



PROSJEKT BROSTEIN:

Tomte- millionene som forsvant



Metoderapport Skup 2022

Innsendere:

Torunn Alice Aarøy torunn.aaroy@bt.no
Anders Haga anders.haga@bt.no
Kyrre Kjelle vold kyrre.kjelle vold@schibsted.com
Anders Grimsrud Eriksen anders.eriksen@bt.no
Adrian Brudvik adrian.brudvik@bt.no
Fred Ivar Utsi Klemetsen fred.klemetsen@bt.no

Takk til:

Endre Lilletvedt, Bjørn Erik Larsen, Marita Aarekol, Tor Høvik, Hanna Torsdotter Husabø, Bendik Støren, Sverre Jervell, Per Willy Lindberg, Ørjan Torheim, Marit Holm og Eystein Røssum for reportasjeledelse, bidrag og støtte i arbeidet.

Tittel på prosjektet:

Prosjekt Brostein: Tomtemillionene som forsvant

Publisert:

Fra 29. september 2021 og gjennom hele 2022. Arbeidet fortsetter i 2023.
Sakene er publisert på Bergens Tidendes plattformer. Flere av sakene er i tillegg frontet hos E24, Aftenposten og Stavanger Aftenblad.

Kontaktperson:

Torunn Alice Aarøy, tlf. 952 46122
Bergens Tidende AS
Postboks 7240
5020 Bergen

Redaksjon:

Bergens Tidende
Lars Hilles gate 30 / Odd Frantzens plass 5
5008 Bergen

Innhold

1. Dyre lån, gode tomter?	1
2. Prosjekt Brostein	1
2.1. De første undersøkelsene	2
2.2. Prosjektet blir etablert	3
3. Kartlegging av forretningene	3
3.1. Et mylder av AS-er	3
3.2. Tomter over hele byen	5
3.3. Skjulte eierskifter	5
3.4. Tomter uten utvikling	6
3.5. Jakten på prospektene	6
4. Jakten på långiverne	7
4.1. Lånekontraktene	7
4.2. Overvåking av konkurser og revisorbytter	8
4.3. Millionpantene og grunnboken	8
4.4. Analyse av regnskapene	9
4.5. Alt møtes i tidslinjen	10
5. Den kommunale tomtsjefen	11
5.1. Samarbeidet	11
5.2. Tomtene til kommunen	12
5.3. Alt var styregodkjent	13
5.4. Ekstern gransking	13
6. De gode hjelperne	14
6.1. Advokat med flere hatter	14
6.2. En takstmann på andre siden av fjellet	15
7. Politiaksjonen	15
8. Etske vurderinger og klage til PFU	16
9. Funn og konsekvenser	17

Vedlegg

1. Liste over publiserte artikler
2. PDF-er av de mest sentrale sakene

1. Dyre lån, gode tomter?

I grålysningen en oktoberdag i fjor banket sivile politifolk på to dører i bergensområdet. Eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen ble pågrepet, siktet for grovt bedrageri. Hjem og kontorer ble ransaket, dokumenter, kunst, luksusbiler og en vinsamling ble beslaglagt.

De to ble varetektsfengslet i fire uker med brev- og besøksforbud. Nå skulle et edderkoppnett av selskaper og transaksjoner gjennomgå av politiet.

Den kartleggingsjobben startet BT over et år tidligere.

Arbeidet begynte med et helt konkret tips om at en rekke småsparere hadde problemer med å få tilbakebetalt penger de hadde lånt ut til de to eiendomsinvestorene. Gråmarkedslånene skulle gå til tomteprosjekter som skulle utvikles og selges videre med stor profitt. Småsparerne var blitt lovet mye større avkastning enn noen bank kunne gi, men pengene uteble. Det opprinnelige tipset inneholdt også en annen sentral og oppsiktsvekkende opplysning. En leder i et kommunalt eid eiendomsselskap drev forretninger med Hanakam og Nielsen.

I dette prosjektet har BT gjennomført en omfattende kartlegging av tomteproduktets forretningsdrift. Ved å sammenkoble og strukturere informasjon fra ulike databaser og registre kunne vi se hvordan konglomeratet av selskaper var satt sammen. Gjennom å analysere regnskaper har vi avslørt at lån som skulle brukes til å utvikle tomter er brukt til helt andre formål, deriblant til et kryptoprosjekt. Vi har også avdekket et ulovlig aksjonærlån på nær 30 millioner kroner i et av de mange selskapene.

Hvor mange lånekunder som er rammet er fortsatt ukjent, men BT har selv klart å finne rundt 100 lånekunder i komplekset. Det totale økonomiske omfanget er heller ikke kjent, men BTs undersøkelser viser at det samlet minst er hentet inn rundt 200 millioner kroner i lån.

Avsløringene i BT utløste en kommunal gransking og kritikk fra kontrollutvalget. Flere privatpersoner har gått rettens vei for å prøve å sikre verdiene sine, og et av selskapene i komplekset er vedtatt tvangsoppløst. Det er også tatt beslag i den ene eiendomsinvestorenes biler og hytte. Etter BTs avsløringer kom det også flere politianmeldelser fra mange långivere.

13 måneder etter at BT publiserte første sak om Brostein-komplekset, slo også politiet til.

2. Prosjekt Brostein

Det første tipset gikk altså ut på at de lokale investorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen hadde lånt inn store beløp for å kjøpe og utvikle tomter. De to skulle ha drevet et eget salgsapparat gjennom et felles eid selskap, kalt Brostein Eiendom. En rekke privatpersoner skulle ha gitt dem lån, men de hadde ikke fått oppgjør som avtalt, ifølge tipseren.

At Sandra Teige Thomassen, direktøren for det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling AS (BTSU), skulle ha etablert et forretningssamarbeid med investorene var definitivt en viktig tilleggsopplysning.

2.1. De første undersøkelsene

Verken Hanakam eller Nielsen var velkjente navn fra det bergenske næringslivet. Hanakam hadde så vidt vært omtalt i forbindelse med en restaurantkonkurs, mens Nielsen hadde hatt mindre roller i den lokale finansbransjen, helt utenfor offentlighetens søkelys. Ingen av dem hadde noen gang vært avbildet i Bergens Tidende.

De helt innledende undersøkelsene viste at det stemte at de to hadde drevet et selskap kalt Brostein Eiendom, men at dette ble avviklet i 2020. Vi fant også ut at Finanstilsynet hadde tatt kontakt med Brostein fordi de mistenkte at selskapet drev med konsesjonspliktig virksomhet. Bakgrunnen var tilsynelatende aktiviteten knyttet til formidling av lån.

Vi kunne i aksjonærregisteret også se at det var riktig at Hanakam og Nielsen eide en rekke eiendomsselskaper både sammen og hver for seg.

Den andre delen av tipset holdt også vann. I Bizweb så vi at lederen av det kommunale selskapet BTSU, Sandra Teige Thomassen, var på eiersiden sammen med de to investorene i enkelte selskaper. En annen opplysning som vi fikk bekreftet, var at det kommunale selskapet delte kontorlokaler med Hanakam og Nielsen, i den ærverdige Kroepeliengården i Bergen sentrum.

Det var nå bare ett moment som manglet. Stemte det også at det var småsparere som ventet på pengene de hadde lånt ut?

Her var tilfældighetene litt på vår side. En journalist i BT hadde nemlig hørt om en kar som jobbet for få tilbake pengene hans avdøde far hadde lånt ut til noen investorer i Bergen. På den måten kom vi i kontakt med Hans-Petter Teige. Teiges 70 år gamle far lånte ut 250.000 kroner av sparepengene sine til et av selskapene til Hanakam og Nielsen. Hans-Petter Teige hadde strevet hardt for å få pengene tilbake, uten å lykkes. Han var villig til å dele den informasjonen han satt på, blant annet lånekontrakten som hans far hadde signert på. Låneavtalen viste at Teige skulle få igjen pengene etter ett år, med solide tolv prosent rente. Vi fikk også tilgang til prospektet som Brostein-selgerne hadde brukt for å overbevise Teige om å låne ut penger til prosjektet.

Selv om det ikke var snakk om et stort lån, var dette en veldig viktig bekreftelse. Dette var første gang vi fikk informasjon direkte fra långiversiden. Hans-Petter Teige skulle senere bli sentral i den [aller første saken vi publiserte](#).

2.2. Prosjektet blir etablert

Vi jobbet nå videre som et dedikert prosjekt med fire journalister. Vi jobbet parallelt med ulike oppgaver i prosjektet, som fulgte to hovedspor:

- a) Å kartlegge hele forretningsdriften til de sentrale aktørene i Brostein-komplekset.
- b) Å få en oversikt over långiverne, finne ut hvor mye penger som var lånt inn og ikke minst finne ut hvor pengene var blitt av.

3. Kartlegging av forretningene

Vi begynte kartleggingen av forretningsdriften i Brønnøysundregistrene. De første søkene fortalte oss at Brostein-universet omfattet svært mange selskaper.

3.1. Et mylder av AS-er

Hvert tomteprosjekt så ut til å ha sitt eget selskap. I mange tilfeller var det såkalte “single purpose”-selskaper som eide tomtene, altså selskaper som var opprettet kun med dette ene eierskapet som formål.

Ved et salg er det da selskapet som overdras til nye eiere. Et slikt salg etterlater ofte ingen spor i grunnboken, fordi selskapet som eier tomten forblir det samme, noe som gjør research av eierforholdene mer krevende.

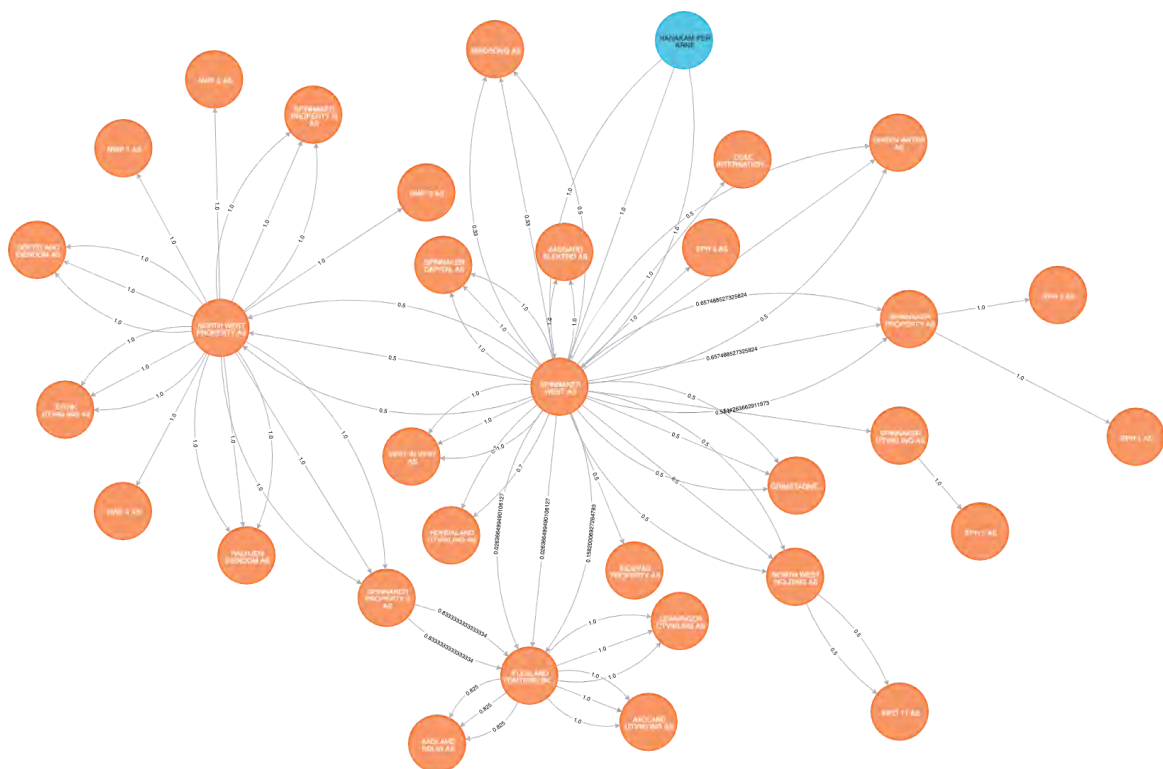
Mellom hovedpersonene og tomteselskapene var det også gjerne flere ledd med holdingselskaper og eiendomsselskaper. Ofte var det kryss-eierskap, og uklare indirekte eierandeler i tomteselskapene i bunnen av hierarkiet.

Løsningen ble å hente inn aksjonærregisteret i en såkalt nettverksdatabase. Det er en database som er spesielt designet for å håndtere enheter som personer og bedrifter, og deres relasjoner til hverandre.

Vi programmerte et script som delte opp datafilen fra aksjonærregisteret i små deler bestående av selskaper, personer og eierskap. Disse dataene kunne så importeres i nettverksdatabasen Neo4j. Der kunne vi lage avanserte spørringer som fulgte eierskapet nivå for nivå, og regnet ut den reelle eierandelen til personene på toppen.

I basen hadde vi aksjonærregisteret for flere år tilbake. Vi kunne da se hvordan selskaper var eid av ulike konstellasjoner over tid.

I første omgang fungerte disse oversiktene som kart vi kunne navigere etter i research-fasen. De ble hengt opp på veggen for å gi oversikt.



Gjennom denne visualiseringen oppdaget vi også nye bindinger mellom Hanakam og Nielsen og den kommunale tomtsjefen, Sandra Teige Thomassen. Det viste seg at de blant annet hadde felles eierskap i et selskap som eide en utleiebolig.

Vi fikk her se hvilken uvurderlig ressurs aksjonærregisteret er. Vi erfarte også hvor viktig det er at alle små eierandeler er offentlige: Tomtesjefen eide indirekte "bare" 20 prosent av selskapet som eide utleieboligen. Den aksjeposten ville vi ikke fått opp med regjeringens nye forslag til register over reelle rettighetshavere, der grensen er satt ved 25 prosent direkte eller indirekte eierskap.

Dagens aksjonærregister har også svakheter. Det viser bare et snapshot av eierskapet pr. 31.12. Publiseringen skjer først flere måneder senere, gjerne i mai. Hvem som har eid, kjøpt eller solgt i mellomtiden er vanskelig å finne ut av, uten å be om aksjeeierboken i hvert selskap. Det var derfor viktig å ta forbehold.

Med flere års aksjonærregister i databasen kunne vi gjøre spørringer som ga oss oversikt over alle selskaper der hovedaktørene hadde, eller hadde hatt, eierandeler ved årets slutt de siste seks årene. Vi fikk også regnet ut den indirekte eierandelen for hver enkelt av dem i hvert selskap. Denne oversikten ble viktig da vi senere skulle skrive hvilke selskaper de tre hadde kontrollert.

3.2. Tomter over hele byen

Vi hadde nå kontroll på selskapsstrukturene. Det neste steget i kartleggingen handlet om hvilke eiendommer disse selskapene eide. Vi regnet med at i alle fall en del av disse ville være tomter de hadde lånt inn penger til å utvikle.

Vi begynte med å søke etter selskapene i Eiendomsregisteret og registrere det vi fant i regneark. Men for å spare tid valgte vi å automatisere innsamlingen.

Via vår leverandør av eiendomsdata fikk vi maskinell tilgang til Eiendomsregisteret gjennom et såkalt API. Det gjorde at våre script kunne kommunisere direkte med eiendomsregister-databasen. Slik kunne vi med organisasjonsnumre i hånd hente ut strukturerte data om eierskap, transaksjoner, heftelser og eierandeler fra grunnbøkene.

Eiendomsregisteret, og spesielt grunnboken, har en komplisert struktur med mange ulike felter og datatyper. Vi måtte programmere funksjoner som hentet ut det vi var på jakt etter langt nede i registerets data-hierarki.

Til slutt kunne vi gjøre følgende:

- Vi hentet oversikten over alle de selskapene som hovedpersonene kontrollerte fra databasen med aksjonærregisteret.
- For hvert selskap gjorde vi spørringer mot Eiendomsregisteret og hentet ut alle eiendommer som selskapet hadde eierandeler i.
- Vi hentet så ut eierhistorikken fra grunnboken via API-et, slik at vi også hadde oversikt over transaksjoner, tidligere eiere, når tomtene ble solgt og hva de ble solgt for.

Her dukket det opp både tidligere eiere, selskaper som hadde kjøpt eiendommene og en rekke andre gode kilder til arbeidet videre.

3.3. Skjulte eierskifter

En utfordring var at selv om tomtene hadde vært eid av samme tomteselskap i mange år, kunne tomteselskapet ha skiftet eier. Et slik eierskifte ville, som tidligere nevnt, ikke gå fram av Eiendomsregisteret. Vi måtte derfor sammenholde de tinglyste hjemmelshaverne for eiendommen med aksjonærregisteret.

Også endringer i styret til tomteselskapene var viktige indikatorer på når i løpet av året at selskaper var blitt overført til nye eiere. Dette er noe aksjonærregisteret ikke forteller oss. Her var det også viktig å ha i bakhodet at det ikke er noe krav om å tinglyse en eiendomstransaksjon i Norge. Det kan finnes private avtaler om eierskap, der den tinglyste eieren er en annen enn den reelle eieren.

Underveis i arbeidet laget vi et script som brukte dataene vi hadde funnet over, hentet teiger fra Kartverkets API og genererte et stor fargekodet kart over eiendommene og eierskapene.

Vi hadde nå sikret oss en komplett oversikt både over hvilke selskaper som var en del av nettverket, hvem som eide dem og ikke minst hvilke eiendommer selskapene eide. Dette ble viktig for kartleggingen av hva som faktisk hadde skjedd av utvikling av tomtene. Det viste seg nemlig at det for mange av tomtene var gjort fint lite for å realisere de angivelige verdiene.

3.4. Tomter uten utvikling

Tomteinvestorene hadde solgt inn til långiverne at tomter skulle kjøpes og reguleres. Det var dette de trengte kapitalen til. Deretter skulle eiendommene selges videre til utbyggere, med stor fortjeneste. Men hva slags reguleringsarbeid hadde Hanakam og Nielsen egentlig gjort?

Dette håpet vi kommunens planregister kunne fortelle oss. Vi begynte å manuelt søke i planinnsynstjenesten etter tomtene via matrikkelnummer. Dette var tidkrevende og tungvint arbeid, og vi fant fort ut at det kunne automatiseres.

Via scriptet vårt hentet vi ut alle eiendommer som de tre hovedpersonene eide via holdingselskaper, tomteselskaper og andre selskaper. Vi satt da med en rekke matrikelnumre til ulike tomter.

Så brukte vi API-et som lå bak Bergen kommunes løsning for planinnsyn. Via dette kunne vi søke opp eiendommer og få opp alle plansakene som var knyttet til hver enkelt. Vi kunne se hvem som hadde søkt, hva saken dreide seg om og hva som var status. Alt dette la vi inn i en tabell, slik at vi hadde rask oversikt over siste status i plansakene, med saksnummer. Dette sparte oss for mye tid og manuelt arbeid.

Ut fra denne listen kunne vi så kreve innsyn i alle dokumentene i de enkelte plansakene, og organisere disse. Status på innsynene holdt vi i egen kolonne i det store regnearket med plansaker.

Vi så at det for flere av tomtene nesten ikke hadde skjedd noe reguleringsarbeid. Mange saker var flere år gamle, men det var tilsynelatende stillstand etter at Hanakam og Nielsens selskaper overtok tomtene. Hvordan kunne investorene realisere noen gevinst og betale tilbake långiverne uten at de faktisk utviklet tomtene?

3.5. Jakten på prospektene

Vi visste at investorene hadde utviklet egne prospekter og annet reklamemateriell som de brukte til å hente inn frisk kapital.

Gjennom kontakt med långivere fikk vi tak i noen av dem. I tillegg hadde Brostein Eiendom hatt en hjemmeside hvor flere av prosjektene var blitt presentert. Denne siden var ikke lenger aktiv. Men med bruk av Wayback-machine fikk vi tilgang til disse presentasjonene.

Informasjonen i prospektene kunne vi holde opp mot regnskapene til tomteselskapene. Hvor stort kapitalbehov hadde de anslått for de ulike prosjektene, og hvor mye var faktisk hentet inn? I flere av prosjektene hadde de hentet inn langt mer penger enn hva de hevdet de trengte. Verdivurderingene i prosjektene kunne vi også presentere for personer i næringen for å avklare realismen i det långiverne ble lovet.

4. Jakten på långiverne

Mens deler av teamet konsentrerte seg om å granske forretningsstrukturene rundt hovedpersonene i det gamle Brostein-systemet, arbeidet andre med å spore opp folkene som hadde lånt bort pengene sine.

I begynnelsen hadde vi ikke kontakt med andre enn Hans-Petter Teige, som jaktet på sin fars penger. Å nøste opp i hvem långiverne var, viste seg å være en møysommelig prosess som først og fremst krevde time etter time med kildearbeid: Vi ringte til alle som kunne tenkes å vite noe.

4.1. Lånekontraktene

Når vi kontaktet nye mulige kilder, hadde vi faste, forberedte spørsmål, og logget svarene og informasjonen de ga i et felles notatark.

Mange ville snakke, og noen få ville også stille opp til intervju med navn og bilde. Historiene de fortalte hadde likhetstrekk: De hadde møtt selgere på ulike steder på Vestlandet, eller de var blitt oppringt på telefon. Alle hadde latt seg overbevise.

Noen få av långiverne var erfarne investorer med mye kapital i ryggen. Brorparten var vanlige småsparere og ikke profesjonelle investorer.

Størrelsen på beløpene de hadde lånt ut sprikte. Det var alt fra 150.000 kroner til flere millioner.

Noen håpet fortsatt at de skulle få pengene tilbake, og trodde ikke offentlig omtale ville hjelpe. Andre følte de hadde latt seg lure, og syntes det hele var flaut. Noen mente også at pengene sikkert var tapt for godt, og ville bare komme seg videre i livet.

Vi holdt kontakt med flere av disse kildene i lang tid. Slik fikk vi også tilgang til informasjonsbrev som investorene med jevne mellomrom sendte ut til de som hadde lånt dem penger. Vi greide også å få tilgang til en rekke lånekontrakter. Her hadde vi både lånesummene, kontaktinformasjon og informasjon om hvilke eiendomsprosjekter lånene var gitt til.

4.2. Overvåking av konkurser og revisorbytter

Selv om kildesamtaler var en hovedvei til nye kilder, brukte vi også andre metoder for å finne fram til folkene vi lette etter.

Selskaper som får betalingsproblemer havner før eller senere ofte i en rettssal.

For å få med oss endringer i selskapene vi hadde på radaren, laget vi et program som overvåket konkursbegjæringer som kom inn til tingretten, og konkursåpninger fra Brønnøysundregistrene. Disse hendelsene ble varslet i en intern chat-kanal slik at vi kunne se om de omhandlet noen av selskapene vi fulgte.

Vi fulgte også med på hendelsestypen “endring av revisor” i Brønnøysundregistrene, slik at vi kunne få med oss tilfeller der revisor var fratrådt og det ikke var registrert ny revisor.

Overvåkingen gjorde at vi plukket opp konkurser i selskaper kontrollert av hovedpersonene. I konkurssakene fantes både kreditorer, advokater og andre som var interessante for oss. Vi kunne senere også bruke informasjonen til å lage en oversikt over alle selskapene som manglet revisor.

4.3. Millionpantene og grunnboken

Grunnboken skulle vise seg å bli en av våre viktigste verktøy i jakten på kilder. Det er i grunnboken pant tinglyses, det er her du finner tinglyste eiere, og det er ikke minst her arrest i eiendeler tinglyses.

Overvåking og jevnlig sjekk i grunnboken av hovedpersonenes privatadresser og eiendommene de eide ga oss gode nyhetspoeng om pant og arrest i eiendeler - og navn på folkene som hadde penger til gode.

Når långivere engasjerte advokat og tok arrest i investorenes eiendeler, fant vi gode kilder blant de som var registrert i utlegget i grunnboken.

I grunnboken registreres også det saksnummeret i tingretten som er grunnlaget for arresten. Det hjalp oss til å finne rett sak i tingretten.

Pantehistorikken - og sletting av pant - var viktige indikatorer på at en eiendom var overført til nye eiere.

Ved å bestille kopier av selve pantedokumentene fra Kartverket så vi også hvem som hadde signert og sendt inn papirene, og hvilken saksreferanse de brukte når de sendte inn. Også her var det mange viktige opplysninger og tidspunkter. I ett pantedokument var “Berent” oppgitt som referanse av innsenderen. Det viste til kaffearving Berent Friele, noe som førte til en artikkel om et gråmarkedslån der Hanakam var involvert.

Vi henvendte oss også til Ambita, som leverer eiendomsdata, for å få en oversikt over alle eiendommer enkelte av de involverte advokatene hadde pant i. På den

måten fikk vi bekreftet at en av Hanakams advokater hadde pant for flere hundre millioner kroner fordelt på flere eiendommer i sakskomplekset.

Størrelsen på enkelte av disse pantene skulle også vise seg å gi oss en god indikasjon på hvor store beløp som var lånt inn. Noen av advokat-pantene var nemlig - i alle fall på papiret - tatt på vegne av de mange som hadde lånt ut penger, som et samlepann. De stod i navnet på Hanakams advokat, men skulle ifølge Hanakam og Nielsen sørge for at långiverne hadde sikkerhet i eiendommen dersom eierselskapene fikk problemer.

Lagmannsretten har senere slått fast at ordningen var juridisk tvilsom, og det er uvisst om fellespantene har gitt långiverne noen som helst sikkerhet. Men oss ga de ny og nyttig kunnskap.

4.4. Analyse av regnskapene

Historikken til selskapene og tomtene ga oss mye informasjon. En annen kilde var regnskapene, men det skulle vise seg å bli vanskelig å finne alle svarene vi søkte her. Årsakene var flere:

- Investorene hadde organisert seg slik at selskapene kom inn under regnskapslovens bestemmelser om små foretak, som gjør at de har færre krav til opplysninger de må oppgi i fotnotene. Videre har de ikke krav til å utarbeide konsernregnskap.
- I regnskapene avdekket vi flere faktiske feil og logiske brister som gjorde at vi ikke kunne ha full tillit til det som ble gjengitt der. Blant annet oppga de ikke tomter som eiendomsregisteret viste at de eide. I tillegg fant vi store mellomværende mellom selskapene, og det var usikkert om det var snakk om lån eller faktiske feil.
- Revisor hadde i flere tilfeller tatt forbehold eller avgitt konklusjon i revisjonsberetningen om at man ikke kunne uttale seg om regnskapet. Årsaken var manglende dokumentasjon.
- Regnskapene var betydelig forsinket. Da vi startet arbeidet var kun 2019-regnskapene tilgjengelige, selv om det var høsten 2021. Det skulle gå over et halvt år før 2020-regnskapene begynte å bli tilgjengelige.

Vi ønsket å bruke regnskapene til å få oversikt over kapitalstrømmen inn og ut av selskapene.

I de fleste tilfeller hadde investorene ikke overholdt regnskapsplikten til å merke tydelig hva som var intern og ekstern gjeld. Det gjorde det utfordrende å vite om gjelden i balansen var kapital de hadde hentet inn, eller kapital de hadde lånt fra andre selskaper under deres kontroll. I tillegg hadde revisor som nevnt påpekt at underlagsdokumentasjonen i mange tilfeller ikke var god nok.

Det som imidlertid var tydelig var at de hadde lånt inn betydelig mer enn de trengte for å kjøpe tomter, betale selgere og hyre inn konsulenter for å regulere dem.

Det ble også klart at det var ikke bare låneopptak de hadde brukt for å finansiere ekspansjonen. De hadde også solgt aksjer til betydelig overkurs. Det betyr at aksjer blir solgt til høyere pris enn hva deres pålydende er. Det som er overskytende blir da fri egenkapital for virksomheten som kan brukes nærmest fritt.

Basert på informasjonen i regnskapene kunne vi anslå at investorene hadde hentet inn 232 millioner gjennom lån og aksjesalg. Da hadde vi heller ikke tatt inn rentepåslaget som hvert selskap skyldte långivere. Hanakam og Nielsen hevdet overfor BT at de kun hadde hentet inn rundt 200 millioner kroner.

Videre så vi at selskapene hadde store utestående fordringer til andre selskaper i investorenes selskapsstruktur. Det tydet på at lån til selskapet var lånt videre i systemet. Vi så også at investorenes egne investeringsselskap hadde gjeld til tomteselskaper, og at investorene hadde lånt privat fra selskapene. Regnskapet til Hanakams Spinnaker West avslørte et ulovlig aksjonærlån på 29,7 millioner kroner i 2020.

