

Mottakere etter adresseliste

Deres ref.

Vår ref.
Sak nr: 21/10698-1
Saksbehandler: Jens Kristian Refsahl
Dir.tlf: 940 24 285

Dato:
21.06.2021

Orienteringsbrev - markedsføring av bolig til leie

Innledning og bakgrunn for henvendelsen

Forbrukertilsynet fører tilsyn med at næringsdrivendes markedsføring, handelspraksis og avtalevilkår er i samsvar med markedsføringsloven (mfl.). For mer informasjon, se www.forbrukertilsynet.no.

Markedsføring av boliger til leie er et viktig område for Forbrukertilsynet. Det er høy aktivitet på utleiemarkedet, blant annet som følge av høye priser og usikkerhet i boligmarkedet – særlig i Oslo. Ofte er det forbrukergrupper med et særlig behov for rettslig beskyttelse som leier bolig, slik som eksempelvis studenter, unge voksne eller andre med begrenset privatøkonomi. Som klar hovedregel har disse forbrukerne liten erfaring med å inngå store og økonomisk forpliktende avtaler, slik som avtale om husleie. I tillegg til den begrensede erfaringen med kontraktsinngåelse er det ofte slik at disse forbrukerne opplever et tidspress når det gjelder å finne seg en leiebolig, som følge av studie- eller jobbstart, og følgelig benytter mindre tid til grundige forundersøkelser av leieboligene. Avslutningsvis er det mange forbrukere som mangler kunnskap om sine rettigheter som leietaker og regelverket knyttet til leieavtaler.

På bakgrunn av de overnevnte forholdene er det særdeles viktig at utleiery, og utleiemeglere, gir riktige og fullstendige opplysninger om leiepris og andre betydningsfulle forhold ved annonseringen av leieboligene. Dette kan forhindre at forbrukerne tar beslutninger på uriktig eller ufullstendig grunnlag.

For å sikre at forbrukere på en trygg og enkel måte kan sammenligne ulike leieobjekter, er det avgjørende med en ensartet praksis blant profesjonelle utleiery ved markedsføring av

leieboliger. Dette ønsket om en ensartet og redelig praksis overfor en beskyttelsesverdig forbrukergruppe er bakgrunnen for dette orienteringsbrevet fra Forbrukertilsynet til et utvalg profesjonelle utleiere og utleiemeglere. I det følgende vil vi redegjøre for markedsføringslovens krav til annonsering av boliger til leie, og øvrig relevant regelverk.

Vi påpeker for ordens skyld at utleiemeglere må følge reglene i markedsføringsloven og bestemmelsene i eiendomsmeglingsloven om meglers informasjonsansvar og god meglerskikk.

Rettslige krav til markedsføring av bolig til leie

1. Presisering og forbehold

I det følgende vil det presenteres noen av de grunnleggende rettslige kravene til markedsføringen av bolig til leie. Dog er det grunn til å presisere at opplistingen ikke tar sikte på å være uttømmende, og tilsynet presiserer at det enkelte selskap har ansvaret for å holde seg orientert om regelverket som er gjeldende, og overholdelse av dette.

2. Rettslige utgangspunkter i mfl. §§ 7 og 8 jf. § 6

Det følger av mfl. § 6 at «*urimelig handelspraksis*» er forbudt. Bestemmelsens annet ledd slår fast at en handelspraksis er urimelig dersom den strider mot «*god forretningsskikk*», og er egnet til å «*vesentlig endre forbrukernes økonomiske adferd*». For øvrig er det på det rene, jf. det ulovfestede lovstridsprinsippet, at det vil være et sentralt moment for vurderingen av om det foreligger brudd på god forretningsskikk hvorvidt praksisen stiller forbrukeren i en svakere stilling enn hva øvrig beskyttelsesregelverk, slik som husleieloven (husll.), legger opp til. Videre slår bestemmelsens fjerde ledd fast at en handelspraksis også alltid er urimelig dersom den er villedende etter mfl. §§ 7 og 8. Disse bestemmelsene vil være sentrale for Forbrukertilsynet i sine vurderinger av aktuell markedsføring.

Etter mfl. § 7 første ledd bokstavene b) og d) er en handelspraksis villedende dersom den «*inneholder uriktige opplysninger og dermed er usannferdig eller på annen måte egnet til å villedde forbrukerne*» med hensyn til blant annet «*prisen*» eller «*hovedegenskapene*» til ytelsen.

Etter mfl. § 8 er en handelspraksis villedende dersom den «*utelater eller skjuler vesentlige opplysninger*» eller presenterer slike opplysninger på en «*uklar, uforståelig, tvetydig eller uhensiktsmessig måte*». Det følger så av bestemmelsens tredje og fjerde ledd at «*ytelsens*

hovedegenskaper» og «prisen inklusive avgifter» er å regne som slike vesentlige opplysninger.

