

Eiendomsmilliardær Ivar Tollefsen har i en årrekke omgått lover som skal gi leietakere en mulighet til å komme inn på boligmarkedet. Tollefsen har også systematisk annonsert leiligheter på Finn.no med oppblåste arealer. DN's artikler har fått omfattende konsekvenser med blant annet politianmeldelse, granskning og lovendringsforslag i Stortinget. Byrådet i Oslo har igangsatt full gjennomgang av leiegårdsmarkedet i Oslo.

Boligkuppet

Metoderapport til SKUP 2018

Innsendere: Knut Gjernes, Kjetil Sæter og Lars Kristian Solem.

Dagens Næringsliv, Postboks 1182
Sentrum, 0107 OSLO.

Innhold

1. Innledning.....	1
2. Arbeidsflyt.....	1
3. Ideen: Hvordan arbeidet kom i gang og hvordan det endret seg.....	3
3.1 Beskrivelse av tre grunnleggende faktaopplysninger.....	3
3.2 Filter: Spørreundersøkelse.....	5
3.3 Filter: Fire leiegårder i Oslo	5
3.4 Saken: Ivar Tollefsen	7
3.5 Filter: Tre sentrale lover	7
4. Metode.....	9
4.1 Problemstilling 1: Hvilke eiendommer eier Tollefsen i Oslo?.....	9
4.2 Problemstilling 2: Hvilke leiligheter i Oslo har Tollefsen seksjonert?	11
4.3 Problemstilling 3: Hvilke leiegårder har Tollefsen unnlatt å melde?.....	13
4.4 Problemstilling 4: Oppgir Tollefsen riktig antall kvadratmeter i annonser?.....	15
5. Spesielle erfaringer.....	17
5.1 Kontakt med leietakere og andre kilder	17
5.2 Omvendt bevisbyrde	18
5.3 Provokasjon som metode	19
5.4 Konfrontasjon.....	20
6. Vedlegg	21
6.1 Vedlegg 1: Spørreundersøkelse.....	21
6.2 Vedlegg 2: Eksempel fra liste over forkjøpssaker	22
6.3 Vedlegg 3: Metoder og kilder brukt til kartlegging av eiendommer.....	23
6.4 Vedlegg 4: Epost fra Kai Sjøvold til Frode Halse.....	24
6.5 Vedlegg 5: Brev fra Fredensborg til Eby om Teisenveien.....	25
6.6 Vedlegg 6: Brev til beboere i Kirkeveien.....	26
7. Artikler i Dagens Næringsliv	27
8. Sluttnoter	29

Oslo, 13. januar 2019.

Knut Gjernes, Kjetil Sæter og Lars Kristian Solem.

knut.gjernes@dn.no (tlf: 932 56 179)

kjetil.seter@dn.no (tlf: 906 38 745)

lars.kristian.solem@dn.no (tlf: 996 95 934)

Forfatterne står inne for juridiske og etiske vurderinger og formuleringer i denne metoderapporten.

Innholdet i og innsendingen av metoderapporten er avklart med featureredaktør Gry Egenes i Dagens Næringsliv.

1. Innledning

Tenk deg en situasjon hvor du er usikker på om du har et sted å våkne neste morgen. Hva gjør det med livet ditt hvis du er usikker på om du har et hjem? I Norge eier nesten 80 prosent av befolkningen sin egen bolig. Denne artikkelserien tar utgangspunkt i de 20-prosentene som står utenfor boligmarkedet, og de få som har blitt rike på utleie av boliger til disse. Mange velger selv å leie, men andre har ikke noe reelt valg. I en stor kartlegging i 2014 ble rundt 150 000 personer regnet som vanskeligstilte på boligmarkedet i Norge.¹ Og av disse manglet om lag 6200 et fast sted å bo. Mange av dem er barn. Hvordan er det blitt sånn?

Staten har forpliktet seg til å sørge for at alle har en adekvat bolig. Det betyr blant annet at politikerne må sørge for lovgivning og praksis som gir vern mot diskriminering på boligmarkedet. Tre sentrale lover som skal beskytte leietakere eller gi dem en håndrekning til å bli selveiere, er sentrale i denne artikkelserien. Overholdes disse lovene? Hvordan er myndighetskontrollen? Det er de overordnede spørsmålene.

I 2017 brukte vi mye av året på å undersøke hvordan det gikk da Oslo kommune skulle kjøpe leiligheter til vanskeligstilte. Denne saken er en naturlig fortsettelse, men nå har vi tatt utgangspunkt i private utleiery. Milliardæren Ivar Tollefsen er den fremste av disse. I løpet av et par tiår har han blitt den største private utleieren i Norge og har nå børsnotert eiendomsimperiet sitt i Stockholm. Hvordan har Tollefsen blitt så rik på å leie ut boliger? Har han overholdt lovene som skal gi leietakerne hans en hjelpende hånd inn på boligmarkedet? Det er de konkrete spørsmålene.

Noen ganger starter et graveprosjekt med et tips. Andre ganger er det langt mer sammensatt. Slik var det i dette tilfellet. Ideen tok form og utviklet seg over tid. Vi ser på idejobbingen som vesentlig for det endelige utfallet av denne artikkelserien, og har derfor valgt å redegjøre grundig for dette i rapporten.

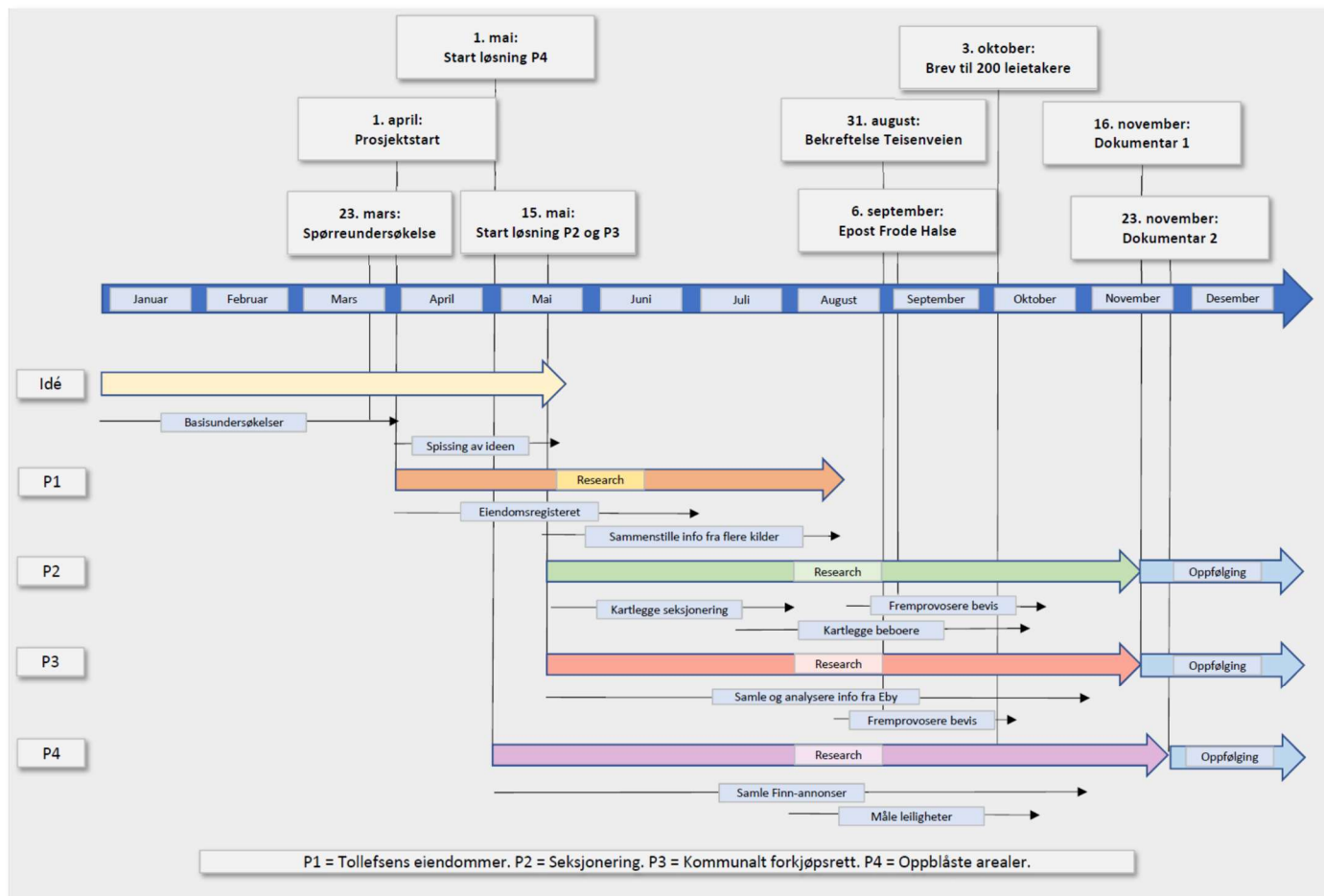
Vi har vært avhengige av å sammenstille informasjon fra forskjellige registre og databaser i jakten på svar. Mye informasjon har vært tilgjengelig, men det er først når den ble koblet med annen informasjon, at vi fant veien videre. Og først når vi hadde skaffet oss nok kunnskap om temaet, var vi i stand til å se hvordan vi kunne løse de konkrete problemstillingene.

Den største metodiske utfordringen har vært å finne dokumentene som *ikke* er der. Hvilke bygårder er *ikke* meldt til forkjøp? Hvilke leietakere har *ikke* fått kjøpetilbud? For å dokumentere det som *ikke* er der, har vi blant annet benyttet provokasjon som metode.

Arbeidet med muntlige kilder har også gitt oss mange utfordringer. Mange av leietakerne vi har vært i kontakt med er relativt ressursvake, og flere av dem har følt seg prisgitt gårdeieren. Kilder har fryktet å bli kastet på gaten hvis de snakket med oss.

2. Arbeidsflyt

Prosjektet har involvert mange kolleger i DN og vi har jobbet med det gjennom hele 2018. Først gjennom en omfattende idé-prosess, så gjennom en research-fase hvor vi løser problemstillingene og til slutt fasen hvor vi har publisert artiklene. Tidslinje-diagrammet fra 1. januar til 31. desember viser hvordan de sentrale fasene og arbeidsoppgavene strekker seg over tid, og når milepælene inntreffer i dette arbeidet.



Vi har samlet inn store mengder dokumentasjon fra mange ulike kilder. I denne rapporten bruker vi gjennomgående begrepet «filter» som en samlebetegnelse der vi gjennom analyse av dokumentasjon fra flere kilder har koblet informasjon og trukket ut sentrale opplysninger som brakte oss videre i arbeidet. Noen ganger i en ny retning.

Vi har laget to diagrammer for å illustrere henholdsvis idé-prosessen og research-prosessen, «idé-diagram» og «research-diagram», som er vist senere i rapporten. Idéprosessen gav oss fire problemstillinger (P1, P2, P3 og P4) vi ønsket å løse.

Vi samarbeidet underveis med kolleger fra grafikkavdelingen, utviklere og fotografer/videofotografer for å få hjelp til å presentere funnene våre visuelt. Hvordan kunne vi få sakene til å bryte gjennom «lydmuren» i mediebildet? Hvordan kunne vi nå andre lesere enn den typiske DN-leseren? I dette arbeidet var blant annet DN's journalist med ansvar for sosiale medier koblet på. En person fra kommentaravdelingen ble holdt løpende orientert når vi nærmet oss publisering.

Hovedfunnene ble presentert i to store dokumentarer med en ukes mellomrom. Fra første dokumentar 16. november og frem til denne rapporten ble levert, har vi skrevet 27 nyhetsartikler, i tillegg er det skrevet en kommentar og to ledere i DN, samt at avisen har publisert flere debattinnlegg. De fleste riksaviser (blant annet Dagbladet, VG, Aftenposten og Nettavisen) og etermedier (NRK og TV2) har fulgt opp saken. DN kommer også til følge opp saken ytterligere etter at denne rapporten er levert.

3. Ideen: Hvordan arbeidet kom i gang og hvordan det endret seg

Gjennom nesten hele 2017 jobbet vi med Boligbygg-saken, en artikkelserie som viste kommunal systemsvikt og et nettverk av aktører som utnyttet dette.² De skadelidende i den saken var ikke først og fremst de som slet i boligmarkedet, det var alle Norges skattebetalere gjennom misbruk av offentlige penger. Nå ville vi sette søkelyset på de menneskene som hadde det vanskelig i boligmarkedet og de som tjente på dette. Hvordan vi har tenkt og kommet frem til de fire sentrale problemstillingene, er beskrevet i dette kapittelet og i ide-diagrammet på neste side.

