittain myös yksityishenkilöiden välisiin suhteisiin, kun kysymys on yleisesti saatavilla olevien asuntojen, muun irtaimen tai kiinteän omaisuuden taikka palvelujen tarjoamisesta yleisölle. Yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluvat oikeustoimet jäivät kuitenkin edelleen lain soveltamisalan ulkopuolelle. (HE 82/2008 vp, s. 1)

Yksityis- ja perhe-elämän piiriin kuuluisivat oikeustoimet, jotka liittyvät läheisesti yksilön henkilökohtaiseen elämänpäiiriin, tyypillisesti omassa käytössä olevaan tai olleeseen kiinteään tai irtaimeen omaisuuteen. Yksityiseen elämänpäiiriin kuulumiselle on lisäksi ominaista, että yleisölle tarjonta on luonteeltaan satunnaista tai vain harvoin toistuvaa. Jatkuvan tai usein toistuvan tarjonnan ensisijaisena tarkoituksena voidaan pitää tulon tai muun taloudellisen hyödyn hankkimista, eikä tällainen toiminta enää kuulu kohdassa tarkoitettun yksityis- ja perhe-elämän piiriin. (HE 82/2008 vp, s.3)

Esimerkiksi asuinhuoneiston alivuokraus ja jälleenvuokraussuhteet kuuluisivat yksityis- ja perhe-elämän piiriin. Sama koskee omassa käytössä olevan asunnon tai loma-asunnon vuokrausta, myyntiä tai muuta luovutusta joko tilapäisesti tai pysyvästi. Myös asumisoikeuden luovutus kuuluisi yksityis- ja perhe-elämään. (HE 82/2008 vp, s.3)

Sijoitustarkoituksessa hankitun asunnon tarjoaminen yleisölle kuuluisi sen sijaan syrjintäkiellon soveltamisalaan. Sijoitusasunnon myynnillä tai vuokrauksella pyritään yleensä saamaan tuottoa sijoitetulle pääomalle, minkä vuoksi toiminta on lähempänä elinkeinotoimintaa kuin yksityis- ja perhe-elämää. (HE 82/2008 vp, s.4)

Palvelujen tarjonta yleisölle voi vain harvoin kuulua yksityis- ja perhe-elämän piiriin, sillä palveluja tarjotaan useimmiten ammattimaisesti ja ansaintatarkoituksessa. Kohdan soveltamisalan ulkopuolelle jäävät kuitenkin yksityishenkilön lähipiirilleen, kuten omaisille ystäville ja naapureille tarjoamat palvelut jo senkin perusteella, ettei tarjonta kohdistu yleisölle. (HE 82/2008 vp, s.4)

Yhdenvertaisuuslain esitöistä käy selvästi ilmi, että yksityisten keskinäiset järjestelyt esimerkiksi asunto-osakeyhtiön toiminnassa, kuten asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden lunastaminen, jäävät soveltamisalan ulkopuolelle. Sen sijaan ammattimaisesti ja elinkeinotoimintana harjoitettava

asumispalvelujen tarjonta (asuntojen vuokraus, välitys ja myynti) kuuluisi lain soveltamisalaan. (HE 44/2003 vp, s. 36–37)

Yhdenvertaisuuslain vuoden 2009 muutoksen esitöissä todetaan nimenomaisesti, ettei yhdenvertaisuuslain 2 §:n 2 momentin 4 kohdan muutoksella ollut tarkoitus muuttaa yhdenvertaisuuslaissa säädettyä oikeustilaa asunto-osakeyhtiöiden suhteen. Kuten aiemminkin, soveltamisalaan eivät kuulu myöskään asuntoyhteisöjen osakkeiden tai osuuksien omistajien keskinäiset suhteet, kuten mahdollisen lunastusoikeuden käyttäminen (HE 82/2008, s. 4).

Tarkoituksena on selventää sitä, että lainkohdassa nykyisin mainittu asuminen tarkoittaa asuntojen tarjoamista nimenomaan yleisölle (HE 82/2008, s.4).

Asumiseen liittyvät palvelut, kuten vuokra- ja omistusasuntojen välitys, vesi-, sähkö- ja jätehuolto- sekä isännöintipalvelut olisivat yleisön saatavilla olevina palveluina lain soveltamisen piirissä (HE 44/2003 vp, s. 36).

Syrjintälautakunta katsoo, kuten 8.12.2005 antamassaan päätöksessäänkin, että asunto-osakeyhtiön sisäinen päätöksenteko rajautuu direktiivin ja yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle, joten asunto-osakeyhtiön sisäiseen päätöksentekoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

Asunto-osakeyhtiön päätöksenteossa saattaa ilmetä tilanteita, joissa sen tulee ottaa huomioon yhdenvertaisuuslain säännökset ja syrjäntäkielto. Jos asunto-osakeyhtiö tarjoaa yleisölle vuokrattavaksi yhtiön hallinnassa olevia asuntoja tai liiketiloja, sen toimielinten tulee yhdenvertaisuuslain 2 §:n 2 momentin 4 kohdan perusteella huomioida yhdenvertaisuuslain säännökset tällaisen toiminnan osalta. Asunto-osakeyhtiön osakas voi sekä olla edellä mainitussa kohdassa tarkoitettu palveluntarjoaja, jos esimerkiksi sijoitusasuntoa tai liiketilaa tarjotaan osana elinkeinotoimintaa yleisölle vuokrattavaksi. Näissä puitteissa voi tulla sovellettavaksi myös se, että kiellettyä syrjintää on antaa lain soveltamisalaan kuuluvaa toimintaa harjoittavalle ohje tai käsky syrjiä.

Se, missä määrin asunto-osakeyhtiö saattaisi olla yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettu palvelun tarjoaja, jää ratkaistavaksi yksittäisissä soveltamistilanteissa. Yhdenvertaisuuslaista ja sen esitöistä ilmi käyvän pääsäännön mukaan asunto-osakeyhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia, ja lausuntopyyntöstä ilmenevien tietojen perusteella siinä esiintuoduissa yksittäistapauksissa näyttäisi olevan kyse yhtiön sisäisestä päätöksenteosta, ellei niihin liittyvistä erityisistä seikoista muuta johdu.