3. Krav til opplysning om totalpris

Det følger av husleieloven (husll.) §§ 3-1 jf. 3-4 at «*leien skal fastsettes til et bestemt beløp*», men at det likevel kan avtales at leietaker skal bidra særskilt til utleiers utgifter til «*elektrisitet og brensel*», og da skal leietaker kun betale for sitt eget forbruk. For øvrig minner vi om at utleier i disse tilfellene skal kunne dokumentere hva som er leietakers forbruk, jf. § 3-4.

Dette innebærer at husleieloven ikke åpner for at leietaker skal betale en fast sum i måneden for bruk av elektrisitet, brensel og liknende utover husleien, og utleier må derfor innkalkulere alle slike utgifter i leieprisen. Etter husll. § 3-7 er det heller ikke adgang til å avtale at leier skal betale andre kostnader enn dette utover leieprisen, slik som faste og obligatoriske utgifter til for eksempel rengjøring i fellesarealer, tilgang til fellesvaskeri, kommunale avgifter eller lignende.

Det er ikke tvilsomt at annonsering av bolig til leie på Finn.no anses som en «*oppfordring til kjøp*», jf. mfl. § 8 femte ledd. Som redegjort for er det da et krav etter mfl. § 8 fjerde ledd at det skal opplyses tydelig om totalprisen. For de tilfeller hvor totalprisen ikke med rimelighet kan utregnes på forhånd, for eksempel fordi leietaker skal betale for sitt strøm- og brenselforbruk, skal det opplyses tydelig om at slike kostnader kommer i tillegg til leien.

For Forbrukertilsynet er det sentralt at aktører i utleiemarkedet har et bevisst forhold til markedsføring av totalprisen, slik at forbrukerne har et enkelt og troverdig sammenlikningsgrunnlag når de leter etter utleiebolig. Dersom ikke alle kostnader er inkludert i totalprisen, og eventuelle kostnader utover husleien (elektrisitet og brensel) ikke fremkommer med tydelighet av markedsføringen, vil boligen fremstå med en villedende pris i annonsen og følgelig være i strid med markedsføringsloven.

4. Krav til opplysninger om leieforholdets varighet, oppsigelsestid, bindingstid og areal

Leieforholdets varighet

Det følger av husll. § 9-1 at en husleieavtale kan inngås for «*bestemt eller ubestemt tid*», og at det er tale om en tidsubestemt leieavtale dersom opphørstidspunktet ikke følger av kontrakten. En tidsbestemt leieavtale opphører uten oppsigelse ved utløpet av den avtalte leietid, jf. husll. § 9-2. Tidsubestemte leieavtaler løper derimot til en av partene sier opp

avtalen. Det er av vesentlig betydning for leietakeren at vedkommende blir godt opplyst om leieforholdets varighet, og spesielt dersom det er en tidsbegrenset leieavtale.

Oppsigelsestid

Husleielovens hovedregel er at oppsigelsestiden skal være tre måneder for bruksrett til separat bolig, og én måned for leieavtaler om «enkelt beboelsesrom der leieren har adgang til en annens bolig», jf. § 9-6, men det følger også av bestemmelsen at disse utgangspunktene kan fravikes ved avtale.

Bindingstid

Når det gjelder bindingstid for tidsubegrensede leieavtaler har Forbrukertilsynet tidligere registrert at flere utleiere presenterer opplysninger om at avtalen er uoppsigelig for en viss periode, eksempelvis de første 9 månedene av avtalen. Dette er en praksis som husleieloven åpner for, men det er ikke tvilsomt at et avtalevilkår om bindingstid er av stor betydning for leietakeren. En bindingstid begrenser leietakerens valgfrihet, og har en innelåsende effekt som kan være belastende, samtidig som tilsynet anerkjenner utleiers ønske om forutberegnelighet. Dog er det sentralt at et slikt inngripende vilkår overfor leietakeren benyttes med varsomhet, og opplyses tydelig om forut for avtaleinngåelse.

Arealopplysninger

Tilsynet ønsker for øvrig å benytte anledningen til å igjen oppfordre bransjen til å være bevisst på hvordan de markedsfører arealopplysningene til utleieobjektene. Tilsynet har den siste tiden mottatt flere klager som omhandler feil eller inkonsekvent bruk av arealbetegnelsene BTA, BRA og P-rom. Etter Forbrukertilsynets oppfatning er det svært viktig at utleiere og utleiemeglere har et svært bevisst forhold til korrekt markedsføring av areal. Det er på det rene at en rekke av de aktuelle utleieobjektene er forholdsvis små leiligheter og hybler – dette innebærer at også kvantitativt små arealavvik vil være av stor betydning for den enkelte leietaker.

