

SKUP-prisen 2021

Metoderapport

Tvangssalgsaken

Marianne Tønset, Adresseavisen



Innsender

Marianne Tønset
92622078
marianne.tonset@adresseavisen.no

Adresseavisen
Postboks 3200, Torgarden, 7003 Trondheim

Takk til

Atle Bersvendsen, Pål Solberg, Espen Rasmussen og Ann-Inger Borstad for viktig hjelp med en omfattende sak. Takk til fotografene Christine Schefte, Morten Antonsen og Sindre Vartdal. Og takk til våre utviklere Agne Ødegård og Jacob Storgaard Jensen for de gode løsningene.

Bildet på coveret, er tatt fra Stiftshårdsparken i Trondheim og viser derlvis to av de sentrale eiendommene:
Dronningens gate 20-22, som er det gule huset, og Dronningens gate 24 til venstre.

Innhold

1. INNLEDNING.....	4
1-2. Gravesaken oppstår	5
2. METODE.....	5
2-1. Innledende intervju - rekordbøter.....	5
2-3. Innsyn gir nye spørsmål.....	7
2-7. Samtale med Røvik-ekteparet.....	9
2-8. Tilsvar og samtidig imøtegåelse.....	10
2-9. Kartlegging av selskaper nasjonalt og internasjonalt.....	10
3. DEL 2 – DET ULOVLIGE SALGET	11
3-1. Oppdagelsen	11
3-2. Kartlegging av norsk og svensk jus	12
3-4. Dokumentasjon fra eiendomssalget	13
4. BILDER.....	13
4-1. Digital rettssak	13
4-2. Bilder fra Sverige	14
5. MOTSTAND	15
5-1. Å grave alene.....	15
5-2. Arbeid «til overs»	15
5-3. PFU-klage	15
6. ETIKK.....	16
6-1. Etske utfordringer i saken	16
6-2. PFU	16
7. VEDLEGG.....	17
7-1. Publiserte saker på Adressa.no:.....	17
7-2. Sakene publisert i Adresseavisens papirutgave	17

1. INNLEDNING

«Det føles meningsløst å bruke hundre tusener på oppgradering av vår egen brannsikkerhet, samtidig å se at vår nabo slipper unna med det meste. Det er heller ikke særlig komfortabelt å være nabo til ei brannfelle».

Eier av Bristol Conditori,
nabo i Dronningens gate 18

Sitat er hentet fra et brev skrevet av naboen til de historiske bygårdene i Midtbyen i Trondheim som denne saken handler om. Brevet er sendt til forebyggende divisjon ved Trondheim brannvesen i 2005. Da har brannvesenet allerede i flere år prøvd å få eierne av de historisk svært verdifulle gårdene til å brannsikre gårdene. Gårder hvor det også bor flere mennesker.

Gjennom grundig faktasøk, dokumentgransking, åpne og anonyme muntlige kilder har Adresseavisen avdekket hvordan et ektepar har unnlatt å rette seg etter brannforskriftene, unnlatt å gjøre opp for seg og potensielt satt liv og store historiske verdier i fare.

Vi har gjennom innsyn i store mengder norske dokumenter, innsyn i svensk bedriftsregister og rettsdokumenter, søk i internasjonale og nasjonale registre og gjennom intervjuer, kunnet avsløre at samme ektepar har solgt eiendom ulovlig – og avdekket et hull i det norske systemet for eiendomssalg som gjorde dette ulovlige salget mulig.

1-1. «Emne: Spesielt tvangssalg...».

Kollega, krimjournalist Pål Solberg, følger systematisk med på publiseringer for domstolene i vår region. 27. januar 2021 tok han ned en såkalt stadfestelseskjennelse fra Sør-Trøndelag tingrett som ble starten på dette prosjektet. Kjennelsen sendte han over til økonomiredaksjonen, og den landet på mitt bord. Bare noen uker etter at jeg hadde kommet tilbake som økonomijournalist etter et år i debattredaksjonen.

I emnefeltet hadde Solberg skrevet: «Spesielt tvangssalg...». Det skulle vise seg å være en solid underdrivelse.

Kjennelsen var tingrettens stadfestelse av et bud etter tvangssalg av to eiendommer midt i Trondheim sentrum, bydel Midtbyen. Tvangssalget var besluttet i hele seks ulike saker som var gått for tingretten i 2018, 2019 og 2020.

Budet som her ble godkjent, var på 35 750 000 kroner for adressene Dronningens gate 20-22 og Dronningens gate 24.

To bygårder del av Trondheims historiske trehusbebyggelse i Midtbyen og i umiddelbar nærhet av kongeparets residens i Trondheim, Stiftsgården, del av travle handels- og næringsområder i Midtbyen, og del av et kvartal med hybelutleie og flere boenheter.

