

Denne fil er hentet fra Handelshøyskolen BIs åpne institusjonelle arkiv BI Brage
<http://brage.bibsys.no/bi>

Bransjenorm for markedsføring av boliger: faktisk og rettslig betydning

**Paul Henning Fjeldheim
Handelshøyskolen BI**

Tidsskrift for eiendomsrett, 11(2015)1:33-45

Dette er siste forfatterversjon, etter fagfelleevaluering, før publisering

Tidsskriftets forlag, Gyldendal Akademisk, følger forleggerforeningens avtale, og tillater at siste forfatterversjon legges i åpent publiseringsarkiv ved den institusjon forfatteren tilhører.

Forlagets publikasjoner er tilgjengelige via www.rettsdata.no

BRANSJENORM FOR MARKEDSFØRING AV BOLIGER – FAKTISK OG RETTSLIG BETYDNING

Advokat MNA, eiendomsmegler MNEF, førstelektor Paul Henning Fjeldheim,
Handelshøyskolen BI

1. Innledning

Bransjenorm for markedsføring av boliger (bransjenormen) er utviklet av Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, Eiendom Norge (tidligere Eiendomsmeglerforetakenes forening), Norske Boligbyggelags Landsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med Forbrukerrådet og Forbrukerombudet.¹ Normen angir å skulle være «en veileder for alle som markedsfører boliger og fritidsboliger i en profesjonell sammenheng», men ifølge ingressen kan den også «gi god veiledning for privat markedsføring».²

Samarbeidet mellom forbrukermyndighetene og bransjeorganisasjonene om utarbeidelse av bransjenormen begynte i 2006.³ Någjeldende bransjenorm er datert «august 2014», og avløste bransjenorm datert «april 2014».⁴

Jeg skal i denne artikkelen se nærmere på bransjenormens faktiske og rettslige betydning, herunder hvorvidt bransjenormen gir uttrykk for krav som stilles til meglere gjennom lovgivningen i form av presisering av informasjonsansvaret i eiendomsmeglingsloven § 6-7.⁵

2. Bransjenorm som rettskildefaktor

Det er i norsk rett ikke gitt spesielle formkravsregler om hvordan eller av hvem en bransjenorm kan etableres. Bransjenormer kan være skriftlig nedfelt, men kan også utgjøre fast sedvane i en bransje. Avgjørende for om det kan sies at det foreligger en bransjenorm, synes etter domstolspraksis og juridisk teori å være omfanget av praksisen, herunder hvor konsekvent og hyppig den har vært.⁶ Den

¹ Bransjenorm for markedsføring av bolig, sist endret august 2014.

² Pkt. 1.

³ Markedsrådets vedtak - MR-2007-4: N.N. – Forbrukerombudet.

⁴ Det følger ikke direkte av denne at tidligere bransjenormer er opphevet, men dette følger av at ny norm innføres.

⁵ Der ikke annet fremkommer, er «megler» brukt som samlebetegnelse på «eiendomsmegler» og «megler» (herunder «overgangsmegler», advokat og jurist som driver eiendomsmegling). Se imidlertid punkt 2 med noen bemerkninger om terminologien. Se for øvrig Bråthen: *Eiendomsmeglingsloven* (Oslo 2013) s. 156–157.

⁶ Rt-1993-156, LB-1998-72, LB-2013-69026, TALST-2009-187116. Andenæs: *Rettskildelære* (Oslo 2009) s. 108 flg., s. 132 flg., Eckhoff: *Rettskildelære* (Oslo 2001) s. 23, s. 244 flg.

har en betydning som rettskildefaktor fordi den er et uttrykk for hva som anses som vanlig og akseptabelt i bransjen.

Eiendomsmeglingsloven (emgl.) § 6-3 inneholder en bestemmelse om god meglerskikk, og markedsføringsloven (mfl.) § 1 og § 2 inneholder en direkte henvisning til hhv. begrepene «god forretningsskikk næringsdrivende imellom» og «god markedsføringsskikk».⁷ Verken eiendomsmeglingsloven eller markedsføringsloven omhandler bransjenormer, men en slik norm vil i prinsippet være en relevant rettskildefaktor ved vurderinger av om lovene er overtrådt.

