

Fanget i bulgarsk

Lokket med gevinst:

Norske småinvestorer investerte i bulgarske ferieleiligheter, og ble forespeilet en dobling av innsatsen.

Kollaps: Leilighetene er mer enn to år forsinket, det lokale eiendomsmarkedet har kollapset og flere kjemper nå for å komme seg ut av prosjektet.

■ EIENDOM

VIBEKE LARSEN
OSLO

Jeg har ikke fått så mye som et nyhetsbrev fra Platinum på to år, sier Bjørn Fosaas, partner og daglig leder i eiendomsagenten Quality Real Estate Advisors (QREA).

Det er gått mer enn tre år siden han på vegne av den irske utbyggeren Platinum solgte de første leilighetene i Aheloy Beach i Bulgaria.

Fra et salgskontor på Marbella lokket QREA norske investorer til å kjøpe seg inn i ferieprosjektet på den bulgarske kysten. Gevinsten hobbyinvestorene ble forespeilet, var på opptil en dobling av innskutt kapital. Totalt formidlet QREA 318 leiligheter i Aheloy til skandinaviske kjøpere. 200 av dem gikk ifølge Fosaas til norske kunder.

I stedet for eventyrlig avkastning sitter kjøperne igjen med uferdige, uselgelige leiligheter – og utsikter til betydelige advokatutgifter.

– En begredelig historie, sier en av dem som har investert i prosjektet.

Telefoner fra Marbella

Det begynte i 2005/2006, da den Marbella-baserte eiendomsagenten QREA via telefon og annonser startet jobben med å hente investorer til Platinum Developments planlagte ferieprosjekt Aheloy Beach. Selskapet formidlet også salg av leiligheter i andre prosjekter, både i Bulgaria og andre land. Investorer DN har snakket med forteller at de ved kontraktinngåelse betalte 40 prosent av

leilighetens verdi. Senere ble det betalt inn ytterligere 20 prosent. Basert på anslag ut fra gjennomsnittsleiligheter på 80 kvadratmeter og en kvadratmeterpris på 1000 euro, har de norske investorene hittil skutt inn knappe 800 millioner kroner i leilighetsprosjektet.

Kjøperne ble forespeilet at de kun skulle sitte på leilighetene i en kort investeringsperiode, opp mot åtte måneder. Deretter skulle leilighetene resesles med god gevinst. QREAs honorar var på 1,5 prosent av leilighetens verdi i administrasjonsgebyr, i tillegg til 15 prosent av positiv avkastning i meglerhonorar.

Bulgarske drømmehus

– Jeg fikk vite at leilighetene skulle selges videre gjennom et eget selskap, Bulgarian Dream Homes Eiendomsmegling AS (BDH), som var eid av advokat Oddvar Fosaas, far til Bjørn Fosaas, forteller en av dem som gikk inn i prosjektet.

Investorene skulle selv bidra til videresalg ved å betale for annonsering. BDH skiftet høsten 2007 navn til Change Property Eiendomsmegling AS.

– Det virker ikke som de har gjort noe for å få solgt leilighetene våre videre, sier en annen av kjøperne DN har snakket med.

Det ble aldri videresolgt noen leiligheter i Aheloy gjennom selskapet, bekrefter Jan Harald Moen, tidligere daglig leder i BDH.

I oktober ifjor ble selskapet oppløst.

– Det viste seg å ikke være grunnlag for virksomheten, da markedet var sterkt fallende, sier Oddvar Fosaas.

Flere investorer DN har



■ FORSINKET. Aheloy Beach skulle etter planen vært ferdig for to år siden. Investorer som kjøpte seg inn i prosjektet i 2005 og 2006 føler seg ført bak lyset. Foto: Platinum

snakket med forteller at de underveis har hatt store problemer med å få tak i representanter for QREA på telefon. Agenter som tidligere jobbet for selskapet har sluttet, og Bjørn Fosaas har ikke besvart henvendelser.