Eiendommene ligger i nabokvartalet til den store bybrannen i Trondheim 7. desember 2002, og er omringet av kvartaler hvor større og mindre branner har herjet i nyere tid.

Bak kravene sto en privat byggmester, Handelsbanken, Trondheim kommune og – det nok mest interessante: Trøndelag brann og redningstjeneste.

1-2. Gravesaken oppstår

Kravene i kjennelsen var rettet mot to selskap ingen av oss i økonomiredaksjonen kjente til: Sta In AS og Melior Futuri AS. Enkle søk viste at selskapet var eid av Ola Røvik og Kristine Fyhn-Røvik – et ektepar bosatt i Trondheim.

Kjennelsen skisserte et komplekst bilde av en langvarig og omstendelig saksgang med flere svært ulike krav mot ekteparet Røvik. For meg fremsto det umulig å skrive en sak på bakgrunn av denne ene kjennelsen uten å gå tilbake i krav og tidligere rettsbehandling for å fortelle en sammenheng og svare på et helt grunnleggende «hvorfor».

Jobben jeg startet skulle vise seg å vokse seg større for hver nye kilde jeg fant – både skriftlig og muntlige kilder. Mye arbeid gikk også med til graving i opplysninger vi endte med å ikke publisere. Og til den andre hovedsaken i prosjektet som aldri ville blitt noe av om vi ikke hadde skaffet oss den store oversikten og kunnskapen vi tilegnet oss i første del av saken.

Offentligheten har ikke tidligere hatt kjennskap til bakgrunnen for tvangssalget av de to vente adressene, samt to andre næringsseiendommer i samme historiske kvartal. Vi har avdekket kompleks struktur av selskaper – konkurser og navnebytter - som ekteparet står bak. Artikkelen har gjort kjent hvordan ankeinstitutet, både innenfor offentlig forvaltning og rettsvesenet, har gitt ett ektepar muligheten til å unnlate å følge brannvernmyndighetenes pålegg.

«Saken blir ekstra alvorlig med tanke på at brann i bygningene kan få store konsekvenser for både liv, økonomiske verdier og kulturhistoriske verdier».

Anna-Karin Hermansen,
leder ved forebyggende avdeling
i Trøndelag brann- og redningstjeneste

2. METODE

2-1. Innledende intervju – rekordbøter

Jeg starter mer eller mindre parallelt med å søke innsyn hos domstolene og å kontakte muntlige kilder i saken for å finne ut hva saken handlet om. I første omgang aktørene som hadde krevd tvangssalg av de to eiendommene Dronningens gate 20-22 og Dronningens gate 24.

Handelsbanken ville ikke kommentere saken overfor Adresseavisen, og Trondheim kommune ville kun uttale seg uhyre generelt om hvorfor de hadde krevd tvangssalg av eiendommene. Hva Handelsbankens krav går ut på, kommer imidlertid frem av rettsdokumenter jeg får innsyn i.

At både kommunen, banken og brannvesenet har begjært tvangssalg av flere av ekteparet Røviks eiendommer, kommer også frem gjennom rettsdokumenter og i intervju med en viktig kilde i saken, leder for forebyggende avdeling i Trøndelag brann- og redningstjeneste, Anna-Karin Hermansen.

I intervju med Hermansen, kom det frem informasjon om at dette var en sak de hadde hatt gående mot ekteparet Røviks selskaper i mange år og, ikke minst, at Trøndelag brann- og redningstjeneste hadde krevd tvangsmulkt i rekordstort omfang for manglende utbedring ekteparet var pålagt for å brannsikre eiendommene.

Jeg ba om en oversikt over utestående og eventuelt betalt tvangsmulkt på de ulike eiendommene og fikk tilsendt det fra via brannvesenet fra innkrever Lindorf.

Samlet tvangsmulkt per utgangen av januar 2021, var på 2,4 millioner kroner for manglende brannsikring. Og mulktene løp da ennå.

2-2. Eiendommene i Midtbyen

I tillegg til Dronningens gate 20-22 og naboeiendommen Dronningens gate 24, var Jomfrugata 5 allerede besluttet tvangssolgt og det lå begjæring om tvangssalg inne på Vaterlandsveita 3 – et hybelhus i bakgården til de to første eiendommene. Søk i grunnboka via infotorg.no.

Dette er eiendommene som ble inkludert i prosjektets del 1 (som presentert i saken):



2-3. Innsyn gir nye spørsmål

Sør-Trøndelag tingrett ga innsyn i kjennelsene som utgjorde bakgrunnen for stadfestelsen av tvangssalg-budet dette prosjektet startet med. Men ytterligere dokument i saken, hovedsakelig begjæringene om tvangssalg fra de ulike aktørene, ble holdt tilbake fra offentligheten fordi saken ennå ikke var rettskraftig.