Gjennomgangen av regnskapene gjorde at vi dannet oss et bilde av det totale omfanget av Brostein-komplekset. I tillegg kunne vi slå fast at investorene hadde lånt store summer fra tomteselskapene.

4.5. Alt møtes i tidslinjen

Vi hadde nå ganske god oversikt over hvem som eide hva, og hvordan de mange selskapene i Hanakam og Nielsens tomteunivers hang sammen. Universet var stort, med flere titalls selskaper i et tett sammenvevd nettverk.

Størrelsen ga oss nye utfordringer: Disposisjoner i ett av selskapene kunne ha betydning for hva som skjedde i noen av de andre - men hvordan skulle vi greie å oppdage slike mulige sammenhenger?

Vi begynte tidlig å lage tidslinjer for de enkelte tomteselskapene. Via kilder som Bizweb, Brønnøysundregistrene og årsregnskap førte vi inn alle hendelser som kunne være relevante, det være seg kjøp, salg, rettstvister eller styreendringer.

Vi så at det var behov for én enhetlig tidslinje for å se de isolerte hendelsene opp mot hverandre. Hva skjedde egentlig i andre selskap i dagene før en tomt ble kjøpt? Og hva skjedde i tiden før de involverte kjøpte hytte og investerte i utleieboliger?

Vi startet med å definere hendelsestyper vi ville ha med, f.eks. adresseendring, dommer, endring i eierskap, brev sendt/mottatt, hjemmel til eiendom, registrering av selskap, endring i styre, nye pant osv.

Disse ble laget slik at vi i regnearket kunne velge fra et forhåndsdefinert sett med hendelser. I tillegg var det kolonner for relaterte selskap, personer, eiendommer og

saker. Denne struktureringen gjorde det enklere å filtrere på én type hendelser eller hendelser knyttet til en eller flere selskap/eiendommer.

I tidslinjen førte vi også opp tidspunktet for adresseendringer til selskapene. Dette var viktig for å fastslå omtrent når tomteselskap byttet eier. Flere av tomteselskapene endret postadresse til Hanakams privatadresse, ofte samtidig med styrebytte der han og Nielsen gikk inn i styret. Dette var indikatorer på eierskiftetidspunkt som vi ikke ville sett i det årlige aksjonærregisteret.

Verktøyet omfattet også investorenes korrespondanse med kommunen. Dette skulle hjelpe oss med å oppdage at investorene hadde fortsatt å låne inn millioner av kroner til et prosjekt på Hordvikneset nord for Bergen, selv lenge etter at de visste at kapitalbehovet for å kjøpe den kommunale tomten var dekket.

5. Den kommunale tomtesjefen

Vi hadde allerede i de innledende undersøkelsene fått avklart at den kommunale tomtesjefen, Sandra Teige Thomassen både drev business og delte kontorlokaler med de to tomteinvestorene. Thomassen hadde gjennom mange år vært en sentral aktør i eiendomsforvaltningen i kommunen. Siden 2013 hadde hun ledet det kommunale tomteselskapet Bergen Tomteselskap AS, som i 2015 ble til BTS Utvikling AS (BTSU).

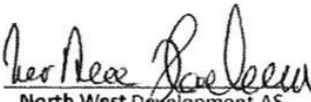
Det var flere problemstillinger knyttet til Thomassens rolle: Hvilke bånd fantes det mellom tomtesjefen og Hanakam og Nielsen? Og kunne en kommunal tomtesjef i tillegg drive privat eiendomsvirksomhet uten å komme i rollekonflikter?

5.1. Samarbeidet

Via Bizweb og Brønnøysundregisteret fant vi at BTSU flyttet inn i samme bygård som Hanakam og Nielsen i august 2018. Kort tid etterpå ble en rekke selskaper opprettet på samme adresse, eid og kontrollert av Hanakam, Nielsen og Thomassen.

Selskapet ble stiftet og aksjene tegnet ved stifternes signering av dette dokument.

Bergen, den 11. oktober 2018

 Tor-Erik Nielsen	 North West Development AS v/ Per Arne Hanakam	 Sandra Teige Thomassen
---	---	--

Ett av selskapene var North West Development (NWD), som skulle bli sentralt i vår dekning av hele komplekset. NWD eide flere selskaper som igjen eide tomter i bydelen Åsane i Bergen. Vi visste at også disse tomtene ble finansiert ved hjelp av

store beløp fra private långivere, som ble lovet tilbakebetaling med høye renter etter kort tid. Men snart fire år etter at lånene ble hentet inn er fremdeles ingen av tomtene utviklet.

En rekke långivere BT snakket med knyttet Thomassen tett til prosjektene til Hanakam og Nielsen. Flere fortalte at hennes bakgrunn var med på å overbevise dem om å investere i prosjektene, og at hun ble hentet inn i møter for å overtale dem. I reklamemateriell BT fikk tilgang til, ble navnet og den kommunale stillingen hennes brukt aktivt som argument for hvorfor tomteprosjektet ville bli en suksess.

Flere långivere stilte opp med navn, blant annet en som hadde ringt kommunen for å etterlyse status for prosjektet han hadde lånt penger til. Han ble satt over til Thomassen. Ifølge långiveren ble han beroliget med at denne investeringen var sikker, og at hun selv hadde investert penger i systemet. Thomassen erindret verken denne telefonsamtalen eller navnet på mannen som sto frem, ei heller møtene med eller navnene til noen av de andre navngitte kildene som sto frem i BT.

5.2. Tomtene til kommunen

Ingen av de tomtene Thomassen eide sammen med Hanakam og Nielsen hadde tilhørt den kommunale porteføljen som hun kontrollerte. Likevel var det interessant å sjekke om hennes forretningspartnere hadde kjøpt tomter fra kommunen, og når.

I kommunens gamle arkiver fant vi den politiske behandlingen av nedleggelsen av Bergen Tomteselskap. Sammen med saken lå en oversikt over alle av tomtene i selskapet på det tidspunktet. Flere av tomtene lå som eiendeler i aksjeselskap som kommunen hadde opprettet. Totalt var det snakk om over hundre tomter og ti selskaper. Nå hadde vi både selskapsnavn samt gårds- og bruksnummer å gå etter.

Gjennom søk hos Kartverket sjekket vi eierforholdene, samt salgshistorikken til de ulike tomtene. I de tilfellene tomtene var eid av AS-er brukte vi Bizweb for å se hvem som eide disse, samt eierskapshistorikken.

Gjennomgangen viste at Hanakam hadde vært en av de ivrigste oppkjøperne av tomter fra BTSU etter opprettelsen av selskapet. Minst 14 tomter var kjøpt av selskaper kontrollert av Hanakam. Noen av eiendommene hadde han solgt videre, mens flere var med i prosjekter hvor han hentet inn lån fra privatpersoner.

For å dobbeltsjekke hentet vi ut alle tomteselskap som BTSU eide eller kontrollerte i 2016 via aksjonærregisteret med vårt egensnekrede script. Som regel var det tomteselskapene som skiftet eiere, og via oppdaterte aksjonærregistre kunne vi følge eierskapet. Med scriptet kunne vi også hente ut grunnbok-informasjon for tomtene disse selskapene eide, og se hvem som nå kontrollerte tomtene i de tilfellene der det faktisk var registrert salg i grunnboken.

5.3. Alt var styregodkjent

Tomtesalgene til Hanakam hadde altså pågått i flere år, tett opp til tidspunktet hvor han først foreslo partnerskap med Thomassen. Vi fant også ut at tomter var solgt fra kommunen til Hanakam etter at de to var blitt partnere. Thomassen henviste alle spørsmålene videre til styrelederen i BTSU, Inga Moldestad. Hun kunne fortelle at både partnerskapet og kontorfellesskapet med investorene var klarert med styret i forkant.

Når det gjaldt eiendomssalgene viste Moldestad til at de hadde hentet inn en uavhengig tredjepart til å gjennomføre salgsprosessen i de tilfellene hvor Thomassen var inhabil i forhold til Hanakam. Hvor uavhengig denne personen faktisk var, skulle BT finne ut av senere.

Vi forsøkte å be om innsyn i styreprotokoller, styrevedtak og spesifikke dokumenter hos BTSU, men fikk avslag. De mente selskapet var omfattet av et unntak i offentleglova fordi selskapet drev i direkte konkurranse med private.

Kommuneadvokaten i Bergen konkluderte med det samme. Ved å organisere tomtene i et kommunalt eid AS, var det dermed ikke lenger krav om offentlighet rundt disponeringen av fellesskapets tomteverdier.

5.4. Ekstern gransking

Nyheten om at sjefen for det kommunale tomteselskapet BTSU også hadde selskaper og prosjekter med to tomteinvestorer, skapte sterke reaksjoner i bergenspolitikken. Nåværende og tidligere byråder som hadde hatt ansvar for tomter og andre kommunale prosjekter som Thomassen og Hanakam var involvert i, avviste at de hadde hatt noe som helst kjennskap til tomtesjefens private engasjementer.

Kontrollutvalget i Bergen bestemte seg for å gjennomføre en gransking. Men før de rakk å bestille denne, hadde styret i BTSU selv bestemt seg for at de skulle hyre inn eksterne granskere i advokatfirmaet Schjødt.

Rapporten til Hugo Matre i Schjødt kom etter noen uker. Konklusjonen var i det store og hele at tomtesjefen ikke hadde blandet roller, og at styret hadde ivaretatt sine oppgaver.

Under presentasjonen i Kontrollutvalget kom det frem at granskerne i Schjødt ikke hadde snakket med noen av långiverne i forbindelse med granskingen.

Advokat Matre og Schjødt fikk også kritikk i utvalget. Utvalgsleder Henning Warloe påpekte at det var veldig godt dokumentert at flere hadde vært forvirret i forbindelse med de ulike rollene tomtedirektøren Thomassen hadde hatt.

“Likevel har Schjødt i sin rapport konkludert med det motsatte. Men de har ingen holdepunkter for det. Den konklusjonen holder rett og slett ikke”, sa Warloe.

Alle de involverte kommunetoppene, både politikere og administrativt ansatte, beklaget hvordan saken hadde vært håndtert fra kommunens side.

Kontrollutvalget konkluderte på følgende måte: *Utvalget vil understreke at den modell som i sin tid ble valgt for daglig leder med deltidsstilling i BTSU kombinert med private engasjementer i eiendomsbransjen var svært uheldig, og egnet til å skape forvirring hos utenforstående om hvem hun til enhver tid representerte.*

6. De gode hjelpene

Under arbeidet med Brostein-komplekset dukket det også opp andre aktører med sentrale roller. To av dem var særlig viktige.

6.1. Advokat med flere hatter

Etter at Thomassen stiftet selskap sammen med Hanakam og Nielsen i 2018, erklærte hun seg inhabil i forbindelse med salg av tomter fra BTSU til Hanakam. Styret hentet derfor inn en uavhengig tredjepart for å gjennomføre salgene, advokat Bjørn Frode Skaar i Wikborg Rein.

Tidslinje-funksjonaliteten vi hadde utviklet, og som vi har gjort rede for i kapittel 4, ble også viktig da vi undersøkte Skaars ulike roller.

Igjen ble adresser en viktig inngang. Søk på Hanakams privatadresse i elnnsyn gjorde at vi kunne fastslå at Skaar tilbake til 2016 hadde sendt brev til Fylkesmannen på vegne av Hanakam i hans private byggesak. Senere viste dokumenter at han representerte det kommunale tomteselskapet BTSU, før han igjen representerte Hanakams selskaper i andre prosjekter.

Det var også Skaar som ble hentet inn av styret i BTSU for å gjøre en habilitetsvurdering av Thomassen etter at Hanakam hadde ytret ønske om å samarbeide med henne i 2017.

Over en kort tidsperiode i 2020/21 skulle Skaar representere samtlige parter i denne saken: Investorene, tomteselskapet og tomtesjefen. Høsten 2020 hadde nemlig en rekke långivere gått lei av ventingen. Ikke hadde de fått tilbake pengene, langt mindre rentene de var lovet på lånene. Konfronterende brev ble sendt til både BTS Utvikling AS, Hanakam og Nielsen samt BTSU-leder Thomassen fra flere ulike långivere. Dokumentasjonen til BT viste at det var Bjørn Frode Skaar i Wikborg Rein som påtok seg oppdraget med å svare på vegne av de ulike partene.

I et strukturert ark la vi inn alle tidspunktene der advokat Skaar hadde representert Hanakam, et av hans selskap eller BTSU, hvem han representerte, lenke til kildedokument og nøyaktige datoer.

[Denne tidslinjen](#) var grunnlaget for [saken om advokatens mange hatter](#).

Både Skaar selv og hans arbeidsgiver Wikborg Rein avviste at det var interessekonflikter. De fikk imidlertid kritikk både fra jussprofessor Jan Fridthjof Bernt og medlem av advokatlovutvalget Jeppe Normann.

6.2. En takstmann på andre siden av fjellet

Forretningsplanen som de ulike långiverne fikk presentert da de kom i kontakt med tomteinvestorene var enkel. Ved å kjøpe tomter og så omregulere dem skulle tomteverdien øke betydelig. Det kunne forklare hvorfor långiverne kunne få hele tolv prosent rente på de kortsiktige lånene.

I prospektene de presenterte långiverne fulgte det med en verdivurdering. Den var gjennomgående ganske optimistisk. Tomter kjøpt inn for 28 millioner kroner skulle bli verdt 116 millioner. En annen tomt skulle øke fra 4,5 til 30 millioner kroner bare ved omregulering. Vi så fort at det var samme person som gikk igjen i alle verdivurderingene: Steinar Solberg i Fundus Næring.

Solberg og selskapet holder til i Oslo. [Det viste seg at han aldri hadde satt sin fot i Bergen](#) i forbindelse med noen av vurderingene, en vurderingsmetode som høstet kritikk i bransjen.

En av vurderingene havnet også i rettens søkelys. Det var i forbindelse med at en långiver hadde tatt arrest i investorenes hus og hytte. Tomtene i prosjektet han hadde investert i hadde kostet 11 millioner kroner å kjøpe. Ifølge verdivurderingen til Solberg kunne de bli verdt 150 millioner kroner. Tingretten la en annen verdi til grunn: 900.000 kroner.

Da BT tok kontakt, understreket Solberg at han ikke var klar over at vurderingene skulle brukes av andre enn Hanakam og Nielsen selv, og i alle fall ikke at de skulle presenteres for private långivere. Da ville han understreket at det var “betydelig usikkerhet” knyttet til dem.

7. Politiaksjonen

Lenge trodde vi at politiet var uinteressert i Brostein-komplekset, på tross av våre avsløringer og anmeldelser fra långiverne. Men i slutten av oktober fikk vi informasjon om at politiet var i gang med etterforskning og at det kunne bli en pågripelse i saken. Da politiet aksjonerte en tidlig morgen på tre ulike adresser, ble det dokumentert av våre fotografer. Vi var det eneste mediet som var til stede.

Etter pågripelsene gikk politiet til retten for å be om tillatelse til å varetektsfengsle de siktede investorene. Vi møtte i de to rettsmøtene, forberedt på at politiet ville argumentere for at hensynet til etterforskningen burde føre til lukkede dører og forbud mot å gjengi innholdet i fengslingskjennelsene. Normalt er slike rettsmøter kilder til informasjon om straffesaker, og kjennelsene kan gi god innsikt i nøyaktig hvilke selskaper og anklager politiet velger å fokusere på. Derfor hadde vi forberedt godt hva vi skulle si når forhandlingene begynte. Dommeren valgte å la pressen være til

stede, men bestemte at det skulle være forbudt å offentlig gjengi noe som helst fra kjennelsene.

Kort tid etter det første fengslingsmøtet leverte vi en begjæring til retten, hvor vi ba om at referatforbudet de hadde lagt ned noen timer tidligere skulle oppheves. Til svar fikk vi en grundig begrunnelse for hvorfor retten ikke ville etterkomme begjæringen. Denne begrunnelsen brukte vi til å skrive en ny begjæring en måned senere, hvor hovedargumentet var at faren for bevisforspillelse og vitnepåvirkning burde være lavere etter en måned med åpen etterforskning.

Da vi sendte begjæringen på nytt, valgte retten å delvis oppheve forbudet – slik at enkelte deler kunne gjengis. Vi valgte likevel å anke saken videre til lagmannsretten, som etter sin behandling valgte å forkaste anken. Selv om det ikke gis fullt medhold, er en slik prosess nyttig fordi det ofte fører til at partene i saken redegjør for hvorfor de eventuelt er imot åpenhet. I dette tilfellet måtte politiet overfor retten begrunne hvorfor offentliggjøring av flere detaljer kunne skade etterforskningen. Denne begrunnelsen fikk vi innsyn i. Dette ga oss et bedre innblikk i hvor etterforskningen sto, samt hvilke spørsmål vi burde stille i oppfølgingen. I tillegg inneholdt avgjørelsene fra lagmannsretten interessante opplysninger, som ikke var underlagt et forbud mot gjengivelse.

8. Etiske vurderinger og klage til PFU

Underveis i prosjektet har vi måttet håndtere flere presseetiske problemstillinger. Hanakam og Nielsen leverte i desember 2021 en klage til PFU. Klagen omhandlet de to første artiklene. De mente blant annet at vesentlig dokumentasjon var utelatt, at de ikke hadde fått god nok mulighet til å svare for seg, og at bildebruken var i strid med presseetikken. Også Tor-Erik Nielsens kone leverte inn en klage, der hun særlig kritiserte BTs bildebruk, som ble behandlet sammen med hovedklagen.

Det fantes svært få publiserte bilder av Tor-Erik Nielsen og Per Arne Hanakam. BT hadde ikke tatt noen bilder av dem tidligere, og de ønsket heller ikke å stille opp da vi ba om et intervju. Det samme gjaldt den kommunale tomtesjefen, Sandra Teige Thomassen.

Vi hadde flere runder på hvordan vi kunne få tak i bilder av de sentrale aktørene. Vi mente det var presseetisk forsvarlig å ta bilder uten deres medvirkning med tanke på alvoret i saken. Når det gjaldt Sandra Teige Thomassen, spilte det også inn at hun ledet et offentlig eid selskap, og var satt til å forvalte store verdier på vegne av fellesskapet. Vi besluttet at vi skulle ta bildene ved eller i nærheten av kontorene de hadde i Bergen sentrum. Vår vurdering var også at det mindre inngripende enn å fotografere ved privatadressene deres.

Flere team med journalister og fotografer byttet på å overvåke inngangspartiet til kontorlokalene i Strandgaten i Bergen. Etter å ha brukt noen dager ved den aktuelle bygården, fikk vi til slutt bilder av alle tre.

Vi har vært forsiktige med å bruke bildene som ble tatt på gaten på fronten av bt.no etter den første saken. Det samme gjelder bildene vi tok av Per Arne Hanakam da han ble ført ut av huset sitt etter arrestasjonen.

Selv om det har vært tatt arrest i eneboligene til både Hanakam og Nielsen, har vi ikke publisert oversiktsbilder av disse. Her veide hensynet til at det også bor familiemedlemmer på begge adressene tungt.

I klagesaken konkluderte PFU med at BT ikke hadde brutt noen av de punktene i Vær varsom-plakaten.

De fant det "ikke godtgjort at det er utelatt vesentlige opplysninger eller at det er dokumentert alvorlige feil i fremstillingen". Klagerne hadde også kommet godt til orde med sin forklaring om saken, ifølge utvalget. Utvalget var enige i at vinklingen var til dels spisset, men mente at slike virkemidler må "aksepteres når presentasjonen som her holder seg til saken". Konklusjonen var at BT ikke hadde brutt god presseskikk.

9. Funn og konsekvenser

Siden oppstarten av tomteprosjektet i september 2021 har BTs artikler ført til en rekke avsløringer.

- Tomteinvestorene Hanakam og Nielsen har hentet inn rundt 200 millioner kroner fra private långivere over hele landet.
- BT har selv funnet frem til over 100 personer som har gitt lån til de mange tomteprosjektene
- Vi har dokumentert at lånene eller rentene ikke er tilbakebetalt til de aller fleste långiverne, fire og fem år etter at de lånte bort pengene.
- Tomteinvestorene hentet inn langt mer penger enn det de selv beskrev at de hadde behov for.
- Vi har avdekket at lite har skjedd i utviklingen av tomtene. I et av tomteprosjektene var ikke engang eiendommen kjøpt.
- BT har vist hvordan penger er brukt til andre formål enn tomteutvikling, deriblant et kryptoprojekt, samt at investorene selv har hentet ut millionbeløp.
- Vi har avdekket at sjefen for det kommunale tomteselskapet jobbet for og investerte sammen med Hanakam og Nielsen.
- De mange hattene til en av Bergens største eiendomsadvokater var heller ikke kjent før BT dokumenterte det.

Avsløringene har gitt store konsekvenser for de omtalte personene og selskapene de kontrollerer.

- Hanakam og Nielsen ble arrestert av politiet og satt fire uker i varetekt. De er siktet for grov økonomisk kriminalitet, nærmere bestemt økonomisk utroskap og bedrageri. Etterforskningen pågår fortsatt.
- En rekke privatpersoner og grupper har gått til anmeldelse av investorene.

- Et av selskapene Hanakam og Nielsen eier sammen med tomtsjefen er også dømt til å betale erstatning til én långiver.
- Avsløringen om samarbeidet med den kommunale lederen førte til ekstern gransking og kritikk fra kontrollutvalget, samt beklagelse fra både den politiske og administrative toppledelsen i kommunen.
- Flere personer har tatt arrest i investorenes privateiendeler som hus, hytte og luksusbiler.
- I tillegg til å hente ut kunst, biler og vin har også politiet tatt beslag i en av investorenes hyttetun.

Vedlegg

1. Liste over publiserte artikler
2. PDF-er av de mest sentrale sakene

Liste over publiserte saker:

29. september 2021: Småsparere over hele landet lurer på hvor pengene har tatt veien

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/JxBvOX/smaasparere-over-hele-landet-lurer-paa-hvor-pengene-har-tatt-veien?pwsig2=e99bffe709015b915cf543fe22ea5a564b5be11c33c41b31cab823113c146f64_1685577600

30. september 2021: Kommunetopp eier selskap sammen med lånetynget tomteduo

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/Bjbme0/kommunetopp-eier-selskap-sammen-med-laanetyngget-tomte-duo?pwsig2=e560d490f3af65e334e1831167f77dbb2ccd52d2a72ac6f7fe82b6fc90fa24d1_1685577600

1. oktober 2021: Starter gransking av tomteselskapet

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/qWkbzL/starter-gransking-av-tomteselskapet?pwsig2=19acd676bc236a71e233507ef160fe86817ce25cf333854aa786cd9da522b235_1685577600

8. oktober 2021: Saksøker tomtesjefens selskap for to millioner kroner

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/rEdo8l/saksoeker-tomtesjefens-selskap-for-to-millioner-kroner?pwsig2=19258a9d1b2a4ae0225878d01feddf1a9891628191c6921d3c4b7c7ffa31503b_1685577600

Podkast 13. oktober 2021: De lokket med høye renter og fikk låne millioner. Nå lurer mange på hvor sparepengene er blitt av

https://www.bt.no/shared/nyheter/lokalt/i/x8em3j/de-lokket-med-hoeye-renter-og-fikk-laane-millioner-naa-lurer-mange-paa-hv?pwsig2=6e11c14ca100d8cd31f63422ec65e1b300320a75137a64aa803b807db00413c8_1685577600

22. oktober 2021: Knallhardt tomteoppgjør med byrådet

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/JxvaOJ/knallhardt-tomteoppgjor-med-byraadet?pwsig2=070c3f6c0c7dfbbd63a540ad82e054f7a3a986cd8a90f316830ac6e8e4b4da30_1685577600

25. oktober 2021: Tomteselskapets advokat tok også oppdrag for investorene som skylder millioner til småsparere

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/Pon6eX/tomteselskapets-advokat-tok-ogsaa-oppdrag-for-investorene-som-skylder-millioner-til-smaasparere?pwsig2=efefb2f4cedfe0717108414105c2f4c205c20133379d925ff6011cb0b093f77f_1685577600

25. oktober 2021: Bjørn Frode Skaars mange roller

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/0G3w56/bjoern-frode-skaars-mange-roller?pwsig2=8fd17aa54fe1fad1054b6c5c807145d28a109a43f2c1443076cee98b3fb10fcf_1685577600

27. oktober 2021: Professor om tomteadvokat: – Burde skjønt at dette var problematisk

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/G3OxkQ/professor-om-tomteadvokat-burde-skjoent-at-dette-var-problematisk?pwsig2=cb054d57a385dabda389a73d211445e24dcaebb414b9bc3e01d0a52aea1f2012_1685577600

1. november 2021: Nekter å fortelle prisen på kommunens tomtesalg

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/8QOz7d/nekter-aa-fortelle-prise-paa-kommune-tomtesalg?pwsig2=03cbf17c76749fc5d91576979bf019462d997b414e2a0b045b57e4101160c826_1685577600

8. november 2021: Tar arrest i tomtepartnernes eiendommer og biler

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/28o8Bq/tar-arrest-i-tomtepartnernes-eiendomme-r-og-biler?pwsig2=6c21c014d5def321d583aad9153ef3e1ce8d7718a0d80a3275ae318d973d6dfb_1685577600

10. november 2021: Mener tomtesjefens samarbeid med investorer var greit

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/pW9K2W/mener-tomtesjefens-samarbeid-med-i-nvestorer-var-greit?pwsig2=6c55296b37829f713aa9685bc419ad1ac8b3a5714fa5b3f4ef7e3006bd003ccd_1685577600

16. november 2021: Etterlyser flere svar fra tomteselskapet

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/KzbqO4/etterlyser-flere-svar-fra-tomteselskapet?pwsig2=80920c4b00fa341e0de8825c7ef4ed5c3c5938b1a7de8f3dc6f54b7445a1226d_1685577600

17. november 2021: Kontrollutvalget vil ha flere opplysninger på bordet om tomteselskapet

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/nWMqoa/kontrollutvalget-vil-ha-flere-opplysninger-paa-bordet-om-tomteselskape?pwsig2=cf60055c5aaf0a1505e57bd797e39ca13f8861768620a42b683baac29b33d87c_1685577600t

8. desember 2021: Tomtesaken blir tema bak lukkede dører

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/5GyOrE/tomtesaken-blir-tema-bak-lukkede-doer-er?pwsig2=a323b8af405d44fb2b4a5f4c09f43bde31cd66c6f9b80239e585da518751e445_1685577600

9. desember 2021: – Egnet til å svekke Bergen kommunes omdømme

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/Kz1w5/egnet-til-aa-svekke-bergen-kommunes-omdoemme?pwsig2=30a1b7a24049ea4aec6311f72109dcac75e2abc60d604a126692c7d0a6ed8764_1685577600

17. desember 2021: Tomteinvestor dømt til å betale millionerstatning

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/8Q7Gyx/tomteinvestor-doemt-til-aa-betale-millionerstatning?pwsig2=7d068ad5c08cb4236092129debc53e584367f4d188d295cacede70748d64020e_1685577600

8. februar 2022: Lånte inn mer enn tre ganger enn hva tomten kostet

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/7d1jgv/laante-inn-mer-enn-tre-ganger-hva-tomten-kostet?pwsig2=b0b9a3907d25d87573216508b8f107c203f5ce406850b02a22dbdbbf2b4b523_1685577600

12. april 2022: Skatteetaten krever fire millioner kroner av tomteinvestor

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/nWxQqB/skatteetaten-krever-fire-milljoner-kroner-av-tomteinvestor?pwsig2=dbfa60814680c99bbec42fa5d7b8d1db603d8cf3efc79d7e38618252f2201468_1685577600

18. april 2022: Konen advarte, men mannen sa ja til å låne penger til Hanakam og Nielsen

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/pWeX2G/konen-advarte-men-mannen-sa-ja-til-aa-la-ane-penger-til-hanakam-og-nielsen?pwsig2=cfdb4679507c64b0ad44b3a7978c0a378803cd4e80928be7db93317c074d00e3_1685577600

12. september 2022: Tomteinvestorer kjemper for å unngå konkurs

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/Kn3VwE/tomteinvestorer-kjemper-for-aa-unngaa-konkurs?pwsig2=068b106de121368f219db28e0b55e6f26a73c2c9f3554747fba6643bd2790f0d_1685577600

25. oktober 2022: Eiendomsinvestorer pågrepet i stor politiaksjon

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/dwwAoo/eiendomsinvestorer-paagrepet-i-stor-politiaksjon?pwsig2=cc4f872cfcc4b1f71ec2e15a7c717ce005b7a20f48c265991ae87aa26694bc67_1685577600

26. oktober 2022: Investorer pågrepet: Politiet vil fengsle begge

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/xggayV/investorer-paagrepet-politiet-vil-fengsle-begge?pwsig2=e3699ab6b9836bf5d3378ba7b8a2decb12ead9bca2e6a549ed1c17ef88ea0424_1685577600

27. oktober: Retten gir tillatelse til å fengsle Per Arne Hanakam

https://www.bt.no/shared/nyheter/direkte/i/BR649v/nyheter-direkte?pinnedEntry=236887&pwsig2=17677ff2f7d268828770bbac187443bd3c6681e6e8ddeb4c65c9ee4f39e3ec73_1685577600

27. oktober: Långiver om politiaksjonen: – På tide

https://www.bt.no/shared/nyheter/lokalt/i/KnnVde/laangiver-om-politiaksjonen-paa-tide?pwsig2=a886936bd0d63db266c0b62820680c5630e3bb32d75d80e94ab168cab154941_1685577600

1 november 2022: Privatpersoner har lånt dem millionbeløp. Her er noen av prosjektene til de siktede eiendomsinvestorene.