3.1 Beskrivelse av tre grunnleggende faktaopplysninger

Under arbeidet med Boligbygg-saken fikk vi mye informasjon om hvordan det norske boligmarkedet fungerer. Men ikke minst opparbeidet vi oss gode kilder som påpekte andre problemstillinger, og ting som ikke fungerte så godt. Problemstillinger i skjæringspunktet mellom leietakere og profesjonelle boligutleiere.

Tre grunnleggende fakta vi fikk i denne fasen var med på å forme dette prosjektet.

A. Vanskeligstilte sliter med å klare seg i boligmarkedet.

Boligmarkedet er strammere enn noen gang, og aldri har så mange måttet ha hjelp til å få et sted å bo som i 2017. To momenter som understreker dette er:

- Kommunen leier ut boliger til vanskeligstilte. Dette er personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg en bolig eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egenhånd. Når vi undersøkte ferske tall fra Statistisk sentralbyrå (SSB), så vi at det aldri hadde kommet så mange nye søknader om kommunale boliger som i 2017.³
- De som sliter med å betale husleien sin på grunn av lave inntekter eller høye boutgifter, kan få støtte fra Husbanken. Da vi undersøkte tall fra Husbanken, viste de at andelen bostøttemottakere med boutgifter de ikke kunne betjene aldri hadde vært større enn i 2017.⁴ Også antall barnefamilier som mottok bostøtte i 2017 var større enn noen gang tidligere, og husstander med midlertidige trygdeytelser var større i 2017 enn i 2012. Samtidig så vi at flere av disse nå leide privat.

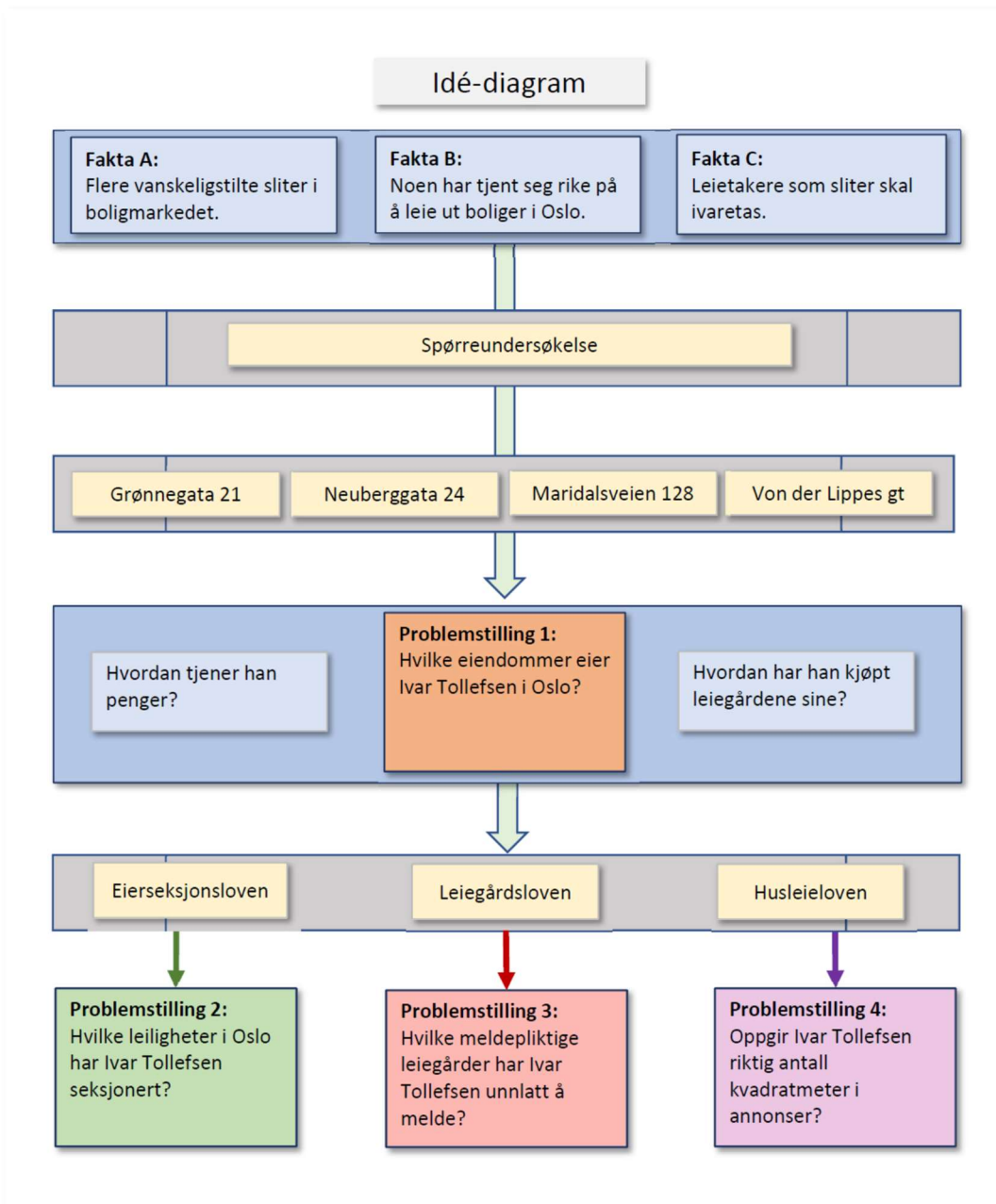
Dette tydet på at mange ikke makter det høye prisnivået i det private leiemarkedet. Hvorfor?

B. Noen har tjent seg rike på å leie ut boliger i Oslo.

Siden midten av 90-tallet har det vært en kraftig boligprisvekst i Norge. Dette har gjort at mange profesjonelle eiendomsaktører har sett på utleiebolig som et investeringsobjekt. Samtidig har leieprisene økt kraftig. Ifølge Eiendom Norges leieprisindeks har leieprisene i Oslo steget mer eller mindre kontinuerlig siden 1. kvartal 2011.⁵ Samlet sett har leieprisene steget cirka 30% fra 2011 til 2016.⁶

Men hvem er disse private profesjonelle eiendomsaktørene, og hva eier de? Disse aktørene er lite omtalt. Det finnes heller ingen eksakt oversikt over hvor mange utleieleiligheter i Oslo som leies ut av profesjonelle aktører. Hvis vi holdt kommunale utleieboliger, studentboliger og utleie i egen bolig utenom, tydet det på at det fantes anslagsvis 60.000 utleieleiligheter i Oslo i 2016. Omtrent en tredel av disse skal ha vært utleid av profesjonelle aktører.

De fleste profesjonelle utleiere eier hele leiegårder gjennom aksjeselskaper. Det betyr at kjøpet ikke blir tinglyst, og eierskiftet ikke registrert i Eiendomsregisteret. Dette gjør det vanskelig å få oversikt over hvem som eier hva. Det finnes derfor ingen oversikt over hvem disse profesjonelle utleieaktørene er, hvor mye de eier, eller hvor mye de har tjent på dette.



C. Leietakere som sliter skal beskyttes.

Hvis du ikke har råd til å kjøpe din egen bolig, og du sliter med å klare å betale husleia, hvilke muligheter har du da? Norsk boligsosial-politikk har som mål at alle skal ha en tilfredsstillende bosituasjon. Målet er også at vanskeligstilte på boligmarkedet skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig.⁷

En ting er nasjonal politikk, men Norge har også forpliktet seg gjennom internasjonale menneskerettighets-konvensjoner til å ivareta befolkningens rett til bolig. Ifølge Norsk senter for menneskerettigheter betyr det at Staten er forpliktet til å beskytte og oppfylle retten til

bolig. Plikten til å beskytte betyr blant annet at statene må sørge for lovgivning som gir vern mot diskriminering på boligmarkedet.

3.2 Filter: Spørreundersøkelse

Vi satt nå på mye grunnleggende informasjon som viste flere svakheter og problemstillinger knyttet til utleiemarkedet. Og vi så omrisset til et mulig graveprosjekt. Men vi ønsket mer eksakt og konkret informasjon før vi gikk videre.

I slutten av mars bestemte vi oss for å prøve å kartlegge bygårds- og utleiemarkedet i Oslo. Gjennom kildearbeid hadde vi fått en god oversikt over de største eiendomsbesitterene som drev med utleie av leiligheter i Oslo. Vi sendte nå en epost til ti av disse med spørsmål om hvor mange leiligheter de eide, i hvilke bydeler leilighetene lå, og hvor mye disse leilighetene utgjorde i kvadratmeter ([se vedlegg 1](#)). Vi ba om opplysninger om hvor mange av leilighetene deres som var utleid, og hvor mange av leietakerne som mottok bostøtte fra det offentlige. Vi spurte også om vi vi kunne få et møte for å diskutere problemstillinger rundt utleiemarkedet.

Svarene vi fikk var interessante: «Beklager, men vi prioriterer dessverre ikke dette nå», «Vi har dessverre ikke muligheten til å gi deg så detaljert informasjon om vår eiendomsportefølje» og vi «har ikke noe statistikk liggende på det du etterspør, beklager».

Kun et par av de profesjonelle utleierne ville møte oss og gav oss de opplysningene vi spurte om. Håvard Staff Brenno, utleie- og markedsdirektør i Fredensborg, svarte på vegne av Ivar Tollefsen: «Vi har samlet ca. 35 000 leiligheter for utleie i Norge, Sverige og Danmark – hvorav ca. 4 500 er i Norge, og da med hovedvekt på Oslo.» Ellers viste han til at «du finner all nødvendig informasjon på vår hjemmeside om vår virksomhet.». Det skulle vise seg å være galt. Staff Brenno svarte ikke på spørsmålet om Ivar Tollefsen ville møte oss.

Resultat av filtrering: Vårt forsøk på å kartlegge utleiemarkedet i Oslo nærmere, ga oss først og fremst ett svar: De profesjonelle utleierne ønsker å holde kortene tett til brystet.

3.3 Filter: Fire leiegårder i Oslo

Gjennom detaljerte og konkrete opplysninger knyttet til fire forskjellige leiegårder i Oslo, kunne vi kanskje bedre forstå hvordan dette markedet fungerte. Å filtrere ideen vår gjennom opplysninger knyttet til disse fire eiendommene ledet oss et skritt nærmere de fire sentrale problemstillingene dette prosjektet skulle handle om.

A. Grønnegata 21 - forkjøpsrett

En leiegård i Grønnegata 21 på Bislett ble solgt til Oslo kommune for 93 millioner kroner i 2017. Den samme leiegården kunne Oslo kommune ha kjøpt på forkjøp for 60 millioner kroner. Saken viste at en mer bevisst oppfølging fra ledelsen i Boligbygg og Eiendoms- og byfornyelsesetaten, som er satt til å håndtere forkjøpsretten i hovedstaden, kunne spart Oslo kommune for betydelige beløp. Dette skrev vi om i Boligbygg-saken.

I dette arbeidet ble vi kjent med en lov vi ikke hadde hørt om tidligere: Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (Leiegårdsloven). Da vi finleste Leiegårdsloven, fant vi noe som var vel så interessant, nemlig at også leietakerne i gården hadde forkjøpsrett på gården. Men opplysningene fra Boligbygg-saken tydet på at denne loven ikke ble håndtert og overholdt på en tilfredsstillende måte.

B. Neuberggata 24 - seksjonering

En leiegård i Neuberggata 24 var tidligere eid av Ivar Tollefsen før den var gjenstand for flere kjøpe transaksjoner, og endte opp hos Oslo kommune. Dette skrev vi om i Boligbygg-saken. Vi trodde først denne gården også var omfattet av forkjøpsretten da den ble solgt til Oslo kommune, men etter en del undersøkelser viste det seg at den var seksjonert, og dermed ikke meldepliktig. Dette medførte at vi leste oss opp på lovteksten i Leiegårdsloven og unntakene til denne loven. Vi studerte også problemstillinger knyttet til seksjonering av leiegårder og ble kjent med Eierseksjonsloven. Vi ble kjent med paragrafen som sa at en del leietakere hadde kjøperett på leiligheten til redusert pris når den ble seksjonert.

I en tidligere samtale og epost-utveksling med Ivar Tollefsen, ville han ikke fortelle oss om de mange kjøpe transaksjonene med denne bygården. I bransjen fortalte kilder at Tollefsen ikke solgte, han bare kjøpte. Neuberggata var et unntak. Dette gjorde oss nysgjerrige på Ivar Tollefsens dominerende rolle i boligmarkedet i Oslo. Hvordan hadde han blitt så stor innen eiendom, og hva eide han egentlig?

