

SKUP 2001 – 31

Prosjekt:	Megler i en dobbeltrolle
Medarbeider:	Kirsti Husby
Publikasjon:	Adresseavisen
Publisert:	Mai 2000 – mars 2001
Medium:	Avis
Tema:	Samfunn

SKUP- rapport

Adresseavisen
7003 Heimdal
tlf: 72 50 00 00

«Megler i dobbeltrolle»

Når eiendomsmegleren blir en eiendomsspekulant.

av Kirsti Husby, Adresseavisen

Publisert

I Adresseavisen mai 2000- mars 2001

Når og hvordan

I løpet av perioden våren 1998- våren 1999 oppdager jeg at daglig leder i det nyetablerte meglerforetaket Postbanken Eiendomsmegling i Trondheim til stadighet dukker opp som kjøper av eiendommer i byen. Bakgrunnen for denne oppdagelsen er at jeg hadde ansvaret for å gå gjennom tinglysningsregisteret over boliger i Midt-Norge for blant annet å utarbeide prisstatistikker hver måned.

En stund antar jeg at megleren kjøper leiligheter han selv skal bo i, men etter hvert dukker navnet hans opp så hyppig at denne teorien faller på sin egen urimelighet. I flere måneder fortsetter jeg å granske tinglysningsstatistikken på jakt etter hans navn. Etter hvert begynner jeg å notere kjøpene. Jeg merker meg når eiendommene blir solgt og hvem som selger. Arbeidet blir gjort hver måned og listen lagt bort i påvente av at jeg får samlet tilstrekkelig materiale til en sak. En dag får jeg en telefon fra en boligselger som gjør at listen hentes frem igjen.

Mannen som ringer meg, forteller at han nettopp har solgt en leilighet i Sandgata i Trondheim gjennom Postbanken Eiendomsmegling. Han forteller meg at han føler seg kraftig lurt etter salget. Leiligheten ble solgt til 890. 000 kroner. Problemet var bare at selgeren aldri fikk beskjed om at kjøperen var en ansatt i Postbanken Eiendomsmegling. Det var en opplysning som han først fikk vite etter at salget var over.

- Hvordan kan jeg vite at megleren satte en riktig prisantydning og gjorde sitt beste for å få en høy pris for leiligheten min når det er en kollega av han som kjøper, spurte den fortvilte boligselgeren

Jeg satte meg grundig inn i loven om eiendomsmegling og de etiske reglene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) for å finne ut om en slik blanding av roller er tillatt. Og svaret var klart nei:

**En person eller et selskap som har bevilling (som statsautorisert eiendomsmegler) kan ikke drive annen næringsvirksomhet enn eiendomsmegling (Lov om eiendomsmegling (§2- 6)*

**Den faglige eller daglige leder skal ikke opptre som interessert kjøper eller leier til mottatte oppdrag. Dersom faglig eller daglig leder får interesse for et oppdrag, skal oppdraget sies opp.*
**Dersom en ansatt får interesse for kjøpe eller leie av et mottatt oppdrag, skal oppdragsgiver skriftlig varsles om dette, Oppdragsgiver skal da stilles fritt til å si opp oppdraget. (De etiske regler for Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF))*

På dette tidspunktet kontakter jeg min nyhetsleder som mener dette er en sak vi bør belyse så grundig som mulig.

Boligkjøp er for de fleste den viktigste handelen vi gjør i livet. Når vi velger en eiendomsmegler forutsetter vi at vi kan stole på at han vil hjelpe oss til å oppnå en best mulig pris i markedet. Jeg får frie tøyler til å kartlegge denne meglerens kjøp enda mer grundig. Etter et par dager er vi flere kolleger som diskuterer saken. Sammen har vi flere innspill til aktuelle problemstillinger i eiendomsmeglerbransjen som vi ønsker å belyse. Vi blir enige om at saken rundt den eventuelle dobbeltrollen til en megleransatt i Postbanken Eiendomsmegling skal åpne serien.

