

Vegleiðing um marknaðarføring av bústöðum

Innihald

1. Inngangur	2
1.1 Um vegleiðingina	2
2. Rættarlaga grundarlagið í marknaðarføringslógini.....	3
2.1 Marknaðarføringslógini – ein miðlaóheft lóg.....	3
2.2 Góðan marknaðarføringssið	3
2.3 Villleiðandi marknaðarføring.....	3
2.4 Faktiska støðan í marknaðartíðarbilinum skal leggjast til grund í allari lýsing	4
3. Ognarmiðlan av einari ogn.....	5
3.1 Lýsing av ognini.....	5
3.2. Upplýsingar um prís	5
3.3. Villleiðandi prísupplýsingar.....	6
3.4 Aðrar villleiðandi upplýsingar um ognina.....	7
3.4.1 Grundøki og staðseting.....	8
3.4.2 Vídd	8
3.4.3 Myndir og illustratióinir.....	8
3.4.4 Bústaðarslag, eigaraslag, aldur og byggiháttur	9
3.4.5 Upplýsingarskylda og serlig avtaluviðurskifti	9
3.4.6 Upplýsingar um leigu.....	9
3.5. Lýsing á sosialum miðlum.....	10
3.5.1 Lýsing í miðlum við pláss- ella tíðaravmarkingum.....	10
3.5.2 Prísmarknaðarføring í miðlum við pláss- og tíðaravmarkingum.....	11
3.5.3 Haldgóðar upplýsingar um bústaðin, tá ið lýst verður í miðlum við pláss-.....	12
og tíðaravmarkingum.....	12
3.6 At brúka eykafyrirmin í marknaðarføringini	12
3.7 At nýta burðardygdaruppáhald, tá ið bústaður verður marknaðarførdur	12
3.8 Støðufrágreiðing og ognarskiftistrygging	13
3.8.1 Húsaskoðan.....	14
4. Marknaðarføring av ætlaðum bústaði	14

4.1 Prísupplýsingar.....	14
4.2 Sjónbær framløga.....	15
4.3 Avtalutreytir í marknaðarføringini	16
4.4 »Kemur til sølu«-marknaðarføring fyrri ætlaðan bústað.....	16
5. Beinleiðis marknaðarføring	16
5.1 Marknaðarføring við telduposti og SMS.....	16
5.2 Greið umbøn, samtykki og verandi kundaviðurskifti	17
6. Eftirlit og avgerðir	17

1. Inngangur

Ein bústaður er størsta og týðningarmesta íløg, brúkarar gera í lívinum, og vanliga ganga mong ár ímillum hvørja ferð, at ein brúkari keypir ein bústað. Tá ið brúkarar skulu inn á húsamarknaðin, er tað nógv kunningartilfar at seta seg inn í og skilja. Umframt allar tær faktisku og figgjjarligu upplýsingarnar um fastognina, eru brúkarar eisini noyddir at kunna seg um lán, tryggingar og møguliga tilgongdina viðvíkjandi sølu av núverandi bústaði. Tí er tað serliga umráðandi, at upplýsingarnar um fastognina verða bornar fram á ein javnvigaðan og greiðan hátt, so at brúkarar kunnu kunna seg á marknaðinum og samanbera bústaðir, uttan at tað verður óneyðuga tíðarkrevjandi.

Av tí at talgilda menningin í bústaðarhandlinum hevur havt við sær, at sami bústaður sum oftast verður marknaðarførdur í fleiri ymsum rásum við ólíkum lýsingarstøddum, skal ognarmiðlarin tillaga marknaðarføringina til lýsingarstøddina og samstundis tryggja, at marknaðarføringin ikki verður villleiðandi.

1.1 Um vegleiðingina

Vegleiðingin er gjørd til *øll*, sum marknaðarføra fastogn í einum vinnuligum samanhangi. Hon kann eisini geva privatpersónum, sum vilja selja bústað sín, góða vegleiðing. Vegleiðingin er eisini galdandi fyrri marknaðarføring av grundøkjum so langt, hon hóskar.

Vegleiðingin byggir á krøv, sum lógarverkið setur til marknaðarføring av bústaði. Hesi fevna m.a. um:

- lóg um marknaðarføring,
- lóg um keyp og sølu av fastogn o.a., og
- lóg um brúkaravernd í sambandi við at keypa og selja fastogn o.a.

Endamálið við vegleiðingini er at tryggja brúkarum gjøgnumskygni, valfrælsi og trygd í sambandi við keyp og sølu av fastogn.

Brúkarumboðið hevur eftirlit við marknaðarføringslógini, meðan Skráseting Føroya hevur eftirlit við lóg um keyp og sølu av fastogn o.a.

Har, ið vegleiðingin nýtir orðini »skal«, »má« ella tilíkt, er hetta avgjørt krøv í lógini, og tað verður tí brot á lógina, um ognarmiðlarar ikki fylgja hesum krøvunum. Har, ið vegleiðingin nýtir orðini »eigur«, »tað er umráðandi, at«, »Brúkarumboðið mælir til« ella tilíkt, hevur Brúkarumboðið ikki tikið støðu til, um tað í øllum førum fer at stríða ímóti lógini ikki at fylgja hesum krøvunum, men vil meta um hetta ítøkiliga í hvørjum einstøkum føri.

Tá ið vegleiðingin umrøður »marknaðarføring« av bústaði, verður hugsað um øll sløg av lýsing – eisini alt sölutilfar og bústaðarlýsing av ognini.

2. Rættarlaga grundarlagið í marknaðarføringarlógini

2.1 Marknaðarføringarlógin – ein miðlaóheft lóg

Henda vegleiðingin tekur í høvuðsheitum til viðgerðar forboðið ímóti órímiligari og villleiðandi marknaðarføring, soleiðis sum tað er ásett í §§ 1 og 3 í marknaðarføringarlógini.

Marknaðarføringarlógin er ein miðla- og tøkniþróðingarlóg, sum er galdandi í allari marknaðarføring, sum miðar eftir føroyskum brúkarum. Tað merkir, at øll marknaðarføring av fastogn er lögð undir lógina, óheft av hvør miðil ella hvør rás verður nýtt. Teir talgildu marknaðarføringshættirnir, sum koma fram í sølu av fastogn, eru harvið av sær sjálvum fevndir av lógini.

Marknaðarføringarlógin er galdandi til dømis við lýsing í pappírsgløgum og í netgløgum, á sölupallum, í sölutilfari, á egnu netsíðunum hjá ognarmiðlarinum ella appum, í øllum sosialum miðlum (sum til dømis Facebook, Instagram og Snapchat), á framsýningum og á sölufundum, í tíðindabrøvum, sum verða send út við telduposti, í lýsingaseðlum (flyers), sum verða lagdir í postkassan hjá brúkarunum, við telefonmarknaðarføring, og tá ið sjónbær hjálparamboð verða nýtt, so sum VR-brillur og video.

2.2 Góðan marknaðarføringssið

Marknaðarføringarlógin § 1, stk. 1 ásetur, at vinnurekandi skulu sýna góðan marknaðarføringssið við atlit til brúkaran, onnur vinnurekandi og almenn samfelagsáhugamál. Ásetingin fevnir um øll sløg av órímiligum sølu- og lýsingartøkum, eftirgerð og aðrari misnýtslu av avriki hjá øðrum vinnurekandi. Harumframt fevnir ásetingin eisini um órímiligar avtalutreytir og verjir persónligt sjálvræði og heimafríð.

