

**Likelydende brev til
eiendomsmeglere og utbyggere
jf. adresseliste**

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato

Sak nr: 2004-2225

01.09.04

Saksbehandler

Snorre Pedersen

73 54 65 72

**ANGIVELSE AV BOKOSTNADER M.V. I MARKEDSFØRING AV BOLIGER –
MARKEDSFØRINGSLOVEN §§ 2 og 3**

Forbrukerombudet har behandlet en rekke saker som har omhandlet bruken av ufullstendige og villedende angivelser av bokostnader i markedsføringen av spesielt nye boliger. I flere av disse sakene er det også reist problemstilling omkring manglende opplysninger om fellesgjeld og fellesutgifter og dessuten ufullstendige opplysninger ved angivelse av lånekostnader.

Jeg har også registrert at disse forholdene ved flere anledninger har blitt omtalt i media den senere tiden, spesielt ved markedsføring av ungdomsboliger.

For at aktørene i bransjen skal kjenne til de kravene Forbrukerombudet har satt og for å sikre behovet for ensartethet med hensyn til opplysninger om bokostnader og lånekostnader i markedsføringen, finner jeg det derfor formålstjenlig å informere om dette både overfor utbyggere/entreprenører og eiendomsmeglere.

Bokostnader

Når det i markedsføringen gjøres oppstillinger av konkrete eksempler på bokostnader pr.mnd., må det klart opplyses dersom eksemplet kun gjelder første året. Like klart må det opplyses dersom bokostnadene vil stige etter utløpet av det første året og hvor lang tid det vil ta å nå de oppgitte maksimale månedskostnader (gjelder spesielt der beregningen er basert på lån med avdragsfrihet de første årene). Dersom en oppstilling bare innbefatter renteutgiftene ved lån, kan man ikke fremstille dette som ”bokostnader” pr. måned/år.

Jeg vil dessuten peke på at det vil være en viss fare for at forbrukeren blir villedet med hensyn til hva som ligger i begrepet ”netto” når det markedsføres netto bokostnad. Utgangspunktet må derfor være at det i all markedsføring av bokostnad blir gitt fullstendige opplysninger som omfatter både brutto og nettobeløp (kostnader før og etter skatt). Dette vil også gjøre det lettere for forbrukeren å sammenligne ulike tilbud i markedet.

Dersom oppgitt bokostnad forutsetter leieinntekter fra boligen, må dette komme klart frem av markedsføringen.

Lånekostnader

Dersom annonser eller prospekter innbefatter tilbud om direkte lån eller formidling av lån fra en finansieringsinstitusjon, må det gis fyldestgjørende opplysninger i samsvar med bestemmelsene i lov om finansieringsvirksomhet med forskrifter. Når det gis opplysninger om lånevilkår som angir rentesats eller andre tall som gjelder lånekostnadene, skal det bl.a. gis opplysning om effektiv rente, jf. forskrift om låneavtaler, § 5.

Når det i markedsføringen benyttes utsagn som ”netto månedlig lånekostnad”, vil forbrukerne etter min mening lett oppfatte disse utsagnene på samme måte som begrepet ”boughtgifter”. Kravene til tilleggsopplysninger vil dermed være de samme slik at det må gis opplysninger om månedlige kostnader de ulike årene ved avdragsfrie lån og at det er tatt inn avdrag og gebyrer i beregningen.

Utgangspunktet må også her være at det i all markedsføring av finansieringstilbud blir gitt fullstendige opplysninger som omfatter både brutto og nettobeløp (kostnader før og etter skatt). Også her vil dette gjøre det lettere for forbrukeren å sammenligne ulike tilbud i markedet.

Risiko for renteøkning

Med dagens lave rentenivå vil det være påregnelig med et økt rentenivå i fremtiden og dermed økte bokostnader. Spesielt unge boligkjøpere må forventes å ha begrenset erfaring med lånefinansiering av boliger og det vil derfor være viktig at den aktuelle målgruppen får god informasjon om dette forholdet og at det i markedsføringen av ungdomsboliger tas høyde for konsekvensene av renteoppgang. Etter mitt syn vil en utelatelse av slik informasjon i markedsføringen være i strid med markedsføringslovens § 3.

Fellesgjeld/fellesutgifter

Opplysninger om fellesgjeld og fellesutgifter er av så sentral betydning for potensielle kjøpere at det anses for å være villedende og utilstrekkelig veiledende, og av denne grunn i strid med mfl. §§ 2 og 3, å ikke oppgi dette i markedsføring av boliger.

* * * * *

Jeg vil avslutningsvis presisere at kravene jeg har redegjort for ovenfor omfatter markedsføring både i annonser og via prospekter/brosjyrer.

Jeg ber om at denne orienteringen blir gjort kjent for alle med markedsføringsansvar innen deres firma/deres organisasjon og forutsetter at dere innretter fremtidig markedsføring i tråd med mine merknader. Forbrukerombudet vil i tiden fremover følge opp temaet gjennom en kontrollaksjon.

Med vennlig hilsen

Bjørn Erik Thon
Forbrukerombud