

SKUP 2000 – 19

Prosjekt: Eiendomsmeklerjuks
Medarbeider: Hanna Elisabet Thorsen
Publikasjon: NRK Dagsnytt
Publisert: November 2000
Medium: Radio
Tema: Næringsliv

Eiendomsmeklerjuks

Publisert Dagsnytt 13. – 29/11-00

Bakgrunnsinformasjon:

Saken dreier seg kort fortalt om at regelverket for budrunder ved salg av boliger ikke hindrer at meklere legger inn fiktive bud for å presse opp prisen på salgsobjektet.

Eiendomsmeklerklagenemnda ønsker å endre regelverket slik at budrundene blir åpne (at alle som deltar i budrunden har krav på å vite hvem som legger inn bud). I tillegg til klagenemnda brukte jeg en kilde som stod fram med fullt navn, og fortalte at han hadde opplevd at mekler la inn falskt bud på en leilighet han var interessert i å kjøpe. Dette avslørte han fordi en han kjente var interessert i samme leilighet. Det var bare de to som var med på budrunden, og etter at min hovedkilde hadde lagt inn et bud, opplevde min andre kilde at mekler ringte opp fem minutter senere og presenterte budet, men budet var 30.000 kroner høyere enn det som var lagt inn. Ingen andre var involvert i budrunden. Min hovedkilde fikk ikke informasjon om at et eventuelt høyere bud var lagt inn. Mekleren ble avslørt fordi vedkommende ikke var klar over at de to budgiverne kjente hverandre. Min hovedkilde tok etterpå kontakt med Norges Eiendomsmeklerforbund, som ikke kunne hjelpe ham fordi mekleren han hadde benyttet seg av ikke var medlem i forbundet. Han fikk beskjed om å henvende seg til Forbrukerrådet, hvor han fikk beskjed om å henvende seg til Kredittilsynet. Kredittilsynet ba ham om å ha is i magen når han var på boligjakt, det var ingenting de kunne bidra med i denne saken.

Redegjørelse for arbeidet:

- A) Fikk tips om at eiendomsmeklere la inn falske bud for å presse opp prisene på leiligheter i oktober. Ideen om å sjekke ut hvilke metoder eiendomsmeklere benytter seg av, om det jukses, og hvordan, ble diskutert på redaksjonsmøtet i oktober. Ettersom jeg har svært få reportervakter i min turnus (var da avviker på morgensendingen i Dagsnytt), gikk det et par uker før jeg fikk startet å arbeide med saken.
- B) Sentral problemstilling: Er det mulig å sannsynliggjøre at det skjer juks? Hvor omfattende er evt. juksing?
- C) Problemstillingen ble endret underveis, da det ble svært vanskelig å finne ut hvor omfattende jukset var. En tilleggsproblemstilling ble dermed : Hvordan kan eiendomsmeklere gjennomføre juksing?

Metode:

- 1.) Brukte et par dager på reseach for å sette meg inn i regelverket rundt budrunder. Tok kontakt med Norges Eiendomsmeklerforbund som aldri hadde hørt om at slik juks skulle forekomme. Tok videre kontakt med Eiendomsmeklerklagenemnda, som bekreftet at falske bud kunne legges inn fordi budrundene foregikk muntlig, og det ikke var vanlig å ha åpne budrunder. I følge regelverket kan meklerne informere om bud, men kan bruke taushetsplikten som begrunnelse for å la være. De aller fleste meklere benytter seg av dette. Lederen i klagenemnda understreket at det var vanskelig å dokumentere slik juks, nettopp fordi hoveddelen av budrundene foregår muntlig. (Bare det første budet legges inn skriftlig.)
- 2.) Ettersom Eiendomsmeklerklagenemnda ikke kunne dokumentere at det jukses ved å legge inn falske bud, begynte jakten på kilder som kunne stå fram og fortelle hva de har opplevd, og dermed sannsynliggjøre at juks skjer. Gjennom tipset jeg fikk om lag en måned tidligere tok jeg kontakt med flere som hadde opplevd, eller hadde mistanke om, at

mekleren la inn fiktive bud, enten ved å forhøye eksisterende bud overfor andre interesserte, slik at prisen på den måten ble skrudd opp, eller ved å få eier av boligen til å legge inn fiktive bud.

