

O B O S- AVSLØRINGENE

Metoderapport SKUP 2021
SOPHIE LORCH-FALCH OG LINE TOMTER

NRK

Innhold

Obos-avsløringene	3
1.1. Innledning.....	4
1.2. Funnene.....	4
2.1. Salget til utleieinvestoren.....	4
2.2. Vennskap og slektskap	5
2.3. «Knoll og tott vil gjenoppstå»	6
2.4. Investorslekten til boligdirektøren	7
2.5. Relasjoner, ja, men hva så?	7
2.6. Prospektet som ikke fantes	9
2.7. Betydningen av tidslinje og rollekart.....	10
2.8. Feil om styrerolle.....	11
2.9. Første sak om salget av en blokk til QLR	12
2.10. Gjennombruddet: Protokollen fra generalforsamlingen i Ulven AS	13
2.11. Fagkunnskap.....	15
2.12. Nytt protokolltrøbbel	15
3.1. Det blåser opp mot storm før generalforsamlingen	16
3.2. Kildesamtalene	17
3.3. Sirajs oppfordring til Obos-ansatte	18
3.4. Utforskningen av medlemsdemokratiet	18
3.5. Ansattelistene.....	19
3.6. Den prateglade Obos-direktøren	20
3.7. – En form for maktmisbruk	21
3.8. Gratis jakt på Obos-tomter.....	22
4.1. Konsekvenser	23
4.2. Saker på NRK.no:	24

Obos-avsløringene

Innsendere: Line Tomter og Sophie Lorch-Falch

Takk til: Kyrre Nakkim, Peder Ottosen, Arve Bartnes, Marianne Johansen og Marius Tetlie. Silja Vespä, Katrin Hellesnes, Ingunn Solheim, Cecilie Langum Becker og andre kollegaer som bidro.

Publisert: 14. mars til 22. juni 2021.

Kontaktpersoner: Sophie Lorch-Falch, tlf. 45511094, sophie.elisabeth.lorch-falch@nrk.no og Line Tomter, tlf. 97150094, line.tomter@nrk.no

Redaksjon: Økonomi- og politikkredaksjonen i NRK Nyheter, ved Kyrre Nakkim tlf. 91607122.

1.1. Innledning

Det startet med en telefon i februar 2021.

- Hvorfor gjør dere ikke noe journalistikk på Obos?

Han som spurte, opplyste at han selv var mangeårig Obos-medlem og boliginvestor. Han kunne fortelle at Obos - Oslo Bolig- og Sparelag – hadde begynt å selge boliger til utleieinvestorer i stedet for til medlemmene. Mer konkret kunne personen fortelle at Obos hadde solgt en blokk på Ulven øst i Oslo.

Han påsto boligbyggeren kunne fått langt høyere kvadratmeterpris for blokkleilighetene, hvis de ble solgt til medlemmer.

Påstandene skapte undring, for Obos var ofte i media og snakket om behovet for boliger til folk med vanlige lønninger. Boligbyggelaget hadde spilt en nøkkelrolle i etterkrigstiden med å bygge to rom og kjøkken til arbeidere i Oslo.

Obos er fortsatt eid av andelseiere, over 500.000 nordmenn. Obos hadde blitt en kompleks markedsaktør med over 50 milliarder kroner i reell egenkapital. Nå kunne ting være på gang. Vi ante ikke om påstandene stemte, men vi ville undersøke.

Dette ble starten på et langvarig og utfordrende prosjekt, der vi opplevde et maktbevisst Obos som var krevende å få informasjon ut av.

1.2. Funnene

Kildetilfanget var lenge begrenset til jakt på offentlige dokumenter, sammenholdt med intervjuer. Kompetansebygging ble avgjørende for å lykkes med å utvikle nye hypoteser og metoder som ga resultater.

Dermed kunne NRK i fjor vår publisere en serie artikler som avslørte at:

- Obos for første gang hadde solgt en leilighetsblokk til et utleieselskap. Salget skjedde off market, til en utleieinvestor som Obos-sjef Daniel K. Siraj tidligere hadde omtalt som god kompis. Prisen var oppsiktsvekkende lav.
- Boligdirektør Arne Baumann i Obos var oppført som styremedlem i selgerselskapet Ulven Bolig AS samtidig som familien hans ble investorer i utleieselskapet. Vi kunne dokumentere at Siraj hadde feilinformert om bindinger mellom folk i hans ledergruppe og investorene bak oppkjøpet.
- Siraj og andre i ledergruppen oppfordret ansatte til å melde seg på generalforsamlingen. Det skjedde etter at NRKs artikler utløste et medlemsopprør.

2.1. Salget til utleieinvestoren

Tipset fra Obos-medlemmet kom ikke til oss ut av det blå. På nyåret 2021 hadde vi publisert saker om at utleiere fikk koronastøtte. Arbeidet med sakskomplekset gjorde at vi satt på omfattende Excel-ark med research over profesjonelle utleiere.

Kunne det virkelig stemme at Obos, som skal bygge til medlemmene, hadde solgt til en utleier? Hvem har i så fall tjent på salget?

Et nettsøk av «Obos» og «utleie» førte oss inn i NTB-tjenestens kortfattede pressemelding. Der sto det at Obos hadde solgt 182 leiligheter på Ulven i Oslo til utleieselskapet Quality Living Residential (QLR) for 936 millioner kroner. Boligene skulle bygges og stå klare våren 2023. Salget ble kunngjort 3. desember 2020. Informasjonen var bare registrert i en notis i Finansavisen.

Et kjent navn dukket opp da vi så på eierstrukturen til QLR. Baard Schumann. Utleieselskapet tilhørte altså mannen som et par år tidligere hadde gått på dagen som toppsjef i Selvaag Bolig. Ingen grunn ble oppgitt. Han var fortsatt en toneangivende figur i bransjen, kjent fra boligdebatter og for å refse politikere for lite tomtetilgang i Oslo. Basert på våre tidligere observasjoner ved bransjeseminarer og i sosiale medier, visste vi at Siraj og Schumann hadde god kjemi.

2.2. Vennskap og slektskap

I pressemeldingen kunne vi også lese at Baumann-familien sto på investorsiden. Kunne det være samme Baumann-familie som Obos boligdirektør Arne Baumann tilhører?

Vi tok en fot i bakken for en faglig prat oss imellom. Å selge til en utleier fremsto som en drastisk endring i forretningsvirksomheten for en sosial boligbygger. En del av informasjonen fra innringeren ble raskt sjekket ut som lite troverdige rykter. Men rollegalleriet i forretningsforbindelsene i Ulven-salget gjorde oss nysgjerrige. Hvordan kom salget i stand?

Vi måtte finne ut mer om personene bak storhandelen. Hvor treffsikker var vår første gjetning av relasjonene mellom boligdirektøren og Baumann-familien, og konsernsjefen og Schumann?

Og hadde relasjonene mellom nøkkelpersonene rundt forhandlingsbordet virket inn på salgsprosessen?



Fra venstre: Boligdirektør Arne Baumann i Obos, Obos-sjef Daniel K. Siraj og investor Baard Schumann.

2.3. «Knoll og Tott vil gjenoppstå»

I sosiale medier har de fleste profilerte næringslivsledere lukkede profiler. Det er som regel menn i et visst alderssjikt i byggebransjen. Mange har vært bransjekolleger i tiår, og deler på Facebook velvillig bilder og treffpunkt om alt fra boligseminarer til ferieturer. For oss var informasjonen nyttig for å få oversikt over nettverkene.

Dessverre er graph search-tjenesten, som tidligere ga tilgang til opplysningene for enhver som søkte i Facebook-roller, nedlagt. Da gjensto det å kartlegge dem på sosiale medier. Selv var vi Facebook-venner med flere, og via venners venner kunne vi få profiltilgang til andre. Vi gikk systematisk gjennom hele toppledelsen i Obos, personer som hadde uttalt seg om Ulven-prosjektet og Baard Schumann i sosiale medier.

Vi lurte på hva Schumann hadde funnet på etter at han forlot Selvaag sommeren 2018. Vi bestemte oss derfor for å bruke tid på å kartlegge relasjonen mellom Siraj og Schumann i denne perioden. Skjermdumper og historikk samlet vi opp i digitale dokumentmapper.

31. juli hadde Schumann bursdag, og gratulasjoner flommet inn på Facebook i anledning Schumanns bursdag. Denne morgenen hadde Siraj funnet frem et bilde av Schumann i gul og sort kjeledress, hoppende glad på en brygge med sjø og fjell i bakgrunnen:

«Gratulerer med dagen gode kompis. Aldri redd for å by på deg selv og en god samtalepartner gjennom mange år. Knoll og Tott vil gjenoppstå :D»

Meldingen tydet på at de hadde en nær relasjon. Men kanskje Siraj er vennskapelig anlagt overfor perifere bekjente, som den utadvendte toppsjefen han er? Vi gjennomgikk skjermdumper med kommunikasjon fra andre toppledere i bransjen. Ingen hadde fått så hjertelige hilsener.

