

De ustoppelige meglerne

Metoderapport SKUP 2024

E24 |



1. Introduksjon	3
2. Slik startet det: To års arbeid	4
3. Metoder	5
Vennejakt i sosiale medier og offentlige registre	5
Finn-skraper (med python og ChatGPT)	6
Søk etter dømte meglere	7
Bifangst under skraping	8
4. Motstand	8
Taushetsavtaler	8
Svarer ikke om «tidligere ansatt»	10
5. Etiske problemstillinger	10
Faktasjekk uten å tipse Finanstilsynet	10
Belastning for enkeltperson	11
6. Spesielle erfaringer	11
Artikler fjernet fra søkemotorer	11
7. Kildehåndtering, kildekritikk og dokumentasjon	12
8. Formidling	13
9. Dette avslørte vi	13
10. Konsekvenser	14
11. Publiserte artikler	15

Innsendere

Pål A. Solheimsnes

Erik Tangen

Mathias Ogre

Hans Jørgen Myrvang Ro

Reportasjeledere

Steinar Rostad Breivik

Anders Fjellberg

Kontaktpersoner

Pål A. Solheimsnes - ps@e24.no - 992 40 017

Erik Tangen - tangen@e24.no - 971 05 670

Steinar Rostad Breivik - steinar@e24.no - 984 05 541

Publiseringsperiode

13. juli 2024 - 03. januar 2025

Forsidefoto

Skjalg Bøhmer Vold

Redaksjon

E24

1. Introduksjon

De aller fleste nordmenn eier sin egen bolig. For mange er boligkjøpet livets viktigste investering.

Hvert år blir over 130.000 eiendommer kjøpt og solgt i Norge. Milliardverdier bytter hender hver eneste dag. Mellom kjøperen og selgeren står eiendomsmegleren, som skal være en upartisk mellommann som begge parter kan stole på.

Høsten 2024 har E24 vist hva som skjer når eiendomsmegleren ikke er til å stole på. Millioner står på spill for helt vanlige nordmenn når systemet som skal gjøre bolighandel trygt, ikke fungerer.

I arbeidet har E24 avslørt hvordan flere eiendomsmeglere kunne bryte loven, uten at myndighetene klarte å stoppe dem fra å drive med boligsalg. Publiseringene fikk et av Norges største meglerkonsern til å starte full granskning. Finanstilsynet åpnet tilsyn. Meglerkontoret ble lagt ned to måneder etter at E24 publiserte.

Et lovforslag som skulle hindre avskiltede meglere å drive med bolighandel, hadde ligget i skuffen hos Finansdepartementet i tre år. Bransjen hadde gjentatte ganger bedt om strengere regler. Lovforslaget blir nå sendt til Stortinget som en direkte konsekvens av artiklene i E24. Finansministeren uttalte at regjeringen ville *«få slutt på praksisen som har fått medieomtale den siste tiden»*.

E24 har avdekket at flere eiendomsmeglerfirmaer, også Norges største - DNB Eiendom, bruker taushetsavtaler for å sørge for at kundene ikke forteller om negative opplevelser de har i forbindelse med bolighandel.

Vi har dokumentert hvordan meglere som blir dømt for økonomisk kriminalitet ikke blir fanget opp, fordi politiet ikke varsler Finanstilsynet slik loven sier de skal.

Arbeidet som har ført til disse avsløringene startet allerede i 2022, da E24 begynte å undersøke eiendomsaktører som hentet pengene sine fra folkefinansiering. Denne jobben omtalte vi i metoderapporten «Skjult risiko» i 2024

2. Slik startet det: To års arbeid

Folkefinansieringsselskapet Monio kollapset i 2023, etter at E24 omtalte den ukritiske utlånspraksisen i selskapet. Sparepengene til tusenvis av nordmenn hadde blitt satt i fare, og alle utlån ble stoppet.

Våre undersøkelser av Monio bygget på en skraping av nettsidene deres, og vi lagde et datasett med informasjon om alle lån som var blitt gitt på plattformen. Kartleggingen omfattet over én milliard kroner som var lånt ut til 110 norske selskaper. Vi undersøkte de største aktørene, og fant ut at viktig informasjon var blitt holdt skjult.

Etter kollapsen ville vi finne ut hva som skjedde med selskapene som hadde bygd seg opp på lån fra Monio, etter at tilgangen til kapital plutselig stoppet opp.

