

METODERAPPORT:

Entra Eiendom – statlig gigant på villspor

- Det statlige selskapet Entra Eiendom selger eiendommer uten anbudskonkurranser, annonsering eller budrunder. Spesielle vedtekter gjør at selskapet ikke følger vanlige anbudsregler. Men er det greit at eiendommer selges under markedsverdi til kjøpere som har familiemedlemmer i Entra og er bekjente av toppsjefen i selskapet?
- Brødrene Trond, Erik og Torkild Reinertsen er alle i byggebransjen. Storebror Trond driver en byggevareleverandør og er nestleder i styret til Entra Eiendom. Torkild og Erik eier entreprenørselskapet Reinertsen Anlegg AS. Dette selskapet bygger en skole for Entra Eiendom. Byggevarene kjøpte de fra Trond Reinertsen. Han sitter dermed som nestleder i styret til en statlig aktør, samtidig som han tjener penger på et prosjekt der selskapet er involvert.
- Gjennom flere reportasjer har vi satt søkelys på en statlig virksomhet på villspor. Riksrevisjonen iverksatte full granskning på bakgrunn av sakene, og har kommet med kross kritikk i en rapport om Entrass forretningsvirksomhet. Stortingets kontroll- og konstitusjonskomité har innkalt Entrass ledelse til åpen høring. På bakgrunn av sakene i Dagsrevyen har Riksrevisjonen nå bedt Økokrim vurdere etterforskning av det statlige selskapet.

Innsendere:

Christian Steffensen – mobil 40 88 23 73 - christian.steffensen@nrk.no
Eirik Veum – mobil 96 23 72 77 - eirik.veum@nrk.no

Adresse:

NRK
Bjørnstjerne Bjørnsonsplass 1
0430 Oslo

INNHALDSFORTEGNELSE

INNHALDSFORTEGNELSE	2
1 - INNLEDNING	3
2 - DETTE ER ENTRA EIENDOM.....	4
3	4
4 - PROBLEMSTILLING	4
5 - ORGANISERING	5
6 - METODE	5
6.1 DIALOG MED ENTRA EIENDOM.....	5
6.2.1 – EIENDOMMER SOLGT UTEN BUDRUNDE OG TIL UNDERPRIS.....	6
6.2.2 - HVEM EIER CORT ADELERSGATE 33?.....	7
6.2.3 – ET LITE SELSKAP	8
6.2.4 - HVA VAR EGENTLIG SOLGT?.....	8
6.2.5 - HVOR MYE VAR BYGÅRDEN VERDT?	9
6.2.6 - HVEM VISSTE HVA?.....	9
6.2.7 - EN BROR OG FLERE VENNER	10
6.3 – VØYENENGA UNGDOMSSKOLE.....	11
6.3.1 - REINERTSEN, REINERTSEN OG REINERTSEN.....	12
6.3.2 - INHABIL OG LITT RIKERE	12

6.3.3 - FAMILIERABATT GJØR SUSEN	13
6.3.4 - AVTALT SPILL?	14
7 – KONSEKVENSER.....	15
8 – REPORTASJER OM ENTRA EIENDOM	16

1 - INNLEDNING

AVSNITTET ER FJERNET AV JOURNALISTENE I DENNE OFFENTLIGE
VERSJONEN AV HENSYN TIL KILDEVERNET

2 - DETTE ER ENTRA EIENDOM

Entra Eiendom er et av de største eiendomsselskapene i Norge. Det statlige selskapet har en eiendomsportefølje på nærmere 1 million kvadratmeter. Selskapet satser tungt på utleie av kontoreiendommer og er en av markedets ledende aktører. Også utvikling, forvaltning, drift, kjøp og salg av eiendommer er en del av virksomheten.

Entra Eiendom ble etablert 1. juli 2000, og fikk med seg en portefølje eiendommer fra Statsbygg. Det er staten ved Nærings- og handelsdepartementet som eier aksjene i selskapet. Entra Eiendom driver på kommersiell basis og på markedsmessige vilkår. Inntjeningen har vært god helt siden starten. Kundekretsen finnes både innenfor privat og offentlig sektor.

Entra Eiendom er offentlig aktør som skal konkurrere i det private markedet. Selskapet opererer derfor etter et litt annet regelverk enn andre statlige bedrifter. Det betyr at Entra Eiendom ved innkjøps- og anbudsprosesser kan operere som sine private konkurrenter. Dermed må det ikke nødvendigvis holdes budrunder ved salg av eiendommer. Selskapet skal kun lete etter den beste prisen. Hvilke metoder som skal tas i bruk kan selskapet selv avgjøre.

Likevel stilles det strenge krav til Entra Eiendom. Det er forventet at selskapet handler til det beste for staten fordi de forvalter fellesskapets verdier. All bruk av selskapets midler skal derfor tjene skatteyderne og Entra Eiendom skal alltid søke å gå for den beste inntjeningen. I tillegg er det en selvfølge at Entra Eiendom som et statlig foretak har et sterkt og tydelig fokus på etikk og moral.

Helt siden starten har ledelsen i selskapet fremhevet at de har et viktig samfunnsansvar. Entra Eiendom skal være en suksessbedrift, et forbilde for andre selskaper og en betydningsfull støttespiller i mange lokalsamfunn.

3

AVSNITTET ER FJERNET AV JOURNALISTENE AV HENSYN TIL KILDEVERN

4 - PROBLEMSTILLING

Det ble etter hvert mye arbeid. Vi sorterte og gikk igjennom det vi mente kunne være interessant. Flere mulige saker ble sjekket ut fordi opplysningene ikke lot seg dokumentere eller bekrefte.