Men vi trengte mer, kanskje Siraj uttalte seg da Schumann gikk på dagen i Selvaag sommeren 2018?

Ifølge en DN-artikkel sa Siraj at han ble oppringt av Schumann da avgangen ble offentliggjort i en børsmelding. Schumann var inntil offentliggjøringen strengt forpliktet til å holde pottetett om avgangen av børssensitive hensyn. Da meldingen ble kunngjort, tok han altså opp røret. Siraj er angivelig én av de første personene han personlig vil informere. De hadde ingen kjent forretningsforbindelser da. I et intervju samme dag sa Siraj til fagbladet Byggeindustrien.no at han ville savne Schumann, men at «vi skal nok helt sikkert ha det morsomt sammen privat senere også».

Bransjefolk vi snakket med, bekreftet at Siraj og Schumann hadde en usedvanlig god tone. Ingen visste om de møttes privat. Vi så på NRKs boligprogram «Solgt!», hvor Siraj og Schumann deltok. Parhestene reiste landet rundt for å verdisettede boliger. Vi så i sosiale medier at gjengen kastet terninger over et monopolbrett i en bar under en pause i innspillingen.

Gratulasjonen og avisartiklene sommeren 2018 skulle bli sentral for å vise tonen i relasjonen mellom Schumann og Siraj på et avgjørende tidspunkt. På direkte spørsmål fra oss, bekreftet Siraj og Schumann hver for seg at de hadde en samtale om den planlagte Obos-blokken på

Ulven denne sommeren. Begge bekreftet også at Schumann hadde fortalt Siraj at han ville kjøpe for å starte et utleieselskap.

Var det slik Knoll og Tott gjenoppsto?

Det er dessuten godt kjent at både Siraj og Schumann tidligere har beskrevet Oslo som en by med alvorlig boligmangel. Likevel fikk han positiv respons fra Siraj. Det gjorde oss nysgjerrige.

Her kan vi legge til at da Obos og Schumann senere ble konfrontert av NRK og Obos-medlemmer om meldingene, ble profilene i sosiale medier lukket.

2.4. Investorslekten til boligdirektøren

Nå måtte vi nøste i en annen relasjon som kunne oppklare omstendigheter rundt Ulven-salget. Hvordan var den profesjonelle og eventuelt familiære forbindelsen mellom boligdirektøren i Obos, Arne Baumann, og Baumann-familien som var på investorlaget til Schumann?

Basert på tidligere arbeid, visste vi at Proff.no registrerte profesjonelle roller. Det er en gratis tjeneste som vi brukte til å kartlegge informasjon. Informasjonen kan undersøkes grundigere i Brønnøysundregistrene. Alle kan registrere en konto og logge inn, søke opp selskaper og bestille informasjon fra hele det aktuelle selskapets levetid.

I Proff så vi raskt at boligdirektøren i Obos var eier i Bauda, der Baumann-investorene i QLR også hadde eierandeler. Bauda er selskapet til en gren av Baumann-slekten, som har hatt rettighetene til å selge Toyota i Norge siden 50-tallet.

Nå visste vi at Arne Baumann og Baumann-familien hadde felles kommersielle interesser i en konsernstruktur, hvor den ene grenen hadde investert i utleieselskapet til Baard Schumann. Det innebærer altså at boligdirektøren i Obos har vært ansvarlig for et salg til personer som sto i forretningsmessig forbindelse med ham.

Siden Bauda er et nedarvet selskap, ville vi sjekke om det betydde at Arne Baumann og Baumann-familien var i slekt. Under rollene til personene i registeret, kan man også sjekke fødselsdato til personene. Fødselstallene tydet på at Arne Baumann måtte være søsken eller søskenbarn og barn eller nevø av flere i Baumann-familien på investorsiden. I en epost skulle vi senere få bekreftet av Siraj at det var tilfellet.

Dermed kunne vi dokumentere at de ikke bare delte felles eierinteresser, men også at Arne Baumann og Baumann-familien var i slekt.

2.5. Relasjoner, ja, men hva så?

Vår research dokumenterte relasjoner mellom Baumann og Baumann-familien, og Siraj og Schumann.

Nå måtte vi undersøke om relasjonene kunne ha hatt en rolle i salget av Ulven-blokken. Vi diskuterte hvordan vi kunne utforske om relasjonene hadde betydning for at salget kom i stand. Det fantes ingen offentlig informasjon om forhandlingene, vilkårene for kjøpet eller referater av hva som foregikk i avtalerommet mellom en håndfull bransjeveteraner.

Men det fantes en annen vei. Dersom vi i detalj fant ut av hva forretningsstrategien til Obos er, og hvilke regler som gjelder for ryddig forretningsførsel, ville vi kunne få et bilde av hvordan Daniel K. Siraj og Arne Baumann skulle ha opptrådt i Ulven-salget.

Om toppledelsen hadde fraveket forretningsstrategien, ville det være et sterkt holdepunkt for at utenforliggende interesser var blitt vektlagt. Vi ville undersøke:

- Var Ulven-salget første gang Obos hadde solgt en tomt og hel blokk til et utleieselskap?
- Var salgsbeslutningen forankret i forretningsstrategien til Obos?
- Var salgsprisen på et nivå som var forsvarlig i forhold til boligmarkedet i Oslo?

Det var viktig å finne svarene på disse spørsmålene. Tross alt skulle dette salget tjene interessene til Obos-medlemmene som utgjør en åttendedel av Norges befolkning.

Vi hadde tidligere med hell orientert oss om forretningsstrategien til andre selskaper ved å lese selskapsvedtekter. Det er et juridisk forpliktende dokument for ledelsen i forvaltningen av selskapet, og er vedtatt av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Den inneholder et sett med regler som ledelsen er bundet av. Vedtektene er «grunnloven» til selskapet, og gjør at medlemmene kan være trygge mellom årlige generalforsamlinger om at ledelsen er bundet til masten av dem.

Vedtektene må sendes inn til Brønnøysundregistrene blant annet når selskapet registreres i Foretaksregisteret. Informasjonen er derfor offentlig tilgjengelig og kan kjøpes for 241 kroner på brreg.no.

I vedtektene til Obos kunne vi lese at boligbyggerlagets fremste formål er å skaffe boliger til andelseierne. Laget kunne også føre opp bygg på vegne av andre, og drive «annen virksomhet til det beste for andelseierne». Vi visste at Obos også bygget for næringsvirksomhet, men «annen virksomhet» var en vag beskrivelse som egentlig kunne bety hva som helst. Det sto også at medlemmene som eiere og kunder, alltid skal stå i hovedfokus for alt virke i Obos.

Et nettsøk viste at Siraj tidligere hadde uttalt at boligblokkleilighetene på Ulven skulle være til folk med vanlig lønn, som lærere og sykepleiere. Hvorfor solgte Obos da en blokk til en person som ville tjene penger på at folk må leie? Det var et underlig avvik fra forretningsplanen til Obos.

I konsernstrukturen så vi at Ulven-prosjektet var skilt ut i egne datterselskaper. De var organisert som aksjeselskaper, i motsetning til morselskapet som er et boligbyggelag. Basert på egen kunnskap, visste vi at habilitetsreglene for styremedlemmer er strenge i aksjeloven.

Habilitetsreglene praktiseres strengere i profesjonelle konsern enn i offentlig forvaltning. Risikoen for at utenforliggende hensyn tas og at selskapets omdømme står på spill, er så kritisk, at næringslivet ser seg best tjent med en føre var-praksis. I tillegg til lovverket, følger konserner en rekke regler vedtatt av bransjen i et compliance-arbeid. Compliance er felles kjøreregler i en bransje. Målet er blant annet å fjerne risiko for korrupsjon. Mange konsern

har for eksempel habilitetslister over ansatte, hvor alle er pliktige til å informere om mulige interessekonflikter. I byggebransjens egen compliance-veileder, er et sjekkliste-spørsmål om det er involvert familie eller venner i beslutningen.

Vi visste nå at både Siraj og Baumann var styremedlemmer i Ulven-datterselskapene. Hvordan ble deres forbindelser vurdert og håndtert internt?

2.6. Prospektet som ikke fantes

Parallelt forsøkte vi å kartlegge om prisen på Ulven-boligene var priset markedsmessig til QLR. Det bød på flere metodiske og etiske utfordringer.

En sikker måte å finne markedspris på, er å legge ut en eiendel til salg i et marked som er tilgjengelig for flest mulige interessenter. Derfor ringte vi en rekke topper i boligbyggerbransjen for å høre om de hadde vært interesserte i Ulven-boligene. Men svarene forbauset oss. Ingen av selskapene vi kontaktet, hadde fått greie på at Ulven-boligen var til salg av Obos. Flere mente det ville vært interesse da vi opplyste om salget. På spørsmål fra NRK bekreftet Obos senere at salget skjedde ved dialog med Schumann og Obos, uten at andre aktører ble kontaktet for å hente inn bud.