Problemstillinger fra starten

1. Utnytter daglig leder i Postbanken Eiendomsmegling i Trondheim sin posisjon til å foreta eiendomsinvesteringer?
2. Hvor omfattende er eiendomskjøpene til daglig leder? Kjøper han eiendommer bare i sitt eget navn eller foretar han også oppkjøp via selskaper ?
3. Er det flere ansatte i Postbanken Eiendomsmegling som spekulerer i eiendomshandel ved siden av meglerjobben?
4. Er det en tillatt praksis i Postbanken Eiendom at megleransatte kan drive annen næringsvirksomhet på si?
5. Er det en tillatt praksis i Postbanken Eiendom at ansatte kan foreta boligkjøp i egen portefølje (egenhandel) uten å varsle sine kunder om dette på forhånd?
6. Hvor problematisk er i såfall en slik praksis for kundene?
7. Hva mener Kredittilsynet og NEF om at megleren innehar en slik dobbeltrolle?

Allerede tidlig i arbeidet med de første problemstillingene oppdager jeg at daglig leder i Postbanken Eiendomsmegling, Marius Landrø, ikke er statsautorisert eiendomsmegler. Det betyr at han ikke omfattes av eiendomsmeglerloven som forbyr alle statsautoriserte meglere å drive annen næringsvirksomhet på si.

Over halvparten av meglere i eiendomsmeglerbransjen er ufaglærte. Dermed dukket nye problemstillinger opp ganske umiddelbart.

8. Kan et stort ufaglært meglerkorps fritt drive omfattende eiendomshandel i egen regi?
9. Bør ikke eiendomsmeglerloven omfatte alle som driver med kjøp og salg av eiendomsuansett tittel?
10. Kjenner boligkjøpere og boligselgere til at det finnes så mange ufaglærte meglere som ikke omfattes av loven?

Meglerforetak som er ledet av en faglig leder som er statsautorisert eiendomsmegler er underlagt de etiske reglene i Norges Eiendomsmeglerforbund. Dette var tilfellet for Postbanken Eiendomsmegling i Trondheim våren 2000.

11. Og da må vel de etiske retningslinjer gjelde for alle ansatte i foretaket? Elle kan et stort, ufaglært meglerkorps fritt se bort fra sine etiske forpliktelser overfor boligkundene?

Arbeidet underveis

Arbeidet med saken ble dermed litt todelt.

Først og fremst ønsket vi å dokumentere dobbeltrollen til den daglige lederen i Postbanken ved å kartlegge alle hans eiendomsoppkjøp de siste seks månedene og samtidig finne ut av om han kjøpte eiendommer i egen portefølje (egenhandel)

Når dette arbeidet var gjort, ønsket vi å belyse de etiske problemstillingene som fulgte i kjølvannet av at en megleransatt hadde en slik dobbelrolle.

Skriftlige kilder:

I tillegg til tingslysningsregisteret, gjennomførte jeg et rollesøk i Brønnøysundregisteret for å kartlegge Landrøs næringsinteresser. Søket avslørte at han, i tillegg til å eie Nordre AS, som er franshisetaker til Postbanken Eiendom, var involvert i tre andre eiendomsselskaper. Med navnet på disse eiendomsselskapene gikk jeg gjennom tinglysingsregisteret på nytt og fant at enkelte av boligkjøpene også var foretatt gjennom hans selskaper.

Muntlige kilder

For å finne ut hvor mange av eiendommene som var kjøpt i egen portefølje, ringte jeg systematisk opp alle som hadde solgt til Landrø det siste halvåret og sjekket hvilken megler de hadde brukt. Telefonsamtalene var nyttige. Flere påpekte at Landrø hadde solgt boligen deres videre med gevinster opp mot en halv million kroner bare måneder etter at han selv kjøpte eiendommen.

Jeg kontaktet også flere kilder i eiendomsmeglerbransjen som bekreftet at det var en kjent sak at Landrø opptrådte som en svært ivrig eiendomsspekulant i markedet. Flere av de statsautoriserte eiendomsmeglerne uttrykte stor irritasjon over dette. De påpekte svakheten ved at eiendomsmeglerloven bare omfatter statsautoriserte meglere.

Karin Røren i Kredittilsynet ble også kontaktet. Hun var svært klar i sine konklusjoner om at dobbeltrollen til daglig leder i Postbanken var betenkelig. Det samme uttrykte leder Trygve Swartling Norges Eiendomsmeglerforbund og formannen i Trøndelag Eiendomsmeglerforening, Johs Andresen.