- 3.) Til slutt fikk jeg overtalt David Reiss-Andersen til å fortelle hva han hadde opplevd. Betingelsen var at han ikke ville gå ut med hvilket meklerforetak som stod bak. Ettersom det var viktig for meg å ha en kilde som stod fram med fullt navn, og da det var akkurat dette eksemplet som klarest illustrerte saken, godtok jeg avtalen. Reiss-Andersens historie var fullt troverdig, men jeg tok likevel kontakt med den andre budgiveren. Han ønsket ikke å stå fram, men bekreftet at mekleren hadde lagt inn falskt bud på 30.000 kroner.
- 4.) Jeg avtalte et intervju med lederen i eiendomsmeklerklagenemnda, og gjorde han oppmerksom på hva casen min dreide seg om. Under intervjuet fortalte han at dagens regelverk burde endres for å unngå juks. Og det ble hovedvinkelen på saken min, ettersom det var vanskelig å dokumentere at det skjer juksing.
- 5.) Saken gikk på lufta i Dagsnytt's morgensendinger den 13. november. Reaksjonen lot ikke vente på seg, og saken ble fulgt opp utover dagen. Lederen i kommunalkomiteen på Stortinget krever at bransjen må rydde opp, hun ønsker at boligkjøpere må få informasjon om bud som legges inn. Barne- og familiedepartementet innkaller eiendomsmeklerforbudet, forbrukerombudet og forbrukerrådet til et møte. Forbrukerombudet støtter Eiendomsmeklerklagenemnda, og går inn for å endre regelverket. Kredittilsynet ønsket å følge saken. Og andre medier fulgte opp.
- 6.) Dagen etter blir jeg syk, men får en oppringning fra Reiss-Andersen. Kredittilsynet hadde tatt direkte kontakt med ham og ba ham fortelle hvilket meklerforetak det gjaldt. Reiss-Andersen ønsket ikke å gå ut med dette, ettersom han allerede hadde kastet alle dokumenter og papirer han hadde i saken. (Noe han gjorde etter at han ikke fikk hjelp første gang han henvendte seg til tilsynet). I tillegg visste han at mekleren ville nekte for at det var lagt inn et fiktivt bud, og han ønsket ikke å dra i gang noen rettssak. Reiss-Andersen gikk likevel med på å fortelle hvilket foretak det var, men han ønsket ikke å gå inn i en direkte konfrontasjon med mekleren. Han opplevde samtalen svært ubehagelig, og da han på ny fikk en telefon fra Kredittilsynet fra en annen saksbehandler følte han seg nærmest truet(!), og tok kontakt med meg. Jeg tok dermed kontakt med saksbehandleren, samtalen var svært ubehagelig og jeg ble regelrett skjelt ut fordi han mente at Reiss-Andersen ikke var samarbeidsvillig. Saksbehandleren i Kredittilsynet hadde verken hørt saken da den gikk i Dagsnytt, eller satt seg inn i hvordan juksingen hadde skjedd. Han forsøkte å presse meg til å få Reiss-Andersen til å samarbeide. Telefonsamtalen varte i over en time, og han kom flere ganger med indirekte trusler. Jeg informerte min overordnede, men vi ble enige om å avvente situasjonen, og se om tilsynet gikk videre med saken.
- 7.) Ettersom Kredittilsynet er en part (de skal kontrollere at juks ikke forekommer), ble jeg ikke overrasket da de sendte en pressemelding der de uttalte at det ikke kan dokumenteres at meklere jukser ved å legge inn falske bud (noe jeg forøvrig hadde presisert i min sak). Jeg valgte likevel å gjennomføre et intervju med underdirektør Kari Røren. Hun påpekte at de heller ikke kunne dokumentere at det IKKE forekom juks. Kredittilsynet hadde rett og slett tatt kontakt med meklerforetaket, som nektet for at det hadde skjedd noe galt. Ettersom det ikke forela noe skriftlig materiale fra budrunden ble det dermed påstand mot påstand. Jeg tok kontakt med Trygve Swartling i Eiendomsmeklerforbundet som nå hadde endret oppfatning,

og dermed gikk inn for at budrundene bør bli mer åpne enn de er i dag. Forbrukerombudet mente at hele denne prosessen viser at det er nødvendig å endre reglene, slik at budgivere får innsyn i budrunden. Saken ble sendt i Dagsnytt 1730 den 29. november.

8.) Etter nyttår tok jeg på ny kontakt med Kari Røren i Kredittilsynet. Hun forteller at de vurderer å gå inn for en endring i regelverket, og at de kommer med sin innstilling til Finansdepartementet den 15. februar. Hun innrømmer overfor meg at Dagsnytt's sak var en medvirkende årsak til at de nå vurderer regelendringer.

Konsekvenser av saken:

Statssekretæren i Barne- og familiedepartementet (som har ansvaret for det forbrukermessige aspektet) går inn for at budrundene blir åpne.

Forbrukerrådet og -ombudet går inn for endring av regelverket for budrunder.

Eiendomsmeklerforbundet er på gli, og vil endre deler av regelverket.

Kredittilsynet vurderer å anbefale en regelendring overfor Finansdepartementet (som har ansvaret for regelverket).

Arbeidstid.

Fra jeg begynte å arbeide med tipset til den første saken ble sendt brukte jeg om lag fire femdager. Påfølgende telefonsamtaler med kilder, Kredittilsynet, forbrukerrådet og -ombudet, departementene og Eiendomsmeklerforbundet tok både arbeidstid og fritid. Totalt kan jeg ha brukt antall timeverk tilsvarende en- og enhalv til to uker på saken.

Spesielle erfaringer:

Jeg hadde aldri trodd at Kredittilsynets saksbehandler skulle behandle meg, og mine kilder på en så uprofesjonell måte. I utgangspunktet trodde jeg at vi hadde felles interesse av denne saken, men jeg antar at det ville blitt svært pinlig for tilsynet om de først nå kunne dokumentere at det pågikk juks i bransjen, en bransje de er satt til å kontrollere. Jeg opplevde dette ganske tungt, men da er det godt å føle at en har redaksjonsledelsen i ryggen.

Betydningen av å hele tiden ha noen å diskutere detaljer og fremgangsmåte i saken med, ble spesielt tydelig etter hvert som saken utviklet seg. I tillegg opplevde jeg hvor viktig det var å holde kildene mine (spesielt hovedkilden) informert om utviklingen i saken, og støtte dem underveis.

Oslo, 18. januar 2000

Hanna Elisabet Thorsen