

LIKESTILLINGS- OG DISKRIMINERINGSNEMNDA

Postboks 8049 Dep

0031 Oslo

Tlf. 95 19 68 00/01

mail: post@diskrimineringsnemnda.no

hjemmeside: www.diskrimineringsnemnda.no

Sak nr. 22/2007

Sakens parter:

A (private selgere)

B

Vedtak av 24. januar 2008

Likestillings- og diskrimineringsnemndas sammensetning:

Aslak Syse, leder

Else Leona McClimans, nestleder

Selma Ilyas

Hege Skjeie

Torkjel Nesheim

Saken gjelder

Spørsmål om budgivers etnisitet var grunnen til at selger ikke aksepterte bud ved salg av boligeiendom. Spørsmål om direkte forskjellsbehandling etter diskrimineringsloven § 4.

Sakens faktiske forhold

En enebolig på Fjellhamar ble lagt ut for salg i september 2006. Selgere var A.

I salgsprospekt utarbeidet av Notar eiendomsmeglere, ble det gitt en prisantydning på kr. 2.850.000,-. Prisantydningen var den samme som eiendommens verditakst. Prospektet opplyste at boligen lå i et etablert og rolig område med hovedsakelig eneboliger.

B bestemte seg for å kjøpe boligen. Budrunden ble avsluttet 18. september og B stod igjen med det høyeste budet på kr. 3.320.000,-. Selgerne valgte likevel å selge til C som hadde gitt et bud som var kr. 10.000,- lavere enn Bs tilbud.

Boligen ble således solgt for kr. 3.310.000,-.

Saken har vært omtalt i Dagsavisen, jf. artikkel publisert 25. september 2006.

B har etnisk bakgrunn fra Iran.

Behandlingen hos Likestillings- og diskrimineringsombudet og videre saksgang

B henvendte seg til Likestillings- og diskrimineringsombudet ved brev av 4. oktober 2006. De ba Ombudet vurdere om de var blitt utsatt for ulovlig diskriminering i forbindelse med hussalget.

Ombudet ga uttalelse i saken 7. mai 2007. Ombudet fant at selgerne hadde handlet i strid med diskrimineringsloven § 4. Ombudet la til grunn at det var Bs etnisitet som var grunnen til at selgerne aksepterte et bud som var lavere enn Bs bud.

Ombudet vurderte forholdene slik at bevisbyrden hadde gått over på selger etter diskrimineringsloven § 10. Ombudet viste i denne sammenheng til at selger hadde valgt det nest høyeste budet og at personer med annen etnisk bakgrunn enn norsk hadde gitt det høyeste budet. Det ble videre vist til en påstand om at boligen lå i et område hovedsaklig bebodd av personer med norsk etnisk bakgrunn og at døtrene til klager hadde fått opplyst at beboerne i området ikke ønsket at innvandrere bosatte seg i området.

Etter Ombudets oppfatning hadde selgerne ikke klart å oppfylle sin bevisbyrde.

Ved brev av 21. desember 2006 fra advokatfullmektig Birgitte Røsgaard klaget A på Ombudets uttalelse.

Klagen ble forelagt B som uttalte seg ved advokat Nicolai Bjønness.

Ombudet vurderte omgjøring på bakgrunn av klagen, men fastholdt sin uttalelse i saken.

Ombudet oversendte saken til behandling i Likestillings- og diskrimineringsnemnda ved brev av 22. november 2007.

Saken ble behandlet i Nemndas møte 24. januar 2008 i Oslo. I behandlingen av saken deltok Nemndas medlemmer Aslak Syse (leder), Else Leona McClimans (nestleder), Hege Skjeie, Selma Ilyas og Torkjel Nesheim.

A møtte under Nemndas forhandlinger sammen med advokat Birgitte Røsgaard. B møtte sammen med advokat Nicolai Bjønnes. Daglig leder Andreas Alvenes fra Notar eiendomsmeglere forklarte seg på telefon. Fra Likestillings- og diskrimineringsombudet møtte Åsulv Solstad. Nemndas sekretariat var representert ved Geir Helgeland.

Partenes argumenter

A avviser at de la vekt på budgiverens etniske bakgrunn da de bestemte hvem som skulle få kjøpe huset.

Kjøperne var foreldrene til en arbeidskollega av A (en av selgerne). Kjøperne skulle flytte fra Finnmark til Lørenskog. Selgerne syntes det var hyggelig å hjelpe dem med å skaffe bolig i nærheten av sine døtre.

