

Forsvarskuppene

Aftenpostens undersøkelse av det største statlige eiendomssalget i norsk historie

SKUP-rapport for 2013



Vi ba om innsyn i drøyt 600 salgsprospekter. Forsvarsbygg ville ikke gi oss dem digitalt, men valgte å skrive dem ut. Vi hentet tre fulle pappesker hos Forsvarsbyggs kontorer på Grev Wedels plass.

Henning Carr Ekroll
henning@aftenposten.no
tlf. 97042342

Siri Gedde-Dahl
siri@aftenposten.no
tlf. 97525118

Trond J. Strøm
trond.strom@aftenposten.no
tlf. 98203251

Fredrik Hager-Thoresen
fredrik.hager-thorensen@aftenposten.no
tlf. 95199877

Aftenposten
Postboks 1
0051 Oslo
Tlf. 22863000

Innhold

1.	Sammendrag.....	3
2.	Konsekvenser.....	4
3.	Når og hvordan kom arbeidet i gang, hva var ideen som startet det hele?.....	4
4.	Hva var den sentrale problemstilling ved starten av prosjektet?.....	6
5.	Ble problemstillingen endret underveis, i så fall hvorfor og hvordan?	6
6.	Redegjør kort for hva som er genuint nytt i saken.....	7
7.	Kort beskrivelse av organiseringen av arbeidet, metodebruk, kildebruk, problemer underveis.....	8
8.	«Vasking» av listen over 600 boligsalg 2008-2012.....	11
9.	Videresalg av boliger.....	13
10.	Datakjøringer.....	14
11.	Sakene publiseres – om noen av sakene.....	15
12.	Hvor mye arbeidstid/fritid som gikk med.....	19
13.	Spesielle erfaringer vi vil nevne	20

1. Sammendrag

Høsten 2013 hadde Aftenposten en artikkelserie der vi tok for oss det største statlige eiendomssalg i norsk historie.

I tillegg til å kunne presentere en komplett, digital oversikt over 2400 eiendomssalg, avdekket vi:

- En gjennomgang av over 600 av Forsvarsbyggs boligsalg viste at boligene ofte ble solgt for langt under ordinær markedspris i tilsvarende område. I en rekke tilfeller tjener spekulanter millionbeløp på å videreselge – ofte bare måneder etterpå.
- Over 130 boliger av de 600 hadde blitt solgt til ansatte i Forsvaret og Forsvarsbygg gjennom en lukrativ forkjøpsrettsordning. Mange hadde solgt boligene videre med milliongevinst etter kort tid.
- Deler av denne forkjøpsrettordningen er i strid med statlige regler, og allerede i 2008 hadde Forsvaret blitt instruert om å stanse praksisen. Dette ble ikke gjort.
- Kommuner som kjøpte forsvarseiendom har i flere tilfeller solgt dem videre til kostpris til private aktører. Salgene som ble gjennomført var styrte, uten budrunde. I ett tilfelle i Ullensaker endte en forsvarseiendom på hendene til en investor som hentet ut en gevinst etter videresalg på 22 millioner kroner – etter å ha eid eiendommen i åtte uker.
- Tidligere sjefer i Forsvarsbygg fortalte at de opplevde at de ikke fikk mandat til å hente ut verdipotensialet av eiendommene de skulle selge.
- Fremfor å vedlikeholde og renovere boligene de allerede eier, velger Forsvarsbygg å selge og kjøpe nytt. En gjennomgang av kjøp og salg av leiligheter i Oslo-området avdekket av Forsvarsbygg solgte for 32.000 kr per m² – og kjøper for 48.000 pr m².

- Det er mangelfull koordinering i Forsvarsbygg mellom det som selges ut og det som kjøpes inn.
- Eiendommer som i utgangspunktet var i offentlig eie, ble solgt til private – for så å leies tilbake til offentlige virksomheter.

2. Konsekvenser

Artikkelserien førte til at både Stortingets kontrollkomité og ESA har gått inn i saken.

I tillegg har Forsvarets stanset den regelstridige praksisen med forkjøpsrett for egne ansatte med umiddelbar virkning.