C. Maridalsveien 128 – Tollefsen og forkjøpsrett

En leiegård i Maridalsveien 128 ble solgt til Ivar Tollefsen i 2016. Leietakerne prøvde å overta gården på forkjøp uten å lykkes. Dette ble omtalt av både Klassekampen og Estate Nyheter.⁸ Det formelle salgobjektet i Maridalsveien 128 var salg av aksjene i Maridalsveien 128 II AS, et selskap eid av en privat familie. Men fordi salget ble gjort på denne måten, ble det ikke tinglyst nye eiere på adressen, og først en god stund etter at salget var gjennomført ble det kjent at det var Ivar Tollefsen som hadde kjøpt aksjene og dermed gården. Dette gjorde oss oppmerksomme på at salg av leiegårder går under radaren for både offentlige myndigheter og andre, og er prisgitt at kjøper og selger er innstilt på å følge loven.

Grunnen til at beboerne i Maridalsveien ikke lyktes med å kjøpe gården på kommunalt forkjøp, var blant annet fordi de måtte stille 200 millioner kroner i garanti, og en investor som skulle hjelpe dem brått trakk seg. Dette gjorde oss nysgjerrige. Hva hadde egentlig skjedd? Og hvorfor var det nesten ingen som hadde greid å bruke forkjøpsretten når Ivar Tollefsen hadde kjøpt en meldepliktig leiegård?

D. Von der Lippes gate 15 – Tollefsen og oppblåste arealer

En leiegård i Von der Lippes gate 15 ble overtatt av leietakerne på kommunalt forkjøp etter at Ivar Tollefsen hadde kjøpt gården i 2017. Vi hadde lenge hatt kontakt med beboere i denne leiegården. De var et sjeldent eksempel på noen som hadde klart å ta fra Ivar Tollefsen en leiegård på kommunalt forkjøp. Men det hadde vært en lang kamp, som blant annet var innovent skjønnsretten for å få fastsatt riktig pris på leiegården. I kjøpekontrakten var det lagt på en fremtidig mulig skatt på salgssummen, og dermed ble leieboerne forespeilet en forkjøpssum langt over markedsverdi. Men denne skatten skal bare betales hvis en eiendom blir solgt ut av aksjeselskapet, og retten kom frem til at slik latent skatt ikke var relevant for eiendommens omsetningsverdi. Mens selskapet mente leiegården var verdt 147 millioner kroner, kom retten frem til en verdi på 115 millioner. Denne prosessen ble dekket av både NRK og VG.⁹

Men det var først da vi dukket ned i detaljene i prosessen vi ble skikkelig nysgjerrige. I dokumentasjonen rundt rettstvisten lå det også andre opplysninger. Blant annet at beboere i

Von der Lippes gate hadde funnet ut at leilighetene var mindre enn oppgitt i Finn-annonsene Fredensborg hadde publisert. Og at en sentral takst som var blitt brukt i prosessen var feil.

Hele forkjøpsprosessen var godt dokumentert i denne saken, og den viste flere sider vi ønsket å se nærmere på. Vi ble også nysgjerrig på om det var en tilfeldighet at enkelte leiligheter var annonsert for store, eller om det kunne være et system?

3.4 Saken: Ivar Tollefsen

Etter å ha kartlagt boligutleierne i Oslo, ble det klart at Ivar Tollefsen var den største og den mest interessante. Han titulerte seg som den største boligbesitteren i Skandinavia. Og han var den største private boligutleieren i Oslo. Han hadde i løpet av en 20-årsperiode vokst til å bli en av verdens rikeste menn på sin utleievirksomhet.¹⁰ Hvordan hadde han blitt så rik så fort? I sin bok om salget av 1744 sykehusboliger fra Oslo kommune til Ivar Tollefsen i 2006, har politiker og forfatter Erling Folkvord beskrevet hvordan Tollefsen gikk fra å være disc-jockey til å bli en stor aktør i eiendomsbransjen. Senere har Tollefsen handlet eiendommer i en rasende fart i Norge, Sverige, Danmark, Nederland og Tyskland. I dag troner han på toppen. Ingen har gransket hvordan Tollefsen har drevet forretningene sine etter kjøpet av sykehusboligene. Omfanget var så stort at vi bestemte oss for å avgrense oss til å kartlegge Tollefsens eiendommer i Oslo, byen der det startet, og der han eier mest. Det ledet oss til den første problemstillingen, som ble utgangspunktet for de neste problemstillingene:

Problemstilling 1: Hvilke eiendommer eier Ivar Tollefsen i Oslo?

I dette arbeidet var det naturlig å se grundig på følgende:

- Hvordan har Ivar Tollefsen kjøpt leiegårdene sine?
- Hvordan tjener Ivar Tollefsen penger på utleie av leiligheter?

Og minst like viktig: Hadde Ivar Tollefsen fulgt loven i sin ferd mot rikdom?

3.5 Filter: Tre sentrale lover

Det finnes tre sentrale lover som skal beskytte og verne leietakere i boligmarkedet. Vi så nærmere på disse lovene i forhold til Ivar Tollefsen. Hadde han brutt noen av disse lovene? Etter å ha filtrert informasjonen gjennom disse tre juridiske filtrene satt vi igjen med tre sentrale problemstillinger vi ønsket svaret på og som skulle bli reisverket i artiklene våre.

A. Eierseksjonsloven

«Det er et viktig boligpolitisk mål at flest mulig skal ha anledning til å eie sin egen bolig. De tradisjonelle utleieeiendommene er blitt færre, ikke minst ved omdanning til borettslag og seksjonssameier», uttalte Kommunal- og moderniseringsdepartementet i forbindelse med forslag til ny eierseksjonslov.¹¹

Inntil 1. januar 2018 var det en del av Eierseksjonsloven at den som leier en bolig i en eiendom som skal seksjoneres, har rett til å kjøpe boligen til 80 prosent av seksjonens salgsverdi.¹² Ifølge loven skulle eieren av eiendommen «snarest mulig etter innføring i matrikkelen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett». Denne delen av eierseksjonsloven har vært ett av flere regelsett til vern for leietakere og et av de viktigste juridiske virkemidlene som skal sikre og hjelpe beboere å få kjøpt seg sin egen bolig. Men i motsetning til den kommunale forkjøpsretten, er kjøperetten i forbindelse med seksjonering et

privatrettslig forhold mellom eier og leier. Derfor finnes det svært lite informasjon om hvor mange som har fått og benyttet denne lovfestede rettigheten.

I 2012 prøvde Institutt for byggfag ved Høgskolen i Bergen, på vegne av Kommunal- og regionaldepartementet, å finne ut hvor ofte kjøperetten blir benyttet i seksjoneringssaker.¹³ Undersøkelsen viste at det ikke fantes skikkelig tallmateriale for å kunne si noe sikkert om omfanget av bruken av kjøperetten. 118 av kommunene svarte at de ikke kjente til dette, mens 12 kommuner svarte at kjøperetten ble brukt i mindre enn 20 prosent av tilfellene.

Vi hadde flere kildesamtaler rundt dette temaet. Kilder fortalte oss at det var ganske vanlig at gårdeiere unnlot å gi leietakeren et kjøpstilbud når de seksjonerte gården. Enten ved at gårdeier sørger for å tømme eiendommen for beboere før den skulle seksjoneres, for derved å gå klar av reglene om kjøperett. Eller ved at de unnlot å informere beboerne om at leiligheten ble seksjonert, og at de dermed hadde kjøperett på leiligheten.

Problemstilling 2: Hvilke leiligheter i Oslo har Ivar Tollefsen seksjonert, og har de som hadde krav på det fått mulighet til å kjøpe leiligheten til redusert pris?

B. Leiegårdsloven

I Leiegårdsloven står det at kommunen kan bruke forkjøpsretten på vegne av leierne, når disse ønsker å overta leiegården.¹⁴ Denne loven er kanskje det viktigste juridiske virkemidlet for å sikre leietakere en mulighet i et vanskelig marked. Hvordan fungerer denne loven?

Dette førte oss til en forskningsrapport fra 2005 hvor Ingar Brattbakk og Byggforsk på vegne av det daværende Kommunal- og regionaldepartementet hadde kartlagt bruken av forkjøpsretten.¹⁵ Målet med rapporten var å finne ut hvorfor forkjøpsretten så sjelden var blitt brukt av leietakere. Ettersom de fleste private leiegårdene ligger i Oslo, brukte Brattbakk hovedstaden som eksempel. Beboerne som var med i undersøkelsen i 2005 fortalte ifølge rapporten at forkjøpsordningen var med på å gi beboere med relativt svake økonomisk ressurser en mulighet til å bli selveiere.

Vi tok kontakt med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (Eby), som har ansvar for å håndtere forkjøps saker i Oslo kommune, og ba om en oversikt over leiegårder som var innmeldt til kommunalt forkjøp siden 2009 ([se vedlegg 2](#)). Vi tok deretter kontakt med Brattbakk for å diskutere funnene han hadde gjort i 2005 opp mot opplysninger vi hadde fått fra Eby.

Rapporten tok for seg handler i perioden fra januar 2004 til april 2005. I dette tidsrommet ble det omsatt 60 leiegårder i Oslo. Tallene vi hadde fått fra Eby viste at det var meldt inn 19 leiegårder i 2009, så 28 året etter, deretter 35, 19, 27, 29, 43, 29, og 27 i 2017. Hvorfor var det så mange færre innmeldte leiegårder de siste ti årene? Var det solgt meldepliktige leiegårder i Oslo som ikke var rapportert til Eby?

Brattbakks undersøkelse viste at veldig få lyktes med å kjøpe leiegården på forkjøp. Av de 60 gårdene som var solgt i perioden, undersøkte han 27. Bare fire av disse ble overtatt på forkjøp av beboerne. Tallene vi hadde fått fra Eby viste en bratt nedadgående tendens. Fra 2009 til 2017 ble 21 gårder forsøkt overtatt av beboerne, men bare sju beboerkjøp ble gjennomført.

Problemstilling 3: Har Ivar Tollefsen unnlatt å rapportere meldepliktige gårder til Eby?

C. Husleieloven

Høye boligpriser gjør det vanskelig å etablere seg på boligmarkedet, noe som fører til at mange leier i stedet for å kjøpe. Leiemarkedet er presset i mange av de store byene, og det har i lang tid vært utleiers marked. Denne skjevheten kan bli utnyttet av utleier. Tvister mellom profesjonelle utleiere og leietakere basert på Husleielovens regler viser en betydelig ubalanse mellom utleiers og leietakers rettigheter og plikter.¹⁶ Dette kommer frem av svaret fra Forbrukertilsynet i en høring i forbindelse med forslag til endringer i Husleieloven. Forbrukertilsynet mener departementet bør styrke forbrukervernet i Husleieloven.

I boken «Det store Oslo-ranet» av Erling Folkvord, sto det en setning vi hang oss opp i: «Etter at ho flytta ut, hende det noko rart. Leiligheta vart større. Utleigearalet auka med litt meir enn 10 prosent».¹⁷

Vi tok kontakt med Husleieforeningen for å finne ut hvordan dette var regulert i Husleieloven, og hvilke rettigheter leietakeren eventuelt hadde. I to avgjørelser fra Husleietvistutvalget vi fikk informasjon om, fikk ikke leietakerne medhold. Begrunnelsen var at leietakerne hadde vært på visning, og at de derfor hadde godtatt leilighetens størrelse som den faktisk var. Dette var enkelt-eksempler. Men hva hvis det var et system, en metode Ivar Tollefsen og Fredensborg bevisst brukte for å blåse opp størrelsen på alle leilighetene de leide ut?

Problemstilling 4: Oppgir Ivar Tollefsen systematisk feil antall kvadratmeter i annonsene?

4. Metode

For å løse de fire problemstillingene skissert ovenfor, har vi vært avhengige av innsyn, dokumentanalyse og intervjuer. For å skaffe sentral dokumentasjon har vi også benyttet provokasjon som metode. Kartleggingen av Tollefsens eiendomsimperium i Oslo, problemstilling 1, var avgjørende for å løse de tre andre problemstillingene, som vi har jobbet med parallelt. Fremdriften i undersøkelsene fremgår av research-diagrammet på neste side.