2.3 Villeiðandi marknaðarføring

Eftir marknaðarføringarlógini § 3 er tað ikki loyvt at avlaga búskaparligu atferðina hjá einum brúkarum við at nýta villleiðandi, óhóskandi marknaðarføring ella bera fram upplýsingarnar á ein ógreiðan, óskiljandi, tvítýddan ella óhóskandi hátt. Villeiðandi marknaðarføring fevnir m.a. um skrivaðar upplýsingar og manglandi týðandi upplýsingar. Ognarmiðlarar mugu tí tryggja, at brúkarar fáa eina sanna og fullfíggaða mynd av bústaðnum.

Brúkarar skulu ekki verða villleiddir til at taka fíggjaligar avgerðir sum avleiðing av, at týdningarmiklar upplýsingar eru lagdar burturúr ella bornar fram á ein óhóskandi hátt, sum ger, at teir lættliga ekki fáa tær við.

Tá ið meting verður gjørd um villleiðandi marknaðarføring, verður støðið tikið í heildarmyndini, sum brúkarin hevur. Uppáhald, ið eru sonn, kunnu verða villleiðandi út frá samanhanginum, tey eru borin fram í. Treytin um villleiðandi marknaðarføring setur harvið krøv til bæði innihald og tilevningina av marknaðarføringini.

Ein treyt í marknaðarføringarlógini § 3 er sum nevnt, at marknaðarføringin ávirkar brúkarin til at taka eina fíggjarliga avgerð, sum annars ekki hevði verið tikin. Tað er ekki eitt krav, at brúkarin veruliga tekur eina slíka fíggjarliga avgerð. Tað er nóg mikið, at hon hóskar til at ávirka brúkarin til at taka eina fíggjarliga avgerð, sum hann annars ekki høvdu havt tikið.

Ein fíggjarlig avgerð kann vera alt frá einari avgerð um at keypa ein bústað, ein avgerð um at fara til framsýning, ein avgerð um at stýra víðari inn á eina bústaðarlýsing á einari netsíðu, ella ein avgerð um at lata vera at gera nakað av tí omanfyri nevnda.

2.4 Faktiska støðan í marknaðartíðarbilinum skal leggjast til grund í allari lýsing

Marknaðarføring skapar lættliga eina villleiðandi hugmynd, um høvuðsfokusið til dømis eru alternativar hølisløysnir, útbyggingarmøguleikar, ella endamál, sum krevja umsókn ella góðkenningar, sum ikki eru tøkar um tað mundið, tá ið marknaðarføringin fer fram. Ein sovorðin miðsavnan kann lættliga hava við sær, at sannar upplýsingar um bústaðin, soleiðis sum hann er vorðin um tað bilið, tá ið hann verður marknaðarførdur, lættliga verða undirmiðlaðar, og brúkarar kunnu harvið lættliga verða villleiddir ella ikki fáa týdningarmiklar upplýsingar við. Fyri at sleppa undan hesum mælir Brúkarumboðið til, at høvuðsdentur verður lagdur á at lýsa bústaðin soleiðis, sum hann er um tíðarbilið, tá ið hann verður marknaðarførdur.

Dømi:

- Hevur bústaðurin bara tvey sovikømur, skal hann ikki verða marknaðarførdur við trimum sovikømurum, hóast tað ber til at byggja um og flyta køkin út í stovurúmið.
- Um bústaðurin hevur ein einskildan part, sum ikki lógliga kann verða nýttur til at leiga út, kann tað lættliga vera villleiðandi, um ognarmiðlarin vísir á í marknaðarføringini, at undirhæddin hevur verið leigað út fyri fleiri túsund krónur um mánaðin.
- Hevur bústaðurin ein móguleika til at keypa ella leiga garasjupláss, skal hann ikki verða marknaðarførdur sum at hava garasjupláss, tá ið hetta ikki er við í lýsta prísinum.

Tá ið talgildir lýsingarpallar verða nýttir, er tað umráðandi, at ikki skeivar upplýsingar verða givnar um bústaðin, sum gera, at hann vísir seg í leitiúrslitum, sum ikki samsvara við, hvussu bústaðurin er vorðin um tað mundið, hann verður marknaðarførdur. Um bústaðurin kemur fram í skeivum leitiúrslitum, er tað *ikki* nóg mikið, at rættandi kunning um hetta verður givin í sjálvum lýsingartekstinum.

Ognarmiðlarin eigur tí í slíkum førum bara at nýta ein minni part av lýsingini til at lýsa móguleikarnar, sum eru í bústaðnum, og týðiliga vísa á, at bústaðurin ikki vísir seg soleiðis um tað mundið, hann verður

marknaðarförður. Brúkarumboðið mælir til, at mögulegir bústaðarkeyparar samtíðis fáa næktandi kunning um mögulegar kostnaðir og umsóknartilgongdir, ein broyting av bústaðnum kann føra til.

Um marknaðarføringin dregur fram aðrar valmöguleikar, sum í roynd og veru krevja broytingar, sum eru mest sum tøkniliga ógjørligar ella ósamsvarandi kostnaðarmiklar, fer hetta vanligi at geva eina villleiðandi hugmynd.

Um ein annar valkostur, sum verður marknaðarförður, krevur, at bústaðarkeyparin má taka veggir, ið bera, burtur, ella staðseta køkin í einum stað, har tað er ein serlig avbjóðing at fáa vatn og frárensl inn, fer marknaðarføringin lætt at tykjast sum villleiðandi.

3. Ognarmiðlan av einari ogn

Eingin ognarmiðlari kann umboða báðar partar í sama ognarhandli, og tí skal ognarmiðlarin røkja tørvin og áhugamálini hjá tí, sum hevur sett fyrisetningin. Hóast ognarmiðlarin skal umboða tann, sum hevur sett fyrisetningin, skal ognarmiðlarin eisini fremja sítt virksemi við atliti til hin partin. Um hin parturin ikki er umboðaður av einum ráðgeva, skal ognarmiðlarin ráðgeva viðkomandi um möguleikan fyri at sækja sær stuðul smb. lóg um keyp og sølu av fastogn o.a. § 15, stk. 1 og 2.

3.1 bústaðarlýsing í mun til søluætlan

Brúkarinum tørvar vanligi kunning um mong ymisk viðurskifti við bústaðnum fyri at kunna gera ein tryggan og kunnaðan handil. Við marknaðarføring frá ognarmiðlarum, fer tann fulla kunningin ikki at vísa seg fyrr í sølutilfarinum, og tað er tí umráðandi, at øll onnur marknaðarføring lýsir hetta greitt.

Tað er eisini umráðandi, at brúkarin fær greiða kunning um at seta seg væl inn í upplýsingarnar um bústaðin, sum eru at finna í sølutilfarinum. Fyri at sleppa undan villleiðandi marknaðarføring og fyri at fyrireika ein tryggan og kunnaðan bústaðarhandil, eigur ognarmiðlarin í marknaðarføringini at mæla øllum áhugaðum til at seta seg inn í sølutilfarið áðrenn eina sýning, og í øllum førum áðrenn boð verður latið uppá ognina.