Vår artikkelserie viser at Forsvaret/Forsvarsbygg ved mange eiendomssalg ikke har fulgt Stortingets forutsetning, nedfelt i den såkalte «avhendingsinstruksen», der det heter at eiendommene skal selges til best mulig pris for staten.

3. Når og hvordan kom arbeidet i gang, hva var ideen som startet det hele?

Vinteren 2013 skrev Henning Carr Ekroll flere saker om Forsvarsbyggs forvaltning, og spesielt én sak, som handlet om etatens kostbare fester, førte til flere tips. Disse handlet jevnt over om at vi burde se nærmere på flere deler av Forsvarsbyggs pengebruk. Tipsene var såpass interessante at det virket naturlig å undersøke dem videre. Under SKUP 2013 satte Henning seg ned sammen med Siri Gedde-Dahl og Trond J. Strøm for å diskutere tipsene. Vi ble enige om at vi ville gå i gang med grundigere undersøkelser.

Tips og bakgrunnsresearch ga oss følgende argumenter for å se nærmere på Forsvarsbygg:

Unik økonomisk modell: Forsvarsbygg har en økonomisk modell som er ganske unik i norsk statsforvaltning: Fremfor å få tildelt en økonomisk ramme gjennom tildelingsbrev fra Forsvarsdepartementet og statsbudsjettet, har Forsvarsbygg en inntektsmodell der de krever inn husleie fra Forsvaret, og samtidig selger unna store mengder offentlig eiendom på det private markedet. Disse pengene går inn i Forsvarsbygg-organisasjonen, og kommer ut igjen i form av et overskudd som leveres til Forsvaret. Modellen fremstilles som en suksess, men saken om de kostbare festene, og tipsene vi har fått, tyder på at det er en manglende bevissthet rundt økonomi i etaten.

Stor økonomi: Forsvarsbygg er landets største offentlige eiendomsforvalter og omsetter for rundt fem milliarder kroner i året.

Historisk statlig nedsalg: I 2001 innledet forsvarsminister Bjørn Tore Godal (Ap) den største privatiseringen av statseiendom noensinne, med stortingsproposisjonen Omlegging av Forsvaret. De militære styrkene skulle omdannes fra invasjonforsvar til bidragsyter i internasjonale operasjoner og i kampen mot terror. 5000 mann og to millioner kvadratmeter militær bygningsmasse skulle ut. Frem til 2013 hadde Forsvarsbygg solgt eiendommer for mer enn 5 milliarder kroner, miljøsanert forsvarsanlegg for 2,8 milliarder og levert et overskudd fra eiendomssalget på 2,2 mrd til Forsvaret.

Politiske betingelser: Forsvaret er pålagt å selge til best mulig pris for staten. Omstridte salg og omtalte «kupp» tydet på at de ikke alltid gjorde det. 2000-tallet var smertefulle år i Forsvaret, med en gigantisk nedbemanning. Det var bestemt at overskuddet av forsvarssalgene skulle gå inn i omstillingen. Ga dette incentiv for å selge til høyest mulig pris? Stortinget setter hvert år et salgsmål for forsvarseiendom i statsbudsjettet, i enkelte år økt i revidert budsjett. Er salgsmål fra år til år i strid med kravet om å få mest mulig tilbake til fellesskapet?

Misnøye: Vi var også kjent med at det er stor misnøye med Forsvarsbygg i deler av Forsvaret, fordi vedlikeholdsarbeid blir utsatt eller ikke gjennomført. Organisasjonen omtales som topptung og byråkratisk. Det har vært strid rundt enkelte av Forsvarsbyggs salgs- og innkjøpsrutiner.

Ikke evaluert: Vi kunne ikke se at andre medier hadde gjort noen større, systematisk undersøkelse av Forsvarsbyggs nedsalg av eiendommer.

Det omfattende salget av forsvarsboliger, som til slutt ble vårt hovedanliggende, hadde aldri vært gjenstand for kritisk gjennomgang - hverken i media eller i forvaltningen.

I den grad Forsvarsbygg hadde evaluert seg selv, var det alltid opp mot takst på boligene, aldri mot markedspris.

