

Likelydende brev i henhold til adresseliste

Deres ref.

Vår ref.

Dato:

Sak nr: 09/1410-1

17.06.2009

Saksbehandler: Ole Andre Tveit

Dir.tlf: 45 23 00 06

Orienteringsbrev - kontroll av markedsføring av bolig

Forbrukerombudet fører tilsyn med at de næringsdrivendes markedsføring og avtalevilkår er i samsvar med markedsføringsloven. Mer informasjon om markedsføringsloven og Forbrukerombudet finnes på vår hjemmeside, www.forbrukerombudet.no.

Forbrukerombudet gjennomførte 11. juni 2009 en kontroll av internettmarkedsføringen til de 25 største eiendomsmeglingselskaperne i landet. Undersøkelsen, som baserte seg på tilfeldig utvalgte boligannonser på Finn.no og selskaperens nettsider, avdekket vesentlige brudd på bransjenormen for markedsføring av bolig av 15. desember 2008¹.

Forbrukerombudet er overrasket over at bransjen i liten grad har innrettet seg etter gjeldende bransjenorm. Undersøkelsen avdekket store mangler, spesielt på selskaperens nettsider, knyttet til:

- Arealbeskrivelse
 - En rekke aktører i bransjen hadde mangelfulle opplysninger om P-ROM og/eller BRA.
 - Svært få aktører informerte om areal per etasje i boenheten.
- Totalpris
 - Flere selskaper opererte ikke med totalpris (prisantydning + andel fellesgjeld).
 - Enkelte selskaper hadde ingen informasjon om andel fellesgjeld på egne nettsider.
- Angivelse av hvilke poster felleskostnadene dekker
 - Flere selskaper hadde ingen eller mangelfull informasjon om hvilke poster som inngår i felleskostnadene.
 - Ingen selskaper foretok en økonomisk fordeling av felleskostnadene på hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter.

¹ http://www.forbrukerombudet.no/asset/3048/1/3048_1.pdf

- Omkostninger/gebyrer ved eierskifte
 - Svært få aktører i bransjen informerte om omkostninger/gebyrer ved eierskifte.
- Lånevilkårene for nedbetaling av andel fellesgjeld, samt separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode.
 - Forbrukerombudet kunne ikke se at noen aktører informerte om lånevilkårene for nedbetaling av andel fellesgjeld eller størrelsen på de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode.

Nedenfor følger en gjengivelse av kravene i bransjenormen som er spesielt viktige ved markedsføring på internett.

3.2.1 Generelle krav til prismarkedsføring

I all markedsføring (salgsoppgaver/prospekt, boligannonser på Internett, boligannonser i aviser og andre trykte medier, samt ved annen prismarkedsføring) skal det gis klare og fullstendige prisopplysninger. Alle kjente kostnader og økonomiske forpliktelser ved kjøpet skal fremgå.

De totale omkostningene ved kjøpet skal i umiddelbar tilknytning til øvrige prisopplysninger oppgis som et anslag i prosent av kjøpesum/prisantydning, eller på annen like tydelig måte. Kjøpesum/prisantydning og andel fellesgjeld skal i all markedsføring summeres i et samlet beløp ("Totalt"). Det samlede beløp skal fremkomme minst like tydelig som øvrige priselement.

3.2.2 Særkrav til markedsføring på Internett

I tillegg til kravene nevnt i punkt 3.2.1 skal det alltid gis klare opplysninger om:

- *hvis kjøpesum er fastsatt, totalkostnad som omfatter alle gebyr og avgifter og øvrige kostnader,*
- *hvis kjøpesum ikke er fastsatt, en samlet oppstilling over prisantydning og alle gebyrer, avgifter og øvrige kostnader,*
- *hvilke vesentlige poster de månedlige felleskostnadene dekker, herunder en økonomisk fordeling på hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter.*
- *lånevilkårene for nedbetaling av eventuell andel fellesgjeld, herunder gjeldende rentesats, størrelsen på andel fellesgjeld, nedbetalingstid og lengden på eventuell avdragsfri periode, og*
- *separat beregning av månedlige felleskostnader etter en eventuell avdragsfri periode.*

Ved markedsføring av boliger

- *som har et særlig lavt innskudd og en høy andel fellesgjeld og/ eller*
- *som er rettet spesielt mot unge boligkjøpere og/ eller*
- *som har en avdragsfri periode,*

bør det gis særlig god informasjon om konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengden på eventuell avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvensene ved utløpet av en eventuell avdragsfri periode.

3.3.1 Areal

Areal av boliger bør oppgis i all markedsføring og beregninger foretas i samsvar med reglene i Norsk Standard 3940.

I salgsoppgave/ prospekt/ internettannonse skal bruksarealet (BRA) for hver etasje i boenheten og for hele boenheten oppgis, samt spesifisert samlet areal for primærrommene (P-ROM) og en oversikt over disse. Planskisser anbefales vedlagt salgsoppgave/ prospekt.

Forbrukerombudet ser meget alvorlig på at bransjen ikke har innrettet seg etter gjeldende bransjenorm. Vi vil om kort tid foreta en ny og omfattende kontroll for å påse at markedsføringen er i tråd med bransjenormen. Dersom det på nytt avdekkes brudd på bransjenormen vil vi ta opp saken med det enkelte selskap.

Forbrukerombudet ber om at aktørene i bransjen kontrollerer og eventuelt endrer aktuell og fremtidig markedsføring med umiddelbar virkning. Ta gjerne kontakt med Forbrukerombudet dersom dere har spørsmål vedrørende de endringene som må gjøres.

Med vennlig hilsen

Bjørn Erik Thon
forbrukerombud

Vedlegg: Adresseliste

Adresseliste

Medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund

Norges Eiendomsmeglerforbund
Hansteens gate 2
0253 OSLO

Eiendomsmeglerforetakenes forening
Postboks 1107 Sentrum
0104 OSLO

Norges Boligbyggelags Landsforbund
PB 452 Sentrum
0104 OSLO

Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe
Grensen 12 B
0159 OSLO