I juli 2024 fikk vi et tips om en av de største låntagerne hos Monio: Eplehagen Eiendom. Tipseren fortalte oss om et samarbeid selskapet hadde med eiendomsmeglerfirmaet Schala & Partners. Salgssjefen på Lørenskog-kontoret, Jannik Holm, hadde vært megler for mesteparten av eiendomskjøpene Eplehagen hadde gjort. De som hadde solgt eiendom til Eplehagen, sto nå i en bitter konflikt med selskapet, og følte seg lurt av eiendomsselskapet og megleren.

Holm var en svært aktiv megler. Han hadde over 50 aktive boligsalg gående samtidig da vi begynte å undersøke saken. Han var kåret til «Årets Megler» i Partners-kjeden to ganger de siste fem årene. Kjeden har over 50 eiendomsmeglerkontor over hele landet.



Holm delte på sosiale medier at han ble kåret til «Årets Megler»

At en profilert og erfaren eiendomsmegler ved et velkjent meglerkontor hadde en viktig rolle i oppbyggingen av en av de største aktørene innen folkefinansiering, var nytt for oss.

Vi skrev to artikler om hvordan tomteselgerne sto i fare for å miste alt, og at de skyldte på Holm og eiendomsselskapet.

Artiklene førte til at innboksen vår fylte seg opp med tips, og vi ble ringt av mange personer som hadde en historie å fortelle.

Det vi trodde skulle være to tilskudd til vår dekning om folkefinansiering, viste seg å være starten på en rekke avsløringer om eiendomsmeglerne ingen klarte å stoppe.

3. Metoder

Vennejakt i sosiale medier og offentlige registre

Vi undersøkte alle tipsene vi fikk inn, og det var særlig ett som skilte seg ut. Jannik Holm hadde meglet salget av Ida-Marie Heggelund og samboerens bolig i Lørenskog i 2023. Etter et halvt år på markedet, ble boligen omsider solgt to millioner kroner under prisantydning. Etter salget oppdaget Heggelund at Holm og kjøperen var nære venner.

Helt sentralt for å løse denne saken var at vi kunne fastslå at megleren og kjøperen var venner. Ingen av dem ville uttale seg i artikkelen, og vi måtte derfor dokumentere dette på egen hånd.

Strava og sosiale medier

Heggelund hadde funnet to Facebook-innlegg der Holm hadde omtalt kjøperen da de var på felles feriereiser. Vi så fra disse at Holm og kjøperen delte en interesse for sykling.

På grunn av dette sjekket vi om noen av dem var å finne på treningsappen Strava. I denne appen kan man registrere treningsturene sine, se dem på et kart og skrive korte beskrivelser av dem.

Det viste seg at kjøperen av Heggelunds bolig var svært aktiv på Strava, og han hadde lagt ved bilder til noen av de registrerte treningsøktene. Flere av bildene viste Holm og kjøperen sammen på sykkelturer i Spania og på skiturer i Trysil. Bildene og treningsloggene strakk seg mange år bakover i tid, og ble viktig dokumentasjon for oss.

Historisk selskapsinformasjon

Ved å gjennomgå historiske roller i Bizweb så vi at Holm og kjøperen hadde stiftet et selskap sammen i 2019. Selskapet var nå kun eid av kjøperen, men var registrert på Holms hjemadresse.



Et av bildene vi fant av Holm og kjøperen på Strava

Historiske grunnbøker

Vi gikk igjennom kjøperens historikk i Eiendomsregisteret. Flere år før han kjøpte Heggelunds hus, eide han et hus sammen med Holms søster.

Til slutt satt vi igjen med nok informasjon om Holm og kjøperens relasjon til at vi kunne konkludere med at de var nære venner. Ifølge Heggelund hadde Holm først sagt han ikke visste noe om kjøperen, og senere at han trodde kjøperen var «et par med et lite barn».

Informasjonen vi nå hadde, viste at dette ikke stemte.

Finn-skraper (med python og ChatGPT)

Det siste året har vi forsøkt å bruke programmering oftere i den løpende journalistikken og i våre undersøkende saker. Siden mange av oss ikke kan å programmere, har vi brukt ChatGPT til å skrive kode for oss i kodespråket python. Etterpå spør vi ChatGPT hva de ulike delene av koden gjør, og får grunnleggende opplæring i deler av koden. På denne måten kan vi også gå inn i koden og redigere den selv, og sørge for at den gjør det vi trenger.