Hvis ikke Obos hadde forhandlet med flere enn Schumann, hvordan kunne Obos vite at boligene var priset riktig?

Gjennom bransjeaktører fikk vi innsikt i hvordan et slikt prosjekt kunne prises. Først og fremst måtte vi skaffe oss kunnskap om hva sammenlignbare boliger i nærheten ble omsatt for. Utfordringen metodisk var at Ulven var nærmest en ny liten bydel under oppføring, på linje med Kværnerbyen i Oslo noen år tidligere. Noen av eiendomskontaktene våre foreslo at vi kunne bruke Løren, et nytt boligområde i nærheten, som utgangspunkt. Men Løren var kommet for langt i prosessen med å etablere nybygg, til at området var relevant. Det var derfor ikke mulig å finne sammenlignbare prosjekter hos andre utbyggere eller i brukmarkedet.

Bruktboliger kunne brukes, med 10-20 prosent høyere pris for å finne «nybolig»-pris. Da vi søkte på finn.no, fant vi bare leiligheter i dårlig stand og i usjarmerende omgivelser. Poenget med Ulven var å reise en attraktiv bydel med servicetilbud og grøntområder.

Vi fikk også vite at å selge en hel blokk i et jafs kunne gi et avslag på et par prosent, fordi enkeltvis salg av leilighetene kunne gi omsetningsutgifter med megler, markedsføring etc.

Ulven-området skulle bli flere blokker med til sammen 2000-3000 leiligheter. I tidligere prospekter av andre blokker som Obos skulle bygge samtidig på Ulven, fikk vi innblikk i prislister på leiligheter i 2020. Disse var imidlertid i snitt større enn leilighetene i blokken Obos solgte til Schumann. Mindre leiligheter i Oslo prises dyrere per kvadratmeter.

Likevel var prislisten det beste utgangspunktet vi hadde for å beregne markedspris. Vi summerte prisene i prislisten, og delte på antall kvadratmeter.

Men vi visste ikke hva Schumann hadde kjøpt, utover at det var 182 leiligheter. Vi lette etter et prospekt av blokken. Da vi spurte Obos, opplyste Siraj at det ikke var laget et prospekt i

forbindelse med salget av blokken. Når vi også visste at andre eiendomsaktører ikke var klar over salget, ble vi mer og mer overbevist om at her er det ting som ikke tåler dagens lys.

For å finne kvadratmeterprisen for Ulven-boligene til QLR, fikk vi overordnet opplysninger fra Obos og Schumann om areal og hvordan leiligheten var i forhold til medlemmenes leiligheter.

Det mest utfordrende spørsmålet, var hvilket tidspunkt vi skulle hente markedsprisen fra. Nyboligprisene i Oslo hadde steget de siste årene. Vi mente det var mest sannferdig å måle den avtalte prisen mellom Obos og QLR etter prisnivået våren 2020, fordi kontraktsinngåelsen mellom partene var i mai 2020. Obos mente NRK burde ta utgangspunkt i et tidligere forhandlingstidspunkt høsten 2019.

Vi sjekket med bransjeaktører og fikk høre det var mulig og typisk å endre prisen frem til avtaletidspunktet, for eksempel med et vilkår om prisjustering i intensjonsavtaler. Derfor mente vi kontraktsinngåelsen i mai 2020 var korrekt å ta utgangspunkt i. Avtalen var også med forbehold om finansiering, som kom på plass høsten 2020.

Beregningene våre viste at Obos solgte boligene 20 prosent dyrere til medlemmene enn til QLR, selv om leilighetene i prislisten til medlemmene i snitt var større. Dette mente vi også var oppsiktsvekkende. Da KPMG senere gjennomførte en gransking, tok beregningen utgangspunkt i tilsvarende framgangsmåte, men basert på tidspunktene Obos-ledelsen mente var relevant. Da fant KPMG at prisen til medlemmene også var høyere, men KPMG la inn flere store rabatter og kom frem til at prisen likevel var fornuftig.

Vi slet med å få bransjeaktører til å uttale seg om prisnivået. Et intervju med styreleder Olav Selvaag i Selvaag Bolig AS bekreftet at prisen fremsto litt lav.

Vi sto fortsatt igjen med mange spørsmål:

- Hvilken rolle spilte Arne Baumann som Obos-direktør i salget av Ulven-boligene, og hvilken befattning hadde han med at familien ble investorer i kjøperselskapet?
- Hvilken rolle spilte Siraj for at Schumann fikk kjøpe utleieboligene?
- Hvorfor ble leilighetene priset lavere enn boligene til Obos-medlemmene?

Nå var tiden inne for å få et intervju med Siraj, Schumann og Baumann, for å få en versjon av hvordan relasjonene dem imellom ble håndtert.

2.7. Betydningen av tidslinje og rollekart

Vi ville lage et opplegg med åpne spørsmål for å få en god og sammenhengende forklaring av alle sider ved salget.

Det ville bli mange opplysninger å holde styr på. Et rollekart og tidslinje er to effektive verktøy for å kunne ettergå og kontrollere opplysninger gitt i intervjuer.

Vår erfaring er at intervjuobjekter sjelden forbereder seg ved å lage egne fullstendige tidslinjer og rollekart. Vi la opp til at vi skulle kryssjekke svarene fra intervjuobjektene med rollekart og tidslinjer, for å sjekke at svarene var konsekvente.

For at et rollekart skal hjelpe til med å holde oversikt over en komplisert konsernstruktur med mange hoder, må kartet både inneholde fysiske og juridiske personer. Juridiske personer er selskaper og har organisasjonsnumre som kan finnes ved søk i Brønnøysundregistrene.

Konserner oppretter og sletter selskap hyppig, og rollekartet må derfor oppdateres i tråd med tidslinjen for å se hvem som har vært tett på avgjørende beslutninger. Ulven Bolig AS ble for eksempel opprettet og slått sammen med andre selskap i perioden vi undersøkte.

Vi løste oversikten ved enkle tidslinjer og oversikt over roller i Word-dokumenter. Dette arbeidet ble avgjørende for at vi senere kunne avdekke at sentral informasjon som Siraj ga til oss om habilitetsspørsmål, var feil.

2.8. Feil om styroller

5. mars spurte vi om et første intervju med Siraj. Han svarte først skriftlig, deretter fikk vi et TV-intervju med langt flere utfyllende svar.

Baumann ville ikke la seg intervju. Schumann stilte etter hvert til TV-intervju.

I TV-intervjuet bekreftet Siraj at det var første gang Obos hadde solgt en blokk til et utleieselskap, i stedet for til medlemmene.

Svarene fra Siraj avklarte at Obos boligdirektør var fetter og nevø av investorene i Baumann-familien. Salgskontrakten ble underskrevet og vedtatt av styret i Ulven Bolig AS i mai 2020, mens familien Baumann kom inn som investorer i september 2020. Siraj fortalte at Baumann var ute av styret i Ulven Bolig AS i april 2020, før salget ble vedtatt og familien hans kom inn på investorsiden. Derfor så Siraj ingen interessekonflikt. Dette skulle vise seg å bli avgjørende informasjon å kontrollere.

Siraj og Schumann hadde tidligere oppgitt til oss at den første samtalen om blokken på Ulven fant sted sommeren 2018. Nå kunne vi se i tidslinjen at samtalen skjedde før Schumann opprettet QLR. Dermed var forretningsplanene til Schumann en konsekvens av kontakten med Siraj. Etter hvert fikk vi også informasjon om at styret i Obos ble orientert sent i 2018. Men i tidslinjen var pressmeldingen om salget først i desember 2020. Hvorfor ventet Obos så lenge?

Det ga mening da vi så i tidslinjen at Baumanns familie ble investorer høsten 2020. Det kunne bety at Schumann fortsatt manglet pengene for å kjøpe leilighetene to år etter forhandlingene med Obos startet. Nå visste vi at Schumann som første utleieinvestor noensinne hadde fått klarsignal til å kjøpe blokken, uten at han kunne gi forsikringer om hvordan kjøpet skulle finansieres. Vi visste også at Obos ikke krevde garanti for finansiering. Siraj forsikret oss likevel flere ganger at alt var på stell. Var virkelig alt på stell?

Obos opplyste til oss at Ulven Bolig AS, et datterselskap av Obos, var den formelle selgeren av blokkleilighetene på Ulven. Dette var sentral informasjon, for nå kunne vi orientere oss om hvor salget foregikk i konsernstrukturen til Obos.