Kjøperne hadde ikke selv anledning til å komme på visning, på grunn av kort tidsfrist. Selgerne hadde imidlertid en samtale med kjøpernes datter, som var i boligen forut for visningene og tok bilder. En fetter av kjøperne møtte på selve visningene. Utenom en kort telefonsamtale, var det ingen direkte kontakt mellom kjøperne og A forut for kjøpet.

I tillegg til kjøperne hadde selgerne god dialog med et annet par som var interessert i boligen. Dette andre paret hadde annen etnisk bakgrunn enn norsk.

Selgerne visste ikke hvem som hadde lagt inn det høyeste budet da de bestemte seg for hvem de skulle selge til. Selgerne visste således heller ikke at budgiveren som gikk høyest hadde annen etnisk bakgrunn enn norsk.

Selgerne var fornøyd med prisen, som var langt over prisantydningen. En av selgerne hadde 14 dager før solgt barndomshjemmet sitt, og der også fått en god pris. Dette hadde satt selgerne i stand til å kjøpe et nytt hus i Hedmark, dit de skulle flytte. Det var derfor uproblematisk for selgerne å akseptere et lavere bud.

Selgerne er ikke enige i at Fjellhamar er et område der det nesten bare bor personer med norsk etnisk bakgrunn.

A (en av selgerne) mener hun er sitert feil når Dagsavisen skriver at hun "ikke ønsket trøbbel".

Selgerne har selv svigerdatter med annen etnisk bakgrunn enn norsk.

B mener at selgers valg av et lavere bud skyldes Bs etniske bakgrunn fra Iran.

B mener det er usannsynlig at selgerne ikke kjente navnet på den som ga det høyeste budet. Det er fast praksis blant meglere å holde selger løpende orientert om innkommende bud og navn på budgivere. Særlig gjelder dette de som konkurrerer om høyeste bud til slutt. B viser også til at de var på visning og at selgerne derfor burde kjenne dem.

Videre påpeker B at As omgangskrets ikke er avgjørende for om selgerne i dette konkrete tilfellet har forskjellsbehandlet på grunn av etnisitet.

Megleren informerte B om at de hadde høyeste budet og at de dermed fikk kjøpe huset. Ti minutter senere ringte megler tilbake og sa at B ikke fikk kjøpe likevel, selger ville heller selge til den budgiveren som hadde lagt inn det nest høyeste budet.

B hevder at megleren svarte at selgeren ikke ønsket noe "trøbbel", da B spurte hvorfor de ikke fikk kjøpt boligen. Megleren nektet å si hva han mente med "trøbbel".

B viser også til at det nesten bare bor etnisk norske på Fjellhamar. Døtrene hans har fortalt at foreldrene til deres venninner sier de ikke vil ha innvandrere i nabostrøket.

Nemndas vurderinger

Saken gjelder en privatpersons beslutning om å unnlate å selge en bolig til en person med annen etnisk bakgrunn enn norsk. Nemnda har etter diskrimineringsombudsloven § 7 kompetanse til å fatte bindende vedtak om at det foreligger brudd på diskrimineringsloven eller ikke.

Diskrimineringsloven gjelder for alle samfunnsområder med unntak av familieliv og *personlige forhold*, jf. diskrimineringsloven § 3. Loven gjelder i utgangspunktet overalt hvor diskriminering på grunn av etnisitet mv. kan tenkes å finne sted.

Nemnda legger til grunn at unntaket for familieliv og personlige forhold ikke kommer til anvendelse i denne saken. Nemnda viser i hovedsak til vurdering av tilsvarende saksforhold i sak 7/2007.

Diskrimineringsloven § 4 forbyr forskjellsbehandling på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn (etnisitet mv.).

Det stilles ikke noe krav om diskriminerende hensikt for å bli rammet av lovens forbud, det er tilstrekkelig at det oppstår en diskriminerende virkning, og at denne skyldes etnisitet mv. Diskrimineringsforbudet omfatter også unnlatelser.

Spørsmålet er om det var Bs etnisitet som var årsaken til at selger nektet å godta deres bud, selv om dette var det høyeste budet.

Det følger av diskrimineringsloven § 10 at bevisbyrden går over på selger hvis det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at de la vekt på Bs etnisitet som et negativt moment da de besluttet å ikke gi dem tilslaget på boligen.