Underveis i arbeidet med megler-sakene, utviklet vi et script som lastet ned alle boligannonser som ligger ute på Finn.no til ethvert tidspunkt, og lagret nøkkelinfo om dem. Prisantydning, meglerkontor og om boligen var solgt eller ikke, var noe av det vi hadde tilgang til. Hver gang scriptet ble kjørt, ble det tatt en sikkerhetskopi av det sist tilgjengelige uttrekket.

Det gjorde at vi hadde et arkiv over alle Finn-annonsene gjennom høsten og vinteren 2024, i det samme tidsrommet som vi jobbet med artiklene om Schala & Partners.

organisation_name	property_type_description	timestamp_dmy	Status
Schala & Partners Årvoll	Kontor	2024-06-21 12:54	REMOVED
Schala & Partners Lørenskog	Leilighet	2024-10-25 11:05	REMOVED
Schala & Partners Årvoll	Leilighet	2024-11-17 10:35	REMOVED
Schala & Partners Årvoll	Leilighet	2024-11-03 14:32	REMOVED
Schala & Partners Årvoll	Enebolig	2024-10-13 19:28	REMOVED
Schala & Partners Årvoll	Rekkehus	2024-11-21 16:56	REMOVED
Schala & Partners Årvoll	Enebolig	2024-11-05 10:17	REMOVED
Schala & Partners Årvoll	Leilighet	2024-11-01 22:28	REMOVED

I skrapingen av Finn hadde vi lagt til en funksjon som fortalte om en annonse var aktiv eller ikke. Like før jul ble alle annonsene til Schala & Partners-kontoret vi hadde omtalt fjernet, som man kan se helt til høyre i bildet.

Dette ble nyttig flere ganger. Under arbeidet med samtidig imøtegåelse stilte vi Schala & Partners spørsmål om to konkrete salg Holm hadde vært megler for. To dager senere svarte meglerkontoret at Jannik Holm ikke var ansatt hos dem lenger, og at de ikke ville besvare spørsmål om tidligere ansatte. Men Finn-arkivet vårt viste at bare to dager før vi stilte spørsmål, hadde Holm stått som megler av en ny bolig på markedsplassen. Holm var også megler for en stor mengde andre boliger på Finn da vi tok kontakt.

Senere så vi i arkivet at i løpet av ettermiddagen og kvelden 16. desember ble alle meglerkontorets annonser på Finn gjort inaktive. Da vi konfronterte Schala & Partners med dette, fortalte de at dette var fordi kontoret nå ble stengt ned og de hadde gitt tilbake konsesjonen.

Søk etter dømte meglere

Vi hadde gjennom prosjektet hatt mye kontakt med Finanstilsynet, både for å kunne skrive bedre innsynskrav og for å forstå måten de jobbet på. I en samtale om meglere som hadde blitt fratatt meglerbrevet, ble vi oppmerksom på at det kunne være en svakhet i lovverket knyttet til straffedømte eiendomsめglere.

Når man søker om å bli eiendomsめgler, leverer man inn politiattest. Politiattesten skal hindre uskikkede personer i å få verv som meglere. Men dersom en eiendomsめgler bryter loven *etter* at de har fått godkjenning, er det ingen automatikk i at Finanstilsynet får vite om det.

Ifølge politiregisterforskriften skal politiet gi Finanstilsynet beskjed umiddelbart dersom en person som har konsesjon, er under etterforskning for forhold som gjør at de kan miste denne. Da vi søkte innsyn hos Finanstilsynet, viste det seg at politiet hadde varslet Finanstilsynet om meglere under etterforskning bare seks ganger på ti år. Dette er et lavt tall, med tanke på at over 6000 personer har meglergodkjenning.

Vi ville se om vi klarte å finne meglere som var straffedømt uten at tilsynet hadde fått vite det.

På Finanstilsynets nettside har de et register, som viser alle med konsesjon innenfor bransjene Finanstilsynet har tilsyn med. Fra dette registeret hentet vi ut alle personene med eiendomsめglerbrev og lignende tillatelser. Listen hadde 6900 navn.

Vi så fra tidligere rundskriv fra Finanstilsynet at økonomisk kriminalitet så de særlig alvorlig på, og at det kunne være grunnlag for å frata en person meglerbrevet. Derfor fokuserte vi på å finne meglere som var dømt for dette.

Ved å gjennomgå straffesaker mot personer i listen, fant vi tre eiendomsめglere som var dømt for økonomisk kriminalitet, men fremdeles hadde meglerbrev.

