

**Dagbladet**



# TAKST- OG MEKLER- SAKEN



**Metoderapport til SKUP 2003**  
**fra Ole Bjørner Loe Welde og Mark S. Berger**

**Journalist:** Ole Bjørner Loe Welde og Mark Steffen Berger  
**Prosjektets tittel:** Takst- og meklerskandalen  
**Publisert:** I Dagbladet i perioden 23. februar til 19. juni 2002  
**Redaksjon:** Nyhetsavdelingen i Dagbladet  
Postboks 1184 Sentrum  
0107 Oslo  
**Telefon:** 22 31 06 00

## **1.0 Innledning**

- 1.1 Når og hvordan kom arbeidet i gang
- 1.2 Den sentrale problemstilling

## **2.0 Fokus på takst**

- 2.1 Det innledende arbeidet
- 2.2 Problemstilling
- 2.3 Organisering av arbeidet
  - 2.3.1 Metodebruk
  - 2.3.2 Kildebruk
  - 2.3.3 Problemer underveis
- 2.4 Tidsbruk
- 2.5 Avsluttende bemerkninger

## **3.0 Meklerskandalen**

- 3.1 Det innledende arbeidet
- 3.2 Problemstilling
- 3.3 Organisering av arbeidet
  - 3.3.1 Metodebruk
  - 3.3.2 Kildebruk
  - 3.3.3 Problemer underveis
- 3.4 Tidsbruk
- 3.5 Avsluttende bemerkninger

## **4.0 Konklusjon**

- 4.1 Konsekvenser

## **6.0 Kildeliste**

## **7.0 Oversikt over vedlegg**

## 1.0 Innledning

Ifølge Kredittilsynet omsatte norske eiendomsmeglere nærmere 100 000 eiendommer i 2001. Dette utløste en diskusjon på fritiden om eiendomsmarkedet, de siste års enorme prisvekst på boliger og markedets fastsettelse av pris. Diskusjonen munnet ut i et forsett om å undersøke journalistisk det siste punktet, nemlig prisfastsettelse på eiendommer.

Prisfastsettelse i et fritt eiendomsmarked er ikke uten videre lett håndgripelig. Aktører viser stadig til ”markedet”- noe som for veldig mange forbrukere fremstår som abstrakt og til dels uforståelig. Som forbruker kan man få inntrykk av at prisfastsettelse skjer uten noen form for forutgående styring fra noen av aktørene i en eiendomshandel.

En rask forundersøkelse av 50 boligsalg i Oslo-regionen mener vi bekreftet vår antagelse om at takst på eiendommene som oftest er retningsgivende for den endelige prisen. Forundersøkelsen anskueliggjorde samtidig takstmansens sentrale rolle i eiendomssalget. Den tydeliggjorde samtidig hvor viktig en takst er for den instansen forbrukeren som oftest forholder seg til, eiendomsmekleren. I sin markedsføring overfor forbruker, bruker nemlig meklerne takst som et av de mest sentrale virkemidlene.

Med dette som bakgrunn kunne vi legge til grunn at det skjer en viss form for prisveiledning, eller styring, i eiendomsmarkedet. Dette åpnet for hovedspørsmålet for prosjektet, et spørsmål som er avgjørende for både kjøpere og selgere som gjennom bolighandelen kanskje tar sitt viktigste økonomiske valg i livet:

- **Hvor mye kan forbrukerne stole på at boligtakster reflekterer boligens verdi?**

”Boligens verdi” i et fritt marked er en vanskelig målbar størrelse bortsett fra på salgstidspunktet. Derfor måtte vi finne ut i hvor stor grad takstmenn var enige om ”boligens verdi” før salgstidspunktet.

Svaret på spørsmålet ville kunne være avgjørende for publikums tillit til takstmennene. Men også meklerne vil i stor grad bli berørt ettersom de bygger mye av sin markedsføring på takstmennenes arbeid.

Vi la opp til, og gjennomførte, en bred gjennomgang av symbiosen mellom takstmenn og eiendomsmeglere. Sakskomplekset kaller vi ”Fokus på takst”. Resultatet viser, etter vår mening, at forbrukerne har all grunn til å være kritiske til takseringsrapporter som legges til grunn ved salg av boligeiendommer. Vi avdekket nemlig store sprik mellom forskjellige takstmenns vurdering av samme boliger- sprik som kunne utgjort store pengebeløp for både boligselger og boligkjøper.

Underveis i arbeidet kom vi også på sporet av en enkeltsak, ”Mekler-skandalen”, som kunne tyde på et svært kritikkverdig samspill mellom en mekler og en takstmann i Oslo. Gjennom denne spesielle saken avdekket vi det ureglementære spillet rundt prisfastsettelse på en bolig i Asker, og vi følte den ble en naturlig videreføring av den mer generelle ”Fokus på takst”. De to sakene sendes derfor samlet inn som ett SKUP-prosjekt. Vi har likevel valgt å redegjøre for de to sakskompleksene hver for seg i denne rapporten fordi det er mest oversiktlig.

Begge journalistene i prosjektet hadde tidligere jobbet med eiendomssaker fra tid til annen. Ole Bjørner Loe Wilde jobber i avisas nyhetsavdelingen i Oslo, mens Mark S. Berger jobber som reporter ved avdelingskontoret i Bergen. Dette ble det første store prosjektet journalistene jobbet sammen om. Den geografiske avstanden var selvsagt en utfordring. Samtidig ga det også en mulighet til å granske eiendomsmarkedet i Norges to største byer.

Prosjektet består altså av to sentrale saker. Den første reportasjeserien "Fokus på takst" ble publisert i tidsrommet 23. februar - 11. April. I tidsperioden 3. april - 19. juni publiserte avisa reportasjeserien "Meklerskandalen".

