

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

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr: 2004-2225/401.0
Saksbehandlere
Tord Kopreitan
73 54 65 66

Dato
24.02.2005

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

Jeg viser til mitt brev av 01.09.04 hvor jeg fokuserte på en del krav som stilles i forhold til markedsføringen av spesielt nye boliger.

Forbrukerombudet har i den senere tida gjennomført en stikkprøvekontroll av markedsførte nye boliger og har registrert at det i en del tilfeller fortsatt blir gitt mangelfulle opplysninger både mht. bokostnader og fellesgjeld/fellesutgifter og dessuten manglende informasjon om risiko for renteøkning ved markedsføring av ungdomsboliger.

Jeg har innskjerpet kravene til markedsføringen direkte overfor de firmaene hvor det er registrert mangelfull informasjon, men finner det likevel formålstjenlig å gjenta overfor bransjen hovedpunktene i mitt brev av 01.09.04:

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 pekte dessuten 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.
- Sentralbanksjefen sa i sin årstale at etter hvert som investeringer og sysselsetting øker, vil renta vende tilbake mot et mer "normalt" nivå og antydnet en økning i utlånsrenta på 3 - 4 prosentpoeng.
- For et boliglån på 1,5 millioner vil en økning i renta på eksempelvis 3 prosentpoeng utgjøre en årlig økning i bokostnadene med kr. 45.000,-, tilsvarende kr. 3.750,- per måned.

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.

* * * * *

Vi har under stikkprøvekontrollen merket oss følgende markedsføringstiltak:

- Nylander- Markedsføring av Kirkebakken borettslag, Trondheim. Mangelfulle opplysninger om kostnader (husleie) etter avdragsfri periode. Solvang borettslag, Levanger. Mangelfulle opplysninger hva som ligger i "netto fellesbokostnad". Ikke opplysninger om andel fellesgjeld.
- W 1 Prosjektsalg AS – Mangelfulle opplysninger om bokostnader i markedsføring av Nedre Ila, Trondheim.

- Notar – Markedsføring av Klostergata 44 B, Trondheim. Mangelfulle opplysninger om kostnader etter avdragsfri periode.
- Adjudis Eiendom AS – Markedsføring av Søndre Hallset. Uklare opplysninger hva som ligger i begrepet ”netto bokostnad”. Bruttobeløp ikke oppgitt.
- Heimdal Eiendomsmegling – Markedsføring av Eplehagen, Trondheim. Mangelfulle opplysninger om kostnader etter avdragsfri periode.
- Eiendomsmegler 1 – Markedsføring av Nessveet Borettslag, Inderøy, Spinneriet borettslag, Verdal, Barn i byen, Nedre Elvehavn og Lade éntre, Trondheim. Mangelfulle opplysninger om kostnader etter avdragsfri periode. Ikke opplysninger om andel fellesgjeld. Uklart hva som ligger i begrepet ”brutto husleie”.
- Living in a Box – Avisannonse. Mangelfulle opplysninger om kostnader etter avdragsfri periode. Ingen opplysninger som tar høyde for renteøkning. Bedre opplysninger på nettsiden.
- You Live – markedsføring på nettsidene. Mangelfulle opplysninger om kostnader etter avdragsfri periode. Ingen opplysninger som tar høyde for renteøkning.

Forbrukerombudet vil også i tida framover holde et øye med markedsføringen av spesielt nye boliger. Det kan bli fattet vedtak med tvangsgebyr overfor foretak som ikke retter seg etter Forbrukerombudets krav til markedsføring av boliger, jf. mfl. § 14 og § 16. Sakene kan også bli brakt inn for Markedsrådet for avgjørelse, jf. mfl. § 12.

Med vennlig hilsen

Bjørn Erik Thon
Forbrukerombud