Da vi publiserte saken om meglerne som var dømt for økonomisk kriminalitet, måtte politiet erkjenne at de ikke hadde varslet Finanstilsynet slik politiregisterforskriften krever at de skal.

– En konsekvens vil være at personer, som på grunn av de straffbare forholdene ikke blir regnet egnet til å drive med eiendomsめgling, fremdeles har denne tillatelsen, uttalte seksjonssjef Arne Solberg i Finanstilsynet.

Bifangst under skraping

Etter de første publiseringene våre om Schala & Partners, ønsket vi å få en oversikt over alle meglerfullmektiger på norske meglerkontor. Dette var ikke informasjon som var tilgjengelig hos Finanstilsynet siden dette var personer uten godkjenning fra dem. Derfor bestemte vi oss for å skrape nettsidene til de største meglerhusene og hente inn navnene på den måten. Det betyr at vi gikk inn i koden bak meglerhusenes nettsider, og lastet ned informasjonen som handlet om meglerne deres.

Da vi hentet ned meglernavnene fra eiendomsmegleren Krogsveen, oppdaget vi at i informasjonen vi fikk ut, lå det også noe informasjon som det ikke var meningen vi skulle se. I informasjonen vi hentet ned, var dette omtalt som «employeeReview».

Det viste seg å være meglerkjedens interne vurderinger av meglerne sine, med stjernemarkering fra 1 til 5. Slike vurderinger er ikke kritikkverdige i seg selv, da alle eiendomsmeglere er pålagt å gjøre internkontroll. Det som var spesielt var at vi fikk tilgang til det. «Her går det unna i svingene», og «Avdekket flere alvorlige avvik på internkontrollen» var blant meldingene vi fant. Vi så også at fire daglige ledere hadde fått 2 av 5 stjerner i siste internkontroll.

Vi kunne dermed vise hvordan Krogsveens interne meglervurderinger lå åpent ute på internett. Meglerkjeden varslet Datatilsynet om sikkerhetsbruddet etter at E24 tok kontakt.

```
"employeeReview": {  
  "ratingGoal": 0,  
  "reviewer": "",  
  "reviewDate": "2024-10-05T22:00:00Z",  
  "review": "Det er for mange avvik. Tidligere gjennomgang  
for å prøve å få til en bedring har foreløpig ikke lyktes.  
Det er vanskelig å vite hvilke tiltak som skal settes inn  
når det er DL som skal følge opp dette selv. ",  
  "rating": 2
```

Slik så vurderingen av én av de daglige lederne i Krogsveen ut. I dette eksempelet har vi fjernet navnet på personen som har gjort vurderingen.

4. Motstand

Taushetsavtaler

Flere av kundene vi var i kontakt med som hadde vært i konflikt med Schala & Partners, hadde inngått taushetsavtaler med meglerkjeden.

Av frykt for konsekvensene ved å bryte avtalen, ville ikke kundene uttale seg til oss. Vi mente at historiene deres var så oppsiktsvekkende at vi måtte gjøre det vi kunne for å få fortalt dem.

For at kildene skulle bli trygge nok til å dele sin historie, var vi i jevnlig kontakt med dem, både per telefon og på hjemmebesøk over flere måneder. De to parene som hadde inngått taushetsavtalene, fikk mulighet til å trekke seg helt opp til publiseringstidspunktet.

Vi var tydelige overfor kildene på at vi ikke kunne garantere at Schala & Partners ikke ville forfølge dem for å ha brutt taushetsavtalen.

Hei

Da er vi enige om følgende: Schala & Partners tilbakefører sum kr 100.442,- til selgers konto.

Begge parter bekrefter med dette at saken lukkes i sin helhet - uten noen form for ytterligere konsekvenser - herunder klagemuligheter av noe slag, krav om ytterligere erstatning, eller negativ omtale på internett.

Dette er én av taushetsavtalene Schala & Partners inngikk med kundene.

Vi visste at det var mulig å få kilder til å fortelle selv om de hadde signert taushetsavtaler. Vi hadde blant annet blitt inspirert av Adresseavisens håndtering av problemstillingen i deres rapport om Francis Hay. Derfor kontaktet vi flere juseksperter for å få vite hvordan de vurderte avtalene.

Konklusjonen fra jusprofessor Johan Giertsen var at disse avtalene trolig var urimelige, og dermed kunne settes til side. En annen jusprofessor hadde et annet syn: Han mente at å uttale seg i en artikkel utgjorde et avtalebrudd. Vi delte begge vurderingene med kildene våre.