### **1.1 Når og hvordan kom arbeidet i gang**

Ved årsskiftet satte vi oss ned og diskuterte problematikken. Deretter la vi frem en prosjektplan for avisas ledelse. Utgangspunktet var at vi ønsket å granske bransjen, spesielt med fokus på eiendomsmeklerens og takstmannens rolle i forhold til prisfastsettelse. Siden det som oftest er en takstrapport som ligger i bunn for meklerens prisantydning, måtte vi i første omgang konsentrere oss om takstmennenes arbeid.

De bakgrunnsdata vi hadde innhentet viste at de fleste boliger ble solgt til priser rundt takst. Videre hadde vi innhentet informasjon fra forbrukerrådet og andre kanaler som fortalte at bransjen i liten grad var regulert. Det at det i tillegg var fire forskjellige forbund som engasjerte takstmenn pirret nysgjerrigheten. Ut fra de bakgrunnsdata som vi presenterte avisas ledelse fikk vi klarsignal til å gå fatt på et omfattende arbeid. Det ble også tilrettelagt for best mulig kommunikasjon mellom reporterne.

### **1.2 Den sentrale problemstilling**

En takstmann må være godkjent av et av de fire forbundene som i dag driver med boligtaksering. Disse forbundene har forskjellig krav til formell utdanning, forskjellige kurs- og etterutdanningsprogram og forskjellig regelverk. I tillegg har de forskjellige skjema for selve taksten.

Ut fra dette ble vårt hovedspørsmål:

- **Kan forbrukerne stole på at boligtakster reflekterer boligens verdi?**

Vi bestemte oss for å se nærmere på de kriteriene de ulike takseringsorganisasjonene brukte for verditaksering. Videre ønsket vi å finne ut av hvor mye taksten avviker fra salgspris. Dette ville også gi et bilde på om forbruker oppfatter en takst som en "prislapp". Til sist ønsket vi å se på takstmenn og meklere etikk, og samspillet dem imellom. Herunder ønsket vi å se om det var mulig å få justert en takst opp eller ned mot ekstra betaling.

## **2.0 Fokus på takst**

"Fokus på takst" består i hovedsak av 12 artikler trykket i tidsperioden 23. februar - 11. april. Gjennom artikkelserien avslørte Dagbladet at taksten varierte med over 20 prosent på to tilfeldig utvalgte boligeiendommer i Oslo og Bergen. Foruten verditakst varierte også arealmål, fuktmålinger og takseringsprosedyrer sterkt.

Spriket var så stort at Barne- og familieminister Laila Dævøy gikk inn i saken og satte ned et utvalg som utreder en offentlig godkjenning av takstmenn i Norge. De fire takseringsorganisasjonene gikk også sammen for å lage en felles klageordning. Andre konsekvenser vil bli redegjort for under kapittelet "konsekvenser".

## **2.1 Det innledende arbeidet**

Selve arbeidet begynte i slutten av januar. Vi systematiserte da tips og kunnskap. Vi innhentet informasjon om de fire takseringsorganisasjonene, deres ansatte, kursopplegg og krav til utdanning. Mesteparten av denne informasjonen fant vi på internett, uten å kontakte organisasjonene. Vi leste også årsmeldinger, og skaffet oss informasjon om styrkeforholdet mellom organisasjonene. Dette var viktig bakgrunnskunnskap. Vi innhentet også en rekke prospekter, med vedlagte tekstdokumenter som vi gikk igjennom. Vi fikk hjelp av en kilde i takstbransjen om hvordan vi skulle lese takstpapirene. Til sist lagde vi et organisasjonskart over takseringsbransjen.

Under dette arbeidet jobbet Loe Welde i Oslo og Berger i Bergen. Informasjon ble formidlet via telefon eller elektronisk, og dokumenter ble sendt elektronisk. Vi lagde en arbeidsplan, og avtalte et møte i Oslo hvor vi skulle gå igjennom prosjektet.

## **2.2 Problemstilling**

Hovedproblemstillingen var:

\* Kan forbrukeren stole på at taksten gir et riktig bilde av hva eiendommen er verdt?

Andre sentrale problemstillinger var:

\* Hva har taksten å bety for salgssummen?

\* Hvordan er de forskjellige tekstdokumentene, og har de betydning for taksten?

## **2.3 Organisering av arbeidet**

Vi var to reportere som jobbet med prosjektet. All informasjon ble samlet og utvekslet mellom reporterne. Vi sendte også arbeidslogger elektronisk til hverandre slik at vi til en hver tid skulle ha oversikt over hvem som var kontaktet. Det ble også opprettet en elektronisk database, men den ble ikke benyttet nevneverdig.

Vi ble knyttet opp mot en reportasjeleder som fulgte vårt arbeid, og kom med innspill underveis. Vi bestemte at skulle søke svaret på vår hovedproblemstilling gjennom taksering av to leiligheter i Oslo og Bergen.

### **2.3.1 Metodebruk**

Ettersom takstpapirer ikke er offentlige, og eies av rekvirenten var vi nødt til å finne en metode som gjorde at vi fikk fullt innsyn i alle dokumenter. Vi bestemte oss derfor for å bruke egne leiligheter som testleiligheter. Begge leilighetene ble av uavhengige meklere karakterisert som lett omsettelige standardleiligheter.

Vi diskuterte videre hvor omfattende undersøkelsen skulle gjøres, og hvilke kriterier som skulle følges. Et sentralt spørsmål var hvor mange takstmenn vi skulle velge, og hvordan vi skulle velge dem. Et alternativ var å gå i et bransjeregister og plukke etter takstmenn etter gitte kriterier takstmenn. Vi innså at det ville være vanskelig å velge kriterier med et slikt utgangspunkt.