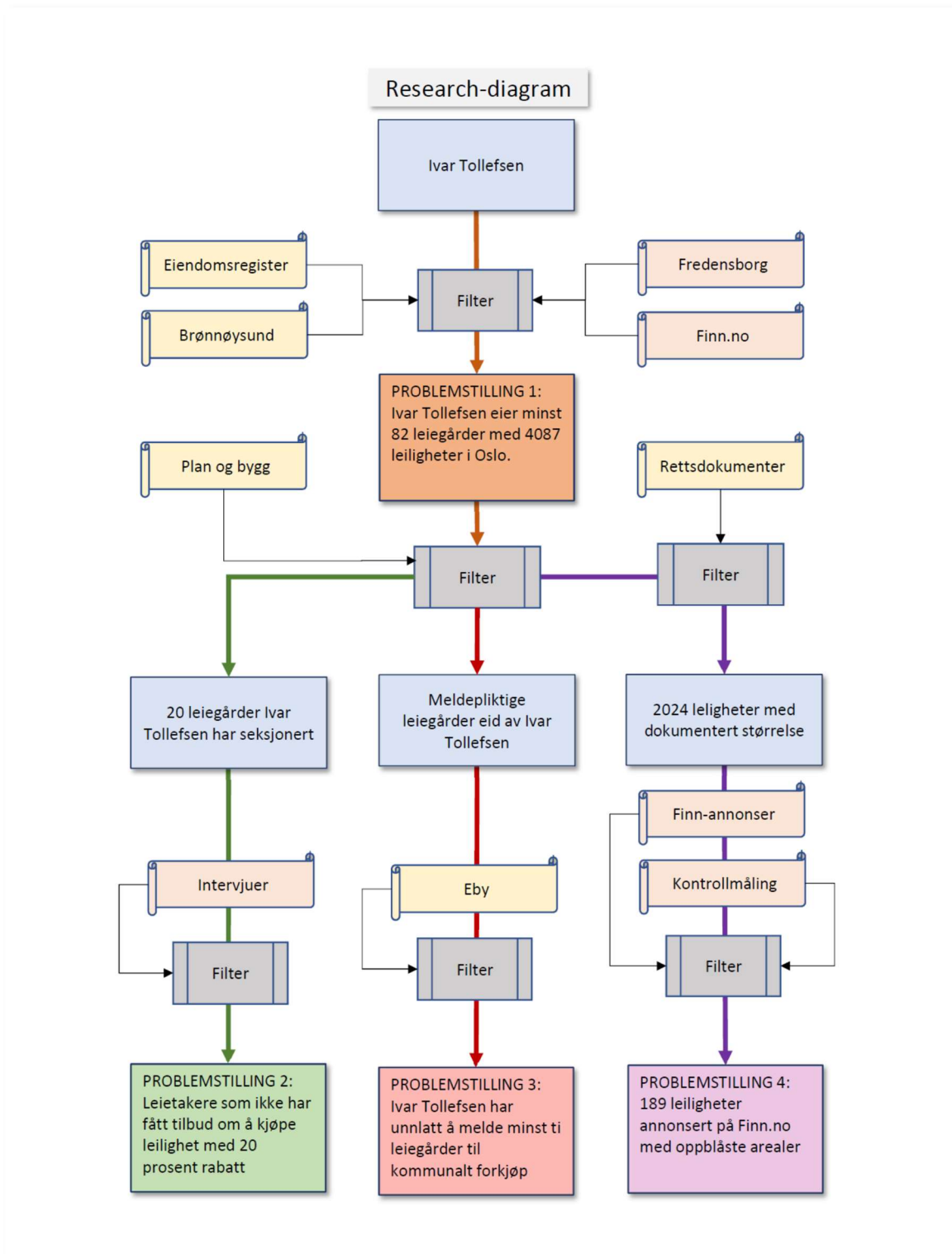
4.1 Problemstilling 1: Hvilke eiendommer eier Tollefsen i Oslo?

Ivar Tollefsen titulerrer seg som Skandinavias største boligutleier. Han eier rundt 4000 leiligheter i Oslo, ifølge eget utsagn. Men på hvilke adresser? Vi ville skaffe oss full oversikt over Tollefsens eiendommer i den norske hovedstaden.

Metode: Det naturlige stedet å lete er i Eiendomsregisteret, men søk på navnet til Ivar Tollefsen ga kun treff på hans private eiendommer. Søk på selskapene Tollefsen oftest assosieres med, Fredensborg og Heimstaden, ga oss heller ikke mange treff. Hva var forklaringen på det?

DN har en avtale med selskapet Bisnode, som leverer søkbare løsninger for informasjon fra Eiendomsregisteret. Der kan vi søke på eiere av eiendommer, slik vi hadde forsøkt med Ivar Tollefsen, men vi kan også søke på aktuelle adresser. Søk på et par adresser vi visste var eid av Tollefsen, ga oss en klar indikasjon på hvorfor vi fikk så få treff på de første søkene.

Tollefsens leiegårder eies i all hovedsak av hvert sitt aksjeselskap – såkalte Special Purpose Vehicles (SPV). Disse SPV-ene eies så av et holdingsselskap, før det meste ender i det norske selskapet Fredensborg AS, som er 100 prosent eid av Ivar Tollefsen.¹⁸ Det er navnet på de enkelte SPV-selskapene som fremkommer som eiere av leiegårdene, ikke Ivar Tollefsen, Fredensborg eller Heimstaden.



I stedet for å få en liste over adresser ved å søke på navnet til Tollefsen, måtte vi identifisere mange titalls selskapsnavn i jakten på adresser. Jobben ble mer krevende enn vi hadde håpet. Hvordan skulle vi løse det? Nøkkelen ble å koble informasjon fra flere ulike kilder.

I Norge har vi åpenhet om hvem som sitter i ledende stillinger i aksjeselskaper. Denne informasjonen finnes hos Brønnøysundregistrene. I DN bruker vi Visma Bizweb, en betalingstjeneste der selskapsinformasjon rapportert til Brønnøysund er gjort søkbar.

- Vi kjørte søk i Bizweb på Ivar Tollefsen og noen utvalgte medarbeidere i hans selskaper. På den måten kartla vi nåværende og historiske styreverv til disse personene i norske selskaper. Det var særlig Tollefsen selv og hans nære medarbeider gjennom mange år, Kai Sjøvold, som viste seg å være interessante. Med denne metoden fant vi godt over 100 selskaper som kunne være interessante. Men hadde vi funnet alt?
- Vi identifiserte en annen kilde med nyttig informasjon. Fredensborg annonserer sine utleieleiligheter på rubrikktjenesten Finn.no. I annonsene er det oppgitt adresser og annen detaljert informasjon om eiendommene. Søk på og systematisering av annonser på Finn.no ble dermed et viktig filter for å kvalitetssikre og komplettere adresselisten over Tollefsens leiegårder i Oslo.
- En siste kilde var Fredensborg selv. I regnskapene til to sentrale holdingsselskaper fant vi lister over datterselskaper, mange av de samme SPV-ene vi hadde identifisert gjennom selskapssøkene beskrevet over. Denne informasjonen ble et siste filter i denne delen av researchen.
- Siste steg var å gå tilbake til Bisnode der vi kjørte eiendomssøk på alle selskapene vi nå hadde kartlagt.
- Informasjonen vi satt igjen med etter å ha filtrert den via disse kildene, ble systematisert i et Excel-ark sortert på adresser. All relevant informasjon om Tollefsens eiendommer i Oslo ble ført inn i kolonner bak hver adresse. I dag består dette Excel-arket av 33 kolonner med informasjon for hver av adressene – totalt 2706 Excel-celler med detaljer om leiegårder Tollefsen eier i Oslo. Dette research-dokumentet er for stort til å presenteres i denne metoderapporten, men i [vedlegg 3](#) har vi sammenstilt de mest sentrale kildene og metodene vi har benyttet.

Konklusjon: Vi satt igjen med en liste med 82 eiendommer Ivar Tollefsen eier i Oslo. Listen ble publisert i sin helhet i dokumentaren Boligkuppet.

4.2 Problemstilling 2: Hvilke leiligheter i Oslo har Tollefsen seksjonert?

Basert på informasjonen innhentet i den omfattende kartleggingen av Tollefsens eiendomsimperium i Oslo, visste vi at han siden 2009 har seksjonert 20 av leiegårdene han eier i hovedstaden – til sammen 1136 leiligheter. Seksjonering er regulert i Eierseksjonsloven (beskrevet i punkt 3.5). Har Ivar Tollefsen gitt skriftlige tilbud med 20 prosent rabatt til leietakerne i de leilighetene han har seksjonert siden 2009? Og hvis han ikke har det, hvordan kan vi dokumentere det? Hvordan dokumentere at et tilbud ikke eksisterer?

Metode:

- Vi ba om innsyn i all dokumentasjon rundt Tollefsens seksjoneringsaker hos Plan- og bygningsetaten i Oslo. Vi mottok en enorm mengde dokumenter: Plantegninger, advokatbrev, lister, kart, situasjonsplaner, matrikelbrev osv. I noen av sakene var det også vedlagt lister over beboere i leiegårdene på det aktuelle tidspunktet, men vi fant ingen tilbudsbrev fra Fredensborg. Eneste løsning var å ta kontakt direkte med aktuelle leietakere.
- Jobben med å spore opp leietakerne var mer krevende enn antatt. Mange hadde flyttet etter seksjoneringen, noen var døde, en del snakket hverken norsk eller engelsk, men vi fikk til slutt dialog med et tosfret antall personer. Ingen av disse kunne huske at de hadde fått et tilbud fra Tollefsen om å kjøpe leiligheten med 20 prosent rabatt.

Hvordan skaffe dokumentasjon utover fortellingene til disse leietakerne? Vi bestemte oss for å gjøre et forsøk på å fremprovosere et svar fra Fredensborg. Vurderingen var at det var lite sannsynlig at Tollefsen ville svare oss, men at han kanskje ville svare en av leietakerne sine.

- I en Tollefsen-gård i Sinsenveien ved Aker sykehus fant vi en person som var villig til å stille opp. Anestesisykepleier Frode Halse har bodd i den samme leiligheten i mer enn 30 år og hadde åpenbart kjøperett da Tollefsen seksjonerte leiegården i 2014. Vi hadde flere møter med Halse der vi diskuterte hvordan han skulle gå frem. Det endte med at han sendte en epost der vi ble enige om at han skulle stille flere spørsmål om leieforholdet sitt, slik at spørsmålet om kjøperetten ble ett av flere. Halse hadde tidligere hatt kontakt direkte med Kai Sjøvold i Fredensborg, så det var naturlig at han henvendte seg direkte til ham. I eposten spurte Halse blant annet om hvorfor han ikke hadde fått et tilbud da leiegården ble seksjonert. Svaret han fikk var interessant:

«Grunnen til at du ikke fikk noe eget brev fra Fredensborg; er at det etter lovens system er kommunen som har oppgave med å orientere leietakerne om deres rett til å kjøpe leiligheten de leier i forbindelse med seksjoneringen», skrev Sjøvold ([se vedlegg 4](#)).

Dette var åpenbart galt. Det er ikke kommunen som skal orientere leietakerne om kjøperetten, det er eieren av leiegården. Der er loven tydelig. Men viktigere: Det var en erkjennelse fra en av Tollefsens mest betrodde medarbeidere om at Fredensborg ikke hadde sendt kjøpetilbud til Halse. Vi hadde dokumentasjon.

Vi vurderte å gjøre tilsvarende operasjon med flere av leietakerne vi hadde kontakt med, men det var særlig tre årsaker til at vi lot det være:

- Det var vanskelig å få folk til å stille opp. Flere sa at de ikke ønsket å havne i konflikt med en mektig mann som Tollefsen.
- Sannsynligheten for at Fredensborg ville bli mistenksomme hvis de på samme tid fikk mange slike spørsmål, flere år etter seksjonering, var stor. I verste fall kunne de trekke eller endre svaret de hadde gitt til Frode Halse.
- Vi ønsket å ha kontroll på svaret fra Sjøvold til Halse frem til konfrontasjonen.

I alle seksjonerings sakene var det Ivar Tollefsen og Fredensborg som hadde bevisbyrden for at tilbud var sent til leietakere, ifølge juseksperter vi snakket med. Rekommandert brev med kvittering på mottak ville vært dokumentasjon på at en leietaker hadde fått tilbud. Vi har bedt Fredensborg om dokumentasjon på at kjøpetilbud er sendt i alle sakene. Det har vi ikke fått.

Konklusjon: Frode Halse var en av potensielt 1136 leietakere som skulle ha fått kjøpetilbud av Ivar Tollefsen. Vi fikk treff på første forsøk. Hvor sannsynlig var det at Halse var den eneste av de potensielt 1136 leietakerne som *ikke* hadde fått kjøpetilbud? Vi konkluderte med at den var liten. I tillegg hadde vi fortellinger fra et tosifret antall leietakere som ikke kunne huske at de hadde fått et slikt tilbud.

Konsekvens:

- Flere av Ivar Tollefsens leietakere har gjennom advokat varslet krav om å få kjøpe leiligheter til rabatterte pris, slik de hadde krav på etter Eierseksjonsloven. Det er startet rettslig prosess med fire pilotsaker.