Ekteparet Røvik hadde anket stadfestelsen av budet både på eiendommene i Dronningens gate og budet på gården i Jomfrugata, fordi de mente budet var for lavt.

Men i materialet jeg fikk utlevert, lå det mye informasjon:

- At Handelsbankens krav kommer etter misligholdt lån på tre av parets eiendommer.
- At Røvik tidligere hadde saksøkt staten for å få omgjort brannvesenets vedtak om tvangsmulkt – og tapt i to rettsinstanser og fått siste anke avvist av Høyesteretts ankeutvalg. En behandling som lå mange år tilbake i tid og som hadde gjort at de branntekniske utbedringene av eiendommene bare drøyde og drøyde.

På dette tidspunktet hadde jeg for så vidt fått infoen jeg mente jeg måtte ha for å skrive sak om hvorfor eiendommene skulle tvangsselges. Men også åpenbart mange flere spørsmål hvor det mest oppsiktsvekkende var:

- Hvordan kan forhold, som brannvesenet mener kan være en fare for liv, helse og historiske verdier midt i Trondheim sentrum, stå uendret år etter år etter år uten at noe skjer? Med naboen sine ord at eierne av bygården «slipper unna med det meste»?
- Hva har skjedd bak kulissene her – bak de tildekkede vinduene av det som burde vært et av Trondheims mest attraktive næringslokaler?
- Hvem er Ola Røvik og Kristine Fyhn-Røvik, og hva slags virksomheter driver de?

2-4. Saken vokser ved hver nye vending

Så godt som alle kjennelser og dommer jeg fikk innsyn i, viste til tidligere kjennelser eller dommer der Røvik-ekteparet eller deres selskaper er part. Saken vokste og vokste jo mer jeg fikk innsyn i. I alle saker, er de representert ved advokat Jostein Grosås.

Antall dommer, beslutninger og kjennelser blir såpass mange at jeg tar i bruk Excel for å holde styr på innsynsforespørlene. Der føres saknummer, tema, parter, rettsinstans og status for etter hvert rundt 30 rettsbehandlinger.

Blant dem er det flere tvangssalgssaker, ikke alle ansett som relevant i den endelige saken som konsentrerer seg om bygårdene med større samfunnsmessig interesse. Det er søksmål mot tidligere leietakere i hybelhuset Vaterlandsveita 3 og det tidligere nevnte søksmålet mot staten.

Og det er søksmål mot Røvik fra en tidligere leietaker, Lille Thailand Bar og Restaurant som avstedkommer en egen sak som går mer eller mindre parallelt med denne gravesaken.

Lille Thailand Restaurant og Bar versus Røvik-selskapene Sta In AS ble omtalt i disse sakene:

7. mars 2021: [Måtte stenge restauranten - saksøker gårdeieren](#)

11. mars 2021: [- Et av de best brannsikrede lokalene i Trondheim sentrum](#)

31. mars 2021: [Kan bli flere runder i retten om denne restauranten i Midtbyen](#)

2-5. Innsyn hos kommune og brannvesen – hele bildet

Dommene jeg fikk innsyn i, viste at Røvik-ekteparet ikke var redde for å ta saker til retten – også saker mot utflyttede leieboere som de mente skyldte dem penger. Ingen av de søksmålene førte frem, og etter å ha snakket med noen av de som var saksøkt – stort sett unge mennesker som hadde leid hybler her mens de studerte i Trondheim, satt jeg på et par spesielle historier. Vi valgte likevel ikke å gå videre med denne delen av saken, da det tross alt var avsluttede saker som lå litt tilbake i tid – og fordi andre spor av betydelig større allmenn interesse for en tidvis brannherjet by som Trondheim, nemlig den årelange konflikten mellom brannvesenet og ekteparet Røvik.

Med bakgrunn i dommene og kjennelsene, samt intervju med brannvesenets forebyggingssleder, søkte jeg innsyn hos kommunen og det som nå er et interkommunalt brannvesen for å få vite mest mulig.

Jeg ville ha:

- Saksgangen hos brannvesenet. Hele tilsynshistorikken så lang tilbake i tid som var relevant og all kommunikasjon som var dokumentert mellom brannvesenet, Røvik-ekteparet og andre i saken.
- En oversikt over kommunens dokumentasjon av eiendommen, både historisk oversikt over eierforhold som eventuelt ville vise noe flere kilder mente; at dette var bygårder Ola Røvik hadde arvet – samt nyere kommunikasjon med Røvik-ekteparet rundt brannvern mm i den tiden Trondheim brannvesen fortsatt kun lå under Trondheim kommune.
- Og jeg ville ha svar på om boenhetene i bygårdene var lovlig etablert.

Trondheim kommune har relativt gode postlister på sine hjemmesider, og for dokumenter eldre enn det som ligger søkbart der, kan man få hjelp fra Trondheim byarkiv til å lete i historiske dokumenter arkivert på Dora.