Dessuten var det for oss viktig å gjøre dem relevante både i forhold til eiendomsmeglere og ikke minst i forhold til forbrukere flest.

Når en boligeier skal selge sin leilighet er det vanlig at han oppsøker en eiendomsmegler som videre formidler en takstmann. Vi valgte derfor å ta utgangspunkt i lista over de mest brukte meklerkjedene i de aktuelle byene. Deretter tok vi kontakt med meklerkontorene og fikk dem til å anbefale oss takstmenn vi burde bruke. I denne prosessen opererte vi med fullt navn, men opplyste ikke at vi var journalister. Vi diskuterte bruken av denne henvendelsesformen, og konkluderte med at dette var riktig i form av at undersøkelsen kunne blitt påvirket hvis det le kjent at vi var journalister. Dette avviker heller ikke fra den prosedyre som brukes, for eksempel ved testing av restauranter eller vanlige forbrukertester.

Vi begrenset antallet takstmenn til åtte. Vi utviklet videre et evalueringsskjema som vi fylte ut umiddelbart etter at takstmannen var ferdig med taksering. Skjemaet inneholdt opplysninger om tidsbruk, undersøkelser, målemetoder og hvilke spørsmål som ble stilt fra takstmannens side. Vi lagde også retningslinjer for hvordan vi som boligeiere skulle opptre under takstmannens besøk. Også her valgte vi å operere med våre virkelige navn, men uten å fortelle at vi var i journalistisk oppdrag. Til takstmannen ble det oppgitt feil og mangler ved boligen, samt reelle opplysninger om eierforhold, eventuelle borettslagsregler og årsregnskap for borettslaget. Taksten ble betalt på vanlig måte. Alle takseringene skjedd i løpet av en uke.

En ukes tid etter siste takst var alle takstrapportene ankommet. Verditaksten varierte med over 20 prosent på begge leilighetene. Vi lagde et registreringskjema der vi registrerte bemerkningene vi gjorde under taksten, samt nøkkelopplysningene fra takstpapirene. De opplysningene vi fant utgjorde en betydelig del av det skriftlige kildematerialet til de to første artiklene.

Ut fra de åtte takstdokumentene på hver leilighet var det imidlertid umulig å si hva som var riktig takst ettersom differansen mellom høyeste og laveste takst var på over 20 prosent. For å få en pekepinn på dette gikk vi åpent til de tre største takseringsorganisasjonene og ba dem stille med en fagperson som kunne utføre en mest mulig riktig takst etter vedkommende forbunds prinsipper. En takstmann besøkte leiligheten i Oslo, mens to takstmenn undersøkte leiligheten i Bergen.

De to siste takstmennene i Bergen skulle i utgangspunktet utarbeide en felles takst, men klarte ikke å enes om metodene. Etter at de hadde levert sine takster, kunne vi slå fast at forskjellen mellom høyest og laveste takst på leiligheten i Bergen nå var kommet opp i nærmere 25 prosent.

For å synliggjøre hvor viktig verditaksten er for salgsprisen av en bolig tok vi for oss 50 vilkårlige boligsalg i Oslo. Vi brukte boligannonser i Aftenposten som et utgangspunkt, og sjekket salsprisen på boligen opp mot verditaksten. Salgsprisen ble innhentet via mekler eller i Oslo tingrett. Undersøkelsen viste i 74 prosent av eiendomssalgene var avstanden mellom salgspris og verditakst mindre enn 10 prosent. Dette funnet mener vi underbygger den gjengse oppfatning om at verditaksten er en slags veiledene pris på eiendommen.

Etter at alt materialet var innhentet og systematisert tok vi kontakt med de involverte parter for kommentarer. Under arbeidet ble det benyttet båndopptaker, men ettersom bransjen ganske fort tok selvkritikk ble det bare unntaksvis bruk for disse opptakene.

Undersøkelsen ble også forelagt statsråd Laila Dāvøy som umiddelbart reagerte og mente at funnene var av en slik karakter at det måtte følges opp i departementet.

### **2.3.2 Kildebruk**

For å gjennomføre en slik undersøkelse er det viktig med et grundig forarbeid og kunnskap om det man skal undersøke. Vi samlet inn en mengde skriftlig dokumentasjon fra takseringsorganisasjonene. I tillegg snakket vi med fagpersoner i takst- og meklermiljøet som satte oss inn i takstdokumentene, og lærte oss å lese dem.

Takstdokumentene fra vår egen undersøkelse ble hovedkilden i undersøkelsen. Videre ble de involverte meklerkjeder og bransjeorganisasjoner kontaktet. Til de videre undersøkelser ble boligannonser og reklameblader, samt prospekter viktig kildemateriale. I tillegg opparbeidet vi oss etter hvert et nettverk av kontakter i bransjen som vi brukte, spesielt til faglige spørsmål.

Etter at departementet engasjerte seg i saken overvåket vi kontinuerlig departementets postjournal. Ingen av takseringsorganisasjonene har offentlig postjournal, men vi fikk selvsagt innsyn i alle dokumenter organisasjonene sendt til departementet. Her kom det frem mye informasjon om hvordan organisasjonene så på situasjonene. Igjen avslørte korrespondansen at bransjen har store problemer med å komme til enighet.

Etterhvert som artiklene kom på trykk ble også tips fra publikum viktig, noe som blant annet første til prosjektet "Meklerskandalen" som vi redegjør for mer detaljert senere i rapporten.

### **2.3.3 Problemer underveis**

At takstpapirer ikke er et offentlig dokument er et problem, men som journalist må man bare innfinne seg med det, og heller se på alternative måter å få ut dokumentasjon på. Etter de første sakene hadde vi en rekke enkeltsaker hvor vi så på konkrete takseringer av eiendommer, fant vi en teknikk for å hente ut dokumentene. Meklerkontorene ble en viktig kilde. Ved salg av eiendommer er de pliktige til å oppbevare salgsprospektene i fem år. Ved meklerkontorene er det forskjellig praksis, men hos de fleste kan man henvende seg for å få en kopi av prospektene.