Kjøperne har heller ikke lyktes i å få kontakt med representanter fra utbyggeren Platinum.

Byggeplass

Kjøperne i Aheloy Beach fikk vite at leilighetene i denne delen

av anlegget skulle stå ferdig i løpet av forsommeren 2007. Etter gjentatte forsinkelser er siste melding fra utbygger at leilighetene skal være klare i april i år, i et ganske annet eiendomsmarked enn opprinnelig forventet.

Bjørn Fosaas, som sier han selv har kjøpt flere leiligheter i investeringsøyemed, tror ikke tidsskjemaet holder.

– Vi hadde en befaring der nede for tre-fire uker siden. Det er ikke mye som har skjedd i første fase på godt og vel et år, sier Fosaas.

– Jeg har ikke fått noen god begrunnelse fra Platinum på hvorfor prosjektet er nærmere to år forsinket. Jeg vet at de tidligere har forsøkt seg med at det

skyldes manglende innbetaling fra våre kunder. Dette stemmer selvfølgelig ikke, sier Bjørn Fosaas.

Vurderer rettslige krav

Fosaas sier nå at han nærmest jobber dag og natt for å løse flokene investorene er ført opp i. Platinum har ifølge Fosaas varslet krav om at de siste 40 prosentene skal innbetales, men han fraråder kjøperne å betale før bygget faktisk er ferdigstilt.

QREAs advokat, Oddvar Fosaas, har nå tilskrevet alle investorer for å kartlegge interessen for å forhandle med Platinum om kompensasjon grunnet forsinket levering. Oddvar Fosaas bistår med organiseringen av et eventuelt rettslig krav. Foreløpig har



feriefelle



40 av 67 investorer meldt at de er interessert i å delta. Risikoen og omkostningen knyttet til en forhandlingsprosess mot Platinum må kjøperne ta selv, men Fosaas understreker at det vil bli rettet krav om at Platinum dekker investorenes kostnader.

Flere investorer DN har snakket med, har imidlertid ikke lenger tillit til QREA, eller til far og sønn Fosaas.

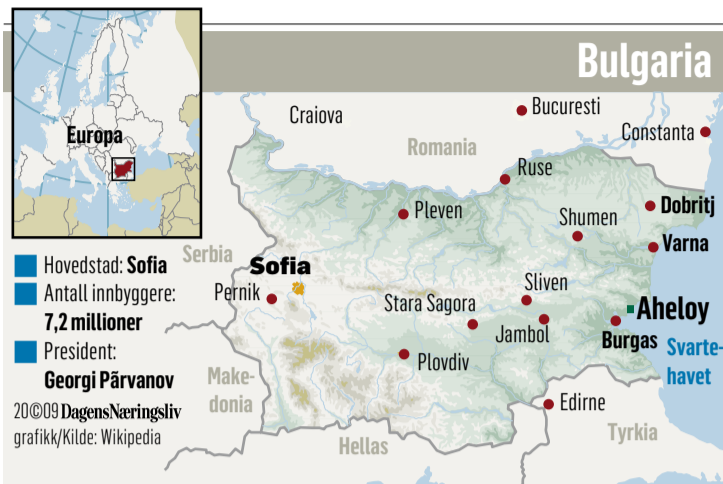
Oddvar Fosaas mener investorene har seg selv å takke.

– Den som investerer mest aggressivt, den som overinvesterer, er også den første til å klandre andre når grådigheten ikke fører til forventede resultater, sier Oddvar Fosaas.

vibeke.larsen@dn.no



MISLYKTES. Advokat Oddvar Fosaas var hovedeier i Bulgarian Dream Homes, som skulle selge investorenes leiligheter videre. Det lyktes ikke. Nå bistår han kunder som vil rette krav mot selskapet som bygger Aheloy Beach. Foto: Ida von Hanno Bast



