

# SYRJINTÄLAUTAKUNTA

Syrjintä, etninen tausta, syrjintäolettama, asuminen, asunnon vuokraus, sijoitusasunto, taloyhtiö

Diaarinumero: 2013/2059

Antopäivä: 27.2.2014

**Vähemmistövaltuutettu pyysi syrjintälautakuntaa tutkimaan onko yhdenvertaisuuslain 6 §:ssä säädettyä syrjinnän kieltoa rikottu, kun A oli jättänyt vuokraamatta asunnon B:lle hänen romanitaustastaan johtuen.**

**A oli tarjonnut omistamaansa asuntoa yleisölle vuokrattavaksi ja asunut asunnon vuokralle tarjoamisen aikaan ja asui edelleenkin toisessa omistamassaan asunnossa muualla. Syrjintälautakunta katsoi asunnon vuokrauksen tarkoituksena olleen tuoton saaminen sijoitukselle, ja että kyse oli ollut yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettua sijoitusasunnosta, jonka tarjoaminen yleisölle vuokrattavaksi kuuluu yhdenvertaisuuslain 2 §:n 2 momentin 4 kohdan soveltamisalaan.**

**Syrjintälautakunta katsoi A:n kieltäytyneen vuokraamasta yleisölle vuokralle tarjolla ollutta sijoitusasuntoa B:lle hänen romanitaustastaan johtuen, joten kyse oli ollut yhdenvertaisuuslain 6 §:ssä kielletystä välittömästä syrjinnästä.**

**A:n menettely oli perustunut taloyhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän kielteiseen suhtautumiseen A:n asunnon vuokraamiseen romanitaustaiselle henkilölle. Mitään muodollista päätöstä taloyhtiön hallitus ei asiassa ollut tehnyt. Asiakirjoista ei ilmennyt, että A:n menettely olisi perustunut sellaiseen ohjeeseen, joka olisi häntä velvoittanut tai jonka olisi antanut taho, jolla olisi ollut toimivalta antaa sanotunlainen ohje. A oli asunnon vuokralle tarjoajana vastuussa toimistaan asiassa.**

**Syrjintälautakunta kielsi A:ta jatkamasta tai uusimasta yhdenvertaisuuslain 6 §:n vastaista etniseen alkuperään perustuvaa syrjintää.**

(Lainvoimainen)

## Hakijan vaatimukset

Vähemmistövaltuutettu pyytää syrjintälautakuntaa tutkimaan, onko A rikkonut yhdenvertaisuuslain 6 §:ssä säädettyä syrjinnän kieltoa harjoittaessaan elinkeinotoimintaa, ja kieltämään häntä jatkamasta ja uusimasta etniseen taustaan, kansalliseen alkuperään, kansalaisuuteen tai muuhun henkilöön liittyvään syyhyn perustuvaa syrjintää.

## Hakijan perustelut

A oli etsinyt vuokralaista omistamaansa huoneistoon. B perheineen oli kiinnostunut vuokraamaan huoneiston pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. B ja A olivat käyneet huoneiston vuokraamisesta kirjeenvaihtoa 11.9.2012 alkaen. A oli ilmoittanut B:lle 18.9.2012, ettei hän vuokraa huoneistoa hänelle, koska Asunto Oy:n hallitus oli ottanut kielteisen kannan huoneiston vuokraamiseen romanille.

Vähemmistövaltuutettu katsoo, että asiassa on esitetty todennäköisiä seikkoja, joiden perusteella voidaan olettaa, että B:tä on kohdeltu epäsuotuisammin kuin muita, koska hän on romani. Asiakkaalta saadun tiedon mukaan kyseessä ei ole ollut kyse alivuokraus- tai jälleenvuokraussuhteesta, vaan elinkeinotoimintaan rinnastettavasta vuokraustoiminnasta.