Ettersom vi ikke oppga at vi var journalister da taksering ble bestilt, kunne vi komme opp i problemer dersom takstmannen spurte om hva vi jobbet med. Vi ble enige om at vi ikke skulle lyve eller holde tilbake informasjon dersom vi ble spurt. Dette skjedde ved et tilfelle i Bergen, og journalisten oppga da sitt yrke. I etterkant gjorde vi en vurdering i forhold til hvordan vi skulle behandle denne aktuelle taksten. Ettersom den ikke avvek nevneverdig fra de andre takstene, ble den tatt med i undersøkelsen. Også den øvrige opptreden overfor takstmennene ble nøye diskutert, slik at bemanningssituasjonene skulle være mest mulig lik for alle.

Et sentralt spørsmål er utvalgets størrelse. Vi valgte å begrense oss til åtte takstmenn og to leiligheter. Leilighetene ble beskrevet som lett omsettelige. Det var viktig for vår vurdering, ettersom det vil være mer rimelig at taksten spriker på et ukurant salgsobjekt. Antallet takstmenn er også tilfredsstillende. For en av leilighetene ble høyeste og laveste takst foretatt av henholdsvis første og andre takstmann. Selvsagt kunne det vært fristende å avslutte undersøkelsen da, men vi mente et større antall takstmenn ville gi et riktigere bilde. Det var også et poeng at de ti største meklerkjedene skulle være representert.

Vi jobbet også utfra en hypotese om at enkelte av takstmennene kunne komme til å tilby oss en tilleggstakst mot et høyere vederlag. Denne hypotesen fikk vi fra aktører i bransjen, men vi klarte aldri å bevise det. Vi ønsket ikke å provosere frem en slik handling, men stilte et åpent spørsmål i forhold til hva man kunne gjøre dersom man ikke var fornøyd med taksten. Vi var også blitt forespeilet at enkelte takstmenn uoppfordret ville tilby svart oppgjør, men dette ble heller ikke bekreftet.

Etter hvert ble det en opphetet diskusjon mellom flere av takstorganisasjonene. For oss som jobbet tett med denne saken, var det selvsagt interessant, men vi vurderte det dithen at dette var av mindre interesse for våre lesere. Vi fulgte derfor opp sakene med artikler av betydning for forbrukerne, blant annet fra departementet og forbrukerrådet.

#### **2.4 Tidsbruk**

Arbeidet med dette prosjektet ble igangsatt i begynnelsen av januar 2001. Frem til rundt 10. februar var dette et sideprosjekt. Deretter jobbet vi kontinuerlig med prosjektet frem til april da arbeidet med "Meklerskandalen" startet. Mye av arbeidet ble gjort på fritida, spesielt møter og samtaler med kilder og fagpersoner. Under sluttarbeidet med de første artiklene jobbet vi sammen fra Oslo. I researchfasen og ellers i arbeidet jobbet vi med base fra våre respektive kontorer. Det er vanskelig å anslå hvor mange arbeidstimer som gikk med, men i tidsrommet februar-mai var dette sammen med meklerskandalen et hovedprosjekt for begge journalistene.

Prosjektet hadde moderate kostander. Undersøkelsen av takstbransjen medførte utgifter på rundt 30 000 kroner. Utover det var det ikke nevneverdig utgifter.

#### **2.5 Avsluttende bemerkninger, "Fokus på takst"**

Dagbladets artikler utløste en reaksjon fra departementet, og bidro til selvransakelse fra takseringsbransjen. Etter at de første artiklene ble publisert er det etablert flere ordninger til hjelp for forbruker.

Saken ble sitert i en rekke andre media, men ble aldri stor i omfang utenfor Dagbladet. Unntaket her er departementale initiativet som ble omtalt i flere medier.

#### **3.0 Meklerskandalen**

"Meklerskandalen" består i hovedsak av 9 artikler trykket i tidsperioden 13. april - 19. juni. Gjennom artikkelserien avslørte Dagbladet at eiendomsmekler Frank Gjesdal ved Elisenberg Eiendomsmekling i Oslo sa seg villig til å motta penger under bordet i samband med salget av en enebolig i Asker til investor Johnny Halvorsen. Ifølge mekleren var meklerkontorets faglige leder informert om denne samtalen. Handelen ble aldri gjennomført, men meklerkontorets opptreden skapte store reaksjoner.

Mekleren ble umiddelbart suspendert fra sin stilling, og senere sparket fra jobben. Kredittilsynet iverksatte granskning, og varslet at bevilgningen til Elisenberg Eiendomsmekling ville bli inndratt. Meklerforetaket valgte da å selv levere inn sin bevilgning, og legge ned driften. I etterkant av saken ble det både fra politisk- og faglig hold fremholdt at meklertittelen bør bli beskyttet.



### **3.1 Det innledende arbeidet**

Som en følge av vårt arbeid med boligmarkedet, fikk vi i slutten av mai et tips om en konkret bolighandel i Asker kommune. Et eldre ektepar skulle selge sin enebolig med fjordutsikt. Ifølge tipset forelå det et lydbåndopptak der en mekler ved et meklerkontor i Oslo sa seg villig til å selge boligen til en fordelaktig pris, mot at mekleren fikk penger under bordet etter at den, for kjøperen, gunstige handelen var gjennomført. Ifølge tipset skulle dette blant annet ordnes gjennom meklerens kontakter i takstbransjen som kunne gi en ny og høyere takst på boligen. Slik skulle personen som ble tilbydd boligen kunne tjene raske penger på det eldre ekteparets eiendom.