Innsyn hos Trøndelag brann- og redningstjeneste er i utgangspunktet mer knotete, med ikke søkbare, ukentlige postlister kun for de siste 12 ukene. Men etter hvert fikk jeg også god hjelp fra administrasjonen i brannvesenet til å finne kommunikasjonen jeg var ute etter, mellom brannvesenet og ekteparet Røviks selskaper.

Tilsynssakene jeg fikk innsyn i, viste seg å gå over 20 år tilbake i tid. Dokumentasjon ble viktig for presisjonsnivået i saken hva gjaldt:

- Datering og innhold i pålegg brannvesenet hadde gitt for eiendommene for å utbedre brannsikkerheten.
- Datering og beskrivelser av tvangsmulkt som ble ilagt ekteparets selskaper.
- Korrespondanse og oppfølgingstilsyn som viste at pålegg ikke ble fulgt, eventuelt av punkter som var tatt tak i.
- Hvem som hadde vært til stede på tilsyn fra bygårdenes eiere.

Ett spørsmål genererte flere dokumenter enn noe annet: Hvorvidt boenhetene i Dronningens gate 20-22/24 hadde lovlig bruksendring eller ikke.

2-6. «Fare for liv» - ikke godkjente hybler

Brannvesenet hadde ilagt pålegg og tvangsmulkt fordi de mente manglende brannsikkerhet kunne utgjøre en fare for liv. Det var tydelig at det bodde folk på adressene. Jeg ville snakke med dem for å vise at dette ikke bare handlet om tregårdene med dels «høy antikvarisk verdi» og verdier for de leietakerne som drav næringsvirksomhet i Røviks bygårder, men faktisk også om å utsette liv for fare. Men hvem?

Som kan ses på kartet over, ligger Vaterlandsveita 3, Dronningens gate 20-22 og Dronningens gate 24 vegg i vegg med hverandre med felles bakgård. Jeg fikk snakket med flere som hadde bodd i Vaterlandsveita 3, den eneste av de tre eiendommene som åpenbart fremstår som hybelhus. Men ingen som ville snakke, bodde der nå. Et søk på finn.no avslørte at Vaterlandsveta 3 sto mer eller mindre tom nå, og var lagt ut til leie. Besøk på adressen tydet på at den var under renovering innvendig og tømt for leietakere.

Men en formulering i salgsoppgaven som var utarbeidet for tvangssalget, tydet på at det også var boenheter å finne andre deler av bygårdskomplekset, nemlig i Dronningens gate 20-22/24.

Der sto det blant annet: «*For øvrig registreres det at arealer som er benevnt som tørkeloft el.l, også er innredet som hybler/boligareal i dag. Det finnes ingen senere byggesak som omfatter bruksendringer av arealer på loft, og kan måtte påregnes at dette må omsøkes for at arealer skal være godkjent slik disse fremstår i dag.*»

I et forsøk på å finne en byggesak som kunne forteller hvorvidt boenhetene i Dronningens gate 20-22/24 var lovlig etablert, gjennomgikk jeg hundrevis av sider med alskens byggesaker for. Alt fra søknad om sammenslåing av butikklokaler til tiltak for reparasjon av vannskader. Men hverken jeg, kommunen eller eiendomsmegleren som var satt til å tvangsselge eiendommene og takstmannen som var brukt, fant mer enn en søknad om å etablere boenheter – ingen sak eller godkjenning.

Vi kunne hatt dekning for å skrive «ulovlige» hybler. Vi valgte å bruke samme begrep som megler og takstmann, nemlig «ikke godkjent» som et forbehold om ettersom kommunen ikke ville konkludere med at de var ulovlige boenheter.

Nye runder med navnene jeg hadde notert meg fra postkassene utenfor Vaterlandsveita 3, traff jeg endelig på noen som ville snakke. Fire personer bekreftet og beskrev for meg boenhetene de bodde i – tre av dem i Dronningens gate 20-22/24. Kun én turte å stå frem. Han var til gjengjeld svært så tydelig på hva han mente i saken som fikk tittelen: «- [Dette kunne kostet oss våre liv, men vi fikk ikke vite noe](#)» som ble publisert etter første hovedsak.

2-7. Samtale med Røvik-ekteparet

Etter å ha skaffet en del av dokumentasjonen, tok jeg kontakt med Ola Røvik. Han svarte på telefonen og på høyttaler ble også hans kone Kristine Fyhn-Røvik med på samtalen.

Jeg skulle veldig gjerne referert i saken og i denne rapporten hvordan det smått bisarre intervjuet på om lag 40 minutter utartet seg, men de ville kun snakke off record og dermed kan jeg ikke gjengi særlig fra det. Et par ting jeg kan gjengi, ettersom det er kommet frem på andre måter, er at ekteparet la det meste av forklaringen for tvangssalget av eiendommene på uredelighet fra bankens side. Dette kom også frem i tvangssalgssaken fra tingretten.