Vår åpenhet rundt ekspertenes ulike vurderinger klargjorde risikoen kildene våre sto overfor. Dette bidro til å gjøre dem tryggere.

Resultatet av arbeidet ble at begge parene som hadde inngått taushetsavtaler med Schala & Partners, bestemte seg for å fortelle historiene sine til oss. Deres motivasjon var at andre skulle slippe å oppleve det samme som dem. Uten dette hadde det vært umulig å vise omfanget av hvordan Jannik Holm og Schala & Partners opererte.

Senere kunne vi avdekke at DNB Eiendom også inngikk taushetsavtaler med sine kunder, og én av kundene deres brøt også taushetsavtalen hun hadde inngått med dem for å kunne snakke med oss.

Svarer ikke om «tidligere ansatt»

Vi brukte mye tid på å forsøke å få svar fra Jannik Holm, som fikk mye kritikk i våre artikler.

Holm hadde sagt til oss at han ifølge arbeidsavtalen sin ikke hadde lov til å uttale seg til media, og viste til sin sjef Terje Rindal.

Da vi kontaktet Rindal og stilte han spørsmål som var ment til Jannik Holm, fikk vi til svar at han ikke lenger jobbet i Schala & Partners, og at de ikke besvarte spørsmål om tidligere ansatte. Dette syns vi var rart, siden vi hadde sett Holm legge ut en ny bolig på Finn.no bare to dager før vi sendte over våre spørsmål til Rindal.

At han ikke lenger jobbet i Schala & Partners, endret likevel ikke Holms beslutning om å ikke uttale seg til oss.

Dokumentasjonen vår var uansett sterk nok til å stå på egne ben, og vi kunne omtale flere alvorlige saker, selv om mange av våre spørsmål sto ubesvarte.

5. Etiske problemstillinger

Faktasjekk uten å tipse Finanstilsynet

Da vi fant flere straffedømte eiendomsmeglere i vår kartlegging av gamle dommer, ville vi undersøke om Finanstilsynet visste om dem. Men vi ønsket ikke å dele upublisert materiale med tilsynet.

Vi hadde ikke tenkt til å identifisere meglerne i artikkelen vår, siden lovbruddene var noen år tilbake i tid og vi først og fremst ønsket å belyse grunnen til at Finanstilsynet ikke fikk vite om dem. Derfor ønsket vi heller ikke å identifisere meglerne for Finanstilsynet.

Likevel trengte vi å vite om Finanstilsynet hadde blitt varslet av politiet om meglerne. Dersom de ikke hadde det, måtte vi finne det ut på en måte som ikke avslørte for Finanstilsynet hvem de var.

Vi forsøkte først å be tilsynet om innsyn i alle henvendelser de hadde fått fra politiet om meglerne som hadde brutt loven. Listen vi fikk tilbake var kort og ikke detaljert nok til at vi kunne fastslå at de ikke hadde blitt informert om meglerne vi hadde funnet. Tilsynet sa også at de ikke var sikre på om søkene deres hadde fanget opp alle henvendelsene.

Vi bestemte oss for å gi Finanstilsynet en beskrivelse av de tre meglerne som kun omfattet kjønn, hvilket politidistrikt som hadde etterforsket saken, hvilken paragraf av straffeloven de var blitt dømt for og når lovbruddene hadde skjedd. Vår vurdering var at dette var god nok informasjon til at Finanstilsynet kunne sjekke om de hadde fått henvendelser om meglerne, men ikke god nok informasjon til at de basert på bare vår informasjon kunne vite hvilke meglerne det var snakk om, dersom de ikke visste det fra før.

Finanstilsynet fortalte oss at de ikke hadde blitt informert om noen meglere som passet vår beskrivelse, og vi kunne dermed fastslå at politiet ikke hadde informert Finanstilsynet om meglerne som ble dømt. Dette bekreftet også politiadvokatene i sakene.

Belastning for enkeltperson

I de første artiklene våre får Jannik Holm kraftig kritikk fra mange hold.

Vi valgte å identifisere Holm fordi han hadde en svært lang historikk hos Finanstilsynet, som mente han hadde brutt god meglerskikk i 2009, 2011 og 2016, og hadde tatt fra ham meglerbrevet. Likevel var han salgssjef i Schala & Partners, og vi hadde egen dokumentasjon på måten han hadde operert på i flere konkrete saker som Finanstilsynet ikke kjente til. Vi mente identifisering var nødvendig, fordi offentligheten og potensielle fremtidige boligkjøpere og -selgere hadde rett til å vite hvem dette dreide seg om. Boligtransaksjoner utgjør betydelig økonomisk risiko for både kjøper og selger. Eiendomsめglere forvalter et stort ansvar for ikke-profesjonelle aktører som skal gjøre de største økonomiske transaksjonene i sitt liv.