Det må gjøres en konkret vurdering av om Bs påstand støttes av hendelsesforløpet og sakens ytre omstendigheter, jf. Ot.prp. nr. 33 (2004-2005) s. 130 og Likestillings- og diskrimineringsnemndas sak 26/2006.

Nemnda viser til at de særlige bevisbyrdereglene i diskrimineringslovgivningen skal bidra til en effektiv håndheving av diskrimineringsforbudene, jf. blant annet Ot. prp. nr. 33 (2004-2005) s. 129.

Det er uvanlig at den som gir det høyeste budet i en offentlig budrunde ikke får kjøpt boligen. Når den budgiveren som har det høyeste budet også har etnisk bakgrunn fra Iran kan dette gi en berettiget mistanke om etnisk diskriminering. Selv om dette ikke i seg selv er nok til å snu bevisbyrden, etablerer dette en ramme rundt saken som gjør at det ikke kreves mye mer før bevisbyrden går over på selger, jf. lovens krav *grunn til å tro*.

B ble fortalt av megler at de hadde det høyeste budet, og at boligen dermed var deres. Han har videre forklart at megleren ringte tilbake 10 minutter senere og meddelte at de ikke fikk kjøpe boligen likevel. Dette hendelsesforløpet underbygges også av de framlagte budskjemaene i saken. I samtalen skal megler i følge B ha begrunnet avslaget med at selger ikke ønsket noe "trøbbel". Megleren ønsket ikke å utdype overfor B hva selgerne mente med dette. Nemnda finner det påfallende at megler under saksforberedelsen ikke har villet utdype utsagnet om "trøbbel" overfor B eller Ombudet, eller klart har tilbakevist dette. I stedet er det vist til meglerens taushetsplikt, at selger har rett til å selge til den selger måtte ønske og til selgers erklæring 18. september 2006. Heller ikke selger kommenterte, eller tilbakeviste, utsagnet om "trøbbel" i erklæringen 18. september 2006, som var et svar på Bs henvendelse til megleren hvor det ble bedt om en nærmere begrunnelse for hvorfor de ikke fikk kjøpe boligen. Under saksforberedelsen for Ombudet og Nemnda har selgerne vist til at de har blitt feilsitert når det er gjengitt at de "ikke ønsket trøbbel".

B har gjennom hele prosessen forklart seg samsvarende om hendelsesforløpet. Både selger og megler har tilbakevist Bs forklaring under nemndsmøtet.

Nemnda finner etter en samlet vurdering at det foreligger omstendigheter som gir grunn til å tro at selger la vekt på Bs etnisitet da de besluttet å ikke gi dem tilslaget på boligen.

Selger må dermed sannsynliggjøre at det var andre grunner enn Bs etnisitet som var årsaken til at de ikke ville gi dem tilslaget på boligen.

Nemndas flertall, medlemmene McClimans, Ilyas, Skjeie og Nesheim, har kommet til at selger ikke har oppfylt sin bevisbyrde.

Forklaringene fra selger og megler framstår samlet sett som lite konsistente. Selgers forklaring har også endret seg underveis i saken. I erklæring av 18. september 2006 skrev selger at de fikk god kontakt med kjøper. Det ble på dette stadiet ikke opplyst noe om at kjøper var foreldrene til en arbeidskollega som selger ønsket å hjelpe. Senere har selger gjennom sin advokat presisert at de ikke hadde noen direkte kontakt med kjøperne før kjøpet, kun gjennom datteren og fetteren. I Nemndas møte presiserte selgerne at den eneste kontakten de hadde med kjøperne før salget var en kort telefonsamtale.

Selger har heller ikke underveis i kjøpsprosessen meddelt megleren noe ønske om å selge til bestemte personer. Megleren hadde således et ordinært megleroppdrag med offentlig

annonsering, åpne visninger og åpen budrunde. Selger informerte heller ikke megler eller B om at kjøper var foreldrene til en kollega, heller ikke i sin skriftlige forklaring av 18. september 2006. Denne informasjonen ble først gitt muntlig ovenfor Ombudet 4. desember samme år.

