



Likestillings- og  
diskrimineringsombudet

**Dok. ref.**  
06/1340-23/LDO-312//RLI

**Dato:**  
22.05.2007

## **WEB VERSJON AV UTTALELSE I SAK NR,06/1340**

### **Likestillings- og diskrimineringsombudets uttalelse**

Likestillings- og diskrimineringsombudet viser til klage fra A av 04.10.06.

I klagen gjøres det gjeldende at klager har vært utsatt for ulovlig diskriminering i forbindelse med et boligsalg. Ved salg av en eiendom på D hadde klagerne høyeste bud, men fikk likevel ikke tilslaget på boligen. De mener at årsaken til dette er at de er etnisk iranske, og at nabolaget på D nesten bare er etnisk norsk, og at de ikke vil ha innvandrere der.

Selgerne har gjort gjeldende at begrunnelsen for å selge til den som hadde nest høyest pris var at de var fornøyd med prisen som var oppnådd som var langt over det de hadde forventet. Dessuten hadde de fått svært god kontakt med den som hadde fått nest høyeste bud og ville gjerne hjelpe disse slik at de kom nærmere datteren sin som bodde i nærheten.

Likestillings- og diskrimineringsombudet har vurdert saken og har kommet til at selger her har overtrådt forbudet mot diskriminering i diskrimineringsloven § 4.

Likestillings- og diskrimineringsombudets uttalelse kan påklages til Likestillings- og diskrimineringsnemnda. Klagefristen er tre uker fra mottak av dette brevet, se vedlagt orientering.

## **BEGRUNNELSEN FOR OMBUDETS UTTALELSE**

### **Sakens bakgrunn**

Likestillings- og diskrimineringsombudets presentasjon av saken bygger på partenes skriftlige redegjørelse.

A henvendte seg hit i september 2006 fordi han ikke hadde fått tilslaget på et hus beliggende i E vei, til tross for at de hadde høyeste bud. A var på visning den 16.09.06 og budrunden ble avsluttet den 18.09.06. Huset ble solgt til etnisk norske kjøpere som hadde lagt inn bud som var kr. 10.000.- lavere enn det A hadde lagt inn.

Familien A hevder at selgers beslutning om ikke å selge til de som hadde høyeste bud var motivert i As etniske bakgrunn fra Iran. A gjør gjeldende at han på spørsmål til megler om hvorfor de ikke fikk tilslaget på huset, fikk til svar at selgeren ikke ønsket "trøbbel". Megler ville ikke utdype hva han mente med dette utsagnet. A gjør i intervju med Dagsavisen gjeldende at han er sikker på at det er hans iranske bakgrunn som gjør at selgeren valgte nest høyeste bud:

*"På D bor det nesten bare etnisk norske. Døtrene mine forteller at foreldrene til deres norske venninner sier de ikke vil ha innvandrere i nabostrøket, sier han".*

Selger gjør gjeldende at etnisitet ikke hadde noen betydning for at de valgte å selge til de som hadde neste høyeste bud.

De hevder at det oppsto god kontakt med kjøperne på visningen og at disse tok seg god tid til å befare eiendommen. Prisen kom opp på et høyere nivå enn forventet og selgerne var derfor villige til å selge til 10.000 kroner under høyeste bud. Det har også vært et poeng for selgerne at kjøperne ved å kunne kjøpe huset på D kom nærmere sin datter. Selgerne bor selv i lang avstand fra sine barn og svigerbarn, og synets det var hyggelig å kunne hjelpe til slik at disse foreldrene kunne komme nærmere sin datter.

C (megler) har også blitt kontaktet i sakens anledning. De bestrider å skulle ha uttalt at selger ikke ønsket "trøbbel". Videre gjøres det gjeldende at selger står fritt til å selge til hvem de måtte ønske, og at de ikke er forpliktet til å selge til den som har høyeste bud.