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/on3Ed0/privatpersoner-har-laant-dem-millionbeloep-her-er-noen-av-prosjektene-til-de-siktede-eiendomsinvestorene?pwsig2=211540cfac6584363c2e146f3f06203293ef577cb1e7e09d123441115e22f6a0_1685577600

2. november 2022: Fem revisorer har trukket seg fra Hanakam og Nielsens selskaper de siste årene

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/VPz1G1/fem-revisorer-har-trukket-seg-fra-hanakam-og-nielsens-selskaper-de-siste-aarene?pwsig2=26db88417af3c414e5d01e1aa21dd8b307593a3e85f497f89f526e1cd8fa7384_1685577600

4. november 2022: Politiet tar beslag i Hanakams hyttetun

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/eJMmwM/politiet-tar-beslag-i-hanakams-hyttetun?pwsig2=47689d2b52b471298f968a2e5a69a11e9738e1401be7032208a4307cc731843b_1682899200

1. desember 2022: Fra et skrivebord i Oslo spådde han eventyrlig profitt på tomtosalg i Bergen

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/Knr8mG/fra-et-skrivebord-i-oslo-spaadde-han-eventyrlig-profitt-paa-tomtesalg-i-bergen?pwsig2=a10ffd14c6f836766ebd2bf335c154e4c24a521cbb1ef65a06e04ec36b0fb1fd_1685577600

13. desember 2022: Brukte tomtepenger på kryptobutikk

https://www.bt.no/shared/nyheter/okonomi/i/4oO0go/brukte-tomtepenger-paa-kryptobutikk?pwsig2=2ddf92e5fff2bba5ee56e92e40728143795c4d93c0077a56dddad41b211ef22c_1685577600



Landet får ei svakare mindretalsregjering. Det kan bli minst like ille for Vedum som for Støre.

■ KOMMENTAR, JENS KIHl, SIDE 3

Bergens Tidende

UKE 39 - NR. 269 - 2021 - 154. ÅRGANG

LØSSALG KR 40

TORSDAG
30. SEPTEMBER

**Bygger fabrikk for
blått hydrogen**

■ NYHETER SIDE 10-11



**NM-vinneren i
styrkeløft fikk
ME som tiaring**

■ SPORT SIDE 30-31



**Underholdende om
Jan Eggums eget liv**



■ KULTUR SIDE 38



**Toppe er skuffa
over SVs nei**

■ NYHETER SIDE 16

Hans-Petter Teige jakter på pengene hans avdøde far lånte til to bergensinvestorer



© MARITA AAREKOL

Bergensinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen lånte sparepengene fra Hans-Petter Teiges far. Investorene lokket en rekke småsparere med høye renter. Nå vil de ikke svare på hvor pengene er blitt av.

■ NYHETER SIDE 6-8

Arve Tellefsen

ET MUSIKERLIV

Møt mennesket, musikeren, artisten og
brobyggeren Arve Tellefsen i samtale med
ARILD ERIKSTAD



MANDAG 18. OKTOBER
OLE BULL SCENE, BERGEN

Bestill billetter på
olebullhuset.no

Bergens-investorene lånte millioner fra småsparere. Nå lurer mange på hvor pengene ble av.

Kyrre Kjellekvold
kyrre.kjellekvold@schibsted.com

Torunn A. Aarøy
Torunn.Aaroy@bt.no

Anders Haga
next@24.no

Anders Grimsrud Eriksen
anders.eriksen@bt.no

Marita Aarekol (foto)
marita.aarekol@bt.no

Fred Ivar Utsi Klemetsen (foto)
fred.klemetsen@bt.no

– De har tatt min fars sparepenger. Og så får det ingen konsekvenser.

Hans-Petter Teige (33) klatrer av motorsykkelen og ser opp mot den skogkledde åsen på Halhjem utenfor Bergen. Her skulle farens oppsparte kroner være med på å få i gang boligbygging.

I januar 2019 lånte Teiges 70 år gamle far ut 250.000 kroner av sparepengene sine til Halhjem Eiendom AS.

De skulle bruke pengene til å kjøpe og regulere en tomt på Halhjem i Bjørnafjorden. Låneavtalen sa at den pensjonerte læreren skulle få igjen pengene etter ett år, med tolv prosent rente. Selskapet sikret seg samtidig muligheten til å forlenge løpetiden med seks måneder.

Har ikke fått pengene

I prospektet som Teige og andre småsparere fikk, forklarte selskapet hvordan de kunne betale så godt: Det ville komme mange boliger, noe som ville sikre selskapet stor fortjeneste på tomten.

«Alt etter hvilket forslag man får gjennomslag for i regulerings-



Hans-Petter Teige besøker farens grav jevnlig. Da legger han vekk denne saken som preget faren på det siste. – Her tenker jeg bare på de gode opplevelsene, sier han.

arbeidet, vil eiendommen få minimum 70 boenheter for salg», skrev de, og reklamerte med at tomten «ligger svært idyllisk til på Søre Neset, med glimrende sol- og utsiktsforhold».

To og et halvt år senere har ikke Halhjem Eiendom betalt tilbake så mye som en krone av pengene de lånte av Hans Teige. Det er heller ingen spor av en nært forestående boligutbygging i åsen der tomten ligger. Grunnboken hos Statens kartverk tyder på at selskapet ikke en gang har kjøpt tomten.

De mange millionene de lånte inn skulle gå «til ervervelse av tomt, samt til driftskostnader», ifølge prospektet. Men tomten er tinglyst på en 75 år gammel kvinne i Os, slik den har vært siden 1982.

Halhjem Eiendom AS er ett av

en rekke slike tomteselskaper, etablert og kontrollert av bergensinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen.

Overfor BT/E24 peker de to på forsinkelser knyttet til koronapandemien som årsak til at mange långivere har måttet vente på pengene sine. Les mer av svaret deres lenger nede i saken.

Hans Teige var langt fra den eneste som stilte med kapital for dem. BT/E24 har snakket med 36 private långivere som forteller at de har lånt ut penger til selskaper kontrollert av Hanakam og Nielsen. Disse alene sier de har over 53 millioner kroner utestående i misligholdte lån, viser BT/E24s sammenstilling. I denne summen er ikke rentene tatt med.

Det totale antallet privatpersoner som har penger til gode, er mye høyere.

Regnskapene viser at selskapene til sammen hadde lånt rundt 232 millioner kroner i 2019. 2020-regnskapene er i de fleste tilfellene ennå ikke levert, men Hanakam og Nielsen opplyser til BT/E24 at de i dag har 195 millioner kroner i gjeld.

Lånene er hentet inn ved at folk er blitt oppringt og spurt om de vil låne ut penger, både på Vestlandet og ellers i landet. I tillegg er det blitt avholdt møter med potensielle långivere både i Førde og på Voss.

Det ble lokket med renter på tolv prosent eller mer, og tilbakebetaling innen halvannet år, viser BT/E24s ringerunder og prospektene som er blitt distribuert.

Stoppet opp

Til tomtprosjektet på Halhjem lånte investorene store beløp både i 2018 og 2019.

Regnskapet for 2019 viser at de 22 millionene som ble hentet inn, ikke er blitt værende i selskapet. De er lånt videre til andre selskaper som investorene eier.

I mars i år gikk en av de misforholdte långiverne til retten for å få pengene sine tilbake. Namsmannen konkluderte da med at det ikke fantes noen verdier å hente i Halhjem Eiendom AS.

Mangler byggetillatelse

Det er også langt igjen før hus kan reises på tomten.

ABO Plan & Arkitektur, som har vært prosjektets plankonsulent, opplyste i slutten av august til BT/E24 at de ikke har jobbet med planene siden i fjor høst, på grunn av manglende oppgjør.

– Arbeidet vårt har stoppet opp siden vi har en del utestående med selskapet, sa ABOs plan-



Hans Teige sammen med hunden Lille i november 2019. Da hadde han fått kreft. Han døde i mars 2020. © HANS-PETTER TEIGE

”

Jeg hadde aldri sett min far gråte før. Men på slutten av livet gråt han mye. Han brukte så mye energi på denne saken.

Hans-Petter Teige

”

Det våre klienter har blitt møtt med så langt er på ingen måte godt nok. Vi forventer at skyldnerne allerede er i gang med å rydde opp.

Jan Magne Isaksen, advokat

konsulent Arne Kristian Kolstad da.

Tirsdag denne uken ba BT Per Arne Hanakam om en kommentar til at planarbeidet var lagt på is. Kort tid etter tok plankonsulent Kolstad kontakt igjen med BT.

Han skriver nå at «opplysninger vedrørende reguleringsarbeid på Halhjem ikke medfører riktighet. Det blir arbeidet med reguleringsplanen og vi har ikke utestående med selskapet».

Det siste møtet med kommunen skjedde uansett i fjor høst, og det mangler både detaljregulering og byggetillatelse for området.

Grunneieren som ifølge grunnboken eier tomten, har ikke villet svare på BT/E24s spørsmål om det er inngått noen avtale om salg av eiendommen.

Faren døde

For småspareren Hans Teige er bekymringene uansett over. Han ble kreftsyk, kom på sykehjem og døde i mars 2020.

– Jeg hadde aldri sett min far gråte før. Men på slutten av livet gråt han mye. Han brukte så mye energi på denne saken. Han døde før han fikk ordnet opp i det som plaget ham, sier Hans-Petter Teige.

Noe av det siste faren gjorde, var å be sønnen om hjelp til å få tilbake pengene. Sønnen har prøvd. Men det har ikke vært enkelt. To møter med selgere på investorenes kontorer i Kroepeliengården i Strandgaten førte ikke frem.

– De svarte på enkle spørsmål med vanskelige svar. Det var vanskelig å diskutere med dem, sier Teige.

Ifølge Teige var siste lovnad at pengene skulle være på konto 15. juni i år, da han signerte en oppgjørsavtale. Men heller ikke da tikket beløpet inn på konto, forteller han.

– En stund håpet jeg at de ville vise litt mer betalingsvilje hvis jeg skrek høyt. Men det hjalp heller ikke.

Hentet inn seks-gangen

BT har undersøkt eiendomsregisteret og regnskapene til Hanakam og Nielsen. De viser at bare rundt halvparten av lånene duoen har hentet inn til tomtkjøp faktisk er blitt brukt til å kjøpe tomter.

Et eksempel er på Hordvikneset, hvor investorene hentet inn 27 millioner kroner for å kjøpe en tomt. Offentlige dokumenter viser at eiendommen bare kostet 4,5 millioner kroner. BT har spurt Hanakam og Nielsen hvorfor de hentet inn det seksdobbelte av kjøpesummen, uten å få svar.

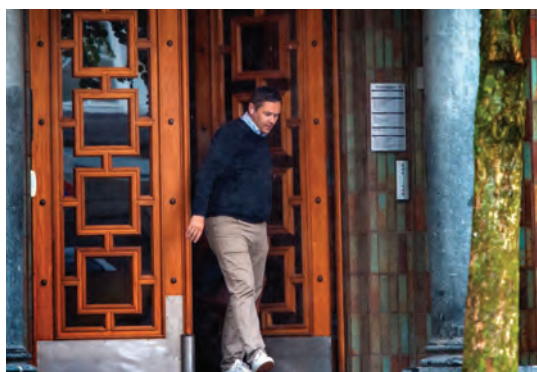
Det er ikke utført noe reguleringsarbeid ifølge kommunens arkiver etter at kjøpet ble gjort. Samtidig er millioner av kroner lånt videre, ut av selskapet, ifølge regnskapene.

Minst 20 har gått til advokat

Advokat Jan Magne Isaksen i Kluge advokatfirma representerer over 20 klienter som har gitt



Fra kontorene i Kroepeliengården i Bergen sentrum har Per Arne Hanakam (57) fått småsparere til å låne bort millionbeløp til eiendomsinvesteringer. Nå lurer mange på hva pengene gikk til.



Tor-Erik Nielsen (45) var medinvestor med Hanakam i eiendomsinvesteringene som ble finansiert med låneopptak fra mange små investorer.

→

alle at lånene er forfalt og misligholdt.

– Vi ser med stort alvor og bekymring på situasjonen, sier Isaksen.

Han forteller at han har bedt investorene om redegjørelser og dokumentasjon på hva pengene har blitt brukt til.

– Det våre klienter har blitt møtt med så langt er på ingen måte godt nok. Vi forventer at skyldnerne allerede er i gang med å rydde opp, sier Isaksen.

Ifølge advokaten er det nå mange som lur på hvor pengene har tatt veien.

Revisor trakk seg

Det er gjennomgående få opplysninger å finne i selskapenes regnskaper om hvem pengene er lånt ut til, eller hvor de er blitt av.

Men det finnes unntak: I fjor rapporterte revisoren om at ikke alt var som det skulle i Hanakams eierselskap, Spinnaker West AS.

«Selskapet har ytt lån til aksjonær på til sammen kr. 30.372.604. Lånene er i strid med aksjelovens §8-7», skrev statsautorisert revisor Ragnar Pettersen om 2019-regnskapet.

Mannen som hadde fått det ulovlige aksjonærlånet på 30 millioner kroner het Per Arne Hanakam, og er selskapets eeneier.

Revisor Pettersen ville heller ikke gå god for, eller uttale seg om årsregnskapet, fordi bokføringen var så mangelfull. Han etterlyste dokumentasjon både om gjeld og eiendeler. I april i år trakk Pettersen seg som revisor for selskapet.

BT/E24 har spurt Hanakam om bakgrunnen for det ulovlige lånet, men ikke fått svar.

Både Hanakam og Nielsen må forberede seg på flere runder i retten i tiden som kommer.

- Långivere har tatt rettslige skritt for å sikre sine krav i flere tomter som selskapene deres eier, gjennom å ta såkalt utlegg.
- Tomten på Hordvikneset er begjært tvangssolgt.
- En tidligere medarbeider har begjært investorenes felles eierselskap North West Property AS konkurs, for manglende lønnsutbetalinger.
- En långiver har tatt utlegg på en million kroner i aksjene i det samme selskapet.

– Følte seg rundlurt

Hans Teige fikk aldri klarhet i hva sparepengene hans ble brukt til før han døde.



Hans-Petter Teige på Halhjem. Det var til et boligprosjekt her faren lånte vekk pengene sine.

– Han følte seg rundlurt og var nok skuffet over seg selv. Han syntes nok han hadde vært litt naiv, sier Hans-Petter Teige i dag.

Selv har han verken møtt eller snakket med de to investorene.

– Jeg har aldri sett noe annet enn signaturene deres, sier Teige.

Mener BT/E24 misforstår

Både Hanakam og Nielsen har holdt en lav profil og vært lite omtalt i media. De er imidlertid ikke ukjente blad i Bergens finansverden.

Sandefjordingen Per Arne Hanakam (57) har langt fartstid som restaurant- og eiendomsinvestor i Bergen. Skatteligningen viser at han hadde null i skattbar inntekt og formue både i 2018 og 2019.

Kompanjongen Tor-Erik Nielsen (45) har mange år bak seg som investeringsrådgiver i Bergen.

Ingen av dem har ønsket å la seg intervju av BT/E24 men har svart på en del spørsmål på e-post.

Her skriver de at de nå har inngått salgssavtaler for i overkant av 400 millioner kroner. Det er mer enn det dobbelte av gjelden i selskapene, som de oppgir å være på 195 millioner kroner. Hvem kjøperne er, når betalingen skal gjennomføres, eller hvilke tomter avtalene gjelder, har de to ikke svart på.

Investorene skriver at koronane har skapt problemer, fordi de inngikk en avtale med det de omtaler som en «London-basert tilrettelegger» like før pandemien rammet. Dette har de sendt flere informasjonsskriv om til långiverne, sier investorene.

«Covid-19-restriksjonene medførte imidlertid at det ikke ble mulig for et London-basert selskap å gjennomføre nødvendig due diligence og fysisk befaring av de aktuelle eiendommene med de gjeldende karantenereglene», skriver de i e-posten.

«Misvisende»

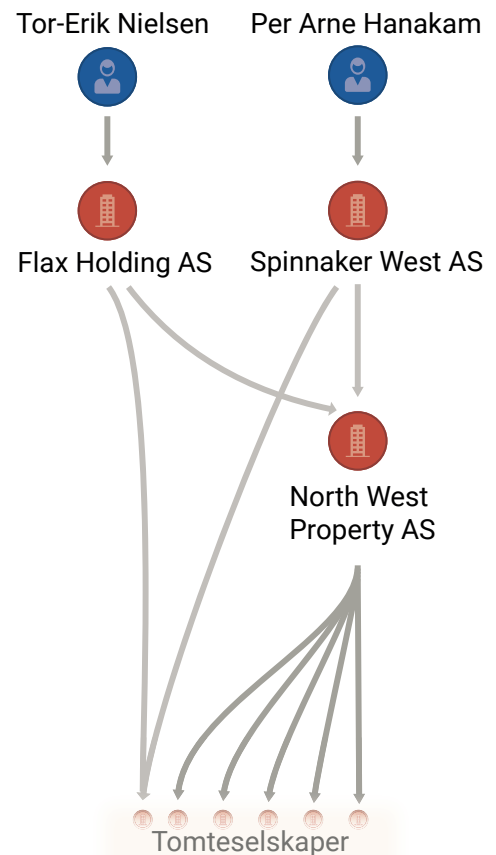
Da de to etter hvert innså at restriksjonene ville trekke ut i tid, «tok de grep knyttet til salg». «Dette har investorene fått informasjon om», heter det i e-posten.

Hanekam og Nielsen skriver også at selskapene tross noen tilbakeslag «faktisk leverer langt bedre enn forventningene».

Pengene de har lånt har gått til «kjøp av tomter, kjøp av aksjer i aksjeselskaper som eier tomter, kostnader til regulering av tomter og til administrasjon/drift av selskapene, samt honorar til rådgivere», skriver de to.

«Det vi kan, og skal, beklage, er at ting har gått for sakte det siste halvannet året. Vår fremste ambisjon er å ha med oss fornøyde långivere».

De har ikke svart på BT/E24s



Kilde: Aksjonærregisteret pr. 31.12.2020
Grafikk: Anders G. Eriksen/BT



Advokat Jan Magne Isaksen representerer flere som etterlyser pengene de har lånt bort.

spørsmål om millionene som er lånt ut av selskapene.

De skriver at spørsmålene «står i en kontekst som er misvi-

sende», og mener BT/E24 mangler vesentlig kunnskap både om deres selskaper og om regnskapsføring.

Fra et kontorfellesskap i Bergen sentrum driver den kommunale tomtesjefen selskap med eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen.

Kommunetopp eier selskap sammen med lånetyngget tomte-duo

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Kyrre Kjellevoid
kyrre.kjellevoid@schibsted.com

Torunn A. Aarøy
Torunn.Aaroy@bt.no

Anders Grimsrud Eriksen
anders.eriksen@bt.no

BT/E24 fortalte onsdag hvordan småsparere over hele landet har lånt ut millioner av kroner til de bergenske forretningsmennene og tomteutviklerne Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. Mange av dem etterlyser nå pengene sine.

Hanakam og Nielsen har ikke

vært alene om alle prosjektene sine. I 2018 stiftet de selskapet North West Development AS sammen med Sandra Teige Thomassen.

Hentet store millionbeløp

Hun er et kjent navn i tomtebransjen i Bergen, som administrerende direktør i kommunens tomteselskap BTS Utvikling AS. Hovedoppgaven her er å selge verdifulle tomter for kommunen. Tidligere var Thomassen administrerende direktør i Bergen tomteselskap AS, som nå er avviklet.

Thomassen satt som direktør i BTS Utvikling også da hun som

privatperson var med på å stifte North West Development AS, der hun har 20 prosent av aksjene.

Forretningsideen var den samme som i de andre selskapene Nielsen og Hanakam har startet: Å kjøpe tomter og tilrettelegge for utbygging. Selskapet har hentet inn over 50 millioner kroner fra privatpersoner for å kjøpe og utvikle et knippe tomter på Volane i Eidsvåg.

Bekrefter samarbeid

BT/E24 har snakket med et titalls personer som har lånt ut og investert sparepengene sine i prosjektet, alt fra noen hundre tusen kroner til flere millioner.

Felles for dem alle er at de sier de ikke har fått tilbake pengene sine.

I tillegg til å eie 20 prosent, har Thomassen også vært styremedlem i North West Development frem til i vinter.

Hun har takket nei til et intervju, men har svart på spørsmål på e-post. Her skriver Thomassen at hun bare har en deltidsstilling i det kommunale tomteselskapet, og at hun gjennom sin arbeidsavtale har rett til å ha også andre engasjementer «dersom disse ikke er i strid med mitt virke i BTS Utvikling».

I tillegg til å være inne på eiersiden i North West Development,

har Thomassen også tatt på seg konsulentoppdrag for selskapet.

«Jeg driver som konsulent og en av klientene er NWD. Jeg bistår med min kompetanse omkring regulering og utviklingsmuligheter i eiendomsprosjekter», skriver Thomassen.

Har egen lås på kontoret

Hun understreker at hun ikke har eierinteresser i tomter eller tomteselskaper som tidligere har tilhørt BTS Utvikling AS.

Det er likevel flere kontaktpunkter mellom Hanakam og Nielsen og det kommunale selskapet hun leder: De har samme kontoradresse, i Kroepeliengården i Strandgaten 18 i Bergen sentrum. Her har BTS Utvikling AS siden høsten 2018 holdt til i samme kontorfellesskap som Hanakam og Nielsen.

Direktørkontoret som Thomassen disponerer, fikk hun gjennom en fremleieavtale med ett av Hanakams selskaper sommeren 2018. Det bekrefter BTS Utviklings styreleder Inga Lise Moldestad i en e-post.

Et par måneder senere stiftet Thomassen, Hanakam og Nielsen selskapet de har sammen.

Styrelederen understreker at hver enkelt leietaker har egne, låsbare kontorer.

«Fra våren 2021 ble leieforholdet overført direkte mot huseier til samme pris», skriver Moldestad.



Her i staselige Kroepeliengården har Bergen kommunes tomteselskap leid kontorlokaler av bergensinvestor Per Arne Hanakam.

TOR HØVIK

Per Arne Hanakam har kjøpt flere tomter både fra det som var Bergen tomteselskap og fra BTS Utvikling AS de siste årene.

Thomassen opplyser at det ble foretatt habiliteringsvurderinger knyttet til salg fra BTS Utvikling, og at hun derfor ikke har behandlet salg og bud fra Hanakam etter at hun innledet samarbeidet med ham privat.

Dette bekrefter også styreleder Moldestad, som opplyser at Thomassen har orientert styret om sitt eierskap i North West Development, og om potensielle rollekonflikter.

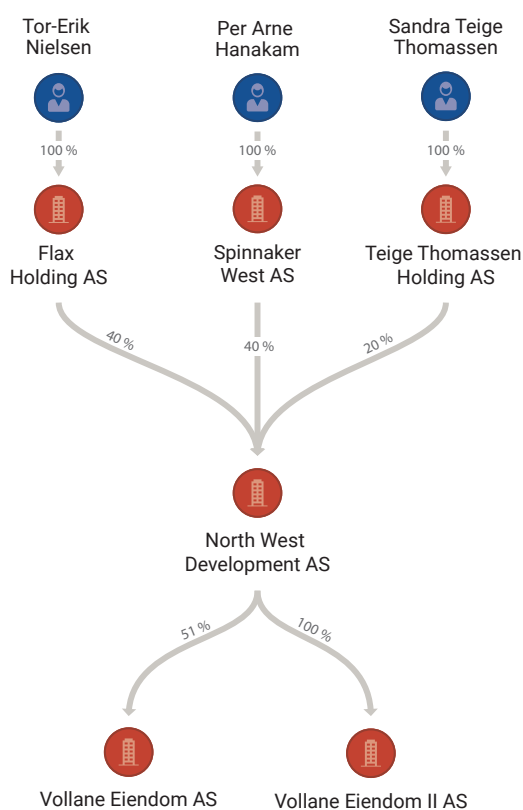
Styret vurderte at hennes eierskap i det private tomteselskapet ikke var i konflikt med virksomheten til BTS Utvikling, opplyser Moldestad. Styrelederen understreker at Thomassen ikke kan være involvert i salg der hun er inhabil eller har interessekonflikter.

Da BTS Utvikling skulle få betaling for noen tomter i Fana fra et Hanakam-selskap i 2018 og 2019, ble oppgjøret derfor overlatt til advokat Bjørn Frode Skaar i Wikborg Rein, opplyser styreleder Moldestad.

Selve salgsavtalen ble inngått i april 2017, men på det tidspunktet var ikke Thomassen inhabil, påpeker styrelederen.

Ble overrasket av telefon

To långivere som har stusset over at Thomassen har en rolle både



Kilde: Aksjonærregisteret pr. 31.12.2020
Grafikk: Anders G. Eriksen/BT

som kommunal tomtetopp og som privat tomtutvikler, er ekteparet Sjur og Ingvald Nettelund.

De investerte i 2018 et millionbeløp i ett av Hanakams prosjekter på Espehaugen i Fana, med lovnader om god avkastning. Da prosjektet dro ut i tid, kontaktet de både Bergen kommune og tomtens tidligere eier, BTS Utvikling, for å høre hvordan det lå an med reguleringsarbeidet.

I BTS Utvikling forteller Nettelund at han fikk snakke med Sandra Teige Thomassen.

Dagen etter fikk paret en overraskende telefon fra Hanakams forretningspartner Tor-Erik Nielsen, forteller kona Ingvald:

– Han hadde hørt at vi hadde vært i kontakt med kommunen, og spurte hvorfor. Hvis det var noe vi lurte på, måtte vi ta kontakt med dem i selskapet, forteller Ingvald Nettelund.

– Husker ikke

Ekteparet undret seg over hvordan Nielsen hadde fått kjennskap til at de hadde ringt.

Sandra Teige Thomassen skriver at hun ikke husker samtalen med Nettelund:

«Men jeg har god kunnskap innen regulering og det er stadig vekk folk som tar kontakt med meg (...). Jeg veileder så langt opplysninger er offentlig».

Tor-Erik Nielsen bekrefter at han tok kontakt med Nettelund. Nielsen skriver i en e-post at han

ble fortalt om Nettelands henvendelse til kommunen fra en ansatt i hans eget selskap, uten å gå nærmere inn på hvordan medarbeideren først fikk kunnskapen.

Vil ikke kommentere

Når det gjelder tomtene på Vollane, som Thomassen har sammen med Hanakam og Nielsen, er disse ennå ikke ferdig regulert. En lang rekke långivere sitter fortsatt og venter på pengene sine.

Sandra Teige Thomassen ønsker ikke å si noe om hvordan de skaffet penger til prosjektene, eller hvorfor långivere ikke har fått pengene sine slik de var lovet.

«All den tid jeg ikke er en del av styret i disse selskapene, eller North West Development lenger, blir det feil av meg å kommentere. Dette må tas opp med styret i de selskapene», skriver Thomassen.

Hun ønsker heller ikke å si noe om hvorfor hun gikk ut av styret i North West Development i vinter:

«Jeg har meddelt min avgang til styret, og finner ingen grunn til å kommentere dette ytterligere».