Leyst av, hvat slag av marknaðarføring ognarmiðlarin nýtir, má brúkarin altíð fáa kunning um, *hvar* viðkomandi finnur sølutilfarið. Hetta kann til dømis verða gjørt við at seta eina leinkju inn, sum vísur til sølutilfarið.

Sølutilfarið skal vera tøkt, tá ið marknaðarføringin av ognini byrjar.

3.2. Upplýsingar um prís

Tá ið ein ogn verður boðin út skal kontantprísurin upplýsast. Um bústaðurin verður boðin út við áheitan um at geva tilboð, skal metti kontantprísurin upplýsast smb. § 4, stk. 1 í lóg um keyp og sølu av fastogn o.a. Marknaðarføring er villleiðandi, um metti kontantprísurin tilvitað er settur lægri ella hægri enn tað, ið seljarin um marknaðartíðarbilið er hugaður at góðtaka. Um ognarmiðlarin varnast, at seljarans prísvæntanir broytast á leiðini í marknaðarføringstilgongdini, má marknaðarføringin sum meginregla broytast samsvarandi hesum.

Í sambandi við hvörja söluppgávu, skulu ognarmiðlarar gera eina fakliga meting av virðisásetingini, ið fevnir um marknaðarviðurskiptini, staðseting og skipanini av ognini, aldur á ognini og støðið á ognini.

Um ognarmiðlarin krevur avgjöld ella útreiðslur frá brúkarinum í samband við keyp av fastogn td. tinglýsingargjald, sum ognarmiðlarin ikki hevur skyldu at krevja beinleiðis frá brúkarinum, skal gjaldið fyri hetta ikki roknast upp í tann samlaða prísinn, men upplýstast fyri seg samb. § 13, stk. 1, 2. pkt í marknaðarføringslógini.

Ognarmiðlarin skal eisini upplýsa í sölutilfarinum um tær faktisku nýtslutreytaðu útreiðslurnar, sum hava verið tað seinasta árið. Um hesar upplýsingar ikki eru tøk, skal ognarmiðlarin upplýsa eina metta nýtslu samb. § 19, stk. 1 í lóg um keyp og sølu av fastogn o.a.

Um marknaðarføringin inniheldur tilboð um lán ella tilboð um lán frá einum fíggingarstovni, skulu upplýsingar verða givnar í samsvari við ásetingina í § 4, stk. 2 í lóg um keyp og sølu av fastogn o.a. Hóast ein keypsáttmáli inniheldur treytir um yvirtøku av verandi láni, hevur brúkarin rætt til at fígga keypið á annað hátt, um hetta verður gjørt uttan tap ella munandi bága fyri seljara samb. § 18, stk. 3, 1. pkt í lóg um keyp og sølu av fastogn o.a.

Um ein ognarmiðlari gevur einum brúkara ráðgeving um hesin hevur ráð at keypa eina ogn, skal ráðgevingin verða grundað á ta neyðugu gjøgnumgongina av upplýsingum um inntøkur og útreiðslur, og metingin skal taka støðið í hesum samb. § 6, stk. 1, 1. pkt í lóg um keyp og sølu av fastogn o.a.

Ein ognarmiðlari skal upplýsa báðum pørtum, um hesin hevur fíggarligt ella persónligt áhugamál í, at handilin verður framdur ella í vali av fígging, trygging ella í øðrum veitingum, sum eru knýttar til handilin samb. § 16, stk. 2 í lóg um keyp og sølu av fastogn o.a.

3.3. Villleiðandi prísupplýsingar

Hvat bústaðurin kostar, bæði prísurin á sjálvum bústaðnum og teir leypandi bústaðarkostnaðirnir, er heilt avgerandi kunning fyri brúkarans val av bústaði. Prísupplýsingarnar gera brúkarann førn fyri at meta um, hvør bústaður er hugsandi út frá egnari fíggarstøðu, og upplýsingarnar um fíggarlig viðurskipti í mun til bústaðin skulu tí vera *rættar, greiðar og fullfíggaðar*.

Marknaðarføringslógin setur almenn krøv til prísupplýsingar, sum galda øll sløg av marknaðarføring. Tað er bannað at villleiða brúkarar viðvíkjandi prísinum á bústaðnum ella leggja burturúr ella fjala týðningarmiklar prísupplýsingar, sum brúkarinum tørvar fyri at taka eina kunnaða fíggarliga avgerð samb. marknaðarføringslógini § 3.

Tað kann vera serliga avbjóðandi hjá brúkarum, ið sóknast eftir bústaði at seta seg inn í tey fíggarligu viðurskiptini, tá ið bústaður skal keypast *við lágum innskoti og høgum parti av skuld*. Tað verður villleiðandi at geva prísupplýsingar um slíkar bústaðir uttan samstundis at upplýsa greitt og týðiliga um kostnaðir, longdina á møguligum frádráttarfríum tíðarskeiði og tær fíggarligu avleiðingarnar, tá ið eitt møguligt avdráttarfrítt tíðarskeið endar. Hesar upplýsingarnar skulu verða givnar saman við hinum prísupplýsingunum, so at brúkarin lættliga kann gera sær eina heildarmynd av fíggarligu skyldunum.

Um málbólkurin fyri bústaðin eru keyparar, ið keypa fyri fyrstu ferð, verður dentur lagdur á hetta, tá ið mett verður um marknaðarføringina. Tað er serstakliga umráðandi, at ognarmiðlarin gevur eina skiljandi, rætta og nóg vegleiðandi prísmynd mótvegis hesum brúkararabólkinum.

Tá ein ognarmiðlari gevur upplýsingar um bústaðarkostnaðir/mánaðarkostnaðir í sölutilfarinum ella í aðrari marknaðarføring, skulu fyrirteytirnar fyri útrokningini greitt og týðiliga upplýsast. Tað verður lættliga villleiðandi, um útrokningar av netto bústaðarkostnaðir/mánaðarkostnaðir verða nýttar, uttan at bruttostøddirnar samtíðis og eins týðiliga verða upplýstar. Bruttokostnaðirnir eru í hesum samanhangi bústaðarkostnaðir fyri møguligar skattafrádráttir, og aðrar møguligar frádráttarupphæddir/inntøkuupphæddir eru drignar frá.

Marknaðarføringin verður eisini lættliga villleiðandi, um ognarmiðlarin ikki upplýsir greitt og týðiliga um ítøkilig viðurskifti, sum fara at økja bústaðarkostnaðirnar í framtíðini. Hetta er til dømis galdandi, um núverandi bústaðarkostnaðir bara eru galdandi fyri eitt avmarkað tíðarskeið orsakað av avdráttarfrælsi til felagsskuld. Í slíkum førum eigur ein so væl sum gjørligt eisini at geva upplýsingar um, hvussu nógv kostnaðirnir fara at vaksa, tá ið avdráttarfría tíðarskeiðið er av. Brúkarumboðið mælir til, at tilíkar upplýsingar verða givnar í sambandi við kunningina annars um bústaðarkostnaðirnar.

Dømi um ítøkilig viðurskifti, sum kunnu økja bústaðarkostnaðirnar í framtíðini, umframt avgjaldsfritøku til lánið, eru ítøkiligar viðtøkur í samogn/bústaðarfelag ella endi á einari fastrentuavtalu fyri lánið. Um tilík viðurskifti má ognarmiðlarin upplýsa greitt og týðiliga.