I det nevnte oppslag i Dagsavisen uttaler formannen i Norges Eiendomsmeglerforbund, Øyvind Tandberg at det er "uvanlig at ikke boligen går til den budgiveren som vinner budrunden". Og han fortsetter:

*"Hensikten med en budrunde er at den som byr mest skal få boligen, men for noen selgere er det andre forhold som teller mer enn penger..."*

## **Diskrimingsloven**

Diskrimineringsloven § 4 oppstiller et forbud mot direkte og indirekte diskriminering på grunn av etnisitet. Med diskriminering mot etnisitet menes at en person med en bestemt etnisk bakgrunn behandles dårligere enn en person med annen etnisk bakgrunn. Det typiske tilfellet er der hvor en person med utenlandsk etnisk bakgrunn

– og gjerne med mørk hudfarge - behandles dårligere enn en person med norsk etnisk bakgrunn.

Dersom ombudet her kommer til at det her foreligger diskriminering, vil det være direkte diskriminering det eventuelt er tale om. Regelen i § 4 omfatter alle samfunnsområder, og vil derfor også kunne ramme en selger av bolig som gjør seg skyldig i diskriminering.

Forskjellsbehandling som er nødvendig for å oppnå et saklig formål og som ikke regnes som et uforholdsmessig inngrep overfor den som forskjellsbehandles regnes ikke som diskriminering etter loven.

Diskrimineringsloven § 10 fastsetter en særskilt regel om bevisbyrde. Bestemmelsen får anvendelse i de tilfeller hvor det er grunn til å tro at det har funnet sted diskriminering. Det er ikke krav om sannsynlighetsovervekt for å konstatere at det er "grunn til å tro". Det er nok at det foreligger opplysninger i saken som indikerer at diskriminering har funnet sted. Dersom det er grunn til å tro at diskriminering har funnet sted må den som påstås å ha diskriminert sannsynliggjøre at diskriminering ikke har funnet sted.

Der det konstateres at diskriminering har funnet sted vil den som er utsatt for det kunne kreve erstatning etter diskrimineringsloven § 14. For å få slik erstatning må man reise sak for de ordinære domstoler.

### **Likestillings- og diskrimineringsombudets vurdering**

Likestillings- og diskrimineringsombudet skal vurdere om det har skjedd diskriminering i strid med diskrimineringsloven ved salg av hus fra B, som følge av at de valgte å selge huset til en tredjemann og ikke til A som hadde det høyeste budet på eiendommen.

Innledningsvis skal det sies at denne saken har en del klare likhetspunkter med sak 06/1557 som ble avgjort av ombudet den 30.11.07. Noen av de vurderinger som er foretatt i den saken har også gyldighet i forhold til den foreliggende saken og blir lagt til grunn også i denne saken. Dette gjelder blant annet spørsmålet om saken gjelder personlige forhold – som er unntatt fra loven – hvilket ombudet i den andre saken fant ikke var tilfellet. Det legges også til grunn i denne saken at dette ikke dreier seg om personlige forhold.

Det første ombudet må vurdere er om bevisbyrden kan sies å ha gått over på selger etter diskrimineringsloven § 10. Det avgjørende her er – som nevnt over – om det er grunn til å tro at diskriminering har funnet sted.

Det forholdet som taler for at det er grunn til å tro at diskriminering har skjedd, er at selger ikke valgte å selge huset til den som hadde det høyeste budet, og at den som hadde det høyeste budet var mennesker med annen etnisk bakgrunn. Det er videre

påstått at D er et stor sett etnisk norsk området, og at døtrene til klager har fått opplyst at beboerne i området ikke ønsker at innvandrere bosetter seg i området.

På grunnlag av disse forholdene finner ombudet at bevisbyrden har gått over på selger etter likestillingsloven § 10. En legger da særlig vekt på at det her ikke ble solgt til den som hadde det høyeste budet, og at dette er uvanlig.

Spørsmålet blir da om selger har ført bevis for at diskriminering ikke har funnet sted. Selger må sannsynliggjøre at diskriminering ikke har funnet sted. Likestillings- og diskrimineringsombudet skal legge til grunn det resultat som en finner mest sannsynlig, men bestemmelsen innebærer at det er selger som har tvilsrisikoen. Dersom ombudet fortsatt er i tvil om hva som er riktig etter å ha mottatt selgers redegjørelse vil tvilsrisikoen medføre at det legges til grunn at diskriminering har funnet sted.