De fortalte, på telefonen og i retten, om det som skal ha vært en muntlig avtale om forlenget avdragsfrihet på lånene. En avtale partene skal ha inngått på julebord uten at det ble fulgt opp skriftlig senere.

Ekteparet var på telefonen også ivrig på å rette min oppmerksomhet til en nettside de hadde opprettet som stort sett kun inneholdt dette (min sladding av hensyn til offentliggjøring av SKUP-rapporten):



2-8. Tilsvar og samtidig imøtegåelse

Jeg prøvde flere ganger å få ekteparet til å svare på kritikken selv, men de ønsket ikke å bli sitert på det de svarte. De fikk spørsmål tilsendt på mail for hver sak, men de viste dem alltid videre til sin advokat, Jostein Grosås, som gjennom hele prosjektet svarte på vegne av ekteparet.

Grosås var relativt grei å forholde seg til, og overskred ikke fristene jeg satte for tilsvar og samtidig imøtegåelse mer enn timer eller en dag.

2-9. Kartlegging av selskaper nasjonalt og internasjonalt

Allerede første dag av prosjektet, startet arbeidet med å kartlegge ekteparet Røviks selskaper. Ola Røvik og Kristine Fyhn-Røvik var våren 2021 registret med syv selskaper hvor en av dem var styreleder og den andre styremedlem. Selskap uten ansatte, de fleste med utleie av egen eiendom som formål, heleid av ekteparet Røvik som også utgjør selskapenes styre og stell. Men søk i innloggingstjenesten Bizweb som samler informasjon fra Brønnøysundregistrene, viser at Røvik-ekteparet har for vane å bytte navn på selskapene sine – og at de to har et hav av ulike småselskaper bak seg.

Jeg gjennomførte et relativt stort kartleggingsarbeid for å spore opp ekteparets selskaper. Hovedsakelig for å klare å holde linjen på om det selskapet brannvesenet hadde ilagt pålegg i 2006 var det samme som selskapet som ble ilagt tvangsmulkt i 2014. Eller om selskap omtalt i kjennelser og dommer, var andre eller samme selskap som ble omtalt i senere saker.

Søkemotorer jeg brukte:

Norge: Brønnøysundregistrene (via Bizweb.no)

Sverige: Syna (upplysningar.syna.se), Bolagsverket (bolagsverket.se), Allabolag (allabolag.se) m.fl.

Internasjonalt: Open Corporates (opencorporates.com)

UK: Gov.uk (find-and-update.company-information.service.gov.uk)

Til slutt satt jeg igjen med en oversikt over 41 selskapsnavn registrert på enten Ola Røvik eller Kristine Fyhn- Røvik – eller Kristine Strand som hun het før hun giftet seg – ifølge ektepakten tilgjengelig i Brønnøysundregistrene.

Jeg brukte excel for å holde orden på selskapene, etableringsdato, eventuell avviklingsdato og avviklingsform, eierseskap, rollefordeling mellom Ola og Kristine Røvik og selskapenes navnebytter gjennom å følge samme organisasjonsnummer gjennom flere selskapsnavn. De fleste selskapene hadde skiftet navn én eller flere ganger og så godt som ingen av dem hadde ansatte.

Rundt ti av selskapene var enten gått konkurs, tvangsoppløst eller avviklet på annen måte. Jeg fikk innsyn i så mange konkursinnberetninger jeg kunne ved å finne selskapsnavn i form av konkursbo, hvor bostyrer står oppgitt i Bizweb. Ingen av innberetningene omtalte straffbare forhold, dermed var det ikke av spesiell interesse ut over det rene antallet av tvangsavviklinger og konkurser.

De fleste selskapene var norske, men eierselskapene til de fleste av dem – R-O Holding ab, var registrert i Åre i Sverige og et annet R-International holdings Ltd var registrert på Kypros sammen med et par andre selskaper registrert på ekteparet.

Disse siste og fire selskapene registrert i Storbritannia, vekket interesse for dypere gravning. Men det måtte vi la ligge av ressurshensyn i økonomiredaksjonen i MN24/Adresseavisen som består av en håndfull medarbeidere. Og fordi vi mente tvangssalgssaken og spørsmålet om brannsikring av sentrale eiendommer i Trondheim var av større samfunnsmessig betydning i vår region. Del 1 av saken ble publisert med et klart fokus på å fortelle historien om hvordan ekteparet Røvik i over 20 år unnlot å rette seg etter brannvesenets pålegg – og hvordan det var mulig.

Men gravingen i selskaper og å sitte på en stor oversikt over selskaper, skulle vise seg å komme til betydelig nytte likevel - i del to av prosjektet.