Vi undersøkte datterselskapene, og oppdaget at Siraj var eneste person i generalforsamlingene. Han satt også som styremedlem i de fleste selskapene. Det var

uvanlig å se så sterk maktkonsentrasjon hos en toppleder. Som generalforsamling velger han seg selv til å være styremedlem i kriker og kroker av konsernet. Han hadde avgjørende innflytelse langt nedover i konsernet. Baumann var en gjenganger som styremedlem, og ble innvalgt av Siraj.

Siraj og Baumann kunne altså knyttes direkte til salgsprosessen som styremedlemmer i Ulven Bolig AS. Generalforsamlingen besto av Siraj, ifølge tidslinjen og rollekartet vårt.

Siraj kunne bekrefte at det var første gang Obos solgte til en blokk til en utleier. Siraj ga inntrykk av at han hadde en fjern rolle, fordi daglig leder i Ulven AS sto for forhandlingene etter den første kontakten med Schumann. Vi visste at uvanlige avgjørelser som er av stor betydning for aksjeselskaper, krevde styrebehandling, ifølge aksjeloven. Da visste vi også at salget av blokken til nesten én milliard kroner ville et styremedlem være orientert om underveis i forhandlingene. Grønt lys fra styret ville være nødvendig for å ta beslutningen.

Vi ble gjentatte ganger fortalt av Siraj at Baumann gikk ut av styret i Ulven Bolig AS i april 2020. Vi var på forhånd klar over at jo flere runder man kjører intervjuer med spørsmål, jo mindre åpne blir gjerne svarene. Det var også tilfellet her, da vi etterspurte referater fra møtene som bekreftet at informasjonen og tilstedeværende under møtet var korrekt:

«Innholdet i interne epostutvekslinger, dokumenter og protokoller gjør vi av prinsipp ikke tilgjengelig for andre.» skrev Siraj 8. mars. Vi stilte spørsmål ved begrunnelsen, og fikk svar:

«Protokoller er interne saksdokumenter i Obos, og vi ser ingen grunn til å frigi disse.»

Å slå seg til ro med Sirajs egne forklaringer var vanskelig. Vi manglet dokumentasjon som kunne vise at Sirajs forklaring stemte. Vi fikk det ikke til å rime at det skulle være så vanskelig å dokumentere interne prosesser i en gigant som Obos. Vi måtte lete videre.

2.9. Første sak om salget av en blokk til QLR

Først skulle vi publisere sak nummer én om den planlagte Ulven-blokken, som skulle være klar for innflytting i 2023.

Saken ble publisert i Dagsrevyen og på nrk.no 14. mars 2020 med tittelen:

«Boligene som glapp

Obos skal bygge til vanlige folk. Siden 1929 har medlemmene stått først i køen. Men i 2020 gikk nøklene til en investor.»

I den første publiseringen belyste NRK at salget skjedde off market, til en person som Siraj omtaler som «god kompis» og til en pris som en annen sentral markedsaktør mener var lav. Vi la fortellingen om salget i et fortellerformat som kalles kortstokk, som er ordfattig. Vi la oss på en nøktern fortelling.

Da saken ble publisert, ble innboksene våre umiddelbart fylt opp med svært mange e-poster fra Obos-medlemmer som var sinte på Siraj og resten av ledelsen.

2.10. Gjennombruddet: Protokollen fra generalforsamlingen i Ulven AS

Nå ville vi jobbe videre med tidslinjen, og lete etter kilder som faktisk kunne bekrefte eller avkrefte Sirajs påstand til oss, om at Baumann gikk ut av styret i Ulven bolig AS i april 2020.

Vi måtte blant annet finne ut av hvilke offentlige opplysninger som er tilgjengelige om Ulven Bolig AS og Obos BBL. Først måtte vi få kunnskap om hvilke opplysninger ulike selskapsformer er pliktig til å loggføre og sende inn til Brønnøysundregisteret.

Obos er et boligbyggelag, som reguleres av bustadsoppføringslova. Ulven AS var et aksjeselskap hvor aksjeloven inneholdt relevante regler om referat- og protokollføring. I tillegg leste vi oss opp på Foretaksregisterloven, som gir et innblikk i hva som skal til for å registrere nye styremedlemmer og andre viktige endringer i selskapets organisasjon.

Foretaksregisteret er en viktig kilde til alle som trenger korrekte opplysninger om hvem som er aktørene i næringslivet. Reelle endringer skal straks meldes inn for å sikre klare ansvarsforhold.

Basert på denne kunnskapen, visste vi at det var to måter å etterprøve informasjonen fra Siraj på.

Alle aksjeselskaper må snarest melde inn styreskifter til Foretaksregisteret. Deretter kunngjøres styreskiftet, slik at offentligheten kan bruke Foretaksregisteret som en oppslagsbok over hvem som fatter beslutninger i selskaper og hvem som kan binde selskapet til store avtaler.

Ifølge Foretaksregisteret gikk ikke Baumann ut av styret i april 2020, slik Siraj hadde sagt i intervju med NRK. I registeret sto det at han satt helt til oktober 2020. Da var kontrakten med QLR underskrevet og familien hadde kommet på investorsiden. Det var stikk i strid med hva Siraj hadde forklart NRK.

Da vi stilte spørsmål til Siraj om registreringene i Foretaksregisteret, var hans svar at det hadde skjedd en glipp uten praktisk betydning. Ifølge Siraj sto Baumann registrert som styremedlem når han i realiteten hadde gått ut av styret og blitt erstattet med en annen person. Vi sjekket denne personen i Foretaksregisteret, og personen var aldri blitt registrert på Ulven Bolig AS.

Vi måtte derfor gå dypere for å finne de riktige svarene, enn å sjekke Foretaksregisteret. Vi trengte også å se hvordan styresammensetningen var i virkeligheten. Vi måtte få tak i dokumentasjon over hvilke styremedlemmer som ble gjenvalgt under generalforsamlingen i Ulven Bolig AS i april 2020.

Generalforsamlingen i Ulven Bolig AS, som besto av Siraj, hadde myndighet alene til å skifte ut styremedlemmer. I aksjeloven så vi at det er påbudt å føre protokoll over hva som skjer under en generalforsamling. Dermed skal man kunne se i etterkant om et skifte av et styremedlem har skjedd. Protokollen skal undertegnes av et vitne. Hvis vi fikk tak i protokollen, kunne vi se om Baumann ble skiftet ut med et annet innvalgt styremedlem, slik Siraj påsto. Men protokollen fikk vi altså ikke av prinsippfaste Obos.

Brønnøysundregistrene har en abonnentstjeneste hvor hvem som helst kan hente ut nøkkeldokumenter til selskaper, som årsrapport og opplysninger om styreskifter. Men vi fant ikke protokoller fra generalforsamlingen i 2020 i Ulven Bolig AS. Siden vi hadde lest i Foretaksregisterloven at styremedlemmer umiddelbart må registreres, antok vi at protokoller fra generalforsamlingen som valgte nytt styre måtte være innsendt for registrering.

Vi ringte Brønnøysundregistrene for å finne ut av hvilke dokumenter som var mulig å hente ut, men saksbehandleren ble usikker på om protokoller fra generalforsamlinger ble oppbevart. Vi insisterte på at saksbehandleren skulle sjekke om det var registrert en protokoll fra generalforsamlingen i april og oktober 2020 i Ulven bolig AS.

I nettløsningen bestilte vi omtrent alle dokumenter som var mulig å få tak i fra Brønnøysund.

Vi fikk svar fra Brønnøysund om at det bare var funnet en protokoll fra generalforsamling, og den var fra oktober 2020. Den viste at Siraj avholdt generalforsamling for å velge nytt styre. Men vi ville ha protokollen fra april 2020, som Siraj snakket om. Hvorfor fant vi den ikke?

Dokumentene vi fikk i innboksen var skannede fysiske dokumenter hulter til bulter. Én av oss bladde og leste nøye side på side. I den innskannede årsrapporten for 2019 i Ulven Bolig AS, fant vi også en innskannet versjon av protokollen fra generalforsamlingen i april 2020. Den var altså ikke sendt inn selvstendig som en protokoll, men lå som et vedlegg i årsrapporten. Selv om det var en rotete dokumentmappe, var det blink for oss.

Protokollen viste nemlig at Baumann var gjenvalgt som styremedlem for ett år i april 2020. Protokollen viste at Baumann var i styret da salget ble vedtatt og familien hans ble investorer. Det var stikk i strid med Sirajs forsikring muntlig og skriftlig om at Baumann var ute av styret før mai 2020, og derfor ikke hadde en interessekonflikt.

Dermed kunne vi dokumentere at Siraj hadde uttalt seg feil om en sentral opplysning. Ikke bare var det en glipp i Foretaksregisteret at Baumann var registrert som styremedlem til oktober 2020. Da vi sjekket det viktigste dokumentet som kan vise hva som skjedde under generalforsamlingen, så vi at han faktisk ble gjenvalgt av Siraj.