- Markedsføringen av ferieboliger i Bulgaria har vært utbredt de siste årene. Landets kyststripe langs Svartehavet tilbyr i tillegg til feriemål som Golden Sands og beryktede Sunny Beach en rekke ferieleiligheter i områder nær Varna, Bourgas og Nessebar.
- Etter murens fall i 1989 ble konfiskerte landleiendommer gradvis tilbakeført til privatpersoner. Mange har de siste årene solgt disse videre til utenlandske investorer, også norske.
- Mens eiendomsprisene i Bulgaria ifølge Global Property Guide steg med 37 prosent i 2005, 16 prosent i 2006 og 27 prosent i 2007, snudde trenden i løpet av fjoråret. Justert for inflasjonen, falt prisene med 5,3 prosent i fjerde kvartal.
- Under byggeboomen fra 2004 til 2007 stod området rundt Svartehavet for halvparten av alle nye boliger i Bulgaria. Prosjektet Aheloy Beach er en av flere gigantutbygginger, som nå lider under store forsinkelser.
- Den irske utbyggeren Platinum Development står bak flere store prosjekter i Bulgaria. Til prosjektet Blue Bay Club, som ennå ikke er bygget, hentet selskapet ved hjelp av Pareto inn rundt 200 millioner kroner i en emisjon rettet mot norske investorer.

Skylder på utbygger

OSLO: Bjørn Fosaas i QREA synes det er synd at investorer uttrykker at de ikke lenger har tillit til QREA.

– Det nedlegges enorme mengder arbeid og innsats for å imøtekomme kundene, sier han. Fosaas legger til at han tror det er viktig å innse at markedet generelt er inne i en uhyre vanskelig periode.

I forhold til løfter om resalg sier han at det ble opprettet et eget selskap i Norge som utelukkende skulle bistå QREAs norske kunder med resalg. Han sier det er prioritert betydelige midler til boligmesser i nordiske land, og at det er brukt store beløp på interessenter fra det engelske, irske og russiske markedet. Det jobbes ifølge Fosaas fortsatt med å få resolgt kundenes objekter.

– Hva gjelder resalg av leiligheter i Aheloy Beach er det åpenbart at det er en rimelig tøff utfordring for en megler å reselge en kontrakt som så til de grader er misligholdt fra utviklers side, sier han, og legger til:

– Hvis prosjektet hadde vært ferdigstilt sommeren 2007, da det fortsatt var en voldsom boom i det bulgarske eiendomsmarkedet, ville historien artet seg helt annerledes, sier Fosaas. Han beklager at kundene ikke har fått tilstrekkelig oppfølging. Det skyldes ifølge Fosaas stort arbeidspress, kombinert med at han ble far.

Fosaas skylder også på arbeidspress når han sier nei til DN's oppfordring om å stille opp til fotografering.

... og på investorene

OSLO: Mens flere av kjøperne sier de har fått høre at manglene infrastruktur er årsaken til de store forsinkelsene i Aheloy Beach, hevder Platimums toppsjef Declan Lennon at det som har vært av forsinkelser hovedsakelig skyldes forsinkede innbetalinger fra kjøperne. I en mail til DN skriver Lennon at Platimums kundesenter i Sofia nå tar seg av all kommunikasjon med norske kjøperne.

Dette ble kommunisert til alle europeiske kjøperne ifjor, skriver Lennon.

Platinum hadde tidligere et eget kontor i Oslo, men da interessen for investeringer i bulgarsk eiendom avtok, ble kontoret ifjor høst nedlagt. Lennon, som i februar 2008 selv



PÅ NORGES-BESØK. Declan Lennon i irske Platinum Development var i Norge for å promotere prosjekter i Bulgaria.

var i Norge for å hente investorer til Platimums prosjekter i Bulgaria, skriver videre at Aheloy-prosjektet har god fremdrift, og at de fleste investorene vil få fullført sine leiligheter i løpet av de kommende månedene.

«Hver investor vil bli direkte kontaktet av kundesenteret for å få assistanse i forbindelse med den avsluttende prosessen», skriver Platinum-sjefen.