



DISKRIMINERINGSNEMNDA

Offentlig versjon

Sak 20/325

A v/JURK

mot

B AS

Vedtak av 15.02.2021 fra Diskrimineringsnemnda, sammensatt av følgende medlemmer:

**Anniken Mellegaard Douglass (nemndleder)
Jens Kristian Johansen
May-Britt Erstad**

Saken gjelder spørsmål om en utleier har handlet i strid med forbudet mot diskriminering på grunn av funksjonsnedsettelse, ved å ta ekstra betalt for bruk av heis ved utleie av en leilighet til en person som bruker rullestol.

Sakens bakgrunn

A leide en leilighet i andre etasje i en tomannsbolig i [adresse] fra mars 2018 til november 2019. Utleier var B AS.

Husleien var på kroner 9 500 uten heis og kroner 10 500 kroner med heis.

A har en funksjonsnedsettelse som gjør at hun er avhengig av rullestol.

A klaget forholdet inn for Diskrimineringsnemnda 3. oktober 2020.

Saken ble behandlet i nemndas digitale møte 19. januar 2021. I behandlingen deltok Anniken Mellegaard Douglass, Jens Kristian Johansen og May-Britt Erstad. Sekretariatet var representert ved Kristine F. Sandven og Laila P. Kaland.

Partenes anførsler

A har i hovedsak anført:

A har blitt diskriminert på grunn av sin funksjonsnedsettelse.

A var avhengig av å bruke heis for å komme opp til leiligheten sin i andre etasje. Dersom hun hadde kunnet bruke trappen, ville husleien blitt på 9500 kroner fordi hun da ikke hadde trengt å betale 1000 kroner ekstra for heisen.

Avtaleklausulen fremsto som nøytral siden alle leietakere som ønsket å benytte seg av heisen måtte betale. Samtidig stilte A dårligere enn andre, fordi hun på grunn av sin funksjonsnedsettelse var avhengig av heis og derfor fikk ekstrautgifter. Å måtte betale ekstra for bruk av heisen er indirekte diskriminering på grunn av funksjonsnedsettelse.

Loven stiller ikke krav om at noen må ha blitt stilt dårligere, det er nok at en betingelse er egnet til å stille noen dårligere på grunn av funksjonsnedsettelse. Det har dermed ikke betydning at det bare var en aktuell bruker av heisen.

Argumentet om at A kunne valgt leiligheten i første etasje er ikke relevant for spørsmålet om ekstra kostnader for leie av andre etasje. A ville uansett blitt stilt dårligere om hun måtte ta til takke med en mindre attraktiv bolig. A foretrakk leiligheten i andre etasje fordi den hadde veranda og en liten gang som egnet seg til å ha rullestolen i.

Vilkårene for lovlig forskjellsbehandling er ikke oppfylt. Økonomiske hensyn og ekstra kostnader for heis, er ikke saklige hensyn siden utleier ikke hadde rett til å kreve tilleggsytelser utover hva husleieloven åpner for.

Dersom nemnda kommer til at forskjellsbehandlingen var saklig og nødvendig, var det uansett uforholdsmessig inngripende overfor A å kreve ekstra betalt for heisen siden dette innebar store kostnader for henne.

A har satt frem krav om kroner 20 000 i erstatning, pluss forsinkelsesrenter.

B AS har i hovedsak anført:

B har ikke diskriminert A på grunn av funksjonsnedsettelse.

Etter at bygget i [adresse] var klart for utleie, annonserte B etter leietakere på Finn.no. Leiligheten i første etasje ble annonsert som tilrettelagt for bevegelseshemmede med en husleie på 9900 kroner måneden.

Heis ble ikke nevnt i annonsen på Finn. Det var bevisst siden husleieprisene i X er lave, og B var avhengig av å få ned kostnadene for å kunne leie ut til riktig pris. Huset ble bygget med heis for å få husbankfinansiering, men B ønsket å leie ut med heisen frakoblet for å holde utgiftene nede. Siden bygget er en tomannsbolig, er det bare en aktuell bruker av heisen og det ville da ikke svare seg å drifte heisen.

Siden A hadde fulgt byggeprosessen visste A at det var heis i bygget. A ble forklart at heisen ikke var satt i drift, og at drift av heisen ville føre til ekstrakostnader til alarmavtale og kostnader til Norsk Heiskontroll.

A fikk i januar 2018 valget mellom å leie første eller andre etasje i tomannsboligen, men da med noe høyere leie i andre etasje. Leilighetene har samme utforming og begge har plass til rullestol. Leiligheten i andre etasje har veranda, mens leiligheten i første etasje har platting med utgang til hagen. Om noen ser på det ene eller det andre som mest attraktivt er avhengig av smak og behag.

I februar 2018 tok A kontakt på nytt, og fikk opplyst at begge leilighetene var ledige. A prutet da ned prisen til 9600 kroner for første etasje, og 10600 kroner for andre etasje. Prisen for andre etasje ble ytterligere senket til 10500 kroner. A var fullt klar over alle leiekostnadene da hun inngikk avtalen, og hun kunne selv velge om hun ville ha leiligheten i andre etasje med ekstra kostnader eller leiligheten i første etasje uten slike kostnader.