3. DEL 2 – DET ULOVLIGE SALGET

3-1. Oppdagelsen

I del 1 av saken – om manglende brannsikring av eiendommene i Midtbyen – var det naturlig å gå til Kartverkets grunnbok for å få oversikt over eiere og tidligere eierskifter. Innloggingstjenesten

infotorg.no er en ganske byråkratisk, men god side for informasjon om oppføringer i grunnboka – det nasjonale, offisielle eiendomsregisteret.

Ekteparet Røvik hadde noen andre eiendommer i Trondheim, bolig- og fritidseiendommer, som også var blitt krevd tvangssolgt eller hadde andre krav registrert i grunnboka.

Fordi jeg fulgte med på tvangssalgsaken mot eiendommene i Midtbyen, hovedsakelig for å se om salg av Dronningens gate 20-22/24 og Jomfrugata 5 var gjennomført, oppdaget jeg noe jeg en dag noe jeg stusset på:

Vaterlandsveita 3 var solgt.

Detter var en av Røvik-ekteparets eiendommer som jeg hadde kartlagt lå under det svenskregistrerte selskapet R-O Holdings AB. Eiendommen var begjært tvangssolgt den også, av brannvesenet i Trondheim som hadde ilagt eierselskapet tvangsmulkt. Men nå sto det i grunnboka at begjæringen var trukket og eiendommen solgt ved «fritt salg» for 7 millioner.

Jeg fikk kontakt med styrelederen i selskapet som hadde kjøpt eiendommen. Han fortalte at han har kjøpt eiendommen av Ola Røvik, et salg administrert av advokat Jostein Grosås, og at han ikke hadde kunnskap om annet enn at dette var i skjønneste orden. Han sa for øvrig også at selskapet allerede, mer eller mindre, var solgt videre til en utvikler.

Problemet med salget, lå i min kartlegging: For ifølge svenske bedriftsregistre jeg hadde gjennomgått, var selskapet som eide denne eiendommen under tvangsavvikling da salget skjedde.

3-2. Kartlegging av norsk og svensk jus

Med svært god hjelp fra lokale advokater, til å forstå jussen rundt avhending av eiendom tilhørende selskap under tvangsavvikling, ble grunnlaget for avsløringen lagt til grunn om hvordan et salg som etter alle solemerker skulle vært umulig i Norge, kunne gjennomføres fordi eierselskapet var registret i Sverige.

Jeg sporet opp og snakker flere ganger med advokat Emma Cutting, som var likvidator (tilsvarende bostyrer) for selskapet. Hun hadde ingen kjennskap til at eiendommen hun som bostyrer skulle ha råderett over, var solgt i Trondheim. Hun kjente heller ikke til at den andre eiendommen R-O Holdings AB har i Trondheim – en fritidseiendom – var blitt solgt av Røvik til et nært familiemedlem. Grunnboka sier hvem, men vi identifiserte ikke kjøperen ettersom det er snakk om en ung person, og det var salget ikke kjøperen, som var av interesse for denne delen av saken.

Advokat Emma Cutting beskrev salget som ulovlig. Jeg ville vise hvordan det likevel hadde latt seg gjennomføre, og fikk snakke med fagekspertisen i Statens Kartverk og med lederen for det norske Konkursrådet.

Jeg fikk innføringer både fra norsk bostyrer, fra juridisk direktør i Kartverket og fra Konkursrådets leder i hvordan konkursregistreringer i Norge foregår, hvordan det automatisk er til hinder for at noen andre enn den som har råderett over en eiendom kan selge den – og at det er hull i systemet som tillater at utenlandske konkursrammede selskap ikke omfattes.

Med hjelp fra konkursrådets leder og den svenske advokaten, fant jeg frem til de svenske lovreglene som beskriver at et slikt eiendomssalg – uten likvidatorens godkjenning – ikke er lovlig i Sverige heller.

3-4. Dokumentasjon fra eiendomssalget

Så trengte jeg dokumentasjonen på at det salget av de to eiendommene hadde foregått som beskrevet. Hos Kartverket fikk jeg innsyn i skjøte for begge eiendommene – og i bekreftelsen advokat Grosås har signert på at Ola Røviks signatur er riktig.

Dokumentasjon på at Røvik likevel ikke hadde råderett over eiendommen, fikk jeg via svenske Bolagsverket som gir innsyn mot et gebyr. De har arkivert sine beslutninger om likvidasjon (tvangsavvikling) av R-O Holdings AB, oppnevningen av Emma Cutting som likvidator. Og de har kopi av Östersund tingretts behandling av en anke over Bolagsverkets beslutning om tvangsavvikling etter at Ola Røvik hadde motsatt seg den, men ikke vunnet frem. Det fjernet all tvil om at Røvik ikke skulle være kjent med at selskapets hans i Sverige var under tvangsavvikling og at han måtte ha visst at han ikke lenger hadde råderett over eiendommene.