Etter noe arbeid satt vi igjen med to mulige saker vi valgte å jobbe videre med.

- Entra Eiendom skal ha solgt flere eiendommer til underpris uten budrunder.
- Entra Eiendom har gitt entreprenørselskapet Reinertsen Anlegg AS oppdrag med å bygge en skole og idrettshall for Bærum kommune. Nestleder i Entra heter Trond Reinertsen og har et nært familieforhold til eierne i entreprenørselskapet.

5 - ORGANISERING

Siden vi valgte å fokusere på to ulike saker innrettet vi arbeidet slik at vi parallelt jobbet fram informasjon både rundt eiendomssalg samt byggingen av Vøyenenga ungdomsskole.

Hvis opplysningene våre var riktige, kunne dette være svært alvorlig både for Entra Eiendom og for Nærings- og handelsdepartementet. Vi hadde indikasjoner på lovbrudd. Derfor hadde vi også god grunn til å frykte at Entra Eiendom ville forsøke å legge begrensninger på arbeidet vårt, så snart de forsto at vi jobbet med dette. Derfor la vi en plan for hvordan vi best mulig kunne samle informasjon og dokumentere påstandene.

Første fase i arbeidet besto av ”stille informasjonsinnhenting”, hvor vi benyttet offentlige registre for å sjekke eierforhold til eiendommer, selskapsinformasjon og anbudsprosesser. Følgende registre var nyttige for oss i dette arbeidet:

- Brønnøysundsregisteret og Ravninfo
- GAB-registeret
- DOFFIN-databasen
- Skattelister
- Offentlige postjournaler
- Byantikvaren
- Dun & Bradstreet - kredittinformasjon

Fase to gikk ut på å kontakte aktører i eiendomsbransjen, konkurrenter og samarbeidspartnere for å verifisere og innhente ytterligere informasjon. Her var det viktig at vi handlet raskt, slik at vi fikk inn materiale fra kilder som ennå ikke var forsøkt påvirket av Entra Eiendom. Vi vurderte det som svært sannsynlig at Entrass ledelse ville bli kjent med våre undersøkelser og dermed ville forsøke å påvirke den informasjonen vi mottok. Dermed var det også en risiko for at opplysninger kunne bli holdt tilbake og at viktige kilder kunne bli forsøkt påvirket.

I denne fasen var det også naturlig å innlede dialog med Entra Eiendom.

Fase tre var å legge våre funn fram for Entrass ledelse, og få deres versjon av de ulike forholdene. Vi måtte også konfrontere andre parter i sakene, og jobbe fram åpne kilder.

6 - METODE

6.1 Dialog med Entra Eiendom

I januar 2006 startet vi for alvor granskingen av Entra Eiendom.

Etter søk og informasjonsinnhenting i ulike databaser tok vi kontakt med Entras konkurrenter innenfor eiendomsbransjen. Det finnes ikke mange store aktører, så de ulike selskapene har god oversikt over hverandre. Samtidig visste vi at båndene i bransjen er tette, de ulike aktørene har god kontakt. Vi regnet med at Entra Eiendom ville bli varslet om arbeidet som nå var i gang.

De fleste aktørene ønsket å snakke med oss, men noen ville gjøre det ”off the record”. Det står mye penger på spill i eiendomsbransjen, store selskaper har mye makt. Det kan få konsekvenser å legge seg ut med Entra Eiendom.

Etter hvert gikk vi også i dialog med Entra Eiendom. De var allerede varslet at NRK Dagsrevyen arbeidet ”med ett eller annet”. Selskapet takket ja til et møte med oss og vi møtte viseadministrerende direktør Torodd Bøystad en kveld i begynnelsen av januar. Dette var tidlig i prosessen; vi informerte om hva vi jobbet med, men på et generelt nivå. Vi var fortsatt i startfasen.

I løpet av få dager endret dialogen med Entra Eiendom karakter og ble anstrengt. Selskapet mislikte at vi gjorde undersøkelser og kontaktet andre aktører i markedet med spørsmål om Entra. Vi merket også at fortrolige samtaler vi hadde med aktører ute i markedet ble gjengitt til Entras ledelse og brukt mot oss i ulike sammenhenger. Representanter fra selskapet ønsket at arbeidet skulle avsluttes og kom etter hvert med ulike krav. Eksempelvis ville de at NRK Dagsrevyen skulle beklage sine henvendelser til markedsaktører som var kontaktet og presisere at antagelser og påstander om Entra Eiendom likevel ikke var riktige.

Styreleder Grace Reksten Skaugen tok kontakt med kringkastingssjef John G. Bernander. Hun kom med skarp kritikk mot måten vi jobbet på, og mente vi burde avbryte arbeidet. I telefonsamtaler vi hadde med Reksten Skaugen, gjorde hun det samtidig klart at det ville få personlige konsekvenser dersom undersøkelsene rundt selskapet fortsatte. Vi måtte regne med at hun i andre sammenhenger ville avstå fra å gi noen uttalelser til reporterne som arbeidet med denne saken. Administrerende direktør Erik Løfsnes i Entra Eiendom kom samtidig med liknende kritikk av arbeidsmetodene våre.