Sier de skal selge tomtene

Styreleder i North West Development har siden oppstarten vært Per Arne Hanakam. Han har vist til forsinkelser på grunn av koronapandemien som en hovedårsak til forsinkelsene i de ulike prosjektene.

«Det vi kan, og skal, beklage, er at ting har gått for sakte det siste halvannet året. Vår fremste ambisjon er å ha med oss fornøyde långivere», skrev Hanakam til BT/E24 tidligere denne uken.

Thomassen på sin side viser til usikkerhet rundt den planlagte bybanetraseen til Åsane som medvirkende årsak til utsettelsene på Vollane. Hun understreker imidlertid at det nå er fremgang i prosjektene, og viser til et møte hun og Hanakam hadde med kommunen for én uke siden om den videre planleggingen av tomtene.

I et informasjonsbrev som ble distribuert til långiverne i midten av september, blir det opplyst at det er inngått «endelig kjøpekontrakt med en ekstern og uavhengig kjøper», og at risikoen i prosjektet er begrenset.

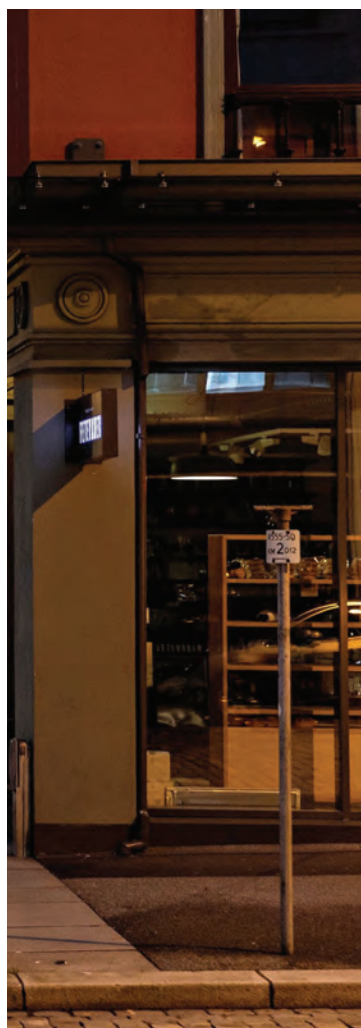
Mottakerne får også vite at eiendommene utgjør «et fremtidig tomtareal med en svært høy markedspris», anslått til en samlet verdi mellom 175 og 225 millioner kroner, mens selskapenes kostnader og investeringer beregnes til bare 70 millioner kroner.

Det forventes «med andre ord at investeringene vil gi en betydelig gevinst», blir det opplyst i brevet.



Jeg bistår med min kompetanse omkring regulering og utviklingsmuligheter i eiendomsprosjekter.

Sandra Teige Thomassen



I femte etasje i den ærverdige Kroepeliengården har både BTS Utvikling, North West Development og North West Property forretningsadresse.

FRED IVAR UTSI KLEMTSEN



Sjur Nettelund var ikke imponert etter samtalen med Nielsen og Thomassen.

RUNE SÆVIG



Henning Warloe ønsker å se nærmere på forholdene i kommunens tomteselskap, BTSU.
 📷 TUVA ÅSERUD (ARKIV)

Starter gransking av tomteselskapet

Lederne i Kontrollutvalget vil ha svar på hvorfor tomtesjefen i Bergen kunne jobbe med private investorer samtidig som hun ledet det kommunale selskapet.

Anders Haga
 anders.haga@bt.no

Kyrre Kjellevoid
 kyrre.kjellevoid@schibsted.com

Torunn A. Aarøy
 Torunn.Aaroy@bt.no

Torsdag kom det frem at den kommunale tomtesjefen, Sandra Teige Thomassen, har flere roller enn å lede BTS Utvikling AS (BTSU).

Hun er også forretningspartner og deler kontorfellesskap med bergensinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen.

BT har snakket med en rekke småsparene på hele Vestlandet,

som har lånt investorene penger til forskjellige tomtprosjekter i og rundt Bergen. Selskapene deres har i dag 200 millioner kroner i gjeld.

Også selskapet de eier sammen med tomtesjefen Thomassen har hentet store beløp fra privatpersoner.

Vil granske

Kontrollutvalgets leder, Henning Warloe (H), sier både han og nestleder Pål Hafstad Thorsen (Ap) leste BT-saken torsdag kveld.

– Vi synes dette ser ut som en alvorlig sak, og vi er begge enige om at dette er en sak som det er naturlig at Kontrollutvalget går inn og ser på.

Han sier utvalget allerede har bestemt seg for å kontrollere kommunens eierskap i de store bedriftene de eier, og kan like gjerne starte med denne.

– I stedet for å gjennomføre en full forvaltningsrevisjon, mener vi det her er mer naturlig å gjennomføre det som i vår bok kalles en «gransking». Det blir en



Styreleder Inga Lise Moldestad vil ikke kommentere Kontrollutvalgets gransking.
 📷 GEIR MARTIN STRANDE (ARKIV)

avgrenset rapport som skal se på spesifikke ting på basis av det som er skrevet.

Warloe understreker at de vil legge frem forslag om dette på neste møte i Kontrollutvalget. Får de tilslutning vil de gå videre med å hyre inn et selskap til å gjennomføre granskingen. Spørsmål vil rettes til finansbyrå Erlend Horn (V) som er ansvarlig for eierskap i kommunen samt styret til BTSU.

Hentet millioner

Formålet til BTSU er å utvikle og selge verdifulle tomter for kommunen. Sandra Teige Thomassen var arbeidende styreleder i selskapet da hun i 2018 var med på å stifte North West Development AS sammen med Hanakam og Nielsen. Der har hun har 20 prosent av aksjene.

I samme periode flyttet Thomassen det kommunale selskapet inn i samme kontorfellesskap som forretningspartnerne.

Adressen var Strandgaten 18, hvor BTSU leide direkte av Hanakam.

Selskapet de eier sammen eier igjen flere tomteselskaper på Vollane i Eidsvåg. Totalt er det hentet inn over 50 millioner kroner fra privatpersoner for å utvikle og selge disse tomtene.

Men mange av disse långiverne har ikke fått pengene tilbake som avtalt. BT/E24 har snakket med et titalls personer som har lånt ut og investert sparepengene sine i prosjektet, alt fra noen hundre tusen kroner til flere millioner.

– Fremstår kritikkverdige

I tiden før og etter at de ble forretningspartnere, har Hanakam også kjøpt tomter direkte fra BTSU, som Thomassen leder.

Overfor BT/E24 har Thomassen understreket at hun har varslet styret om alle sine roller og fått aksept fra disse. Hun har også meldt seg inhabil i forbindelse med salg til Hanakam etter at de ble partnere.

Warloe legger ikke skjul på hvorfor han mener det er behov for en gransking.

– Et slikt opplegg som dette hvor det fremkommer tvil om sammenblanding av det private og offentlige er i seg selv veldig alvorlig. Forholdene slik de er beskrevet, fremstår helt klart kritikkverdige. Men nå må vi undersøke dette nærmere. Vi avsier ikke noen dom nå.

Warloe sier det også handler om kommunens omdømme. Han påpeker at selskapet har vært et strategisk verktøy for kommunen gjennom mange år.

– Om det oppstår tvil om hvilke interesser selskapet tjener, så er det veldig uheldig.

– Skal ikke leke politi

Warloe merker seg styreleder Inga Lise Moldestads uttalelser

til BT torsdag. Da bekreftet hun at Thomassens partnerskap med Hanakam og Nielsen var klartert med styret.

Dobbeltrollen ble håndtert ved at tomtesjefen meldte seg inhabil i de tilfellene Hanakam kjøpte tomter fra BTSU Utvikling.

– Det er mulig det ser greit ut på papiret. Men en må tenke grundig gjennom hvordan ting ser ut utenfra, sier Warloe.

Warloe understreker at de ikke kommer til å se nærmere på det private tomteselskapet til Sandra Teige Thomassen og dets forhold til private långivere og kreditorer.

– Vi kan ikke gå inn i dette. Vi skal ikke leke politi.

Vil ikke kommentere

Styreleder Moldestad i BTSU var ikke kjent med ønsket fra ledelsen i Kontrollutvalget.

– Har ingen kommentarer til dette, skriver hun i en e-post.

Moldestad har tidligere påpekt overfor BT at både styret og eier, Bergen kommune, ble orientert da Thomassen valgte å flytte BTSU til Strandgaten i 2018.

Finansbyråd Erlend Horn (V) var syk fredag og kunne ikke kommentere saken. Hans rådgiver, Per-Arne Larsen, understreker at dette skjedde før Horn ble finansbyråd.

– Men vi har bedt eierskapsseksjonen om å undersøke om og i så fall på hvilken måte eier har vært informert.

Larsen har snakket med finansbyråd Horn som sier at Kontrollutvalget selvfølgelig må ta opp denne saken slik de selv ønsker. Horn har uansett ønsket å følge den opp selv.

– Han har derfor først bedt om en gjennomgang av saken med styret i BTSU, sier rådgiveren.

BT har kontaktet Sandra Teige Thomassen om saken. Hun ønsker ikke å gi noen kommentarer.

»

Vi synes dette ser ut som en alvorlig sak, og vi er begge enige om at dette er en sak som det er naturlig at Kontrollutvalget går inn og ser på.

Henning Warloe (H), Kontrollutvalgets leder på vegne av seg selv og nestleder Pål Hafstad Thorsen (Ap)



Her i Kroepeliengården har det kommunale tomteselskapet BTS Utvikling AS hatt kontorer sammen med partnerne til tomtesjefen.

📷 TOR HØVIK (ARKIV)

Tomtesjefens navn ble brukt i markedsføring overfor småsparere

I markedsføringen ble navnet til direktøren i det kommunale tomteselskapet BTS Utvikling brukt overfor småsparere. Nå saksøkes selskapet hun er medeier i.

Kyrre Kjellelvold
kyrre.kjellelvold@schibsted.com

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Torunn A. Aarøy
Torunn.Aaroy@bt.no

I 2018 kjøpte den kommunale

tomtesjefen Sandra Teige Thomassen flere tomter i Åsane sammen med investorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen.

Gjennom selskapet Vollane Eiendom II AS kjøpte de blant annet to tomter på Vollane for 19 millioner kroner, tomter som skulle videreutvikles og selges med stor fortjeneste.

Kjøpene finansierte de gjennom å hente lån fra private långivere. Over 20 millioner kroner ble hentet inn fra private og investorer til selskapet. Långiverne ble lovet tolv prosent rente og tilbakebetaling senest innen halvannet år. Den fristen er for lengst ute, og flere etterlyser nå pengene sine.

BT/E24 har snakket med ti långivere i prosjektet som er fortvilet over at selskapet ikke oppfylle sine forpliktelser og har misligholdt lånene. En av disse er Eva Jaeck fra Oslo. Hun går nå rettens vei for å få sparepengene tilbake fra Hanakam, Nielsen og Thomassen.

Går til søksmål

Jaeck har saksøkt selskapet til de to investorene og tomtesjefen for de to millionene hun lånte ut til selskapet.

Overfor BT/E24 bekrefter Jaeck søksmålet, men vil ellers ikke kommentere saken.

Stevningen er registrert i Hordaland Tingrett.

Sandra Teige Thomassen, som også er direktør i det kommunale tomteselskapet BTS Utvikling AS, var sentral i opprettelsen av det saksøkte selskapet.

Hun signerte stiftelsesdokumentet i 2018 sammen med investorene Hanakam og Nielsen.

Selskapet eies i sin helhet av North West Development AS. Også dette selskapet grunnla Thomassen sammen med Hanakam og Nielsen i 2018. Her satt hun også i styret frem til i vår, da hun trakk seg. Hun har imidlertid beholdt sitt eierskap på 20 prosent.

– Jeg har ikke vært med i prosessen rundt finansieringen og

kjenner derfor ikke denne personen, skriver Sandra Teige Thomassen om søksmålet fra Jaeck.

Hun har flere ganger takket nei til å la seg intervju av BT/E24, men har svart på en rekke spørsmål på e-post.

Til BT sier Hanakam og Nielsen at de ikke kjenner til stevningen.

Tomtesjefen bisto med arbeid
Den kommunale tomtesjefen har vært involvert i prosjekter med Hanakam og Nielsen også andre steder enn på Vollane.

BT har snakket med flere långivere og investorer som forteller at Thomassen ble hentet inn i forretningsmøter med potensielle långivere, også for prosjekter



På døren i Kroepeliengården er det skilt til North West Holding og North West Property. Ingenting forteller at også BTS Utvikling holder til bak disse dørene.

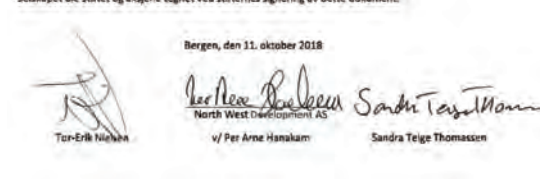
© FRED IVAR UTSI KLEMTSEN



Styreleder Inga Lise Moldestad i BTS Utvikling AS.

© GEIR MARTIN STRANDE (ARKIV)

Selskapet ble stiftet og aksjene tegnet ved stiftelsesdokumentet.



Her er stiftelsesdokumentet for Vollane Eiendom II AS.

”

Jeg har i noen tilfeller blitt bedt om å delta i møter for å fortelle om reguleringsstatus for diverse eiendommer. Det er helt vanlig at jeg deltar i møter, generelt, hvor kompetansen min fyller et behov.

Sandra Teige Thomassen

hun ikke var medeier i selv.

Senhøsten 2019 var Manuelpillai på besøk i Kroepeliengården i Strandgaten for å snakke om mulige investeringsprosjekter med Tor-Erik Nielsen og en annen medarbeider.

Selskapet han besøkte var Brostein Eiendom. Dette var selskapet investorene brukte for å hente inn penger til tomteprosjektene sine.

På omvisningen i lokalene ble vi introdusert for Sandra Teige Thomassen og ble fortalt at hun arbeidet med reguleringsplaner for dem, sier Soosaipillai.

Delte lokaler sammen

Thomassen deler nemlig kontor-

fellesskap med investorene. I den samme perioden som hun etablerte et tomteselskap sammen med Hanakam og Nielsen som privatperson, flyttet hun det kommunale BTS Utvikling inn i de samme lokalene.

I tillegg til dette har Thomassen også et enkeltmannsforetak, STT Rådgivning. I årene Thomassen har vært forretningspartner med investorene har hun hatt en deltidsstilling på mellom 50 og 75 prosent i det kommunalt eide tomteselskapet. Resten av arbeidstiden har hun blant annet fylt med å være innleid rådgiver for investorene i forbindelse med andre prosjekter de har.

Thomassen selv sier hun ikke kan huske navnet Soosaipillai. Overfor BT sier tomtesjefen at hun ikke har utført oppdrag for Brostein Eiendom, men bekrefter at hun har bidratt i møter for Hanakam og Nielsen gjennom rådgivningsselskapet sitt.

Jeg har i noen tilfeller blitt bedt om å delta i møter for å fortelle om reguleringsstatus for diverse eiendommer. Det er helt vanlig at jeg deltar i møter, generelt, hvor kompetansen min fyller et behov, skriver hun i en e-post til BT.

Husker ikke møte

Både navnet og stillingen hennes

er også blitt brukt som et argument da långivere skulle hentes inn i prosjektene.

Høsten 2018 jobbet selskapet Bogstadveien Capital Partner med å hente inn penger til et tomteprosjekt i Åsane. Da ble Brostein presentert slik:

«De har kompetanse på reguleringsplaner siden Sandra Thomassen har jobbet i Bergen Kommunale Tomteselskap med reguleringer».

Også i forbindelse med et annet prosjekt på Halhjem, som BT omtalte i forrige uke, ble navnet og stillingen hennes trukket frem. I en e-post fra Bogstadveien Capital Partner i 2019 står det at tomtesjefen «vet hva som er mulig å få til og hvor lang tid det tar».

Thomassen sier hun ikke kjenner til personen som har brukt navnet hennes.

Jeg kan heller ikke erindre å ha møtt ham, skriver Thomassen i en e-post.

Forklarer rollen hennes

På spørsmål om de benyttet Thomassens kompetanse i markedsføringen av Brostein Eiendom og North West Development (NWD), svarer Hanakam og Nielsen følgende i en e-post:

– Vi har benyttet hennes CV innenfor reguleringskompetan-

se. De understreker at Thomassen ikke var engasjert i Brostein Eiendom, som hentet inn penge, men at hennes rolle var å opplyse om reguleringsplaner og svare på regulerings spørsmål gjennom NWD:

– Hun holdt ved en anledning et foredrag for de ansatte i Brostein Eiendom og fortalte hva reguleringsarbeid innebærer.

Sier han ble beroliget

En som investerte i et av prosjektene til Hanakam og Nielsen er Sjur Netteland. Han investerte et millionbeløp i tomter som investorene hadde kjøpt fra nettopp BTS Utvikling.

Da tiden gikk og pengene uteble, tok han sommeren 2019 kontakt med BTSU for å få mer informasjon om tomtene han hadde investert i. Personen som svarte på telefonen var Sandra Teige Thomassen, som ifølge Netteland beroliget ham:

– Hun sa det alltid var en risiko når en investerte, men mente at denne investeringen burde være sikker. Hun sa samtidig at hun selv hadde gjort noen investeringer innenfor systemet, sier Netteland.

Thomassen sier hun ikke erindrer Netteland eller denne samtalen.

– Følte seg tryggere

Flere av långiverne BT har snakket med sier at nettopp hennes involvering gjorde at de følte seg tryggere på prosjektene. De sier de så langt verken har fått tilbakebetalt lånene eller renteavkastningen.

På spørsmål om hva hun tenker om dette, svarer Thomassen: – Jeg håndterer ikke det finansielle, heller ikke med tanke på forventninger. Min rolle er å gi kjølige analyser/betraktninger om ulike eiendomsprosjekter. Jeg setter selvfølgelig pris på at «de du snakket med» verdsetter kompetansen min innenfor regulerer.

Tomtetsjefen understreker at hennes arbeid gjennom rådgivningsselskapet var klartert med styret i BTS Utvikling. Det bekrefter styreleder Inga Lise Moldestad overfor BT.

– STT (Sandra Teige Thomassen, red.anm) har hatt muligheten for å bruke sin kompetanse utenfor BTSU i privat næring så lenge det ikke har vært i konkurranse, og/eller i strid med habilitet eller interessekonflikter, med BTSU, skriver hun i en e-post.

At Thomassen deltok i møter med potensielle långivere til Hanakam og Nielsens prosjekter er ikke noe Moldestad legger seg opp i. Hun skriver at «styret tar ikke stilling til hvilke møter» Thomassen deltar i utenfor BTS Utvikling.

Torsdag ettermiddag var Moldestad innkalt til byrådets kontorer i Allehelgens gate, der hun var bedt om å redegjøre om det som er kommet frem i BTs artikler for finansbyråd Erlend Horn (V).

Støre og Vedum ser fremskritt i Hurdal

NTB-Johan Falnes

Ap-leder Jonas Gahr Støre og Sp-leder Trygve Slagsvold Vedum mener regjeringsforhandlingene går bra, men vil ikke si noe om når de kan være ferdige.

De to partilederne uttalte seg til pressen under en kort luftetur utenfor Hurdalsjøen Hotell.

– Det var egentlig ikke målet å snakke med dere. Men det var veldig deilig å få frisk luft, sa Støre, som ble omringet av journalister da han kom ut for å slå av en prat med tre Ap-medarbeidere.

Ifølge Støre jobber de to partiene bra med den nye regjeringsplattformen.

– Det går bra. Og det er det samme som jeg sa i går. Vi jobber grundig.

Ap-lederen ville likevel ikke komme med noe anslag på hvor lang tid det vil ta å nå enighet.

– Vi kommer til å bli ferdige. Det regner jeg med, sa Støre, som raskt ble utfordret av TV 2s reporter:

– Spørsmålet er når?

– Ja, og det kan jeg ikke svare på.

– Hva har vært vanskelig?

– Nei, nei, nei, du får ikke noen kommentarer på noen ting. Jeg er ute for å trekke luft.

– Hardt arbeid

De siste dagene har Arbeiderpartiet og Senterpartiet startet forhandlingene klokka 10 om formiddagen og holdt på til mellom 22 og 23 om kvelden.

NTB vet at Arbeiderpartiet har et håp om å kunne presentere regjeringsplattformen på søndag. Men fremdriften er usikker, og forhandlingene kan også fortsette inn i neste uke.

Ifølge Vedum må partiene gjøre vanskelige avveininger underveis.

– Det er hardt arbeid. Men sånn skal det være når en har det ansvaret som vi har, sa han til pressen utenfor hotellet.

Vedum ser likevel frmskritt i forhandlingene, som nå har pågått i over en uke.

Klimakrav

Til middag torsdag kveld kom også lederne i Senter- og Arbeiderpartiet og AUF til hotellet for å gi innspill til partitoppene.

De to ungdomspartilederne hadde blant annet med seg klimakrav i ryggsekken.



Birthe Eriksen i Høyre skjønner ikke hvorfor finansbyråd Erlend Horn (V) ikke reagerer hardere i saken om tomtesjefen. Bildet er fra en tidligere sak i Bergen Tingrett.

ØRJAN DEISZ

Knallhardt tomteoppgjør med byrådet

Høyre-politiker krever at kommunen reagerer i tomtesaken. – Trenger man en gransking for å slå fast at dette bryter med de etiske reglene? spør Birthe Eriksen (H).

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Torunn A. Aarøy
Torunn.Aaroy@bt.no

Kyrre Kjellekvold
kyrre.kjellekvold@schibsted.com

Onsdag kveld var finansbyråd Erlend Horn (V) kalt inn til Kontrollutvalget i kommunen for å redegjøre om forholdene rundt tomtesaken i Bergen.

Den handler blant annet om Sandra Teige Thomassen som de siste årene har ledet det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling AS (BTSU).

Som BT har avdekket har hun i tillegg til dette jobbet for private tomteinvestorer i Bergen, blant andre Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. Hun har også opprettet private tomteselskaper med de to investorene, selskaper som har hentet inn millioner i lån fra privatpersoner.

Kjenner folk som har gitt lån
Pengene skulle brukes til å utvikle tomter og långiverne var lovet stor avkastning. Men fristen for tilbakebetaling er gått ut for mange av lånene, og flere etterlyser pengene sine.

– Dette er et menneske som

sitter med to hatter på. Det er to roller som jeg ikke kan forstå det er mulig å kombinere, sa Birthe Eriksen, som representerer Høyre i Kontrollutvalget.

Eriksen fortalte i møtet at hun selv er blitt kontaktet av personer som har investert i dette selskapet, og som frykter de har tapt pengene sine.

– De sier de har investert på grunn av hennes rolle og hennes deltakelse i dette. Da er man inne i kjernen av myndighetsmisbruk. Eriksen, som selv er jurist med doktorgrad i varsling og eierstyring, sier det handler om tilliten til kommunen som må vernes.

– Hvis de har investert på bakgrunn av en rolleblending som vi tilsynelatende har akseptert, så er jeg bekymret for at situasjonen vedvarer på ubestemt tid, sa hun

på møtet i Kontrollutvalget.

Styret i BTSU har nemlig forklart overfor BT at de var kjent med rollene til tomtesjef Thomassen. De hadde også godkjent dem så lenge rollene ikke var i strid med selskapets interesser.

Sandra Teige Thomassen selv sier hun tar avstand fra påstandene Eriksen kom med onsdag kveld:

– Slik jeg ser det inneholder disse påstandene vesentlige feil, både faktiske og juridiske.

Skal ha ekstern gjennomgang

Før Eriksen tok ordet i utvalget, hadde finansbyråd Horn forklart hvordan byrådet fulgte opp denne saken. Han orienterte om møtet han hadde med styrelederen i BTSU, Inga Lise Moldestad, for to uker siden. Der fortalte styrelederen at selskapet skulle hente inn en ekstern gjennomgang av det som hadde skjedd, noe Horn støttet.

Gjennomgangen, som advokatkontoret Schjødt bistår med å utføre, skulle leveres innen utgangen av oktober, men kommer nå etter det BT forstår rundt 10. november.

– Da spørsmålene om habilitet dukket opp var det naturlig at man fikk en uholdt tredjeparts vurdering av dette. Det er viktig å få avklart så raskt som mulig at det ikke er noe brudd på habilitet, sa Horn.

Finansbyråden understreket

”

Dette er et menneske som sitter med to hatter på. Det er to roller som jeg ikke kan forstå det er mulig å kombinere.

Birthe Eriksen, jurist med doktorgrad i varsling og eierstyring

”

Jeg har vært opptatt av å få saken belyst etter beste evne, så raskt som mulig.

Erlend Horn, finansbyråd (V)

at det var andre forhold ved denne saken man kunne ha forskjellige syn på.

– Men det viktige her er at det har vært ryddighet rundt habilitet og lover og regler.

Viser til etiske regler

Utvalgsmedlem Eriksen viste til at det kommunalt eide tomteselskapet skal følge den etiske standarden for Bergen kommune, hvor det blant annet står:

«Situasjoner som kan medføre konflikt mellom kommunens interesser og personlige interesser, skal unngås».

– Dette handler om mer enn mulig habilitet i enkeltsituasjoner. Det handler om iboende

Skal ha vervet mindreårige jenter på Snapchat

Mannen skal ha styrt en eskortetjeneste fra appen.

Hanad Ali
hanad.ali@bt.no

Torsdag startet 25-åringen sin forklaring.

Han er tiltalt for menneskehandel med mindreårige jenter, hallikvirksomhet, grovt ran og omfattende narkosalg.

I retten ble mannen konfrontert med annonser han skal ha lagt ut på Snapchat.

Prisliste for eskorter

«Søker flere eskorter som vil være medlem av vår familie. Bra betalt. PM for mer info», sto det i et innlegg.

«Kulle-torsdag, bestill ditt selskap i dag», sto det i et annet.

Han skal også ha lagt ut en prisliste på seksuelle tjenester. 3000 kroner for «60 minutter», 2000 kroner for «selskap med middag» og 15.000 kroner for «to netter».

Tre jenter omtales i tiltalepunktene om menneskehandel og hallikvirksomhet.

Kun én av disse fullførte eskortetjenester. Den andre ombestemte seg og trakk seg, for den tredje falt det gjennom på grunn av problemer med hotellbookingen.

Rekrutterte 15-åring

Aktor Benedikte Høgseth la også frem samtaler mellom mannen og jenten som fullførte eskortetjenesten. Jenten skrev at hun var 15 år.

– Gjorde du deg noen tanker om at du rekrutterte en 15-åring til prostitusjon?

– Da det ble mer seriøst, sa jeg nei gjentatte ganger. Jeg ba henne vente til hun fylte 16, svarte han.

25-åringen forklarte at han startet eskortetjenesten i fjor høst.

På mannens mobil fant politiet en liste med ni navn tilhørende jenter i hovedsakelig Bergen, men også i Oslo.

– Dette er folk som har markert seg, sa han.

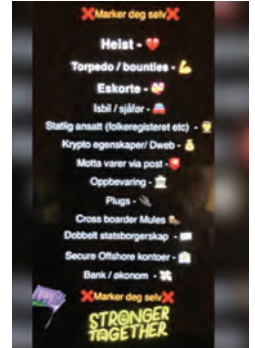
På Snapchat, der han hadde 1581 følgere, benyttet mannen seg nemlig av et system der hans følgere kunne «markere» seg under ulike tjenester.

Disse tjenestene ble til delt ulike emoji'er, som følgere kunne markere seg under.

Emoji-system

«Heist», som han forklarte betød ran, ble markert med et knust hjerte. «Eskorte» ble markert med en hjerte-emoji og «torpedo» ble markert med muskler.

Videre på listen sto «cross border mules», som betød smugling, «krypto-egenskaper», «dobbel statsborger-



Denne oversikten viser tjenester 25-åringen ønsket å tilby. Han ba sine følgere melde seg på der de ønsket å bidra.

© POLITIET

skap» og «statlig ansatt/folke-registre».

– Det er fordi det er greit å vite hva du har tilgang til, sa han.

På appen har han brukt et kallenavn som er blitt kjent i både rusmiljøet og i flere ungdomsmiljøer i Bergen.

Politiet beslagla også en sort notatblokk i mannens bil. Den viste navn, inntekt, adresse og handlinger som skulle heynes. Dette kalte han for en «blacklist».

– Dette er kontrakter, sa han.