Saken del 2 ble publisert 6. juni 2021, med tittelen: «Solgte selskapets eiendommer uten at bostyrer fikk vite noe».

4. BILDER

4-1. Digital rettssak

Vi hadde ingen bilder av ekteparet Røvik, da de nektet å stille og vi ikke anså det å ha bilde av dem som viktig nok til å ta foto i skjul som kan være etisk diskutabelt. Men en mulighet til å skaffe bilde av Røvik i en offentlig sammenheng, skulle etter hvert bli en mulighet.

I den tidligere nevnte sivile rettssaken mellom Røvik-ekteparet og leietaker Lille Thailand Restaurant og Bar, søkte vi rettens tillatelse til å ta bilde – og fikk godkjenning til det. Dette var i mars 2021 og rettssaker gikk digitalt på grunn av pandemien. Bilde ville da bestå av foto av skjerm og/eller skjermdump fra rettssaken.

Da vi «møtte opp» i den digitale rettssaken, nektet Røvik å slå på sitt kamera og det ble dermed umulig å ta bildet som retten hadde godkjent. En situasjon uten sammenlikning dersom vi ikke hadde vært i en pandemi.

Adresseavisen minnet rettens administrator, dommerfullmektigen, om beslutningen som var fattet, og at retten i tvistesaker ikke skal ta stilling til publisering av bilder, bare hvorvidt de kan tas. Etter mye om men besluttet retten at Røvik måtte slå på sitt kamera under egen partsforklaring av hensyn til.

Slik lød beslutningen fra Sør-Trøndelag tingrett, tvistesak 20-169376TVI-STRO – kanskje andre kan få bruk for den siden:

*

Rettenns beslutning:

Ola og Kristine Røvik har motsatt seg at deres kamera skulle være påslått under deres forklaringer. Dette er i all korthet begrunnet i at Adresseavisen følger saken, og at de motsetter seg at avisen publiserer bilde av dem.

Retten tar ikke stilling til om Adresseavisen har anledning til å publisere bilde tatt under Røviks forklaringer etter de gjeldende åndsverks- og personsvernrettslige regler som gjelder.

Retten bygger på at det etter tvisteloven § 21-10 annet ledd fremgår at fjernavhør – som er lovens betegnelse på forklaringer gitt ved lyd- eller bildeteknologi – som hovedregel skal skje ved bildeavhør. Lovens eneste unntak er at «utstyr for bildeavhør» ikke er tilgjengelig.

Dette unntaket er ikke anvendelig her. Lovens klare utgangspunkt er dermed at man i en sak som behandles virtuelt, skal forklare seg som part eller vitne med overføring av både lyd og bilde.

Retten pålegger dermed Røvik å slå på sine kameraer.

*

Da kom kamera på og Røvik fremsto slik (under). Tildekkingen hans fikk ikke videre følger og han forklarte seg med lue, briller og munnbind begge dagene saken gikk for retten.



4-2. Bilder fra Sverige

Pandemien satte en effektiv stopper for oss å dra til Östersund og oppsøke advokat Emma Cutting som var hovedkilde i saken om eiendomssalget. Hun var til tider svært vanskelig å få fatt i, og ved normale omstendigheter ville vi ha tatt den tre timer lange kjøreturen fra Trondheim til Östersund for å få truffet henne og brukt egen fotograf til å sikre bilder av henne.

Vi løste det for så vidt ganske greit på telefon og med fotofrilanser bosatt i Östersund. Men i en slik type sak burde vi ha truffet henne for å forenkle kommunikasjonen og kutte ned antall telefonsamtaler vi var nødt til å ta.

5. MOTSTAND

5-1. Å grave alene

Å være alene i gravearbeid, er ingen lek og egentlig ikke å anbefale. Årsaken til at det ble slik for denne saken, er ganske enkelt at Adresseavisen hadde såpass mange store saker og graveprosjekter gående, som vel også viser på listen av innsendte bidrag fra oss til SKUP-prisen. Verken i min avdeling eller ellers i reaksjonen var det ledige ressurser å sette på denne saken. I takkelisten i starten, står nevnt noen av dem som ga meg avgjørende hjelp med ulike vurderinger og tekniske spørsmål.

Noe av det som er mest utfordrende med å grave alene, er å håndtere de store mengdene av data og kilder. Hovedsakelig innsynsforespørslers; å lete opp dokumenter, holde styr på hvilke innsynsforespørslers som besvares og hvilke som gjenstår, å gjennomgå innholdet i flere hundre dokumenter, å se muligheter for hvor man kan hente mer informasjon som enten bekrefter eller avkrefter, og ikke slutte å grave når man har en *god nok* sak, men søke og søke til du har en *så god sak som mulig* – og samtidig ikke gå på veggen når nye kunnskap fører til at enda nye veier må undersøkes. Jeg har ikke tall på hvor mange ganger jeg på hjemmekontor har gått oppgitt inn til samboeren min og klaget på at denne saken tar jo aldri slutt – jeg finner én dom som viser til tre andre dommer som viser til enda tre dommer og så videre. Han fortjener takk for å ha lyttet, forresten.