Entra Eiendom kritiserte oss for å være forutinntatt. De mente vi hadde bestemt oss for å ”finne ett eller annet” og at vi ikke ville gi oss før vi hadde noe skjemmende å fortelle om selskapet. Det som derimot var tilfelle, var at vi hele veien brukte store ressurser på å utfordre våre hypoteser og problemstillinger. Under deler av arbeidet brukte vi faktisk flere krefter på å motbevise vår egen sak, enn å finne ytterligere dokumentasjon. Dette førte til at vi etter hvert valgte å se bort fra flere eiendomssalg, selv når Entra Eiendom ikke tilbakeviste kritiske opplysninger. Årsaken var at vi selv kom over informasjon som på en eller annen måte reiste spørsmål det ikke var mulig å finne svaret på eller vi mente at dokumentasjonen ikke var god nok.

Vi valgte også å ikke bruke informasjon fra konkurrenter i anbudsprosesser, når de selv ikke ville stå frem som åpne kilder.

6.2.1 – Eiendommer solgt uten budrunde og til underpris

Da vi startet var utgangspunktet følgende:

Har Entra Eiendom solgt eiendommer uten å avholde budrunde og under markedspris? Hvordan er det mulig for et heleid statlig eiendomsselskap? Åpner ikke dette for at noen kan ha fått urettmessige fordeler?

Hvilke eiendommer har Entra solgt siden oppstarten? Hvordan finner vi ut hva som har vært annonsert eller ikke? Entra Eiendom sa klart fra at de ikke ville bidra til en oversikt over hvilke eiendommer som var solgt. Forklaringen var at dette ville være en alt for stor og tidkrevende jobb. Dermed ble det flere sene kvelder med lesing av kvartalsrapporter fra 2000 fram til i dag. Kvartalsrapportene omtalte kun delvis spesifikke salg, men i hver årsrapport presenterer Entra en liste over eiendommer. Sammenligning av listene fra år til år ble den eneste effektive måten å skaffe full oversikt over hvilke eiendommer som var solgt.

Så begynte jobben med å sjekke hvordan eiendommene var solgt. Ble megler koblet inn? Ble de annonsert på noen måte?

Entra Eiendom er organisert som et aksjeselskap hvor Næringsdepartementet eier 100 prosent av aksjene. Selskapet er unntatt regelverket for statlige anskaffelser. Dermed slipper Entra å forholde seg til anbudsrunder slik Statsbygg må når de selger eiendommer.

Vi sjekket med ulike næringsmeglere og kontaktet alle de kjente meglerkontorene som formidlet salg av næringseiendom i Oslo. På kort tid identifiserte vi flere eiendommer som var blitt annonsert, og som dermed kunne sjekkes ut av listen. Samtidig fikk vi flere tips om konkrete eiendommer som var solgt uten budrunder og muligens under markedspris. Tipsene var i samsvar med flere av de eiendommene vi hadde på listen, og dermed var vi flere steg nærmere.

6.2.2 - Hvem eier Cort Adellersgate 33?

Salget av Cort Adellersgate 33 (CA33) ble nevnt av flere kilder, og vi fattet tidlig interesse for denne eiendommen. CA33 var fortsatt tinglyst på Entra Eiendom, men ute av selskapets lister over hvilke eiendommer de eide. Vi tok kontakt med Entra for å finne ut hvem som var kjøper, men selskapet ville ikke røpe noe med henvisning til at innholdet i salgsavtalen var konfidensielt. Vi ville finne ut hva som egentlig hadde foregått.

Cort Adellersgate 33 ligger i Vika, nært til Aker Brygge i Oslo. Bygget ble oppført i 1882 og huset i mange år Den Kvinnelige Industriskolen, senere har bygget blitt benyttet av Høyskolen i Oslo. Samlet utgjør bygningen med bakgård et lite kvartal i seg selv, hvor innvendig areal er drøye 6000 kvadratmeter.

Vi tok kontakt med Høyskolen i Oslo som har vært leietager i bygget. De bekreftet at eiendommen var solgt, men visste ikke hvem som hadde overtatt. De ba oss ta kontakt med Entras lokale representant. Han ble svært usikker da vi tok kontakt, og nektet å svare på noe som helst. Er det virkelig mulig å kjøpe en statlig eiendom i all hemmelighet? Vi hadde allerede søkt i Grunnboken ved Oslo Tinghus, men der sto jo fortsatt CA33 tinglyst på Entra. Etter en prat med Statens Kartverk, som da var i ferd med å overta ansvaret for Grunnboken, forsøkte vi oss på en tur ned til tinghuset igjen. Store eiendomshandler foregår stadig oftere

uten at de tinglyses, men som regel vil det ligge det som kalles en urådighetserklæring registrert i Grunnboken.

Det var også tilfelle denne gangen og endelig dukket det opp et navn – et lite og ukjent eiendomsselskap var nå eier av CA33. Det eksisterte en urådighetserklæring fra desember 2004, hvor det fremkom at eiendommen ikke kunne selges, utleies eller pantsattes med mindre det lille selskapet samtykket til dette. Ikke nok med det - et pantedokument fra samme periode, viste at eiendommen var pantsatt for 75 millioner kroner.

6.2.3 – Et lite selskap

Den nye eieren var et lite aksjeselskap hvor årsregnskapet for 2003 viste at all egenkapital var tapt. Kan de virkelig ha skaffet 75 millioner kroner når regnskapet fortalte at samlet verdi av eiendelene i selskapet var beskjedne 154.000 kroner? Selskapet ble styrt av to personer som etter vår kjennskap hadde liten fartstid i eiendomsbransjen.

Vi reiste ned for å se på CA33. Bygget var mørkt og tomt. Ved hovedinngangen sto det festet en gul Post-It-lapp: ”Ny eier. Kontakt xxxxx. Mobil xxxxxxxx” Personen som svarte nektet for å ha noe med bygningen å gjøre.