Flertallet finner det også lite sannsynlig at megler ikke har meddelt selger Bs navn underveis i budrunden eller iallfall når det ble klart at B hadde det høyeste budet. På generelt grunnlag må antas at både selger og megler har en felles interesse i å få formidlet alle relevante opplysninger når budrunden er avsluttet, herunder størrelsen på budet, eventuelle forbehold, finansiering og navn på budgiver med høyeste bud. Det er ingen holdepunkter i saken som tyder på at dette var annerledes ved dette boligsalget. Selger har videre bl.a. forklart at de spurte megler om C (kjøperne) hadde høyeste bud da budrunden var avsluttet. Flertallet finner det lite trolig at selger iallfall i denne fasen, før B fikk kontrabeskjed fra selger om at han likevel ikke fikk kjøpe boligen, også fikk opplyst Bs navn. I den sammenheng nevnes at det er vanskelig å feste lit til selgers forklaring i Nemndas møte om at de ikke fikk vite navnet på den som hadde det høyeste budet før i forbindelse med et oppslag i Dagsavisen noen dager etter budrunden. Det vises blant annet til at den skriftlige erklæringen 18. september 2006 er sendt direkte fra selger til B, og at erklæringen ble skrevet fordi B etter telefonsamtalene hadde bedt megler om en skriftlig begrunnelse. Det var B som i vedlegg til sitt brev av 4. oktober 2006 sendte selgers erklæring inn til Ombudet. Artikkelen i Dagsavisen ble publisert 25. september.

At selger bare var interessert i hvordan C lå an i budrunden, slik selger og megler har forklart under nemndsmøtet, har også formodningen mot seg fordi selgerne under saksforberedelsen har opplyst at de i tillegg til C også "hadde en veldig fin dialog" med et annet par som var interessert i boligen. Dette paret hadde også vært med på budrunden da selgers barndomshjem på nabotomta ble solgt kort tid før. Det er sannsynlig at selger via megler også holdt seg orientert om hvordan dette paret lå an i budrunden.

Slik saken er opplyst, finner flertallet ikke sannsynliggjort at selgers ønske om å hjelpe en kollegas foreldre med å flytte nærmere sin datter var avgjørende for valget av kjøper. Forklaringen samsvarer ikke med selgerne erklæring 18. september 2006 til B, hvor det bl.a. ble vist til at "vi følte fikk god kontakt med disse budgiverne under visning og at de tok seg god tid til å befare eiendommen" og at det "var så hyggelig at akkurat disse budgiverne fikk tilslaget". Forklaringen er heller ikke på annen måte tilstrekkelig sannsynliggjort, heller ikke gjennom forklaringen fra megler. De ulike forklaringene gitt på ulike stadier i prosessen spriker på en slik måte at det framstår som mest sannsynlig at etnisitet har vært vektlagt i forbindelse med salget av boligen. Flertallet kan etter dette ikke se at selger har oppfylt sin bevisbyrde.

Flertallet mener derfor at selger handlet i strid med diskrimineringsloven § 4 ved ikke å akseptere det høyeste budet fra B.

Nemndas mindretall, medlemmet Aslak Syse, har vurdert det slik at selger har klart å sannsynliggjøre at salget til C var basert på et annet grunnlag enn at høyeste bud ble gitt av en person fra Iran. Etnisitet var derfor ikke grunnen til at B som hadde gitt det høyeste budet, ikke fikk kjøpt boligen. Da mindretallets syn ikke vil ha betydning for resultatet, lages ikke en egen konklusjon.

Nemndas vedtak er avgitt under dissens (4-1)

Vedtaket er et endelig forvaltningsvedtak som ikke kan overprøves gjennom forvaltningsklage. Etter lov om Likestillings- og diskrimineringsombudet og Likestillings- og diskrimineringsnemnda (diskrimineringsombudsloven) § 12 om overprøving av Nemndas vedtak, kan vedtaket bringes inn for domstolene til full prøving av saken. Søksmål til overprøving av Nemndas vedtak må reises innen tre måneder etter at underretning om vedtaket er mottatt. Søksmål om gyldigheten av Nemndas vedtak rettes mot staten ved Nemnda.

SAK 22/2007

Likestillings- og diskrimineringsnemnda har fattet slikt vedtak:

B ble forskjellsbehandlet i strid med diskrimineringsloven § 4 da selger ikke aksepterte høyeste bud på boligen.

Oslo, 24. januar 2008

Aslak Syse
leder

Else Leona McClimans
nestleder

Selma Ilyas

Torkjel Nesheim

Hege Skjeie