Faglig leder i Postbanken, Kjell Erik Dahl- Andersen, ble kontaktet for å gi et tilsvarende til de beskyldningene vi rettet mot daglig leder i foretaket. Tilsvaret ble skrevet som en egen sak, og intervjuobjektet fikk lese sine sitater før de gikk i trykken.

Problemer

1. Samtidig tilsvaer

Fordi beskyldningene om dobbeltroller og egenhandel var såpass kraftige, valgte jeg å plukke ut en setning fra tilsvaret til faglig leder i Postbanken Eiendomsmegling og plassere denne høyt opp i hovedsaken. Dette for at han skulle få svare på kritikken så tidlig som mulig. Dette sitatet ble dessverre tolket av desken som det hele og fulle tilsvaer. Resten av intervjuet med faglig leder kom derfor først på trykk dagen etter våre avsløringer.

2. Anonymisering

Skulle vi navngi daglig leder Marius Landrø i Postbanken Eiendomsmegling? Temaet ble diskutert med flere i nyhetsledelsen, men vi endte opp med at den faglige lederen i ethvert meglerforetak er ansvarlig for den faglige og etiske standarden. Dermed ble Landrøs navn holdt utenfor inntil videre, mens vi ansvarliggjorde faglig leder i stedet.

Anonymisering benyttet vi også når det gjaldt to av boligselgerne som fortalte sin historie. Årsaken var at disse ikke ønsket å navnet sitt på trykk, blant annet fordi det var snakk om forliksforhandlinger etter salget.

3. Kilder som trekker seg

Dagen etter at saken hadde stått på trykk fikk jeg en lite hyggelig telefon fra Marius Landrø. Han avviste at han hadde handlet i egen portefølje uten å varsle kundene på forhånd. Videre fortalte han at han hadde vært i kontakt med en av mine kilder, som skal ha hevdet seg feilsitert i Adresseavisen.

Senere på dagen fikk jeg en e-post fra denne kvinnen. I motsetning til noen dager tidligere påstod hun nå at hun fikk beskjed om at budgiver på boligen hennes var en ansatt hos Postbanken Eiendomsmegling.

–At jeg er feilsitert kan føre til at Postbanken trekker tilbake avtalen om et forlik som vi er i ferd med å inngå, forteller kvinnen.

Jeg gikk gjennom notatene på nytt, men kunne ikke se at jeg hadde feilsitert henne. Snarere tvert i mot. Flere av hennes utsagn om Postbanken Eiendomsmegling var med hensikt tatt bort fordi vi ønsket en mer faktaorientert og presis saksfremstilling enn en følelsesladd en. Den linja vi la oss på her hadde blitt diskutert mellom meg og en redaktør Arne Blix dagen før publisering. Tanken var at vi hadde så mye krutt i våre avsløringer at de stod godt for seg selv.

4. Anonyme kilder

Jeg har hele tiden under denne saken hatt anonyme kilder i eiendomsmeglerbransjen som har tipset, fremført synspunkter og meninger etc. Jeg har likevel vært svært forsiktig med å føre noen av disse inn i spaltene da eiendomsmeglerstanden i Trondheim er kjent for å bedrive skittkasting. Opplysningen har likevel vært til stor hjelp når det gjelder å få kryssjekket mine funn når det gjelder daglig leders kjøp og salg av eiendommer.

Dette skjedde

Reaksjonene på saken lot ikke vente på seg. Snart kom det en jevn strøm av telefoner fra fortvilte boligkunder som på en eller annen måte følte seg lurt av eiendomsmeglere. De sterkeste reaksjonene kom imidlertid fra bransjen selv. I de påfølgende månedene ble disse konsekvensene belyst gjennom flere saker, skrevet både av meg og flere kolleger i Adresseavisen.

