

METODERAPPORT

”Meklersaken”

Gudbrandsdølen Dagningen

1. INNLEDNING

Den 5. oktober i 2004 skrev GD at eiendomsmegler Morten Strandengen i DnB NOR Eiendom i løpet av ei helg hadde solgt 48 leiligheter for til sammen 60 millioner kroner på Ilsetra i Øyerfjellet. Som vanlig ville meklere ikke oppgi hvem som faktisk hadde kjøpt leilighetene, og det kom heller ikke noe i eiendomsoverdragelsene fordi det gjenre tar lang tid før slike ting ble tinglyst. Dette var foranledningen til at vi begynte å interessere oss for meklerne i DnB NOR Eiendom og hvorvidt meklervirksomheten var forsvarlig. Etter hvert lyktes det oss å finne bevis for at det pågikk omfattende egenhandel i meklerselskapet. Men det å finne bevisene tok lang tid. Ni av leilighetene på Ilsetra hadde meklerne solgt til seg selv – til redusert pris. Regiondirektøren for Hedmark, Oppland og Buskerud, Dag Schartum-Hansen, hadde sørget for rabatterte leiligheter både til seg selv og sin bror.

2. JOURNALIST

Halvor Torgersrud, Gudbrandsdølen Dagningen.

Adresse: Bregnevegen 12, 2609 Lillehammer

3. PUBLISERT

Gudbrandsdølen Dagningen 18. januar 2006 og senere fulgt opp i en serie artikler.

Den siste sto på trykk 16. oktober.

Adresse: Postboks 254, 2601 Lillehammer.

4. KONTAKTPERSONER

Halvor Torgersrud, tlf 95835910

5. BAKGRUNN

Før saken om Ilsetra dukket opp på høsten i 2004, hadde vi fra tid til annen reflektert over at vi som avis altfor ofte lot meklere og eiendomsutviklere styre våre vinklinger mer enn det som sunt var.

Var det en sann historie det som ble fortalt om rekordsalget på Ilsetra, eller hadde meklerne sminket litt på det hele for at historien skulle vinne fram i nyhetsbilde? Og hvordan kunne en mekler rekke å kjøre gjennom 48 salg på en forsvarlig måte i løpet av en ettermiddag? Ble de etiske sidene ved meklervirksomheten tilstrekkelig ivaretatt? Vi bestemte oss for å følge utviklingen på Ilsetra utover høsten og vinteren.

6. ARBEIDET.

Gjennom nesten ett år samlet vi dokumentasjon.

I Lillehammer og Gudbrandsdalen opplevde vi som ellers i landet et glødende eiendomsmarked både på fjellet og i byen. I mange tilfeller merket vi oss at de mest attraktive leilighetene allerede var solgt før prosjektene ble annonsert.

Uten at det i utgangspunktet lot seg dokumentere, var det ting som tydet på at meklerne pleide et eget nettverk av investorer, og at de selv var aktive på kjøp og salg. I salgsprospektet for Ilsetra sto det riktignok at noen av leilighetene var solgt til ansatte i DnB NOR, også meglere.

Først senere kunne vi dokumentere at DnB NOR sine ansatte hadde fått rabatter på 50.000 kroner pr. leilighet, og at enkelte av dem kjøpte for å spekulere og selge videre etter kort tid. Dette var opplysninger som først kom fram etter at vi hadde overvåket tinglyste eiendomsoverdragelser og fulgt med på finn.no, blant annet.

7. DEN SENTRALE PROBLEMSTILLINGEN.

I starten på arbeidet forsøkte vi å finne ut om vi kunne feste lit til at meklerne virkelig solgte leiligheter i et slik tempo som de ga inntrykk av så vel i medieomtale som i annonser. Etter hvert som vi fikk større innsikt i det aktuelle salget, endret problemstillingen seg til å dreie seg om meklere som solgte leiligheter til seg selv for å tjene penger ved siden av virksomheten i meklerforetaket.

Etter hvert kom saken til å dreie seg om å avdekke egenhandel både i DnB NOR Eiendom og i det nyetablerte selskapet Arena Eiendomsutvikling som også drev prosjektsalg av fritidsleiligheter i Lillehammer. I begge selskaper viste det seg at det foregikk egenhandel i strid med loven.

8. ORGANISERINGEN AV ARBEIDET.

Det krevde ikke spesielt store ressurser å få denne saken i havn, men det tok lang tid. Det er svært sjelden at meglere og prosjektører er villige til å fortelle hvem som har kjøpt leiligheter. Det viser seg også at folk som har kapital tilgjengelig, og dermed ikke må tinglyse med en gang etter et kjøp, kan eie i det skjulte. Den eneste måten vi kunne avsløre disse på var rett og slett å følge med på videresalg av leiligheter gjennom for eksempel finn.no og sammenholde de opp mot eiendomsregisteret. I tillegg snakket vi med folk i bransjen for å forsøke å få fram navn på leilighetseiere. Dette lyktes vi med i noen tilfeller.

Gjennom ca ett år, jobbet vi sporadisk med saken. Vi gikk gjennom tinglyste eiendomsoverdragelser for å sjekke hvem som hadde kjøpt, og sjekket navnene mot gule sider for å finne ut om det var enkeltpersoner på kjøperlistene som hadde tilknytning til de DnB NOR-ansatte.

Dette ga nyttig informasjon. Det viste seg at ektefellene til to av meklerne også hadde fått kjøpe leilighet til redusert pris. De var for øvrig meklere de også – ved DnB NOR Eiendom i Gjøvik. Videre sjekket jeg ut på Finn.no om noen av leilighetene ble forsøkt videresolgt. Også dette ga uttelling. To av meklerne hadde sine leiligheter ute for salg i andre meklerhus. Straks de oppdaget at pressen var på sporet, ble salgene trukket.

Vi mottok mange tips fra etter at de første artiklene ble satt på trykk.

9. ARBEIDSTID

Vi har ikke brukt spesielt mye tid på denne saken. Vi samlet opplysninger og hadde saken i bakhodet i ca ett år uten at vi publiserte noe som helst. Først da Kredittilsynet gikk ut med NOTAR-saken i Bergen, var timingen riktig, og vi hadde nok dokumentasjon. Da ble den første saken skrevet ut i løpet av en litt utvidet arbeidsdag. Saken ble rikssak med en gang.

10. ERFARINGER

Det vi har erfart i forbindelse med meklersaken, er nytten av å jobbe langsiktig og være systematisk i forhold til å samle dokumentasjon.

11. KONSEKVENSER

Avsløringen av egenhandelen i DnB NOR Eiendom i Lillehammer bidro til at Kredittilsynet besluttet å gjennomføre inspeksjoner ved flere avdelinger i meklerforetaket. I Bodø gikk man så langt som å stenge kontorene. Videre fikk 81 eiendomsavdelinger i DnB NOR-systemet pålegg om å gå gjennom sine rutiner og

avgi skriftlige erklæringer. Saken ble løftet inn på finansministerens bord, og satt på den politiske dagsorden.

I ettertid har Kredittilsynet utarbeidet nye forskrifter for eiendomsmeklere der egenhandelsforbudet er innskjerpet, og der det er satt frister for å akseptere bud. Videre er en ny lov om eiendomsmekling varslet i løpet av 2008.

Lillehammer 11. januar 2007

Halvor Torgersrud