

Propr AS  
v/ styrets leder

**Saksreferanse:** 249412

**Dato:** 16.12.2025

**Saksbehandler:** Eivind Tesaker

---

## DERE HAR BRUTT LOVEN – VEILEDNING OM FORBUDET MOT VILLEDENDE MARKEDSFØRING

### 1 HVORFOR MOTTAR DERE DETTE BREVET?

Forbrukertilsynet kontrollerer at næringsdrivende følger markedsføringsloven. Dere er ansvarlige for å følge pliktene dere har etter dette regelverket. Når vi ser forhold vi mener er ulovlige, kan vi gi veiledning eller fatte vedtak. Dette brevet er ikke et vedtak, men veiledning slik at dere kan påse at dere ikke bryter forbudet mot villedende markedsføring i markedsføringsloven (mfl.) § 7. Vi viser for øvrig til tidligere kontakt, senest ved vår veiledningsuttalelse 21.8.2025.

Vi har mottatt tips om at Propr AS (org.nr. 926 312 53) (heretter Propr) gir uriktige og villedende opplysninger på sine hjemmesider. Vi har derfor gått igjennom nettsidene deres og sett at dere omtaler lovgrunnlaget ved salg av bolig med og uten eiendomsmegler på en måte som er uriktig og villedende for forbrukeren. Blant annet uttaler dere: *“Uansett om du selger boligen din selv eller gjennom eiendomsmegler, er det avhendingsloven som gjelder. Det er med andre ord samme lovverk som regulerer boligtransaksjonen, enten du bruker en eiendomsmegler eller ikke.”* Det er vår vurdering at dere bør endre teksten på hjemmesiden for å unngå å bryte loven.

I dette brevet forklarer vi hvilke krav som følger av regelverket og plikten dere har til å følge disse kravene.

Vi forutsetter at dere fremover overholder pliktene dere har etter dette regelverket. Vi understreker at vi kan komme tilbake til dere på et senere tidspunkt for å kontrollere om dere følger kravene. Hvis vi ved en senere kontroll finner lovbrudd, kan reaksjonen fra oss bli

strengere. Vi kan fatte vedtak om at dere må følge loven (forbuds- eller påbudsvedtak). Lovbrudd kan også få økonomiske konsekvenser i form av tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. I vår vurdering av hvilke reaksjoner et lovbrudd kan få i fremtiden, vil vi legge vekt på at dere har mottatt veiledning i dette brevet.

## 2 RETTSLIGE FORUTSETNINGER

### 2.1 Krav som følger av markedsføringsloven § 7

Markedsføring er en form for handelspraksis mot forbrukeren. Etter mfl. § 6 er det forbudt med urimelig handelspraksis. Det følger av § 6 fjerde ledd at en handelspraksis alltid er urimelig dersom den er villedende etter mfl. §§ 7 og 8.

Mfl. § 7 første ledd bestemmer at en handelspraksis, herunder markedsføring, er villedende dersom den inneholder *“uriktige opplysninger og dermed er usannferdig”* eller *“på annen måte er egnet til å villedende forbrukerne”* med hensyn til ett eller flere av momentene som fremgår i bokstavene a til h. Etter § 7 første ledd bokstav b. gjelder dette blant annet opplysninger om:

*“b. ytelsens hovedegenskaper, for eksempel dens tilgjengelighet, fordeler eller risiko, ytelsens utførelse, mengde, sammensetning, spesifikasjoner, tilbehør, opprinnelse, hvordan eller når ytelsen produseres eller ytes, levering, bruk eller egnethet for et formål, resultater som kan forventes ved bruk, tester eller kontroll som er utført på ytelsen, eller ettersalgsservice og klagebehandling”*

Når en markedsføring skal vurderes etter mfl. § 7 skal man ta utgangspunkt i helhetsinntrykket mottakeren sitter igjen med.<sup>1</sup>

Det er antatt at *“overdrevne lovprisninger om ytelsens fordeler, eller underkommunisering av risikofaktorer knyttet til ytelsen eller til bruk av denne”* vil være villedning om *“fordeler eller risiko”* ved ytelsen.<sup>2</sup>

Markedsføring med uriktige opplysninger etter mfl. § 7 anses likevel bare som villedende og forbudt dersom den er egnet til å påvirke forbrukeren til å treffe en økonomisk beslutning som den ellers ikke ville ha truffet, jf. mfl. § 7 tredje ledd. Det er ikke et krav at forbrukeren faktisk treffer en slik økonomisk beslutning på bakgrunn av den aktuelle markedsføringen. Det er nok at handelspraksisen er *egnet* til å påvirke forbrukerne til å treffe en slik beslutning som de ellers ikke ville ha truffet.

---

<sup>1</sup> Ot.prp.nr. 55 (2007-2008) s. 194.

<sup>2</sup> Markedsføringsloven med kommentarer, Lunde 4. utgave side 131.

Bestemmelsen rammer dermed vidt, og omfatter ikke bare beslutninger om å kjøpe eller ikke kjøpe et produkt, men også beslutninger med tilknytning til dette. I EU-kommisjonens veiledning til direktivet om urimelig handelspraksis nevnes *“a decision to click through a website as a result of a commercial offer”* og *“to spend more time on the internet engaged in a booking process”* som eksempler på økonomiske beslutninger.

Vurderingen av om markedsføringen er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet, tar utgangspunkt i en *“gjennomsnittsforbruker”*. Gjennomsnittsforbrukeren forutsettes *“etter festnet praksis å være alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet”*, jf. MR-2019-327.

