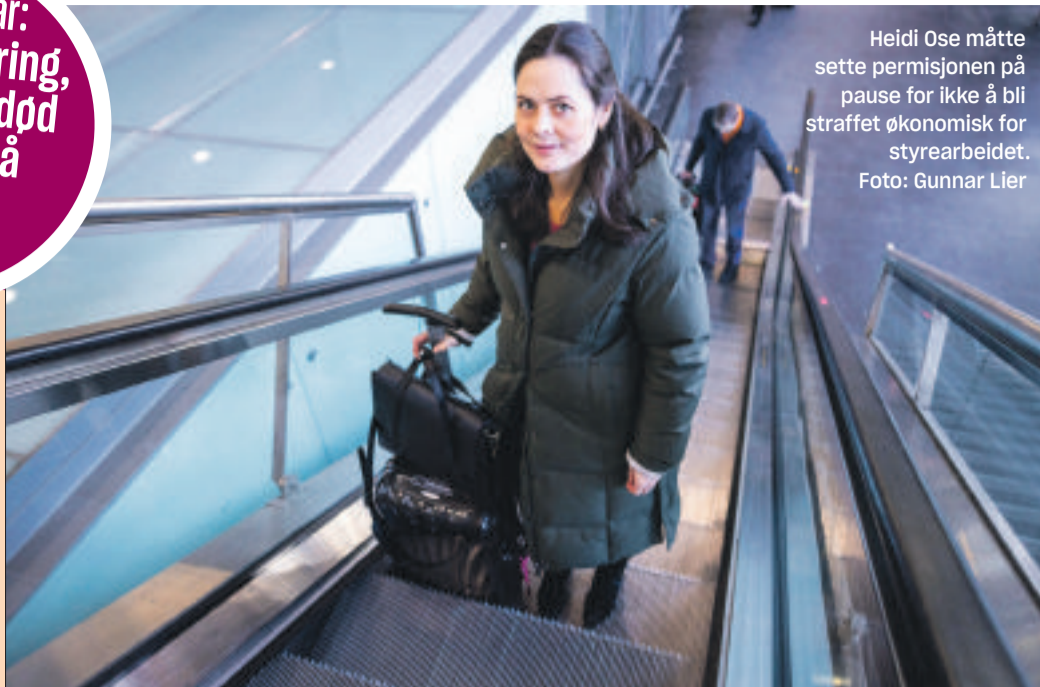


Norsk fisk endte opp på tvangs-fabrikker i Kina

MAGASINET → SIDE 8-10 OG 38-45

Dokumentar:  
Underernæring,  
sykdom og død  
om bord på  
kinesiske  
fartøyer



Heidi Ose måtte sette permisjonen på pause for ikke å bli straffet økonomisk for styrearbeidet.  
Foto: Gunnar Lier

UKE 10  
NR. 59  
ÅRG. 134

LØSSALG  
KR. 99,-

BLI ABONNENT  
DN.NO/ABO

LØRDAG

09  
03  
24

DagensNæringsliv

# DN lørdag

– Enten taper du penger, eller driver ubevisst svindel

NYHETER → SIDE 20-21

Ofret miljøkrav etter forsvarspress → S.12 Tjente 60.000 på første aksjekjøp → S.16

Foto: Aleksander Nordahl

# Meglet eiendommer for 280 mill. til 26-åring

Marius Aasen ble kåret til årets megler etter å ha pushet eiendom på en 26 år gammel gravemaskinsjåfør. Nå er kunden konkurs.

MAGASINET → SIDE 26-36

Dollar  
10,37  
-3 øre

Euro  
11,36  
-3 øre

Pund  
13,35  
3 øre

100 SEK  
101,63  
-4 øre

Oslo Børs  
1279,23  
0,37 %

Oljepris  
82,49  
-0,88 USD

DNInvestor  
Oppdatert børsinfo  
på dn.no/investor



7 026780 000026





# PUSHET EIENDOMMER FOR 280 MILL. TIL 26-ÅRING

Eiendomsmegler Marius Aasen ble årets megler. Da hadde han pushet eiendommer for 280 millioner kroner på en 26 år gammel gravemaskinfører. Kunden gikk konkurs.

TEKST GØRAN SKAALMO FOTO ALEKSANDER NORDAHL



● **Sondre Løvenskiold (28)** viser vei opp trappen i en gammel bygård midt i Oslo sentrum. Gipsplater er skrudd på veggene. Et nytt bad er halvferdig. Men det er kaldt og stille i gården.

Løvenskiold får ikke gjort stort mer. Den nybakte småbarnsforen har ikke engang bankkonto etter at han ble slått personlig konkurs i sommer. Han lever på konas inntekt under fødselspermisjon. Kravene mot ham har passert 86 millioner kroner.

– Det er så mye penger at jeg klarer ikke å tenke på det en gang. Det er nesten sånn at jeg ikke klarer å forstå hvordan jeg havnet her.

På kreditorlisten står kjente figurer i eiendomsbransjen i Oslo. En milliardær, en kjendisinvestor, en skandalebankskandalebank. Hans to år korte eventyr i eiendomsmarkedet i Oslo oppsummerer Løvenskiold slik:

– Hvis du sier noe på Hedmarken, der jeg kommer fra, så er det slik det er. Men her i Oslo er det ikke sånn. For å si det mildt.

**En Løvenskiold.** Sondre Løvenskiold hadde lite annet enn et fornemt etternavn å vise til da han flyttet til Oslo.

Håndverkeren fra Innlandet hadde bygget hytter og noen boliger i hjemfylket. I Elverum og på Hamar hadde han flere prosjekter i arbeid.

I skatteliste sto han med null i inntekt og null i formue.

Nå ville han prøve seg i den kokende gryten i hovedstaden, der formuer ble skapt og eiendomsinvestorer klatret helt opp mot toppen av formueslistene.

– Jeg hadde vel lyst å bli rik, da, sier han.

Han hadde håp i blikket og telefonnummeret til en eiendomsmegler som kunne hjelpe ham inn i eiendomsmarkedet i Oslo.

Og et etternavn som åpnet dører.

– Alle trodde han var en urutinert arving fra den styrtrike Løvenskiold-slekten, og mange trodde at her var det fritt frem å gjøre friske dealere, sier en kilde som ikke vil bli identifisert.

I løpet av noen måneder var navnet hans overalt. Milliardærer og spekulanter ville gjøre forretninger med han. Veien fra hyttebygging i Trysil til hele bygårder i Oslo var imponerende kort. Kunne det være så enkelt?

**Bør Børson II.** – Det er historien om Bør Børson som kom til byen og møtte Zolen og Månen om igjen, sier kilden som observerte Løvenskiolds kometaktige ferd gjennom Oslos eiendomsmarked.

I Johan Falkbergets fortellinger om Bør Børson jr., kommer den dumsnille kjøpmannen fra bygda til tigerstaden. Der blendes han av det glamorøse livet til storfolket i storbyen. Der møter han også de sleipe aksjemeglerne Zolen og Månen. De lurer Bør til å kjøpe verdiløse aksjer i et skip som allerede har gått på grunn. Undergangen følger tett på.

En annen, anonym kilde sier til DN at Løvenskiold selv brukte navnet sitt, fremstilte seg som velstående for å komme inn i det gode selskap.

– Jeg har ikke lagt skjul på Løvenskiold-navnet. Noen trodde kanskje jeg kom fra en rik familie. Folk har vel trodd mye rart, sier Løvenskiold.