3.4 Aðrar villleiðandi upplýsingar um ognina

Ognarmiðlarin skal geva javnvigandi og sannar upplýsingar um bústaðin, so at brúkarin hevur eitt gott grundarlag at taka støðu á. Kunningin skal millum annað gera brúkararnar førar fyri at taka kunnaðar avgerðir um tørvin sambært standinum á ognini, um teir vilja leggja boð inn, støddina á boðunum og tørvin á møguligum fyrivarnum. Hóast kravið um kunning er meiri umfevnandi í lýsingartilfarinum enn í aðrari marknaðarføring, er yvirskipaða meginreglan galdandi um, at kunningin má vera javnvigað og ikki kennast villleiðandi galdandi fyri alla marknaðarføring uttan mun til rás og stødd.

Marknaðarføring er villleiðandi, um týðningarmiklar upplýsingar eru burturúr lagdar, fjaldar ella bornar fram á ein ógreiðan, óskiljandi, tvítýddan ella óhóskandi hátt. Hetta ber í sær, at kunningin má vera lætt atkomulig og verða borin fram soleiðis, at brúkarin rakar við hana og skilur avleiðingarnar.

At nýta almennar, standardiseraðar ábyrgdarfráskrivningar í marknaðarføringini sleppir einum ikki undan at geva nøktandi kunning um ítøkilig viðurskifti, sum ognarmiðlarin hevur kunnleika um t.d. um seljarin veit, at arbeiði eru gjørd á bústaðnum, sum ikki hevur verið søkt um og góðkend, má hetta koma fram á ein greiðan og skiljandi hátt.

Ognarmiðlarin má í allari marknaðarføring vísa ávís fyrilit fyri, at brúkarin ikki hevur kunnleika til frøðiorð. Tá ið greiðast skal frá innihaldinum í almennum skjølum og tilíkum, má ognarmiðlarin í mestan mun nýta eitt mál, sum brúkarar flestir skilja. Tað sama er galdandi sum útgangsstøði, tá ið innihald verður endurgivið úr støðufrágreiðingini, men her má ognarmiðlarin eisini vera ansin, so at hann ikki broytir metingarvakligar metingar.

Niðanfryri er ein nærri frágreiðing um nakrar úrvaldar, haldgóðar upplýsingar um bústaðin. Herðsla verður lögð á, at frágreiðingin niðanfryri ikki er gjørd út í æsir, og at hvørjar upplýsingar um faktisku bústaðarviðurskiftini, sum eru týðningarmiklar – og harvið eiga at verða givnar í marknaðarføringini – veldst um ta ítøkiligu støðuna, ognina, sum er til sølu, og hvørjum brúkarum ognarmiðlarin miðar eftir.

3.4.1 Grundøki og staðseting

Upplýsingar skulu verða givnar um grundøkið á ognini td. um støddina á grundini, tá ið bústaður verður marknaðarførdur.

Kunningin um, hvar bústaðurin er staðsettur, má eisini vera javnvigandi. Fryri at sleppa undan villleiðandi marknaðarførlu mælir Brúkaraumboðið til, at jalig og neilig eyðkenni í nærumhvørvinum vera lýst líka týðiliga.

Ognarmiðlarin má síggja til, at bústaðurin verður marknaðarførdur við røttum matr. nr. og adressu, millum annað røttum postnummari og býarparti. Tá ið landafrøðilig heiti verða nýtt, má samsvar vera millum upplýst staðarnavn og tað, sum brúkt verður á almennum kortum ella – um hetta ikki er eintýtt – tað, sum er vanlig fatan av, hvat ið fellur inn undir staðarnavnið, talan er um.

3.4.2 Vídd

Útrokningar av vídd skulu verða gjørdar samsvarandi reglunum í føroysku bygningsreglugerðini 2017 (BK17). Vídd er ein týðningarmikil upplýsing um bústaðin, sum eigur verða upplýst í allari marknaðarføring.

3.4.3 Myndir og illustratióinir

Myndir ella illustratióinir, sum verða nýttar í marknaðarføringini, skulu geva eina javnvigandi og nøktandi mynd av bústaðnum og ognini, sum hon er um tað bilið, tá ið hon verður marknaðarførd.

Um ognarmiðlarin ger tekning av ognini innan sum lýsingartilfar, mælir Brúkaraumboðið til, at tekningin inniheldur upplýsingar av longd í metrum av teimum teknaðu veggnum, fryri at tryggja at tekningin ikki er misvísandi og villleiðandi fryri brúkaran.

Fryri at sleppa undan villleiðandi marknaðarføring má ognarmiðlarin, sum vil vísa eina møguliga framtíðar nýtslu av bústaðnum, sum til dømis alternativa loysn á hæddum í húsinum, lit á húsini, uppbygging ella tilíkt, týðiliga samskifta, at í illustratiónum víkur tað frá, hvussu bústaðurin veruliga er um tað mundið, hann verður marknaðarførdur.

Um partar av bústaðnum ikki eru innrættaðir í samsvari við góðkenda mannagond, og ognarmiðlarin veit um hetta, fer marknaðarføringin lættliga at vísa seg sum villleiðandi, um brúkarin ikki týðiliga fær hetta at vita. Fryri at sleppa undan villleiðandi marknaðarføring mælir Brúkaraumboðið til, at tilíkt viðurskifti koma týðiliga fram í teksti, myndum og øðrum illustratiónum.

Um ognarmiðlarin hefur vitan um, at kjallarahæddin ekki er góðkend til varandi tilhaldsstað, men myndirnar í lýsinginini vísa sovikømur innrættað við seingjarplásssum í hesari hæddini, er marknaðarføringin villleiðandi, um tað ekki kemur týðiliga fram. Hóast hesi viðurskifti síggjast í sölutilfarinum, skulu myndirnar eisini merkjast týðiliga.

3.4.4 Bústaðarslag, eigaraslag, aldur og byggiháttur

Hvat bústaðarslag eigur at verða upplýst í sölutilfarinum t.d. stakbústaður, tveymannabústaður, raðhús, blokkíbúð, terrassúbúð, fritíðarbústaður o.s.fr. Tað sama er galdandi fyri, á hvørjari hædd ein íbúð liggur, ella hvussu nógvar hæddir bústaðurin hefur.

Tað skal vera greitt í marknaðarføringini, hvat slag av ogn talan er um, t.d. um bústaðurin er ognarpartur, sjálvsognarbústaður, bústaðarfelagsbústaður ella annað.

Sölutilfarið skal eisini innihalda upplýsingar um aldur (byggjár) og byggihátt. Um bygt er oman á bústaðin, ella hann er umbygdur, skulu upplýsingar verða givnar um, nær hetta er gjørt.

Hava umsóknarskyldug tiltøk verið gjørd, skulu týðiligar upplýsingar verða givnar, um hesum arbeiðum vantar neyðugar góðkenningar/liðugtváttanir, og um kendar avleiðingar av hesum.

3.4.5 Upplýsingarskylda og serlig avtaluviðurskifti

Ognarmiðlarin má geva upplýsingar um tinglýstar heftingar á ognini, sum ikki fara at verða strikaðar í sambandi við søluna. Eisini eigur at verða upplýst um heftingar á ognini, sum ikki eru tinglýstar, um tær hava týdning fyri brúkarán. Tað er umráðandi, at upplýsingarnar um týðandi heftingar í marknaðarføringini eru so týðiligar, at brúkarin kann gera sær eina mynd av innihaldinum í heftingunum.