Avvik fra en bransjenorm kan være et tungtveiende argument for at praksisen eller avtalevilkåret også er urimelig eller i strid med god meglerskikk, god forretningsskikk eller god markedsføringsskikk. Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester har således i en rekke saker lagt avgjørende vekt på Bransjenorm for markedsføring av boliger, og flere foretak er felt i Reklamasjonsnemnda utelukkende på dette grunnlag.⁸ Også Forbrukerombudet og Markedsrådet legger i sin praksis forholdsvis stor vekt på bransjenormer, for eksempel ved urimelighetsvurderinger etter gjeldende markedsføringslov §§ 1 og 9 a.⁹

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har uttalt følgende:

«Forbrukerombudet sluttførte høsten 2008 et samarbeid med boligbransjen med formål å legge fram nye regler for markedsføringen, den såkalte bransjenormen for markedsføring av boliger. Det er gjort mange endringer i normen blant annet etter erfaringer fra nyboligsalg. Den nye bransjenormen inkluderer også nye krav som følger av eiendomsmeglingsloven.

Bransjenormen skal sikre at markedsføringen er i tråd med de til enhver tid gjeldende rettsregler, innenfor kravene til god meglerskikk. Normen innebærer en tolking og presisering av hva som er god markedsføring, men bransjenormen er ikke bindende i seg selv. Ved brudd på normen må

⁷ LOV-2007-06-29-73, LOV-2009-01-09-2.

⁸ Se bl.a. RfE 2008065, RfE 2009159, RfE 2010070, RfE 2013069.

⁹ Ot.prp. nr. 55 (2007-2008) pkt. 3.4.1.

det derfor vurderes om det foreligger brudd på loven, og dette vil som hovedregel være tilfelle».¹⁰

Bransjenormen er ikke fastsatt med hjemmel i lov eller forskrift, men bare som en del av et frivillig samarbeid mellom de signerende parter. Disse har erklært at «normen er uttrykk for hva som må anses for å være god markedsføringskikk ved markedsføring av bolig overfor forbrukere».¹¹ Bransjenormen er i seg selv ikke bindende for verken eiendomsmeglingsforetakene, domstolene, Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, Markedsrådet eller andre, som alle foretar en selvstendig vurdering av hva som er en god og rimelig praksis i det konkrete tilfellet.

Norges Eiendomsmeglerforbund og Den Norske Advokatforening er på sitt område de to store profesjonsforbundene i Norge og blant de signerende parter. Profesjonsforbundenes deltakelse bidrar til å legitimere at innholdet er uttrykk for hvorledes bransjen mer generelt forstår gjeldende regelverk. Normen vil således kunne bli lagt til grunn som bransjens generelt aksepterte oppfatning av for eksempel markedsføringslovens krav eller eiendomsmeglingslovens noe vage krav til «omsorgsplikt», herunder «god meglerskikk». Alstahaug tingrett legger dette til grunn i dom av 28.04.10, og det heter i dommen at «God meglerskikk er en rettslig standard som gir anvisning på hva som er vanlig og akseptabel bransjepraksis. Ved fastlegging av standardens nærmere innhold, vil blant annet skrevne bransjenormer være av betydning, slik som Bransjenorm, utarbeidet i mars 2007 av blant andre forbrukerombudet og Norges Eiendomsmeglerforbund».¹²

Karl Rosén og Dag Henden Torsteinsen: *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* (Oslo 2008) omtaler bransjenormen som skrevne, yrkesetiske regler, og skriver at «det av hensyn til den forholdsvis brede sammensetningen av forfattere til bransjenormen samt målsetningen om enhetlig praksis [er] grunn til å legge vekt på bestemmelsene det gis uttrykk for». Dette synspunktet er diskutabelt og kan i hvert fall ikke ses løsrevet fra kvaliteten på bransjenormen.