4.3 Problemstilling 3: Hvilke leiegårder har Tollefsen unnlatt å melde?

Når en leiegård omsettes, har norske kommuner under gitte forutsetninger forkjøpsrett. Den kommunale forkjøpsretten er regulert i Leiegårdsloven (se punkt 3.5). Har Ivar Tollefsen siden 2000 orientert myndighetene om kjøp av meldepliktige leiegårder, slik loven krever?

Metode: Arbeidet startet med en innsynsbegjæring til Eby. Det første vi ba om var en full oversikt over alle bygårder som er omsatt i Oslo de siste årene. En slik oversikt hadde ikke Eby, men de hadde en oversikt over leiegårder som er meldt til kommunalt forkjøp. Det slo oss at kontrollen kommunen førte med forkjøpsordningen måtte være slapp. Hvordan kan du fange opp brudd på meldeplikten hvis du ikke har en oversikt over alle gårder som er omsatt?

- Først fikk vi en oversikt over leiegårdssalg som er meldt til forkjøp i perioden 2009 til 2017. Vi hadde bedt om mest mulig informasjon om hver transaksjon. I listene vi fikk var det adresser, navn på kjøpere og selgere, saksnummer slik at vi kunne be om innsyn i sakene, samt informasjon om hvorvidt det var gjennomført forkjøp. Senere fikk vi også innsyn i tilsvarende informasjon for årene 2000 til 2008.
- Etter at vi hadde fått listene og systematisert informasjonen, ba vi om innsyn i all dokumentasjon knyttet til et antall gårder som var meldt til forkjøp. Tanken var å få et overblikk over prosessen og hva slags dokumentasjon som eksisterte. Som i seksjonerings sakene, var det enorme mengder dokumenter i mange av sakene. Sentral informasjon ble plottet inn i Excel-arket vi brukte som hoveddokument i researchen.

Vi hadde nå en oversikt over alle leiegårdskjøp som var meldt til forkjøp. Men hva med kjøp som ikke var meldt? Hvordan skulle vi finne dem?

- Løsningen ble å koble oversikten over meldte leiegårder fra Eby med kartleggingen av Tollefsens 82 leiegårder i Oslo. Hvilke av disse 82 leiegårdene var meldepliktige da Tollefsen kjøpte dem? Hvilke var oppført i listene fra Eby og dermed meldt? Og viktigere, hvilke var eventuelt ikke meldt? Som i seksjonerings sakene omtalt i forrige avsnitt, var utfordringen å finne dokumenter som *ikke* var i materialet vi hadde fått fra myndighetene. Bevisene ville være våre egne vurderinger basert på en kobling av to lister: Den vi hadde fått fra Eby over meldte forkjøpssaker, og den kartleggingen vi hadde gjort av Tollefsens Oslo-imperium.

Disse vurderingene var krevende. Enkelte transaksjoner av leiegårder er ikke meldepliktige, ifølge Leiegårdsloven. Det gjelder blant annet seksjonerte leiegårder, så lenge det ikke er flere leiligheter i samme seksjon. Mer enn halvparten av bruksarealet må også være innredet til beboelse. Leiegårder der mer enn 50 prosent av arealet er regulert til butikker eller andre næringslokaler, faller dermed utenfor.

I vår kartlegging av Tollefsens leiegårder i Oslo hadde vi funnet en håndfull gårder han hadde kjøpt der den tidligere eieren hadde leid ut gården til selskaper som drev kortidsutleie av leiligheter. I utgangspunktet var disse leiegårdene meldepliktige. Men var slik kortidsutleie å regne som næring, slik at de ikke var meldepliktige likevel? I disse sakene gikk vi flere runder med ekspertkilder for å få en vurdering. Kildene mente at disse kjøpene skulle ha vært meldt.

For å være sikre, vurderte vi å kontakte en eller flere av selgerne av disse gårdene. Her måtte vi balansere to hensyn: Vi ønsket på dette tidspunktet ikke å alarmere Tollefsen slik at han meldte mange gårder til forkjøp før vi var klare til å publisere. Samtidig ønsket vi å

fremprovosere en reaksjon som kunne gi oss en bekreftelse på vår hypotese. Kunne vi få Fredensborg til å melde en av gårdene nå, og dermed innrømme brudd på meldeplikten? Da ville vi, som med eposten til Frode Halse, ha skriftlig dokumentasjon på lovbrudd.

- Vi tok kontakt med selgeren av en stor eiendom i Teisenveien. Tollefsen hadde kjøpt eiendommen to år tidligere. Selgeren, som har lang erfaring fra leiegårdsmarkedet i Oslo, var helt tydelig på at transaksjonen var meldepliktig, og at det måtte ha skjedd en glipp. Kun dager senere mottok Eby et brev fra Fredensborg der Teisenveien ble meldt til forkjøp. I brevet ble mangelen på melding to år tidligere beskrevet som en forglemmelse ([se vedlegg 5](#)).

Vi hadde nå en bekreftelse på at Tollefsen faktisk hadde unnlatt å melde et meldepliktig kjøp. I tillegg var dette implisitt en bekreftelse på at seks andre leiegårder med tilsvarende status som Teisenveien også høyst sannsynlig skulle ha vært meldt da Tollefsen kjøpte dem. Ingen av dem sto på listene vi hadde fått fra Eby over meldte saker.

Neste problemstilling var de gårdene i oversikten vår over Tollefsens Oslo-imperium som var seksjonerte. Seksjonerte gårder er ikke meldepliktige. Spørsmålet ble da: Var de seksjonerte da Tollefsen kjøpte dem? Hvis ikke, ville de trolig være meldepliktige på kjøpstidspunktet. Datoene for seksjonering hadde vi, men kjøpstidspunktet var vanskelig å stadfeste. Siden det var aksjeselskaper som var omsatt, var eierskiftet ikke registrert i eiendomsregisteret. Vi identifiserte tre markører for å dokumentere når Tollefsen hadde kjøpt disse gårdene:

- Tollefsen eller en av hans medarbeidere hadde gått inn i styret i eierselskapet. Det var en sikker markør, men det er ofte treghet i registreringen av slike styreendringer, så kjøpet kunne ha vært gjennomført vesentlig tidligere.
- En ny bank tinglyser pant i leiegården. Det registreres ofte relativt nært transaksjonstidspunktet.
- En megler tinglyser urådighet i eiendommen. Det skjer ofte mens transaksjonen pågår, slik at ingen kan selge eller pantsette gården i denne perioden.

Hvis alle disse tre markørene var tilstede innenfor et rimelig tidsintervall, kunne vi anslå kjøpstidspunktet med ganske stor nøyaktighet. Med denne metoden identifiserte vi tre leiegårder vi karakteriserte som funn i vår sak. Tollefsen hadde kjøpt dem, unnlatt å melde dem til forkjøp, for så å seksjonere dem. En fjerde leiegård ble også oppdaget med denne metoden. Tollefsen hadde solgt den til et annet selskap uten å melde til forkjøp. Dette selskapet hadde seksjonert gården, og så solgt den tilbake til Tollefsen. Den første transaksjonen var meldepliktig, den andre var det ikke. Dermed hadde vi nå totalt 11 leiegårdskjøp på listen vår der meldeplikten trolig var brutt.

Som tidligere beskrevet, gjelder forkjøpsretten bare utleieeiendommer hvor mer enn halvparten av bruksarealet er innredet til beboelse. Tollefsen hadde kjøpt to eiendommer der dette var en problemstilling. Ingen av dem var meldt til Eby slik at kommunen kunne vurdere forkjøp. Vi fant plantegninger og annen informasjon hos Plan- og bygningsetaten og forsøkte å regne oss frem til andel leiligheter og andel butikker. Det var umulig for oss å konkludere på bakgrunn av denne informasjonen. Vi reiste også for å se på de to gårdene, en på Brobekk og en på Ammerud. Vi ble ikke stort klokere av det. Begge var store, hadde mange leiligheter og flere butikker. Men hva med kjellerne og parkeringsanlegget? Var det bolig eller næring?

Igjen bestemte vi oss for å forsøke å fremprovosere et svar. Vi kontaktet selgeren av en av eiendommene og forhørte oss litt om salget. Da vi kom inn på spørsmålet om kommunal forkjøpsrett, ble han veldig usikker. Det var tydelig at dette var noe han ikke hadde vurdert da han solgte til Tollefsen. Han kunne ikke svare på om eiendommen var meldepliktig eller ikke.

Vi hentet inn åpne vurderinger fra tre jurister med god kunnskap om forkjøpsrett og Leiegårdsloven. De støttet våre konklusjoner. Før vi publiserte dokumentaren, konfronterte vi både Fredensborg og Eby med våre funn.

Konklusjon: Før vi publiserte den første dokumentaren, «Boligkuppet», satt vi med en leiegård der vi hadde dokumentasjon på at Tollefsen hadde unnlatt å melde da han kjøpte eiendommen (Teisenveien). I tillegg hadde vi en liste med et tosifret antall gårder Tollefsen hadde kjøpt og der våre funn tydet på at de skulle ha vært meldt til forkjøp.

Konsekvenser:

- Fredensborg har innrømmet at seks kjøp av leiegårder skulle ha vært meldt til kommunalt forkjøp. Disse seks ble meldt etter DN's dokumentar. En sjuende leiegård, Teisenveien, ble meldt i september 2018, etter at DN hadde tatt kontakt med selger.
- Eby krever at Fredensborg melder ytterligere fire bygårder omtalt i vår dokumentar til forkjøp. I tillegg krever Eby mer informasjon om en femte bygård. Totalt er det snakk om at rundt 600 leiligheter ikke er meldt til forkjøp, slik loven krever.
- Leietakere i Maridalsveien 128 har via advokat varslet omkamp om den kommunale forkjøpsretten til denne leiegården.
- Stortinget skal behandle et lovendringsforslag med forslag om å gjøre det straffbart å bryte meldeplikten i Leiegårdsloven.
- Eby-direktør Eskil Bråten har sendt brev til 237 eiendomsmeglerforetak i Oslo der han minner om meldeplikten.
- Byrådsleder Raymond Johansen sier at Oslo kommune skal gjennomgå Ivar Tollefsens virksomhet i Oslo.
- Bystyret i Oslo har instruert byrådet å kartlegge alle salg av leiegårder de tre siste årene. Målet er å kartlegge om flere eiendomsaktører har brutt meldeplikten.

4.4 Problemstilling 4: Oppgir Tollefsen riktig antall kvadratmeter i annonser?

I idéfasen hadde vi funnet informasjon om at Fredensborg hadde annonsert leiligheter med for høye arealer. Var det enkelttilfeller? Var det systematisk? Hvis det var systematisk, opererte han også med for høye arealer i regnskapene? Funnene knyttet til denne problemstillingen ble publisert i dokumentaren «De mystiske kvadratmeterne».

Metode 1: Da vi kartla Tollefsens leiegårder i Oslo, samlet vi en del av Fredensborgs annonser på Finn.no. I forbindelse med at Tollefsen hadde seksjonert leiegårder, hadde vi også fått tilgang til plantegninger og annen dokumentasjon på hvor store leilighetene i disse bygårdene er. Vi tok et par stikkprøver i vårt materiale, og fant flere eksempler på at arealene oppgitt i Finn-annonserne var større enn tilsvarende tall i plantegningene. Fredensborg oppgir leilighetsnumre i sine Finn-annonser. Disse kunne i mange tilfeller matches med tilsvarende leilighetsnumre i plantegningene. Slik kunne vi være sikre på at det var samme leilighet.

Vi registrerte at Fredensborgs annonser på Finn.no forsvant etter at leilighetene var utleid. For å sikre oss dokumentasjon, begynte vi derfor i april 2018 systematisk å lagre PDF-er av

annonsene. Arbeidet med å systematisere informasjon vi kunne bruke som sammenligningsgrunnlag, som plantegninger og annen informasjon sendt til myndighetene, pågikk fortløpende. Vi tilbrakte flere dager hos Plan- og bygningsetaten i Oslo. De har datamaskiner der alle kan søke opp informasjon om eiendommer i Oslo. For å sikre oss at sammenligningsgrunnlaget var så korrekt som mulig, satte vi opp noen kriterier:

- Leilighetene måtte kunne identifiseres med identiske leilighetsnumre.
- Plantegninger måtte være av relativt ny dato.
- Dokumentene vi brukte som sammenligningsgrunnlag, burde stamme fra myndighetene – være offisielle og dermed relativt uangripelige.
- Vi måtte sjekke godkjente byggesaker på de aktuelle eiendommene for å kontrollere om det hadde vært betydelige ombygginger og/eller oppgraderinger av de aktuelle eiendommene som kunne ha påvirket størrelsen på leilighetene.
- Eiendomsbransjen opererer med ulike arealbetegnelser – de viktigste er primærom, bruksareal og bruttoareal. Vi måtte være så sikre som mulig på at det vi brukte som sammenligningsgrunnlag, var standardmål.