Hjelp i fremdrift, diskusjoner og avveininger trengs det som regel flere for å få til og er utfordrende alene. Jeg hadde min reportasjeleder Atle, og vidunderkollega Espen til hjelp. Takk!

5-2. Arbeid «til overs»

Som nevnt, gravde jeg mye særlig i selskapsstrukturen til ekteparet Røvik, og brukte mye tid på å kartlegge dokumentasjon av utviklingen blant annet for dere selskap registrert i Storbritannia. Jeg fikk aldri riktig has på hvor saken lå. Og til slutt, konkluderte vi med at vi skulle gå videre med dette. Vi hadde ikke avdekket noe vesentlig nok til at det skulle være av større samfunnsmessig betydning. Det var kjipt – å ha brukt mye tid på noe som ikke ga avkastning.

Men så viste det seg jo etter hvert at arbeidet ikke var helt kortkastet, da jeg med kunnskapen jeg hadde tilegnet meg, oppdaget det ulovlige salget av eiendommene eid av ett av selskapene som var under tvangsavvikling.

5-3. PFU-klage

Etter første del av prosjektet var publisert, ble saken klaget inn for PFU (se kapittel 6-2 under). Da det skjedde, var jeg midt i det videre gravearbeidet. Selv om jeg følte meg relativt trygg på egen etikk, må man jo ta runder med seg selv når de som blir utsatt for kritikk klager til PFU.

Ekteparet Røvik mente Adresseavisen omtale var krenkende og hensynsløs og en belastning for dem og deres familie. Selv om klagen ikke førte frem i PFU, ble jeg etter dette enda mer bevisst på å holde et nøktern språk i sakene og å holde fokus på det som var av samfunnsmessig interesse – ikke det mer kuriøse som jeg hadde material til.

6. ETIKK

6-1. Etiske utfordringer i saken

Saken har ikke bydd på spesielle etiske utfordringer da vi forsøkte å legge oss på et nøkternt språklig nivå med fakta hentet fra offentlige dokument som driver i prosjektet.

Vi valgte ikke å blåse opp det unektelig spesielle bildet av Ola Røvik fra rettssaken. Det ble brukt ned i saken med forklaring, for å gi et bilde av en situasjon som oppsto i rettssaken.

Valget om ikke å gå videre på selskapsstrukturen var dels et etisk valg da vi ikke fant større ulovligheter eller utstrakt virksomhet som tydet på at tredjepart- ut over offentlige myndigheter - hadde lidd tap.

Vi valgte også å la være å identifisere kjøperen av fritidseiendommen som var solgt uten at bostyreren visste om det, da kjøperen er ung og ikke ellers relevant i saken.

6-2. PFU

Advokat Jostein Grosås klaget på vegne av Ola Røvik og Kristine Fyhn-Røvik inn Adresseavisen for PFU for del 1 av saken. Etter forenklet saksbehandling, konkluderte PFU at det ikke forelå brudd på god presseskikk.

7. VEDLEGG

7-1. Publiserte saker på Adressa.no:

Sakene ligger i de understrekede lenkene bak betalingsmur på adressa.no. Juryen skal få tilgang via bruker for alle Adresseavisens bidrag. Utviklingsredaktør Christer S. Johnsen (christer.s.johnsen@adresseavisen.no) kan kontaktes ved behov for tilgang ut over dette.

Første del:

- Adressa.no 19. februar 2021:
[Flere bygårder under tvangssalg og tidenes tvangsmulkt fra brannvesenet](#)
- Adressa.no 27. februar 2021:
[Derfor har ikke brannvesenet varslet beboere og leietakere](#)
- Adressa.no 4. mars 2021:
[- Dette kunne kostet oss våre liv, men vi fikk ikke vite noe](#)

Andre del:

- Adressa.no 10. juni 2021:
[Solgte selskapets eiendommer uten at bostyrer fikk vite noe](#)

7-2. Sakene publisert i Adresseavisens papirutgave

Artiklene publisert i Adresseavisens papirutgave:

- Vedlegg 1-4:
20. februar 2021: *Flere bygårder under tvangssalg og tidenes tvangsmulkt fra brannvesenet*
- Vedlegg 5 og 6:
27. februar 2021: *Derfor har ikke brannvesenet varslet beboerne*
- Vedlegg 7-9:
5. mars 2021: *- Det kunne kostet oss våre liv, men vi fikk ikke vite noe*
- Vedlegg 10-12:
11. juni 2021: *Solgte selskapets eiendommer uten at bostyrer fikk vite noe*