Uansett – i løpet av noen få måneder kastet den unge gravemaskinføreren seg inn i eiendomskjøp etter eiendomskjøp med tvilsom finansiering og høy hastighet. Han spekulerte med et hundretall millioner kroner i eiendomsmarkedet selv om han sto med null i skatteliggingen.

Det måtte gå galt.

**Zolen står også opp.** I et unnselig eiendomsmeglerlokale på Carl Berners plass i Oslo hadde Marius Aasen slått seg opp som eiendomsmegler. Som partner i Gabrielsen & Partners dro han inn så mye penger til kontoret at han slo knockout på kollegene.

Gabrielsen & Partners er en del av den landsomfattende eiendomsmeglerkjeden Aktiv.

Aasen var så suksessrik at han ble portrettert på Aktivs egen hjemmeside under tittelen «Fra burgerflipper til stjernemegler».

– Om jeg blir hemmet som megler av janteloven? Det ordet har jeg ikke i vokabularet mitt en gang, sa han, og viste til at han jobbet hardt.

– Allerede som 13-åring jobbet jeg 154 timer i måneden som ryddegutt og burgerflipper i McDonald's. Men Aasen kunne mer enn å flippe burgere. I 2021 toppet han omsetningsstatistikken i hele Aktivkjeden. Han hadde dobbelt så høy omsetning som neste megler på listen, ifølge artikkelen.

Det vil si at om nestemann på listen solgte alle eiendommene to ganger, ville han fortsatt ikke overgå Aasen.

Hva var hemmeligheten hans?

– Jeg har trent og terpet masse, og har en god struktur og plan for alt jeg gjør, sa han i internintervjuet.

Men bortsett fra det viser DNs undersøkelser at han faktisk solgte mange av eiendommene to ganger.

Dette har et navn i eiendoms-kretser, og kalles også «flipping».

I 2021 klatret Marius Aasen helt til topps på Aktiv-kjedens rangering som årets megler. Aasens skattbare inntekt endte på ni millioner kroner, og Carl Berner-kontoret ble årets kontor i Aktiv-kjeden.

2021 var det året Marius Aasen møtte Sondre Løvenskiold.

**Guldeal i Kirkegårdsgata.** På et hjørne inntil Sofienbergparken ligger Kirkegårdsgata 1. Den gamle bygården hadde vært i samme families eie i over 50 år, inntil eiendomsmilliardær Espen Aubert kjøpte den og satte i gang et omfattende renoveringsprosjekt.

Da Sondre Løvenskiold møtte eiendomsmegler Aasen, fikk han et tilbud han ikke kunne si nei til: Han skulle kjøpe eiendommen for 122,5 millioner kroner. Det vil si: Ifølge Løvenskiold skulle han bare stå som eier en kort periode, for Aasen hadde allerede en annen kjøper klar, som skulle betale 130 millioner kroner.

– Det var det han sa, han skulle selge eiendommen to ganger, slik at han fikk honorar to ganger. Jeg skulle bare eie den en kort periode, sier Løvenskiold. Aasen kaller påstanden for oppspinn.

DN har sett epostvekslingene mellom Løvenskiold og megleren om kjøpet. Men det som ikke kommer frem i epostene, er hvordan en 26-åring fra Hedmark skulle skaffe 122 millioner kroner.

Megleren, Marius Aasen, sier han fikk bekreftet fra Næringsbanken at den sto klar med lån.

Selgeren, Espen Aubert, sier han ble forespeilet av megleren at pengene fantes på konto:

«Megler bekreftet at kjøpers finansiering var på plass, blant annet gjennom et betydelig bankinnskudd», skriver Aubert i en epost til DN.

Ifølge Løvenskiold fantes det ingen finansiering.

– Det trengte jeg ikke, for jeg skulle aldri betale noe. Jeg skulle bare stå imellom noen dager, sier han.

I dokumentene heter det at Sondre selv «innestår for finansiering».

– Du skulle tjene 7,5 millioner uten å gjøre noen ting? Uten å betale noen ting?

– Ja. Jeg tenkte at hvis det var så lett så lett, så kom jo dette til å bli morsomt, sier Løvenskiold.

Men millionene var ikke ren gevinst.

– Aasen skulle jo ha halvparten, da. Det lå jo i kortene at han kom til å fakturere meg honorarer både for kjøp og salg.

Slik skulle det aldri bli.

**Flipping i praksis.** I dagene og ukene som fulgte ble Sondre Løvenskiold og Marius Aasen godt kjent. Nykommeren fra Hedmark ble invitert på middager og selskaper. Aasen ble introdusert for Løvenskiold av en kollega på Elverum.

– Både Løvenskiold og hans meglerkontakt på Elverum presenterte ham som en suksessfull eiendomsutvikler med godt og vel 30 roller i norsk næringsliv. Han drev angivelig bred virksomhet innenfor fast eiendom, med utleie og bygging av bolig-, hytte- og næringseiendom, skriver Aasen i en epost til DN.

Men det stemmer ikke, sier Løvenskiolds meglerkontakt i hjembyen.

– Vi kjenner oss ikke igjen i beskrivelsen som er gitt av Aasen, skriver Marius Norum hos Aktiv Eiendoms-megling på Elverum.

Han sier Løvenskiold var en liten aktør på Innlandet.

– Vi hadde Løvenskiold som kunde privat, og med noen små prosjekter lokalt mens han fortsatt drev som gravemaskinfører, skriver Norum i en epost, hvor han også bekrefter at han anbefalte Aasen til Løvenskiold.

Og Aasen hadde flere prosjekter å selge til den unge håndverkeren.

Allerede dagen etter at kjøpekontrakten på Kirkegårdsgata 1 var undertegnet, kom megler Aasen opp med enda en bygård.

Peder Claussons gate 3 var en falleferdig eiendom bak tinghuset som Espen Auberts selskap Daimyo eiendom hadde kjøpt for 14 millioner i 2020, men →

## Jeg har ikke lagt skjul på Løvenskiold-navnet. Noen trodde kanskje jeg kom fra en rik familie

SONDRE LØVENSKIOLD

→ Sondre Løvenskiolds økonomiske mareritt startet her, i Kirkegårdsgata 1.







→ solgt videre til et annet selskap for 18,8 millioner kroner i mars 2021.

Da den ble tilbudt Sondre Løvenskiold tre måneder senere, hadde prisen steget enda mer – til 23 millioner kroner. Aktiv Eiendomsmegling var megler hver gang.

Det eneste nye som hadde skjedd, var at det var utarbeidet nye skisser til å utvikle leiligheter i bygget.

Eposter og diskusjoner med banken DN har fått tilgang til, viser at Løvenskiold stanget mot taket i utlånsforskriften allerede da, og måtte stille personlig kausjon for å få finansieringen til å gå sammen.

For megleren, Marius Aasen, var det imidlertid en fantastisk deal. Han hadde skaffet selgeren over fire millioner i gevinst på å flippe eiendommen i løpet av tre måneder. Den ene millionen kunne megleren innkassere som et eget avtalt suksesshonorar.

Ikke rart han lå godt an til å vinne prisen som årets megler i hele eiendomsmeglerkjeden.

Og Aasen hadde flere eiendommer på blokken han kunne selge til Løvenskiold.

**Kjøpsmegleren.** Forholdet mellom eiendomsmegleren og Sondre Løvenskiold var ikke et helt vanlig kundeforhold.

I en vanlig eiendomshandel er det selgeren som ansetter en megler for å selge eiendommen, og som betaler eiendomsmeglerens honorar. Men i dette tilfellet var Marius Aasen og Aktiv engasjert for å bistå kjøperen, Sondre Løvenskiold – som kjøpsmegler. Dette fremgår både av oppdragsbekreftelse og senere fakturering fra meglerselskapet.