På mannens profil fant politiet et innlegg der det sto: «Taushetsplikt! Vi ønsker navn og grunnlag på alle som har gjort deg vondt.»

– Det var for alle som har opplevd urettferdighet. Det ligger inntekt i det, forklarte han.

Grovt ran

I september i fjor skal 25-åringen ha sendt tre personer etter en mann for å innkreve pengegjeld, ifølge politiet.

Mannen ble slått og sparket flere ganger i kropp og hode, ifølge tiltalen. Han ble truet med å få en finger klippet av med en medbrakt tang, at kneskålene hans skulle knuses med et bordbein og at han skulle bli en «grønnsak».

Mannen erkjente ikke straffskyld for dette.

Ifølge hans forsvarer, advokat Kathrine Liland, har han erkjent mye av de faktiske forholdene i menneskehandel-postene, men det er bestemmelsen han er uenig i.

Mannen har fortid i psykiatrien og tidligere undersøkelser har vist nedsatt psykisk evne. En sakkyndigrapport har imidlertid funnet ham tilregnelig.

Mannen fortalte at han har brukt rus siden han var elleve år.

– Det har vært alltid vært en del av livet mitt.



Leder i Kontrollutvalget, Henning Warloe, har varslet at han og nestleder Pål Hafstad Thorsen (Ap) ønsker en gransking. De avventer først rapporten fra styret før de går videre.

© TUVA ÅSERUD (ARKIV)



For to uker siden orienterte styreleder Inga Lise Moldestad finansbyråds Erlend Horn om forholdene i BTS Utvikling.

© FRED IVAR UTSI KLEMETSEN (ARKIV)

FAKTA

Tomtesaken i Bergen

- De to eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere flere tomtekjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge dem videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- De eier også selskaper sammen Sandra Teige Thomassen, som er sjef for det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling AS. Også to av disse har misligholdt lånene sine.
- Flere går nå til søksmål mot investorene og tomtesjefen for å få tilbake pengene sine. Styret i BTS Utvikling godkjente i sin tid dobbeltrollen til tomtesjefen, men har nå bestilt en ekstern rapport som skal gå gjennom saken. Kontrollutvalget har varslet en gransking.

opptatt av å få saken belyst etter beste evne, så raskt som mulig. Denne gjennomgangen som kommer i begynnelsen av november er rimelig raskt. Jeg må få alle fakta på bordet før jeg trekker den type konklusjoner.

Thomassen vil ikke uttale seg om saken før den eksterne rapporten er kommet.

– Av hensyn til det arbeidet som pågår med en ekstern redegjørelse av forholdene, ønsker jeg ikke å kommentere dette ytterligere før denne redegjørelsen foreligger.

Kontrollutvalgets leder og nestleder har tidligere signalisert at de ønsker en gransking av for-

holdene rundt tomteselskapet. Onsdag kveld bestemte utvalget seg for å avvente den eksterne gjennomgangen styret selv har vedtatt før de går videre med egne tiltak.

Styreleder Inga Lise L. Moldestad i BTS Utvikling AS ønsker ikke å kommentere Eriksens uttalelser i Kontrollutvalget.

– BTS Utvikling AS har som kjent i samråd med byråden iverksatt en ekstern etterkontroll av de forhold som er fremkommet i media. Vi finner det ikke riktig å kommentere oppfatninger om saksforholdet før denne kontrollen er gjennomført, skriver Moldestad i en e-post.

interessekonflikter. Jeg legger til grunn at denne standarden gjelder og er implementert i dette selskapet.

Horn på sin side erkjente at det var mange lærdommer å trekke av denne saken, uavhengig av hva den eksterne gjennomgangen med Schjødt vil vise. Sett i ett tid mener Horn at dobbeltrollen til Thomassen, som var godkjent av styret, ikke fremsto som «den mest hensiktsmessige avgjørelsen».

– Men det første jeg må finne ut av er om det har skjedd brudd på lover og regler som gjelder i staten Norge. Deretter må vi finne ut av om det har skjedd ting her som går ut over formelle brudd, men som vil likevel må trekke lærdom av og unngå i fremtiden.

Trenger alle fakta på bordet

Eriksen sa hun forsto at det måtte granskes for å finne ut om det hadde skjedd konkrete rettsbrudd.

– Men trengs det en gransking for å slå fast at nåværende situasjon er i strid med de etiske retningslinjene til kommunen? Det kan jeg ikke forstå, med alle kommunens jurister og kommuneadvokater. Og kan man leve med situasjonen om den er i strid med retningslinjene?

Horn påpekte at det i denne typen saker «er fristende å ile til konklusjoner». – Jeg har vært



Wikborg Rein-advokat Bjørn Frode Skaar har representert både det kommunale tomteselskapet BTS Utvikling AS, eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen og tomtesjef Sandra Teige Thomsen. EIRIK DYRØY LOTSBERG / HORDALAND FOLKEBLAD (ARKIV)

Han er blant Bergens fremste eiendomsadvokater. I tomtesaken som nå granskes har han arbeidet for alle de sentrale aktørene.

Tomteselskapets advokat tok også oppdrag for investorene som skylder millioner til småsparere

Torunn A. Aarøy
Torunn.Aaroy@bt.no

Kyrre Kjellekvold
kyrre.kjellekvold@schibsted.com

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Anders Grimsrud Eriksen
anders.eriksen@bt.no

Eiendomsadvokat Bjørn Frode Skaar er partner i Wikborg Rein, ett av landets største advokatfirmaer. BT/E24 kan nå fortelle at Skaar har arbeidet for alle de sentrale aktørene i tomtesaken som er under gransking:

- Skaar har utført en rekke oppdrag for tomtinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen, som skylder millioner av kroner til småsparere landet rundt.
- Skaar har også representert sjefen for Bergen kommunes tomteselskap, Sandra Teige Thomsen, som har et privat eiendomselskap sammen med Hanakam og Nielsen.
- Parallelt med dette har Skaar i en årrekke utført advokatjerner for direktør Thomsens arbeidsgiver, kommunens tomteselskap BTS Utvikling AS – blant annet i en tomtehandel med Per Arne Hanakam.

Advokatens mange hatteskip-ter ble særlig tydelige høsten

2020. Da hadde en rekke långivere gått lei av å vente på pengene de hadde lånt ut til Hanakam og Nielsen.

De var blitt lovet tolv prosent rente. Pengene skulle brukes til å kjøpe og utvikle tomter, og lånene skulle i de fleste tilfellene tilbakebetales etter senest 18 måneder.

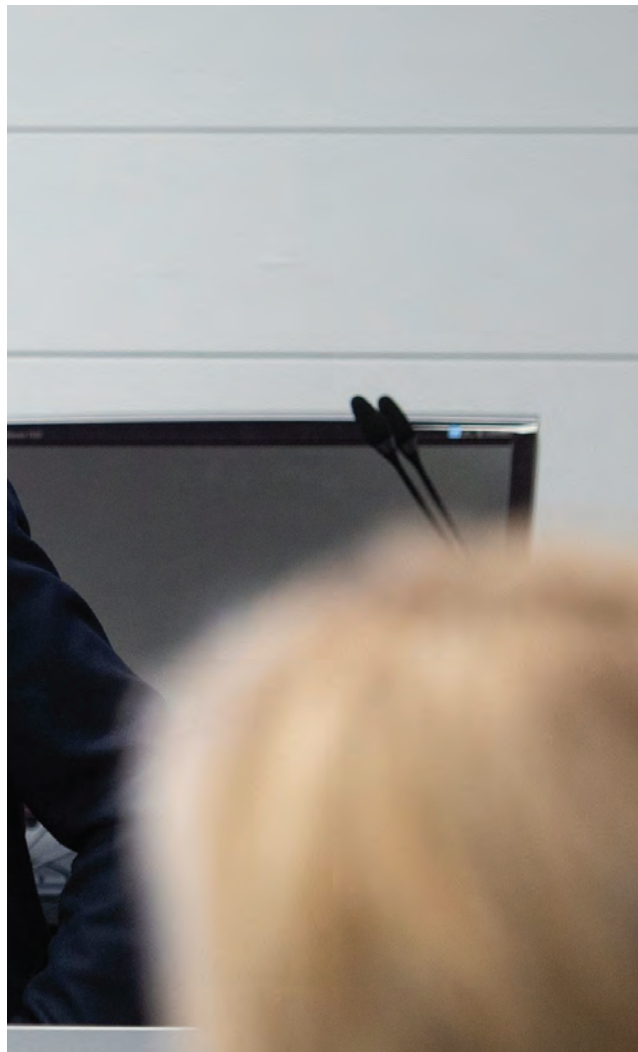
Flere spurte etter penger

Nå rettet de irriterte långiverne spørsmål til det kommunale tomteselskapet. De lurte på hvilke roller Sandra Teige Thomsen egentlig hadde som kommunal tomtesjef og medinvestor med Hanakam og Nielsen. På dette tidspunktet hadde Thomsen sørget for at BTS Utvikling vart etablert i kontorfellesskap med Hanakam og Nielsen, i Kroepeliengården i Strandgaten.

Långiverne fikk svar fra advokat Bjørn Frode Skaar hos Wikborg Rein. Han svarte på vegne av det kommunale tomteselskapet, og skal etter det BT kjenner til ha forsøkt å berolige spørsmålsstillerne.

Men det var ikke bare det kommunale tomteselskapet som ble kontaktet av långivere på jakt etter pengene sine denne høsten. Investorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen fikk også henvendelser.

Igjen var det advokat Skaar



Thomassen.

som svarte. Denne gangen opptrådte han ikke på vegne av det kommunale selskapet, men som advokat for tomteduoen Hanakam og Nielsen.

I løpet av noen uker på tampen av 2020 var Skaar dermed advokat både for det kommunale tomteselskapet og for de private tomtutviklerne.

Noen måneder senere, våren 2021, dukket advokat Skaar opp i ytterligere en rolle. BT/E24 er kjent med at han da opptrådte som advokat for tomtesjef Sandra Teige Thomassen personlig, etter at nye spørsmål hadde dukket opp om hennes mange hat-ter.

Långivere fikk informasjon

De misfornøyde långiverne fikk høre fra advokat Skaar også for en drøy måned siden.

I september fikk flere en e-post fra Hanakam og Nielsen. Vedlagt lå et brev fra Bjørn Frode Skaar. Brevet handlet om situasjonen for et knippe tomteselskaper som den daværende kommunale tomtesjefen Sandra Teige Thomassen eier sammen med Hanakam og Nielsen.

Selskapene skulle utvikle tomtprosjekter på Vollane i Åsane, og hadde hentet inn rundt 42 millioner kroner i lån. Nå hadde de fått problemer med å betale tilbake som avtalt.

Om eiendomsprosjektene på Vollane skriver Skaar at selskapene forventer at «investeringene vil gi en betydelig gevinst når arbeidet med detaljreguleringen er ferdigstilt». Han slår også fast at det er snakk om «et fremtidig tomtareal med en svært høy markedspris».

Med henvisning til tomtutviklernes estimater skisserer han en samlet fortjeneste på minst 100 millioner kroner i prosjektet.

Sier advokaten beroliget

Wikborg Rein-partneren Skaar var i fjor med på BT/E24s liste over Bergens 20 best betalte advokater, og har lang erfaring med eiendomstransaksjoner og reguleringssaker i Bergen.

Mange låntakere ble beroliget av at advokatselskapet var involvert, og fikk et håp om å få tilbake pengene sine, forteller de til BT/E24.

Terje Opheim var en av de långiverne som fikk brevet på e-post. Han ventet fortsatt på å få pengene tilbake etter å ha gitt lån til Vollane-prosjektet.

– Det opplevdes veldig profesjonelt. Det er vanskelig å ikke stole på informasjon som blir presentert slik, sier Terje Opheim.

Skaar skrev også at det var «inngått en endelig kjøpekontrakt med en ekstern og uavhengig kjøper». Det er ikke kjent



Fra kontorer i Kroepeliengården har selskapet til Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen solgt låneavtaler til en rekke småsparere.

✎ TOR HØVIK



Tomteinvestor Per Arne Hanakam har benyttet seg av advokat Bjørn Frode Skaars tjenester ved en rekke anledninger de siste årene.

✎ FRED IVAR UTSI KLEMTSEN (ARKIV)

”

Vi kan ikke finne noe som tyder på at vi har opptrådt på en slik måte at det foreligger en interessekonflikt i strid med reglene for god advokatskikk.

Finn Bjørnstad, daglig leder i Wikborg Rein i en e-post på vegne av både selskapet og Skaar

hvem denne kjøperen er.

Ble hentet inn

Samarbeidet mellom Bjørn Frode Skaar og Per Arne Hanakam strekker seg flere år tilbake i tid.

Allerede i 2016 var Skaar advokat for Hanakam og konen i forbindelse med en byggesak på deres private eiendom i Åsane. Han har også jobbet med reguleringsprosjekter for investorene.

For det kommunale tomteselskapet har Skaar tatt seg av blant annet eiendomssalg. Da selskapet skulle overføre tre tomter til Hanakam i 2018 og 2019, ble advokaten hentet inn som oppgjørsansvarlig.

Årsaken til at tomteselskapet trengte slik ekstern hjelp, var habiliteten til deres egen direktør, Sandra Teige Thomassen. Det var hun som hadde forhandlet frem salgene i 2017.

Men siden den gang hadde hun gått i kompaniskap med Hanakam, ved å stifte et privat aksjeselskap sammen med ham. Thomassen kunne derfor ikke være involvert i overføringen av den kommunale tomtene, nå som hennes forretningspartner satt på den andre siden av bordet som kjøper.

Overfor BT/E24 understreker styreleder Inga Lise Moldestad at

Thomassen ikke var inhabil da salgavtale for tomtene ble inngått i april 2017.

Hun opplyser at advokat Skaar i Wikborg Rein var oppgjørsansvarlig da handelen ble sluttført i 2018 og 2019.

Vil ikke svare

BT har de siste ukene spurt styreleder Moldestad flere ganger om tomteselskapets visste at advokat Skaar også har jobbet for investorene Hanakam og Nielsen, uten å få svar. Hun viser til at styret har bestilt en ekstern gjennomgang av saken:

– Selskapet finner det ikke riktig å kommentere noe før denne gjennomgangen er klar, skriver hun i en e-post.

Heller ikke Thomassen vil svare på spørsmålene om Skaars rolle. Fra 4. oktober er hun ikke lenger sjef for BTS Utvikling, men har en stilling som rådgiver. Grunnen er at BTS utvikling skal legges ned om et halvt år.

– Jeg vil bidra til denne gjennomgangen, men finner det ikke riktig å gi uttalelser i media mens saken er til intern behandling hos selskapet og kommunen, skriver hun i en e-post.

Viser til taushetsplikt

Wikborg Rein og advokat Bjørn

FAKTA

Tomtesaken i Bergen

- De to eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere flere tomtekjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge dem videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- De eier også selskaper sammen Sandra Teige Thomassen, som i mange år har vært sjef for det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling. Også to av disse har misligholdt lånene sine.
- Flere går nå til søksmål mot investorene og Thomassen for å få tilbake pengene sine. Styret godkjente i sin tid dobbelttrollen til tomtesjefen, men har nå bestilt en ekstern rapport som skal gå gjennom saken. Kontrollutvalget har varslet en granskning.

Frode Skaar avviser at det foreligger interessekonflikter.

– Vi kan ikke finne noe som tyder på at vi har opptrådt på en slik måte at det foreligger en interessekonflikt i strid med reglene for god advokatskikk, skriver daglig leder Finn Bjørnstad i Wikborg Rein, som svarer på vegne av både selskapet og Skaar.

Bjørnstad vil imidlertid ikke svare på om Wikborg Rein var kjent med Skaars mange roller.

– Vi verken bekrefter innhold eller kronologi i dine påstander og spørsmål, skriver Bjørnstad. Skaar selv opplyser i en e-post at han i mars 2017 ble bedt om å redegjøre for habiliteten til daglig leder i BTS Utvikling, og at han da ikke hadde «andre klientforhold som medførte noen fare for interessekonflikt».

Han viser ellers til at flere av BT/E24s spørsmål er underlagt taushetsplikt.

Om brevet som Skaar skrev om Vollane-prosjektet, skriver Bjørnstad dette:

– Det er ikke er uvanlig at en advokat gir beskrivelser av status i et prosjekt som igjen kan benyttes i forbindelse med informasjon som sendes ut til investorer eller kreditorer.

Han legger til:

– Det er beklagelig dersom noen har oppfattet det slik at vi går god for noe mer enn de faktiske opplysningene og juridiske forholdene i prosjektet, sier Bjørnstad.

Både Hanakam og Nielsen har fått spørsmål om Skaars roller.

– Vi finner det unaturlig å kommentere eventuelle rådgivere vi benytter eller har benyttet, skriver de i en felles kommentar.

E24/BERGENS TIDENDE

Tar arrest i tomtepartnerenes eiendommer og biler



Investoren Per Arne Hanakam kjøpte dette hyttetunet i Hemsedal for rundt 12 millioner kroner vinteren 2020.

© RUNE SÆVING

En av Sunnhordlands rikeste familier har tatt arrest i tomteinvestor Per Arne Hanakams luksushytte i Hemsedal.

Kyrre Kjellevoid
kyrre.kjellevoid@schibsted.com

Torunn A. Aarøy
torunn.aaroy@bt.no

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Anders Grimsrud Eriksen
anders.eriksen@bt.no

Hyttetunet ble kjøpt vinteren 2020 for nesten 12 millioner kroner, og har ti soverom, to badstuer, boblebad på terrassen og dobbel garasje.

Bakgrunnen for arresten er uoppgjorte lån som saksøkerne mener skulle vært tilbakebetalt for lengst. Arresten omfatter også to eksklusive biler som Hanakam eier, og eneboligen hans i Åsane.

Blant de seks saksøkerne er Eidesvik-familien på Bømlo. Lars Eidesvik (61) er en av Sunnhordlands rikeste, med en likningsformue på over 400 millioner kroner i 2019.

Per Arne Hanakam og hans forretningspartner Tor-Erik Nielsen har de siste årene lånt minst 200 millioner kroner til tomtekjøp fra småsparere og investorer

over hele Norge. Lånene skulle i mange av tilfellene betale tilbake med 12 prosent rente.

Nå er fristen for å betale tilbake løpt ut hos mange av långiverne. 1 oktober gikk Hordaland tingrett med på å ta arrest i Hanakams og Nielsens private eiendeler. De seks som gikk til retten mener de har rundt 13 millioner kroner til gode.

Hanakam og Nielsen sier de vil gå rettens vei for å få opphevet arresten.

Kjennelsen innebærer at tingretten midlertidig fryser muligheten Hanakam og Nielsen har til å selge blant annet hytter, hus og biler. De kan heller ikke overføre eiendelene til andre eller pantsette dem for å ta opp nye lån.

Sitter på millionverdier

De siste likningstallene gir ingen indikasjoner på at de to sitter på store verdier. Hanakam hadde null i formue og en skattbar inntekt på under 60.000 kroner i 2019, ifølge skattelistene. Året før hadde han null i både inntekt og formue. Også Nielsen sto uten skattbar formue i 2019, mens inntekten var på litt over en million kroner.

Hyttekomplekset som Hanakam kjøpte i Hemsedal sammen med kona, har et bruksareal på 284 kvadratmeter, fordelt på en hovedhytte og en gjestehytte.

Kjøpssummen på nesten 12 millioner kroner fremgår av grunnboken, og ekteparet eier en halvpart hver.

Hyttetunet ligger ikke langt fra skianlegget, og ifølge prospektet som ble laget da Hanakam kjøpte, er det mulig å stå på ski både til og fra.

Hanakams enebolig i Åsane er på drøyt 300 kvadratmeter, med egen brygge og naust. Også her eier kona halvparten.

De to bilene som omfattes av arresten mot Hanakam ble begge kjøpt i 2019: En Porsche Cayenne turbo som nå har en listepris på rundt 1,7 millioner kroner, og en Mercedes-Benz Geländewagen med en listepris på rundt 1,2 millioner kroner. Sistnevnte eier han gjennom sitt investeringsselskap Spinnaker West.

Også Tor-Erik Nielsens enebolig på Sotra og en hytte han og kona kjøpte i Myrkdalen i 2019 er en del av arresten.

Det samme gjelder Nielsens bil, en Porsche Cayenne E-hybrid. Den ble kjøpt ny i 2019, og har en listepris på rundt én million kroner.

Det er i tillegg tatt arrest i aksjene i de to mennenes investeringsselskaper: Nielsens Flax Holding AS og Hanakams Spinnaker West AS.

Investert i vannteknologi

De to investorene sitter også på

FAKTA

Tomtesaken i Bergen

- De to eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere flere tomtekjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge dem videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- De eier også selskaper sammen Sandra Teige Thomassen, som i mange år har vært sjef for det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling. Også to av disse har misligholdt lånene sine.
- Flere går nå til søksmål mot investorene og Thomassen for å få tilbake pengene sine. Styret godkjente i sin tid dobbeltrollen til tomtesjefen, men har nå bestilt en ekstern rapport som skal gå gjennom saken. Kontrollutvalget har varslet en granskning.

betydelige midler som det ikke er tatt arrest i, fordi de eies gjennom selskaper og ikke av dem direkte.

Blant annet har de aksjer for rundt 18,1 millioner kroner i bergensselskapet M Vest Water, som ble børsnotert i mai. Aksjene er eid gjennom selskapet Norwegian Water Technologies, viser aksjeeierboken. Hanakam sitter på cirka 75 prosent av disse aksjene.

Vil utfordre arresten

Arresten ble utført i hemmelighet, uten at de to investorene fikk varsel på forhånd eller mulighet for å legge frem motargumenter.

Saksøkerne og retten fryktet nemlig at det var fare for at verdiene kunne forsvinne dersom de ble informert.

– Vi vil naturligvis respondere for å få kjennelsen opphevet. Er arresten basert på feil grunnlag kan dette naturligvis utløse erstatningsansvar, skriver Per Arne Hanakam i en e-post til BT/E24.

– Ingen reell vilje

I kjennelsen fra retten står det at Hanakam, Nielsen og deres selskaper har vist «ingen reell vilje eller evne til å gjøre opp de misligholdte forpliktelsene overfor saksøkerne.»

Hytten i Hemsedal har et pant på 7,5 millioner kroner til Handelsbanken. Den 7. oktober i år ble det i tillegg registrert et pant på 5,3 millioner til Gallardo Holding AS. Bak dette selskapet står den suksessrike Porsche-selgeren Endre Aase Johnsen. Dermed er hytten pantsatt til over kjøpsprisen.

Johnsen ønsker ikke å kommentere pantet til BT.

I oktober fikk Johnsen også et pant på over 1,5 millioner kroner i Hanakams Porsche. Det ble i tillegg tinglyst et såkalt utleggspant på cirka 215.000 i investorens Mercedes-Benz, fra hans forhennevende revisor.

– Ikke benyttet som forutsatt

BT/E24 har tidligere beskrevet hvordan Hanakams og Nielsens selskaper lånte inn millioner til tomte kjøp, samtidig som store summer ifølge regnskapene ikke gikk til slike investeringer.

I arrestkjennelsen står det at «lånene ikke synes å ha blitt benyttet som forutsatt ved låneopptakene, men at midlene i stedet har blitt disponert utenfor långivernes rekkevidde, i selskaper kontrollert av Hanakam og Nielsen.»

Hanakam eier sin del av de omtalte tomteselskapene gjennom investeringsselskapet Spinnaker West AS. I fjor påpekte revisoren at Hanakam personlig hadde tatt opp et ulovlig aksjonærlån på 30 millioner kroner på dette selskapet. Noen måneder senere trakk revisor seg.

Aksjonærlånet kan redusere långivernes mulighet til å få pengene tilbake, slår Hordaland tingrett fast i arrestkjennelsen.

– Manglende grunnlag

Tingretten setter spørsmålsteget ved om långivne vil kunne få igjen pengene fra tomteprosjektene til Hanakam og Nielsen.

«De saksøkte selskapene har negativ egenkapital med oppførte verdier som ikke kan verifiseres, og det fremstår usannsynlig at det er midler til realisering av de eiendomsprosjektene som långivne skulle investere i», skriver dommeren.

Hanakam og Nielsen mener kjennelsen er basert på låneavtaler som ikke er forfalt.

– Vi har gjennomgått kjennelsen og er først og fremst skuffet over det manglende grunnlaget for långivne anvender overfor domstolen. Paradokset er jo at vi ikke visste om denne skjulte prosessen og at kjennelsen tar utgangspunkt i bare én side, skriver Hanakam i en e-post til BT/E24.

– Arresten er i praksis uten betydning. Det er et foreløpig pant, men en negativ virkning er at både selskapene og vi som ledelse oppnår lavere kredittrating og det kan jeg ikke forstå at disse som står bak begjæringen er tjent med, skriver Nielsen i en e-post.

– Benyttet til andre formål

Advokat Jan Magne Isaksen representerer tre av långivne som har tatt arrest i investorens private eiendeler.

– Basert på Hanakams og Niel-

sens egne årsregnskaper synes store beløp å være benyttet til andre formål enn det som er avtalt, sier Isaksen. Han etterlyser dokumentasjon på hva pengene er gått til, og legger til:

– Vi frykter at Hanakam og Nielsen kan gjøre noe som reduserer muligheten til at långivne får sine midler tilbake. Det er heller aldri blitt presentert noe annet enn vage løfter om tilbakebetaling uten noen form for dokumentasjon, sier Isaksen.

– Fravær av kildekritikk

Hanakam mener BT lar seg ukritisk bruke som mikrofonstativ.

– Vi har ingen grunn, eller plikt – eller noe ønske – om å kommentere noe som helst overfor BT når avisen blottlegger det totale fravær av anstendig kildekritikk, skriver Hanakam og legger til:

– Vi har allerede beklaget overfor långivne at ting har tatt lang tid, og også begrunnet dette med pandemien og nedstenging. Vi vil prioritere å gå i dialog med våre långivne og forventer å komme til enighet om en minnelig løsning til beste for både selskapene og långivne, skriver Hanakam.

Hanakam mener kjennelsen bærer preg av en ufin og egoistisk tilnærming hos seks av 200 långivne som forsøker å sikre seg på bekostning av fellesskapet. Retten påstand om at det ikke er vist reell vilje eller evne til å gjøre opp for seg, kaller Hanakam «totalt misvisende».

– Snikskyting

– Begjæringen er å sammenlikne med snikskyting, skriver Hanakam, og viser til at han og Nielsen ikke fikk vite noe om arrestkravet før retten hadde fattet sin avgjørelse. Han omtaler dette som «et feilslått rettsprinsipp».

Hanakam skriver at BT gjerne må omtale hans ulovlige aksjonærlån fra eget selskap, men understreker at han ikke brukt penger fra långivne i tomteprosjektene til å kjøpe verken hytte eller andre eiendeler.

– At jeg har hytte og Porsche blir mistenkelig. Jeg har drevet innenfor fast eiendom siden 90-tallet og det virker som om BT skal plassere dette i en ekstrasvag kontekst, skriver Hanakam.

Både Nielsen og Hanakam har merket seg at BTs omtale får mye plass som begrunnelse for kjennelsen.

– Således har BT kanskje vært det viktigste verdipapiret for både begjæringen og kjennelsen. Mediestøyen blir tillagt betydelig vekt, og det illustrerer hvor viktig det først var å etablere støyen og deretter bruke støyen som et middel. Om BT hadde valgt å være kritiske til sine kilder hadde reportasjene hatt et annet balansepunkt, skriver Nielsen og legger til: – Jeg er mer opptatt av å fokusere på jobb og avkastning for våre samarbeidspartnere. Jeg tror ikke noen av disse få långivne som står bak begjæringen opplever umiddelbar nytelse gjennom dette grepet.

BERGENS TIDENDE/E24

Norges tøffeste bleieavtale har blitt enda bedre!

Gjelder inntil videre



NÅ FÅR DU HVER
2.
Libero, Pampers, LilleGo®
bleiepakke GRATIS
KIWI mini pris

Libero Pampers® LilleGo®

99⁰⁰
MED 15%
KIWI PLUS-BONUS
84¹⁵

LUTEFISK AV TORSK
Ca 1,2 kg helside, First Price, pr. kg



69⁹⁰
MED 15%
KIWI PLUS-BONUS
59⁴²

PANKOPANERT TORSKEFILET
350 g Lerøy, pr. kg 199,71



29⁹⁰
MED 15%
KIWI PLUS-BONUS
25⁴²

SØTE TOMATER
500 g spann, Season, pr. kg 59,80



KIWI mini pris
Kjøp kjapt, trygt og billig

KIWI: PRISLOFTE
"VI GIR OSS
ALDRI
PÅ PRIS!"