B står fritt til å fastsette husleie for sine eiendommer. Til slutt er det markedet som bestemmer. At B avtalte høyere leie for et annet produkt (leilighet med heis vs. leilighet uten heis) er ikke det samme som å kreve tilleggssytelser dekket av leietaker.

B motsetter seg erstatningskravet.

Nemndas vurdering

Nemnda skal ta stilling til om kravet om betaling av heiskostnader i tillegg til husleien er diskriminering av A på grunn av funksjonsnedsettelse. Likestillings- og diskrimineringsloven § 6 forbyr diskriminering på grunn av funksjonsnedsettelse.

Med diskriminering menes direkte eller indirekte forskjellsbehandling som ikke er lovlig etter unntaksbestemmelsene i §§ 9 og 10 eller bestemmelsen om positiv særbehandling i § 11. Indirekte forskjellsbehandling er enhver tilsynelatende nøytral bestemmelse, betingelse, praksis, handling eller unnlattelse som vil stille personer dårligere enn andre, på grunn av funksjonsnedsettelse, jf. § 8.

Det er ikke tvilsomt at A har en funksjonsnedsettelse i lovens forstand.

Nemnda vurderer først om A ble indirekte forskjellsbehandlet ved at hun måtte betale et tillegg til husleien for å bruke heisen. Nemnda legger til grunn at A er avhengig av heis på grunn av sin funksjonsnedsettelse, og at funksjonsfriske ikke har tilsvarende behov for heis som henne. Dette medførte at A fikk en høyere betalingsbelastning på grunn av hennes funksjonsnedsettelse. På denne bakgrunn mener nemnda at betalingen for heis innebar en indirekte forskjellsbehandling av A.

Nemnda vurderer så om unntaksbestemmelsen i likestillings- og diskrimineringsloven § 9 kommer til anvendelse i denne saken, slik at forskjellsbehandlingen likevel er lovlig. Spørsmålet for nemnda er om forskjellsbehandlingen har et saklig formål, er nødvendig for å oppnå formålet, og ikke er uforholdsmessig inngripende overfor A. Alle de tre vilkårene må være oppfylt for at forskjellsbehandlingen skal være lovlig.

Det er nemndas vurdering at B som et alternativ for å få dekket inn de økte kostnadene til heisen kunne bakt inn kostnadene i husleien for alle som ønsket å leie andre etasje. Det gjelder selv om utleier opplevde betalingsviljen i leiemarkedet som dårlig. Nemnda mener at det ikke er et saklig formål å legge alle ekstrakostnadene med heisen til de leietakerne som er avhengig av heis på grunn av sin funksjonsnedsettelse. Selv om A kunne valgt å leie leiligheten i første etasje, og dermed kunne ha sluppet unna de ekstra utgiftene, finner ikke nemnda at det får betydning for vurderingen. Selv om det finnes alternativer, skal ikke en person med funksjonsnedsettelse måtte ta til takke med det som for den personen oppleves som et dårligere alternativ.

Det foreligger etter dette ikke lovlig forskjellsbehandling etter unntaksbestemmelsen i § 9 og følgelig har B indirekte diskriminert A.

Erstatning

Nemndas myndighet til å tilkjenne erstatning følger av diskrimineringsombudsloven § 12 annet ledd. Nemnda kan enstemmig treffe vedtak om erstatning dersom den innklagede ikke har noen innsigelser mot erstatningskravet, eller nemnda finner grunn til å sette innklagedes innsigelser til side som åpenbart uholdbare. Eksempler på uholdbare innsigelser er der innklagede ikke vil betale erstatning på grunn av manglende betalingssevne eller betalingsvilje, jf. Prop.80 L (2016-2017) side 95.

B avviser kravet om erstatning, fordi de mener at A ikke er diskriminert.

Når nemnda har kommet til at diskriminering har funnet sted, er Bs standpunkt til erstatningskravet i realiteten et uttrykk for manglende betalingsvilje, som nevnt i forarbeidene. Nemnda finner på denne bakgrunn at Bs innsigelse kan settes til side som åpenbart uholdbar.

Erstatningen skal ifølge likestillings- og diskrimineringsloven § 38 tredje ledd dekke As økonomiske tap som følge av den ulovlige behandlingen. A må sannsynliggjøre det økonomiske tapet og årsakssammenhengen mellom diskrimineringen og tapet.

Nemnda er kommet til at vilkårene for erstatning i likestillings- og diskrimineringsloven § 38 tredje ledd er oppfylt.

Partene er enige om at forskjellen i husleie med og uten heiskostnader er 1000 kroner per måned. Å leide leiligheten i 20 måneder slik at hennes merkostnader utgjør 20 000 kroner. Det er videre nødvendig årsakssammenheng mellom den diskriminerende handlingen og det økonomiske tapet. Nemnda fastsetter etter dette erstatningsbeløpet til 20 000 kroner.

Nemndas vedtak er enstemmig.

20/325

Diskrimineringsnemnda har fattet følgende vedtak:

B AS har diskriminert A på grunn av funksjonsnedsettelse.

B AS betaler 20 000 (tyve tusen) kroner i erstatning til A, innen 2 (to) uker fra forkynnelsen av dette vedtaket.

Dersom betaling ikke skjer innen fastsatt frist påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven inntil betaling skjer.

Anniken Mellegaard Douglass
nemndleder

May-Britt Erstad

Jens Kristian Johansen

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signaturer.