¹⁰ Prop. 115 L (2009–2010) Endringer i burettslagslova mv.

¹¹ Pkt. 1.

¹² TALST-2009-187116.

Medlemskap i profesjonsforbundene er frivillig, og en ikke ubetydelig del av landets meglere står utenfor de nevnte forbund.¹³ Meglere som har valgt å stå utenfor de nevnte profesjonsforbund, vil, uten å ha medvirket til forståelse av regelverket, kunne hefte for den oppfatning som profesjonsforbundene har akseptert.

Medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund må opptre i forhold til Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund og plikter å overholde forbundets etiske regler.¹⁴ Av forbundets etiske regler fremkommer det at medlemmene må overholde «normer som fastsettes av Norges Eiendomsmeglerforbund».¹⁵ Brudd på forbundets lover, de etiske regler og «annet regelverk som er vedtatt av NEF» vil kunne medføre sanksjoner i form av advarsel/irrettesettelse, gebyr, suspensjon, eksklusjon, innrapportering til Finanstilsynet og/eller politianmeldelse.¹⁶ Brudd på Bransjenormen vil således kunne medføre sanksjoner for den eiendomsmegler som er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund, uavhengig av om forholdet anses som brudd på eiendomsmeglingslov eller eiendomsmeglingsforskrift.

Domstoler og andre tvisteløsningsorganer vil også kunne være mindre kritiske til hva som følger av bransjenormen, basert på hvem som er de signerende parter. Borgarting lagmannsrett uttaler i dom 23.05.07 at «[a]nkende part har anført at med standarden ‘god meglerskikk’ menes det som er vanlig i bransjen.¹⁷ Etter bevisførselen utelukker ikke lagmannsretten at en del meglere i 2000/2001 ikke hadde detaljkunnskap om prosjektet E18 Vestkorridoren, men retten er ikke enig i at normen for hva som er ‘god meglerskikk’, er bransjens egen praksis».

Det ble i Ot.prp. nr. 59 (1988–1989) side 20 uttalt følgende:

¹³ Norges Eiendomsmeglerforbund opplyser på sine nettsider pr. 01.01.15 å ha 2649 medlemmer (eiendomsmeglere, meglere, advokater, jurister). Eiendomsadvokatenes servicekontor opplyser i mail til undertegnede av 06.03.14 å ha «ca. 160 medlemmer». Finanstilsynets konsesjonsregister viser at pr. 01.01.15 er totalt 5799 personer registrert med rett til å bruke titlene megler (1497), tittelen eiendomsmegler (2951), advokat som oppfyller vilkår for eiendomsmegling (1250) og jurist med tillatelse til å drive eiendomsmegling (99). Det finnes ikke tilgjengelige tall på antall meglere som er aktive i yrket.

¹⁴ Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler § 10(1).

¹⁵ Norges Eiendomsmeglerforbunds etiske regler § 7(2).

¹⁶ Lover for Norges Eiendomsmeglerforbund §§ 8, 9.

¹⁷ LB-2006-129842.

«Det må likevel understrekes at bransjens egen standard ikke er avgjørende for det nærmere innhold av kravet til god meglerskikk. En objektiv norm der hensynet til partene er fremtredende vil måtte være utgangspunktet for fortolkningen av uttrykket ‘god meglerskikk’. Bransjens egen praksis kan medføre strengere, men neppe lempeligere krav til god meglerskikk enn en slik objektiv norm medfører».¹⁸

Forbrukerrådet, som har deltatt ved utarbeidelsen av bransjenormen, skriver på sine nettsider at «[d]en nye bransjenormen omfatter markedsføring av både boliger og fritidsboliger, og alle eiendomsmeglere er forpliktet til å følge den».¹⁹ Basert på det som er påvist over, er uttalelsen om at «alle eiendomsmeglere» er forpliktet til å følge bransjenormen gal. Uttalelsen er imidlertid upresis også av en annen grunn: Tittelen «Eiendomsmegler» er lovbeskyttet og omfatter ikke overgangsmeglere, jurister eller advokater.²⁰ De kan derimot benytte den beskyttede tittel «megler», uavhengig av vedkommendes eventuelle medlemskap i et profesjonsforbund.²¹ Forbrukerrådets misvisende bruk av tittelen «eiendomsmegler» må bero på en lapsus.