Sentralt i det innledende arbeidet var å få kontakt med den potensielle kjøperen på lydbåndet. Via et mellomledd fikk vi bekreftet historiens hovedinnhold, nemlig at det eksisterte et slik lydbånd. Vi fikk da en avtale med en kilde som var i besittelse av lydbåndet. Opptaket bekreftet tilsynelatende tipset, men vi måtte jobbe grundig for å komme videre med saken. Etter å ha hørt lydbåndet første gang var det fortsatt mange ubesvarte spørsmål.

I den innledende fasen av resercharbeidet jobbet vi fra hvert vår kontor. Etter at lydbåndet var lokalisert jobbet vi sammen fra Oslo. I vel 14 dager satt vi på lydbåndet før den første artikkelen ble publisert.

### **3.2 Problemstilling**

Hovedproblemstillingen var:

- Er lydbåndopptaket ekte, og hva er bakgrunnen for denne samtalen?

Andre sentrale problemstillinger var:

- Ble handelen gjennomført slik den ble skissert på lydbåndet?
- Hva var takstmannens rolle i denne saken?

### **3.3 Organisering av arbeidet**

Etter det innledende arbeidet jobbet vi sammen om prosjektet. Vi opprettet et arkiv for dokumenter, og fikk brent lydbåndopptaket på flere cd'er. I tillegg opprettet vi en telefonliste over aktuelle kontakter. Vi lagde en arbeidslogg over arbeidet etter endt arbeidsdag. I tillegg knyttet vi en fotograf til prosjektet.

Ganske tidlig ble en redaksjonssjef koblet til arbeidet. Han gikk gjennom materialet sammen med oss, og vi utarbeidet en produksjonsplan for de tre første dagene. Vi kontaktet også en advokat som gikk gjennom juridiske aspekter ved eventuell redaksjonell bruk av innholdet på lydbåndet.

#### **3.3.1 Metodebruk**

Etter at vi fikk bekreftet at samtalen hadde funnet sted og at det eksisterte et lydbånd tok vi kontakt med investoren Johnny Halvorsen. Han bekreftet samtalen.. Det kunne han gjøre siden han var kjøperen på båndet.

Det gikk fort opp for oss at Halvorsen og sentrale personer i Elisenberg Eiendomsmegling var gamle kjente. Bakgrunnen var et selskap Halvorsen var involvert i, Normedica. Faglig leder ved meklerkontoret, Odd Kalsnes, hadde tapt store penger på dette prosjektet. Dette hadde bidratt til

at forholdet dem i mellom var anspent. Da vi fikk båndet i hende var det en pågående rettstvist mellom partene. Johnny Halvorsen ga på et tidlig tidspunkt sin versjon av hvorfor de nå plutselig skulle handle eiendom sammen, og han relaterte dette til forholdet mellom ham og Odd Kalsnes.

Etter at vi hadde fått en bekreftelse fra en av partene jobbet vi videre med saken. Et sentralt spørsmål var å få rede på hva som skjedde videre etter at samtalen fant sted. Vi kontaktet Asker kommune og Asker og Bærum tingrett for å få mer informasjon om eiendommen. Det viste seg at eiendommen var solgt flere ganger etter det tidspunkt samtalen fant sted. Vi fikk også hentet ut takstopplysninger om eiendommen via flere kanaler og kilder. I løpet av det siste året var eiendommen taksert tre ganger. Både verditakst og arealmål på eiendommen varierte i takstpapirene. Vi brukte mye tid på denne prosessen, men la senere liten vekt på dette ved publisering av artikkelen.

Etter å ha dannet oss et overblikk over situasjonen valgte vi å ha hovedfokus på samtalen som fant sted. Etter at alle relevante dokumenter var innhentet kontaktet vi meklere direkte. Vi forklarte at vi ønsket et møte med han i samband med en sak vi jobbet med. Vi avtalte å møte ham på meklerkontoret neste dag. Like før avtalen skulle finne sted ringte meklere og avlyste møtet. Vi prøvde da å få i stand et møte med meklerkontorets ledelse, men fikk da vite at den videre kontakt skulle skje gjennom foretakets advokat Per Danielsen. Og slik ble det.

Advokaten bekreftet på vegne av sin klient samtalen, og kom med en versjon av hvorfor samtalen fant sted. Danielsens forklaring var at meklere snakket investoren etter munnen for å avsløre at investoren var villig til å gå inn på en slik avtale. Alle telefonsamtaler ble tatt opp på bånd, og systematisert.

Før første publisering gikk vi gjennom alt materialet vi hadde innhentet. Vi bestemte oss for å skrive en sak med hovedfokus på samtalen, men at vi også redegjorde for hva som skjedde videre. Dette fordi leseren ikke skulle sitte igjen med ubesvarte spørsmål etter å ha lest artikkelen. Alle personene som var involvert i den videre saksgang ble kontaktet og tilbydd tilsvar. Vi gjorde også noen vurderinger knyttet til lydbåndet, og hvor mye av det som skulle gjengis. Av plassmessige hensyn bestemte vi oss for å gjengi hovedinnholdet første dag, og spare hele samtalen til en oppfølgingsartikkel dagen etterpå. Vi bestemte oss også for å være svært raue når det gjelder de involverte parters forklaringer.

Under den videre oppfølging av saken knyttet vi kontakter både i meklerforetaket og på de to sidene av konflikten. Vi snakket også mye med det eldre ekteparet som eide huset. Meklere hadde anbefalt de å ikke annonsere boligen på det åpne markedet, og de følte at de hadde fått en dårlig pris. Det viste seg at de enda ikke hadde fått fullt oppgjør for salget. Denne saken ordnet seg relativt fort etter mediefokuseringen. Videre jobbet vi opp mot Postbanken som eide merkenavnet Aktiv som Elisenberg Eiendomsmekling var franchisetaker av. Vi jobbet også opp mot kontakter i kredittilsynet og politiet.

