

PROPR AS
v/ styrets leder

Saksnummer: 368374
Dato: 18. august 2026
Saksbehandler: Eivind Tesaker

Veiledning om forbudet mot villedende markedsføring i markedsføringsloven

1 HVORFOR FÅR DERE DETTE BREVET?

Forbrukertilsynet kontrollerer at næringsdrivende følger markedsføringsloven. Vi kan gi veiledning, og vi kan fatte vedtak når det er behov for det. Dette brevet er ikke et vedtak, men veiledning slik at **Propr AS** (org. 926 312 536) (**Propr**) kan sørge for å følge kravene i loven.

Vår kontroll med markedsføringsloven omfatter også næringsdrivende som medvirker til markedsføring som annonsør. Dette fremgår av markedsføringsloven § 39 tredje avsnitt.

Vi har mottatt tips om at Propr medvirker til å gi uriktige og villedende opplysninger i boligannonser på nettstedet Finn.no. Vi har gått gjennom den aktuelle annonsen og ser at Propr omtales som en eiendomsmegler, til tross for at foretaket ikke har tillatelse til å drive eiendomsmegling etter eiendomsmeglingsloven § 2-1. Blant annet fremgår det av annonsen at Propr er «*rangert #1 av 765 eiendomsmeglere*». Vi har også registrert at en lenke i den aktuelle annonsen leder til Proprs hjemmeside, hvor det fremgår en påstand som vi tidligere har påpekt er i strid med markedsføringsloven. Vi viser til vårt brev til Propr 16. desember 2025, se vår sak 249412.

I dette brevet forklarer vi hvilke krav som følger av regelverket og plikten dere har til å følge disse kravene. Vi forutsetter at dere følger pliktene dere har etter markedsføringsloven. 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 vi fatte vedtak om at dere må følge loven. Lovbrudd kan også få økonomiske konsekvenser for dere i form av tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. Vi vil legge vekt på at dere har mottatt veiledningen i dette brevet.

I punkt 2 forklarer vi regelverket som er relevant for lovbruddene i saken, og i punkt 3 presenterer vi de faktiske forholdene vi legger til grunn i saken. I punkt 4 forklarer vi hvorfor vi mener dere bryter loven. I punkt 5 forklarer vi at vi avslutter saken.

2 REGELVERKET SOM ER RELEVANT I SAKEN

2.1 Forbudet mot villedende markedsføring i markedsføringsloven § 7

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

Markedsføringsloven § 7 første avsnitt 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 villedde 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 markedsføringsloven § 7 skal man ta utgangspunkt i helhetsinntrykket mottakeren sitter igjen med.¹

Markedsføring med uriktige opplysninger etter markedsføringsloven § 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, se § 7 tredje avsnitt. 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.

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

¹ Ot.prp.nr. 55 (2007-2008) side 194

“gjennomsnittsfbruker”. Gjennomsnittsfbrukeren forutsettes “etter festnet praksis å være alminnelig opplyst, rimelig oppmerksom og velunderrettet”, se 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”, se § 1.

Lov om eiendomsmegling gjelder eiendomsmeglingsvirksomhet i Norge, jf. § 1-2. Loven har som formål “  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”, se § 1-2.

Eiendomsmeglingsloven oppstiller krav om tillatelse fra Finanstilsynet for å drive eiendomsmegling, se § 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 DE FAKTISKE FORHOLDENE I SAKEN

3.1 Uriktig påstand om at Propr er 1 av 765 eiendomsmeglere

I en boligannonse på Finn.no som vi har mottatt tips om framgår det av bilde nr. 3 i annonsen at Propr er «rangert #1 av 765 eiendomsmeglere».

Vedlegg 1 Bilde 3 i boligannonse 10. august 2026 med Propr som annonsør

3.2 Uriktig påstand om forskjellen på å bruke Propr og eiendomsmegler

Boligannonsen i vedlegg 1 inneholder lenker til Proprs hjemmeside. Ved å klikke på lenken «Kjøpe bolig gjennom Propr.no» kommer man til en side på Propr.no med overskriften «Slik er det å kjøpe bolig gjennom Propr». På siden fremgår blant annet følgende påstand:

«Om du kjøper bolig fra en selger som bruker megler eller en som selger selv gjennom Propr, er det avhendingsloven som regulerer boligtransaksjonen. Det er med andre ord samme lovverk som gjelder, enten det er boligeier med Propr eller megler som selger boligen.»

Vedlegg 2 Proprs hjemmeside 10. august 2026 – Slik er det å kjøpe bolig

Det framgår av Finanstilsynets virksomhetsregister at Propr ikke har tillatelse til å drive eiendomsmegling.

4 VÅR VURDERING AV OM DERE HAR BRUTT MARKEDSFØRINGSLOVEN § 7

Vår vurdering er at påstanden om at Propr er «rangert #1 av 765 eiendomsmeglere» etterlater det inntrykk at Propr er 1 av 765 eiendomsmeglere og er rangert som nummer en av disse. Vi mener dette er en uriktig påstand, siden Proper ikke har tillatelse til å drive eiendomsmegling.

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”*, se markedsføringsloven § 7 tredje avsnitt. Forbrukertilsynet mener Propers uriktige påstand om at dere er 1 av 765 eiendomsmeglere er egnet til å påvirke forbrukeren til å gå videre i undersøkelse og eventuell bestilling av Proprs tjenester. 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 om Proper har tillatelse til å drive eiendomsmegling er også det en økonomisk beslutning. Påvirkningskravet er derfor oppfylt.

Som det framgår av vårt brev til Propr 16. desember 2025 mener vi også at påstanden om at det er *“samme lovverk som gjelder, enten det er boligeier med Propr eller megler som selger boligen”* er villedende og egnet til å påvirke forbrukerne til å treffe en beslutning som de ellers ikke ville truffet.

Vi mener dermed at begge de påstander som er nevnt over under punkt 3.1 og 3.2 er ulovlige og i strid med markedsføringsloven § 7.

For å unngå å bryte loven må dere derfor fjerne disse to påstandene i all deres markedsføring både på hjemmesiden og i den markedsføring dere utarbeider.

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 to uker fra dere har mottatt dette brevet**. Dere må i så fall sende kommentarene til oss via vår digitale portal Min side, se <https://minside.forbrukertilsynet.no/>, eller til vår postadresse.

Hvis dere ikke har innvendinger til våre vurderinger, avslutter vi saken med dette brevet. Hvis dere har innvendinger, vil dere få et svar fra oss på innvendingene dere har.

Med hilsen

Marit Evensen e.f.
underdirektør

Eivind Tesaker
juridisk seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevet signatur

Kopi: Norges Eiendomsmeglerforbund