Forholdet til markedsføringsloven

Forbrukertilsynet er av den oppfatning at det reiser spørsmål etter mfl. § 8 jf. § 6 om villedende utelatelser dersom det markedsføres en leieavtale som stiller leietakeren svakere enn husleielovens regler når det gjelder oppsigelsestid eller bindingstid, og dette ikke opplyses om i markedsføringen. Det samme gjelder dersom det er tale om en tidsbegrenset avtale, og dette utelates fra markedsføringen

Som nevnt følger det av mfl. § 8 første ledd at en handelspraksis er villedende dersom den utelater eller skjuler «*vesentlige opplysninger*». Det følger så av bestemmelsens tredje og fjerde ledd at «*ytelsens hovedegenskaper*» og «*prisen inklusive avgifter*» er å regne som slike vesentlige opplysninger.

Forbrukertilsynet er av den oppfatning at vilkår om både en tidsbestemt leieavtale, en oppsigelsestid som fraviker fra husleielovens regler og et avtalevilkår om bindingstid er å regne som «*hovedegenskaper*» ved leieavtalen, og følgelig er «*vesentlige opplysninger*» som etter mfl. § 8 første ledd ikke kan utelates eller skjules fra markedsføringen.

Hva gjelder arealopplysninger er det Forbrukertilsynets klare utgangspunkt at det vil være i strid med markedsføringsloven § 7 første ledd bokstav b jf. § 6, dersom det fremsettes uriktige arealopplysninger. Det er ikke tvilsomt at boligens størrelse er en «*hovedegenskap*» ved ytelsen, og det vil følgelig være villedende dersom det fremsettes uriktige opplysninger om dette forholdet.

5. Depositum

Forbrukertilsynet ønsker også å minne om husleieloven § 3-5 om depositum, og understreker at denne bestemmelsen inneholder viktige krav for ivareta balansen mellom utleiers sikkerhet for skader på boligen og uteblitt husleie, og leietakers sikkerhet når vedkommende stiller sine penger til innelåsning.

Av de kravene som kan utledes av husll. § 3-5 påminner vi særlig om følgende:

- Det deponerte beløpet kan ikke nominelt overstige seks måneders husleie.
- Det deponerte beløp skal settes på særskilt konto i leietakers navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.
- Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd – men leietakeren har rett til å kreve opptjente renter utbetalt.
- Utleieren skal bære kostnadene ved å opprette depositumskonto.

Forbrukertilsynets vurdering er at leiekontrakter som stiller leietaker i en svakere stilling enn husll. § 3-5 hva gjelder leieforholdets deponerte beløp, vil være et ulovlig vilkår som følge av husll. § 1-2 om ufravikelighet, og følgelig også et urimelig avtalevilkår etter mfl. § 22, jf. blant annet lovstridsprinsippet.

Avsluttende bemerkninger

Forbrukertilsynet har etter dette en forventning om at utleiere og utleiemeglere gjennomgår sine rutiner og sikrer at boliger til leie markedsføres i tråd med gjeldende regelverk.

Forbrukertilsynet fører løpende tilsyn med markedsføring av slike objekter, både på Finn.no og øvrige plattformer, og vil kunne opprette sak dersom vi kommer over forhold vi mener reiser spørsmål etter markedsføringsloven.

For øvrig benytter vi anledningen til å gjøre dere oppmerksom på at Forbrukertilsynet, ved brudd på markedsføringsloven, har anledning til å fatte vedtak om forbud, påbud, tvangsmulkt og i visse tilfeller overtredelsesgebyr, jf. mfl. §§ 39 – 43. Vedtak kan også rettes mot personer eller selskaper som har medvirket til lovbruddene.

Med vennlig hilsen
for Forbrukertilsynet

Christoffer Bjørnum
Seksjonssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Mottakere:

AHA Eiendom AS
Bjerke Eiendomsdrift AS
Bori Utleiemegler AS
Dronningens Bolig AS
Eiendomsmegler 1
Boligutleie
Emem AS
Fredensborg Bolig
Frogner House Apartments
AS
Frost Eiendom AS
Leiebolig Utleie AS
M3 Utleie AS
Maya Eiendom AS
Merkantilbygg AS
Right Size AS
Sivilingeniør Godhavn AS
Stiansen Eiendom AS
Stiftelsen Kaare Berg
Stiftsstadene Boligutleie AS

Mottakere:

Tellus Eiendom AS

Thon Eiendom

USBL Eiendom AS

Utleiemegler Krogsveen AS

Utleiemegleren Forvaltning

AS

Aaberg Eiendom