Den unge håndverkeren fra Hedmark gikk nemlig ikke inn i eiendomsmarkedet helt blindt, selv om det kan virke sånn. Ved å engasjere Marius Aasen og meglerforetaket Gabrielsen Partners som sin rådgiver, hadde han grunn til å vente velbegrunnede «råd og opplysninger av betydning for handelen», for å sitere kravene til god meglerskikk i Lov om eiendomsmegling.

Slike råd omfatter normalt pris og strategi for eiendomshandelen. Løvenskiold betalte store honorarer til Aasen for slik rådgivning og veiledning i forbindelse med kjøpene av hver eneste eiendom.

Marius Aasen sier nå til DN at oppdragsbekreftelsen og faktura fra ham og Gabrielsen & Partners ikke er korrekt.

– Jeg hadde ikke noen oppdrag som kjøpsmegler for Løvenskiold eller hans selskaper.

Like fullt oppfattet Løvenskiold det som at eiendomsmegler Marius Aasen skulle ivareta Løvenskiolds interesser, og han fikk både oppdragsbekreftelse og millionfaktura fra Aktiv Eiendomsmegling for bistanden, benevnt som «kjøpsoppdrag».

Problemet var bare at Aasen ofte satt på begge sider av bordet, og tok betalt fra både kjøper og selger.

Ved salget av bygården i Peder Claussøns gate hadde Aasen forhandlet frem en avtale for seg selv med selgeren også. Avtalen innebar at han kunne tjene millionbeløp i honorarer hvis prisen var høy nok.

Med andre ord: Jo mer Sondre Løvenskiold betalte for eiendommen, jo mer kunne megleren tjene.

I mange bransjer ville dette kalles en interessekonflikt.

«**Gratulerer**». Aasen satt også på begge sider av bordet da han presenterte en eiendom i Fredrikstad for Løvenskiold.

Spinneriveien 9 var en kombinert eiendom med både næringslokaler og leiligheter.

Aasen presenterte eiendommen som et «yield-case», som betyr at verdien på eiendommen var basert på den langsiktige avkastningen fra høye leieinntekter fra firmakunder og leilighetsbeboere, i stedet for den rene eiendomsverdien.

Blant annet var næringslokalet leid ut for 470.000 kroner i året.

Dermed ble eiendommen enormt mye mer verdt enn de 3,7 millionene selgeren hadde betalt for den i 2019.

Den 9. april klokken 21:20 på kvelden sendte Sondre Løvenskiold inn et bud på syv millioner kroner for eiendommen.

Selgeren brukte bare et kvarter på å akseptere budet.

Enda en fet handel var i boks for eiendomsmegler Aasen.

Enda en selger fikk kjempegevinst.

For Sondre Løvenskiold skulle det vise seg å bli en tilsvarende elendig handel.



## Jeg hadde ikke noen oppdrag som kjøpsmegler for Løvenskiold eller hans selskaper

MARIUS AASEN — eiendomsmegler

«Gratulerer til dere begge to», skrev eiendomsmegler Aasen i en epost.

«**Lure systemet**». Problemene med eiendommen i Fredrikstad kom fort til overflaten: En ting var at leilighetene i bygget ikke var godkjent for beboelse. Slike formelle tillatelser og godkjenninger har megler en plikt til å kontrollere i forbindelse med et oppdrag. – Løvenskiold fikk opplysninger om at boenhetene ikke var godkjent, sier Aasen til DN

En annen var at de lukrative leieinntektene ble mangedoblet bare få dager før salget, ved at eieren regulerte opp husleien han betalte til seg selv. Dette grepet doblet i praksis verdien på eiendommen. Ved å betale 370.000 kroner mer i husleie det neste året, kunne selgeren innkassere en gevinst på 3,5 millioner kroner.

Og etter en bindingstid på 12 måneder sa firmaet i næringslokalene opp den lukrative leiekontrakten.

Dette var ikke like heldig for eiendommens verdi. – Selgeren hadde pumpet opp husleien helt urealistisk ved å leie ut til seg selv. Dermed så verdien på eiendommen mye høyere ut, sier Løvenskiold, som fort fant ut at ingen andre var villige til å betale en lignende husleie.

Marius Aasen har overfor Finanstilsynet opplyst at han la til grunn at dette var langsiktige leieinntekter. Den tidligere eieren har ikke besvart henvendelser fra DN.

DN har kopi av enda en verdivurdering fra Aktiv Eiendomsmegling. Den viser at Aasen etter handelen vurderte eiendommens verdi til hele 11 millioner kroner. En tredobling fra 2019.

Likevel fikk Løvenskiold problemer med finansieringen.

«Engasjementet blir for stort, vi klarer ikke «lure» systemet i denne perioden», skrev banksjefen i Næringsbanken i Moelv i en epost til Sondre.

Eiendomskjøpet var i ferd med å bli en skikkelig hodepine.

Et drøyt år senere forsøkte Løvenskiold å selge eiendommen. En ny verdivurdering fra en uavhengig megler tilsa at eiendommen egentlig er verd bare 3,7 millioner kroner – halvparten av kjøpesummen og Aktiv Eiendomsmeglings vurdering.

Vurderingen fra Marius Aasen hadde bommet med mange millioner bare på denne ene eiendommen.

Og da er ikke engang honoraret Løvenskiold betalte til Aasen for «kjøpsbistand» medregnet.

**Galskapen.** Da løvet begynte å springe ut i Sofienbergparken våren 2021, hadde Sondre Løvenskiold kjent eiendomsmegler Marius Aasen i bare tre måneder. Likevel hadde han kjøpt eiendom for over 150 millioner kroner som skulle betales om kort tid.

Finansiering var det så som så med.





↑ Eiendomsmegler Marius Aasen på vei til visning for Privatmegleren i Rogaland. I Oslo meklet han eiendommer for 280 millioner kroner til én og samme kunde.

Nå måtte han skaffe pengene til å oppfylle kjøpekontraktene.

Da banken begynte å sette bremsene på, hadde Løvenskiold allerede forpliktet seg langt over evne.

– Det var da galskapen begynte, sier han.

Private lån i gråmarkedet, triksing med aksjebøker og lånesøknader for å få mer lån, ifølge Løvenskiold selv.

– Jeg trodde det skulle ordne seg. Jeg trodde gevinstene skulle komme inn. Marius Aasen hjalp meg til å tro at han hadde kjøpere som skulle hjelpe meg ut av enhver handel, sier han.

For Løvenskiold sluttet ikke å kjøpe. Og den aldri hvilende eiendomsmegleren på Carl Berners plass hadde mer å by på. Eller for å si det på en annen måte: Mer som Sondre Løvenskiold kunne by på.

Nå skulle det virkelig begynne å ta av.

**Handelsgården i Røyken.** Sondre Løvenskiold krysser veien fra parkeringsplassen på Røyken togstasjon i Asker med lange skritt.

Han har tatt DN med til Sentrumsgården i Røyken. Det er en klassisk eiendom som huser en frisør, et begravelsesbyrå og noen andre lokale bedrifter.

Den unge håndverkeren fra Elverum viser hvordan tomtene rundt eiendommen kan bebygges, og forteller hvordan eiendomsmegler Marius Aasen inviterte ham til å ta gården i øyesyn på en befaring med megleren og en mann han trodde var selgeren.

– Det fremsto som et veldig spennende prosjekt, og det var det, sier han.

Utnyttbare tomter som kunne bygges ut til boligprosjekter med enkel togforbindelse til Oslo var gull verd på denne tiden.

Eieren, familieselskapet Stigar as, hadde hyret inn Aktiv Eiendomsmegling på Carl Berner i Oslo til å selge eiendommen.

– Min mor eier Spikkestadveien 100. Hun kom til meg og ville selge den og at jeg skulle hjelpe henne. Vi luftet den for flere meglere. Den endte opp med Marius Aasen, som jeg kjente fra før, han hadde solgt flere eiendommer for oss, sier Jonathan Dahl Stigar til DN.

Og Aasen leverte, han kom med en kjøper som var interessert. I 2020 inngikk Stigar en opsjonsavtale med Nor Capital, et eiendomsselskap i Lørenskog som var interessert i å kjøpe eiendommen for 55 millioner kroner. Så langt var alt normalt.

↓ Spikkestadveien 100 ligger rett ved togstasjonen i Røyken. Prisen steg fra 55 til 95 millioner kroner ved hjelp av to raske signaturer på samme dag i mai 2021.



– Det var en helt rimelig opsjonspremie, sier eneaksjonær Tonje Stigar til DN.

Etter det DN erfarer var opsjonspremien på under en halv million kroner i året.

Men i ettertid har familien Stigar forstått at det foregikk et helt annet spill rundt eiendommen.

– Vi har forstått at det har skjedd ting uten vår kunnskap. Vi kjenner ikke til dette. Vi eier fortsatt eiendommen og har ikke undertegnet på noen salgspapirer, sier Tonje Stigar til DN.

– Det som har skjedd etterpå er helt sykt, sier Jonathan Dahl Stigar.

**Mann uten land.** Tidlig i mai 2021 møtte Sondre Løvenskiold to menn på befaring utenfor Sentrumsgården i Spikkestadveien. Marius Aasen, og en mann som ville selge eiendommen: Anders Berg Stavrum.

Stavrum kommer med en egen bakgrunn: Han hadde tidligere jobbet for familien Stigar, men fikk sparken. Nå er han tilbake på familiens eiendom, og på befaringen gir han inntrykk av at han kan selge eiendommen i Spikkestadveien til Sondre Løvenskiold.

Men i virkeligheten hadde han på dette tidspunktet ingen rettigheter eller eierforhold til eiendommen.

– Jeg hadde inntrykk av at Løvenskiold var en meget offensiv oppkjøper, og flere andre bekreftet dette inntrykket. At han allerede hadde kjøpt mye eiendom og hadde ambisiøse tanker om utvikling, gjorde at han egnet seg godt som kjøper av Spikkestadveien, sier Anders Berg Stavrum til DN.

Han peker særlig på at Løvenskiold hadde «et stort kontaktnett, og ikke minst økonomiske muskler til å videreutvikle eiendommen».

Fem dager senere møttes partene på eiendomsmegler Marius Aasens kontor for å gjøre ferdig den endelige avtalen.

**Dobbelt pennestrøk.** Stavrum inngikk to ulike avtaler denne dagen. I den ene avtalen med Nor Capital kjøpte han opsjonen på eiendommen for 7,5 millioner kroner.

I den andre avtalen solgte han den samme opsjonen videre til Sondre Løvenskiold for 40 millioner kroner.

– Som selger har det aldri vært opp til meg å vurdere prisen en profesjonell kjøper er villig til å betale og hvordan vedkommende planlegger å utvikle eiendommene sine. Kjøper står fritt til å kjøpe eller ikke, sier Stavrum.

Opsjonen ga en rett til å kjøpe handelsgården for 55 millioner kroner. Den saftige opsjonspremien innebar at prisen på eiendommen ble økt til 95 millioner kroner ved to pennestrøk.

Den eneste som ikke visste noen ting om dette var eieren av eiendommen.

– Vi visste ingenting om dette før senere, da Sondre Løvenskiold kontaktet oss og fortalte hva som hadde skjedd. Vi ble holdt helt utenfor, sier Tonje Stigar.

Heller ikke Nor Capital var orientert om at Stavrum solgte opsjonen videre til Sondre Løvenskiold for 40 millioner kroner.

– Jeg kan bekrefte at jeg ikke har hatt noen kjennskap til avtaleverket mellom Anders Stavrum og hans kjøper, sier Vidar Sung Osen i Nor Capital i en epost.

Han stolte på at eiendomsmegler Marius Aasen holdt eierne informert:

– Vi forventet at alt var på det rene da megler kjente begge avtalene, sier Osen.

– **Ikke OK.** Stigar-familien, som eier Spikkestadveien 100, reagerer kraftig på at Aktiv Eiendomsmegling og Marius Aasen var involvert i å videreselge opsjonen i flere omganger, uten å orientere familien.

– Vi hadde ingen kunnskap om det som har skjedd. Aasen og Stavrum hadde ikke anledning til å videreselge opsjonen. De har solgt opsjon på en eiendom de ikke eier. Det er ikke ok, sier Dahl Stigar.

Aasen på sin side benekter at han var involvert i videresalget av opsjonen, til tross for at han deltok på befaringen, oversendte dokumenter om eiendommen til Løvenskiold, og arrangerte kontraktsmøtet.

– Jeg hadde i 2020 et kortvarig oppdrag som salgsmegler, men det ble ikke noe av siden det ble inngått en opsjonsavtale, sier Aasen til DN.

Først påberopte Aasen seg taushetsplikt på spørsmål om Spikkestadveien. Nå nekter han for at han var engasjert av Løvenskiold som hans kjøpsrådgiver, selv om dette fremgår av oppdragsbekreftelsen og fakturaen Løvenskiold ble tilsendt. →



→ – Lenge etter at Løvenskiold hadde kjøpt opsjonen, ble det inngått en avtale hvor det uheldigvis er brukt uttrykket «kjøpsoppdrag», men som i realiteten er en avtale om honorar for etterfølgende bistand og utvikling, sier Aasen.

Han vil derfor ikke svare på hva som gjorde at eiendommen økte med 40 millioner kroner i verdi på noen uker da Løvenskiold ble interessert.

Gode råd er som kjent gull verdt, og på vegne av Aktiv EiendomsMegling og Gabrielsen & Partners sendte Aasen en faktura til Løvenskiold på 125.000 kroner for «kjøpsbistand».

**Kriselån.** I månedene som fulgte strevde Sondre Løvenskiold fælt med å skaffe penger til å betale for opsjonen. Første innbetaling på 12 millioner kroner nærmet seg raskt.

«Har sendt søknader på diverse forbrukslån, fått innvilget noe av det», skriver Løvenskiold i en sms til Stavrum midt i sommerferien.

For å få ting til å gå i hop, måtte han låne seks millioner kroner i gråmarkedet. Renten var ekstrem: ti prosent den første måneden, tilsvarende 120 prosent i året.

Deretter skulle Løvenskiold betale én prosent *per dag* i renter.

– Dette var utelukkende for å hjelpe Sondre midlertidig, fordi banksjefen i Næringsbanken personlig gikk god for at banken kom til å finansiere dette kjøpet. Men så sviktet jo banken, og da ble dette feil, sier långiver Trond G. Christensen til DN.

Han sier Løvenskiold aldri ble krevd innbetaling av de friskeste rentene – opp mot 60.000 kroner i døgnnet.

– Tvert imot, jeg har forsøkt å hjelpe Sondre i en vanskelig situasjon, og har kausjonert for ham overfor banken, sier Christensen.

**Umulig.** I september sendte Løvenskiold en formell reklamasjon på opsjonskjøpet til eiendomsMegler Aasen og selger Stavrum:

«Hvordan skal jeg utøve en opsjon på noe jeg ikke kjenner detaljene i. Jeg får heller ikke ta kontakt med Stigar eller Nor Capital, informere om at jeg nå er rettighetshaver etter opsjonsavtalen, og holde en

normal dialog om vegen frem til opsjonsutøvelsen», skriver Løvenskiold.

«Jeg har heller ikke fått sett dokumentasjon for at Stavrum faktisk har rett til å selge meg avtalen».

Disse forholdene gjorde det umulig for ham å oppfylle avtalen, mente han.

Spikkestadveien hadde da kostet ham 12 millioner kroner i opsjonspremie til Stavrum, millioner av kroner i renter på gråmarkedslånet og bortkastet tid og kostnader til arkitekter. Avtalen var i ferd med å gå i vasken. Anders Berg Stavrum forklarer det slik:

– Nå er det lett å se at jeg var naiv i denne saken. Men jeg opplevde Løvenskiold som ryddig og profesjonell. Det inntrykk var blant annet basert på den omfattende kjøpshistorikken hans og den store formuen han ga inntrykk av å ha. Alt virket for meg å være i orden, sier han.

Marius Aasen har sendt DN kopi av en epost hvor Løvenskiold trakk sin reklamasjon mot Aasen og i stedet ønsket at han skulle hjelpe ham å selge leiligheter i prosjektet i Røyken.

Men noe slikt prosjekt ble aldri noe av, da Løvenskiold aldri hadde noen sjanse til å kjøpe eiendommen. Eventyret i Røyken ble en dyr fornøyelse – på veien mot en ubønnhørlig slutt for Løvenskiolds karriere som eiendomsutvikler.

**Dobbeltrøller.** De fire eiendommene som er omtalt til nå er nemlig bare toppen av isfjellet. I løpet av 2021 kjøpte Sondre Løvenskiold hele ni eiendommer hvor Marius Aasen var engasjert som hans rådgiver.

I tillegg til bygårdene gjelder dette en enebolig på Fjellhamar utenfor Oslo, og tre leiligheter i Oslo.

DNs undersøkelser viser at flere av eiendommene er omsatt for betydelig lavere priser kort tid før Løvenskiold fikk tilbud om å kjøpe dem.

Ett eksempel er eneboligen på Fjellhamar. Selgerne fikk 8,01 millioner kroner, da Marius Aasen solgte den for dem, mens Løvenskiold betalte 9,5 millioner for oppussingsobjektet kort tid senere.

Da hadde en annen av Aasens kunder eid den i en kort periode, uten å bli registrert i eiendomsregisteret.

En leilighet i Oslo ble solgt av den opprinnelige eieren for 6,1 millioner kroner, før Løvenskiold fikk kjøpe den en million kroner dyrere kort tid etterpå.







↑ Sondre Løvenskiold satset stort på eiendommer i Oslo og omegn. Etter ni eiendomskjøp med samme eiendomsmegler gikk privatøkonomien til helvete.

← Peder Claussøns gate 3 var en av bygårdene Sondre Løvenskiold kjøpte, før han gikk konkurs med gjeld på over 80 millioner kroner. Halvferdige gipsvegger vitner om eventyret som aldri ble noe av.

Også der er en annen Aktiv-kunde inne som eier i en kort periode uten å bli registrert.

Hver eneste gang betalte Løvenskiold honorarer til Aktiv og Aasen for rådgivning.

DN har beregnet at Sondre Løvenskiold har betalt nærmere 73 millioner kroner mer for eiendommene enn de opprinnelig ble solgt for.

I de samme transaksjonene har Marius Aasen og Gabrielsen & Partners meglerkontorer på Carl Berners plass og Grünerløkka fått doble meglerhonorarer, og andre kunder av Aktiv har profittert på prisdifferansen.

– *Hvordan kunne du fortsette å kjøpe eiendom etter eiendom med de problemene du hadde?*

– Nei, jeg skjønnte ikke selv hvor dumt det var. Når du sitter midt i det, så tenker du ikke normalt, sier Løvenskiold.

– *Det må du forklare?*

– Jeg trodde vel at det kom til å ordne seg. At hvis jeg kjøpte noe som gikk bra, så kunne jeg bruke de pengene til å fikse de tingene som ikke var bra. Men når alt er ræva, så blir summen enda mer ræva, sier han.

**Et synkende hus.** – Her har det ikke skjedd så mye.

Sondre Løvenskiold napper i presenningen som dekker sperringene rundt Kirkegårdsgata 1. Det var her hans elleville vinter og vår som bygårdsinvestor

startet, og hans økonomiske frihet tok slutt da han «bare skulle stå i mellom» før bygården ble solgt for 130 millioner kroner.

Bak vinduene følger østeuropeiske arbeidere med betongstøv i håret med på fotografens bevegelser.

Naboeiendommen har store sprekker i veggene etter at den Daimyo-eide bygården begynte å synke og trakk den nyrestaurerte nabogården med seg. Et vindu kan ikke lenger lukkes. Sprekkene er fylt med fugeskum.

Løvenskiold priser seg lykkelig over at kjøpet av den mer enn hundre år gamle eiendommen ikke ble noe av. Daimyo, konsernet til eiendomsmilliardæren Espen Aubert, fikk etter hvert så store problemer med bygården at den ikke ble klar til overlevering. Bygården er fortsatt ikke ferdig to år senere, og Daimyo er fortsatt eier av den.

Men helt smertefritt ble det ikke for Løvenskiold.

For i mellomtiden hadde Daimyo og eiendomsmegler Marius Aasen klart å selge enda en eiendom til ham.

**Milliardærens superprofitt.** Kolstadgata 17 er et tidligere renseri i skyggen av Tøyensenteret i Oslo, som flere eiendomsmeglere hadde forsøkt å selge i flere år allerede. I 2020 hadde Espen Auberts selskap kjøpt eiendommen for 27 millioner kroner.

Men mindre enn ett år senere ville eiendomsinvestoren selge den videre. Og Aktiv Eiendomsmegling hadde en kjøper klar.

– Da jeg fikk oppdraget av selger, ga selger klart uttrykk for at de ikke ville selge eiendommen for mindre enn 45 millioner kroner. Jeg var ikke klart over hva selger hadde betalt for eiendommen, skriver Aasen i en epost til DN.

En uke senere la Løvenskiold inn bud: 45 millioner kroner.

Tilbakemeldingen fra Aubert var kort og konsis: «Vi aksepterer dette budet».

Og hvorfor ikke. En gevinst på 17 millioner kroner på kort tid er slett ikke dårlig.

DN har sett dokumentasjon som tyder på at Aasen likevel kjente til den virkelige verdien på Kolstadgata 17. Et halvt år tidligere la nemlig Anders Stavrum inn bud på 26 millioner kroner, før han ble overbudt av Daimyo. Selgeren fikk oppgitt Marius Aasen som kontaktperson for videre forhandlinger med budgiveren.

DN har spurt Aasen hva som er grunnen til at han brått vurderte eiendommen til å være verd 45 millioner kroner da Løvenskiold skulle kjøpe den, og om han kjente til den forrige salgsprosessen.

– Først lenge etter at Løvenskiold hadde kjøpt eiendommen, ble jeg kjent med at selger hadde betalt 27 millioner kroner. Den kunnskapen fikk jeg i forbindelse med at eiendommen skulle selges på deknings salg siden Løvenskiold ikke gjorde opp, skriver Aasen.

Han avviser at han har gjort noen egen vurdering av verdien på eiendommen, til tross for at han har sendt faktura til Løvenskiold for «kjøpsoppdrag» for denne eiendommen også.

For Løvenskiold ble dette et kjøp som har fortsatt å forfølge han. Han klarte aldri å betale for eiendommen. Og selv om Aubert senere har solgt den videre med en mindre gevinst, har eiendomsmilliardæren ikke gitt opp å få penger ut av Løvenskiold.

Nå har Daimyo også valgt å forfølge Aasen for sin rolle i handelen.

«Vi har en juridisk prosess pågående mot Aktiv Eiendomsmegling ift kjøpers manglende finansiering av Kolstadgata 17, så det er det vi ønsker å si om den saken», skriver Espen Aubert i Daimyo i en epost til DN.

**En gave i rosa gull.** Da julen nærmet seg i 2021 hadde Løvenskiold kjøpt eiendommer for 250 millioner kroner med Marius Aasen som kjøpsmegler. De fleste eiendommene hadde Løvenskiold ikke overtatt ennå, og om godstoget som var på vei mot ham i form av betalingsforpliktelser og finansieringsproblemer var synlig, så levde Løvenskiold fortsatt på håpet om at det skulle løse seg, og at han skulle tjene gode penger på eiendommene.

– Da syntes Marius Aasen at han hadde vært så flink at jeg burde kjøpe ham en gave, forteller Sondre Løvenskiold.

Kort fortalt hadde Aasen allerede bestilt seg en Rolex av en urmaker i Haugesund. →

**Jeg trodde vel at alt kom til å ordne seg. At hvis jeg kjøpte noe som gikk bra, så kunne jeg bruke de pengene til å fikse noe som ikke var bra**

SONDRE LØVENSKIOLD



→ – Han ville at jeg skulle kjøpe den til ham, sier Løvenskiold.

Lørdag 22. Januar 2022 satte Løvenskiold seg på flyet til Stavanger og videre på bussen til Haugesund.

Det var ikke et hvilket som helst ur: En Rolex Skydweller i rosé gull. Prislapp: 500.000 kroner

DN har bekreftet historien med kopi av faktura utstedt til Aasen og betalingsbilag fra Sondre Løvenskiolds bankkonto og matchende KID-nummer.

Da han forlot Haugesund, var det med en av de dyreste Rolex-modellene noensinne solgt i Norge.

Tilbake i Oslo overleverte han den kostbare gaven til Aasen i et møterom der også sjefen for Aktivkontoret på Carl Berners plass, Stein Chr. Dykesteen, var til stede.

– Jeg ga ham en klokke til en halv million kroner i et møte med daglig leder på kontoret, det stemmer, sier Løvenskiold.

DN har gitt daglig leder Dykesteen en rekke muligheter til å kommentere overleveringen og svare på om dette er en akseptabel praksis på Aktiv-kjedens kontor på Carl Berners plass.

Dykesteen tar ikke telefonen og har ikke svart på eposter eller sms om dette.

Hans sjef og styreleder, Øyvind Gabrielsen, skriver senere i en epost at daglig leder håndterte klokkegaven korrekt ved å rapportere internt når den høyst uventede situasjonen oppsto.

– Det er forbudt å motta og beholde ytelser eller vederlag for utført arbeid som holdes utenfor inntektsføringen i meglersystemet, skriver Gabrielsen til DN.

Aasen måtte levere klokken tilbake til Løvenskiold.

**Ble blendet.** Marius Aasen mener han ikke kan lastes for at Løvenskiold ville gi ham en så fin gave, men erkjenner at han selv bestilte klokken.

– Jeg bestilte opprinnelig en Rolex Skydweller til meg selv, men bestemte meg for å ikke gjennomføre kjøpet siden den ble for kostbar. Det fortalte jeg til Løvenskiold, som sa at han lenge hadde ønsket seg en slik klokke. Løvenskiold spurte derfor om han kunne tre inn i min avtale med forhandleren og kjøpe klokken. Dette hadde jeg i utgangspunktet ingenting imot og overlot min posisjon til ham, skriver Aasen i en epost til DN.



1



3



4



**1** Daglig leder Stein Christian Dykesteen rapporterte det til ledelsen i Gabrielsen & Partners etter at Marius Aasen fikk overrakt en Rolex i roségull i et møte i meglerselskapets lokaler.

**2** Eiendomsmegler Marius Aasens Rolex Skydweller i roségull kostet Sondre Løvenskiold 500.000 kroner. Senere måtte meglere levere den tilbake.

**3** Kolstadgata 17 påførte Sondre Løvenskiold et konkursskrav på 17 millioner kroner. Nå er eiendomsmegler Marius Aasen også saksøkt av selgeren for ikke å ha sjekket finansieringen hans.

**4** Kirkegårds-gata 1 synker i bakken og skaper fasadesprekker i nabogården.



FOTO: PRIVAT

2



– Det kom som en stor overraskelse at Løvenskiold senere ga klokken som gave til meg. Det var aldri intensjonen, og hadde jeg visst det ville jeg ikke aldri latt ham overta min kjøpsposisjon.

– Hvorfor leverte du klokken tilbake?

– Etter å ha tenkt meg om fant jeg det uetisk å ta imot en så kostbar gave. Det mente jeg selv om Løvenskiold bedyret at det var en personlig gave. I ettertid ser jeg at jeg burde nektet å ta imot gaven allerede da den ble overrakt. Dessverre ble gaven gitt under slike omstendigheter at jeg ble blendet av situasjonen og at det ble vanskelig å nekte å ta den imot, skriver Aasen.

**Åpen pengekrans.** Da nyåret 2022 opprant, var det med enorme problemer for Sondre Løvenskiold. Han manglet penger til å ta over flere av eiendommene.

Like før han satte seg på flyet til Haugesund for å kjøpe klokke, hadde han nemlig signert på enda en kjøpsavtale med Marius Aasen som megler. Denne gangen var det tre tomter i utkanten av Oslo som den kjente bilfamilien Mahmood hadde fått tilbud om å kjøpe. Mahmood investerer store beløp i eiendom, og har ansatt en tidligere megler ved Aktiv-kontoret på Carl Berners plass som eiendomssjef.

– Vi kontaktet Marius Aasen for å få en vurdering av hva eiendommen var verd. Vi hadde tilbudt 15,5 millioner kroner for den, men ikke fått tilslag, sier Tariq Mahmood til DN.

Og Aasen leverte mer enn en verdivurdering:

– Han kom til oss med Sondre Løvenskiold. Han var interressert i å legge inn bud på eiendommen på 22 millioner kroner, så da økte vi vårt bud til selgeren.

Dermed kunne Mahmood sikre seg eiendommen for 16 millioner kroner, vel vitende om at de enkelt kunne cashe inn seks millioner kroner i gevinst ved å selge den videre til Sondre Løvenskiold. Mahmood forsøkte å forsikre seg om at han kunne betale:

– Jeg spurte Marius Aasen om finansieringsbevis. Marius sa de ikke hadde noe finansieringsbevis, men at dette ikke var noe problem. Sondre var barnebarn av den kjente Løvenskiold-familien, og hadde kjøpt eiendom fra Aktiv EiendomsMegling for over 100 millioner de siste månedene uten problemer, fortelle Mahmood.

Forsikringen fra Aasen var null verdt. Løvenskiold klarte aldri å betale for eiendommen.

– Sondre har ikke klart å betale. Det har vært mye telefoner, og jeg synes jo synd på den gutten. Han var jo bare en ungdom, men det er jo hans egen feil hvis han legger inn bud og ikke har ting i orden, sier Mahmood.