Bransjenormen angir å gi «uttrykk for kravene som stilles etter markedsføringsloven, eiendomsmeglingsloven og bransje- og forvaltningspraksis».²² Finansdepartementet forvalter eiendomsmeglingsloven, og Finanstilsynet fører tilsyn med eiendomsmeglingsforetakene og de enkelte utøvere. Forvaltningspraksis på dette rettsområdet vil i betydelig grad bestå av avgjørelser fra disse aktører. Verken Finansdepartementet eller Finanstilsynet er blant de parter som har deltatt ved utarbeidelse av bransjenormen. Når det gjelder eiendomsmeglingsfaglige spørsmål, kan det således bare i begrenset grad vektlegges at bransjenormen selv uttrykker å gi «uttrykk for de krav som stilles etter [...] forvaltningspraksis».²³

¹⁸ Nærmere om dette i pkt. 3.3.2 nedenfor.

¹⁹ <http://www.forbrukerradet.no/forside/presse/pressemeldinger/tryggere-og-enklere-bolighandel-med-nokkelinformasjon> [publisert 06.11.13, sist besøkt 01.01.15].

²⁰ Emgll. § 4-5 (1). «Overgangsmeglere» er en betegnelse på personer uten formell eiendomsmeglerutdanning og som ved ikrafttredelse av emgl. 2007 oppfylte gitte vilkår for å kunne fortsette i bransjen. Se også note 13.

²¹ Emgll. § 4-5 (2). Der det ikke er behov for å nyansere mellom de nevnte grupper, benytter jeg i nærværende artikkel betegnelsen «megler» om både eiendomsmeglere og meglere.

²² Pkt. 1.

²³ Forbrukerombudet og Forbrukerrådet er forvaltningsorgan.

Bransjenormen er både et uttrykk for politisk vilje til samarbeid mellom de signerende parter, og uttrykk for en faglig standard. Bransjenormen vil således kunne anses som en presisering av god meglerskikk og informasjonsansvaret i hhv. emgll. § 6-3 og § 6-7. Faglig presisjon i bransjenormen er av stor viktighet dersom denne skal ha betydning som rettskildefaktor for domfellelse av meglere, men ikke minst fordi normens formål blant annet er å gi «en mest mulig objektiv, balansert, veiledende og riktig fremstilling av boligen som markedsføres» til forbrukerne.²⁴ Det vil således kunne bli lagt mindre vekt på Bransjenormen både på grunn av lavt språklig presisjonsnivå, på grunn av dens uhjemlede avvik fra eiendomsmeglingsloven og på grunn av svak argumentasjon og lav faglig kvalitet.

3. Faglig innhold i bransjenormen

3.1 Oppdragstakerens plikter etter eiendomsmeglingsloven

Oppdragstakeren skal «sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», jf. emgll. § 6-7 (1). Det følger av emgll. § 6-3 (1) at oppdragstakeren skal «opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser» og at «[o]ppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne».

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 inneholder en opplisting av 14 punkter som alltid skal inngå i den skriftlige oppgaven ved salg av bolig og fritidseiendom. Gjennom salgsoppgaven eller på annen måte skal megleren i tillegg gi kjøper opplysninger som denne «har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen».

3.2. Gjengivelse av eiendomsmeglingslovens krav

Bransjenormen angir å gi «uttrykk for kravene som stilles etter markedsføringsloven, eiendomsmeglingsloven og bransje- og forvaltningspraksis». Formell hjemmel for de krav som omtales må da finnes utenfor selve bransjenormen. Det fremkommer videre at «[t]ekst skrevet i kursiv indikerer at kravet følger direkte av eiendomsmeglingsloven».²⁵ En rekke

²⁴ Pkt. 2.