## **Vastaajan vastaus**

Vastaaja ei vuokranantajana ole ollut kiinnostunut vuokralaisten rodusta, uskonnosta tai muusta vastaavasta seikasta vaan siitä, että hän saa niin maksukyvyltään kuin elintavoiltaanakin hyvät vuokralaiset. Vastaajan tarkoituksena ei ole ollut mitenkään loukata perhettä. Vastaaja pyytää anteeksi, jos on avoimuudellaan saanut aikaan harmia.

## **Vastaajan perustelut**

Vastaajan omistamaa rivitaloa oli tarjottu vuokralle kiinteistönvälittäjän kautta, joka oli esitellyt asuntoa muun muassa B:n perheelle. B oli ollut halukas vuokraamaan asunnon, mutta sitä ei ollut missään vaiheessa luvattu vuokrata hänelle. Vastaaja oli käynyt samaan aikaan keskusteluja muidenkin vuokraamisesta kiinnostuneiden ehdokkaiden kanssa. B ei ollut koskaan vastannut vastaajan vuokranmaksukykyä koskevaan tiedusteluun. Vastaaja oli pyytänyt perhettä itseään ottamaan yhteyttä taloyhtiön muihin asukkaisiin ja hälventämään mahdolliset ennakkoluulot romanitautustaa kohtaan. Vastaajan käsityksen mukaan perhe ei ollut missään yhteydessä taloyhtiön asukkaisiin.

### ***Asunto Oy:n selvitys***

Taloyhtiön hallitus oli keskustellut syksyllä 2012 asiasta ja suositellut, ettei asuntoa vuokrata perheelle ennen maksukyvyn selvitystä. Asiasta ei ole mitään virallista päätöstä eikä pöytäkirjamerkintää. Taloyhtiön isännöitsijä oli keskustellut asiasta hallituksen jäsenten kanssa ja päätenyt asiassa hallituksen kannalle. Asunto Oy ei voi estää osakkeen haltijaa vuokraamasta asuntoa valitsemalleen vuokralaiselle.

## **Esittelijän esitys**

Syrjintälautakunta kieltää A:ta jatkamasta tai uusimasta yhdenvertaisuuslain 6 §:n vastaista etniseen alkuperään perustuvaa syrjintää.

## **Perustelut**

### ***Syrjintälautakunnan toimivalta***

Hakemus koskee asunnon vuokrausta romaneille, joten hakemuksessa on kyse hakijan etniseen alkuperään liittyvästä asiasta, joka kuuluu syrjintälautakunnan toimivaltaan.

## **Asunnonvuokraus**

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).

Asuminen on perusvälttämättömyys ja siksi asumiseen liittyvä syrjintä on erityisen vahingollista (HE 44/2003 vp, s. 36).

Yhdenvertaisuuslain 2 §:n 2 momentin 4 kohtaa muutettiin vuonna 2009 siten, että yksityishenkilöiden välisiä suhteita ei rajata kokonaan kohdan soveltamisalan ulkopuolelle. (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)

Sijoitustarkoituksessa hankitun asunnon tarjoaminen yleisölle kuuluisi 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)

Kun yhdenvertaisuuslain 2 §:n 2 momentin 4 kohtaa tulkitaan perusoikeusmyönteisesti perustuslain 6 §:n 2 momentti ja 22 § huomioon ottaen, Syrjintälautakunta katsoo, että asunnon omistajan tarjotessa yleisölle vuokralle omistamaansa asuntoa, sen vuokraamiseen sovelletaan yhdenvertaisuuslakia, jos asunnon vuokralle tarjoaja asuu toisessa asunnossa, jonka hän myös omistaa. Muunlainen tulkinta johtaisi tilanteeseen, jossa yksilölle perustuslain 6 §:ssä turvattu oikeus syrjimättömyyteen heikkenisi tavalla, joka ei ole hyväksyttävissä perusoikeusjärjestelmän tai yhdenvertaisuuslain tarkoituksen toteutumisen kannalta. Asuminen on perusvälttämättömyys, ja asumiseen liittyvä syrjintä on erityisen vahingollista (HE 44/2003 vp, s.36).