Kunning um hjálleggjandi rættindi, sum fylgja við ognini, má vera javnvigað og skiljandi.

Ognarmiðlarin skal kunna um sambandið við endaligar og almennar ætlanir. Upplýsingar eiga eisini at verða givnar um viðkomandi ætlanaruppskot, har endaligar viðtøkur vanta. Hetta er serliga galdandi, um ætlanirnar kunnu fáa beinleiðis týdning fyri bústaðin, ið talan er um, í framtíðini, til dømis viðvíkjandi útsýni, sólviðurskiftum og óljóði.

Um serlig ella óvanlig avtaluviðurskifti eru knýtt at bústaðnum, má hetta koma greitt fram í marknaðarføringini. Innihaldið í slíkum avtalum, og kendar avleiðingar av teimum, má verða miðlað á ein skiljandi hátt.

3.4.6 Upplýsingar um leigu

Tá ið bústaður verður marknaðarførdur, skulu ítøkiligar upplýsingar verða givnar, um ognin ella part av ognini kann leigast út. Hetta er ein týðandi upplýsing hjá mongum keyparum, millum annað fyri at meta um, hvussu bústaðurin skal fíggjast.

Fyri at ognarmiðlarin í marknaðarføringini lógliga skal kunna gera vart við móguleikarnar fyri at leiga ognina út, má ognin ella partar av ognini lúka tey almennarættarlígu krøv, sum verða sett fyri útleigu smb. leigilógini.

Er talan um avmarkingar fyri útleigu, sum til dømis kommunalar ætlanir ella krøv um góðkenning fer marknaðarføringin lættliga at sýnast sum villleiðandi, um hetta ikki kemur týðiliga fram.

Um tað ikki eydnast at fáa greiðu á, hvørt ein sjálvstøðugur partur av bústaðnum lógliga kann verða nýttur til at leiga út um tað mundið, tá ið bústaðurin verður marknaðarførdur, mælir Brúkarumboðið til, at henda óvissan verður greitt og týðiliga upplýst. Tað sama er galdandi fyri atgongd til útleigu fyri ósjálvstøðugar búeindir, til dømis kjallaraíbúðir, sum ikki lúka krøvini til eina sjálvstøðuga búeind.

Har, ið ognarmiðlarin serliga vísir á, at bústaðurin hevur eina einskilda eind, kann marknaðarføringin villleiða brúkararnar, um hesin parturin av ognini ikki lýkur tey almennarættarlígu krøv, sum verða sett fyri at leiga skal vera lóglig smb. leigulógini § 9, stk. 1. Hetta eisini hóast hugtøk sum »útleigupartur« og »leiguinntøkur« ikki verða brúkt. Brúkarumboðið mælir tí ognarmiðlarum til at vera varnir við at brúka tvítýdd hugtøk sum »íbúð« og tilíkt í slíkum førum. Um ognarmiðlarin veit, at einskildi parturin ikki lógliga kann leigast út til bústaðarendamál, verður mælt til, at hetta kemur greitt fram í marknaðarføringini.

3.5. Lýsing á sosialum miðlum

Marknaðarføring av bústaði í sosialum miðlum kemur undir reglurnar í marknaðarføringarlógini, eisini tá ognarmiðlarin nýtir sína egnu vangamynd.

Ognarmiðlarin eigur eisini at kunna seg við brúkaratreytirnar fyri tann aktuella sosiala miðilin, millum annað reglurnar fyri marknaðarføring.

Eitt eyðkenni við lýsing í sosialum miðlum er, at lýsingarnar ofta hava avmarkingar í plássi ella tíð.

3.5.1 Lýsing í miðlum við pláss- ella tíðaravmarkingum

Fleiri nýttíðarlígrar lýsingarhættir avmarka munandi, hvussu nógv kunning um bústaðin kann gevast, og hvussu leingi kunningin er atkomulig hjá brúkarunum. Hetta er til dømis galdandi fyri lýsing í sosialum miðlum sum Facebook, Snapchat og Instagram, áðrenn brúkarin trýstir seg víðari inn á sölulýsingina. Ognarmiðlarin má taka atlit at avmarkingum í lýsingarstøddini, tá ið hon myndar marknaðarføringina, soleiðis at givin verður ein røtt hugmynd av bústaðnum. Marknaðarføring má vera javnvigað, uttan mun til støddina á lýsingini.

Tað er umráðandi at gera vart við, at um ein lýsing í sjálvum sær gevur eina villleiðandi hugmynd av bústaðnum, so batar tað ikki, at villleiðandi hugmyndin verður rættað í sölutilfarinum, á framvísing ella í einari meiri nøktandi lýsing eitt klikk burtur. Øll marknaðarføring, sum eftir eini heildarmeting hóskar til at villleiða brúkararnar um prísina ella aðrar týðningarmiklar eiginleikar við bústaðnum, er ólóglig eftir marknaðarføringarlógini § 3, óheft av móguligum pláss- ella tíðarlígrum avmarkingum í miðlinum, sum nýttur verður.

At klíkkja seg víðari frá einari lýsing verður roknað sum ein keypsavgerð í mun til marknaðarfæringslógina. Ognarmiðlarin má tí siggja til, at hvørt einstakt stig av marknaðarfæringsini ikki sjálvstøðugt hóskar til at villleiða brúkaran. Hetta er galdandi til dømis við lýsingum í sosialum miðlum og kunningini, sum kemur fram í leitiúrslitunum á netinum og sölutilfarinum.

Marknaðarføring verður eisini villleiðandi eftir marknaðarfæringslógini § 3 um týðningarmiklar upplýsingar, sum brúkarinum tørvar fyri at taka eina kunnaða fíggarliga avgerð, er lagt burturúr ella borið fram á ein ógreiðan hátt. Burturúrlegging av týðningarmiklum upplýsingum kann fara fram við at vera heilt burturúrlegdar, fjaldar ella bornar fram á ein ógreiðan ella óhóskandi hátt.

Tá ið mett verður um, hvørt upplýsingar eru lagdar burturúr, skulu tær pláss- ella tíðarligu avmarkingar verða tiknar við, í miðlinum, ið brúktur verður í marknaðarfæringsini, og møgulig tiltøk frá øðrum ognarmiðlum fyri at gera upplýsingarnar atkomuligar á annan hátt. Hetta merkir, at Brúkaraumboðið í tí ítøkiligum færinum kannar eftir, hvørjar pláss- og tíðarligar avmarkingar eru knýttar at miðlinum, sum verður brúktur í marknaðarfæringsini, og umhugsar um tað er ógjørligt at bera fram tær týðningarmiklu upplýsingarnar á ein greiðan, skiljandi, eintýddan og gagnligan hátt.

Um tað er ógjørligt hjá ognarmiðlarum at geva neyðugu upplýsingarnar í tí miðlinum, sum er nýttur, er tað nóg mikið at nevna ávísar upplýsingar og síðan vísa víðari eitt nú til eina netsíðu og geva írestandi upplýsingarnar har. Í lýsingarstøddum, sum bara loyva einari avmarkaðari nøgd av kunning, er tað tí serliga umráðandi, at ognarmiðlarin ger neyðug tiltøk til tess at tryggja, at týðningarmiklar upplýsingar um bústaðin verða gjørdar lætt atkomuligar hjá brúkarunum á annan hátt.