Da vi konfronterte Siraj igjen, forklarte han at det ved en «inkurie» ble protokollført feil navn under generalforsamlingen. Siraj hevdet fortsatt at han hadde valgt et annet styremedlem.

Siraj forklarte NRK at da han i september 2020 fikk vite at Baumann-familien ville investere, ga han beskjed til resten av Obos-ledelsen om at Baumann umiddelbart skulle ut av informasjonsflyten.

Da vi spurte Brønnøysundregistrene om å få oversendt alle protokoller fra generalforsamlinger, fikk vi bare en protokoll. Den var fra en ekstraordinær generalforsamling i oktober 2020. Først da ble Baumann byttet ut som styremedlem. Vi kunne dermed dokumentere at Baumann var styremedlem samtidig som han havnet i en interessekonflikt.

Den forklaringen vi fikk innledningsvis av Siraj om hvor ryddig salget av Ulven-blokken var, slo sprekker. Vi var nødt til å kontakte fagpersoner for å vite mer.

2.11. Fagkunnskap

Vi kontaktet flere fagfolk, men mange avviste henvendelsen med at de ikke har spesialistkunnskap om denne type transaksjoner og habilitet.

Vi tok kontakt med jussprofessor Beate Sjøfjell ved Universitetet i Oslo. Hun hadde ingen interessekonflikter, og er en internasjonalt anerkjent forsker på selskapsrett.

- Sjøfjell hadde aldri hørt om noen som har ført feil navn i en protokoll, og attpåtil glemt å rette opp feilen i etterkant.
- Forklaringen til Siraj innebar et klart brudd på Foretaksregisterloven, ifølge henne. Korrekt styremedlem skulle vært meldt inn riktig, og da feilen ble oppdaget, skulle Siraj umiddelbart sendt rettemelding, og ikke avholdt ny generalforsamling.
- Basert på opplysningene våre, la Sjøfjell til grunn at Baumann var styremedlem i Ulven Bolig AS, samtidig som familien hans ble investorer i selskapet. Dette mente hun åpenbart var problematisk av habilitet- og lojalitetsgrunner.

2.12. Nytt protokolltrøbbel

Men Siraj sto fortsatt på sitt om at salget var ryddig, og at Baumann reelt var ute av styret da blokken ble solgt til selskapet hans familiemedlemmer eide. Derfor var ikke kontakten med familien et problem, ifølge Siraj.

Vi ba om å få se protokollen fra styremøtene sladdet, slik at vi kunne se nederst i dokumentet hvem som var til stede i styremøtene Siraj hevdet Baumann ikke deltok i. Obos ville ikke gi oss dem. Vi forsøkte å få tak i den via Brønnøysund og andre kilder, uten hell.

Vi ville likevel publisere en ny sak om Ulven-salget, hvor Baumann-forbindelsen var fokus. Fraværet av protokollen ble planlagt løst ved å publisere tidslinjen vi selv hadde jobbet med. Slik kunne leserne danne seg en oppfatning av hvilken dokumentasjon NRK satt på.

Mens vi jobbet med å ferdigstille saken av boligdirektørens forbindelse, viste det seg at Obos hadde tatt kontakt med den kjente advokaten Cato Schiøtz. Kommunikasjonsdirektøren i Obos skrev torsdag 25. mars 2021:

«Etter en grundig gjennomgang av saksforholdene med ham (Schiøtz), er konklusjonen at det ikke foreligger alvorlige, kritikkverdige forhold angående habilitet og andre formaliteter fra OBOS sin side i saken.»

Vi merket oss umiddelbart formuleringen «alvorlige, kritikkverdige forhold». Advokatspråket kunne tolkes som at det var kritikkverdige forhold, men ikke alvorlige. Videre sto det:

«Umiddelbart over påske vil advokat Cato Schiøtz komme tilbake til dere med en oppsummering av saken, herunder vurderingen i forhold til Vær Varsom-plakaten.»

Vi ga beskjed om at tilsvar måtte komme snarest, fordi vi planla publisering før påske. Fristen for å fremme forslag til generalforsamlingen var skjærtorsdag, 1. april. Vi mente at vår artikkel var mer relevant for medlemmer og generalforsamlingen dersom den kunne publiseres som planlagt, før påske.

Da fikk vi et nytt svar, direkte fra Schjøtz 26. mars. Han skrev til oss at opplysningene vi ville publisere sammen med kommentarene var «fullstendig grepet ut av luften, og er en krenkende- og grunnløs- spekulasjon», og videre:

«Det er helt umulig å se at det kleber noen form for uregelmessigheter ved denne prosessen. Etter min mening kan det ikke på noe punkt rettes kritikk mot saksbehandlingen generelt eller mot spørsmålet om håndteringen av eventuelle habilitetsspørsmål spesielt.»

Videre stilte han spørsmål om «hvilket faktagrunnlag NRK har presentert sine kilder for i forkant av deres uttalelser.» Nå var det nyttig for oss å ha brukt tidslinje og rollekart, for da kunne vi raskt sjekke ut at vi hadde dekning for opplysningene våre.

Han hevdet også at NRK kunne være i ferd med å bryte Vær Varsom-plakaten punkt 4.1, «Legg vekt på saklighet og omtanke i innhold og presentasjon». Etter et etikkmøte, svarte ledelsen at NRK publiserer saken.

Vi fikk ikke TV-intervju, men kunne 28. mars 2021 publisere en nettsak:

«Familien til boligdirektøren i Obos ble utleieinvestor på Ulven

Obos-sjef Daniel Siraj sa til NRK at boligdirektøren var ute av styret da familien hans kom inn på investorsiden på Ulven. Ifølge offisielle dokumenter satt han fortsatt i styret i Ulven Bolig.»

Siden har vi ikke hørt noe mer fra Schjøtz. Denne artikkelen skapte furore blant Obos-medlemmer i sosiale medier. Obos, som hadde bestridt at det var grunnlag for å stille spørsmål om habiliteten, bestilte en KPMG-gransking hvor habilitet var en sentral del av mandatet.

3.1. Det blåser opp mot storm før generalforsamlingen

«33 år som Obos-medlem... Dessverre rekker ikke min lille demokratiske rettighet inn i de utallige datterselskapene. Ikke NRKS journalister heller. Slik er loven, det vet både Obos og de enkelte selskapene.» Et medlem av Facebook-gruppen «Et medlemsstyrt Obos», 28. mars 2021.

Reaksjonene strømmet igjen ut i sosiale medier og til vår innboks. En Facebook-gruppe ble omdøpt til «Et medlemsstyrt Obos», og fikk tusenvis av medlemmer etter NRKs publiseringer. Både vi og medlemmene opplevde hvor påfallende lite innsyn det var mulig å få i Obos indre liv.

Hvordan kunne 500.000 medlemmer gi gode styringssignaler til ledelsen, uten å vite hva Obos drev med? Og hvorfor skulle ledelsen ta Obos i en annen retning enn medlemmene ønsket?

For å grave videre, måtte vi bygge kompetanse om farene ved maktkonsentrasjon på en håndfull mennesker i et stort konsern med mange små eiere.

Vi leste oss opp på økonomiske teorier om effektiv styring av selskaper, og hvilke interessekonflikter som kunne oppstå mellom ledelsen og medlemmene. Dersom styringen

skulle være effektiv, måtte medlemmer ha mulighet til å følge med på driften for å kunne komme med styringssignaler. Men det er ikke mulig å holde et øye på driften hele tiden.

Ledelsen må derfor holdes i ørene av regler og kontrollorganer, og det forutsetter god informasjonsflyt. I store aksje- og allmennaksjeselskap er det gjerne sterke aksjonærer som holder øye med styret og ledelsen. Men i Obos får ingen ha mer innflytelse ved å samle opp andeler, det er 500.000 like andelseiere som er prisgitt at informasjonen fra Obos er korrekt og fyllestgjørende.

Gapet mellom informasjonen Obos-ledelsen hadde, og den medlemmene satt på var, var stor. I Obos var konsernstrukturen komplisert, og det var tilnærmet umulig å få innsyn i avgjørende beslutninger som ble tatt.

Vi hadde en rekke kildesamtaler som viste at valgte representanter i medlemsorganer i Obos hadde stor tillit til ledelsen. De opplevde lite behov for informasjon- og kontrollpunkter. Fagforeningen, som kan være et viktig korrektiv for ledelsen i selskaper, hadde høy tillit til ledelsen. De opplevde Obos-kritikken som et politisk angrep utenfra som truet arbeidsplassene.

