

Likelydende brev iht. adresseliste

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato

Sak nr: 2004-0803

10.03.04

Saksbehandler

Snorre Pedersen

73 54 65 72

PRISANGIVELSER VED MARKEDSFØRING AV BOLIG

Forbrukerombudet har i den senere tid blitt kontaktet av flere forbrukere som har reagert på det som oppfattes som lokkepriser ved boligsalg. I henvendelsene til oss blir det opplyst at selger ikke har akseptert bud tilsvarende oppgitt pris på boligen og i noen tilfeller heller ikke akseptert bud som ligger godt over den oppgitte prisen. Forbrukerne har følt at megler bevisst har satt lav pris på boligen for å lokke potensielle kjøpere til visning og mener derfor å ha fått villedende og utilstrekkelig informasjon om pris.

Jeg er kjent med at BFD har oppnevnt et Boligtakstutvalg som i sitt mandat bl.a. skal vurdere begrepene som går på prisfastsettelse av bolig og har dessuten registrert at media ved flere anledninger har omtalt bransjens bruk av lokkepriser. Jeg er også kjent med at temaet er diskutert internt i bransjen og at bl. a. studenter ved Eiendomsmeglerstudiet ved NMH/BI har skrevet fagoppgave om dette temaet.

Forbrukerombudet er i ferd med å vurdere klager på lokkepriser mot Krogsveen AS og Postbanken Eiendomsmegling og er derfor interessert i kommentarer fra bransjen på hvordan priser skal oppgis ved markedsføring av bolig. Jeg vil eventuelt vurdere å forelegge disse sakene for Markedsrådet.

Generelle krav til prisinformasjon

Forbrukerombudet og Markedsrådet har langvarig praksis for at opplysninger om pris skal være klare, entydige og så fullstendige som mulig, jf. Forbrukerombudets "Orientering om praksis – Prisopplysninger – markedsføringsloven" som finnes på <http://forbrukerombudet.no/assets/871/prisori-99.pdf>

Jeg legger til grunn at disse kravene også har gyldighet ved prisangivelser for bolig og dette innebærer at blant annet forbrukeren må få klare opplysninger om:

- Hva slags pris det er tale om
 - jf. avsnitt senere om forskjellige prisbegreper
- Fullstendig pris
 - som etter min vurdering innebærer at eventuell takst må oppgis når det gis annen prisinformasjon

- Eventuelle forbehold og begrensninger med hensyn til oppgitt pris
- for eksempel at selger tar forbehold mot å akseptere bud til oppgitt pris

Forskjellige prisbegreper

Etter mitt syn kan noe av lokkeprisproblematikken ha sitt utspring i de ulike begrepene som bransjen benytter for å beskrive prisfastsettelsen på bolig og at de for mange forbrukere har et uklart meningsinnhold. Disse kan grovt sett deles inn i tre hovedtyper:

1. Pris fra takstmann: takst
2. Pris fra megler: meglers prisvurdering, verdivurdering
3. Pris fra selger: prisantydning, prisidé osv.

Pris fra takstmann vil være en objektiv vurdering fra takstmans side basert på boligens beliggenhet og beskaffenhet og hva markedet er villig til å betale. I priser gitt fra megler blir det benyttet forskjellige begreper som prisvurdering og verdivurdering og det kan for forbrukerne være uklart hva som ligger i disse begrepene. Slik jeg ser det er det særlig begrepet "prisantydning" (jf. pkt 3) som av de fleste forbrukere oppfattes som uklart. Begrepet kan av noen oppfattes som meglers vurdering av markedsverdien, mens andre ser på begrepet som selgers angivelse av hvilken pris som aksepteres eller selgers start-pris osv.

Lokkepriser

Det ser ut til at problemet i de 2 sakene jeg har til behandling, er relatert til det som kan kalles lokkepriser. Spørsmålet her vil være om de oppgitte priser bevisst er satt lavere enn det selger er villig til å akseptere, eller er satt bevisst lavere enn meglers objektive vurdering skulle tilsi, uten at det er gitt forbehold som skal kunne klargjøre dette for leser av tilbudet. Etter min vurdering vil en slik slik framgangsmåte kunne være villedende og utilstrekkelig veiledende og være i strid med god markedsføringsskikk, jf. markedsføringsloven §§ 2 og 3 og § 1 første ledd.

* * * * *

Før jeg foretar en endelig vurdering av de aktuelle klagen, ønsker jeg kommentarer fra bransjen på de problemstillinger jeg her har reist. De innklagede firma har frist til å gi uttalelse innen 4 uker og dersom dere har synspunkter i saken, imøteses deres kommentar innen samme tidsfrist.

Med vennlig hilsen

Bjørn Erik Thon
Forbrukerombud