Vastaaja on B:n kanssa käymässään sähköpostikirjeenvaihdossa tuonut esiin, ettei hänen ole tarpeen myydä asuntoa, jos siihen saadaan pitkäaikaiset vuokralaiset. Tämä viittaa siihen, että asunnon vuokrauksen tarkoitus on ollut saada sijoitukselle tuottoa. Asuntoa on tarjottu nimenomaan vuokrattavaksi yleisölle kiinteistönlvälitysyrityksen kautta. Vastaaja on asunut asunnon vuokralle tarjoamisen aikaan ja asuu edelleen toisessa omistamassaan asunnossa muualla. Näin ollen syrjintälautakunta katsoo, että kyse on ollut yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettusta sijoitusasunnosta, jonka tarjoaminen yleisölle vuokrattavaksi kuuluu yhdenvertaisuuslain 2 §:n 2 momentin 4 kohdan soveltamisalaan.

## **Syrjintäoletaman syntyminen**

Syrjintälautakunta katsoo, että hakija on esittänyt yksityiskohtaisen ja uskottavan kuvauksen menettelystä, jonka perusteella hakija katsoo B:n tulleen syrjityksi asunnon vuokraamista koskevassa asiassa. Hakijan esittämän selvityksen mukaan A ei vuokrannut omistamaansa asuntoa B:lle tämän romanitaustasta johtuen. Tällä perusteella syrjintälautakunta katsoo, että syrjintäoletama on syntynyt.

Koska hakija on esittänyt selvitystä, jonka perusteella on syntynyt syrjintäolettaama, syrjintälautakunta katsoo todistustaakan kääntyneen. Vastaajan on siten näytettävä, ettei ole menetellyt yhdenvertaisuuslain 6 §:n syrjintäkiellon vastaisesti.

### **Väitetty syrjintä**

Yhdenvertaisuuslain (21/2004) 6 §:n 1 momentin mukaan ketään ei saa syrjiä iän, etnisen tai kansallisen alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen tai muun syyn perusteella.

Välittömällä syrjinnällä tarkoitetaan sitä, että jotakuta kohdellaan epäsuotuisammin kuin jotakuta muuta kohdellaan, on kohdeltu tai kohdeltaisiin vertailukelpoisessa tilanteessa.

Epäsuotuisammalla kohtelulla tarkoitetaan sellaista kohtelua, joka aiheuttaa yksilölle haittaa, kuten esimerkiksi saamatta jääneitä etuisuuksia, taloudellista tappiota, valinnanmahdollisuuksien vähenemistä tai vastaavaa verrattuna siihen, miten jotakuta muuta kohdellaan vertailukelpoisessa tilanteessa. Vertailu ei välttämättä edellyttäisi vertailua todellisten tilanteiden välillä, vaan vertailukohteena voisi olla esimerkiksi myös se, miten henkilöitä yleensä kohdellaan (HE 44/2003 vp, s. 42).

Välittömästä syrjinnästä on kysymys silloinkin, kun tekijä ei ole mieltänyt toimineensa syrjivästi 1 momentissa tarkoitetulla kielletyllä perusteella, jos menettelyä on objektiivisesti arvioiden pidettävä syrjintänä (HE 44/2003 vp, s. 42).

Syrjintä ei sinänsä edellytä tahallisuutta tai tuottamuksellisuutta (HE 44/2003 vp, s. 44). Syrjinnän kiellon rikkominen edellyttäisi kuitenkin sitä, että eri asemaan asettaminen on tapahtunut tietoisien päätöksen tai toimenpiteen johdosta, olipa kyseessä aktiivinen toimi tai laiminlyöntiin perustuva ratkaisu (HE 44/2003 vp, s. 49).