²⁵ Pkt. 1.

overskrifter i bransjenormen under hhv. pkt. «3.2 Krav til opplysninger om økonomiske forhold i markedsføringen», «3.3 Faktiske opplysninger om boligen» og «3.4 Boligens beliggenhet» er skrevet i kursiv, på tross av at flere av de krav som omtales, *ikke følger direkte* av eiendomsmeglingsloven.

Det svekker bransjenormen som rettskildedefaktor, og det er betenkelig at det gjennom kursivering omtales krav som angivelig, men feilaktig, skal følge direkte av eiendomsmeglingsloven. Dette kan gi inntrykk av at bransjenormen er utarbeidet uten at de som utførte arbeidet hadde tilstrekkelig kunnskap om lovreguleringen.

3.3 Nærmere om eiendomsmeglingslovens krav til opplysninger

3.3.1

Eiendomsmeglingsloven pålegger megleren «før handel slutes» å gi opplysninger til kjøper om blant annet «bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte».²⁶ Det fremkommer ikke konkret av lov, forskrift eller forarbeider hvilken arealbetegnelse som skal angis eller hvor spesifisert byggemåten skal beskrives.²⁷

Bransjenormen fastslår at arealberegninger skal foretas i samsvar med reglene i Norsk Standard 3940, og henviser til «Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger, 4. utgave 2012».²⁸

Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester behandlet i 2013 en sak der klageren skulle selge leilighet med P-rom på 55 kvm.²⁹ Da klageren kjøpte leiligheten i 2010, var den markedsført med BRA på 58 kvm. Nemnda frikjente megleren og begrunnet dette med at «Bestemmelsen om at P-rom skal oppgis ved salg av nyoppført bolig kom inn i veileder til NS 3940 i 2012, det vil si to år etter at klageren kjøpte leiligheten. Dette innebærer at innklagede ikke gjorde feil ved formidling av transportavtalen i 2010». Reklamasjonsnemndas uttalelse viser viktigheten av at bransjenormen til enhver tid er oppdatert.

3.3.2

²⁶ Emgll. § 6-7 andre ledd nr. 6.

²⁷ Rosén, Karl og Dag Henden Torsteinsen: *Eiendomsmegling – rettslige spørsmål* (Oslo 2008) side 273–274.

²⁸ Norsk Standard 3940, også betegnet NS3940, utarbeidet av Standard Norge.

²⁹ KEM-2013-33 klage nr. 2013033.

Bransjenormen hjemler en lempingsadgang når det gjelder meglers opplysningsplikt i «salgsoppgave/internettannonse» ved at «[a]ngivelse av areal for P-ROM kan unntas for eldre fritidsboliger som er i en slik forfatning at opplysning om P-ROM må antas å være uten betydning eller hvor det er særlig vanskelig å beregne areal for P-ROM, samt for fritidsboliger med areal mindre enn 50 m². Planskisser anbefales vedlagt salgsoppgaven. Unntaket for opplysninger om p-rom fritar ikke megler fra å opplyse om annet areal».³⁰ Noen slik lempingsadgang følger imidlertid ikke av emgll. § 6-7 andre ledd nr. 6, og unnlattelse av å gi slike opplysninger er trolig i strid med meglers plikter etter loven. Emgll. § 6-7 er ufravikelig der ikke annet følger av bestemmelsen og eiendommen ikke er en næringseiendom, jf. emgll. § 1-3 og emf. § 1-2. Det er sterkt uheldig at bransjenormen ikke ivaretar eiendomsmeglingslovens minstekrav til opplysninger.

3.4 Øvrige forhold

3.4.1.

Bransjenormen fastslår under punktet «Eierforhold» at «[d]et skal gå klart fram av all markedsføring om boligen er eierseksjon, selveierbolig, borettslagsbolig, aksjeleilighet, obligasjonsleilighet eller annet».³¹

Selveierbolig er ikke en selvstendig eierform, men en samlebetegnelse på eieformene selveid bolig, ideell eierpart og eierseksjon. Bransjenormen omtaler eierseksjon og selveierbolig som to eierformer, men benytter likevel betegnelsen *selveierbolig* i eksempelet i punkt 3.2.1, selv om dette omhandler en eierseksjon.