I løpet av seks måneder samlet vi over 400 av Fredensborgs Finn-annonser. Dette utgjorde vel 10 prosent av Tollefsens utleieleiligheter i Oslo. 202 av disse hadde vi sikker identifisering på gjennom like leilighetsnumre. De oppfylte også de fleste kriteriene nevnt over.

Konklusjon 1: 189 av de 202 leilighetene var annonsert med arealer som var høyere enn det vi hadde funnet i plantegninger og annen offentlig dokumentasjon. Det var derfor ingen tvil om at det var systematisk. Avvikene varierte. På større leiligheter var differansen ofte ganske liten, men på små ettromsleiligheter, der leieprisen per kvadratmeter er vesentlig høyere, var differansen gjerne rundt 20 prosent.

Verifisering: Kunne vi gjøre ytterligere undersøkelser for å verifisere funnene våre? Vi bestemte oss for å måle noen av leilighetene selv. Men hvordan skulle vi gå frem? Det var viktig at vi kom oss inn i flere av de 202 leilighetene i oversikten vår. Det innebar at vi måtte vente til annonsen forsvant fra Finn, slik at vi visste at det var noen som bodde der.¹⁹

Det var en utfordring og få innpass hos leietakere (se punkt 5.1), men litt etter litt fikk vi napp. Den første leiligheten vi målte var i Kirkeveien. I Fredensborgs annonse var den 15 kvadratmeter. I informasjon Fredensborg hadde sendt til myndighetene da de seksjonerte gården, sto det at den var 12 kvadratmeter. Vårt mål viste at den var 12,6 kvadratmeter. Så kom vi inn i to leiligheter i Brobekkveien. Det var samme historie. Avstandsmåleren viste omtrent identisk areal med det som var oppgitt i plantegningene, vesentlig lavere enn i Fredensborgs Finn-annonse. Vi dokumenterte tilsvarende avvik i Sinsenveien, i Gjerdrums vei og i Von der Lippes gate. Det var ingen tvil. Arealer oppgitt av Fredensborg i annonser, var systematisk høyere enn våre mål.

Men gjaldt dette bare i markedsføringen ut til kundene? Eller dannet de oppblåste arealene også grunnlaget for den informasjonen Fredensborg ga til banker og aksjonærer?

Metode 2: I 2017 og 2018 har Tollefsen flyttet eierskapet til de aller fleste eiendommene i Oslo til et børsnotert selskap i Sverige, der han har fått med seg flere store svenske pensjonsfond inn på eiersiden. Hvilke arealer har han oppgitt til medeierne sine? Hvis de også var for høye, kunne det være svært alvorlig – i verste fall investorbedrageri.

På en eiendomskonferanse hos DNB fortalte en av Tollefsens mest betrodde medarbeidere at konsernets leiligheter i Norge har en snittstørrelse på 35 kvadratmeter. Det var høyere enn snittstørrelsen i utvalget vårt på 202 leiligheter. Men utvalget var for smått til at vi kunne konkludere. Løsningen ble å manuelt samle informasjon om arealene på så mange av Tollefsens leiligheter i Oslo som vi klarte. Denne gangen var det ikke nødvendig å matche leilighetsnumre til Finn-annonser, men de andre kriteriene var viktige:

- Dokumentasjonen vi baserte sammenligningen på, måtte være av relativt ny dato.
- Dokumentene vi brukte som sammenligningsgrunnlag, burde stamme fra myndighetene – være offisielle og dermed relativt uangripelige.
- Vi måtte sjekke godkjente byggesaker på de aktuelle eiendommene for å kontrollere om det hadde vært betydelige ombygginger og/eller oppgraderinger av de aktuelle eiendommene som kunne ha påvirket størrelsen på leilighetene.

Konklusjon 2: Basert på disse kriteriene greide vi å finne detaljert informasjon om størrelsen på 2024 av Tollefsens leiligheter i Oslo. Alt ble manuelt tastet inn i Excel identifisert med adresse og leilighetsnumre. Gjennomsnittsstørrelsen på disse leilighetene – nesten halvparten av Tollefsens leiligheter i Norge, ble 30,46 kvadratmeter. Altså vesentlig mindre enn 35 kvadratmeter. Tollefsen har personlig i et leserinnlegg benektet at han har oppgitt oppblåste arealer til banker og medeiere. Vi har sendt listen med våre 2024 leiligheter til Fredensborg og bedt selskapet forklare differansen på 30,46 kvadratmeter og 35 kvadratmeter. Dette spørsmålet har vi gjentatt flere ganger. Det har aldri blitt skikkelig besvart. Vi har også bedt om å få se selskapets egne oppmålinger og verdivurderinger. Slik dokumentasjon har hverken Fredensborg eller bankene som har lånt selskapet milliarder av kroner villet dele med oss.

Konsekvenser:

- Ivar Tollefsen og Fredensborg er anmeldt til Oslo politidistrikt for brudd på Markedsføringsloven
- Fredensborg har erkjent at selskapet har operert med et eget arealbegrep i sine annonser. Selskapet har endret praksis og begynte 29. november 2018, seks dager etter DN's dokumentar, å annonsere leiligheter med bruksareal på Finn.no.
- Forbrukertilsynet har bedt om forklaring på Fredensborgs annonsering av areal.
- Finn.no har endret praksis og vil ikke lenger tillate at det bare oppgis «areal» i utleiannonser.

5. Spesielle erfaringer

I løpet av arbeidet med denne artikkelserien har vi gjort oss noen spesielle erfaringer, både metodiske og taktiske, som vi redegjør ytterligere for her.

5.1 Kontakt med leietakere og andre kilder

Å skaffe muntlige kilder blant leietakerne har vært utfordrende av flere årsaker. Mange av leietakerne er vanskeligstilte med en utfordrende hverdag. Vi har også møtt på barrierer på grunn av språk og kultur. Gjennom arbeidet med denne saken har vi konstatert at en stor andel av de som leier av Ivar Tollefsen er nyankomne i Norge. På grunn av språk- og kulturforskjeller, har det vært vanskelig å komme i posisjon hvor vi fikk en mulighet til å forklare, overbevise og skape tillit. En annen utfordring har vært at leietakere har fortalt oss at

de frykter hva som kan skje med leieforholdet deres hvis de snakker med oss. Flere hadde også fått med seg torpedo-historiene gjengitt i aviser som VG og Aftenposten i 2015.²⁰

Det var flere årsaker til at vi ville komme i kontakt med leietakere. Den første var at vi ønsket å høre deres historier om å være leietaker i Oslo, den andre var om de hadde blitt informert om kommunal forkjøpsrett da gården ble solgt, den tredje om de hadde fått tilbud om å kjøpe leiligheten ved seksjonering, og ikke minst; vi ville finne leietakere som bodde i en av de 189 leilighetene der vi hadde dokumentert arealavvik. Hvordan får vi tak i en leietaker som bor i en helt konkret leilighet på en spesifikk adresse? Å ringe på døra til vilt fremmede mennesker og spørre om vi kunne få komme inn å måle leiligheten deres, og prate med dem om andre ting knyttet til leieforholdet, fungerte dårlig. Vi erfarte at det var større sjanse å få folk i tale hvis vi fikk tak i dem på telefon først. Det virket mindre påtrengende.

Men hvordan skulle vi identifisere navn og telefonnummer? I telefonkatalogen og andre registre er ikke navn koblet til leilighetsnummer. Ofte heller ikke til adresse. På ringeklokkene ved utgangsdørene i disse leiegårdene, sto det ikke navn. Men på postkassene plassert inne i blokken, sto det både navn og leilighetsnummer. På den måten fant vi navnet på personene som bodde i de konkrete leilighetene vi ville inn i. Når vi hadde det fulle navnet og leilighetsnummeret, var det enklere å finne telefonnummer til de vi ville prate med. Flere vi ringte var veldig skeptiske da vi fortalte hva vi var ute etter, og det var tidvis store språkutfordringer. Men andre var nysgjerrige og ville gjerne hjelpe oss.

I tillegg var selve postkassen en direkte kommunikasjonskanal til konkrete leietakere. Vi prøvde å utnytte dette, og skrev et brev på norsk og engelsk som vi la i 200 postkasser. Vi oppfordret leietakere til å ta kontakt. Det var en mindre påtrengende kontaktform, og kanskje ville de føle de hadde mer kontroll på situasjonen og dermed mer trygghet ([se vedlegg 6](#)). Det var ikke mange som meldte seg, men vi fikk kontakt med ytterligere noen leietakere. En av leietakerne som tok kontakt forsøkte å få informasjon fra oss om hva vi holdt på med. Vi mistenkte at vedkommende tok kontakt på vegne av Fredensborg.

Mange av leietakerne vi hadde kontakt med var mennesker som hadde levd flyktige liv og ikke hadde veldig god orden i papirene sine. Dette var særlig en utfordring i forbindelse med seksjoneringssakene. De eldste sakene strakk seg nesten ti år tilbake i tid. Kunne vi stole på deres erindring? Vi brukte mye tid på å jakte på dokumentasjon som kunne underbygge leietakernes muntlige historier.

Det har også vært vanskelig å få profesjonelle aktører som jobber med eiendom til å stå frem. Ivar Tollefsen er en viktig kunde for en lang rekke meglere, takstmenn, advokater og banker. Det handler om interessekonflikt, men også en generell frykt for å gjøre seg til uvenn med en av Norges mektigste menn. Eiendomsinvestoren Sigurd Solem sa blant annet følgende, som vi siterte ham på: «Vi fikk begge kalde føtter med tanke på at vi som små eiendomsinvestorer skulle opp og fichte med Tollefsen. Tollefsen er velkjent og har ubegrenset med ressurser.» Flere advokater brukte interessekonflikt som argument for ikke å hjelpe oss. Og vi registrerte at bankene og Fredensborg var svært samkjørte i sine svar til oss. Ved flere tilfeller fikk vi svar fra Fredensborg på spørsmål vi hadde stilt til andre aktører.

5.2 Omvendt bevisbyrde

Ved ikke å melde en leiegård til forkjøp, påstår Ivar Tollefsen implisitt at kjøpet ikke er meldepliktig. Så lenge Eby ikke fører kontroll med om meldepliktige leiegårder faktisk blir

meldt inn, er det ingen som sjekker om Tollefsens «påstand» er korrekt. Eby har ikke krevd dokumentasjon på at Tollefsens vurdering er riktig.

I denne saken måtte vi bevise at Tollefsens påstand om at en gård ikke er meldepliktig er usann. Dette medførte at vi som journalister fikk en slags omvendt bevisbyrde, lik den man opererer med i jussen. Vanligvis er det slik at den som påstår noe, må bevise at påstanden faktisk er sann – med andre ord er det vedkommende som påstår noe som har bevisbyrden. Omvendt bevisbyrde innebærer å bevise at en påstand er usann. Når Eby ikke fører kontroll med om gårder blir meldt, har Tollefsen og andre eiendomsaktører heller ikke hatt noen bevisbyrde. Det er sant at leiegårdene ikke skal meldes, helt til det motsatte er bevist. Vår jobb var å bevise at Tollefsens unnlattelse var uriktig.

I problemstillingen om å finne leiegårder som skulle vært meldt til kommunalt forkjøp, hadde vi i utgangspunktet ingen mulighet til å få skriftlig dokumentasjon som entydig dokumenterte eventuelle brudd på meldeplikten. Etersom hele det videre arbeidet for å løse denne problemstillingen var basert på listene fra Eby over meldte leiegårder, ble dette en utfordring gjennom hele denne researchen. Vi måtte finne de gårdene som *ikke* var der, og deretter dokumentere at de skulle ha vært der. For å komme i mål, måtte vi ta i bruk kreative metoder for å skaffe vanntett dokumentasjon, som det redegjøres for i neste avsnitt.

På tampen av researchen dukket det opp et problem knyttet til omvendt bevisbyrde. Listene fra Eby viste seg å være mangelfulle. Det var umulig å verifisere disse listene før vi hadde skaffet oss full oversikt over Tollefsens eiendommer i Oslo. Slik forkjøpsordningen har vært praktisert, har heller ikke Oslo kommune hatt noen mulighet til å kontrollere at listene er korrekt. Disse feilene ble først oppdaget da vi konfronterte Eby med våre funn mindre enn en uke før publisering, og det medførte at flere leiegårder ikke ble omtalt i våre artikler.

5.3 Provokasjon som metode

I mange gravesaker finner man gjerne «the smoking gun», det endelige beviset, hvis man leter lenge nok og grundig nok. I denne saken ville vi dokumentere at leietakere *ikke* hadde fått tilbud om å kjøpe leiligheten sin ved seksjonering. Og vi ville dokumentere at Eby *ikke* hadde fått melding om leiegårdssalg. Hvis et tilbud *ikke* er gitt, eller et kjøp *ikke* er meldt, finnes det i beste fall sterke indisier. Derfor bestemte vi oss for å forsøke å fremprovosere dokumentasjon, som beskrevet tidligere i rapporten.