### **3.3.2 Kildebruk**

Lydbåndsamtalet ble det viktigste kildematerialet, og som nevnt overfor var det helt essensielt for arbeidet å slå fast opptakets ekthet. Vi lagde også en fullstendig utskrift av samtalen som et skriftlig dokument.

De skriftlige kildene knyttet til eiendommen var viktig. Det eldre ekteparet hadde bare salgspapirene fra da det første salget. Kart, takspapirer, prospekter og skjøter ble innhentet. I tillegg gikk vi gjennom annonseseksjonen i Asker og Bærum Budstikke samt Aftenposten. Ut fra det kunne vi slå fast at boligen først ble annonsert etter at det eldre ekteparet hadde solgt til en annen investor.

Konflikten mellom meklerforetakets faglige leder og Johnny Halvorsen var viktig for vurderingen av kildematerialet. Vi innhentet i prosessen domspapirer og arkivartikler fra andre medier knyttet til denne konflikten. De faglige kontaktene vi hadde opparbeidet oss gjennom arbeidet med takst-prosjektet kom også til nytte. Blant annet til vurderinger av prisen på den aktuelle eiendommen, samt vurderinger knyttet til de takstene som var utarbeidet.

Etter at de første artiklene ble publisert fulgte vi opp Postbanken, meklerforetaket og Kredittilsynet. På første arbeidsdag etter avisoppslagene kom mekleren med en skriftlig redegjørelse til de andre ansatte i bedriften. Denne fikk vi et eksemplar av, og hadde derfor en god oversikt over hvordan saken ble forklart av Frank Gjesdal. Også videre i saken fikk vi tilgang til interne dokumenter, anmeldelser og rettspapirer.

### **3.3.3 Problemer underveis**

Den åpenbare konflikten mellom Johnny Halvorsen og faglig leder for meklerforetaket, Odd Kalsnes, gjorde at kildematerialet måtte vurderes nøye. Vi fulgte boligen fra den ble solgt første gang frem til artiklene ble publisert. Selv om det var elementer i denne historien som bar preg av at handelen hadde skjedd over hodet på det eldre ekteparet, fikk vi aldri bevist at det ble betalt penger under bordet. Vi måtte derfor konsentrere oss om det som kom frem under samtalen, nemlig at meklere fremsto som villig til å motta penger under bordet. Det forelå minst to forskjellige forklaringer til hvorfor Gjesdal sa seg villig til dette. Vi valgte å ikke ta stilling til dette, men å la alle partene komme til ordet med sin versjon. Uansett hvilken versjon som skulle være riktig, så er det all mulig grunn til å stille søkelys på at en mekler ved et anerkjent meklerforetak i Oslo faktisk gjennomfører en slik samtale. Det etiske overtrampet ble synliggjort ved Kredittilsynets og Postbankens raske reaksjon, samt at meklerforetaket frivillig valgte å levere inn sin bevilgning.

Det kunne vært fristende å utbrodere konflikten mellom Halvorsen og Kalsnes ytterligere. Vi vurderte det dithen at det var riktig å opplyse leseren om at det var en konflikt, og vi redegjorde i korte trekk hva uenigheten gikk ut på. Utover det fant vi det lite interessant for leseren å gå i detalj. Det viktigste for oss som journalister var uansett rollen til det eldre ektepar fra Asker. De skulle bare selge en bolig, og hadde lagt livsverket sitt i en hendene på en boligmekler de stolte 100 prosent på.

I etterkant kan man vurdere hvorvidt det var riktig å gjengi den videre historikk for boligen etter at samtalen fant sted. Det er to forhold som taler for at dette var en riktig avgjørelse. For det første så ga det leseren et helhetlig bilde slik at de selv kunne vurdere hva som faktisk skjedde under denne eiendomshandelen. For det andre viste det seg at ekteparet hadde en uløst konflikt med meklerforetaket og den investoren som til sist kjøpte boligen. Dette var absolutt et aspekt ved saken som vi mente at det var riktig å synliggjøre.

På lydbandet sier mekleren at han kan få en navngitt takstmann til å sette en ny takst på nivået kjøperen ønsker. Takstmannens rolle i denne saken var derfor gjenstand for mange arbeidstimer og mye diskusjon. Det er et faktum at taksten ble satt høyere kort tid etter at en investor kjøpte eiendommen av det gamle ekteparet. Det var imidlertid flere forhold å ta hensyn til, og det var derfor ikke mulig å slå fast at de involverte takstmennene hadde gjort noe ulovlig. Slik vi vurderte det var det imidlertid riktig å vise til tallene, og så får publikum selv vurdere hva de synes er en rimelig prisstigning i løpet av de månedene det var mellom de to takseringene. Om ikke annet så synliggjør dette nok en gang hvor subjektiv og forskjellig en verditakst kan være.

Etter at det eldre ekteparet hadde solgt eneboligen til en investor kjøpte de en nye leilighet i Oslo. Også denne gangen brukte de Elisenberg Eiendomsmekling og mekler Frank Gjesdal. Også denne leiligheten hadde en forhistorie. I forkant hadde en annen mekler i lengere tid prøvd å få solgt denne leiligheten til en lavere pris uten resultat. Det eldre ekteparet følte derfor at de hadde betalt overpris for leiligheten. Om dette var riktig var vanskelig å bevise, men denne konflikten ble uansett ryddet av banen da ekteparet kom frem til et forlik med meklerkjeden som også innebærer en kompensasjon for tort og svie.