Pengene som ble lånt fra de seks långivne, skulle brukes til tomte kjøp og oppstartsarbeid. En av tomtene ligger på Hordvikneset. Her var avtalen at pengene skulle betales tilbake etter to år, ifølge kjennelsen.

Den andre tomt ligger på Espehaugen ved Flesland. Ifølge prospektet skulle lånet også her betales tilbake innen to år, mens det i kontrakten sto syv dager etter videresalg.

Lars Eidesvik på Bømlo var med på å låne ut fem millioner kroner til dette prosjektet, gjennom investeringsselskapet han eier med barna sine.

Også tre vossinger, et prosjekteringsselskap i Bergen og et investeringsselskap på Bømlo står bak arrestbegjæringen.

Verken Eidesvik-familien eller de andre långivne som har tatt arrest, ønsker å kommentere saken overfor BT/E24. Eidesvik-selskapets prosessfullmektig, advokat Christian Hausvik, sier dette:

– Formålet med arrestbegjæringen er å sikre at tomteselskapet og Hanakam fratas retten til å råde over eiendelene sine for å sikre mine klienters krav.

Kreditorpågang

En gjennomgang av eiendoms- og løsereregistrert viser at flere har tatt grep for å sikre sine krav mot Hanakam.

Mener tomte-sjefens samarbeid med investorer var greit

Advokatene som har gransket Bergen kommunes tomteselskap har ikke funnet noe å kritisere tomtesjef Sandra Teige Thomassen eller styret for.

Torunn A. Aarøy
torunn.aaroy@bt.no

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Kyrre Kjellekvold
kyrre.kjellekvold@schibsted.com

Anders Grimsrud Eriksen
anders.eriksen@bt.no

Onsdag kom granskingsrapporten om det kommunale tomteselskapet BTSU Utvikling. Den slår fast at tomtesjef Sandra Teige Thomassen ikke har blandet de ulike rollene sine, og at styret i BTSU Utvikling i det store og hele har håndtert alt etter boken.

Granskningen er utført av advo-

katene Hugo P. Matre og Arild Dyngeland i advokatfirmaet Schjødt, på oppdrag fra styret i selskapet.

I september skrev BT/E24 at den nå avgåtte tomtesjefen Sandra Teige Thomassen eier et privat tomteselskap sammen med eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. Det kommunale tomteselskapet hun har ledet deler også kontorfellesskap med investorene, som skylder millionbeløp til en rekke private långivere landet rundt.

Hanakams og Nielsens selskaper har lånt penger for å investere i tomter som skulle utvikles, men mange har ikke fått tilbake pengene som avtalt. Dette gjelder også for selskapet de to eier sammen med tomtesjefen.

I tillegg til å eie eiendom sammen med Hanakam og Nielsen, har Thomassen også solgt rådgivningstjenester til dem, gjennom et konsulentfirma hun har.

Hadde fått lov

Granskingsrapporten ble lagt

»

Så merker jeg meg at den påpeker noen ting blant sakene som det kan være noen læringspunkter fra. Men så vidt jeg kan se har det ikke skjedd store formelle feil i håndteringen her.

Erlend Horn (V), byråd

frem for finansbyråd Erlend Horn (V) onsdag.

– Jeg har fått lest gjennom den en runde og skal nok lese den en gang eller to til. Jeg er først og fremst glad for at vi har fått den på bordet, sier Horn.

«Thomassen har ikke håndtert oppgaver for andre oppdragsgjivere som har berøringspunkter mot BTSU sine eiendommer eller aktiviteter», skriver granskerne.

De legger vekt på at Thomassen var gitt tillatelse til å kombi-

nere direktørjobben i BTSU, som ikke var en full stilling, med annet arbeid, også innen eiendomsbransjen.

Schjødt slår fast at også styret i BTSU har opptrådt riktig ved at de har holdt seg løpende orientert om hvilke verv og interesser Thomassen har hatt ved siden av jobben som tomtesjef. De har også gjort jobben når de skulle vurdere om det kunne være konflikter mellom Thomassens roller og BTSU utviklingsinteresser.

BT/E24 har tidligere fortalt hvordan Thomassen ble hentet inn i forretningsmøter med potensielle långivere i lokalene i Strandgaten.

Til Schjødt har Thomassen opplyst at hun har arbeidet konsulent for prosjekter i North West Development, selskapet hun eier sammen med Hanakam og Nielsen. I den forbindelse har hun også deltatt i fire-fem møter med investorer som vurderte å skyte inn penger, ifølge rapporten.

Men det ble «i disse sammenhengene aldri opplyst at Thomassen representerte Bergen kommune eller BTSU», står det i rapporten. Både Hanakam og Nielsen har bidratt inn i granskningen med opplysninger, skriver advokatselskapet.

Feilformulering i presentasjon

Rapporten tar også opp en presentasjon av et eiendomsprosjekt på Vollane i Åsane, der Thomassen er inne på eiersiden. I presentasjonen sto det at eierne har lang erfaring fra eiendom og reguleringsarbeid, både som «tomtebesitter eller som ansvarlig i kommunen for reguleringsplaner».

Hanakam har overfor granskerne opplyst det her henvises til ham selv og hans erfaring, ikke til Thomassen. Setningen burde

vært formulert som «ansvarlig overfor kommunen», ikke «ansvarlig i kommunen», ifølge Hanakam. Dette er granskerne enige i, og påpeker at ingenting tyder på at Thomassen har vært involvert i kommunal saksbehandling, annet enn på vegne av søkere.

Sier styret har fulgt med

Granskerne har kun funnet én sak de mener burde vært håndtert annerledes. Det var i forbindelse med salget av en kommunal tomt til Hanakam i 2017. Thomassen var da involvert i saksforberedelsene, til tross for at Hanakam på dette tidspunktet hadde uttrykt ønske om å innlede et privat samarbeid med henne. Schjødt-advokatene mener at hennes involvering her uansett var «helt uten betydning», fordi styret i BTSU både var informert og fattet beslutningene.

Etter at Thomassen etablerte selskap med Hanakam erklærte hun seg inhabil i tomtesalg til Hanakam.

I den forbindelse ble advokat Bjørn Frode Skaar i Wikborg Rein hentet inn som oppgjørsansvarlig for tre av tomtesalgene.

Som BT har skrevet har Skaar representert også Hanakam i en årrekke, både privat og for hans selskaper. Styreleder i BTSU, Inga Lise Moldestad, har ikke svart BT's spørsmål om hun kjente til dette.

I rapporten står det at BTSU ikke har mottatt noe varsel fra Wikborg Rein om interessekonflikter. Det står også at styret ikke «har vært kjent med eller fått informasjon om noen slike forhold knyttet til Hanakam, Nielsen eller selskaper eid eller kontrollert av disse.»

Schjødt-rapporten mener ellers at BTSU utvikling ikke er underlagt forvaltningsloven, selv om selskapet er offentlig eid. Dermed slår heller ikke forvaltningslovens strengere habilitetsregler inn.

– Noen læringspunkter

Byråd Horn sier det virker for ham som at rapporten svarer på en god del av spørsmålene knyttet til habilitet og rolleforståelse.

– Så merker jeg meg at den påpeker noen ting blant sakene som det kan være noen læringspunkter fra. Men så vidt jeg kan se har det ikke skjedd store formelle feil i håndteringen her, sier Horn.

Han har sendt rapporten over til Kontrollutvalget.

– De skal ha et møte onsdag neste uke hvor jeg er invitert for å redegjøre om denne. Jeg ser frem til å svare på de spørsmålene Kontrollutvalget har om rapporten og veien videre, sier Horn.

Styreleder i BTSU, Inga Lise Moldestad, sier styret skal behandle rapporten torsdag ettermiddag, og vil svare spørsmål etter det møtet. Heller ikke Sandra Teige Thomassen ønsker å kommentere rapporten onsdag.

– Du vil få svar på alle spørsmål etter styrets behandling av rapporten i morgen, skriver hun i en e-post.



Advokat Hugo P. Matre har gransket det kommunale tomteselskapet i Bergen.

© FRED IVAR UTISI KLEMTSEN

– Egnet til å svekke Bergen kommunes omdømme

Det var «svært uheldig» at Sandra Teige Thomassen fikk kombinere rollen som kommunal tomtesjef med arbeid for private tomteinvestorer, mener kontrollutvalget.

Kyrre Kjellelvold
kyrre.kjellelvold@schibsted.com

Torunn A. Aarøy
torunn.aaroy@bt.no

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Tor Høvik (foto)
tor.hovik@bt.no

Onsdag kveld var tomtesaken for tredje gang tema i Bergen kommunes kontrollutvalg.

BT har de siste ukene avdekket at Sandra Teige Thomassen samtidig som hun var kommunal tomtesjef også var medinvestor med tomteduoen Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. Hennes CV ble også benyttet aktivt i investorens markedsføring av eiendomsprosjektene opp mot potensielle långivere.

«Egnet til å skape forvirring»

Det var Thomassens oppdragsavtale med BTS Utvikling AS (BTSU) som ga henne mulighet til å være leder for tomteselskapet samtidig som hun fikk jobbe for private i det samme eiendomsmarkedet. Denne oppdragsavtalen ble av et samlet

kontrollutvalg gjenstand for kraftig kritikk.

– Det er denne oppdragsavtalen som er grunnen til at vi sitter her i dag og at dette er en trist sak, sa kontrollutvalgets leder Henning Warloe (H).

Både byråd Erlend Horn (V), BTSUs styreleder Inga Moldestad og Thomassen selv stilte i møtet og svarte på spørsmål. Etter en times utspørring vedtok et enstemmig kontrollutvalg å gi Bergen kommune og BTSU både kritikk og litt ros, som Warloe selv formulerte det.

«Utvalget vil understreke at den modell som i sin tid ble valgt for daglig leder med deltidstilting i BTSU kombinert med private engasjementer i eiendomsbransjen var svært uheldig, og egnet til å skape forvirring hos utenforstående om hvem hun til enhver tid representerte», heter det i uttalelsen som utvalget vedtok.

BT har tidligere skrevet at flere långivere opplevde at Thomassens involvering med Hanakam og Nielsen gjorde dem tryggere på å låne penger til deres eiendomsselskaper. Selskapene har senere misligholdt store deler av sine betalingsforpliktelser. Kontrollutvalget er ikke sikre på at alle hadde fått med seg hvem Thomassen faktisk representerte.

«Utvalget vil påpeke at det er grunn til å tro at flere utenforstående var usikre på dette, men utvalget har ikke sett eksempler på dette har skyldtes bevisst feilinformasjon», heter det i den fel-



Et enstemmig kontrollutvalg med leder Henning Warloe (H) i spissen kom med hard kritikk av Bergen kommune og tomteselskapet BTS Utvikling AS på onsdagens møte.

TOR HØVIK

les uttalelsen. En oppdragsavtale som den Thomassen inngikk med BTSU er egnet til å svekke tilliten både til selskapets integritet og omdømmet til Bergen kommune, ifølge kontrollutvalget.

Leder for kommunens eierskapsavdeling, Stein Åge Trenegreid, har tidligere uttalt til BT at det blant annet var Thomassens kunnskap om BTSUs tomteportefølje og faglige kompetanse som ble avgjørende for at kommunen godtok en slik oppdragsavtale.

Disse argumentene mener kontrollutvalget ikke var gode nok.

– Habilitet

«Det er etter utvalgets mening kritikkverdigg at Bergen kommune ved byrådsavdeling for finans, næring og eiendom i sin tid godkjente denne løsningen for BTSU, selv om det skjedde for å redusere kostnadene i selskapet»

»

Det er denne oppdragsavtalen som er grunnen til at vi sitter her i dag og at dette er en trist sak.

Henning Warloe (H),
kontrollutvalgets leder

Thomassen selv mener oppdragsavtalen var naturlig i lys av situasjonen til BTSU på det tidspunktet.

– Når det bare var arbeid nok til en halv stilling, så jeg det ikke formålstjenlig å få en fulltidsstilling. Det synspunktet opplevde jeg også både BTSU og kommunen delte, svarte Thomassen på spørsmål fra Warloe om hun selv tok initiativ til oppdragsavtalen.

Hun fikk videre spørsmål fra Warloe om hun så faresignalene

ved å inngå en slik oppdragsavtale.

– Vi har hele veien vært opp-tatt av å ivareta habiliteten etter aksjeloven. Det var derfor jeg også gikk inn for at BTSU skulle følge Bergen kommunes etiske retningslinjer, som vi gjorde i det gamle tomteselskapet. Vi hadde dette veldig langt fremme i alt vi gjorde, svarte Thomassen.

Kontrollutvalget vedtok også å gi ros til Thomassen og styret i BTSU for arbeidet med å ivareta habiliteten og ha et bevisst forhold til Bergen kommunes etiske standard.

– Burde tatt forbehold

Kontrollutvalgets leder Henning Warloe har tidligere kritisert granskingsarbeidet fra advokatfirmaet Schjødt for ikke å ha tatt kontakt med långivere for å høre deres side av saken. Schjødt har gransket saken på oppdrag fra BTSUs styre, og konkludert med alle lover og regler var overholdt.

Tilbud
-40%
PÅ VÅRE BESTSELGERE AV FISK
Helgetilbud - gjelder fra torsdag.

Tilbud
26⁹⁰
GASTROGULL
Fra Den Lille Chipsfabrikken. PARTIVARE

Tilbud
-30%
ALL TINE YOGHURT
Utvalget kan variere. Fra 90 g.

Kupp
-30%
MIDDAGER FRA FJORDLAND
Utvalget kan variere. Fra 270g.
Gjelder ikke grøt.

COOP MEGA NORDÅS 7-22 (8-21)
Søndagsåpent: 12/12 og 19/12 kl. 14-19

Tilbudene gjelder fra 6/12 – 12/12
Forbehold om utsolgt og trykkfeil

OPPSKRIFTER, TIPS OG
INSPIRASJON mega.no

coop mega



Investor Per Arne Hanakam har kontor i Strandgaten 18 i Bergen sentrum. Nå må han gjøre opp for et millionlån i Åsane.

📷 FRED IVAR UTSI KLEMETSEN (ARKIV)

Tomteinvestor dømt til å betale millionerstatning

Tomteselskapet ble saksøkt for å ha misligholdt et millionlån. Nå blir styreleder Per Arne Hanakam holdt personlig ansvarlig.

Kyrre Kjellekvold
kyrre.kjellekvold@schibsted.com

Torunn A. Aarøy
Torunn.Aaroy@bt.no

Anders Haga
anders.haga@bt.no

BT/E24 har i lengre tid omtalt eiendomsinvesteringene og låneopptakene til investorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen.

Til sammen skal de ha hentet inn minst 195 millioner kroner fra private långivere – lån som i dag i stor grad er misligholdt.

Med på laget hadde de også kommunens daværende tomtesjef Sandra Teige Thomassen. Hun er medinvestor i flere tomteselskaper på Vollane i Åsane gjennom selskapet North West Development.

I begynnelsen av oktober skrev

BT at ett av disse tomteselskaperne, Vollane Eiendom II AS, var saksøkt av oslokvinnen Eva Jaeck for å ha misligholdt et lån på to millioner kroner.

Den 25. oktober ble både selskapet og styreleder Per Arne Hanakam personlig dømt til å betale Jaeck rundt 2,3 millioner kroner i Hordaland tingrett. Dommen ble rettskraftig i slutten av november.

Møtte ikke opp i retten

Bakgrunnen for søksmålet var at Jaeck lånte Vollane Eiendom II AS to millioner kroner i juni 2019,

til ti prosent rente. Lånet skulle sikres med et pant i tomtene selskapene skulle kjøpe.

Lånet ble ikke betalt tilbake innen fristen på ett år, og selskapet benyttet heller ikke opsjonen de hadde på å forlenge lånet med seks måneder.

Jaeck forsøkte deretter gjentatte ganger å få selskapet til å gjøre opp for seg. Til slutt ble hun utålmodig. Saken gikk først til forliksrådet i august, men fordi kravet var så stort, og fordi Hanakam og selskapet ikke samtykket til at forliksrådet avsa dom, fant man ingen løsning.

Hun valgte da å saksøke både selskapet og styreleder Per Arne Hanakam. Søksmålet endte i en såkalt fraværdom, der Jaeck fikk fullt medhold fordi de saksøkte ikke tok til motmæle gjennom å svare på stevningen. Retten «har ikke grunn til å tro at unnlatsen skyldes gyldig fravær», heter det i dommen.

Verken Eva Jaeck eller hennes prosessfullmektig Kristoffer Aasebø ønsker å kommentere dommen til BT/E24.

Dømt for styreansvar

Hanakam, Nielsen og Thomasens engasjement i Åsane startet høsten 2018 da tre selskaper ble opprettet for å kjøpe og regulere tomter, deriblant det nå dømte selskapet Vollane Eiendom II AS. Tomtene skulle videreutvikles og selges med stor fortjeneste.

I 2019 kjøpte Vollane Eiendom II AS selskapet V4BC AS, som eide to tomter på Vollane, for rundt 19 millioner kroner.

Kjøpet ble finansiert gjennom å hente lån fra private långivere.



Bergen Havn er Norges nest største havn, og en av de største cruisehavnene i Nord-Europa. Bergen Havn består av flere selskaper og er et utstrakt havnesamarbeid mellom Bergen kommune og omlandskommunene Alver, Askøy, Austrheim, Bjørnafjorden, Fedje og Øygarden. De viktigste oppgavene til selskapet er å forvalte, drifte og utvikle havner, og å fremme sjøtransport. Bergen Havn jobber aktivt med å utvikle innovative og bærekraftige løsninger for å bli en utslippsfri havn, og havnen er i dag en av de fremste havnene i Europa med tanke på utbygging og tilrettelegging for miljøvennlig infrastruktur i havnen. Bedriften har 48 ansatte, med kontorer på Jekteviksterminalen i Bergen. Mer om oss på www.bergenhavn.no

Kanskje Norges mest spennende maritime lederstilling?

Havnedirektør

Vi søker en strategisk og kommersielt tenkende toppleder med god samfunnsinnsikt og rolleforståelse. Du må være en dyktig kommunikator som kan motivere og engasjere, og kunne skape gode løsninger i samspill med eiere og omgivelsene.

Vi tilbyr en av Norges mest spennende maritime lederstillinger og konkurransedyktige vilkår. For nærmere informasjon om stillingen kontakt styreleder Geir K. Vassdal, tlf. 958 11 001, eller våre rådgivere Per Inge Hjertaker / Janne Horne / Per Jorem hos Headvisor, tlf. 917 29 682 / 907 21 164 / 400 21 560.

Kortfattet søknad med CV sendes snarest og senest 15. januar 2022 via www.headvisor.no



FAKTA

Tomtesaken i Bergen

- Eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere tomtekjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge dem videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- De eier også selskaper sammen med Sandra Teige Thomassen, som i mange år har vært sjef for det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling. Også to av disse selskapene har misligholdt lånene sine.

at han ikke hadde mottatt noen stevning i denne saken. I dommen fra Hordaland tingrett står det imidlertid at han mottok stevningen og kvitterte for den allerede 15. september.

Vil ikke svare på spørsmål

Hanakam har takket nei til å svare på en rekke spørsmål fra BT/E24, blant annet om hva han tenker om dommen, og om oppgjøret han personlig nå skylder Eva Jaeck. Han har heller ikke svart på spørsmål om når de reserende långiverne i Vollane

Eiendom II AS vil få sitt oppgjør.

I en e-post til BT/E24 skriver Hanakam følgende:

– Dette er en sak som får en fin løsning. Jeg vil for øvrig ikke kommentere noe til BT utover dette all den tid vi har klaget BT inn for Pressens Faglige Utvalg med henvisning til uriktige beskyldninger og journalistiske unnlatsessynder som kan side-stilles med manipulering av informasjon. Det mest alvorlig er at BT-leserne blir frarøvet vesentlig informasjon, skriver Hanakam.

Han har tidligere pekt på pandemien som en forklaring på hvorfor det har dratt ut med å få realisert prosjektene og tilbakebetalt lånene.

Hanakams og selskapets prosessfullmektig i saken var advokat Dag Saltnes i PwC. Han ønsker heller ikke å kommentere dommen.

– Har ikke noe rolle

Den tidligere kommunale tomtesjefen Sandra Teige Thomassen eier 20 prosent av selskapet North West Development AS, som igjen eier 100 prosent av det dømte selskapet. Thomassen var medstifter av selskapene sammen med Hanakam og Nielsen høsten 2018, og satt i styret til North West Development AS frem til i januar.

Thomassen har blitt spurt om dommen og de misligholdte lånene i Vollane Eiendom II AS.

– Jeg kjenner ikke denne saken da jeg ikke har noe rolle i virksomheten, skriver Thomassen i en e-post til BT/E24.

BERGENS TIDENDE/E24



Advokat Dag Saltnes i PwC representerte Per Arne Hanakam og Vollane Eiendom II AS. Han ønsker ikke å kommentere saken.

© FRED IVAR UTSI KLEMTSEN (ARKIV)

Nå kommer Sibir-kulden til Vestlandet



Det er på tide å finne frem ulltøyet, sier meteorologen.

© EIRIK BREKKE (ARKIV)

For dem som ønsker seg snø til jul, er dette en god nyhet.

Gloria Andersen
gloria.andersen@schibsted.com

Lørdag vil være siste dag i Bergen med mildvær. På søndag vil temperaturen falle til null grader, og i starten av neste uke setter minusgradene inn.

– Hvor enn du er i landet, kommer du til å merke at det blir veldig kaldt en god stund fremover, sier meteorologen Unni Nilssen ved Værvarslings- og Vestlandet.

Håp om julesnø

Med «bare» ti minusgrader som laveste temperatur er det Bergen som slipper billigst unna de kalde luftmassene som nå er på vei fra Sibir.

På Voss og Kvamskogen må en derimot belage seg på 15 minusgrader.

– Det er på tide å kle seg med alt ulltøyet en har, men kulden kan jo være gode nyheter for noen, sier Nilssen, og fortsetter:

– For på tirsdag er det meldt om nedbør. Da kan det hende Bergen får et dryss av hvitt på bakken.

Ifølge meteorologen vil det definitivt falle mer snø på Voss og Kvamskogen. I Bergen blir det derimot ikke like mye.

– Det faller nok ikke store mengder, og det er heller ikke

meldt om nytt påfyll av snø. Det gjør at snøen kan dampe opp, til tross for kuldegradene, forklarer Nilssen.

Bergen har likevel en sjanse til for hvit desember helt på tampen: Neste snøfall kan komme på selveste julaften.

Typisk Bergen-vinter

Ifølge prognosene vil de kalde luftmassene fra øst holde seg ut året, og muligens gjennom januar i 2022.

Det er også meldt om lite vind, noe som vil få konsekvenser for luftkvaliteten i Bergen. Når det blir kaldt i byen mellom fjellene, uten at luften sirkuleres av vind, blir luften liggende i bunnen og kan derfor bli tung.

Nilssen er derfor tydelig på at vinteren fremover sannsynligvis blir som vintrer flest i Bergen.

– Det blir mildt nok til at det faller regn med kun et lite innslag av snø. Dere må forberede dere på sludd, sørpete snø og dårlig luft, sier meteorologen.



Tirsdag er det meldt om nedbør. Da kan det hende Bergen får et dryss av hvitt på bakken.

Unni Nilssen, meteorolog ved Værvarslings- og Vestlandet



Sunnfjord kommune ligg sentralt i Vestland fylke, med rik og variert natur frå fjord til bre. Kommunen har om lag 22 000 innbyggjarar. Forde er regionssenter mellom Bergen og Ålesund med handel, service og (hogere) utdanningsinstitusjonar. Kulturlivet er variert med teater, kino, konsertar og utstillingar. Kommunen har eitt rikt organisasjonsliv og mange idrettstilbod, og eit breitt og variert tilbod av bustadar og tomter. Vi strekker oss etter målet om å bli drivande gode i lag. Engasjement, inkludering og å vere nær er styrande verdier for vårt arbeid kvar dag. Sjå meir på www.sunnfjord.kommune.no

Kommunedirektør

Sunnfjord kommune søker ein trygg, tydeleg og samlande leiar med ein tillitsvekkjande leiarstil. Du må vere ein erfaren leiar som kombinerer god og forsvarleg drift med fokus på endring og utvikling. Evne til å samarbeide og skape gode relasjonar med folkevalde, tilsette sine organisasjonar, næringslivet og andre viktige aktørar i regionen vil bli tillagt stor vekt.

For meir informasjon om stillinga kontakt gjerne ordførar Jenny Følling tlf. 479 05 990 eller våre rådgjevarar hjå Headvisor Jan Tveit, tlf. 975 39 990 / Janne Siri Horne, tlf. 907 21 164 / Per Jorem, tlf. 400 21 560.

Fullstendig stillingsannonse finn du på www.sunnfjord.kommune.no eller www.headvisor.no

Søknad/CV sendast snarast og seinast innan 7. januar 2022 via www.headvisor.no



Lånte 16 millioner kr for å kjøpe tomt til 4,5 millioner kr

Eiendomsutviklerne visste at tomten ville bli vanskelig å regulere. Det fikk ikke alle som satset pengene sine på tomtekjøpet, vite.

Kyrre Kjellelvold
kyrre.kjellelvold@schibsted.com

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Torunn A. Aarøy
torunn.aaroy@bt.no

På en gjengrodd tomt på Hordvikneset i Bergen pågår en intens kamp om sparepengene til en rekke vestlendinger. Eiendommen tilhører investorene Per Arne Hanakams og Tor-Erik Nielsens selskap Birdsong AS. For tre år siden lånte de millioner av kroner for å kjøpe tomten. De som lånte ut ble typisk lovet 10–12 prosent rente og full tilbakebetaling innen to år.

Problemet er at ingen av långiverne som BT/E24 har vært i kontakt med, har fått tilbake pengene sine. På tomten er det ingen tegn til utvikling av noe slag, tre år etter at den ble kjøpt. Det er heller ikke registrert planarbeid i kommunens arkiver siden investorene tok over tomten.

Prutet med kommunen

Nå viser kommunale e-poster og brev at Hanakam selv mente tomten ville bli vanskelig å regulere. Dette fortalte han ingenting om i prospekter som ble sendt ut til mulige långivere, og som BT/E24 har fått tilgang til. Reguleringsutfordringene ble heller ikke nevnt i en verdilvurdering som ble distribuert.

Også en annen opplysning er ikke med i materialet som BT/E24 sitter med: Det fortelles ingenting om at Hanakam og Nielsen var i ferd med å prute ned prisen på tomten betraktelig, noe som gjorde at de trengte langt mindre penger til kjøpet enn de hadde sagt.

«Transaksjonen vil gå til ervervelse av tomt 10 MNOK», står det i prospektene BT/E24 har fått.

Brukte bare halvparten

I realiteten brukte Hanakam og Nielsen under halvparten av de 10 millionene: Kommunen ga dem tomten for 4,5 millioner kroner.

Totalt sier Hanakam og Nielsen at de har lånt inn cirka 15 millioner kroner til prosjektet.

I fjor høst skrev investorenes advokat Ørnulf Samdal til en

medhjelper oppnevnt av Hordaland tingrett at selskapet totalt skylder private långivere 15,87 millioner kroner.

Hanakam og Nielsen hentet dermed inn mer enn tre ganger så mye som de betalte for eiendommen. Hvor det er blitt av alle millionene som ikke gikk til selve tomtekjøpet, er uklart. Det siste innleverte regnskapet er fra 2019. Det viser at Birdsong AS da hadde mindre enn 300.000 kroner i kontanter og 27 millioner kroner i gjeld. Ifølge Hanakam og Nielsen er regnskapet feil og vil bli rettet opp.

«Særdeles vanskelig»

Tomteeventyret på Hordvikneset begynte i september 2015. Da inngikk Per Arne Hanakam en kjøpsavtale med det kommunale Bergen Tomteselskap AS (BTS AS), som eide tomten. Han skulle betale rundt 11 millioner kroner hvis den ble regulert.

Men ingen handel ble fullført, og tomten forble kommunal. Tre år senere tok Hanakam kontakt med eiendomsavdelingen i Berktangen kommune, som i mellomtiden hadde tatt over eierskapet. Eiendomsutvikleren ville nå ha rabatt. Begrunnelse: Han mente det ville bli vanskelig å få til noe på tomten.