De to som var ansvarlige for det lille eiendomsselskapet ville ikke bekrefte hvem som eide bygget. Selskapet har kun fasilitert i en eiendomstransaksjon, ble det forklart. Bygget sto registrert på dette selskapet fordi de egentlige eierne ikke formelt hadde opprettet sitt eiendomsselskap når CA33 ble kjøpt. De to ville imidlertid ikke fortelle hvem som var den egentlige eieren.

Igjen dukket løsningen opp i Grunnboken. En ny sjekk viste at det var enda en urådighetserklæring, der det lille selskapet tiltransporterte eiendomsrettighetene til et annet og nyopprettet eiendomsselskap. Her satt langt mer kapitalsterke aktører kjent fra eiendomsbransjen og det norske finansmiljøet.

Kontakten med næringsmeglere ga også resultater. Samtidig som vi fant ut hvem de virkelige eierne av CA33 var, fikk vi kjennskap til at bygården hadde inngått i en ”pakke” der også en annen eiendom var med. Entra solgte altså to eiendommer til det lille og ukjente eiendomsselskapet.

6.2.4 - Hva var egentlig solgt?

Fritznersgate 12 er en villa på Gimlehaugen i Oslo. Entra kjøpte villaen av arkitektfirmaet DARK i 2002, i dag er den hovedkvarter for den indonesiske ambassaden. Vi fikk vite at Fritznersgate 12 ble solgt sammen med CA33.

Igjen tok vi kontakt med Entra Eiendom. Nå var katten ute av sekken, og selskapets ledelse bekreftet salget. Samtidig fikk vi opplyst at summen fra pantedokumentet på 75 millioner

kroner var feil, Fritznersgate 12 var nemlig ikke solgt likevel. Eller jo – den var solgt, men vi kjøpte den tilbake, forklarer Entra. Summen ble dermed redusert til 57,5 millioner kroner.

Dermed visste vi hvem som eide Cort Adellersgate 33, og hvor mye de hadde betalt. Men stemmer det som næringsmeglere og eiendomsinvestorer fortalte at eiendommen ble solgt i det skjulte? Og hvorfor skjedde dette? Oppnådde Entra Eiendom markedspris?

6.2.5 - Hvor mye var bygården verdt?

Vi tok igjen kontakt med næringsmeglere i Oslo-området. Hensikten var å få oversikt over potensielle kjøpere av en bygård på i overkant av 6000 kvadratmeter i et av Oslos mest attraktive strøk. Flere kjente vi allerede til, men det dukket også opp mange nye navn. Det viste seg at ingen visste om salget av CA33. Når vi nevner prisen, er tilbakemeldingen at ”jeg forstår godt hvorfor du ringer”. Vi hadde dermed en god indikasjon på at hypotesen vår kunne være riktig. Likevel, i januar 2006, var det over ett år siden eiendommen ble solgt. Dessuten vedgår flere av investorene/eiendomsutviklerne at de kun har begrenset kjennskap til bygården.

Vi innledet dialog med Norges Takseringsforbund. De satte oss i kontakt med tre uavhengige takstmenn som vi igjen ber hjelpe oss med en prisvurdering av CA33. Fra Plan- og bygningsetaten får vi ut tegninger og historikk rundt bygget; arealanvendelse, hva som er gjort av påkostninger, leietagertilpasninger og ombygginger. Takstmennene vurderte bygget ut fra utvendig standard, beliggenhet og lokalisering. De kom ut med anslag som varierte fra 80 til 100 millioner, anslag som blir beskrevet som forsiktige i lys av at man ikke har hatt mulighet til å vurdere innvendig standard. Anslagene er også justert slik at de tok hensyn til prisveksten i perioden fra 2004 til 2006.

80 til 100 millioner er uansett langt over summen Entra Eiendom valgte å selge for – nemlig 57,5 millioner kroner.

6.2.6 - Hvem visste hva?

Vi ringte Catella Eiendomsconsult, og megleren som hadde signert på pantedokumentet. Han bekreftet at det ikke ble avholdt noen budrunde, og at eiendommen ikke ble annonsert. Imidlertid ble vi fortalt at man hadde kontaktet flere mulige interessenter, som alle hadde svart at de ikke ville kjøpe eiendommen. Megleren vil ikke si hvor mange som ble kontaktet, og henviste til Entra Eiendom for ytterligere informasjon. Dette viste seg vanskelig. Entra ønsket ikke fortelle noe om prosessen, og ville ikke gi noen dokumentasjon på at megler i det hele tatt ble brukt før salget var i boks. Det ble ikke tegnet megleroppdrag, men dette var vanlig hevdet Entrass ledelse.

Salg uten anbudsrunde ville vært ulovlig for andre statlige virksomheter, men Entra Eiendom slipper altså å forholde seg til dette fordi de skal kunne konkurrere på markedsmessige betingelser. Men hvor ligger gevinsten ved å selge i det skjulte? Kan Entrass ledelse være sikker på at de har fått rett pris? Og har man ikke et ansvar for at alle skal slippe til når en statlig eiendom selges til private?

Vi tok runden i næringsmeglerbransjen igjen. Svarene vi fikk var tvetydige. Høyt prisede eiendommer annonseres sjelden, meglere vet allerede hvem som er potensielle kjøpere. Dessuten setter mange pris på at de slipper konkurransen som kan oppstå dersom eiendommen annonseres. Det siste kan vi godt forstå, men da fra en kjøpers ståsted. Entra Eiendom skal jo tjene inn mest mulig penger til felleskapet.

Likevel – alle de eiendomsutviklerne vi hadde snakket med, sa jo at salget av CA33 var ukjent. Flere hevdet samtidig at eiendommen ville vært interessant å vurdere, dersom de hadde kjent til at den var til salg.

Så dukket det opp ny informasjon som gjorde oss sikre på at salgsprosessen burde vært åpen.

6.2.7 - En bror og flere venner

”Tom” satt i styret til selskapet som kjøpte CA33 og Fritznersgate 12. Eiendommene ble umiddelbart flyttet over i to nye selskaper. ”Tom” satt i styret og er aksjonær i begge disse selskapene.

Kilder hevdet at ”Tom” muligens har en bror som var ansatt i Entra. Et søk i Brønnøysundsregisteret og en telefon til Entra bekreftet at dette er tilfelle. Broren jobbet sågar i avdelingen som håndterer eiendomsstransaksjoner. Vi visste at broren ikke hadde myndighet til å kjøpe eller selge eiendommer, men han kan ha sittet på interne opplysninger av interesse for en kjøper.

Samtidig kommer det opplysninger fra eiendomsbransjen om at flere av aksjonærene i selskapet som etter hvert tar over CA33 er bekjente av Entra-sjef Erik Løfsnes. En av dem er investor og tidligere sentral i Vålerenga Fotball. Han bekreftet selv at han kjente Løfsnes fra flere sammenhenger, men nektet imidlertid for at dette hadde noen innflytelse på eiendomshandelen rundt CA33.

En annen av investorene bekreftet også at han kjenner Løfsnes. De to skal ha gjort forretninger sammen og blitt bekjente gjennom VIF Hockey. Der har Løfsnes hatt styreverv i flere år.

Dermed har vi en statlig eiendom solgt uten budrunde eller annonsering. Prisen er ifølge tre takstmenn fra Norges Takseringsforbund alt for lav. I tillegg har kjøperne av eiendommen tette bånd til ansatte og ledelsen i Entra Eiendom.

6.2.8 – Spesielle erfaringer

Avsløringene om Cort Adalersgate 33 ga oss flere utfordringer. Hvem av aktørene skulle vi identifisere? Vårt utgangspunkt var å se på Entra Eiendoms praksis og håndtering av eiendomssalg. Hypotesen var at Entra solgte eiendommer uten budrunde og til underpris, og at ledelsen selv var svært delaktige i disse prosessene. I salget av Cort Adalersgate 33 brukte vi store ressurser på å kartlegge kjøperne av eiendommen. Hvem var de, hvorfor fikk de muligheten til å kjøpe CA33? Vi fant ut at styrelederen hadde en bror som var ansatt i Entra Eiendom, og videre at flere av investorene som overtok eiendommen var bekjente av administrerende direktør Erik Løfsnes. Vi konfronterte kjøperne ved flere anledninger. De ønsket ikke å la seg intervju. Vi vurderte å identifisere både selskapene som var involvert og personene som sto bak i reportasjene som ble sendt. Identifisering gir økt troverdighet. Vi valgte likevel å la være etter mange interne diskusjoner. Vårt fokus rettet seg mot Entra Eiendom, det var dette selskapet vi hadde kartlagt og det var her vi fant uredlige forretningsmetoder. Det var Entra Eiendom som hadde misbrukt sin stilling som statlig aktør.

I forbindelse med denne metoderapporten kom problemstillingen opp igjen. Riksrevisjonens rapport er offentlig og inneholder navnene på alle de involverte selskapene. Vi valgte likevel å gjøre som i reportasjene – navnene på selskaper og personer er dermed utelatt.

I denne saken ble ikke problemstillingen endret underveis. Fokuset ble derimot rettet mot en konkret eiendom nemlig Cort Adalersgate 33.

6.3 – VØYENENGA UNGDOMSSKOLE

Vi startet med denne problemstillingen:

** Entra har gitt entreprenørselskapet Reinertsen Anlegg AS oppdrag med å bygge en skole og idrettshall for Bærum kommune. Nestleder i Entras styre heter Trond Reinertsen, som har et nært familieforhold til eierne i entreprenørselskapet. Har dette familieforholdet gitt noen av partene fordeler?*

Det var flere årsaker til at byggingen av Vøyenenga ungdomsskole i Bærum kommune var interessant for oss. Først og fremst er det uvanlig at Entra Eiendom deltar i oppføring av nybygg. For det andre fikk vi klare antydninger fra flere kilder i markedet om et mulig samrøre mellom nestlederen i styret og underentreprenører.

I januar 2004 utlyste Bærum kommune en anbudskonkurranse for et såkalt OPS-prosjekt (Offentlig Privat samarbeide). Kommunen ønsket å få bygget en ny ungdomsskole ved Vøyenenga. Kommunens plan var å leie skolen for en periode før den eventuelt kunne kjøpes noen år frem i tid.

Vi tok kontakt med Bærum kommune som fortalte om anbudsprosessen. Åtte aktører/team hadde meldt sin interesse. Etter en prekvalifiseringsrunde i slutten av februar 2004, var kun fem av aktørene med videre i prosessen, blant annet Entra Eiendom. De utgjorde et team

sammen med Reinertsen Anlegg AS, og de to selskapene deltok sammen i anbudsprosessen. Reinertsen Anlegg AS eies av brødrene Torkild og Erik Reinertsen.

Fristen for å levere inn anbud ble satt til 1. oktober 2004. Entra Eiendom og Reinertsen Anlegg AS var det billigste alternativet og vant konkurransen. Dette ble offentliggjort i januar 2005. Anbudsprosessen hadde vært ryddig.

Avtalen mellom de to selskapene gikk ut på at Reinertsen Anlegg AS skulle bygge skolen for om lag 110 millioner kroner. Entra er byggherre og blir dermed eier av skolen, Reinertsen Anlegg AS er entreprenør og står for byggingen.

6.3.1 - Reinertsen, Reinertsen og Reinertsen

Samtidig som Reinertsen Anlegg og Entra Eiendom lager en anbudsavtale, innleder Entra Eiendom og Næringsdepartementet en forhandlingsprosess med Trond R. Reinertsen. Han velges inn i Entras styre som nestleder. Trond Reinertsen er storebroren til Torkild og Erik Reinertsen og er eier og konserndirektør i selskapet E.A Smith. Selskapet er blant landets største leverandører av byggematerialer, stål, metall og trelast.

Dette var interessant og reiste naturlig nok en del spørsmål. Hadde nestleder i Entra Eiendoms styre, Trond Reinertsen påvirket Entra til å velge brødrenes entreprenørselskap som samarbeidspartner? Han ble riktignok ikke valgt inn i styret før samarbeidet var i gang, men han hadde i lang tid hatt dialog med departementet og Entra Eiendom. I hvilken grad hadde Trond Reinertsen vært involvert i byggingen av skolen? Tjente han selv noe på at Entra valgte brødrene som entreprenør og samarbeidspartner?

Vi tok kontakt med Nærings- og handelsdepartementet ved eierskapsavdelingen og ekspedisjonssjef Reier Sjøberg. Han fortalte at Trond Reinertsen hadde meldt seg inhabil når Entras styre diskuterte samarbeidet med Reinertsen Anlegg AS. Dette fikk vi også bekreftet av styreleder i Entra Eiendom, Grace Reksten Skaugen. Dermed kunne vi vanskelig dokumentere at Reinertsen hadde påvirket Entra i valget av brødrenes entreprenørselskap, slik flere av våre kilder hevdet.

6.3.2 - Inhabil og litt rikere

Vi mente selv at vi hadde gode kilder, og indikasjoner på at Trond Reinertsen var personlig involvert i prosjektet rundt byggingen av Vøyenenga skole. Han hadde riktignok meldt seg inhabil ved styrets behandling av prosjektet, men kunne han likevel være involvert?

Vi hadde brukt mye tid på å kartlegge brødrene Reinertsen, og selskapene Reinertsen Anlegg AS samt E.A Smith. Vi visste at de tre brødrene hadde et nært samarbeid gjennom sine byggeselskaper. Kunne dette være tilfellet også på Vøyenenga?

Et slikt samarbeid ville være svært uheldig for Entra Eiendom - en nestleder i styret i et offentlig selskap skal ikke ha økonomisk gevinst av et byggeprosjekt selskapet deltar i. Hvordan kunne vi få svar på om Trond Reinertsen var leverandør av byggematerialer til skolen?

Det sikreste var å sjekke dette på egen hånd og vi reiste opp til byggeplassen på Vøyenenga. I februar var grunnarbeidet og gravingen godt i gang, deler av byggematerialene var på plass og mange av innkjøpene allerede planlagt eller forhandlet frem. Vi tok kontakt med ledelsen ved anlegget og stilte spørsmål om hvem som hadde levert byggematerialene. Mistankene våre stemte, og vi fikk bekreftet det vi lette etter. E.A Smith AS, eid av nestleder i Entrastyret Trond Reinertsen, var blant byggevareleverandørene. Armeringsstålet til Vøyenenga ungdomsskole kom fra storebror og varene var allerede levert – på byggeplassen lå hauger av stål.

E.A Smith hadde altså fått en kontrakt på de første stålleveransene og i månedsskiftet januar/februar var det levert mer enn 50 tonn stål til Vøyenenga. Det var en kontrakt verdt mange hundre tusen kroner.

6.3.3 - Familierabatt gjør susen

Trond Reinertsen ønsket ikke på dette tidspunktet å ha noen dialog med NRK, men vi la opplysningene frem både for ledelsen i Entra Eiendom og byggeledelsen i Reinertsen Anlegg AS. Ifølge begge parter var stålleveransen uproblematisk. Alle regler var fulgt og anbudsrunder gjennomført i forkant. Var dette riktig? Vi valgte å undersøke videre.

Vi besøkte byggeplassen på nytt, hvor vi denne gangen møtte en representant fra ledelsen i Reinertsen Anlegg AS. Tema for møtet var stålleveransene fra E.A Smith. Igjen ble vi fortalt at leveransene er uproblematisk. Det har vært en anbudsrunde, og det billigste alternativet ble valgt.

Vi kontaktet andre stålleverandører i Norge som kunne vært aktuelle i prosjektet. Til sammen var det snakk om noen få aktører og flere bekreftet at de hadde vært med i anbudsprosessen. Riktignok hadde de på forhånd vært skeptisk til å delta. Som regel var det allerede avgjort hvem Reinertsen Anlegg AS skulle handle med når de trengte armeringsstål. I bransjen var det ingen overraskelse at brødrene Reinertsen gjorde forretninger med hverandre.

Vi sammenlignet de ulike anbudene og kom frem til at E.A Smith i utgangspunktet krevde den høyeste prisen. Men ved EA Smiths avdeling på Lierskogen fikk vi bekreftet at Trond Reinertsens selskap ga brødrene rabatt. Dette ble også bekreftet da vi reiste til Trondheim og møtte ledelsen ved hovedkontoret til Reinertsen Anlegg AS. De ville ikke la seg intervju, men viste oss sitt regnestykke der rabatten gjorde EA Smith til det rimeligste alternativet. E.A Smith fikk altså kontrakten. Dermed har alle parter fulgt anbudsreglene, ingen kan klage og Trond Reinertsen har tjent gode penger.

6.3.4 - Avtalt spill?

Ifølge styreleder i Entra Eiendom varslet Trond Reinertsen styret om de familiære båndene etter at han var valgt inn. Han skal dermed ikke ha blitt informert om detaljer i forhandlingene mellom Entra Eiendom og Reinertsen Anlegg. Det Trond Reinertsen IKKE gjorde var å informere styret om sine egne gevinster av Vøyenenga-prosjektet.

Vi hadde dialog med Trond Reinertsen i siste fase av prosessen. Han ønsket ikke å la seg intervju i forkant av reportasjene, men hevdet overfor NRK Dagsrevyen at han ikke kjente til kontrakten mellom sitt eget selskap, E.A Smith, og sine brødre i Reinertsen Anlegg AS. Hvis han snakker sant betyr det at internt i E.A Smith finnes dårlig dømmekraft som denne gangen har skaffet topplederproblemer. Hvis Trond Reinertsen ikke snakker sant kan det i verste fall handle om avtalt spill og dermed korrupsjon.

Problemstillingen ble ikke endret underveis, men i likhet med eiendomssalgene ble fokuset skjerpet gjennom prosessen. Vi fant ingen indikasjoner på at Trond Reinertsen hadde påvirket Entrass valg av underentreprenør. Derimot ble det bekreftet at han selv hadde høstet gevinst av prosjektet ved å selge byggevarer til sine brødre i Reinertsen Anlegg AS.

6.4 - Sponsing og luksus med offentlige midler

Gjennom samtalene vi hadde med ulike aktører i eiendomsbransjen kom det frem flere tips om Entra Eiendoms bruk av ressurser. Det ble fortalt om leie av dyre leiligheter i utlandet, feriehytter i Norge og en omfattende sponsorvirksomhet av enkelte norske toppidrettsklubber.

Noe av dette lot seg bekrefte ved å gå gjennom Entrass årsrapporter. Selskapet la ikke skjul på at de sponset eliteserierklubber innen fotball og ishockey (Entra Eiendom er hovedsponsor for VIF Hockey), landslaget i curling og et skirenn på Beitostølen med betydelige summer uten at dette ble spesifisert nærmere. Tilbake fikk ansatte og kunder i Entra Eiendom ulike fordeler som plasser på VIP-tribuner og gratis servering under idrettsarrangementer.

Utstrakt sponsorvirksomhet er uvanlig i liknende statlige selskaper, det samme er kjøp og leie av luksuriøse feriesteder. Dette fikk vi bekreftet fra blant annet Statskraft, Flytoget, SIVA, Statskonsult og BaneTele. Hvorfor bruker da Entra Eiendom store ressurser på dette, og hva er omfanget?

Entra Eiendom ønsket heller ikke på dette området å bidra med opplysninger. Vi ble kun henvist til årsrapportene der enkelte av aktørene som mottok sponsorpenger var nevnt. Det ble ikke gitt ut noen fullstendig oversikt over hvem som fikk midler, eller hva Entra Eiendom fikk tilbake. Vi startet derfor en ringerunde blant ulike fotballklubber i Tippeligaen og fikk etter hvert en viss oversikt. Flere av klubbene bekreftet at de fikk sponsormidler fra Entra Eiendom. Summene ble ikke spesifisert, men vi fikk vite at det handlet om millionbeløp.

Vi brukte også lang tid på å kartlegge hva Entra Eiendom hadde kjøpt av fritidsleiligheter og hytter. Igjen fikk vi liten hjelp fra selskapet, men ryktene gikk blant konkurrenter og andre innenfor næringslivet. Vi sjekket opplysningene mot eiendomsregistre, tidligere eiere og eiendomsmeglere. Etter hvert satt vi igjen med følgende oversikt:

- I desember 2002 kjøpte selskapet en leilighet på Beitostølen for 2.8 mill.
- I desember 2003 ble en skjærgårdsidyll ved Kragerø kjøpt for 7 mill.
- I perioden 2002-2004 leide Entra Eiendom en ferieleilighet ved Nice. Pris ca 500 000.
- Fra 2005 leide selskapet en tilsvarende leilighet i Barcelona.

Kartleggingen viste at Entra Eiendom bruker store ressurser på sponing og goder til de ansatte. Ressursbruken er unormal i forhold til liknende statlige selskaper. I et privat selskap hadde dette vært uproblematisk, men siden dette er en offentlig aktør skal det stilles store krav til hva pengene brukes til. Entras manglende vilje til åpenhet rundt sponsorvirksomheten bidrar heller ikke til å skape troverdighet rundt pengebruken i selskapet.

Entra Eiendom var ikke villige til å bidra med informasjon gjennom prosessen. Likevel valgte selskapets administrerende direktør Erik Løfsnes å stille til et intervju for å gi sin versjon av forholdene. Intervjuet ble gitt under visse forutsetninger. Informasjonssjefen i selskapet Mona Jacobsen skulle være tilstede, intervjuet måtte finne sted i NRKs lokaler og skulle avsluttes etter nøyaktig en halv time. Kravene er uvanlige, men vi valgte likevel å akseptere dette. Begrensningene ble nevnt i en av reportasjene.

7 – KONSEKVENSER

- Entra Eiendom vedtok umiddelbart å sette i gang en granskning av seg selv. Det Norske Veritas fikk oppdraget. Veritas-rapporten som kom 27. mars 2006, konkluderte at Entra ikke har handlet kritikkverdige.
- Også Riksrevisjonen fattet interesse for våre funn og varslet full granskning av selskapet.
- Rapporten ble lagt frem 22. november 2006 og konkluderte med at Entra Eiendom ikke er styrt i samsvar med det Stortinget forutsatte skulle være målet for selskapet. Entra ble kritisert for flere svakheter i selskapets interne styring, og for mangelfull dokumentasjon og kritisk dårlige rutiner ved kjøp og salg av eiendommer.
- Stortingets kontroll- og konstitusjonskomité har innkalt ledelsen i Entra Eiendom til åpen høring 17. januar 2007. Der er også tidligere styreleder i Entra Eiendom, Steinar Stokke, innkalt.
- Riksrevisjonen har bedt Økokrim se på transaksjonene i forbindelse med salgene av Cort Adellersgate 33 og Fritznerngate 12.
- Selskapet har valgt å ha større åpenhet rundt sponing av idrett og kultur. En fullstendig oversikt ligger nå ute på Entra Eiendoms nettsider.
- NRK Dagsrevyen arbeider fortsatt med forholdene rundt Entra Eiendom og det planlegges saker i tiden fremover.

8 – REPORTASJER OM ENTRA EIENDOM

- 11. februar, Lørdagsrevyen
- "Den statlige eiendomsgiganten Entra Eiendom skal nå undersøkes nærmere av Riksrevisjonen. Selskapet rår over svært mange bygg og forretningslokaler landet rundt. Også på Stortinget reises det spørsmål om det som blir betegnet som Entras tvilsomme forretningsmetoder"

- 11. februar, Kveldsnytt
- "Arbeiderpartiets fraksjonsleder i kontrollkomiteen på Stortinget mener Entra Eiendom straks må legge om rutinene. Svein Roald Hansen reagerer på at det statlige eiendomsselskapet har solgt en eiendom uten annonsering og budrunde. Og Riksrevisjonen vil nå se nærmere på det statlige eiendomsselskapet"

- 12. februar, Søndagsrevyen
- "Flere partier på Stortinget krever at riksrevisjonen gransker det statlige eiendomsselskapet Entra Eiendom. Og nå i kveld foreslår styret i Entra en uavhengig undersøkelse"

- 12. februar, Kveldsnytt
- "Næringsminister Odd Eriksen støtter Stortingets krav om at Riksrevisjonen må granske det statlige eiendomsselskapet Entra Eiendom. Tidligere i kveld gikk styret inn for en uavhengig undersøkelse"

- 13. februar, Dagsrevyen
- "I dag startet Riksrevisjonen sin gransking av det statlige selskapet Entra Eiendom. Selskapets forretningsdrift skal undersøkes, også kjøp av firmahytter og omfattende sponsorvirksomhet skal granskes"

- 22. november, Dagsrevyen
- "Det statlige eiendomsselskapet Entra Eiendom får kritikk av Riksrevisjonen for måten de kjøper og selger eiendommer på. I rapporten kommer det også fram at bonusutbetalingene kan være feilaktig høye"

- 25. november, Lørdagsrevyen
- "Tillitsvalgte i det statlige eiendomsselskapet Entra Eiendom har gjennom flere år kritisert bonusen til toppsjefen. Ledelsen har avvist denne kritikken. Nå ber de tillitsvalgte regjeringen vurderer om ledelsen bør byttes ut"

- 25. november, Kveldsnytt
- "Norsk Tjenestemannslag vil at regjeringen skal vurdere om ledelsen i det statlige selskapet Entra Eiendom bør byttes ut. LO-forbundet reagerer på bonusordningen til selskapets sjef"

11.02.06 Dax bulletin

- "Mulig korrupsjon Entra" klokken 21, 22, 23, 24

12.02.06 Dax bulletin saker:

- "Mulig korrupsjon Entra" klokken 01, 02, 03
- "Entra-gransking" kl 2000
- "Entra granskar seg sjølv" kl 2100
- "Minister om Entra" kl 2100, 2200

13.02.06:

- Økonominytt 0703: "Entra eiendom - oppfølging"
- Dax bulletin saker/snutter:
- "entra eiendom" (riksrevisjonen) kl 2000, 2100, 2200

22.11.06 Dax bulletin saker:

- "Riksrevisjonen om Entra" kl 20, 22
- "Stortinget om Entra" kl 21, 23, 24

25.11.06

- Dax bulletin saker:
- "Riksrevisjonen om Entra" kl 20, 21, 22, 23, 24
- "Kritikk bonus Entra" kl 21, 22, 23

26.11.06

- Dax bulletin:
- "NTL uenig Entra" melding 19, 20, 21, 22, 23, 24

I tillegg ble det laget flere saker til nrk.no. En rekke medier, blant annet Dagens Næringsliv, Aftenposten, NTB og ANB, fulgte også opp saken i februar og november.

Vi startet granskingen høsten 2005, men det meste av arbeidet ble gjort fra begynnelsen av januar 2006 og frem til publisering i midten av februar. Det ble også lagt ned en del arbeid i november før Riksrevisjonen kom med sin rapport. I perioden snakket vi med 60-70 personer innenfor ulike bransjer og selskaper. Mye av jobben ble gjort ved siden av turnusvakter i Dagsrevyen, men fra midten av januar og frem til midten av februar ble det jobbet heltid med mye overtid.

Prosjektet om Entra Eiendom er ennå ikke fullført, flere saker er under planlegging.