Obos gir ingen utbytter, og ledelsen tjente omtrent det samme nærmest uansett hvordan driften gikk. Hvorfor skulle ledelsen da gjøre noe som stred mot medlemmenes interesse? Teorier om imperiebygging viste at svake eiere kunne gi ledelsen rom til å skape et stort selskap på bekostning av medlemmenes interesse. Som toppleder er det selvsagt mest attraktivt å lede store foretak, man blir mektigere og mer profilert og klar til tunge roller i framtiden, ifølge teorien. Kilder beskrev Siraj som en leder med høy selvtilitt og sterkt behov for eksponering. I et intervju med E24 ble han spurt om sine svake sider som leder, og svarte:

«Så prøver jeg å bli flinkere til å la andre slippe frem. Jeg er jo en ganske offentlig person, da er det å tåle at andre også får skinne. Det er bra for Obos at det ikke bare er Daniel – det jobber jeg med.»

Hva ville skje når tusenvis av Obos-medlemmer plutselig ble sinte, og ville ha litt mindre Daniel i hvordan Obos styres?

Vi ble enige om å prøve å få så mye informasjon som mulig om hva som foregikk i Obos etter avsløringene våre. Tidligere i prosessen hadde vi forsøkt å opprette flere kildeforhold, uten hell. De fleste, også utenfor Obos, ville ikke risikere å komme på kant med ledelsen. Etter at sakene om Ulven-salget ble publisert, skjedde noe. Flere ville flere snakke med oss.

3.2. Kildesamtalene

Vi fikk endelig opprettet kontakt med flere personer tilknyttet Obos for å kartlegge konfliktlinjene, og kunne hente ut informasjon om presset mot ledelsen. Vi kunne lage en tidslinje om avgjørende tidspunkt med møter mot generalforsamlingen 22. juni 2021.

Nå delte kildene informasjon om interne møter med Obos-medlemmer. Vi fikk inntrykk av hvordan Siraj håndterte det store presset, og det ble tegnet et bilde av en leder som ikke ønsket å ta selvkritikk og som ikke delegerte ansvaret for krisehåndteringen i særlig grad.

I april ble vi fortalt at uvanlig mange forslag skulle behandles på generalforsamlingen. Vanligvis behandles toppen et par forslag. Nå fikk vi opplyst at 50-100 forslag kom inn. Dessuten var flere ganger så mange boligsøkende medlemmer enn normalt påmeldt generalforsamlingen. Obos-veteranene, som møter år etter år og gir forutsigbare generalforsamlinger, ville få selskap av langt flere nykommere. Det skapte nervøsitet om hvilke beslutninger generalforsamlingen ville fatte, ble vi fortalt. Flere kilder opplyste at styret ba KPMG starte gransking av Ulven-salget for at ledelsen kunne orientere medlemmene på generalforsamlingen, noe vi senere fikk bekreftet.

3.3. Sirajs oppfordring til Obos-ansatte

Mange kildesamtaler ga varierende kvalitet av informasjon. Noe viste seg ikke å stemme da vi kontrollerte opplysningene. Men vi fikk opplyst at Siraj hadde skrevet en melding internt til over 2000 ansatte. Den ble tolket av ansatte som en klar oppfordring til å melde seg på generalforsamlingen. Vi hadde såpass konkret informasjon at vi spurte Siraj rett ut om meldingen. Han kunne bekrefte meldingen, og sendte den ordrett til NRK:

«Obos er en medlemsorganisasjon og da er det stort engasjement rundt hvordan Obos skal drives i fremtiden. Det er innkommet mange forslag til årets generalforsamling som vil kunne påvirke oss som organisasjon og bedrift i årene fremover.

Husk at selv om du er ansatt i Obos, så har du som medlem fortsatt rett til å melde deg som kandidat til å være representant/delegert på generalforsamlingen som skal være den 22. juni.»

På hjemmesidene til Obos fant vi ingen tilsvarende påminnelse til ordinære medlemmer. I sosiale medier så vi at mange medlemmer var frustrerte over at de ikke fant informasjon om hvordan de kunne påvirke Obos. Noen hadde spurt Obos, og viste frem skjermdumper med beskjed om at fristen for å melde seg på generalforsamlingen hadde utløpt.

Vi sjekket hvordan ansatte kan påvirke i andre medlemsorganisasjoner. I deler av Norges Idrettsforbund, er det for eksempel ikke tillatt for ansatte å stemme i beslutningsorganene til medlemmene, fordi det utgjør en interessekonflikt.

Vi diskuterte betydningen av informasjonen. Dersom mange medlemmer ikke visste at de kunne melde seg som representanter før fristen, kunne det være en reell mulighet for at Siraj kunne gjøre generalforsamlingen mer forutsigbar med mange Obos-ansatte.

3.4. Utforskningen av medlemsdemokratiet

Igjen måtte vi ha kompetansepåfyll. Hvordan blir man egentlig valgt til å representere medlemmene på generalforsamlingen i Obos?

Det viste seg å være vanskelig å finne informasjon på Obos hjemmesider. Vi leste vedtektene, og forsto at medlemmene deles inn i to grupper delegerte: Boligeiere og boligsøkere. Begge gruppene hadde en maksbegrensning på hvor mange som kunne stemme på generalforsamlingen. Boligsøkerne skulle ha flertallet i forsamlingen for å sikre at formålet til Obos ble fulgt.

Vanlige vedtak kunne bli vedtatt med minst halvparten av stemmene, mens mer grunnleggende beslutninger om forretningsvirksomheten til Obos måtte vedtas med to tredjedeler av stemmene. Ledelsen ble bundet av beslutningene.

Boligeiere ble automatisk delegert fra styret sitt dersom boligbyggerlaget var av en viss størrelse. Vi ringte styreledere i flere Obos-lag, og fikk raskt inntrykk av at nesten ingen møtte på generalforsamling. Vi kom over noen veteraner, som spøkte om at maten var det viktigste trekkplasteret. Dette var et søvngig medlemsdemokrati. Vanligvis møtte rundt 100-150 delegerte, og en del obligatoriske punkter ble gjennomgått under møtet. Vi oppdaget at personene i generalforsamlingen i årevis sirkulerte som gjengangere. Det var ikke særlig utskiftninger, og de fleste var veldig lojale mot Obos-ledelsen. Det ble sjeldent særlig diskusjon. Forslagene fra styret i Obos fikk nærmest enstemmig tilslutning fra forsamlingen. Bortsett fra i 2020, da hadde Sirajs engasjement i en debatt om motorvei i Oslo utløst et forslag fra et medlem som ble nedstemt.

Men hvordan blir boligsøkerne valgt? Gjennom skjermdumper i sosiale medier med svar på spørsmål om hvordan man påvirker Obos, forsto vi at det var et avgjørende møte for boligsøkerne 13. april. Da kunne boligsøkerne bli valgt til delegerte. Enkelte hadde rukket fristen, og vi tok en telefon. Ifølge personen var antallet boligsøkere som ville være delegerte så lavt, at alle som meldte seg ble automatisk valgt. Slik var det hvert år. Det var altså bare å gli rett inn i en posisjon hvor man kunne stemme på vegne av tusenvis av medlemmer.

Under valgmøtet 13. april, hadde uvanlig mange meldt seg på, fikk vi høre. Navnene over hvem som sto til valg, ble ikke lest opp. Men slike valg skal være etterrettelige og listen over hvem som ble valgt må finnes et sted, ble vi fortalt av en veteran.

3.5. Ansattelistene

Den listen måtte vi bare få tak i. Obos ville ikke dele hvor mange ansatte som var påmeldt. Dager og uker gikk. Av kildehensyn må vi avgrense informasjonen om hvordan, men vi fikk tak i listen. Da var det bare å opprette et Excel-ark, fylle inn navnene og gå i gang med flere dagers kartlegging av hvem som var ansatte. Vi var stuet inn på en trekkfull brakke på parkeringsplassen til Marienlyst av smittevern hensyn. Det eneste lyspunktet var en nyåpnet Joker-butikk på hjørnet.

Vi sjekket navn mot LinkedIn, Facebook, Obos-blader, prospekter, boligannonser, offentlige kontrakter og hjemmesider. Var vi usikre på funnet av et bilde og navn i et Obos-blad, la oss si at vi undersøkte «Berit Olsen», måtte vi ta en runde i 1881, lete etter adresser og alder for å forsikre oss om at det ikke var et ordinært medlem som het det samme. Noen hadde knapt digitale spor. Da kunne bilder fra tidligere rause Obos-fester i sosiale medier bli avgjørende. Vi visste at Obos var en bedrift med lite turnover, og avgrenset derfor mot opplysninger som var eldre enn fem år.

Arkene ble skrevet ut. Vi brukte gul markørtusj for Obos-ansatte, rosa markørtusj for ordinære Obos-medlemmer. Allerede etter én side slo det mot oss, at de fleste navnene var gule. Hva i alle dager betydde det at så mange ansatte meldte seg på? Var det tilfeldig, eller lå det noe under her?