Bransjenormens inkludering av obligasjonsleiligheter blant eierformer er uriktig. Norges Eiendomsmeglerforbund skriver i publikasjonen «Ulike eierformer – hva betyr det for deg som kjøper» at «[o]bligasjonsleiligheter [...] ikke [kan] betraktes som en eierform, men må betraktes som en særskilt leieform».³² Denne leieformen er ikke lenger tillatt å opprette.³³ Bransjenormen er derfor egnet til å forvirre forbruker når det under omtale av obligasjonsleiligheter heter at «tidspunktet for første mulige innfrielse av obligasjonen fra eierens side [må]

³⁰ Pkt. 3.3.1.

³¹ Pkt. 3.1.

³² Publikasjon fra Norges Eiendomsmeglerforbund tilgjengelig på http://www.nef.no/xp/pub/mx/filer/forbrukerhjoernet/Ulike-eierformer_A4_646793.pdf.

³³ Husleieloven §§ 1-2, 13-2.

komme klart frem». Omtale av obligasjonsleilighet blant eierformene kan forlede forbruker til å tro at det er kjøper (leier) som blir eier av leiligheten og som vil kunne kreve innfrielse av obligasjonen.

3.4.2.

Bransjenormen oppstiller generelle krav til prismarkedsføring som gjelder all markedsføring, og eksemplifiserer «markedsføring av selveierbolig i papirbasert medium/avisannonse» ved at selveierboligens (seksjonens) prisantydning er satt til kr. 1.800.000 og andel fellesgjeld er satt til kr. 200.000.³⁴ Det heter videre om kostnader som tilkommer: «Omkostninger: ca. 2,75% av kjøpesummen inkl. fellesgjeld». Det har i tidligere utgaver av bransjenormen vært angitt at dokumentavgiften skulle beregnes «ekskl. fellesgjeld». Toll- og avgiftsdirektoratet har imidlertid i brev av 28.10.14 uttalt at andel fellesgjeld skal inngå i beregningsgrunnlaget for dokumentavgift.³⁵

3.4.3.

Det fremkommer videre som ett av flere angivelig «spesielle krav til markedsføring på internett» at «[d]e lovpålagte opplysningene etter emgll. § 6-7 og tilhørende forskrifter skal være tilgjengelig i skriftlig form før annonsering».³⁶ Dette er ikke hjemlet i eiendomsmeglingsloven eller eiendomsmeglingsforskriften, og verken eiendomsmeglingsloven eller eiendomsmeglingsforskriften omtaler Internett spesielt.³⁷ Et slik krav om markedsføring på Internett innebærer på den ene side neppe en presisering av informasjonsansvaret i emgll. §§ 6-3, 6-7, men på den annen side er bransjenormens krav til salgsoppgavens tilgjengelighet heller ikke i strid med eiendomsmeglingsloven. Bransjenormen er ikke bindende i seg selv, og det er ingen automatikk i at et slikt brudd på bransjenormen kan sanksjoneres som brudd på «god meglerskikk».³⁸ Det kan også spørres om hvorfor salgsoppgaven skal foreligge før annonsering der Internett benyttes, mens man ikke har oppstilt tilsvarende krav der markedsføringen skjer uten at Internett benyttes. Finanstilsynet har, uavhengig av om Internett benyttes, uttalt at «salgsoppgave [må] være utarbeidet før annonsering eller annen henvendelse til markedet om at

³⁴ Pkt. 3.2.1.

³⁵ Ref. 14/67186, ark. nr. 431. Se også Fjeldheim, *Eiendomsmegleren* nr. 1/2015, s. 44.

³⁶ Pkt. 3.2.2 annet avsnitt.

³⁷ FOR-2007-11-23-1318.