## 2.2 Andre rettslige utgangspunkt

Lov om avhending av fast eiendom *“gjeld avhending av eiendom når avhendinga skjer ved frivillig sal, byte eller gåve”*, jf. § 1.

Lov om eiendomsmegling gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge, jf. § 1-2. Loven har som formål *“å legge til rette for at omsetning av fast eiendom ved bruk av mellommann skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, samt å legge til rette for at partene i handelen mottar uhildet bistand”*, jf. § 1-2.

Eiendomsmeglingsloven oppstiller krav om tillatelse fra Finanstilsynet for å drive eiendomsmegling, jf. § 2-1. Loven gir blant annet eiendomsmegleren undersøkelses- og opplysningsplikt ved omsetning av fast eiendom (§ 6-7), plikter ved kontraktsslutning (§ 6-9) og plikter ved gjennomføring av handelen (§ 6-10). Finanstilsynet fører kontroll og tilsyn med foretak og personer som driver eiendomsmegling (§ 8-1).

## 3 MARKEDSFØRINGEN VI HAR SETT PÅ HJEMMESIDEN

I artikkelen *“Hva er forskjellen på å bruke Propr og eiendomsmegler?”* skriver Propr på selskapets hjemmeside Propr.no:

*Uansett om du selger boligen din selv eller gjennom eiendomsmegler, er det avhendingsloven som gjelder. Det er med andre ord samme lovverk som regulerer boligtransaksjonen, enten du bruker en eiendomsmegler eller ikke.*

**Vedlegg 1** Skjerm bilde fra Propr.no 5.12.2025

#### 4 VÅRE VURDERINGER

Forbrukertilsynet er ikke uenig i setningen: *“Uansett om du selger boligen din selv eller gjennom eiendomsmegler, er det avhendingsloven som gjelder.”* I neste setning på nettsidene uttales at det er *“samme lovverk som regulerer boligtransaksjonen, enten du bruker en eiendomsmegler eller ikke”*. Vi mener at dette ikke er en riktig påstand.

Et boligsalg med eiendomsmegler reguleres av avhendingsloven, men også av eiendomsmeglerloven. Eiendomsmeglerloven inneholder kvalitetskrav og plikter for en eiendomsmegler, som skal sikre både selger og kjøper profesjonell bistand og kompetanse til å undersøke og opplyse om faktiske og rettslige spørsmål knyttet til den konkrete boligtransaksjonen. Meglerens rolle og ansvar er som nevnt regulert i eiendomsmeglerloven, men også forskrift om eiendomsmegling og bransjestandarder. Dersom megler ikke gjør jobben sin i henhold til de plikter hen har etter nevnte regelverk, kan vedkommende megler bli ansvarlig for dette. Forbrukertilsynet mener derfor det er en uriktig opplysning når det i markedsføringen til Propr står at *“samme lovverk”* regulerer boligtransaksjoner enten du bruker eiendomsmegler eller ikke, jf. mfl. § 7 første setning.

Forbrukertilsynet mener påstanden om at det er *“samme lovverk som regulerer boligtransaksjonen, enten du bruker en eiendomsmegler eller ikke”* gir uriktige opplysninger om hovedegenskapene ved Propers ytelse, fordi Proprs tjenester ikke omfatter den lovregulerte beskyttelse som selger får ved å bruke profesjonell meglerbistand. Dermed gir ikke informasjonen på nettsidene til Propr riktig bilde av *risiko* ved å påstå at Propr tjeneste er underlagt samme regelverk, jf. mfl. § 7 første ledd bokstav b.

En handelspraksis som nevnt over er bare villedende *“dersom den er egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en økonomisk beslutning som de ellers ikke ville ha truffet”*, jf. mfl. § 7 tredje ledd. Forbrukertilsynet mener Propers uriktige påstand om *“samme lovverk”* er egnet til å påvirke forbrukeren til å gå videre i undersøkelse og eventuell bestilling av Proprs tjenester, uten å undersøke de lovkrav og den risikobeskyttelse som gjelder ved bruk av eiendomsmegler. Det å gå videre i undersøkelsen på nettsiden og eventuelt bestille en av Proprs tjenester er en økonomisk beslutning. Når forbrukeren velger å ikke undersøke hvilke lovkrav som gjelder ved bruk av eiendomsmegler er også det en økonomisk beslutning. Påvirkningskravet er derfor oppfylt.

For å unngå å bryte loven må dere derfor fjerne påstanden på hjemmesiden om at det er *“samme lovverk som regulerer boligtransaksjonen, enten du bruker en eiendomsmegler eller ikke”*.

## 5 VI AVSLUTTER SAKEN

Hvis dere er uenige i vurderingene vi har gjort, oppfordrer vi dere til å gi oss beskjed om at dere er uenige og begrunne hvorfor **senest 16.01.2026**. Svar kan sendes til oss via Min side, se: <https://minside.forbrukertilsynet.no/>.

Hvis dere ikke har innvendinger til våre vurderinger, avslutter vi saken med dette brevet. Hvis dere har innvendinger, vil vi vurdere om vi må justere eller tilpasse veiledningen vi har gitt dere, og dere vil få et svar fra oss på innvendingene dere eventuelt har.

Med hilsen

Marit Evensen e.f.  
underdirektør

Eivind Tesaker  
seniorrådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur*