

PFU-SAK NR. 321/13

KLAGER: Advokat Max Henrik Jespersen p.v.a. Schrøder Eiendom AS og Morten Schrøder
ADRESSE: Advokatfirmaet Elden, Pb. 6684 St. Olavs pl., 0129 Oslo
TELEFON:
PUBLIKASJON: Dine Penger
PUBLISERINGSDATO: 02.09.2013
STOFFOMRÅDE: Næringsliv
GENRE: Nyhetsartikkel
SØKERSTIKKORD: Kontroll av opplysninger, kildekritikk, samtidig imøtegåelse
REGISTRERT: 18.11.2013
BEHANDLET I SEKR.: 18.11.2013
BEHANDLES I PFU: 25.02.2014
FERDIGBEHANDLET: 25.02.2014
BEHANDLINGSTID: 97 dager
KLAGEGRUPPE: Bedrift (advokatklage)
PFU-KONKLUSJON:
HENVISNING VVPL.:
RETTSBEHANDLING:
OMTALE/ANONYM.:
MERKNADER:

SAMMENDRAG:

Dine Penger (DP) brakte **mandag 2. september 2013** en nettartikkel med tittelen «**Leietakere i Elverum raser mot utleier: Fikk utleiekontrakt med ulovlig innhold**».

Ingress:

«Flere leietakere i Elverum har hatt problemer med å få ut depositum etter utflytting. Utleier krevde tusener i erstatning. Leiekontrakten er ulovlig, ifølge Leieboerforeningen.»

Videre utdrag fra artikkelen (første avsnitt):

«**Turbulent leieforhold.** En rekke tidligere leietakere hos en utleier i Elverum går nå ut og advarer andre mot å leie av firmaet. De er samlet i stuen hos Dag og Tove Grindal for å fortelle om sine erfaringer. – I starten var utleier hyggelig, men så måtte vi flytte møblene inn mot midten av stuen i en uke mens veggene ble pusset opp. Dette skjedde gjentatte ganger mellom september og april. Da vi flyttet ut skjøt problemene fart, sier Anette Svensson.»

Andre avsnitt:

Får ikke depositum. Hun og samboer Dagfinn Korbøl har fortsatt ikke fått utbetalt depositumet på 36.000 kroner etter at leieforholdet opphørte etter et år 31. juli i år. Utleier Schrøder Eiendom instruerte banken om å holde igjen pengene. Firmaet leier ut 18 leiligheter i Elverum, etter det Dine Penger kjenner til.

Fjerde avsnitt:

«Måtte vaske før og etter utflytting. Badet skulle renoveres, ifølge utleier. Likevel måtte leietakerne overlevere leiligheten nyvasket, og vaske den på nytt etter reparasjonen. Ifølge studenten Anette Svensson fikk hun nærmest ordre om å undertegne en utflyttingsprotokoll – i ett eksemplar – med mange ledige felter. Hun skulle få kopi oversendt senere.»

Sjette avsnitt:

«Alternativt måtte vi betale 4000 kroner for vaskebyrå. Jeg undertegnet ikke, selv om jeg ble presset, forteller Svensson.»

Ellevte avsnitt:

«Omstridt flekk. Vaskingen ble godkjent, men utleier Schrøder Eiendom hevdet at Anette og Dagfinn var ansvarlig for en flekk på badegulvet. Bildetekst: FLEKK: Leietakerne fikk krav om å betale 8000 kroner for en flekk på badromsgulvet, selv om de mener den må ha oppstått av seg selv. Hvis de ikke betaler, vil kravet øke betydelig, varslet utleier. Bildet viser hvordan badet var da de flyttet inn. Schrøder Eiendom krevde at Anette og Dagfinn skulle betale 8.000 kroner, som var selskapets egenandel på forsikringen, men de nektet å påta seg ansvaret.»

Fjortende avsnitt:

«- Vi aner ikke hvordan flekken oppsto, og har hatt et firkantet skap over området med lufting under. Da vi ikke ville betale, ble vi truet med at kravet kom til å øke med 300 kroner pr dag, inntil vi betaler, forteller Anette.»

Femtende avsnitt:

«Krever oppussing for 63.000 kr. Anette Svensson og Dagfinn Korbøl mener de ikke skal betale for vanlig slitasje og elde. De ba om dokumentasjon på kostnadene ved utbedring, og fikk de takst for reparasjoner fra forsikringsselskapet på 63.000 kroner. – Skaden skyldes at leietaker har satt et skap på vinylen som har tatt skade fordi det har blitt for varmt under skadet, skriver Schrøder i en e-post via sin advokat.»

Nittende avsnitt:

«Leiekontrakt med slagside. I leiekontrakten (bildet under) står det at leier har det fulle ansvar for innvendig vedlikehold av de leide lokaler i overensstemmelse med husleielovens regler.»

Utleiefirmaet, Schrøder Eiendom, er sitert en rekke ganger i artikkelen, i det vesentlige i form av en e-post sendt via firmaets advokat. I tillegg er tre fagetater konsultert på generelt grunnlag.

KLAGEN:

Klager er det omtalte firmaet, Schrøder Eiendom og dets eier Morten Schrøder via advokat. Det vises til Vær Varsom-plakatens punkt 3.2, om kontroll av opplysninger og punkt 4.1 om saklighet og omtanke. I tillegg anføres det brudd på plakaten punkt 4.14, i klagen omtalt som «krav om kontradiksjon». Innledningsvis i klagen heter det:

«Dine Pengers fremstilling i artikkelen er tendensiøs og er egnet til å gi et samlet sett uriktig bilde av de faktiske forholdene i den underliggende saken. Det foreligger en klar konfliktsituasjon mellom vår klient Schrøder Eiendom AS og en gruppe tidligere leieboere.

De tidligere leieboerne har brukt Dine Penger som talerør i saken, og Dine Penger har tillatt gjengivelse av uriktige opplysninger fra leieboerne. Dine Penger har ikke opptrådt med nødvendig varsomhet i valg av sine kilder i utarbeidelsen av artikkelen. Likeledes så viser fremstillingen i artikkelen at det er lagt for lite vekt på saklighet og omtanke i innhold og presentasjon.»

Utdragene fra artikkelen (over) refererer til punktene i klagen.

Første avsnitt:

Klager anfører at det ikke var nødvendig å flytte møblene inn mot midten av stuen.

Andre avsnitt:

Klager bekrefter at man ikke har utbetalt depositum på 36.000 kroner, men mener DP har forsømt seg ved å unnlate å fortelle grunnen til dette, nemlig at leietakerne har ødelagt baderomsgulvet.

Fjerde avsnitt:

Klager viser til at DP feilaktig har opplyst at baderomsgulvet skulle repareres, mens faktum er at klager ikke hadde planer om dette. Leietakerne har påført en skade som måtte repareres. Videre anføres det at leietakerne bare har vasket ut leiligheten en gang, ikke to som opplyst i artikkelen. I tillegg anføres det at DP gjengir feilaktige opplysninger fra en leietaker om at hun nærmest fikk en ordre om å undertegne en utflyttingsprotokoll.

Sjette avsnitt:

Også her avviser klager at det ble lagt press på leietaker om at hun ble pålagt å betale et gitt beløp for leie av vaskebyrå. Også beløpet bestrides.

Ellevte avsnitt:

Klager bestrider DP's opplysning om at en flekk på baderomsgulvet var der allerede ved innflytting. I klagen heter det:

«I artikkelens ellevte avsnitt så skriver Dine Penger om en brannskade på gulvet på badet i leiligheten som Svensson og Korbøl leide. Det er tvist mellom partene om ansvaret for skaden på baderomsgulvet. Det er inntatt et bilde i artikkelen med undertekst: «Leietakerne fikk krav om å betale 8000 kroner for en flekk på baderomsgulvet, selv om de mener den må ha oppstått av seg selv. Hvis de ikke betaler, vil kravet, vil kravet øke betydelig, varsler utleier. Bildet viser hvordan badet var før de flyttet inn.» Dine Penger har her gjengitt feil opplysninger.

For det første bemerkes at bildet ikke viser skadene på baderomsgulvet forårsaket av Svensson og Korbøl, slik det framkommer i billedteksten. Bildet er tatt av gulvet under vaskemaskinen. Bildet i bilag 2 til denne klagen, viser derimot skaden. Bildet i bilag 2 i skaderapporten er tatt av forsikringsselskap etter at leietakerne flyttet ut av leiligheten. Skaden på gulvet er forårsaket av at leietakerne har plassert et skap på vinylen på baderomsgulvet og at det har blitt varmeskader under skapet. Skaden har vitterlig ikke oppstått av seg selv slik det feilaktig gis uttrykk for i artikkelen.»

Fjortende avsnitt:

Klager bestrider DP's kilders utsagn om at de skal ha blitt truet med at kravet kom til å øke med 300 kron er per dag inntil erstatning var betalt. Klager opplyser at leietakerne muntlig

ble orientert om husleielovens adgang til å kreve erstatning for leie fram til reparasjonsarbeide var avsluttet og ny leietaker kunne flytte inn.

Femtende avsnitt:

Klager mener DP framstiller det slik at leserne vil tro at utleier tar betalt for vanlig slitasje og elde. «Dette er beviselig feil, da befaringsrapporten ved Svensson og Korbøls (leietakerne; sekr. anm.) utflytting ikke har et eneste punkt om dette.»

Nittende avsnitt:

Klager bestrider DP's opplysning om at det er kontraktfestet at utleier skal foreta alle nødvendige vedlikeholdsarbeider i leieperioden uten avslag i prisen. Det anføres at DP har forsømt seg ved å unnlate å fortelle at det ikke finnes eksepler på at klager har foretatt større utbedringer mens leiligheter er bebodd.

Det vises også til at det i artikkelen også er gitt feilaktige opplysninger også for tre andre leieforhold, og at DP også har unnlatt å sitere en leietaker som ikke hadde noe å utsette på utleier.

Klager mener at DP's bruk av ukorrekte opplysninger skaper et skjevt og usaklig bilde av saken. Det anføres også at DP har forsømt seg i kravet til kontradiksjon, plakats punkt 4.14. «Innholdet i artikkelen ble kun framlagt for Schrøder i anonymiserte former slik at det ble vanskelig for Schrøder å besvare beskyldningene.» Det vises til at mange beskyldninger ble framført i "løse former" og på en måte som gjorde at de framsto for klager uten kontekst. Klager opplyser også at det bare ble gitt en frist på noen timer for å komme med en samtidig imøtegåelse.

FORSØK PÅ MINNELIG LØSNING:

Det er ikke opplyst om partene har vært i kontakt med sikte på å løse saken i minnelighet.

TILSVARSRUNDEN:

Dine Penger avviser klagen på alle punkter. Det understrekes innledningsvis at artikkelen handler om en konflikt mellom flere leietakere og en utleier. Bladet registrerer at det er stor uenighet mellom partene og at utleier ikke avviser at det dreier seg om konflikt. Det opplyses at redaksjonen var i kontakt med fem leietakere før publisering, og at fire av disse ble brukt i artikkelen.

Om kildebruken, Vær Varsom-plakats punkt 3.2, skriver DP at klagerens syn og svar på kritikken fra leieboerne kommer gjennomgående og gjentatte ganger frem i saken, fra andre til siste avsnitt. Bladet avviser også klagers anførsel om at noe bevisst er utelatt på grunn av synspunkter. «Det vi kan slutte er at det her dreier seg om ord mot ord mellom en rekke leieboere og utleieren. (...) Dine Penger har gjennom en rekke kilder, inkludert utleier, forsøkt å vise hva konflikten handler om.» Det vises også til at det er en konflikt mellom privatpersoner og en profesjonell utleier, og at løsningen på slike konflikter er Forlikrådet, der aktører med mulighet til å leie seg juridisk hjelp stiller sterkere.

Det anføres videre «(A)t flere av dem vi har snakket med har opplevd situasjonen som ubehagelig, er ikke slått fast som et faktum, det er tydelig at dette er påstander fra

leieboerne. (...) At advokaten hos Leieboerforeningen fant flere punkter i kontrakten som er lovstridige, er ikke noe Dine Penger har anført for egne penger.»

Med hensyn til muligheten til samtidig imøtegåelse, av klager omtalt som kontradiksjon, heter det i DPs tilsvare: «Morten Schrøder (klageren; sekr. anm.) ble kontaktet av Dine Pengers journalist i 11-tidentorsdag 29. august. Han ønsker da ikke å uttale seg, men viste til sin advokat, som var på reise. Samtidig ville ikke Schrøder oppgi navnet til advokaten. Journalisten ringe ikke lenge etter opp igjen og ba nok en gang om å få navnet å advokaten, og fikk til slutt det. Advokat Jostein Løken ble kontaktet umiddelbart, og journalisten leste opp alle påstandene fra de forskjellige leietakerne over telefon. Kort tid etter sendte advokaten videre en epost med svar fra Schrøder, sammen med alle påstandene. Alle hans kommentarer er tatt med.»

DP avviser brudd på plakats punkt 4.14 om kontradiksjon. «Alle kildene, inkludert utleier, får komme til orde. Det går tydelig fram hva som er påstander.»

Klageren anfører i sitt tilsvare at den påklagede artikkelen er vinklet i favør av leietakerne. Klager viser blant annet til tittelen «Fikk utleiekontrakt med ulovlig innhold» og til den påfølgende ingressen. «Det fremstår derfor som virkelighetsfjernt når Dine Penger i tilsvaret anfører at dekningen er objektiv og at bladet har forsøkt å vise hva konflikten handler om. (...) I artikkelen så snur Dine Penger saken på hodet og fremstiller Schrøder Eiendom som en spekulativ utleier som driver uteievirksomhet på ulovlige vilkår.»

Angående artikkelens omtale av at utleier har pusset opp leiligheter i leietiden, og at dette kan være forbudt, anfører klager at dette ikke har skjedd og at en vedlagt dom fra forliksrådet viser at leietakerne «ikke engang forsøkte å motregne for at det var foretatt oppussing i leietiden». Det vises også til at dommen viser at den omtalte skaden på badet ikke omtales som slitasje og elde, «slik det er gjort et poeng av i Dine Penger sin artikkel».

Klager anfører videre at artikkelen, blant annet gjennom bruk av ekspertvitner, «gir leseren et klart inntrykk av at Schrøder Eiendom er en utleier som ikke aksepterer slit og elde på utleieleilighetene». Det vises til den omtalte, og vedlagte, dommen fra Forliksrådet i Elverum. I tilsvaret omtales også en dom fra Sør-Østerdal tingrett der klager vant fram med et erstatningskrav mot en leietaker. Denne leietakeren var også en av kildene i artikkelen.

Klager gjentar sin kritikk mot Dine Penger for manglende kildekritikk, å ha opptrådt om talerør for leietakere som får komme med beskyldninger framsatt i løse former og at disse ikke blir underbygget eller kontrollert av bladet. Det vises til at rettsinstanser har tatt kravene fra klager til følge.

I tilsvaret avviser klager også DPs anførsel om at saken har prinsipiell betydning. «Saken gjelder alminnelige leieforhold der utleier har forfulgt kurante krav mot leietakerne i henhold til avtalen. Ingen av kravene springer ut av ulovlige kontraktsvilkår.» Klager mener at grunnen til det høye konfliktnivået er at leietakerne har samlet seg mot utleier og at det ikke er noen grunn til å mistenkeliggjøre at utleier forfølger berettigede krav.

Dine Penger har ikke hatt ytterligere kommentarer.