³⁸ LB-2006-129842, Prop. 115L (2009-2010) Endringer i burettslagslova.

boligen er eller vil komme for salg».³⁹ Dette er i seg selv et diskutabelt synspunkt. Det følger av emgll. § 6-7 at megleren skal sørge for at «kjøperen før handel sluttet får opplysninger denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen». «Før handel sluttet» innebærer før budgiver binder seg til avtalen, og er et annet og senere tidspunkt enn «før annonsering eller annen henvendelse til markedet».

3.4.4.

Bransjenormen angir et nytt, og ellers uhjemlet krav, om at «[v]ed all boligannonsering på internett bør salgsoppgave være tilgjengelig i nedlastbar form samtidig som boligen legges ut på internett. Salgsoppgaven skal senest være tilgjengelig 48 timer før første annonserte visning». Kravet har verken hjemmel i lov eller forskrift, men er uttrykk for et forbrukerpolitisk ønske som de signerende partene har sluttet seg til. Brudd på denne anbefalingen vil neppe kunne sanksjoneres som brudd på god meglerskikk, god markedsføringsskikk eller lignende. Det kan være gode grunner for at megler, i tråd med sin omsorgsplikt etter emgll. § 6-3, vil unnlate å la salgsoppgaven være tilgjengelig i nedlastbar form og/eller 48 timer før første annonserte visning. Dette gjelder for eksempel i tilfeller hvor selger av ulike grunner ønsker dette eller der selger bør skånes mot interessenter som ellers kunne tenkes å ta direkte kontakt for å oppnå handel utenom megler. Når det gjelder selve budgivingsprosessen, er en slik omsorgsplikt direkte forskriftsregulert, herunder at megleren skal «avpasse tempoet i salgsarbeidet» for å sikre et forsvarlig grunnlag for handlingsvalgene.⁴⁰

3.4.5.

Bransjenormen angir videre at «[b]oligens nøkkelinformasjon [...] skal presenteres samlet og tydelig. Nøkkelinformasjonen skal fremkomme tidlig i salgsoppgaven».⁴¹ Salgsoppgaver består ofte av mange ti-talls sider, og ordet «tidlig» er ikke presist og ikke egnet til å angi annet enn at dette nok skal fremkomme i første halvdel av salgsoppgaven. Verken lov, forskrift eller forvaltningspraksis har krav om slik nøkkelinformasjon eller om dennes plassering i salgsoppgaven. Vi står da tilbake med hva som fremkommer i lovforarbeidene:

³⁹ Finanstilsynets brev til bransjen av 18.12.12, ref. 12/13956.

⁴⁰ Emf. § 6-3 første ledd i.f.

⁴¹ Pkt. 3.2.3. Hva som omfattes av «nøkkelinformasjon» fremkommer av vedlegg 1 til bransjenormen.

«Det kan være nyttig med vedlegg til salgsoppgaven, men de utrykkelig lovpålagte minimumsopplysningene må inntas i selve oppgaven, ikke bare i vedleggene. [...] Det bør legges vekt på at salgsoppgaven skal være oversiktlig, uten unødig detaljinformasjon».⁴²

3.4.6.

Det heter videre i bransjenormens pkt. 3.2.2 at «[v]ed 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».

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 tredje ledd inneholder et «skal»-krav, og det er uheldig at bransjenormen i strid med lovteksten signaliserer at dette kun er et «bør»-krav der markedsføringen er rettet mot «unge boligkjøpere».

Forbrukervernhensyn tilsier tvert i mot at spesielt unge boligkjøpere har et særlig behov for god informasjon. Bransjenormen omfatter kun markedsføring av boliger og fritidsboliger. Eiendomsmeglingsloven § 6-7 er ufravikelig der objektet ikke er næringseiendom, jf. § 1-3 og eiendomsmeglingsforskriften § 1-2. Krav som følger av ufravikelig lovgiving, kan ikke lempes gjennom bransjenormen.

3.4.7.