Vi ville finne om ledelsen i Obos var i ferd med å sikre at lojale Obos-ansatte fikk avgjørende innflytelse på generalforsamlingen, på bekostning av vanlige medlemmer.

I Excel fylte vi også ut en kolonne med stillingstittel. Det var mange kjente navn. Mange ledere, direktører og styremedlemmer fra hele organisasjonen. Her var nesten hele toppstyret og konsernledergruppen. Til og med fra den svenske delen av Obos! De var registrert som boligsøkende, fordi ingen av dem bodde i Obos-leilighet. Flere av dem hadde egne boliger på Oslos beste vestkant. De skulle altså stemme i generalforsamlingen på linje med medlemmene som trengte bolig.

Etter noen dager kunne vi starte med å kontrollere listene. Den første kontrollen var for å sjekke at vi ikke hadde ført inn feil markering av hvem som var ansatte. Den andre kontrollen markerte navn som var sikre ansatte, basert på opplysningene. Den tredje kontrollen var tidkrevende, for her skulle usikre navn bli til troverdig informasjon. Den fjerde kontrollen gikk vi gjennom hele listen på nytt. Vi var tre personer, fordi vi fikk hjelp av en dyktig kollega fra NRKs Researchsenter.

Funnet var slående. Til slutt satt vi igjen med at 217 av 367 påmeldte til generalforsamlingen var ansatte. Familie og venner av Obos-ansatte var også påmeldt.

3.6. Den prateglade Obos-direktøren

Vi kunne nå slå fast at ansatte utgjorde det dobbelte som var vanlig oppmøte i tidligere generalforsamlinger. Obos-ansatte kunne få avgjørende innflytelse, ifølge stemmefordelingen. Alle direktørene, til og med fra Sverige, var naturlig å se i sammenheng med Sirajs melding.

Hvor troverdig var funnene våre? Hvorfor var så mange ansatte påmeldt? Vi ba Obos om intervju.

Listene med gule og rosa markeringer ble tatt med til Obos hovedkvarter ved Youngstorget. Nå ville ikke Siraj lenger stille til intervju. Vi fortalte kommunikasjonsdirektøren om arbeidet som ble gjort, hvilke funn vi hadde, og listene som hadde hengt på veggen i brakka ble forsøkt overlevert.

Kommunikasjonsdirektøren viftet vekk arkene. Vi tok opp mikrofonen, og gjorde oss klar til et TV-intervju. Utover tallene, hadde vi lite å gå på for å påvise en årsakssammenheng mellom antallet påmeldte og Sirajs melding. Ingen ville stå frem og fortelle hvordan meldingen ble tolket heller. Hvordan skulle vi få kildebelagt at den ble tolket som en oppfordring?

Da de første svarene kom, ble vi overrasket. Ledelsen sa rett ut at Siraj oppfordret ansatte til å delta. Ikke bare det, kommunikasjonsdirektøren fortalte at flere i ledergruppen hadde gitt slike oppfordringer. Den oppsiktsvekkende vendingen gjorde at vi måtte legge fra oss spørsmålsrekken som var planlagt, og ta hele intervjuet på strak arm. Nå angret vi for at vi ikke festet en mikrofon i skjortekragen hans. Reporter begynte å skjelve halvveis i intervjuet av å holde den koronalange stangen med mikrofonen.

Men det fikk bare være. Kommunikasjonsdirektøren forklarte at det er ingenting oppsiktsvekkende ved at ansatte blir oppfordret til å være engasjert i arbeidsplassen. De var stolte av at ansatte er glade i arbeidsplassen. Selv var han påmeldt, i likhet med andre direktører, akkurat som i fjor, sa han.

– Du ser ingen betenkeligheter ved at så mange ansatte får så stor innflytelse i en medlemsorganisasjon med over 500.000 medlemmer?

– Jeg har ikke tallet på den andelen som du referer til, det er sikkert riktig det du sier. Men det er slik medlemsdemokratiet er, og sånn ble det i år. Så vet vi ikke hvordan det blir fremover.

3.7. – En form for maktmisbruk

Vi måtte høre hva Obos-medlemmer tenkte om opplysningene våre. Vi ringte rundt. Folk var sjokkerte, og vi fikk tak i en som ville stille til intervju. En ressurssterk jurist fra en familie med Obos-medlemskapet i blodet. Hun bodde på Nordstrand, der Obos bygde den første drabantbyen på 50-tallet.

«Det er mulig at det ikke er noe forbud mot dette, men for meg fremstår det som en form for maktmisbruk i et forsøk på å kneble dem som ønsker en endring i Obos.»

Vi ringte flere kilder. De fortalte at forslag om vedtektsendringer hadde kommet fra sinte medlemmer etter Ulven-salget.

Vi kontaktet igjen jussprofessor Beate Sjøfjell. Hun sa at antallet påmeldte ansatte var så høyt, at de kunne stanse en vedtektsendring og at man kunne anta dette var ledelsens formål.

Styret var det nærmeste kontrollorganet til Siraj. Nå var det på tide å kontakte styrelederen, Roar Engeland. Hva ville han si til at Siraj oppfordret Obos-ansatte til å delta? Vi hadde ventet med å ringe, for i listene sto også navnet hans, og nesten hele styregruppen. Han så ingen interessekonflikter. Alle kunne jo melde seg på, om de ville. Han åpnet for en teoretisk mulighet for at smale interesser får innflytelse, uten å si at det er slik det er nå.

Siden Obos var så stolte av medlemmenes engasjement, så vi knapt betenkeligheter med å publisere saken. Det eneste var at vi ikke kunne vite om opptellingen vår var helt presis. Derfor la vi fram for leseren at tallene var usikre, og viste frem alle feilkildene vi kunne komme på, i en faktaboks.

Vi anslo at 217 av boligsøkende til generalforsamlingen var ansatt i Obos. Opptellingen som Obos senere utførte, viste at 224 var ansatte.

Saken ble publisert torsdag kveld, 29. april:

«Ansatte kan få avgjørende makt etter Obos-sjefens oppfordring

Generalforsamlingen i Obos vil i år bestå av uvanlig mange Obos-ansatte. Jusprofessor og et medlem reagerer på at konsernsjefen oppfordret ansatte til å melde seg inn i et år da medlemmene skal stemme over flere radikale forslag som kan endre selskapet.»

Fredag morgen var Siraj invitert til Politisk kvarter. Han møtte ikke. Utover fredagen haglet kritikken fra medlemmer og kommentatorer i andre medier. Hvor hadde den utadvendte topplederen blitt av? Medlemmer i sosiale medier mente han var feig som skygget banen. Dagsnytt 18 fikk han til studio i en direktesending. Vi ventet på utsiden med TV-kamera.

Da fortalte Siraj for første gang at bakgrunnen for oppfordringen, var at flere ansatte var usikre på egen habilitet. Oppfordringen hadde altså først gått muntlig til Obos-ansatte. Den skapte uro og debatt. Mens toppledelsen mente det var naturlig å be ansatte melde seg på, kom motforestillingen fra ansatte som selv problematiserte dette overfor ledelsen. De måtte skrive en intern redegjørelse til alle Obos-ansatte for å forsøke å roe gemyttene.

En ny sak kunne publiseres 29. april:

«Obos-sjefen: – Skal jobbe med medlemsdemokratiet vårt

Konsernsjefen sa til ansatte at de kunne stille i generalforsamlingen til Obos. Bakgrunnen var at ansatte stilte spørsmål ved egen habilitet, ifølge Obos-sjefen.»

3.8. Gratis jakt på Obos-tomter

Vi opplevde igjen at innboksene flommet av tips og informasjon. Et konkret tips vi valgte å prioritere, var at Obos-topper kunne skyte hjort på jaktområder tilhørende selskapet. Det var snakk om et friluftsområde i Nordre Follo. Lokale jegere ble kontaktet, som kunne fortelle at det var kjent at det de beskrev som «pamper fra Obos» benyttet områdene til å jakte rådyr.

Vi gikk i gang med å sjekke opplysningene. Men vi visste ikke hvor tomten var. Basert på Atekst-søk, kunne vi lese om et tomteområde i Nordre Follo hvor Obos ikke fikk tillatelse til å bygge rekkehus. Dessuten hadde Nettavisen i 2008 laget en sak om at daværende konsernsjef i Obos jaktet på en Obos-tomt.

Den nøyaktige geografiske beliggenheten var ukjent, men området var i Svartskog sør for Oslo. Vi visste basert på tidligere arbeid, at Matrikkelen, som alle kan benytte seg av ved Altinn-pålogging, har et kartsøk. Vi markerte flere mulige relevante områder. Deretter brukte vi registerdataene fra kartsøket til å åpne tinglyste rettigheter i Grunnboken. Vi identifiserte skogområder som var tinglyst på Obos boligbyggelag.

Av Nordre Follo kommune, fikk vi vite at det var registrert et jaktvald på tomten. I Hjorteviltregisteret så vi at det ble felt rådyr i jaktvaldet de siste årene.