Likevel var vår vurdering hele veien at selv om Holm har gjort mye kritikkverdig, skulle vårt fokus være på meglerkontoret som hadde ansvar for ham, og svakhetene i systemet.

Derfor gjorde vi det vi kunne for å begrense belastningen for Holm. Etter de første artiklene var publisert, og han hadde mistet jobben, bestemte vi oss for at det skulle mye til for at vi skulle omtale enda flere historier om hans arbeid som megler. I flere av de senere artiklene som refererte til de første sakene, valgte vi ikke å navngi ham.

Selv om Holm har et tillitsverv som megler, har han etter hva vi vet ikke mye medieerfaring, og vi hadde begrenset kjennskap til hvilke konsekvenser artiklene hadde hatt for ham. Vi gjorde flere forsøk på å komme i kontakt, men lyktes ikke.

Bilde av Holm ble aldri brukt i toppen av artiklene våre eller på forsiden av E24.

6. Spesielle erfaringer

Artikler fjernet fra søkemotorer

I etterkant av publiseringene våre, har vi opplevd at E24s artikler om Holm ikke lenger er å finne på Google, ved enkelte søk.

Søker du etter «Jannik Holm E24» vil de fleste av artiklene våre ikke være å finne i resultatet. Man får da opp en melding fra Google om at «noen søkeresultater kan ha blitt fjernet i henhold til europeiske lover om databeskyttelse».

Dersom man søker på andre personer som uttaler seg i disse artiklene, eller på tittelen på artikkelen, dukker de opp som vanlig. Da er meldingen om databeskyttelseslovene borte.

Ifølge Google er det en EU-dom fra 2014 som gir noen brukere rett til å be søkemotorer om å fjerne resultater på navnet deres. For at søkeresultatene skal kunne fjernes, må de ifølge Google være «utilstrekkelige, irrelevante, ikke lenger relevante eller overdrevne».

Vi vet ikke hvem som har bedt Google om å fjerne E24-artiklene fra søkeresultater, eller hvorfor Google har fjernet dem. Schala & Partners sier de ikke vet hvorfor resultatene ikke dukker opp ved søk, og Holm har ikke besvart E24s spørsmål om dette.

Vi forsøkte også å spørre Google om hvorfor de hadde valgt å fjerne artikler på enkelte navn fra søkemotoren deres. Vi fikk ikke svar.

Avindekseringen gjelder nesten alle artiklene E24 har publisert om Schala & Partners.

Personer som ønsker å gjøre undersøkelser før de velger megler, får dermed ikke opp våre artikler om de søker på Jannik Holm.



Denne meldingen kommer opp ved enkelte søk

7. Kildehåndtering, kildekritikk og dokumentasjon

Kildearbeid over tid har vært det viktigste elementet for å lykkes i dette prosjektet. Fra vårt første møte med Ida-Marie Heggelund til vi skrev hennes historie, gikk det tre måneder. Det samme var tilfelle med det eldre ekteparet i Eidsvoll. Dette var nødvendig både for å trygge kildene, forstå om de var komfortable med å bryte taushetsavtalene og for å få dokumentert påstandene deres godt nok.

Alle de sentrale påstandene i artiklene om meglerforetakene er dokumentert skriftlig i kontrakter, e-poster og tekstmeldinger blant annet. Der vi ikke har skriftlig dokumentasjon, er påstandene undersøkt på andre måter, uten at vi har klart å finne feil eller mangler i kildenes historier.

I noen tilfeller har kildene våre ikke ønsket å bli identifisert på trykk. I de tilfellene har de alltid vært identifisert overfor meglerforetaket de kritiserer.

Mange av artiklene handler om privatpersoner som har lidd et økonomisk tap etter et boligsalg. Vi var klar over at artiklene våre trolig kunne brukes til å presse meglerforetakene som får kritikk, i et eventuelt erstatningskrav. Derfor spurte vi alle kildene om de hadde noen planer om å gjenoppta sakene sine. Ingen av kildene hadde planer om dette, og forklarte at deres motivasjon for å uttale seg var at andre skulle slippe å oppleve det de hadde opplevd.