Etter de første medieoppslagene ble mekleren suspendert fra sin stilling. I utgangspunktet ga mekleren og faglig leder identiske forklaringer gjennom advokat Per Danielsen som også er faglig leders faste advokat. Etter hvert viste det seg at faglig leder og mekleren hadde forskjellige interesser, men samme advokat. Dette var vanskelig å forholde seg til for oss, spesielt i forhold til å vurdere hvem advokaten representerte med sine uttalelser. Ertertiden viste også at dette var et problem for partene, og da mekleren senere truet sin gamle arbeidsgiver med søksmål skaffet han seg ny advokat. Det kan også nevnes at advokat Per Danielsen også representerte faglig leder i konflikten med Johnny Halvorsen.

Underveis opplevde vi også at mange av aktørene forandret forklaring. De fleste forklaringene ble tatt opp på bånd, og vi kunne således gjort et nummer av dette redaksjonelt. Vi skrev også ned essensielle deler av forklaringene i et notat, hvor vi la til nye forklaringer etter hvert. Vi valgte imidlertid å la være å gjøre noe stort nummer av dette. Endingene av forklaring bar nok preg av at enkelte aktører ønsket å snakke seg ut av saken. Vi valgte til en hver tid å legge til grunn den sist gitte uttalelsen. Ingen av endringene i forklaringene rokket uansett ved hovedfunnet, nemlig at samtalen hadde funnet sted. I ettertid ser vi at vi sikkert kunnet laget mer journalistikk rundt de endrede forklaringene, men det ble altså ikke gjort.

Utad var det aktuelle meklerkontoret kjent som Aktiv Eiendomsmegling, Frognerveien. Men men meklerforetakets formelle navn var Elisenberg Eiendomsmekling. Foretaket hadde imidlertid en franchiseavtale med Postbanken som ga dem rett til å bruke Aktiv-navnet i markedsføring. I begynnelsen omtalte vi derfor foretaket som Aktiv Frognerveien. Etter at Postbanken gikk ut og ekskluderte foretaket og sa opp alle forretningsavtaler med kontoret endret vi praksis. Dette gjorde vi fordi vi ikke hadde noen innsigelser på at dette var en praksis som var vanlig ved andre Aktiv-kontor.

### **3.4 Tidsbruk**

Arbeidet med dette prosjektet startet i slutten av mars. I nærmere 14 dager jobbet vi med saken før publisering. Etter at første artikkel var skrevet delte vi kveldene mellom oss. Den første tida

jobbet en av oss opp mot deadline hver kveld. Etter at en uke var gått trappet vi ned på jobbingen. Vi fulgte begge opp miljøet, og brukte mye tid, også privat på å holde kontakten med kildene.

Prosjektet hadde lave kostnader. Utover egen arbeidstid påløp det ingen kostnader av betydning til prosjektet.

### **3.5 Avsluttende bemerkninger**

På bakgrunn av Dagbladets artikler varslet Kredittilsynet en granskning av meklerforetaket. Artiklene skapte også stor debatt i meklermiljøet. Et sentralt spørsmål er hvem som i fremtida skal kunne kalle seg mekler. Fagmiljøet pekte på at den aktuelle meklere i denne saken ikke hadde formell utdanning i faget. Saken ble derfor dratt inn i diskusjonen knyttet til beskyttelse av tittelen eiendomsmekler.

Saken ble sitert i en rekke andre medier, men ble aldri stor utenfor Dagbladet. I etterkant har den imidlertid flere ganger blitt brukt som sentral referanse når andre medier har satt søkelys på meklerbransjen.

### **4.0 Konklusjon**

Gjennom prosjektene "Fokus på takst" og "Meklerskandalen" har Dagbladet avslørt kritikkverdige forhold i eiendomsbransjen.

Artikkelserien avslørte at det var behov for en opprydning i takseringsbransjen. Prosjektet synliggjorde at forskjellige takstmenn vurderer samme bolig svært forskjellig og at forbruker har all grunn til å være kritisk innstilt til den taksten de får seg forelagt. Artiklene avslørte også bransjen har et kommunikasjonsproblem, blant annet fordi at de fire organisasjonene ikke ønsket noe samarbeid før Dagbladet satte søkelyset på problematikken.

Videre viste artiklene etisk uakseptabel oppførsel fra en mekler ved et anerkjent meklerkontor i Oslo. Aktiv i Frognerveien var før Dagbladets artikkelserie et av Oslos største og mest brukte meklerkontor. De forhold som ble avdekket var så graverende at meklerkontoret frivillig valgte å levere inn sin konsesjon.

### **5.0 Konsekvenser**

Både enkeltprosjektene og helheten av dagbladets fokusering på eiendomsbransjen fikk en rekke konsekvenser i 2002. Nedenfor følger en kronologisk oversikt over dokumenterte konsekvenser.

23. februar 2002: Etter Dagbladets oppslag om takstspriket rykket barne- og familieminister Laila Dåvøy ut og krevde en offentlig oppvask med takseringsorganisasjonene. Statsråden satte senere ned et offentlig utvalg som skal jobbe for å ivareta forbrukernes interesser. Et av forslagene statsråden fortsatt jobber for er en offentlig godkjenningsordning. Utvalget er i dag underlagt Justisdepartementet, og tatt inn under arbeidet med en ny eiendomslov.

26. februar 2002: På et styremøte i den takseringsorganisasjonen, Norges Takserings Forbund (NTF), ble det bestemt at de skulle ta initiativ i forhold til de tre andre organisasjonene. Ut fra dette initiativet jobbes det nå med å utvikle et felles skjematurl, utdanningsopplegg og etiske retningslinjer.

16. mars 2002: Forbrukerrådet nedsetter en felles klagenemd for alle fire organisasjonene. Takseringsbransjen tvinges til enighet og standardisering av sin virksomhet. De fire takseringsorganisasjonene underskrev en intensjonsavtale om samarbeid. Denne avtalen resulterte i at klagenemnda var operativ fra 1. juni 2002.