Tá ið mett verður um, hvørt týðningarmiklar upplýsingar eru vorðnar lagdar burturúr, sum brúkarinum tørvar fyri at gera eitt kunnað val, setur tað strangari krøv til, hvørjar upplýsingar, ið eiga at koma fram í einari netlýsing enn í einari lýsing á Snapchat ella Instagram.

3.5.2 Prísmarknaðarføring í miðlum við pláss- og tíðaravmarkingum

Brúkaraumboðið mælir til, at ognarmiðlarar í allari prísmarknaðarføring geva fullfíggaðar prísupplýsingar, sum rokna allar kostnaðir við.

Um marknaðarføringin ber fram príspartar, má heildarprísur altíð verða upplýstur. Aðrar umráðandi prísupplýsingar, til dømis prísábending og bústaðarkostnaðir í heild, skulu sum meginregla verða upplýst, uttan so at hetta er ógjørligt orsakað av lýsingarstøddini.

Er tað ikki gjørligt at geva fullfíggaðar prísupplýsingar orsakað av lýsingarstøddini ella tilíkkum, mælir Brúkaraumboðið til at marknaðarføra bústaðin uttan prísupplýsingar. Brúkarin má tá altíð fáa kunning um, hvar hann finnur fullfíggaða kunning um bústaðin við fullfíggaðum prísupplýsingum.

3.5.3 Haldgóðar upplýsingar um bústaðin, tá ið lýst verður í miðlum við pláss- og tíðaravmarkingum

Brúkarinum tørvar nøktandi og rætta kunning um bústaðin fyrri at kunna gera eitt kunnað val. Tær fullfiggjaðu upplýsingarnar fara vanliga ikki at koma fram fyrr enn í sölutilfarinum. Øll marknaðarføring av bústaði skal tó vera javnvigandi, uttan mun til stødd ella plássavmarkingar.

Um ognarmiðlarin serliga ger vart við tað góða við bústaðnum, verður marknaðarføringin lætt villleiðandi, um ognarmiðlarin ikki um somu tíð og líka týðiliga dregur fram tað neiliga. Um marknaðarføringin gevur eina villleiðandi hugmynd, kann hetta ikki verða bøtt aftur við, at neiligu viðurskiftini við bústaðnum eru við í sölutilfarinum, á sýning ella eitt klikk burtur.

Tá ið mett verður um, hvørt marknaðarføring er villleiðandi, hevur tað ikki týdning, um lýsingarstøddin hevur plássavmarkingar, um ognarmiðlarin hevur brúkt plássíð í lýsingini upp til at miðla aðrar og minni týðandi upplýsingar. Um upplýsingar um týdningarmikil neilig viðurskifti við bústaðnum, sum brúkarinum tørvar fyrri at kunna taka ein kunnaða avgerð, eru burturúrlagdar fyrri burturav at lýsa tey jaligu viðurskiftini við bústaðnum, verður marknaðarføringin lættliga villleiðandi.

3.6 At brúka eykafyrimun í marknaðarføringini

Um ognarmiðlarin í marknaðarføring sínari býður bústaðarkeypara ein eykafyrimun ella móguleikan fyrri at fáa ein sovorðnan fyrimun, skulu treytirnar fyrri at taka av tilboðnum vera greiðar og lætt atkomuligar. Slíkar treytir kunnu til dømis vera tíðaravmarkingar, mógulig keypiskylda ella aldursavmarkingar.

Dæmi um eykafyrimunir kann vera avsláttur hjá handlum/umboðum, freistandi vørur og tænastr sum elbil, innbúgv í heild, smarthus-loysn, bátapláss, fastur limaskapur í venjingardepli ella luttøka í ymsum kappingum. Høvuðsdentur í marknaðarføringini eigur at vera bústaðurin, ikki ískoytisveitingin.

3.7 At nýta burðardygdaruppáhald, tá ið bústaður verður marknaðarførdur

At nýta uppáhald um umhvørvi og veðurlag í marknaðarføringini kann hava stóra ávirkan, tá ið brúkararnir skulu keypa bústað. Fyrri at brúkararnir skulu kunna gera upplýst og kunnað val, er tað umráðandi, at ognarmiðlarin gevur rætta og nøktandi kunning um bústaðin og móguligar umhvørvisligar fyrimunir, ið bústaðurin hevur.

Øll burðardygdaruppáhald, sum verða nýtt í marknaðarføring, skulu kunna skjálprógvast. Próvførslan skal vera í lýsarans hondum, tá ið marknaðarføringin fer fram.

Fyrri at próvførslan skal hava nøktandi próvdýgd, krevst at uppáhaldini kunnu byggja á útsagnir ella kanningar gjørdar av uttanveltaðum stovnum við viðurkendum yrkisligum førleikum, á ein yrkisliga álitandi hátt. Hetta ber í sær, at kanningar, sum ognarmiðlarin ella bústaðarseljarin, hava gjørt, skulu vera eftirmettar av einum uttanveltaðum stovni, ella at tað á annan hátt kann prógvast, at kanningin hevur verið rætt gjørd, og at metingin av úrslitinum kann verjast á einum reint yrkisligum grundarlagi. Innihaldið í próvførsluni má vera nøktandi fyrri tey uppáhaldini, sum verða borin fram í marknaðarføringini.

Almenn upphæld sum "burðardyggur", "umhvervisgóður", "grønur" ella tilíkt kann vera hósandi til at geva brúkarunum eina mynd av, at bústaðurin ikki ávirkar umhvørvið yvirhøvur, ella at ein við at keypa bústaðin hjálpir munandi til at gera umhvørvið betri. Tílik upphæld fara á henda hátt at kunna ovurselja teir etisku ella umhvørvisligu eginleikarnar við bústaðnum, og brúkarin kann sita eftir við einari skeivari mynd av, at bústaðurin er betri fyri umhvørvið, enn hann veruliga er.

Við stóði í hesum fer tað í høvuðsheitum at vera villleiðandi og stríða ímóti marknaðarføringslógini at nýta leys og almenn burðardygdarupphæld, uttan samtíðis at geva eina frágreiðing um, hvørjar ítøkiligar eginleikar við bústaðnum upphældini verða sett saman við.

Dømi um leys umhvørvisupphæld, sum lættliga verða villleiðandi, um tey ikki verða borin fram við frágreiðing, eru:

"Grønur bústaður"

"Burðardygg bústaðarverkætlan"

"Umhørvísligir bústaðir"

Um umhvørvisupphældið knýtir seg at onkrum viðurskiftum ella einum eginleika við bústaðnum, saman við einari frágreiðing um, hvat ið ger, at allur bústaðurin ella partar av honum hefur ein umhvørvisfyrirmin, fer tað sum útgangsstóði at verða mett soleiðis, at umhvørvisupphældið er ikki galdandi fyri alt við bústaðnum. Hetta slagið av umhvørvisupphældum fer í útgangsstóðinum at vera meiri kunnandi fyri brúkararnar enn leys upphæld. Frágreiðingin má vera greið og skiljandi, og hon má koma fram í samanhangi við upphældið.

Dømi um upphæld við frágreiðing, sum kunnu vera kunnandi:

"Hugsa um umhvørvið. Keypt ein bústað við móguleika at ganga til bussin, og ver við til at minka bæði ferðslu og útlát".