Provokasjon benyttes av politiet for å avdekke kriminalitet. Alt fra å fremprovosere et narkotikasalg på et gatehjørne, til å bruke fordekte metoder i et forsøk på å få en drapstilståelse. Det er en kontroversiell metode som har vært drøftet i rundskriv og offentlige utredninger. Provokasjon i sin reneste form innebærer at politiet forsøker å få noen til å begå en kriminell handling, for så å pågripe dem. Såkalt bevisprovokasjon, lik den vi har benyttet i denne saken, drøftes blant annet i NOU 2004:6 om politimetoder.²¹ Bevisprovokasjon skiller seg fra provokasjon ved at man forsøker å skaffe bevis for et lovbrudd *etter* at det er begått.

Uten å dra sammenligningen mellom journalistikk og politiarbeid for langt, konstaterer vi at vi i denne saken lyktes med å skaffe to sentrale innrømmelser fra Fredensborg ved å la oss inspirere av politimetoder. Hadde Fredensborg kommet med de samme innrømmelsene til oss hvis vi hadde kontaktet dem direkte? Erfaringene fra tilsvarsrunden tyder på at det er lite sannsynlig. Og hva med etikken? I forbindelse med eposten Frode Halse sendte til Kai Sjøvold, hadde Halse selv en interesse av å få svar på spørsmålet. Han mistenkte, basert på

spørsmål vi hadde stilt ham, at han var fratatt en lovbestemt mulighet til å kjøpe leiligheten sin til en gunstig pris. I forbindelse med Teisenveien og brudd på meldeplikten, sier loven at selger også er ansvarlig for å melde til forkjøp. Selger ble gjort klar over at vi var journalister.

5.4 Konfrontasjon

Dokumentasjonen fremskaffet gjennom provokasjon ble ikke bestridt av Fredensborg i imøtegåelsesrunden. Den var vannrett. Våre andre funn, som var basert på kobling av listene til Eby med vår kartlegging av Tollefsens leiegårder, ble bestridt av Tollefsens jurister og pr-rådgivere. Ivar Tollefsen har personlig aldri besvart noen av våre spørsmål i denne saken, utover at han skrev et leserinnlegg. Vi har bedt om intervju en rekke ganger, men han har kun latt seg intervju av TV2 i et innslag i kjølvannet av våre historier.

I den første tilsvarende runden fikk vi, med unntak av Teisenveien, ingen innrømmelser fra Fredensborg i forbindelse med manglende melding av forkjøpsrett. Før publisering innhentet vi vurderinger fra tre jurister. Juristene fikk se våre faktaopplysninger og Fredensborgs forklaringer. Juristene konkluderte med at disse leiegårdene med all sannsynlighet var meldepliktige. Vi måtte så gå en ny runde med Fredensborg der vi fremla juristenes vurderinger – altså en slags imøtegåelse på imøtegåelsen på imøtegåelsen. Da innrømmet Fredensborg at flere av leiegårdene var meldepliktige, men langt fra alle. Vurderingene og tilsvarene ble publisert i dokumentaren.

Konfrontert med våre opplysninger om oppblåste arealer, nektet Fredensborg lenge å forklare hvilken metode selskapet hadde brukt for å komme frem til arealene de benyttet i annonsene. Vi stilte dette spørsmålet gjentatte ganger, men det var først når Forbrukertilsynet agerte etter våre artikler og krevde et svar, at Fredensborg ga en forklaring.

6. Vedlegg

6.1 Vedlegg 1: Spørreundersøkelse

Knut Gjernes

Fra: Knut Gjernes
Sendt: fredag 23. mars 2018 13:47
Til: pai@fredensborg.no
Emne: Spørsmål fra Dagens Næringsliv

Til Ivar Tollefsen

Dagens Næringsliv jobber med å kartlegge bygårds- og utleiemarkedet i Oslo i forbindelse med en artikkel. I den forbindelse tar vi nå kontakt med flere av de største aktørene i denne bransjen, og ber om svar på noen spørsmål. Håper du vil svare på disse.

1. Hvor mange leiligheter eier du og dine selskaper (eller selskaper du er medeier i), og hvor mye utgjør dette i kvadratmeter?
2. Hvor mange av disse leilighetene ligger i Oslo, og hvor mange kvadratmeter utgjør dette?
3. Hvordan fordeles disse leilighetene på de 15 forskjellige bydelene i Oslo?
4. Hvor mange av disse leilighetene i Oslo er utleid per dags dato?
5. Hvor mange av leilighetene i Oslo leies ut direkte til kommunen (for fremleie)?
6. Hvor mange av leilighetene i Oslo leies ut til beboere som mottar bostøtte (via NAV/Husbanken etc)?
7. Hvor mange av leilighetene i Oslo er en del av såkalte tilvisningsavtaler?

En gang etter påske ønsker vi å møte deg for å diskutere problemstillinger rundt dette markedet, håper du stiller opp på det?

På forhånd takk.

Vennlig hilsen

*Knut Gjernes
Journalist
Dagens Næringsliv*

*Mobil: +47 932 56 179
Kontor: +47 22 00 10 00
E-post: knut.gjernes@dn.no*

*Besøksadresse: Christian Krohgs gate 16, Oslo
Posadresse: Postboks 1182 Sentrum, 0107 Oslo
Nettside: www.dn.no*

6.2 Vedlegg 2: Eksempel fra liste over forkjøpssaker

Samlet oversikt 2009-2017- forkjøpssaker etter leiegårdsloven							
År	Adresse	Selger	Kjøper	Aksjeselskap	Saksnr.	Betinget vedtak	Gjennomført
2009							
1	Akersbakken 25E	Akersbakken 25E Borettslag	Akersbakken 25E AS	AS			
2	Sandakerveien 25 gnr./bnr. 225/243	Sak innkommet 2008 avsluttet jan 2009			09/158		JA
3	Frognerveien 21 gnr./bnr. 213/128	Eilif Hvide berg	Tore Eikiid		09/163		JA
4	Underhaugsveien 11c gnr./bnr. 214/363	Giesela Holy	RV Holding AS	AS	09/192	ja	NEI
5	Kjølberggaten 24 gnr/bnr 231/258	Oddborg Roang	St. Niclas AS	AS	09/1208	ja	NEI
6	Parkveien 76 -78 Gnr/Bnr 209/276, 277	Omsetning samme eierinteresser			09/2073	nei	NEI
7	Odins gate 6 Gnr/Bnr 212/698	Bernhard Emil Borgen Lervik	Anna Berrum Lervik		09/2086	nei	NEI
8	Sverdrupgate 17 gnr/bnr 228/444 -	Brødrene Hjorteseth AS	Ila Vaktmester-kompani AS	AS	09/2569	nei	Nei
9	Deichmanns gate 15 gnr./bnr. 208/155	Sentrumsgåden Årnes AS	Eranta AS / Robert Ekeberg eiendom og	AS	09/2875	nei	Nei
10	Gimleveien 21 gnr./bnr. 212/415	Gimleveien 21 AS	Leo Eiendomsutvikling AS	AS	09/2975	nei	Nei
11	Sinsenveien 31-33 - gnr/bnr 124/120 ,21	Nortura SA	Sinsenveien 31 borettslag v/ Sinsenveien	AS	09/3070	ja	Nei
12	Sigurd Syrsgate 1 gnr./bnr. 212/772	Staten	Boligbygg Oslo KF		09/3199	nei	Nei
13	Zetliizt gate 1 gnr./bnr. 208/84	Zetliizt gate 1 ANS	Ulnica AS	AS	09/3312	nei	nei
14	Pilestredet 57 Gnr/Bnr 214/275	ANS Pilestredet 57	BF Pilestredet 57 AS	AS	09/3375	nei	nei
15	Glückstadgata 4 gnr./bnr.217/177	Fredensborgveien 16 drift AS	Heka Eiendom AS	AS	09/3869	nei	nei
16	Wessels gate 6 Gnr/bnr 208/808	Berisha Holding AS	Uranienborg utvikling AS	AS	09/3970	nei	nei
17	Stensberggaten 13 gnr./bnr. 217/344	Oslo universitetssykehus HF	Stensberggata 13 AS	AS	09/4017	ja	ja
18	Vitaminveien 2 gnr./bnr. 76/240	Oslo universitetssykehus HF	Vitaminveien 2 AS	AS	09/4018	ja	ja
19	Grefsenveien 44 gnr/bnr. 76/241	Oslo universitetssykehus HF	Grefsenveien 44 AS	AS	09/4019	nei	nei

6.3 Vedlegg 3: Metoder og kilder brukt til kartlegging av eiendommer

OPPGAVE	METODE	KILDE
Identifisere eierselskap til leiegård	Kartlegge styrevervene til Ivar Tollefsen og Kai Sjøvold	Selskapsregisteret (Bizweb)
Identifisere adresse til leiegård	Søk på eierselskap (SPV)	Eiendomsregisteret
Identifisere antall leiligheter i leiegård	Søk på adresse	Eiendomsregisteret og Plan- og bygningsetaten i Oslo
Identifisere tidspunktet Tollefsen ble eier	Koble informasjon om styreendringer og pant og urådigheter	Eiendomsregisteret og Selskapsregisteret
Identifisere hvilke gårder som er seksjonert	Søk på adresse	Eiendomsregisteret og Plan- og bygningsetaten i Oslo
Identifisere hvem som seksjonerte	Søk på adresse	Plan- og bygningsetaten i Oslo
Identifisere leietakere ved seksjonering	Søk på adresse og intervjuer	Plan- og bygningsetaten i Oslo og leietakere
Identifisere gårder som er meldt til forkjøp	Innsynsbegjæringer	Eiendoms- og byfornylsesetaten (Eby) i Oslo
Identifisere leietakere i forkjøpsaker	Innsynsbegjæringer og intervjuer	Eiendoms- og byfornylsesetaten (Eby) i Oslo og leietakere
Identifisere brudd på meldeplikt	Egen analyse og intervjuer	All innsamlet informasjon om en leiegård og ekspertkilder
Identifisere leietakere for å måle leiligheter	Finne navn på postkasser	Postkasser
Identifisere tinglyste pant og urådigheter	Søk på adresser	Eiendomsregisteret
Identifisere areal oppgitt til myndighetene	Søk på adresser og søk i rettskilder	Plan- og bygningsetaten, Lovdata og dokumenter mottatt fra kilder
Verifisere arealer	Måle leiligheter med avstandsmåler	Egne målinger

6.4 Vedlegg 4: Epost fra Kai Sjøvold til Frode Halse

From: Kai Sjøvold
Sent: Tuesday, September 4, 2018 7:17 AM
To: '100km@online.no'
Subject: SV: Forliksavtale - hva skjedde videre? - MAIL MOTTATT?

Her er svar på spørsmålene i din e-post 28.08.2018:

1) Det kom ingen utbetaling da, så hva skjedde egentlig med Forliksavtalen?

Det var en forutsetning for gjennomføring av forliksavtalen at kommunen frafalt saken som den gang stod for lagmannsretten vedrørende eiendommen Sinsenveien 72 og 74.

Kommunen ville imidlertid ikke frafalle saken.

Årsaken til at det ikke ble noen utbetaling, er altså forbeholdet i avtalen om at kommunen måtte frafalle rettssaken for at avtalen skulle kunne gjennomføres.

2) Det ble en seksjonering av noen Fredensborg-blokker i 2012 (?), inklusive Sinsenveien 74 som jeg leier i. Hvorfor fikk jeg da ikke tilbud (forkjøpsrett) på å kjøpe leiligheten jeg leier fra Fredensborg?

Oslo kommune gjorde 07.02.2014 vedtak om seksjonering av Sinsenveien 72 og 74.

Etter seksjoneringsloven § 9 tredje ledd, som gjaldt den gang, skal kommunen ha sendt et brev til alle leietakere med kopi av seksjoneringsvedtaket og orientering om leietakers kjøperett.

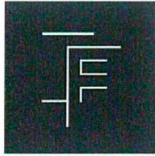
Grunnen til at du ikke fikk noe eget brev fra Fredensborg, er at det etter lovens system er kommunen som har oppgave med å orientere leietakerne om deres rett til å kjøpe leiligheten de leier i forbindelse med seksjoneringen.