13. april 2002: Mekler Frank Gjesdal blir suspendert fra Aktiv eiendomsmekling på bakgrunn av Dagbladets artikler. Kredittilsynet varsler at de vil granske virksomheten til meklerforetaket.

14. april 2002: Både Norges Eiendomsmeklerforbund og Norges Takseringsforbund reagerer mot takstmannen og meklerforetaket. Meklerforetaket tar initiativ til en debatt om hvem som kan jobbe som mekler.

Det eldre ekteparet inngår et forlik med meklerforetaket hvor de får en betydelig kompensasjon for tort og svie, samt den delen av oppgjøret som ikke var ordnet før Dagbladet satte søkelyset på saken.

23. april 2002: Postbanken eiendomsmekling kaster meklerforetaket ut av deres system. Franchise-avtalen mellom Aktiv og Elisenberg eiendomsmekling blir oppsagt med umiddelbar virkning. Postbanken kommer med massiv kritikk av meklerforetakets opptreden.

10. juni 2002: På eget initiativ leverer Elisenberg eiendomsmekling inn sin konsesjon. Dette skjer etter at Kredittilsynet varslet at de ville inndra konsesjonen. Meklerforetaket blir lagt ned. I forkant av dette ble meklere oppsagt.

19. juni 2002: På bakgrunn av det fokus som har vært på meklerbransjen går Oslo og Akershus Eiendomsmeglerforening offentlig ut og sier at de ønsker en regelendring som gjør det mulig for meklerforetak å innhente vandelsattest på sine ansatte. Forslaget blir i oktober samme år formalisert.

9. oktober 2002: Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) lanserer en rekke tiltak for å rydde opp i bransjen. Blant annet foreslås en lovendring som sørger for beskyttelse av meklertittelen og strengere krav til faglig leder ved meklerkontor.

Oslo 20. januar 2002

---

Ole Bjørner Loe Welde  
Journalist  
Dagbladets nyhetsavdeling

---

Mark Steffen Berger  
Journalist  
Dagbladets avdelingskontor, Bergen

## 6.0 Kildeliste

I rapporten er det redegjort for mange muntlige kilder i arbeidet. En del sentrale kilder kan selvsagt ikke opplyses på grunn av kildevernet. Nedenfor følger en oppstilling av de mest sentrale skriftlige kilder i vår arbeid. Også her er enkelte kilder utelatt på grunn av kildevernet.

Norges takseringsforbund	<a href="http://www.ntf.no">www.ntf.no</a>
Nito	<a href="http://www.nito.no">www.nito.no</a>
Norsk byggvurdering og takstinstitutt	<a href="http://www.nbt.no">www.nbt.no</a>
Norges tilstandsrapport forbund	<a href="http://www.ntrf.no">www.ntrf.no</a>
Norsk Norges eiendomsmeklerforbund	<a href="http://www.nef.no">www.nef.no</a>
Kredittilsynet	<a href="http://www.kredittilsynet.no">www.kredittilsynet.no</a>
Departementenes nettsider	<a href="http://www.odin.no">www.odin.no</a>
Lovdata	<a href="http://www.lovdata.no">www.lovdata.no</a>
Eliosenberg eiendomsmeklings nettsider	<a href="http://www.aktiveeiendom.no">www.aktiveeiendom.no</a>
Brønnøysundregisteret	<a href="http://www.breg.no">www.breg.no</a>

Asker og bærum tingrett  
Asker kommune  
Oslo kommune, plan- og bygningsetaten  
Oslo tingrett

## 7.0 Oversikt over vedlegg

Oversikt over Dagbladets avisartikler om "Fokus på takst" og Meklerskandalen":

1.	Lørdag 23. februar	Enorme takstsprik på boliger	s.1, 8,9 og 10
2.	Søndag 24. februar	Kaos i takstbransjen	s. 16 og 17
3.	Mandag 25. februar	Takst avgjør pris	s. 16 og 17
4.	Tirsdag 26. februar	Sparket udugelige takstmenn	s. 11
5.	Onsdag 27. februar	Takstbransjen vil rydde opp	s. 10
6.	Torsdag 28. februar	Takst 1: 1,3 mill Takst 2: 2,1 mill	s. 18
7.	Lørdag 2. mars	Raser mot egen bransje	s.14
8.	Tirsdag 5. mars	Klagenemd uten klager	s. 16
9.	Lørdag 9. mars	Takst 1: 3,3 mill takst 2: 1,4 mill	s. 21
10.	Onsdag 10. april	Tvinger takstmenn til samarbeid	s. 14
11.	Torsdag 11. april	Ryddesjau skal fjerne takstfolk	s. 17
12.	Lørdag 13. april	Brukt i kynisk bolighandel	s. 1,7,8,9 og 10
13.	Søndag 14. april	Slik planla de boligkuppet	s. 11,12 og 13
14.	Mandag 15. april	Frykter for tilliten	s. 16 og 17
15.	Tirsdag 16. april	Truer med rettssak mot mekleren	s. 12 og 13
16.	Tirsdag 23. april	Kastes ut av postbanken	s. 19
17.	Lørdag 4. mai	Økodømt fikk meklerjobb	s. 21
18.	Mandag 10. juni	Gir opp å drive eiendomssalg	s. 14
19.	Tirsdag 18. juni	"Jeg var dum, men ikke korrump"	s. 14
20.	Onsdag 19. juni	Krever vandelsattest	s. 21

Oversikt over andre vedlegg:

1. Skjema for evaluering av takstmenn
2. Laila Dāvøys brev til takseringsorganisasjonene
3. Utskrift av samtalen mellom Frank Gjesdal og Johnny Halvorsen
4. Frank Gjesdals egne redegjørelse av hendelsesforløpet