I den lokale jegerklubben, kunne vi i dokumenter også etter 2008 lese om «Obos-guttene». Jaktkvotene var delt med den lokale jegerforeningen. Av lokalkjente hørte vi at Obos-folk fortsatt benyttet området til jakt.

Det eneste navnet de ville oppgi, var den tidligere Obos-konsernsjefen Martin Mæland. Vi ringte han. Han fortalte at han sluttet å jakte i 2008, og han kunne ikke opplyse hvem andre

som jaktet. Men i Hjorteviltregisteret så vi at det hadde blitt felt rådyr i jaktvaldet til Obos de siste årene.

Jaktrettigheter har en økonomisk verdi, og vi visste jakten derfor måtte være merverdiavgiftspliktig. Skatteetaten kunne gi en generell uttalelse som bekreftet dette. Hadde Obos-jegerne betalt moms på jakten? Ansvaret for innbetalingen lå hos Obos.

Vi stilte spørsmål til Obos over epost. De kunne bekrefte at Obos hadde brukt tomten i Svartskog, men også en Obos-tomt i Lørenskog, hadde blitt brukt til jakt. Jaktrettighetene, som tilhører medlemseide Obos, var ved avtale overdratt til tidligere konsernsjefen. De sa at de ikke visste hvem som hadde jaktet. Obos opplyste at avtalen ble sagt opp samme dag som NRK tok kontakt, og kunne også opplyse at merverdiavgift ikke hadde blitt innbetalt. Men Obos forsikret at de skulle rydde opp og gjøre opp for seg.

13. mai 2021 kunne vi publisere en nettsak:

«Obos ga jaktrettigheter til ekssjef – nå avsluttes avtalen»

4.1. [Konsekvenser](#)

NRK avdekket at Obos var på vei mot en ny forretningsstrategi, hvor en større del av fokuset dreide seg om salg til kommersielle eiendomsselskap. Etter NRKs artikler og de reaksjonene fra medlemmene de utløste, har Obos erklært at strategien i framtiden igjen skal være å hjelpe medlemmer med å kjøpe bolig.

Etter medlemsopprøret har Obos også bestemt at det er slutt på å bygge luksusleiligheter, av typen penthouse-leilighet på Majorstuen til 95 millioner kroner. Obos skal bruke flere milliarder enn planlagt på å styrke Obos sosiale boligoppdrag de neste årene. Det betyr flere rimelige boliger for folk som mangler blant annet egenkapital.

NRKs artikler førte til den største mobiliseringen og antall deltakere på en generalforsamling i Obos historie. Det ble blant annet vedtatt et demokratiprojekt som skal utrede titalls forslag fra Obos-medlemmer om å styrke den interne informasjonsflyten. Dagens regler som tillater ledelsen og ansatte å stemme, skal gjennomgås. Det innebærer de største endringene i Obos siden 1929.

4.2. Saker på NRK.no:

Boligene som glapp (14.03.21)

<https://www.nrk.no/boligene-som-glapp--1.15410422>

Reagerer på Obos-salg til utleiere: - Det er et varsko (15.03.21)

<https://www.nrk.no/norge/reagerer-pa-obos-salg-til-utleiere--det-er-et-varsko-1.15409754>

Familien til boligdirektøren i Obos ble utleieinvestor på Ulven (28.03.21)

<https://www.nrk.no/norge/familien-til-boligdirektoren-i-obos-ble-utleieinvestor-pa-ulven-1.15421804>

Obos, av alle, burde ikke endt opp i en slik situasjon (28.03.21, Ytring fra Cecilie Langum Becker)

<https://www.nrk.no/ytring/obos--av-alle--burde-ikke-endt-opp-i-en-slik-situasjon-1.15433969>

Obos har ingen planer om å selge til utleieinvestorer igjen (31.03.21)

<https://www.nrk.no/norge/obos-har-ingen-planer-om-a-selge-til-utleieinvestorer-igjen-1.15439778>

Obos-styret har bedt KPMG gjennomføre ekstern gransking etter NRK-saker (13.04.21)

<https://www.nrk.no/norge/obos-styret-har-bedt-kpmg-gjennomfore-ekstern-gransking-etter-nrk-saker-1.15454671>

Ansatte kan få avgjørende makt etter Obos-sjefens oppfordring (29.05.21)

[Ansatte kan få avgjørende makt etter Obos-sjefens oppfordring – NRK Norge – Oversikt over nyheter fra ulike deler av landet](#)

Fabian Stang (H) bekymret for makten til Obos (30.04.21)

<https://www.nrk.no/norge/fabian-stang-h--bekymret-for-makten-til-obos-1.15477304>

Obos-sjefen: Skal jobbe med medlemsdemokratiet vårt (30.04.21)

<https://www.nrk.no/norge/obos-ansatte-var-usikre-pa-egen-habilitet-1.15478109>

SV vil styrke loven for å styrke Obos-medlemmenes rettigheter (03.05.21)

<https://www.nrk.no/norge/sv-vil-endre-loven-for-a-styrke-obos-medlemmenes-rettigheter-1.15480383>

Obos-sjefen vil ta nye grep: - Nødt til å ta medlemmene mer på alvor (7.05.21)

[Obos-sjefen vil ta nye grep: – Nødt til å ta medlemmene mer på alvor – NRK Norge – Oversikt over nyheter fra ulike deler av landet](#)

Obos ga jaktrettigheter til ekssjef – nå avsluttes avtalen (13.05.21)

<https://www.nrk.no/norge/obos-ga-iakttrettigheter-til-ekssjef--na-avsluttes-avtalen-1.15494535>

Obos varsler store endringer etter medlemsopprør (20.05.21)

[Obos varsler store endringer: Skal aldri selge 95-millioners leiligheter igjen – NRK Norge – Oversikt over nyheter fra ulike deler av landet](#)

Obos-medlemmer raser mot styret: - Aldri opplevd maken til arroganse (21.05.21)

<https://www.nrk.no/norge/obos-medlemmer-raser-mot-styret--aldri-opplevd-maken-til-arroganse-1.15504000>

KPMG: Obos-salget av boliger til utleieselskap var lovlig (07.06.21)

<https://www.nrk.no/norge/kpmg--obos-salget-av-boliger-til-utleieselskap-var-lovlig-1.15525883>

Gransking renvasker Obos-sjefen og boligdirektøren (21.06.21)

<https://www.nrk.no/norge/kpmg--obos-sjef-og-boligdirektor-hadde-ingen-interessekonflikt.-1.15546271>

Slaget om Obos (22.06.21):

<https://www.nrk.no/spesial/slaget-om-obos-1.15545390>

Obos-opprøret tapte kampen om maktseter (22.06.21):

<https://www.nrk.no/norge/obos-opproret-tapte-kamp-om-maktseter-1.15548418>

TV-saker:

Obos – solgte for første gang til utleiere (14.03.21)

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/202103/NNFA03031421/avspiller>

Obos lover å styrke medlemsdemokratiet (Dagsrevyen 07.05.21)

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/202105/NNFA19050721/avspiller>

Obos-ledelsen mobiliserer ansatte (29.04.21, pkt 2):

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/202104/NNFA19042921/avspiller>

Svarer på kritikken fra Obos-medlemmer (30.04.21)

<https://tv.nrk.no/serie/kveldsnytt/202104/NNFA23043021/avspiller>

SV vil endre loven for å styrke medlemsdemokratiet (03.05.21, pkt 7):

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/202105/NNFA19050321/avspiller>

Obos lover å styrke medlemsdemokratiet (07.05.21):

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/202105/NNFA19050721/avspiller>

Obos med ny boligsatsing (20.05.21, pkt 8)

<https://tv.nrk.no/serie/dagsrevyen/202105/NNFA19052021/avspiller>

Radio-saker:

Obos-salg provoserer (17.03.21, pkt 5):

<https://tv.nrk.no/serie/dagsnytt-atten-tv/202103/NNFA56031721>

Obos har ikke planer om å selge til investorer igjen (31.03.21, pkt 9)

<https://tv.nrk.no/serie/nyhetsmorgen-tv/202103/NNFA05033121/avspiller>

Den sosialdemokratiske drømmen om samvirke (30.04.21, Politisk kvarter)

<https://tv.nrk.no/serie/politisk-kvarter-tv/202104/NNFA07043021/avspiller>

Obos generalforsamling- ledelsen beskyldes for maktmisbruk (30.04.21, Dagsnytt Atten)

<https://tv.nrk.no/serie/dagsnytt-atten-tv/202104/NNFA56043021/avspiller>

Mobilisering før Obos generalforsamling (22. 06.21, pkt 21 i Nyhetsmorgen)

<https://tv.nrk.no/serie/nyhetsmorgen-tv/202106/NNFA05062221/avspiller>