Mange hilsener fra | Best regards

Kai Sjøvold

M: +47 924 06600 | D: +47 23 29 20 60
FREDENSBORG | Stensberggata 27, N-0170 Oslo | +47 23 29 20 00 | fredensborg.no

6.5 Vedlegg 5: Brev fra Fredensborg til Eby om Teisenveien



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 Oslo

Oslo, 5. september 2018

MELDING OM OVERDRAGELSE AV LEIEGÅRD (SALG AV AKSJER)

Merkantilbygg Holding AS, org.nr. 931 388 940 (**MH**), og Fredensborg Eiendomsselskap AS, org.nr. 988 664 332 (**FE**), har inngått avtale om overdragelse av samtlige aksjer i Teisen Bolig AS, org.nr. 914 205 816 (**Selskapet**), fra MH til FE. Selskapets eneste eiendel var boligbebyggelse i Teisenveien 5 E, gnr. 132 bnr. 132 i Oslo kommune (**Eiendommen**). Eiendommen var ikke seksjonert, og bestod på kontraktstidspunktet av 86 leiligheter.

Avtale om omsetning av leiegården ble inngått pr. telefon den 29. februar 2016. Avtalen ble deretter formalisert pr. e-post den 3. mars 2016, og en kort ensides kjøpekontrakt ble signert den 8. mars 2016. Denne følger vedlagt.

Det var ingen megler involvert, og til tross for at både selger og kjøper har selvstendig plikt til å melde en slik transaksjon, ble det dessverre glemt. Det er bakgrunnen for at meldingen først skjer nå.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at advokat Håvard Bergli sendte melding om MHs kjøp av samme selskap kort tid i forveien. Vedlagt kopi av melding og svar fra kommunen.

Vedlagt også kopi av leieavtalen med Sandia Utleieboliger, org.nr. 892 013 802, som opphørte den 29. februar 2016.

Eventuelle spørsmål bes rettet til undertegnede per e-post at@fredensborg.no eller per telefon 23 29 20 51 / 986 44 555.

Med vennlig hilsen

Anders Tveter
Fredensborg Eiendomsselskap AS

Kopi: Merkantilbygg Holding AS v/Pål G. Gundersen

Vedlegg:

- Kopi av kjøpekontrakt datert 8. mars 2018
- Kopi av melding om overdragelse av leiegård datert 29. oktober 2015
- Kopi av kommunens svar på melding om overdragelse av leiegård datert 5. november 2015
- Kopi av leieavtale for Eiendommen med Sandia Utleieboliger AS

6.6 Vedlegg 6: Brev til beboere i Kirkeveien

DagensNæringsliv

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
0186 Oslo

Postadresse:
Postboks 1182 Sentrum
N-0107 Oslo

Tlf. (+47) 22 00 10 00
Faks adm. (+47) 22 00 10 10
Faks red. (+47) 22 00 11 10
Faks ann. (+47) 22 00 10 70
Faks abo. (+47) 22 00 10 60
Bankgiro 7014 05 34372
Foretaksnummer 960 356 071

Oslo 3.10.2018

Til beboere i Kirkeveien 166.

Vi er to journalister i avisen Dagens Næringsliv (dn.no) som jobber med en sak om utleiemarkedet i Oslo. Vi ønsker å komme i kontakt med deg/dere for å få vite mer om hvordan det er å leie bolig, fordeler og ulemper, utfordringer, og hvilke tanker du/dere har rundt dette. Hvis dere vil hjelpe oss med dette kan dere sende en e-post eller SMS, Whats App eller Signal til en av oss.

På forhånd takk.

Hilsen
Knut og Kjetil

In English:

To residents of Kirkeveien 166.

We are two journalists with the daily newspaper Dagens Næringsliv (dn.no). Currently we are working on a story about the market for rental apartments in Oslo. We want to establish contact with You so we can learn more about Your experiences with renting an apartment. The pros and the cons and so on. Please get in touch with us by email, text, What's App or Signal using the following addresses and/or numbers.

Thank You.

Kind Regards

Knut Gjernes
E-post: knut.gjernes@dn.no
Mob: +47 932 56 179

Kjetil Sæter
E-post: kjetil.seter@dn.no
Mob: +47 906 38 745

7. Artikler i Dagens Næringsliv

Hvis det oppstår problemer med å åpne lenkene i Adobe Acrobat Reader, åpne metoderapporten i en nettleser – for eksempel Google Chrome.

Dokumentarene:

16. november 2018: [Boligkuppet](#)

23. november 2018: [De mystiske kvadratmeterne](#)

Nyhetsartikler og debatt:

17. november 2018: [Full gjennomgåelse av Fredensborg-handler](#)

19. november 2018: [Politiet betaler det dobbelte av vanlig markedspris](#)

19. november 2018: [Oslo kommunes boligetater vs. profesjonelle boliginvestorer: 0–2](#)
(Kommentar)

20. november 2018: [Blir sak for kontrollutvalget](#)

20. november 2018: [Tollefsen må forklare flere kjøp](#)

20. november 2018: [– Vi har glemt å melde 12 kjøp av eiendommer](#)

20. november 2018: [Forkjøpsrettsordningen har haltet lenge](#) (Leserinnlegg)

21. november 2018: [Ap-topp tar oppgjør med Ivar Tollefsen: – Jeg er forbannet](#)

21. november 2018: [DN mener: Blir det gevinst på Tollefsens lottokuponger?](#) (Leder)

21. november 2018: [Utanomsnakk om forkjøpsrett for leigebuarar](#) (Leserinnlegg)

22. november 2018: [Mener Ivar Tollefsens omsorg er rørende](#)

23. november 2018: [Kommunens ryddegutt meldte ikke forkjøp](#)

24. november 2018: [Krever leiligheter av Ivar Tollefsen](#)

25. november 2018: [Leieboerforeningen: – Uredelig og spekulativt](#)

27. november 2018: [DNs ensidige fremstilling av Fredensborg](#) (Leserinnlegg Ivar Tollefsen)

28. november 2018: [Fredensborg gjør helomvending – dropper egen arealdefinisjon](#)

28. november 2018: [Ivar Tollefsen informerte bankene](#)

30. november 2018: [Fredensborg-leilighet vokste 63 prosent i Finn-annonse](#)

30. november 2018: [Tollefsen erkjenner brudd på meldeplikt: – Uakseptabelt og veldig graverende](#)

30. november 2018: [Tollefsen-leietager: – Svaret var avvisende og arrogant](#)

4. desember 2018: [Finn.no tetter smutthull etter arealforvirring](#)

5. desember 2018: [Behov for bedre boliglover](#) (Leserinnlegg)

5. desember 2018: [Slår tilbake mot Ivar Tollefsen: – Målet er å redde hjemmene våre](#)
6. desember 2018: [– Davids kamp mot Goliat](#)
10. desember 2018: [Forbrukertilsynet krever forklaring på «Tollefsen-metoden»](#)
11. desember 2018: [Feil om boliglovgivningen](#) (Leserinlegg)
11. desember 2018: [Stordalens pr-byrå jobber for Tollefsen](#)
12. desember 2018: [Tollefsen tar regningen](#)
14. desember 2018: [Vil ha straff for brudd på kommunalt forkjøp](#)
14. desember 2018: [Ivar Tollefsen politianmeldt](#)
23. desember 2018: [Slik er Tollefsens «svenske tilstander»](#)
26. desember 2018: [Strammer opp eiendomsmeglere](#)
3. januar 2019: [Slik forklarer Tollefsen sin metode](#)
8. januar 2019: [Tollefsen må melde inn flere leiegårder](#)
13. januar 2019: [DN mener: Bør straffes for å droppe melding om boligkjøp](#) (Leder)

Artiklene finnes også på denne nettsiden, som oppdateres fortløpende med nye saker:
[Boligkuppet](#)

8. Sluttnoter

- ¹ Bolig for velferd (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020): https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf (Besøkt 8. januar 2019)
- ² DNs artikler om Boligbygg-saken er samlet på denne nettsiden: <https://www.dn.no/staticprojects/2017/11/boligbygg/> (Besøkt 8. januar 2019)
- ³ SSBs statistikk «Bruk av kommunale boliger»: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/bruk-av-kommunale-boliger> (Besøkt 8. januar 2019)
- ⁴ Husbankens hovedtall bostøtte 2012-2017: <https://www.husbanken.no/statistikk/statistikk-bostotte/> (Besøkt 8. januar 2019)
- ⁵ Eiendom Norges prisstatistikk: <http://eiendomnorge.no/boligprisstatistikken/> (Besøkt 8. januar 2019)
- ⁶ SSBs Leiemarkedsundersøkelse: <https://www.ssb.no/lmu> (Besøkt 9. januar 2019)
- ⁷ Prop. 1 S (2016–2017) fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet: <https://www.regjeringen.no/contentassets/57979690b3ef4486be00173573d7d93b/no/pdfs/prp201620170001kmdpdfs.pdf>. Side 15. (Besøkt 9. januar 2019)
- ⁸ Anne Kari Hinna, Pål Hellesnes og Stian Nicolajsen (tekst) og Fartein Rudjord (foto) (2017): *Eiendomsselskap vinner*. Klassekampen. <https://www.klassekampen.no/article/20170311/PLUSS/170319929> (Besøkt 8. januar 2019). Artikkelen ligger bak betalingsmur.
- ⁹ Gard Håkon Oterholm og Bjørn Haugan (2017): *Boliggiganten mener eiendommen er verdt 147 millioner kroner – retten kom frem til 115*. VG. <https://www.vg.no/nyheter/innenriks/i/zRJjv/boliggiganten-mener-eiendommen-er-verdt-147-millioner-kroner-retten-kom-frem-til-115> (Besøkt 8. januar 2019)
- ¹⁰ Ivar Tollefsen er i dag nummer 1867 på magasinet Forbes liste over verdens rikeste. <https://www.forbes.com/profile/ivar-tollefsen/#a5d1f7a71e4c> (Besøkt 9. januar 2019)
- ¹¹ Prop. 39 L (2016–2017): Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven): <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-39-l-20162017/id2523939/sec1> (Besøkt 8. januar 2019)
- ¹² Lovdata: Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven): <https://lovdata.no/pro/#document/LTI/lov/1997-05-23-31> (Besøkt 8. januar 2019). Loven ble opphevet og erstattet med ny Eierseksjonslov med virkning fra 1. januar 2018. Den gamle versjonen er nå bare tilgjengelig via innlogging på Lovdata.
- ¹³ Aadland, Børge et al. (2012): *Bedre kunnskap om forvaltningens erfaringer i seksjoneringsaker. Kartlegging/evaluering av noen problemstillinger etter eierseksjonsloven*. Høgskolen i Bergen. https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/rapporter/rapporter2013/bedre_kunnskap_om_forvaltningens_erfaringer_seksjoneringsaker.pdf (Besøkt 8. januar 2019)
- ¹⁴ Lovdata: Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder (Leiegårdsloven): <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1977-04-29-34> (Besøkt 8. januar 2019)
- ¹⁵ Brattbakk, Ingar (2005): *Kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Hvorfor så få beboerkjøp? Kartlegging av forkjøpsretten i Oslo fra 1.1.2004 til 30.4.2005*. Sintef Byggforsk. Rapporten er tilgjengelig digitalt her: https://www.sintefbok.no/book/index/117/kommunal_forkjoepsrett_til_leiegaarder (Besøkt 8. januar 2019)
- ¹⁶ Lovdata: Lov om husleieavtale (Husleieloven): <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17> (Besøkt 8. januar 2019)
- ¹⁷ Folkvord, Erling (2015): *Det store Oslo-ranet. Byrådet, spekulanten og torpedoen*. Spartacus. Side 179-180.
- ¹⁸ Denne måten å strukturere større virksomheter er ikke uvanlig. Motivasjonen er ofte å isolere finansiell risiko. Hvis et selskap i konsernet går konkurs, tar det ikke automatisk med seg resten av konsernet i fallet.
- ¹⁹ Vi benyttet avstandsmåleren Cocraft HD 400-2, kjøpt på Clas Ohlson til 399 kroner. <https://www.clasohlson.com/no/Cocraft-HD-400-2-avstandsm%C3%A5ler/41-1106> (Besøkt 12. januar 2019)
- ²⁰ Haugan, Bjørn (2015): *Ny bok om omstridt milliardsalg: – Politisk rådgiver forfulgt av torpedo med AG3*. VG. <https://www.vg.no/nyheter/innenriks/i/2r53y/ny-bok-om-omstridt-milliardsalg-politisk-raadgiver-forfulgt-av-torpedo-med-ag3> (Besøkt 11. januar 2019)
- ²¹ Norges offentlige utredninger 2004:6: Mellom effektivitet og personvern: Politimetoder i forebyggende øyemed. <https://www.regjeringen.no/contentassets/2b7549ec3bd24609826f0bddac1895bf/no/pdfs/nou200420040006000ddpdfs.pdf> (Besøkt 9. januar 2019)