«Siden det ser ut som om det vil ta lang tid og kan være særdeles vanskelig å få til utvikling på eiendommen, er det viktig for oss som må ha renter på investert kapital at første delbetaling ikke blir for høy, men at kommunen likevel vil få ta del i en oppside dersom vi får til noe på eiendommen», skriver Hanakam i en e-post til kommunen i slutten av mai 2018.

Brevvekslingen fortsatte utover sommeren og høsten.

Kommunen avviste ikke Hanakams argumenter. 15. november 2018 skriver de: «Etat for bygg og eiendom kan etter dette tilby den aktuelle tomten (...) til en engangssum på 5.000.000 kr.»

Dokumentasjon BT/E24 har tilgang til, viser at Hanakam og Nielsen på dette tidspunktet allerede hadde lånt inn minst 4,9 millioner kroner. På tross av den lovede rabatten fortsatte investorene å hente inn kapital. De neste to månedene lånte de inn minst 8 millioner kroner til.

Usikkerhet om regulering

BT/E24 har vært i kontakt med en rekke privatpersoner som avtalte å låne ut penger til Hanakam og Nielsen fra september 2018 til januar 2019. De sier alle at de ikke fikk vite noe om at pro-

sjektets kapitalbehov var kraftig redusert, og forteller at de kun fikk tilsendt det salgsmaterialet som BT/E24 sitter med.

I disse prospektene står det at kjøpsprisen vil være 10 millioner kroner. I tillegg skriver selskapet at de trenger ytterligere 6 millioner kroner, som blant annet skal gå til provisjon til selgere, reguleringsarbeid og grunnarbeid.

Materialet nevner ikke noe av det Hanakam tok opp med kommunen i mai: At det «kan være særdeles vanskelig å få til utvikling på eiendommen».

Overfor BT/E24 forklarer kommunen prisreduksjonen fra 11 millioner kroner til 4,5 millioner kroner med at de gjorde en faglig vurdering:

– Bergen kommune vurderte at det var stor usikkerhet/risiko for at eiendommen ikke lot seg regulere og utbygge, skriver Christian Fossdal, direktør i Etat for bygg og eiendom, i en e-post.

Prospektene inneholder en vurdering av hva som kan påvirke verdien i prosjektet. Under punktet «Trussel» står det «Ingen spesielle». Beliggenheten ved E39, ved et etablert næringsområde og en dypvannskai, trekkes frem som styrker.

Som svakhet nevnes «ikke endelig regulert». En vedlagt verdilvurdering av takstmann Steinar Solberg opplyser at tomten vil være verdt 30 millioner kroner når den er ferdig regulert som næringsseiendom/lager.

Verdsatt til 5,5 millioner

En misforstått långiver har senere forsøkt å inn drive sitt lån gjennom rettsapparatet, og i fjor høst åpnet Hordaland tingrett for å tvangselge tomten. I den forbindelse ble det også innhentet en takst. Denne gir tomten en mulig salgspris på 5,5 millioner kroner. Takstrapporten sier at det er usikkert når tomten kan reguleres og bygges ut:

«Trolig vil dette ta lang tid og det er usikkert om hva som blir tomten status neste gang kommuneplanen rulleres. Tomten er derfor mest aktuell for langsiktige investorer», skriver takstmann Heine Skage.

Til BT/E24 opplyser investorene at 10 millioner kroner var forventet tomtepris ved låneopptak, og at de lyktes med å få ned prisen flere måneder etter at lånene ble hentet inn.

– Det er selvsagt ikke mulig for selskapet å opplyse om noe flere måneder før endringene skjer, skriver Hanakam og Nielsen i en e-post til BT. De poengterer også at det ikke kan være kritikkverdig



Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen lånte inn rundt 16 millioner kroner for å kjøpe og BÅRD BØE

for långivere at en tomt blir rimeligere å kjøpe enn først antatt.

BT/E24 har konfrontert Hanakam og Nielsen med at låneavtaler for minst åtte millioner kroner ble inngått etter at kommunen tilbød dem tomten for fem millioner kroner. Spørsmålene om dette har ikke investorene besvart.

– Føler stor bekymring

Advokat Jan Magne Isaksen representerer 14 långivere i Birdsong AS. I oktober tok tre av dem arrest i tomten, og i Hanakams og Nielsens personlige eiendeler som hus, hytter og aksjer. Det betyr at investorene ikke kan selge, overføre eller pantsette eiendelene.

– Långiverne føler på en stor grad av bekymring og manglen på tillit til Hanakam og Nielsen. Dette preger hverdagen deres, sier Isaksen.

Han er rystet over at långiverne ikke ble informert om riktig tomtepris og om vanskelighetene med å få regulert tomten, og sier det BT/E24 nå dokumenterer er nytt for ham og långiverne han representerer.

– Vi konstaterer at det er gitt uriktige opplysninger. Etter vår oppfatning er dette informasjon som selvsagt skulle vært gitt til

långivere før lånene ble tatt opp, sier Isaksen.

Rådgiverne som jobbet for Hanakam og Nielsen fortalte långiverne at tomten ikke ville bli vanskelig å få regulert, og at den ville få en verdi på rundt 30 millioner kroner i løpet av kort tid, ifølge advokaten.

Han viser også til at lånene skulle vært tilbakebetalt etter senest et par år med 12 prosent rente.

– Det vi nå hører er også helt uforenlig med den korte løpetiden de hentet inn lånene på. Hvorfor lånte selskapet penger på slike betingelser, når de visste at det ville ta lang tid å få tomten regulert, spør Isaksen.

Vil ikke svare på spørsmål

Verken Hanakam eller Nielsen har svart BT/E24 på hvorfor de hentet inn langt flere millioner enn de trengte for å kjøpe tomten, betale renter og dekke provisjon til Brosteins selgere.

De har heller ikke svart på hvorfor de ikke opplyste om at tomten ville bli vanskelig å regulere, eller hva alle de overskytende innlånte millionene har gått til.

De skriver at «mange av spørsmålene bygger på feilaktigheter som det faktisk ikke er mulig å



utvikle den 17 mål store tomten på Hordvikneset.

svare på», og viser også til at de «har taushetsplikt å ivareta».

Ved årsslutt i 2019 hadde selskapet kun knappe 300.000 kroner igjen i kontanter, ifølge regnskapet, som ikke er revidert. Der opplyser selskapet også at de har 25 millioner kroner utestående hos andre. Det oppgis ikke hvem det er som skylder selskapet disse pengene.

2019-regnskapet viste også at Birdsong AS hadde cirka 27 millioner i gjeld. Hanakam og Nielsen opplyser at de ikke har hentet inn 27 millioner fra private långivere, at regnskapet er feil, og at det vil bli rettet.

2020-regnskapet skulle normalt vært innsendt innen 31. august i fjor, men er ennå ikke levert. Revisjonsfirmaet Deloitte som skulle revidere fjorårsregnskapet, trakk seg før jul.

– Pandemien torpederte

Hanakam og Nielsen skriver i en e-post til BT/E24 at planen ikke var at långiverne skulle finansiere selskapet frem til endelig regulering. Birdsong AS hadde som strategi å refinansiere långiverne etter et til to år, ifølge investorene.

– Dette hadde selskapet både en god strategi og en konkret plan for å få på plass. Vi fikk

imidlertid en pandemi som torpederte den planlagte tidsrammen. Dette har vi da også beklaget, skriver Hanakam og Nielsen.

De skriver at långiverne ved å signere på låneavtalen bekreftet at de hadde fått tilstrekkelig informasjon, at informasjonen var lest og forstått, og at lånet var forbundet med risiko.

En investor bærer et selvstendig ansvar for å vurdere de investeringer man gjør ut fra de forutsetninger som blir lagt til grunn for risiko og avkastning, ifølge Hanakam og Nielsen.

– Det er ingen som har garantert investorer at tomtene kommer til å bli regulert. Det finnes ingen som er i stand til å gi slike garantier. Det forstår også investorene. Dette er kommunale prosesser med tilhørende risiko, noe som altså er fullt opplyst til våre investorer, skriver Hanakam og Nielsen i en e-post til BT/E24.

Viser til informasjonsbrev

Hanakam og Nielsen opplyser at det i tillegg til prospekt og verdiprospekt ble sendt ut et informasjonsbrev til långiverne som tydeliggjør de generelle risikoene ved eiendomsprosjektet.

Brevet omtaler at det foreliggende reguleringsrisiko, og at dette både kan gå ut over verdien på

eiendommen og forsinke prosjektet, noe som igjen kan gi forsinket oppgjør.

Långiverne i Birdsong AS som BT/E24 har vært i kontakt med i forbindelse med denne saken, sier alle at de aldri har fått eller sett dette informasjonsbrevet. Hanakam og Nielsen sier på sin side at deres egne selgere var instruert om å sende ut brevet, og at disse kan bli holdt ansvarlige hvis ikke dette har skjedd.

En av selgerne som Hanakam og Nielsen peker på overfor BT/E24, er Eli Herfindal Eide, som arbeidet for de to. Gjennom sin advokat Bjørn Liabø avviser hun påstandene om at hun er blitt bedt å sende ut et slik informasjonsbrev. Liabø opplyser at han har bedt Hanakam og Nielsen redegjøre for når dokumentet ble opprettet og når det ble oversendt til Eide, uten å ha fått svar.

– Eli Herfindal Eide har aldri mottatt omtalte dokument med ansvarsfraskrivelse fra Per Arne Hanakam eller Tor-Erik Nielsen. Eide tar sterkt avstand fra påstandene om at hun skal ha brutt selskapets instruksjoner, og at hun skal ha unnlat å formidle risiko til potensielle investorer, sier Herfindals advokat Bjørn Liabø.

BERGENS TIDENDE/E24

Fra: Per Arne Hanakam [mailto:per@perarnehanakam.no]
Sendt: 29. mai 2018 14:17
Til: [redacted]
Kopi: [redacted]
Emne: Tilbud om kjøp av Gnr: 175 Bnr: 289

Takk for sist [redacted]
 Jeg må bare beklage sen oppfølging av denne.
 Som nevnt i møte lovet jeg og komme tilbake med et tilbud på kjøp av ovennevnte eiendom.

I følge kontrakten skal kjøpesummen betales i to delbetalinger. Siden det ser ut som om det vil ta lang tid og kan være særdeles vanskelig å få til utvikling på eiendommen, er det viktig for oss som må ha renter på investert kapital at første delbetaling ikke blir for høy, men at kommunen likevel vil få ta del i en oppside dersom vi får til noe på eiendommen.

Vi foreslår derfor at punkt 3. avsnitt2, endres som følger:
 Delbetaling 1:
 Kjøpesum for gnr 175 bnr 289 fastsettes til kr 750 000,- som betales mot hefteskratt skjøte. Umiddelbart etter godkjenning av denne endringen i kontrakten.

Delbetaling 2: holdes uendret.

Håper dette kan være en grei løsning på den den noe uheldige situasjonen området/eiendomme er kommet i, men vi tror likevel på en fremtidig utvikling av eiendommen på lang sikt.

Investor Per Arne Hanakam gir overfor kommunen uttrykk for at tomten vil bli vanskelig å regulere våren 2018.

E-POSTUTVEKSLING MED ETAT FOR BYGG OG EIENDOM I BERGEN KOMMUNE

Om transaksjonen

Transaksjonen vil gå til ervervelse av tomt 10 MNOK, utveksling Brostein Eiendoms AS 1,5 MNOK, reguleringsarbeid 1 MNOK, grunnarbeid 1,5 MNOK, overase (advokat, sekkfaste etc.) 0,5 MNOK og 12 måned rentesværtning 1,7 MNOK totalt 16 MNOK

Selskapet opplyste i prospektet at de blant annet trengte 10 millioner kroner for å kjøpe tomten og en million kroner til reguleringsarbeid. Det er ikke registrert reguleringsarbeid på tomten i kommunens arkiver siden den ble kjøpt av investorene.

PROSPEKT FOR TOMT 275/289 / BIRDSONG AS

brostein
eiendom

Om transaksjonen

Transaksjonen vil gå til ervervelse av tomt 10 MNOK, utveksling Brostein Eiendoms AS 1,5 MNOK, reguleringsarbeid 1 MNOK, grunnarbeid 1,5 MNOK, overase (advokat, sekkfaste etc.) 0,5 MNOK og 12 måned rentesværtning 1,7 MNOK totalt 16 MNOK

Sikkerhet

Sikkerhet for lånet vil bli tilgjengeliggjort i en prospekt.

Viktige verdiprospektfaktorer

Styrker

- Det er svært få selskaper som har kjøpt i Bergen som er registrert i Bergen / selskaper
- Eiendommen er beliggende rett ved E39
- Beliggende i et etablert næringsområde, bl.a. Bergen Engines AS (Dalla / Regnet)
- Dyptrevidert / umiddelbar marked
- Området i henhold til Kommuneplan 2016 er et område for fremtidig KPA 2016
- Vite score for fremtidig

Svakheter

- Ikke endelig regulert

Muligheter

- Regulering til bolig eller næring, antatt høy utnyttelsesgrad

Trussel

- Ingen spesielle

I prospektet listet investorene opp en rekke faktorer som de mente ville bidra til at tomten ferdigregulert skulle bli verdt 30 millioner kroner.

PROSPEKT FOR TOMT 275/289 / BIRDSONG AS

FAKTA

Tomtesaken

- Eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere tomte kjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- De eier også selskaper sammen med Sandra Teige Thomassen, som i mange år har vært sjef for det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling. Også to av disse selskapene har misligholdt lånene sine.
- Seks långivere har tatt arrest i Hanakams og Nielsens private eiendeler som hus, hytte og biler, samt aksjene i deres respektive investeringsselskaper.
- I slutten av oktober ble Per Arne Hanakam dømt på styreansvar til å betale långiver Eva Jaeck rundt 2,3 millioner kroner for ikke å ha oppfylt en låneavtale i selskapet Vollane Eiendom II AS.

Hans kone advarte, men mannen sa ja til å låne penger til Hanakam og Nielsen

Eiendomsinvestorene mener Sotra-tomter kan bli verdt 240 millioner kroner. Retten slår fast at de er verdt en knapp million.

Kyrre Kjellekvold
kyrre.kjellekvold@schibsted.com

Marita Aarekol (foto, Bergens Tidende)
Marita.Aarekol@bt.no

– Jeg ble oppringt og spurt om jeg var interessert i å få høyere rente på pengene mine, og det var jeg jo, sier Knut Anders Eimhjellen.

Under sin partsforklaring i Hordaland tingrett forklarte flørøveren hvorfor han lånte en million kroner til investorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen så de kunne kjøpe to tomter på Sotra gjennom selskapet NWP 4 AS.

Etter signering sank uroen imidlertid inn.

– Jeg sa til min kone at dette er gode greier, for du får to prosent rente i banken, og jeg får tolv prosent. Vi skal nå se, sa hun. For dette trodde hun ikke på i det hele tatt, men da hadde jeg alt signert, fortsatte Eimhjellen.

Konen skulle få rett. Lånet er i dag misligholdt.

I mars møttes partene i et rettsmøte der Hanakam og Nielsen bestred arresten som Eimhjellen har fått i deres private eiendeler som hus og hytte. Tingretten valgte å opprettholde

arresten. Hanakam og Nielsen mener dette har vært en unødvendig prosess fra långivers side.

– Legger man riktig fakta til grunn har mine klienter opptrådt aktsomt og korrekt. Vi vurderer sakens etterspill basert på dette, sier deres advokat Fredrik Berg.

Reguleringsvansker

Totalt hentet Hanakam og Nielsen inn 10,95 millioner kroner fra private långivere for å kjøpe de to Sotra-tomtene.

Långivere ble informert om at

tomtene var regulert til formål som landbruk, natur og fritid, såkalt LNF-område.

Prospektet som Eimhjellen mottok, forutsatte derfor at tomtene ville bli omregulert til boligformål eller videresolgt uregulert til en høyere pris. Vedlagt prospektet var også en verddivurdering av tomtene på 150 millioner kroner ferdig regulert.

– Eiendommen i kommuneplanen var underlagt tre separate hensynssoner. Hensynssone-ene ble ikke opplyst om verken i



Investorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen hevdet i retten at tomtene på Sotra ferdig regulert kan være verdt 240 millioner kroner. Fra venstre: Advokat Fredrik Berg, Tor-Erik Nielsen og Per Arne H

prospekt eller takst, og hver av disse medfører at det er vanskelig å se at eiendommene kan bebygges med boliger, sier advokat Thor-Erik Lodtz, som representerte Eimhjellen og uttaler seg på vegne av ham.

Per i dag er det heller ikke igangsatt reguleringsarbeid på tomten, opplyste investorene i retten.

– Opptrådt lite lojal

Vanskelighetene med å regulere tomten var informasjon investorene burde ha kjennskap til og kommunisert, ifølge dommen.

«Begge de to saksøkte har lang erfaring fra finans/eiendomsbransjen, og måtte forventes å undersøke så vidt sentrale forutsetninger for hele prosjektet, før man hentet inn cirka kr 10 millioner fra det som synes å være private investorer uten spesielle kunnskaper om eiendomsutvikling.»

Eimhjellen ville ikke gitt investorene lån om han hadde fått vite hvor vanskelig tomten ville være å få regulert, mente retten.

«Det er etter rettens syn relevant at de saksøkte har tilbak-



Advokat Thor-Erik Lodtz sier på vegne av klienten at tomteinvestorene bør politiettersøkes.

holdt opplysninger eller gitt misvisende opplysninger på en måte som er lite lojal overfor saksøker.»

Verdigap på 239 millioner

Under partenes forklaring i retten kom det frem at de to tomten ble kjøpt av et selskap eid av eiendomsinvestoren Knut Jørgen Hauge for rundt 9,3 millioner kroner i 2020.

Gjennom deres advokat opplyser Hanakam og Nielsen at planen fortsatt er å få solgt tomten på Sotra og gjøre opp for seg.

De fremla derfor en ny verddivurdering i retten, der tomteverdien uregulert ble satt til 29 millioner kroner, og ferdig regulert til 240 millioner kroner.

Dette festet ikke retten lit til. «Slik saken er opplyst for retten, er det klar sannsynlighetsovervekt for at eiendommene ikke vil la seg regulere til boligformål.», skriver dommer Halvorsen.

Retten la derfor til grunn at tomten har en verdi på fem kroner kvadratmeteren. Det tilsvarer en samlet verdi på 900.000 kroner for begge tomten.

Hanakam og Nielsen reagerer kraftig på rettens vurdering.

– Det er helt uforståelig for mine klienter at retten legger til grunn at tomten ikke har noen verdi, på tross av verddivurderinger som er lagt frem for retten fra anerkjent selskap, skriver Berg.

Etterlyser politiets interesse

Advokat Thor-Erik Lodtz sier hans klient mener saken kan synes å illustrere et handlemønster for investorene.

»

Jeg ble oppringt og spurt om jeg var interessert i å få høyere rente på pengene mine, og det var jeg jo.

Knut Anders Eimhjellen

– En engangsforsøkelse der investorene hadde glemt å opplyse om vesentlige forhold knyttet til reguleringen av tomten kunne man kanskje kalle inkompetanse, men dette er ikke et enkeltstående tilfelle for disse to, sier Lodtz og viser blant annet til striden rundt en tomt på Hordvikneset som BT/E24 tidligere har omtalt.

Til sammen skal Hanakam og Nielsen ha hentet inn minst 195 millioner kroner fra private långivere til ulike tomteselskaper – lån som i dag i stor grad er misligholdte. I retten opplyste Hanakam og Nielsen at de eier seks til syv tomteselskaper der lånene i dag er misligholdt.

Eimhjellen etterlyser interesse og etterforskning av investorene fra politi og påtalemyndigheten.

– Det er slik at vår klient ser det nødvendig med en grundig etterforskning av Hanakam og Nielsens operasjoner for å få rede på hva de faktisk visste og hva de fortalte långivere. Millioner av folks sparepenger kan være på avveie i investorenes selskaper, sier Lodtz.

Dette har Hanakam og Nielsen avslått å kommentere.

BERGENS TIDENDE/E24

FAKTA

Tomtesaken

- Eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere tomtekjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- De eier også selskaper sammen med Sandra Teige Thomassen, som i mange år har vært sjef for det kommunalt eide tomteselskapet BTS Utvikling. Også to av disse selskapene har misligholdt lånene sine.
- Syv långivere har tatt arrest i Hanakams og Nielsens private eiendeler som hus, hytte og biler, samt aksjene i deres respektive investeringsselskaper.
- I slutten av oktober ble Per Arne Hanakam dømt på styreansvar til å betale långiver Eva Jaeck rundt 2,3 millioner kroner for ikke å ha oppfylt en låneavtale i selskapet Vollane Eiendom II AS

Variasjon
til inspirasjon
– Vi har kanskje byens
beste matvareutvalg?



Nygrillet
kylling
49⁹⁰
pr stk.



Nykværnet
kjøttdeig

109,-
pr kg.



Røkt torsk

169,-
pr kg.



Cevita druer
røde/grønne 500 gr.

24⁹⁰
pr beger.



Cevita blåbær
500 gr.

59⁹⁰
pr beger.



Pink Lady epler
6 pk.

29⁹⁰
pr pk.



Grovt
speltbrød

25,-



Berlinerbolle
assortert

10,-



Tilbudene gjelder til og med lørdag 23. april

GALLERIET • Tlf. 55 30 19 30 • Lerøy Mat – få våre gode tilbud først!
Med forbehold om trykkfeil og utsolgte varer. Fotokilder: matprat.no





Senterpartiets måte å bekjempe naturvern på er hentet rett ut av læreboken til Donald Trump.

■ KOMMENTAR, **STIG ARILD PETTERSEN**, SIDE 2-3

Bergens Tidende

UKE 43 - NR. 293 - 2022 - 155. ÅRGANG

LØSSALG KR 45

ONSDAG

26. OKTOBER



Over 40.000 bergensere berørt av vannledningsbruddet i Fana

■ **NYHETER** SIDE 15



Fattige tilreisende snart uten billig overnattingstilbud

■ **BY & FOLK** SIDE 38-39



Utfordringene står i kø for Sunak

■ **UTLAND** SIDE 20-21

Eiendomsinvestorer pågrepet i politiaksjon



BJØRN ERIK LARSEN

Tirsdag slo politiet til hjemme hos Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. Eiendommene ble ransaket og investorene pågrepet. – De er siktet for grov økonomisk kriminalitet, uten at jeg vil gå nærmere inn på hva siktelsen gjelder, sier politiadvokat Cathrine Melau til BT.

■ **NYHETER** SIDE 6-7



JULEBORD
F R E S C O
H A L L E N

3-retter kr 995,- pr person
Meny/booking frescohallen.no
For grupper over 10 gjester send mail til post@frescohallen.no



LET'S FRESCO!



Etterforskere undersøkte flere biler på Per Arne Hanakams eiendom.

Eiendomsinvestorerer siktet for grov økonomisk kriminalitet

Tirsdag slo politiet til hjemme hos Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. De ble pågrepet i stor aksjon.

Adrian Brudvik

Bendik Støren

Hanna Torsdotter Husabø

Anders Grimsrud Eriksen

Kyrre Kjellekvold

Anders Haga

Bjørn Erik Larsen (foto)

Fred Ivar Utsi Klemetsen (foto)

Eirik Brekke (foto)

Sverre Jervell

I grålysningen tirsdag morgen ringte sivilkledd politi på to dører i Bergen og i Øygarden. Hjemmene tilhører investorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen.

Kort tid senere var politiet i gang med ransaking på eiendommene. De to investorene er pågrepet.

Et titalls politifolk var involvert i aksjonen. Det var også et taubilselskap, som hentet flere biler som sto utenfor huset til Hanakam – etter at etterforskere hadde sett gjennom dem.

Også et kontorlokale i Bergen ble ransaket i morgentimene.

– Vil samarbeide

Advokat Mikkel Toft Gimse representerer Per Arne Hanakam. Tirsdag kveld opplyser han til BT at klienten hans ikke vil få forklart seg denne dagen, og at

det er planlagt avhør onsdag. Han vil dermed sitte i arresten over natten.

– Det er uheldig, han skulle gjerne forklart seg i dag. Han vil samarbeide med politiet for å oppklare saken så godt som mulig, sier Gimse.

Advokaten vil foreløpig ikke kommentere hvordan Hanakam stiller seg til siktelsen.

Politadvokat Cathrine Melau opplyser at Tor-Erik Nielsen har vært i avhør tirsdag.

Ifølge henne vil det bli tatt stilling til om de to mennene skal fremstilles for varetektsfengsling etter at begge har fått forklare seg.

Nielsens forsvarer, Kim Villanger, ønsker ikke å kommentere saken tirsdag kveld.

De to eiendomsinvestorene har fått mye medieomtale det



Han vil samarbeide med politiet for å oppklare saken så godt som mulig.

Mikkel Toft Gimse, Per Arne Hanakams advokat

siste året. De har blant annet hentet inn minst 195 millioner kroner fra private långivere. Men etter flere år har mange ikke fått igjen pengene sine.

Investorene har forklart at utbetaling til långiverne dro ut, blant annet på grunn av pandemien.

«Det vi kan, og skal, beklage, er at ting har gått for sakte det siste halvannet året. Vår fremste ambisjon er å ha med oss fornøy-

de långivere», kommenterte de til BT.

Siktet

BT er kjent med at det er levert flere politianmeldelser mot eiendomsinvestorene det siste året, men at flere av dem er blitt henlagt.

Detaljene i hva politiet nå har siktet dem for, er foreløpig ikke kjent.

– På nåværende tidspunkt kan jeg ikke si så mye om saken, men jeg kan si at de er siktet for grov økonomisk kriminalitet – uten at jeg vil gå nærmere inn på hva siktelsen gjelder, sa politadvokat Melau til BT tidligere på dagen.

Hun opplyser at politiet har jobbet med saken «i en tid», men vil ikke svare på hvor omfattende etterforskningen har vært.

– Vi vil avhøre de to siktete nå.



Det vil også bli avhørt en rekke vitner i saken, sa hun.

Avlyste rettsmøte

Det siste året har BT i en rekke artikler omtalt hvordan regnskapene viser at store summer er lånt videre ut av selskapene til investorene, uten at det oppgis hvem som er låntaker.

I løpet av det siste året har flere revisorer trukket seg fra Hanakams og Nielsens selskaper.

I september i år var det planlagt en sak i Hordaland tingrett, hvor til sammen 26 personer og selskaper hadde begjært North West Property konkurs. Disse mener at millionene de har lånt til selskaper kontrollert av Tor-Erik Nielsen og Per Arne Hanakam er blitt brukt på andre ting enn eiendomsprosjektene de trodde at de investerte i.

Dette rettsmøtet ble det imidlertid ikke noe av.

Det er registrert flere utleggsforretninger på Hanakams villa ved sjøkanten i Åsane det siste året, både fra private kreditorer og fra Skatteetaten. BT har tidligere også omtalt hvordan kreditorer har tatt arrest i hyttetunet hans i Hemsedal og kostbare biler.



Politiet tok ut innrammede bilder fra kontorlokalet.



Biler ble hentet bort fra Hanakams adresse.



Politiet på Tor-Erik Nielsens adresse i Øygarden.



Mange politifolk var til stede på de to adressene. Her utenfor Hanakams adresse i Bergen.

FAKTA

Tomtesaken

- Eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere tomtekjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- En rekke långivere har tatt arrest i Hanakams og Nielsens private eiendeler som hus, hytte og biler, samt aksjene i deres respektive investeringsselskaper.
- I slutten av oktober 2021 ble Per Arne Hanakam dømt på styreansvar til å betale långiver Eva Jaeck rundt 2,3 millioner kroner for ikke å ha oppfylt en låneavtale i selskapet Vollane Eiendom II AS.

Nå blir det typisk vestlandssommer

BERGEN: Stigende temperaturer, grått, skyet og av og på med regn, er værprognosene for de neste dagene i Vestland fylke. – Fredag ser ut til å bli den mildeste dagen, da kan vi få 15 grader i Bergen, sier vakthavende meteorolog Rannveig Eikill ved Meteorologisk institutt. Litt regn blir det hver dag, men ikke hele dagen. Det er varme luftmasser over Europa som gjør at vi får høyere temperaturer.