8. Formidling

Vi har valgt å bruke nyhetsartikkelen som format gjennom hele prosjektet. Grunnen til dette er at vi mente sakene i seg selv var oppsiktsvekkende nok til at vi ikke trengte å tilføre dem noen reportasjeregrep eller andre elementer for å fenge leseren. Vi ønsket ikke å distrahere leseren fra nyhetspoengene.

Vi valgte også å få mest mulig ut av de ulike funnene våre ved å ta ut noen nyhetspoenger i egne saker. Et eksempel på dette er at vi skrev en egen sak om inngåelsen av hysj-avtaler hos Schala & Partners, selv om dette er viktige deler i artikler vi allerede hadde publisert. Vi tror at viktig informasjon lett kan drukne i lange artikler, og foretrekker derfor å rendyrke våre sterkeste poenger.

Bolig er viktig for alle, men meglerbransjen er underlagt mange kompliserte regler. Vi mente det var viktig at artiklene var tilgjengelige også for de som ikke ønsket å sette seg inn i disse. Derfor jobbet vi mye med formidlingen. I flere av de lengre artiklene valgte vi å ha en kort punktliste med de sentrale opplysningene i starten av artikkelen. Vi så fra lesetiden i artiklene at dette trolig hjalp folk å henge med.

Artiklene våre i dette prosjektet er blitt svært godt lest, og historien om Ida-Marie Heggelund og samboeren var E24s mest leste sak i 2024. Lesertallene ble viktige, for de førte til at vi fikk tips om andre meglere og historier som vi fremdeles jobber med.

9. Dette avslørte vi

Jannik Holm ble fratatt eiendomsmeglerbrevet av Finanstilsynet i 2011 på grunn av grove brudd på eiendomsmeglingsloven. Men selv om tilsynet mente at han ikke var egnet til å jobbe som eiendomsmegler, fortsatte han å formidle boliger i stor skala og var salgssjef ved Schala & Partners kontor i Lørenskog.

Dette viste oss at det var en svikt i systemet - personer som hadde begått grove brudd på eiendomsmeglingsloven, kunne fortsette å jobbe med eiendomsmegling som om ingenting hadde skjedd.

Våre undersøkelser strakk seg etter hvert lenger enn Schala & Partners, og vi dokumenterte flere svakheter i systemet som skal gjøre boligsalg i Norge trygt.

Våre funn:

- Ida-Marie Heggelund og samboeren ble aldri fortalt at mannen som kjøpte boligen deres for to millioner under prisantydning, var en nær venn og forretningspartner av eiendomsmegleren Jannik Holm.
- Holm tok mer enn 300.000 kroner for å ha meglet salget av boligen til et eldre ektepar i Eidsvoll. Boligen ble solgt for to millioner mindre enn Holm hadde sagt en kjøper var klar til å betale.

- I de ovennevnte sakene hadde Schala & Partners krevd en taushetsavtale for å betale tilbake penger til kundene.
- Jannik Holm ble fratatt meglerbrevet i 2011. Siden da har han vært eiendomsmeglerfullmektig, som gjør at en annen megler skal ha ansvar for salgene hans. Han har forsøkt å få tilbake godkjenningen to ganger, i 2013 og 2018. Begge gangene sa Finanstilsynet nei.
- Tre personer i ledergruppen i Schala & Partners-kjeden, inkludert Joachim Schala, behandlet det eldre ekteparets klage mot Jannik Holm i styret to år før E24 omtalte saken. Først etter omtalen i E24 startet meglerhuset granskning.
- Også DNB Eiendom inngår taushetsavtaler, for å sørge for at kunder ikke forteller om negative opplevelser under et boligsalg.
- Et lovforslag som ville gitt Finanstilsynet fullmakt til å nekte personer å drive med eiendomsmegling, hadde ligget i skuffen hos Støre-regjeringen i tre år.
- 38 personer er blitt fratatt retten til å være eiendomsmeglere siden 2011. To av dem jobber fremdeles med boligsalg:
 - En eiendomsmegler ble i 2021 dømt for korrupsjon etter å ha mottatt bestikkelser for å utarbeide verdivurderinger, og ble fratatt meglerbrevet. Nå jobber han som eiendomsmeglerfullmektig på Østlandet, til tross for at Finanstilsynet har sagt at de ikke har tillit til at mannen vil overholde regelverket i fremtiden.
 - En kvinne ble fratatt meglerbrevet etter å ha oppfordret en rekke boligkjøpere til å legge inn bud med forbehold om at planlagte visninger ble avlyst. Slik sikret hun seg raske salg, noe Finanstilsynet kalte «illojalt» overfor kunden. I dag jobber hun i et av Norges største meglerforetak.
- Tre eiendomsmeglere som er dømt for økonomisk kriminalitet, har fremdeles lov å være eiendomsmeglere i dag:
 - En mann ble i 2016 dømt for bedrageri av Nav. Seks uker før dommen fikk han eiendomsmeglerbrev fra Finanstilsynet. Han er i dag eiendomsmegler i en landsdekkende eiendomsmeglerkjede.
 - En annen mann ble dømt for grovt bedrageri mot Nav i 2023.
 - En annen mann ble dømt for underslag av mer enn 300.000 kroner i 2023.
- Politiet, som skulle gitt Finanstilsynet beskjed om de tre meglerne, hadde ikke gjort det i sakene E24 undersøkte. På ti år har politiet varslet Finanstilsynet om eiendomsmeglere under etterforskning bare seks ganger.