**Bemidlet.** Til tross for pågående betalingsproblemer og tvangssalg på flere av eiendommene han hadde solgt til Løvenskiold, påstår Aasen at han trodde Løvenskiold var styrtrik. Han gjorde ikke noe for å sjekke hvorvidt han faktisk kunne betale:

– Løvenskiold fremstilte seg selv som bemidlet, noe han pleide å gjøre i møter med selgere. Jeg trodde også at han var god for flere hundre millioner, men jeg kan ikke huske at jeg ga uttrykk for det til selger, skriver Aasen til DN.

– Siden jeg trodde at Løvenskiold hadde midler, er det naturlig at jeg ikke grep inn i hvordan Løvenskiold fremstilte seg selv. I ettertid ser jeg at min tilstedeværelse i møtet med selger og min taushet om Løvenskiolds økonomi kan ha blitt oppfattet av selger slik at jeg også ga uttrykk for at Løvenskiold var bemidlet.

I ettertid har Aktiv eiendomsMegling også forsøkt å kreve inn meglarhonorar fra Mahmoods selskap.

– Sjefen på Aktiv har ringt til meg og vil at jeg skal betale honorar til dem. Men det har jeg sagt at jeg kan ikke betale honorar når ikke eiendommen ble solgt, sier Mahmood.

**Lån på lån.** Løvenskiold hadde egentlig helt andre problemer som hastet mer enn å kjøpe tomter fra Mahmood. To leiligheter han har kjøpt fra Marius Aasen måtte selges med tap etter at han først hadde brukt penger på å pusse dem opp.

I februar begynte han å hente penger fra byggelån som skulle brukes på eiendommer i Elverum og Løten for å betale forsinkelsesrenter på andre eiendommer i Oslo.

Ifølge Løvenskiold skjedde dette i samråd med en banksjef som ikke lenger jobber i banken.

Strikken han hadde spent opp var i ferd med å ryke.

Fra desember 2021 til mai 2022 fikk Løvenskiold likevel låne til sammen 30 friske millioner kroner til ulike prosjekter i Innlandet. Men pengene ble brukt til andre formål, som å betale ut tidligere lån i gråmarkedet og forsinkelsesrenter.

Løvenskiold lånte rett og slett nye penger for å ordne opp i gamle problemer.

I samme periode tuklet han med en epost fra banken, slik at det så ut som han hadde fått lån til å betale opsjonen for Spikkestadveien.

– Jeg var under et veldig press for å betale, og jeg jukset med en epost overfor Stavrum for å vinne tid, innrømmer han.

Samtidig fikk han tilbake gull-Roloxen fra Marius Aasen, angivelig fordi han hadde medfølelse med Løvenskiold og hans problemer.

**Truet med albanere.** I slutten av 2022 gikk Løvenskiold til advokat Carl Bore for å forsøke å ordne opp i problemene.

Sondre Løvenskiold opplyste da at han var blitt truet med «albanermafia» dersom han ikke gjorde opp for seg. En uke senere blir datamaskinen hans stjålet i et bilinnbrudd, og Løvenskiold selv slått ned på gaten og fratatt mobiltelefonen.

Begge deler er politianmeldt, men henlagt.

Ifølge advokat Carl Bore har Løvenskiold opplyst at det lå informasjon og kommunikasjon på pc og mobiltelefon som skulle bevise uregelmessigheter i forbindelse med opsjonen i Røyken. Det er naturlig at dette ble politianmeldt, sier Bore.

Bore gikk også til aksjon mot eiendomsMeglerkjeden Aktiv og deres franchisetager Gabrielsen & Partners. Advokaten mener det er uregelmessigheter ved ni ulike transaksjoner:

«Aktiv Carl Berner og Aktiv Grünerløkka har gjennom ansvarlig megler Marius Aasen opptrådt som →

### Sondre Løvenskiolds eiendomskjøp

↓ Sondre Løvenskiold kjøpte eiendommer for 280 millioner kroner. Det var 73 millioner kroner mer enn de var solgt for kort tid i forveien (millioner kroner)

Eiendom	Opprinnelig pris	Løvenskiold-pris	Differanse
Kirkegårds-gata 1*	122,0	122,0	0,0
Peder Claussøns gate 3	18,8	23,0	4,2
Spinneriveien 9**	3,7	7,0	3,3
Spikkestadveien 100***	56,0	95,0	39,0
Kolstadgata 17	27,0	45,0	18,0
Haneborgveien 73	8,0	9,5	1,5
Gøteborggata 32	6,1	7,0	0,9
Persbråtan 21*	5,7	5,7	0,0
Ljabruveien 85	16,0	22,0	6,0
<b>Sum</b>	<b>263,3</b>	<b>336,2</b>	<b>72,9</b>

Alle eiendommer er omsatt kort tid før Løvenskiolds kjøp i 2021, unntatt \* og \*\*. \*Opprinnelig pris er ukjent eller før omfattende renovering, og derfor mindre relevant \*\*Sist omsatt 2019 \*\*\*Opsjonspremie. I tillegg kommer den avtalte eiendomsverdien på 55 millioner kroner.



→ eiendomsmegler i forbindelse med disse kjøp», skriver Bore i et søksmålsvarsel fra 22. november 2022.

«Det er gjennomgående er at megler har forårsaket at kjøper har kjøpt eiendommene til sterkt oppblåste og uriktige priser, hvor kjøper i praksis har blitt ført bak lyset av megler. Dette har påført kjøper meget betydelig økonomisk tap».

Til DN sier Bore at han opplever flere av tilfellene som svært grove.

– Løvenskiold har ervervet eiendommer til svært oppblåste priser. All den tid megler utførte kjøpsoppdrag for Løvenskiold, har megler et stort forklaringsproblem, sier han.

I brevet beskriver han Aasens praksis som systematisk jakt på økonomisk vinning, «med påtakelig grådighet».

– Megler har klart har overskredet sin rolle som mellommann og i praksis, under dekke av å være «megler», gått over til å operere som selvstendig aktør med betydelig økonomisk egeninteresse. Det fremstår som klare brudd på eiendomsmeglerloven.

Bore og Løvenskiold varslet Finanstilsynet og politianmeldte Aasen.

Ingen av delene kunne redde Løvenskiold.

**Teppefall.** En kort seremoni i skifteretten i Østre Innlandet den 5. juni 2023 setter kort sluttstrek for Sondre Løvenskiold. Han møter opp sammen med sin mor. En representant for Skatteetaten er til stede, og dommeren bruker ikke mange minutter på å slå Løvenskiold personlig konkurs.

Moren gråter. Sondre har ventet på dette øyeblikket i flere måneder allerede.

– Jeg hadde bare skjøvet problemene foran meg i flere måneder. Jeg håpet å få inn noen penger på å gjøre ferdig eiendomsprosjekter i Hamar og holde båten flytende så lenge jeg kunne. Men jeg skjønte jo at dette ikke kom til å gå, sier han.

Et kvarter senere lider hans eiendomsselskap samme skjebne i en ny seremoni.

– Det er et konkursbo som er en del større enn det personlige konkurser pleier å være, sier bobestyrer hans Bogsti.

Den unge håndverkeren skylder 86 millioner kroner.

Den største kreditoren i konkursboet er Næringsbanken i Moelv. Deretter følger flere profesjonelle eiendomsaktører som ikke har fått oppgjør for eiendomsstransaksjoner som har gått i vasken.