Ein fyrirtreyt fyri at kunna brúka eitt umhvørvisupphæld við frágreiðing er, at frágreiðingin er nóg neyv og ikki vísir á týðningarleysar partar av umhvørvisárininum, bústaðurin hefur. Marknaðarføringin kann verða villleiðandi, um ognarmiðlarin dregur fram eginleikar við bústaðnum, sum næstan einki virði hava fyri umhvørvið.

Framvegis er tað villleiðandi at draga fram ein umhvørvisfyrirmin, sum er eitt úrslit av einari skyldu ásett í einari lóg- ella kunngerð.

Dømi: *Tað fer at vera villleiðandi at draga fram, at nýbygdi bústaðurin er gjørdur úr tilfari við ongum ella lágum innihaldi av heilsu- ella umhvørviskaðiligum evnum, um hetta er eitt krav til allar nýggjar bústaðir, smb. bygningkunngerðini(BK17).*

3.8 Støðufrágreiðing og ognarskiftistrygging

Ognarmiðlarin skal vísa báðum pørtum á tørvin og móguleikan fyri einari byggitøkniligari gjøgnumgongd av ognini (støðufrágreiðing) og móguleikanum fyri at tekna eina eigaraskiftistrygging móti fjaldum feilum. Harumframt skal hann kunna báðar partar um frágreiðingina frá

stöðufrágreiðingini, um hendan er gjörd, og lata hesa til báðar partar umframt annað týðandi kunningartilfar samb. § 13 í lóg um keyp og sølu av fastogn o.a.

Um ein brúkarari hevur fingið eina stöðufrágreiðing og tilboð um ognarskiftistrygging, har seljarin bjóðar at rinda helvtina av upphæddini, áðrenn ein avtala er gjörd, kann brúkarin ikki gera eitt krav galdandi móttvegis seljaranum eftirfylgjandi, um hesin finnur fjaldar feilir við ognini samb. § 2, stk. 1-3 í lóg um brúkaravernd í sambandi við at keypa og selja fastogn o.a.

Tá ið partarnir hava inngingið eina keypsavtalu um ein bústað, hevur brúkarin ein iðranarrætt í 6 yrkadagar samb. §§ 7 og 8 í lóg um brúkaravernd í samband við at keypa og selja fastogn o.a. Iðranarrætturin er treytaður av, at keyparin áðrenn freistin er úti, rindar seljaranum ella ognarmiðlaranum eitt viðurgjald á 1 % av keypskostnaðinum samb. § 11, stk. 1 í lóg um brúkaravernd í samband við at keypa og selja fastogn o.a.

3.8.1 Húsaskoðan

Brúkaraumboðið heldur, at skipanin við húsaskoðan, ið verður umsitin av Landsverki, er við til at gera ein tryggari og meira gjøgnumskygdan bústaðarhandil. Ein nágreinilig tøknilig gjøgnumgongd av ognini kann minka óvissuna um stöðuna, bústaðurin er í, og geva bústaðarkeyparanum eitt betri avgerðarstöði. Seljarin fær eisini gagn av einari húsaskoðan, millum annað tí ein yrkiskøn tøknilig meting fer at geva henni eitt betri grundarlag til at áseta prís.

Um stöðufrágreiðing ikki er útvegað, eigur hetta at verða upplýst, tá hetta vanligi er ein týðningarmikil upplýsing, sum brúkarin má vita um fyri at kunna taka eina kunnaða fíggarliga avgerð. Brúkaraumboðið mælir tí til, at ognarmiðlarar í marknaðarføringini týðiliga kunna um, at ein yrkiskøn tøknilig meting av bústaðnum ikki er gjörd, og lýsa váðar og møguligar avleiðingar knýttar at hesum.

4. Marknaðarføring av ætlaðum bústaði

Tá ið ein ætlaður bústaður verður keyptur, hevur brúkarin ikki møguleika til at skoða bústaðin og má líta á kunningina, sum verður givin í marknaðarføringini av bústaðnum. Tí verða serliga strong krøv sett til sakliga og nágreiniliga kunning í marknaðarføring av bústaðum undir bygging. Hetta er galdandi bæði fyri kunning um sjálvan bústaðin (eins væl og týðningarmikil bygnaðarlig viðurskifti) og kunning um týðningarmiklar treytir í keypsáttmálanum.

Ognarmiðlarar eiga at vera varnir við at nýta sølufremjandi útsagnir, um torført er at skjalprógva tær, sum til dømis »høgur standardur«, »stórfingið útsýni« og »framúr sólarviðurskifti«.

4.1 Prísupplýsingar

Tað skal koma týðiliga fram í marknaðarføringini, um ætlaði bústaðurin verður seldur fyri fastan prís ella eftir einari skipan, har boð verða givin.

Tá ið ætlaðir bústaðir, sum verða seldir fyri fastan prís, verða marknaðarførdir, kunnu príslistar verða nýttir. Hetta slagið av príslistum skal vísa á endaligar, veruligar prísir, so at marknaðarførði prísurin samsvarar við prísir á bústaðnum við sölubyrjan.

Um prísurin á bústaðnum ikki íroknað veitingar, ið brúkarar vanligar vænta eru við í upplýsta prísinum, fer hetta lættliga at skapa eina villleiðandi mynd, um ikki týðiligt fyrivarni er tikið fyri hesum í marknaðarføringini.

Um lýsti prísurin ikki fevnir um kostnaðir til gólválegging ella, at brúkarin sum ein treyt sjálvur skal mála húsini uttan, má tað koma greitt fram í marknaðarføringini.

Tá ið ætlaðir bústaðir verða seldir, kann tað koma fyri, at ognarmiðlarar nýta eina lýsing til at marknaðarføra fleiri bústaðir í senn. Bústaðirnir hava tá vanligar ymiskan prís, alt eftir stødd og øðrum skiftandi dygdum og fyrimunum. Undir slíkum lýsingarvirksemi verður marknaðarføringin lættliga villleiðandi, um ljósið bara verður sett á tann lægsta prísir í útboðnum. Hetta er serliga galdandi, um frá-prísurin bara er galdandi fyri eitt avmarkað tal av bústøðunum. Í slíkum førum eigur tann ognarmiðlarin at upplýsa um alt útboðið við lægsta og hægsta prísir.

Marknaðarføringin av ætlaðum bústøðum má eisini geva eina fullfiggaða og veruliga mynd av tilfarsvali og útgerð, sum er við í upplýsta prísinum, og hvat ið móguliga kann broytast av brúkarunum. Um bústaðarseljarin hevur gjørt ein standardiseraðan tilvalslista, skulu greiðar, rættar og fullfiggjaðar upplýsingar verða givnar um, hvat ið tey ymsu tilvalini kosta. Har príshækkan verður givið upp sum eitt prosentstig, skulu upplýsingar eisini samtíðis verða givnar um heildarprísir, sum skal gjaldast, so at tað ikki verður óneyðuga trupult hjá brúkarunum at fáa yvirlit yvir tann endaliga prísir.

4.2 Sjónbær framløga

Sjónbæra framløgan av bústaðnum, sum myndir, myndlýsingar, dátuteknað sjónfila, VR-tøknifrøði og tilíkt, má geva eina óhefta og realistiska mynd av bústaðnum og umhvørvinum.