1. Trøndelag Eiendomsmeglerforening bestemmer seg for å bringe ulike forhold om Postbanken Eiendomsmegling inn for disiplinærnemnda i Norges Eiendomsmeglerforbund. De går ut i Adresseavisen med krass kritikk mot meglerforetaket og krever at de innordner seg etter bransjens etiske spillereglene.
- 2: Den landsdekkende kjeden Postbanken Eiendomsmegling innfører strenge etiske regler som forbyr egenhandel. De oppfordrer resten av bransjen til å følge etter. Alle ansatte blir også pålagt å rapportere om sine næringsinteresser til ledelsen.
3. Postbanken Eiendomsmegling i Trondheim idømmes 5000 kroner i bot for overtredelse av loven om eiendomsmegling og for flere brudd på bransjens etiske regler. Påstanden om egenhandel blir likevel ikke behandlet i nemnda. Dette begrunner nemnda med at de påståtte tilfeller av egenhandel skjedde før daglig leder av foretaket ble statsautorisert eiendomsmegler.
4. Flere medier, deriblant NRK og Aftenposten, skriver mye om de avsløringene som har skjedd i Trondheim

Videre arbeid og konsekvenser

Selv om vi lot saken bero i flere måneder etter dette, fulgte jeg stadig med i tingslysningssstatistikken for omsatte boliger i Midt-Norge.

I mars 2001 kontakter jeg Postbanken Eiendomsmegling sentralt. De siste månedene har jeg oppdaget at daglig leder Marius Landrø fortsatt driver storstilt oppkjøp av eiendommer i Trondheim. Jeg får beskjed om at administrerende direktør Øivind Rastad er i Trondheim, og at han vil kontakte meg dagen etter. Samme kveld blir jeg oppringt hjemme av Marius Landrø. Han forteller meg at selskapet hans, Nordre AS, er sparket ut som franchisetaker i Postbanken Eiendomsmegling.

Jeg får kontakt med Rastad, som befinner seg på et hotellrom i Trondheim, samme kveld. Han bekrefter at kjeden har sagt opp avtalen med trondheimskontoret. Årsaken er Marius Landrøs gjentatte brudd på de etiske retningslinjene.

I dagene som følger får denne saken flere konsekvenser og omtales fyldig blant annet i Dagens Næringsliv. I kjølvannet av at meglerkontoret i Trondheim kastes ut av Postbanken Eiendomsmegling får vi gjennom kilder tak i opplysninger fra Kredittilsynet som viser at det er påvist svikt både i regnskapsførsel og behandling av klientmidler i Landrøs firma, Nordre AS.

Den viktigste konsekvensen er imidlertid at Kredittilsynet nå krever en lovendring. De har sett seg lei på at meglere uten statsautorisasjon driver som spekulanter i boligmarkedet. Et lovendringsforslag er sendt til Finansdepartementet. Her foreslås det å forby alle meglere å drive næringsvirksomhet på si. 20. november 2001 blir lovforslaget sendt ut på høring.

I mai 2001 slutter Marius Landrø som megler

Arbeidstid

Arbeidet med dette stoffet har skjedd over så lang tid at det er vanskelig å anslå timebruk. Men fra det tidspunkt jeg informerte nyhetssjefen min om at jeg hadde en sak på gang, la jeg kanskje ned en ukes effektiv jobbing for å få frem all dokumentasjon frem mot den første saken.

Videre ble det spredt jobbing med saken frem til mars 2001 da nyheten om at trondheimskontoret var sparket ut av kjeden sprakk. Etter dette jobbet jeg kveld og dag i ca en uke hvor jeg kun konsentrerte meg om denne saken.

Saken har vært en kjempe stor utfordring for meg som journalist, spesielt fordi det er den første skikkelige gravesaken jeg har gjort.

Selv om jeg var alene om å jobbe frem den første saken, er det svært viktig å tilføye at flere av mine kolleger skal ha ros for støtte, hjelp og flere bidrag som var med på å løfte saken.

Spesielt vil jeg nevne journalist og venn Johan Fredrik Rye som ga meg utmerket støtte og oppmuntring i tiden før den første saken skulle publiseres 18. mai. Så mange ganger krevde jeg at han skulle lese gjennom saken og hjelpe meg med å finne de mest presise formuleringer at han fullt ut fortjente en byline da dagen kom.

Stor takk også til journalistkollega Lars Gisnås som tok ansvar da jeg på et tidspunkt forsvant på en dårlig «timet» ferie og som fulgte opp med flere gode saker våren og sommeren 2000. Og i mars 2001, da trondheimskontoret ble kastet ut av Postbanken- kjeden, var det journalist Stein Bjørø som bidro med å dra lasset.

Trondheim 14. januar


Kirsti Husby