Espen Auberts Daimyo Eiendom krever 17 millioner kroner for Kolstadgata, selv om eiendommen senere er solgt videre med gevinst for Aubert.

Mahmood-brødnes Oslo Eiendomssenter krever 23 millioner kroner i oppgjør for tomtene i Oslo.

Kjendisinvestoren Ståle Elstad – kjent på byen som mr. Steel – krever ti millioner kroner for enda en eiendomshandel som har gått i vasken.

– Det har ingen hensikt å etterprøve disse kravene, da det er lite sannsynlig at det vil bli penger til utdeling, sier bobestyrer Bogsti.

Den eneste verdien av noen størrelse i konkursboet er et søksmål mot Aktiv Eiendomsmegling og forsikringsselskapet.

Meglerselskapet tilbød bobestyreren å inngå et forlik som gir 400.000 kroner inn til konkursboet. Det ble akseptert. Dermed sikret meglerkjeden seg mot et større erstatningskrav.

**Megler Aasen rir videre.** Finanstilsynet startet sine undersøkelser av Marius Aasens forretninger med Sondre Løvenskiold tre dager etter at Sondre Løvenskiold gikk konkurs.

I slutten av juni ble Marius Aasen varslet om at hans tillatelse til å drive som eiendomsmegler kunne bli inndratt. Samtidig oversendte tilsynet informasjon om Aasen til politiet i Oslo.

Men undersøkelsene Finanstilsynet gjorde var et såkalt «begrenset tilsyn».

I mange tilfeller fant ikke Finanstilsynet ordentlig informasjon i Gabrielsen & Partners datasystemer, og kunne derfor ikke fastslå hva som egentlig hadde skjedd.

Likevel avdekket Finanstilsynet flere grove overtredelser:

«Bruddene på regelverket om arkivering og journalføring gjør det vanskelig å godtgjøre at oppdragene ble gjennomført i overensstemmelse med interne rutiner og alle krav i lov og forskrift. I flere av de gjennomgåtte sakene er det gjennomgående mangelfull og utilstrekkelig dokumentasjon, uklar tidslinje og saksgang.»

For Finanstilsynet fremsto det klart at Aasen hadde brutt loven og kravet til god meglerskikk ved å ha oppdrag for begge partene i en handel.

Likevel lot de Aasen fortsette som megler, med et lite smekk på lanken:

«Finanstilsynet har kommet til ikke å ville kalle tilbake eiendomsmeglerbrevet ditt. Finanstilsynet gjør imidlertid oppmerksom på at de ovennevnte lovbrudd vil kunne få betydning [...] dersom det i senere tilsynssaker blir avdekket at du har overtrådt eiendomsmeglingsloven».

Aasen sier han har tatt selvkritikk på en del av forholdene som knytter seg til manglende dokumentasjon og journalføring.

– Det er korrekt at begrepet «kjøpsoppdrag» feilaktig ble benyttet i en oppdragsbekreftelse og tilhørende oppgjørsoppstilling fra Aktiv/Gabrielsen

& Partners AS. [...] den feilaktige bruken av «kjøpsoppdrag» i dokumentene tar jeg det fulle ansvar for og har tatt lærdom av, skriver han i en epost til DN.

Han avviser han at han har vært kjøpsmegler for Løvenskiold, til tross for at Finanstilsynet i sin tilsynssak mot Aasen legger til grunn at han har hatt flere kjøpsoppdrag for Løvenskiold.

– Det er feil. Jeg hadde stort sett oppdrag som salgsmegler. Jeg hadde ingen oppdrag som kjøpsmegler, skriver han.

Aasens advokat Mathias Tveten sier til DN at det er uttrykkelig dokumentert at det ikke forelå noen kjøpsoppdrag for Løvenskiold.

– Ved å sammenholde de ulike tidspunktene for Løvenskiolds kjøp av de aktuelle eiendommene med tidspunktet for inngåelse av oppdragsavtalen 7. september 2021, ser man at Løvenskiold hadde kjøpt og var eier av eiendommene lenge før avtalen ble inngått. Det sier seg selv at Aasen hadde ikke oppdrag om å kjøpe eiendommer som Løvenskiold allerede eide.

Aasen har fått kritikk for nettopp dette av Finanstilsynet:

«Finanstilsynet finner det ikke tillitvekkende at du i flere saker har inngått kjøpsoppdrag med kjøper, med et betydelig meglervederlag, til dels lenge etter at handel var kommet i stand. Finanstilsynet ser alvorlig på de mange brudd på lov, forskrift og meglereforetakets interne rutiner og instruks.»

Aasen avviser at han har verdivurdert eller solgt eiendommer til oppblåste priser.

– Tilsynet la kun til grunn at det forelå dobbeltrepresentasjon i et tilfelle, sier han.

Politiet i Oslo har henlagt etterforskningen av Aasen.

**En kveld i Stavanger.** Det er 14. november. Marius Aasen setter opp et visningsskilt utenfor en beskjeden boligblokk i utkanten av Stavanger. Den tidligere stjernemegleren i Aktiv-kjeden har fått ny jobb som partner på Privatmeglerens kontor i Sandnes. Det er visning.

Aasen flyttet til Rogaland kort tid etter at klagene fra advokat Carl Bore begynte å komme inn i Gabrielsen & Partners postkasse, og ble presentert som partner i Privatmegleren i mars 2023.

Et par kunder kommer innom visningen av leiligheten, som er i et lavere prissjikt enn han var vant til i Oslo.

Overfor Finanstilsynet skal Gabrielsen & Partners ha gitt inntrykk av at de ikke kjente til de ni transaksjonene med Løvenskiold.

Aasen mener Gabrielsen & Partners kritikk bunner i at firmaet er misfornøyd med at han sluttet.

«Aasen ønsker å påpeke at han opplever at store deler av kritikken fra hans tidligere arbeidsgiver er influert av Aasens beslutning om å avslutte sitt ansettelsesforhold», skriver hans advokat i en redegjørelse til Finanstilsynet.

**Epilog.** Etter at Marius Aasen ble kjent med at DN jobbet med denne saken, møtte han opp hos politiet der han nå bor og anmeldte Sondre Løvenskiold for grove trusler om kidnapping og drap.

– Det er helt sprøtt. Jeg har ikke snakket med Aasen på over ett år, sier Løvenskiold.

Ifølge Aasen gikk truslene ut på at Aasen måtte betale fem millioner kroner til Løvenskiold. Dersom han betalte ville DN's sak bli stanset.

Truslene skal ifølge anmeldelsen ha blitt fremsatt til en tidligere kollega av Aasen i Gabrielsen & Partners i Oslo, og videreformidlet til Aasen. Kollegaen vil ikke svare på spørsmål fra DN.

Kollegaen har i avhør med politiet benektet at han i det hele tatt kjenner til slike trusler, og langt mindre ha overlevert disse til Aasen.

Marius Aasen fastholder sin versjon av hendelsen. Advokat Carl Bore, som representerer Løvenskiold, sier anmeldelsen er alvorlig.

– Det bør undersøkes om det er uregelmessigheter ved anmeldelsen, sier advokat Carl Bore.

Politivadokat Nora Eek-Nielsen bekrefter til DN at det er gjennomført flere avhør, men at saken etter dette ble henlagt.

– Her er det flere parter som har anmeldt hverandre, og vi så ikke bevismessig grunnlag for å etterforske saken videre, sier Eek-Nielsen til DN. ■

goran.skaalmo@dn.no

↓ Eiendomsmegler Marius Aasen har flyttet fra Oslo. Her holder han visning for Privatmegleren et sted i Rogaland i november 2023.