En har i denne sammenheng vurdert meglers rolle i saken. I utgangspunktet skal en megler være nøytral. Det er imidlertid selger som velger megler og megler er også den som skal sørge for en høyest mulig pris for selger. I denne sammenheng synes det riktig å si at megler er selgers representant. Det er først når man har funnet en kjøper i saken at megler opptrer nøytralt. Selgers og meglers opptreden må på denne bakgrunn sees i sammenheng.

Begge disse partenes forklaring er gjengitt over.

Likestillings- og diskrimineringsombudets vurdering er at både selger og megler har gitt en lite tillitsvekkende forklaring på hvorfor huset ble solgt til andre enn de som hadde det høyeste budet.

Særlig meglers opptreden bør kommenteres: Det har vært svært vanskelig å få svar på de spørsmål vi har stilt til megler. Først har megler forsøkt å unngå å forklare seg under henvisning til taushetsplikt. Da ombudet påpekte at C hadde forklaringsplikt til oss uten hensyn til taushetsplikt jf diskrimineringsombudsloven § 11, kom det et brev fra en advokat som ikke opplyste saken ytterligere, og som heller ikke besvarte våre spørsmål i særlig utstrekning.

En sitter derfor igjen med det bestemte inntrykk at verken selger eller C her er interessert i å fremkomme med alle sakens opplysninger. Dette indikerer at klager har rett når han hevder at det er hans iranske bakgrunn som er årsak til at han ikke fikk tilslaget på boligen.

Saken er imidlertid relativt dårlig opplyst. Meglers utsagn om at selger ville unngå "trøbbel" og påstandene om at det ikke var ønskelig med mennesker med annen etnisk bakgrunn i nabolaget, er ikke verifisert av andre enn klager. Imidlertid må en ta inn over seg at dette er holdninger som kan ha en ikke ubetydelig utbredelse i samfunnet, noe som gjør at det er sannsynlig at dette kan være riktig.

Opp mot dette må det vurderes om det er mer sannsynlig at selgers forklaring er den riktige. Når en skal vurdere dette er det to forhold som er avgjørende. For det første om den forklaring som er gitt er troverdig og i tillegg om det er sannsynlig at også andre forhold har medvirket til selgers beslutning om å selge til et etnisk norsk par.

En vurderer det slik at den forklaring som er gitt av selger er lite troverdig. I de forklaringer som er gitt til ombudet hevdes det at man fikk veldig god kontakt med de som til slutt kjøpte huset. Til tross for dette nevnes ikke deres navn en eneste gang, men de omtales i nøytrale vendinger. Dersom det hadde oppstått et personlig forhold mellom partene ville det vært naturlig med en annen beskrivelse av disse fra selgers side. Meglerens måte å forholde seg til saken medvirker til denne oppfatning. For ombudet fremstår det som relativt klart at dennes motvilje mot å gi forklaring må ha sin årsak i at det er forhold han ønsker å skjule.

Selv om selger fikk spesielt god kontakt med de som til slutt endte opp som kjøpere kan man likevel ikke se bort fra at det hadde betydning for selgers beslutning at høyeste bud kom fra etniske iranere.

Situasjonen taler for at dette har vært tilfellet. I noen tilfeller vil det være forståelig at man ikke vil selge til den som har høyeste bud. Man kan ha fått inntrykk av at det er tale om en kjøper som vil kunne bli brysom i ettertid med klager og påfølgende økonomiske krav. I denne saken foreligger ingen slike opplysninger, noe som forsterker inntrykket av at det er etnisitet som har vært avgjørende.

Likestillings- og diskrimineringsombudet finner etter dette at selger har brutt diskrimineringsloven § 4.

Med vennlig hilsen

Beate Gangås  
Likestillings- og diskrimineringsombud