10. Konsekvenser

- Finanstilsynet åpnet tilsyn mot Schala & Partners avdeling Nord sommeren 2024. Bakgrunnen var samarbeidet med Eplehagen Eiendom, som E24 hadde omtalt.
- Salgsleder Jannik Holm, som i 2011 ble avskiltet som eiendomsmegler, sluttet i jobben samme uke som E24 stilte spørsmål om hans arbeid i to konkrete saker.
- Etter publiseringen av E24s artikler, startet Schala & Partners full granskning av sakene vi hadde omtalt.
- Daglig leder og fagansvarlig i Schala & Partners avdeling Nord, Terje Rindal, sa opp i desember.

- To måneder etter E24s publiseringer sluttet Schala & Partners avdeling Nord med eiendomsmegling, og leverte tillatelsen sin tilbake til Finanstilsynet. Kontorene deres i Lørenskog og på Årvoll i Oslo er nå stengt.
- Et lovforslag, som gir Finanstilsynet sterkere verktøy mot avskilte meglere, blir sendt til Stortinget. Finansminister Trygve Slagsvold Vedum sa til E24 at lovforslaget «får slutt på praksisen som har fått medieomtale den siste tiden». Eiendomsmeglerselskaper skal nå få et klarere ansvar for å holde orden i rekkene, og Finanstilsynet får nye virkemidler for å følge opp eiendomsmeglere, ifølge Vedum.
- Eiendomsmegleren Krogsveens interne meglervurderinger lå åpent ute på nettsiden deres. Da E24 informerte dem om dette, meldte meglerkjeden et sikkerhetsbrudd inn til Datatilsynet og fjernet informasjonen fra nettsiden.

11. Publiserte artikler

13. juli: [Frykter millioner kan gå tapt etter «super-deal» med utbygger](#)
15. juli: [Hardt ut mot eiendomsselskap: – Ble fratatt tomten sin uten å få betalt](#)
21. juli: [Storbanken overtok 50 mill. i lån fra småsparere](#)
8. september: [Krever svar fra eiendomsmeglerkontor etter tomtehandel](#)
12. november: [Meglerens venn kjøpte boligen - to millioner under prisantydning](#)
12. november: [Mener avskiltet megler brøt god meglerskikk](#)
14. november: [Megleren krevde skyhøyt honorar etter fiaskosalg](#)
15. november: [Meglerkjeden inngikk hysjaltaler med misfornøyde kunder](#)
15. november: [Schala & Partners legger seg flate etter konfliktfylte eiendomssalg](#)
20. november: [Meglertopper om hysjaltaler: – Ikke vanlig](#)
21. november: [Toppsjefer i Schala & Partners behandlet klage på avskiltet megler](#)
22. november: [Meglertopp: Avskilte meglere bør få yrkesforbud](#)
23. november: [Dømt for korrupsjon - tilbake på jobb som megler](#)
25. november: [Finanstilsynet ber om kraftigere våpen mot avskilte meglere](#)
26. november: [Varsler lovendring: Skal stanse avskilte meglere](#)
11. desember: [Dømt for økonomisk kriminalitet - fremdeles eiendomsmeglere](#)
17. desember: [DNB Eiendom inngikk hysjaltale etter kundeklage](#)
22. desember: [Interne meglervurderinger: «Her går det unna i svingene»](#)
03. januar: [Legger ned meglerkontor etter konfliktfylte eiendomssalg](#)