Bransjenormen angir videre at «[p]risantydning [...] ikke [må] bevisst være satt lavere enn det selger på markedsføringstidspunktet er villig til å akseptere. Den må heller ikke settes lavere enn meglers objektive vurdering skulle tilsi».⁴³

Dersom selger er villig til å akseptere en lavere salgssum enn hva meglers objektive vurdering tilsier, vil dette medføre at eiendommen ikke kan markedsføres gjennom megler. En slik løsning kan vanskelig sees å være tilsiktet.

3.4.8.

⁴² NOU 2006: 1 s. 120.

⁴³ Pkt. 3.2.4.

Bransjenormen slår fast at «[b]oligens energimerke skal fremgå av salgsoppgave og ved markedsføring på internett. Energiattest skal være tilgjengelig for interessenter, f.eks. ved henvendelse til megler, på visning og på internett. Det er selger som er ansvarlig for å hente inn energiattesten». Det fremstår i bransjenormen som at hjemmel for meglers formidling av energimerking er «FOR 2009-12-18 nr 1665: Forskrift om energimerking av bygninger og energivurdering av tekniske anlegg (energimerkeforskriften) § 5».⁴⁴ Forskriften regulerer ikke meglers markedsføring, og hjemler ikke et slikt krav. Hjemmelen finnes derimot i Finanstilsynets Rundskriv 16/2010, hvor det heter at «energiattest faller inn under opplysningsplikten etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd».⁴⁵

3.4.9.

Det heter i punkt 4.2 at «[s]elges boligen til fast pris, gjelder pkt. 3.2. [...] Dersom det ikke opereres med faste priser på boligen, må det fremgå klart i markedsføringen hvordan salgsprisen fastsettes». Punkt 3.2 omfatter ikke bare prisinformasjon, men innehar også blant annet særkrav til markedsføring på Internett, beregning av bokostnader og bruk av takster i markedsføringen. Formuleringen synes å ekskludere hele punkt 3.2 for de tilfeller der det ikke opereres med faste priser, noe som neppe kan være tilsiktet.

4. Avslutning

Formålet med bransjenormen er blant annet angitt å skulle «sikre at markedsføringen er i tråd med de til enhver tid gjeldende rettsregler og være innenfor kravene til god meglerskikk».⁴⁶ Det er ikke rettslig grunnlag for å hevde at ethvert brudd på bransjenormen i seg selv utgjør brudd på god meglerskikk. En rekke av de krav som oppstilles gjennom bransjenormen, er ikke hjemlet i verken lov, forskrift eller forvaltningspraksis. Vi står da igjen med en bransjenorm hvor aktørene har påtatt seg en uhjemlet lovgiverrolle, uten å ha sørget for nødvendig presisjon og faglig forankring og kvalitet.

Bransjenormens betydning som anvisning på hva som faktisk er bransjens praksis, svekkes ved at normen inneholder feil, unøyaktigheter og uheldige sammenblandinger. En bransjenorm med høyere presisjonsnivå kunne derimot

⁴⁴ Pkt. 3.11.

⁴⁵ Rundskrivets pkt. 6, fjerde avsnitt i.f.

⁴⁶ Pkt. 2.

kanskje bidratt til en bransje som gikk i takt, og forbrukere som fikk økt kunnskap og lettere kunne sammenligne boliger.

Det ligger utvilsomt gode intensjoner bak utarbeidingen av en bransjenorm for markedsføring av bolig. Resultatet har imidlertid blitt en norm som ikke i tilstrekkelig grad bidrar til klarhet ved markedsføringen eller klargjør bransjens praksis.

Bransjenormen har, slik den nå foreligger, begrenset betydning som rettskildefaktor for å fastslå omfanget av meglers plikter ved markedsføring av bolig.

Paul Henning Fjeldheim er førstelektor i eiendomsmeglingsfag ved Handelshøyskolen BI. Han har publisert en rekke artikler om eiendomsmeglerrett. Fjeldheim har eiendomsmeglereksamen, er cand.mag. fra UiO og er cand.jur. fra UiO. Han har arbeidet som eiendomsmegler og advokat. Se nærmere <http://www.bi.no/om-bi/ansatte/institutt-for-regnskap-revisjon-og-jus/fjeldheim-paul-henning/>.