– Ble truffet i brystet

STRYN: En mann i 30-årene ble fraktet til Haukeland universitetssjukehus etter en jakttulykke i Innvik i Stryn mandag kveld. Tirsdag formiddag opplyser politiet at mannen er flyttet fra akuttmottaket, men at skadeomfanget fremdeles er uvisst. – Det var to som var sammen på småviltjakt. Så på et tidspunkt er det gått av et skudd fra haglen til fornærmede. Han er blant annet truffet i brystet. Vi har en teori om

at det har skjedd i forbindelse med et fall, sier politioverbetjent Vidar Stavik ved Stryn politistasjon. Det var jaktkameraten som fikk varslet politiet. Mannen ble hentet med luftambulans. – Vi har avhørt jaktkameraten, og tar sikte på å avhøre fornærmede så snart det lar seg gjøre. Vi har også sikret oss haglen, og skal undersøke den for å se om det er funksjonsfeil på den.

Bestefar tiltalt for overgrep

BERGEN: En mann i 70-årene er tiltalt for å ha foretatt seksuelle handlinger med barn. Han skal ha befolgt en da ni år gammel jente i Bergen mot slutten av september i fjor. Påtalemyndigheten legger til grunn at handlingene kan ha skjedd flere ganger. Politadvokat Eli Andrea Skaar opplyser at tiltalte er fornærmedes bestefar. – I avhør erkjente han ikke straffskyld, sier Skaar. Rettssaken mot mannen begynner onsdag. Det er satt av to dager til forhandlingene.

– Mistanke om at den er påtent



📷 ELEN ALICIA CASTILLO LANGELAND

ULSMÅG: Politisjef Ronny Øvrebotten i Bergen sør sier de har opprettet en undersøkelsessak etter brannen i et lager på Ulsmåg skole mandag. – Det brant i noen kasser med bøker. Vi har mistanke om at den er påtent. Vi må ha en dialog med skolen for å se om vi kan finne ut hva som var årsaken til dette, sier Øvrebotten. Foreløpig har politiet ingen mistenkte. Det skal ha blitt minimalt med skader, men var mye røyk da brannvesenet kom. Flere ble for sikkerhets skyld helsesjekket for eventuelle røykskader.

Skal ha kommet fra Sverige og utøvd vold

BERGEN: Tre menn er av Hordaland tingrett fengslet i to uker med brev- og besøksforbud og delvis isolasjon. Mennene ble pågrepet natt til lørdag. Volden skal ha funnet sted i Drotningvik. Politadvokat Kristin Davidsen opplyser at disse er utenlandske borgere som kom til Bergen fra Sverige for en uke siden. Det er uvisst hvorfor de kom til byen. De skal ha utsatt to menn i 40- og 50-årene for vold. – Vi mener at dette virker som blind vold og har karakter av overfall. Når det også er begått av flere i fellesskap, blir de siktet for grov kroppskrenkelse, sier Davidsen.

– Ringte inn og sa at han sto bak oljesølet

BERGEN: Tirsdag ettermiddag ble det meldt omsåpeglatte veier flere steder i Bergen. Årsaken var oljesøl som ifølge Vegvesenet strakk seg fra sentrum til Eidsvåg. Operasjonsleder Stein Rune Halleraker sier politiet har registrert flere småuhell som følge av sølet. Trafikkoperatør Idar Sangholt sier de nå har funnet ut hvor oljesølet kom fra. – Det var en lastebilsjåfør som selv ringte inn til politiet og sa at det var han som sto bak oljesølet, sier Sangholt. Trafikkoperatøren sier at entreprenør kommer til å vurdere om de vil anmelde hendelsen.

Fem revisorer har trukket seg fra selskapene de siste årene

Ulovlige lån og manglende dokumentasjon preger flere av selskapenes årsrapporter.

Bendik Støren
bendik.storen@bt.no

Anders Grimsrud Eriksen
anders.eriksen@bt.no

Til sammen fem revisorer har trukket seg som revisor fra selskaper tilknyttet eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. Det viser en gjennomgang BT har gjort.

I forrige uke ble de to investorene pågrepet i en stor politiaksjon i Bergen og Øygarden, siktet for økonomisk bedrageri og økonomisk utroskap. De nektet begge straffskyld i retten da politiet ba om å få fengsle dem.

Hanakam og Nielsen har et helt konglomerat av selskaper. Til sammen elleve av investorenes selskaper har måttet finne en ny revisor.

Når et selskap blir stort nok, må regnskapene gjennomgås av en revisor. Dersom revisoren finner forhold som er i strid med loven, og forholdene ikke utbedres, må revisoren trekke seg.

BT har tidligere skrevet om hvordan en rekke småsparere følger seg lurt etter å ha lånt penger til investorenes eiendomsprosjekter, uten å få noe igjen.

I forbindelse med politiaksjonen ble hjemmene til de to investorene ransaket, og en rekke eiendeler, inkludert biler, malerier og vinflasker, ble beslaglagt.

Ulovlige lån

Ragnar Pettersen i RSM Norge har vært revisor for Per Arne Hanakams eierselskap Spinnaker West AS i en årrekke. Gjennom dette selskapet har Hanakam eierskap i flere omstridte tomteprosjekter.

I april i fjor trakk imidlertid Pettersen seg som revisor for Spinnaker West. Pettersen sier han ikke kan si noe om hvorfor han trakk seg, og viser til at revisor har taushetsplikt.

– Du må lese revisjonsberetningen. Da antar jeg du skjønner det, sier Pettersen.

I revisjonsberetningene til Spinnaker West-regnskapene kan man se en klar utvikling:

- 2016-regnskapet: Ingen bemerkninger.
- 2017-regnskapet: Pettersen påpekte at selskapet har gitt et ulovlig lån til eier Hanakam på 2,2 millioner kroner.
- 2018-regnskapet: Pettersen tok forbehold i revisjonsberetningen på grunn av manglende dokumentasjon. Det ulovlige lånet hadde vokst til 14,5



Per Arne Hanakam ble fengslet forrige uke, siktet for økonomisk bedrageri og økonomisk utroskap.
FRED IVAR UTSTI KLEMTSEN (ARKIV)



Du må lese revisjonsberetningen. Da antar jeg du skjønner det

Ragnar Pettersen, revisor i RSM Norge

millioner.

- 2019-regnskapet: Pettersen avsto fra å uttale seg om regnskapet på grunn av manglende dokumentasjon. Det ulovlige lånet var nå på 29,7 millioner kroner, ifølge revisor.
- 2021: Pettersen trakk seg som revisor.

På spørsmål om Pettersen burde ha trukket seg tidligere, svarer han at «jeg trekker meg når jeg må trekke meg».

- Har du gjort det her også?
- Selvfølgelig har jeg gjort det, sier Pettersen.

Senere i 2021 tok Åsmund Isaksen i Collegium Revisjon over. Isaksen avsto fra å uttale seg om 2020-regnskapet på grunn av manglende dokumentasjon. I september i år trakk også han seg som revisor. Fjorårets regnskap er ennå ikke levert.

– Viktig signal

Karen Kvalevåg er administrerende direktør i Den norske Revisorsforening. Hun sier bytte av revisor kan være helt legitimt, men også være et signal om at noe er galt.

– Det er generelt ikke vanlig med hyppige bytter, sier hun.

Kalvåg påpeker at en revisor skal trekke seg dersom vesentlige brudd på lover og regler har blitt påpekt uten at selskapet gjør tiltak for å rette det opp. Revisor kan også trekke seg dersom informasjon blir tilbakeholdt eller tillitsforholdet på andre måter blir skadet, ifølge Kvalevåg.

– Det at revisor trekker seg er et viktig signal til omverdenen, sier hun.

Dersom et revisjonspliktig selskap ikke leverer revisorgodkjent regnskap vil det kunne bli tvangsoppløst. Seksjonssjef Anders Sanderlien Hole i Finanstilsynet ønsker ikke kommentere på om tilsynet har undersøkt selskapene til Hanakam og Nielsen.

Per Arne Hanakams advokat Mikkel Toft Gimse sier han ikke kan kommentere revisorenes fratreden på det nåværende tidspunkt.

– Han må bli løslatt, og så må vi gå gjennom dokumentasjonen før vi kan imøtegå dette, sier Gimse.

Trakk seg etter under ett år

Deloitte er et annet selskap som har stått oppført som revisor for selskapene til Hanakam og Nielsen. Revisor Jon-Osvold Harila sier imidlertid at de aldri har revidert noe regnskap for de to investorene.

– Det ble aldri noe av, sier

Harila om revideringen av selskapene Halhjem Eiendom AS, Birdsong AS og Spinnaker Property II AS. Deloitte ble oppført som revisor for selskapene i februar i fjor, og trakk seg i desember uten å ha levert noen revisorberetning.

Harila sier de kun har vært revisor for Bergen tomteselskap og deres datterselskap. Da Hanakam kjøpte to av datterselskapene, EPH 3 AS og EPH 1 AS, trakk Deloitte seg ut etter kort tid.

Lofotrevisjon tatt over

Revisjonsselskapet Lofotrevisjon har tatt over samtlige fem Hanakam-selskaper Deloitte trakk seg fra, pluss to til. Selskapet holder

til i Leknes i Lofoten.

Revisor Asbjørn Eidem i Lofotrevisjon sier de snakket med forrige revisor før de tok på seg oppdraget.

– Har taushetsplikt

– Vi vet hvorfor de trakk seg. Men vi har taushetsplikt, sier Eidem.

Han sier han ikke hadde kjennskap til verken Hanakam eller Nielsen fra før. Ettersom det meste går digitalt kan de ha kunder i hele landet, forklarer han.

– Vi har ikke så voldsomt med kunder utenfor regionen, men noen har vi. Det er naturlig at hovedvekten er i nærområdet, sier Eidem.

FAKTA

Revisorer som har trukket seg fra selskaper tilknyttet Hanakam og Nielsen

- Deloitte trakk seg som revisor fra selskapene Birdsong AS, Halhjem Eiendom AS og Spinnaker Property II AS i desember i fjor etter å ha tiltrådt februar samme år. Deloitte trakk seg også som revisor fra EPH 1 AS og EPH 3 AS etter at selskapet ble solgt fra Bergen tomteselskap til Hanakams Spinnaker West.
- RSM Norge trakk seg fra Hanakams eierselskap Spinnaker West AS i fjor, etter å ha tiltrådt i 2016. Collegium Revisjon tok over i fjor, og trakk seg i år.
- Collegium Revisjon trakk seg fra Vollane Eiendom II AS i år, etter å ha tiltrådt i fjor.
- Revisor Tom Ove Olsen trakk seg som revisor fra Spinnaker Property AS og Northwest Holding AS i år, etter å ha tiltrådt i 2019 og 2020.
- Olstad Revisjon har trukket seg fra Vollane II AS og Vollane Eiendom AS i år, etter å ha tiltrådt i 2018 og 2021.



Hyttetunet i Hemsedal kjøpte Hanakam i februar 2020, før han overførte halve hytten til konen et halvt år senere.

© RUNE SÆVIG (ARKIV)

Politiet har tatt beslag i investorens hyttetun

Hyttetunet ble kjøpt for rundt tolv millioner kroner i 2020.

Kyrre Kjellelvold
kyrre.kjellelvold@bt.no

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Investor Per Arne Hanakam og forretningspartner Tor Erik-Nielsen ble i forrige uke pågrepet i en stor politiaksjon. De sitter nå i varetekt med brev- og besøksforbud, siktet for økonomisk bedrageri og økonomisk utroskap.

Hanakam og Nielsen nektet straffskyld da de møtte i retten under fengslingsmøtet.

I forbindelse med aksjonen tok politiet beslag i en rekke av investorenes eiendeler. Biler og bilder var blant det politiet tok med seg etter pågripelsen.

Nå har politiet også tatt beslag i Hanakams hyttepalass i Hemsedal, viser eiendomsregisteret.

Politiadvokat Cathrine Melau bekrefter dette overfor BT.

– Det stemmer at vi har tatt beslag i hytten. Vi mener vilkårene for det som står i loven er oppfylt, sier Melau og viser til lovparagrafene som er benyttet for å begynne beslaget.

– Normalt i en slik sak

Beslaget er begrunnet i straffeprosessloven 203 og 205.

Paragraf 203 slår fast at det kan tas beslag i ting som kan tjene

som bevis, eller ting som man vil kunne kreve inndratt eller fornermede kreve utlevert.

Paragraf 205 slår fast at påtalemyndigheten kan ta beslag i ting som eieren ikke vil utlevere frivillig.

Hanakams forsvarer Mikkel Toft Gimse ønsker ikke å gå inn på politiets vurdering.

– Jeg registrerer at politiet har tatt beslag i en rekke gjenstander som er normalt i en slik sak. Ellers har jeg ingen kommentar, sier Gimse.

Overførte halve hytten

Hanakams hyttetun i Hemsedal

ble kjøpt i februar 2020 for nesten tolv millioner kroner. Et halvt år senere overførte han eierskapet til halve hytten til konen.

Hyttekomplekset i Hemsedal har et bruksareal på 284 kvadratmeter, fordelt på en hovedhytte og en gjestehytte.

Totalt er det ti soverom, to badstuer, boblebad på terrassen og dobbel garasje i hyttetunet.

Høsten 2021 tok en rekke långivere arrest i hytten på bakgrunn av misligholdte lån. Arresten frøs muligheten Hanakam hadde til å selge, overføre eller pantsette hytten.

I april tok skattemyndighetene

»

Jeg registrerer at politiet har tatt beslag i en rekke gjenstander som er normalt i en slik sak. Ellers har jeg ingen kommentar.

Mikkel Toft Gimse, Hanakams forsvarer

utlegg i hytten på 4 millioner kroner for ubetalte skattekrav.

I tillegg har selskapet Gallardo Holding et pant i hytten på 5,3 millioner kroner. Bak selskapet står Porsche-selgeren Endre Johnsen.

Ulovlig aksjonærlån

I 2019 står Hanakam registrert med en skattepliktig alminnelig inntekt på 57.477 kroner, og betalte 136.995 kroner i skatt. Året etter viser skattemeldingene at Hanakam hadde en alminnelig inntekt på 336.790 kroner, og betalte 173.905 kroner i skatt.

Samme året varsler revisor for Hanakams private investerings-selskap Spinnaker West om et ulovlig aksjonærlån på 29,7 millioner kroner.

Regnskapene for tomteselskapene Hanakam eier med Tor-Erik Nielsen viser samtidig at flere titalls millioner er lånt ut av selskapene de siste årene, deriblant til Spinnaker West.

I forbindelse med BTs dekning av arresten høsten 2021 svarte Hanakam:

– At jeg har hytte og Porsche blir mistenkelig gjort. Jeg har drevet innenfor fast eiendom siden 90-tallet og det virker som om BT skal plassere dette i en ekstravagant kontekst, skrev Hanakam i en e-post til BT.

Derfor kan hytten inndras

Professor Gert Johan Kjølby ved Universitetet i Bergen er ekspert på strafferett. På generelt grunnlag opplyser han at politiet har adgang til å ta beslag i fast eiendom.

– Enten må hytten antas å ha betydning som bevis i straffesaken mot vedkommende, ellers må det kunne antas at den senere kan inndras av politiet, sier Kjølby.

– Hva er det som kan inndras av politiet?

– Straffeloven sier at politiet kan inndra ethvert utbytte av en straffbar handling, eller det man har brukt utbyttet på, sier professoren.

Når det tas et beslag tidlig under etterforskningen kreves det kun en rimelig mulighet for at hytten er utbytte fra en straffbar handling, for eksempel at den kan ha blitt kjøpt med midler fra en straffbar handling, opplyser Kjølby.



Investor Per Arne Hanakam inngikk kjøpekontrakt på hyttetunet i Hemsedal i november 2019, og overtok hytten rundt tre måneder senere.

© FAKSIMILE / EIENDOMSMEGLER 1 FJELLMEGLEREN



Per Arne Hanakam skal sammen med partner Tor-Erik Nielsen ha hentet inn minst 200 millioner kroner fra private for å kjøpe og utvikle tomter.

© MARITA AAREKOL (ARKIV)



Brukte tomte- penger på kryptobutikk

Småsparere lånte ut millioner til eiendomsinvestorene. Mens tomtene står urørt, har penger blant annet gått til et kryptoprojekt.

Kyrre Kjellekvold
kyrre.kjellekvold@bt.no

Anders Haga
anders.haga@bt.no

Anders Grimsrud Eriksen
anders.eriksen@bt.no

Halvard Alvheim Vegum
halvard.alvheim.vegum@bt.no

Bjørn Erik Larsen (foto)
bjorn.larsen@bt.no

En desemberdag for fem år siden gikk 62.500 kroner inn på kontoen til en dataprogrammerer i Bergen. Pengene kom fra selskapet Halhjem Eiendom, og var merket «diverse tømmerarbeid». Halhjem Eiendom er eid av de nå bedragerisiktede investorene Tor-Erik Nielsen og Per Arne Hanakam.

– Du kan si jeg har ti tommeltotter, og har aldri utført tømmer-tjenester for meg selv eller noen andre, sier programmereren.

En uke senere fikk han ytterligere 31.250 kroner. Også denne utbetalingen var merket «tømmerarbeid».

På papiret var det ingenting som tilsa at Halhjem Eiendom var et selskap som trengte hjelp fra en dataprogrammerer. De hadde som formål å «erhverve, utvikle og bygge ut eiendom», og var i 2017 i full gang med å låne inn store summer fra private investorer.

Pengene skulle brukes på å sik-

re seg og utvikle den såkalte «Bjørnen»-tomten på Halhjem.

Spådde enorm verdiøkning

Her skulle det komme eneboliger, rekkehus og leiligheter. I papirene som ble sendt potensielle långivere kom det frem at Hanakam og Nielsens selskap trengte 20 millioner kroner.

Oppsiden var stor. Ifølge verdiprøvingen fra en takstmann ville tomten bli verdt 40 millioner kroner ferdig regulert. Långiverne skulle få en stor del av fortjenesten. Lånene skulle nemlig tilbakebetales etter maks halvanet år, med tolv prosent rente.

Arbeidet som programmereren fikk betaling for, handlet om noe helt annet, viser korrespondanse BT har fått tilgang til. Tor-Erik Nielsen i Halhjem Eiendom hadde nemlig også en plan om å opprette en nettbutikk for kjøp av datakraft til å utvinne kryptovaluta.

– I ettertid stusser jeg

Programmereren var engasjert for å få denne nettbutikken opp og gå.

«Jeg har allerede gjort litt undersøkelser på diverse løsnings-her for å kunne ta imot bitcoin som betalingsmiddel når dette skal på plass», skrev program-

mereren i en e-post, der han også etterlyste betaling.

«Takk for godt utført arbeid. Faktura er betalt og skal være på plass», svarte Nielsen. Samme dag ble den første pengeoverføringen fra Halhjem Eiendom gjennomført.

Programmereren ønsker ikke å stå frem med navn, men BT kjenner identiteten hans.

– Hva tenkte du om at transaksjonene ble merket som «tømmerarbeid»?

– Sett i ettertid stusser jeg selv sagt på det, i lys av hva som har vært skrevet om dem. På tidspunktet jeg utførte arbeidet var jeg bare fornøyd med å få betalt siden jeg trengte pengene, sier han.

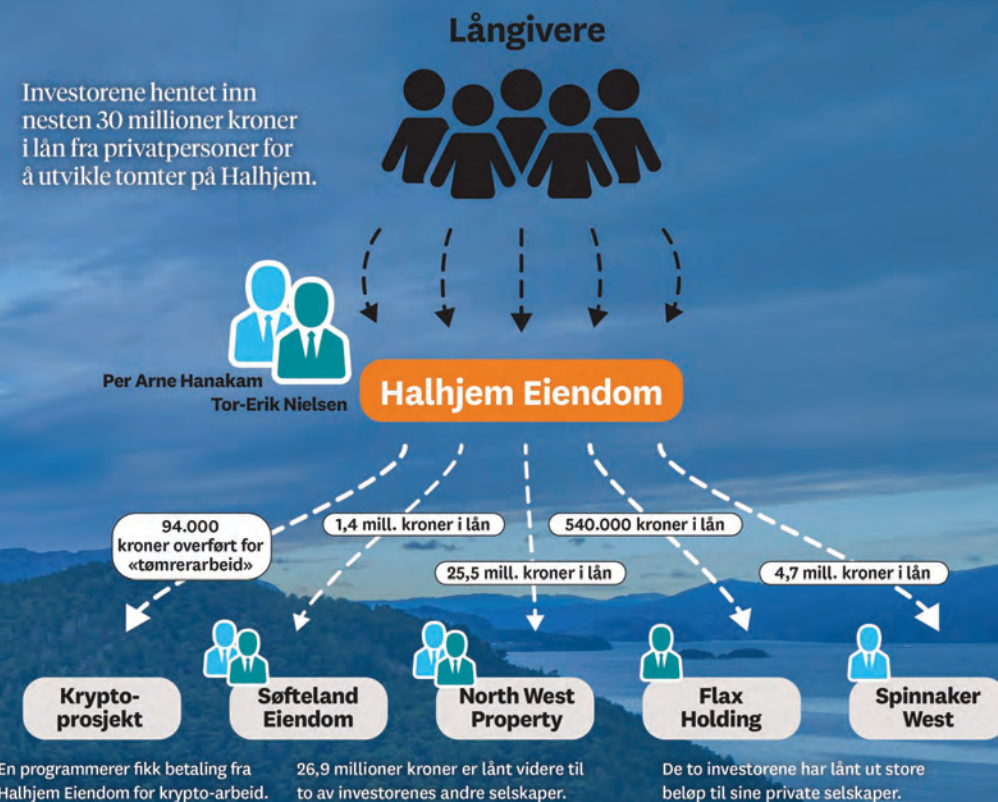
Nettbutikken ble aldri noe av, og nettadressen de hadde er i dag ikke i bruk.

Ikke betalt

Fem år etter at de første lånene ble hentet inn av Halhjem Eiendom, er ingenting bygget. Tomten er verken kjøpt eller endelig regulert.

Det til tross for at investorene fikk inn pengene de trengte og vel så det.

Ifølge 2020-regnskapet til Halhjem Eiendom har selskapet lånt 29,6 millioner kroner fra private



FAKTA

Tomtesaken i Bergen

- Eiendomsinvestorene Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen har hentet inn store summer i lån fra privatpersoner for å finansiere tomtekjøp i og rundt Bergen.
- Forretningsideen deres var å kjøpe tomter, utvikle dem og selge videre med fortjeneste. Långivere ble lovet stor avkastning på lånene sine, men flere år etter at de lånte ut penger har flere ikke fått igjen pengene sine.
- En rekke långivere har tatt arrest i Hanakams og Nielsens private eiendeler som hus, hytte og biler, samt aksjene i deres respektive investeringsselskaper på bakgrunn av misligholdte lån.
- I oktober gjennomførte politiet en stor politiaksjon mot Per Arne Hanakam og Tor-Erik Nielsen. Begge ble varetektsfengslet i fire uker.
- I slutten av oktober 2021 ble Per Arne Hanakam dømt på styreansvar til å betale långiver Eva Jaeck rundt 2,3 millioner kroner for ikke å ha oppfylt en låneavtale i selskapet Vollane Eiendom II AS.

långivere. Dette er langt mer enn behovet Hanakam og Nielsen hadde signalisert.

2021-regnskapet er ennå ikke registrert innlevert, fem måneder etter fristen, og denne uken trakk selskapets revisor seg.

De to investorene er sikket av politiet for grovt økonomisk bedrageri og utroskap, og satt varetektsfengslet i fire uker tidligere.

Siden i fjor høst har BT i en rekke artikler omtalt hvordan Nielsen og Hanakam har lånt inn minst 195 millioner kroner til en rekke tomteprosjekter i bergensområdet, og hvordan et stort antall småsparere lurer på hvor pengene deres har blitt av. Selv har de blant annet forklart forsinkelsene med at pandemien skapte praktiske problemer.

Ikke det eneste

Halhjem-prosjektet er ett av flere hvor misfornøyde långivere har anmeldt Hanakam og Nielsen.

Regnskapene viser at det ble brukt noe penger på reguleringsarbeid. I tillegg betalte investorene 2,75 millioner til grunneierne for å få rett til å kjøpe tomten – en såkalt opsjonsavtale.

Men penger er også gått til helt

andre ting, viser en gjennomgang BT har gjort. 2020-tallene forteller at:

- 540.000 kroner er gått til Nielsens private investeringsselskap, Flax Holding
 - 4,7 millioner er gått til Hanakams private investeringsselskap, Spinnaker West
- I tillegg er 1,4 millioner kroner lånt videre til et annet tomteselskap de to eier, Søfteland Eiendom AS.

Hele 25,5 millioner kroner er lånt videre til investorenes eierselskap, North West Property.

Ingenting blir nevnt om slike overføringer i noen av lånedokumentene BT har lest i forbindelse med Halhjem-prosjektet. Der heter det bare at de har behov for en «kortvarig finansiering» for å kjøpe og utvikle tomten på Halhjem.

Sikret ikke pengene

Långiverne ble også lovet at pengene deres var sikret. Da investorene begynte å hente inn de første lånene i 2017, ble pengene satt inn på en såkalt klientkonto. Denne var kontrollert av advokat Per Magnus Falnes, som da jobbet for advokatfirmaet Stiegler.

Fra 2018 gikk imidlertid innlånte penger rett inn på en konto til investorenes eierselskap North

»

Så lenge saken er under etterforskning ønsker vi ikke å kommentere dette i media.

Per Arne Hanakams forsvarer Mikkel Toft Gimse

West Property, ifølge dokumentasjon BT har sett. Også dette ble omtalt som en «klientkonto» i lånepapirene.

Falnes selv sier hans oppdrag var begrenset til å se til at det var nok penger til å utløse opsjonen for tomten.

– Da det var hentet inn nok penger så avsluttet jeg klientkontoen og utbetalte pengene i henhold til oppdragsavtale og instruks, sier Falnes til BT.

– Hva skjedde med pengene etter det?

– Det kjenner ikke jeg til og det var heller ikke i mitt oppdrag, svarer advokaten.

– Sikkerhet ble svekket

Advokat Jan Magne Isaksen representerer ti klienter som har lånt penger til Halhjem Eiendom. Han reagerer på at pengene ble satt direkte inn på selskapets

konto etter at advokat Falnes avsluttet sin klientkonto.

Isaksen påpeker at det kun er spesielle type virksomheter, som advokater og eiendomsmeglere, som kan ha klientkonto. Pengene på slike kontoer skal være låst for annen bruk enn det som er avtalt.

– Det kan ikke være tvilsomt at pengene skulle gå til det som var avtalt – kjøp og regulering av tomt. At pengene synes å ha blitt benyttet til helt andre formål, er noe av bakgrunnen for at det ble inngitt politianmeldelser, sier Isaksen.

Verken Hanakam eller Nielsen har svart på spørsmål fra BT om denne saken. Begge er spurt om Halhjem Eiendoms bruk av penger til en kryptonettside, og om utlåne til deres private investeringsselskap.

– Så lenge saken er under etterforskning ønsker vi ikke å kommentere dette i media, sier Hanakams forsvarer Mikkel Toft Gimse.

Nielsen har ikke besvart BTs henvendelser. Hans rettsoppnevnte forsvarer Erik Ulvesæter viser til at han «ikke har noe oppdrag for Nielsen i den sammenheng BT har henvendt seg».

Lånte inn penger også

Regnskapene til Halhjem Eien-

dom viser også at det ikke bare ble lånt penger fra privatpersoner. Ifølge 2020-regnskapet lånte de også 10,4 millioner kroner fra et annet selskap som investorene er tungt inne i, nemlig North West Development.

Dette selskapet opprettet Hanakam og Nielsen sammen med Sandra Teige Thomassen i 2018. Hun var da også leder for det kommunale tomteselskapet BTS Utvikling AS.

Selskapet de eide sammen skulle kjøpe, utvikle og selge tomter på Vollane i Eidsvåg. Også til disse prosjektene ble det hentet inn store lån fra privatpersoner.

Men som BT tidligere har skrevet, er heller ikke disse tomtene blitt utviklet eller solgt, og også her etterlyser flere långivere nå pengene sine. I fjor ble Hanakam dømt til å betale erstatning til en av dem.

Tidligere tomtesjef taus

I tillegg til å være medeier, var Sandra Teige Thomassen også styremedlem da North West Development lånte ut millionbeløp til Halhjem Eiendom.

BT har spurt Thomassen om bakgrunnen for lånet på 10,4 millioner, uten å få svar.

Hun har heller ikke svart på BTs spørsmål om hvorfor penger fra et selskap som skulle drive tomteutvikling i Åsane gikk videre til et helt annet tomteselskap i Bjørnafjorden.