Yhdenvertaisuuslain 6 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan syrjinnällä tarkoitettaisiin myös ohjetta tai käskyä syrjiä. Ohje tai käsky voisi olla esimerkiksi syrjintään liittyvä opastus, toimintaohje tai velvoite. Edellytyksenä häirinnän tunnusmerkistön täyttymiselle olisi se, että ohjeen tai käskyn antajalla on toimivalta ohjeen tai käskyn antamiseen tai sellainen asema ohjeen tai käskyn saajaan nähden, että siihen liittyy mahdollisuus ohjeen tai käskyn antamiseen (HE 44/2003 vp, s.43).

Syrjintälautakunta on 2.9.2013 antamassaan lausunnossa (Dnro. 2013/926, liite) katsonut asunto-osakeyhtiön sisäisen päätöksenteon rajautuvan direktiivin ja yhdenvertaisuuslain soveltamisalan ulkopuolelle, joten asunto-osakeyhtiön sisäiseen päätöksentekoon sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

Syrjintälautakunnan saamasta selvityksestä ilmenee, että vastaajan menettely oli perustunut taloyhtiön hallituksen jäsenten ja isännöitsijän kielteiseen suhtautumiseen vastaajan asunnon vuokraamiseen romanitaustaiselle henkilölle. Mitään muodollista päätöstä taloyhtiön hallitus ei asiassa ollut tehnyt. Asiakirjoista ei ilmene, että vastaajan menettely olisi perustunut sellaiseen ohjeeseen, joka olisi häntä velvoittanut tai jonka olisi antanut taho, jolla olisi ollut toimivalta antaa sanotunlainen ohje. A on asunnon vuokralle tarjoajana vastuussa toimistaan asiassa.

Vastaaja on vedonnut siihen, ettei B ollut itse pyrkinyt hälventämään hänen romanitaustastaan johtuneita taloyhtiön ennakkoluuloja. Tällaisen erityisen menettelyn edellyttäminen romaneilta vuokrasopimuksen solmimiseksi merkitsisi yhdenvertaisuuslaissa tarkoitettua etniseen alkuperään perustuvaa syrjintää. Vastaaja ei siis ollut voinut edellyttää sitä B:ltä.

Hakijan toimittamasta sähköpostikirjeenvaihdosta ilmenee, että syy B:n sulkemiseen mahdollisten vuokralaisten joukosta pois, oli hänen romanitaustansa, joka oli saanut taloyhtiön suhtautumaan kielteisesti asunnon vuokraamiseen hänelle. Perusteluna oli ollut asuntojen myynnin vaikeutuminen ja asuntojen arvon lasku. Taloyhtiön isännöitsijä oli arvellut puhelinkeskustelun perusteella, että vaikeuksia asumisessa ei tulisi tämän perheen kohdalla. Isännöitsijä oli päätenyt asiassa taloyhtiön hallituksen kannalle, koska oli ajatellut asiaa myös taloyhtiön osakkaana.

Vastaja oli viitannut asunnon vuokrausta koskeneessa 18.9.2012 sähköpostitse lähettämässään kielteisessä vastauksessa B:lle nimenomaan ja ainoastaan taloyhtiön isännöitsijän ilmoittamaan perusteeseen, ettei asuntoa tule vuokrata romaneille.

Näin ollen syrjintälautakunta katsoo vastaajan kieltäytyneen vuokraamasta yleisölle vuokralle tarjolla ollutta sijoitusasuntoa B:lle hänen romanitaustastaan johtuen, joten kyse on ollut yhdenvertaisuuslain 6 §:ssä kielletystä välittömästä syrjinnästä.

## **Syrjintälautakunnan päätös**

Syrjintälautakunta hyväksyy esittelijän esityksen perusteluineen.

## **Lainkohdat**

Yhdenvertaisuuslaki 2 § 2 momentti 4 kohta, 6 §, 11 § 2 momentti, 13 § 1 momentti, 17 §, 18 § 1 momentti

Laki vähemmistövaltuutetusta ja syrjintälautakunnasta 7 c §, 7 i §, 7 j § 1 momentti

Perustuslaki 6 § 2 momentti, 22 §

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakuohjaus liitteenä.