Sjónbær marknaðarføring skapar lættliga eina villleiðandi mynd, um bústaðurin ella umhvørvið eru lýst á ein hátt, sum ikki er rættur. Hetta er eisini galdandi, um sjónbæra marknaðarføringin er merkt sum ein myndlýsing, og at frávik kunnu koma fyri. Brúkaraumboðið mælir tí til, at bústaðurin ella umhvørvið verða lýst so veruligt og rætt sum gjørligt, og at ein greitt og týðiliga kannar um teir partarnar av bústaðnum ella umhvørvinum, sum óvissa er knýtt at.

Marknaðarføringin verður lættliga villleiðandi, um ein tekur burtur ella leggur burturúr verandi kringliggjandi bygnaðir í einari illustration.

Fyri at sleppa undan villleiðandi marknaðarføring mælir Brúkaraumboðið til, at høvuðsparturin av illustrationunum visir bústaðin, soleiðis sum hann fer at vísa seg, um hann verður keyptur fyri ásetta prísir, tað er uttan tilval ella annað, sum ikki er við í prísinum. Illustrationir, sum vísa bústaðin við tilvali ella øðrum, sum ikki er við í prísinum, fer lættliga at vísa seg sum villleiðandi, um tær ikki eru týðiliga merktar, so at brúkarin lættliga skilur, hvørjar partar viðkomandi má gjalda eyka fyri.

4.3 Avtalutreytir í marknaðarföringini

Fyrivarni frá seljara eru í flestum förum týðningarmikil kunning til brúkarar. Um henda kunningin verður lögð burturúr frá marknaðarföringini, fer hetta lættliga at geva eina villleiðandi mynd.

Ognarmiðlarin má millum annað kunna um mógulig fyrivarni um loyvi frá tí almenna, fyrivarni um sølu av einum ávísnum parti av eindunum í einari verkætlan, ella at fyrivarni verða tikin fyri broytingum í verkætlanini.

Eisini aðrar avtalutreytir í einari byggiverkætlan, sum kunnu fáa stórar praktiskar ella figgjarligar avleiðingar fyri brúkaran, eiga at koma fram í marknaðarföringini. Hetta er eisini galdandi, um ein nýttir óvanligar ella serligar avtalutreytir, sum brúkarar flestir ikki vænta, tá ið teir skulu keypa ein ætlaðan bústað.

Ein óvanlig treyt kann vera ein treyt knýtt at nýggjum frumritum sum >>leiga til eiga<< ella treytum um afturkeypsrætt til seljara.

4.4 »Kemur til sølu«-marknaðarföring fyri ætlaðan bústað

Tá ið ætlaður bústaður verður marknaðarfördur, kann »kemur til sølu«-marknaðarföring verða nýtt, um ognarmiðlarin, hevur gjørt bústaðarseljaran varan við, at eingin bústaður kann seljast framman undan marknaðarfördari sölubyrjan.

5. Beinleiðis marknaðarföring

Marknaðarföringslógin hevur í sær ásetingar, sum avmarka ymisk sløg av marknaðarföring, sum miðar beinleiðis til brúkarar, millum annað um telefon, SMS og teldupost. Brúkaraumboðið hevur orðað egnar leiðreglur um óumbidnar áheitanir og ofta settir spurningar um Spamm (óumbidnar áheitanir). Tilfarið er tókt á heimasíðuni hjá Brúkaraumboðnum. Vit fara her at endurgeva meginreglurnar.

Reglurnar niðanfyrri eru galdandi fyri marknaðarföringsáheitanir. Áheitanir frá ognarmiðlarum, sum marknaðarføra bústað, eru sum greið meginregla marknaðarföring, millum annað um ognarmiðlarin vil dagføra brúkaran um boð fyri ognina, marknaðarføra aðrar bústaðir til sølu, marknaðarføra gjøgnum tíðindabræv ella bjóða ókeypiss virðismeting. Tað verður eisini mett sum marknaðarföring, um ognarmiðlarin setur seg í samband við brúkarar at fregnast, um teir hava nakrar spurningar um ein bústað, teir hava víst áhuga fyri.

Tó eru einstøk føri, har ein áheitan frá einum ognarmiðlara, ikki verður mett sum marknaðarföring. Hetta er til dømis galdandi, um ognarmiðlarin sendir ítøkiliga *sakliga kunning* um bústaðin, talan er um, til brúkarar, sum hava skrásett seg hjá ognarmiðlarinum, t.d. fyri at kunna um rættað innihald í sölutilfarinum.

5.1 Marknaðarföring við telduposti og SMS

Marknaðarföringslógin § 6 bannar, at áheitanir verða sendar við telduposti og SMS til brúkarar, sum ikki hava givið sitt samtykki frammanundan til at taka ímóti hesum. Ávís krøv skulu verða lokin, fyri at eitt gyldugt undansamtykki skal vera givið: tað má vera ein sjálvboðin, ítøkilig og kunnað fráboðan.

Elektronisk tíðindabrøv frá ognarmiðlarum eru fevnd av forboðnum, tí at tey sum greið meginregla marknaðarføra egnar ella annara lutir. Áheitanir, sum í roynd og veru eru marknaðarføring, eiga at verða settar sum slíkar og ikki sum tíðindabrøv. Vanliga skal lítið til, fyrr enn ein áheitan verður sett sum marknaðarføring í lógarinnar merking.

5.2 Greið umbøn, samtykki og verandi kundaviðurskifti

Ein haldgóð umbøn ella samtykki má gevast til marknaðarføring. Ein frammanundan merktur puntur er ikki nóg mikið til at lúka hetta kravið. Tað má eisini koma týðiliga til sjóndar, hvat ein sigur ja til, og ein umbøn um at verða spurdur um marknaðarføring umvegis telefon má vera greitt atskild frá einum samtykki til at verða spurdur umvegis teldupost ella SMS. Brúkarin kann taka umbønina ella samtykkið aftur, nær tað skal vera.

Tað er eitt undantak frá kravinum um at útvega samtykki frammanundan til beinleiðismarknaðarføring í teimum førum, har *kundaviðurskifti longu eru* millum partarnar, men hetta undantakið er óhøgligt fyri ognarmiðlarar. Ein inngangstreyt fyri undantakinum fyri verandi kundaviðurskifti er nevniliga, at gjørd er ein avtala um at keypa eina vøru ella eina tænastru. Ein ognarmiðlari fer tí aldri at hava eina verandi kundaviðurskifti við ein brúkara grundað á, at brúkarin eigur ein bústað, sum ognarmiðlarin kann selja.

6. Eftirlit og avgerðir

Brúkarumboðið umsitur marknaðarføringslógina og hevur eftirlit við, at lógin verður hildin. Brúkarumboðið kann krevja at fáa útflyggjað allar upplýsingar, sum metast neyðugar fyri, at Brúkarumboðið kann hava eftirlit.

Brúkarumboðið tekur avgerð í málum, har brot verða framd á marknaðarføringslógina. Avgerðir kunnu eisini verða beindar ímóti persónum ella feløgum, sum virka við til lógarbrot. Meðvirknisábyrgdin fevnir um líkamligar persónar, til dømis dagligan leiðara, stjóra ella nevndarlimir í einum felag. Hon fevnir eisini um onnur feløg, sum hava virkað við til lógarbrotini, til dømis lýsingastovur, sum hava hjálpt til við at sniðgeva ta ólógligu marknaðarføringina, og miðlar ella lýsingarpallar, sum hava miðlað hana.