I 2013 var omtrent 2400 salg gjennomført, omtrent halvparten av transaksjonene var salg av forsvarsboliger.

4. Hva var den sentrale problemstilling ved starten av prosjektet?

Innledningsvis hadde vi tre ulike problemstillinger på bordet, skissert slik:

Dyr prosjektering og tette forbindelser:

Flere av prosjektene til Forsvarsbygg bar preg av svært høye kostnader til prosjektering. Innleide konsulenter hadde fungert som prosjektledere med innkjøpsansvar opp mot selskaper de selv hadde tette forbindelser og/eller eierinteresser for.

Unødig bruk av offentlig midler:

Dyre fester, seminarer, innleie av kostbare PR-konsulenter og produksjon av reklame for å markedsføre en etat som har monopol på å levere byggtjenester til Forsvaret. Er dette fornuftig bruk av fellesskapets midler?

«Forsvarskuppene» – det største statlige eiendomssalget i norsk historie.

I løpet av ti år har Forsvarsbygg solgt 2400 boliger, kontorbygninger, garasjer, kystfort, kaserner, industrilokaler og mye, mye mer. Stortinget har bestemt at salgene skal gjennomføres på en måte som sørger for at fellesskapet får mest mulig penger igjen. Har det skjedd – og om ikke, hvem sitter igjen med gevinsten?

5. Ble problemstillingen endret underveis, i så fall hvorfor og hvordan?

I den innledende researchfasen innså vi at det ville være svært arbeidskrevende å gå videre med mer enn én problemstilling. Samtidig var det ting som tydet på at hypotesen bak den første problemstillingen, om innkjøpsrutinene og tette relasjoner, ikke var så spennende som vi først trodde. Det hadde vært opprydding i rutinene etter at Riksrevisjonen hadde kritisert praksisen, og de mer interessante innkjøpene og kontraktsinngåelse lå trolig noe lenger tilbake i tid.

Salget av eiendommene skilte seg derfor raskt ut som det mest spennende å gå videre på: Enorme verdier hadde skiftet hender. Det var bare enkeltsalg som hadde blitt omtalt og gjennomgått i tidligere mediesaker.

Vi ønsket å gjennomgå så mange salg som mulig. Men eiendomssalg er komplekse saker, vi måtte gjøre noen valg og finne områder vi kunne se overordnet.

Derfor la vi mest arbeid i forsvarsboligene. Vi var trigget av et par konkrete tips om boligkjøpere som hadde fått kjøpe forsvarsboliger uforklarlig billig og gjort «kupp» i boligmarkedet. Vi hadde kontakt med flere som hadde kjøpt flere forsvarsboliger og tjent mye penger på videresalg. En av disse «småspekulantene» ville også stå frem, men trakk seg da det nærmet seg publisering – han ville føle seg fri til å kjøpe flere forsvarsboliger.

Vi ville finne ut om forsvarsboliger gikk på billigsalg. Hvordan kunne vi i så fall dokumentere det?

Mens kystfort, flyplasser og militærleire i grisgrendte strøk kan være vanskelig å verdsette, er det noe helt annet med boliger i sentrale strøk. Vi fant raskt ut at Forsvaret også hadde kvittet seg med boliger både på populære Grønland, og i attraktive områder som Grefsenkollen og Smestad - i et kokende hett boligmarked.

Vi fant derfor ut at vi ville søke innsyn i alle boligsalg over et visst antall år, og sammenligne prisen Forsvaret oppnådde med Norges Eiendomsmeidlerforbunds statistikk over gjennomsnittlig markedspris i det aktuelle området, på samme tidspunkt. Vår idé var at dette lett kunne la seg gjøre, ved å samkjøre statistikker.

Forsvarsbygg hevdet selv at de fikk gode priser for leilighetene de solgte fordi de ofte gikk på eller over takst. I pressområdene gikk imidlertid de fleste leiligheter i markedet betydelig over takst i denne perioden.

Vi ville dessuten se på hvem som fikk kjøpt: Noen som gikk igjen? Hva slags forkjøpsrett hadde forsvarsansatte, og hvilken verdioverføring innebar den?

6. Redegjør kort for hva som er genuint nytt i saken

Det nye i saken er:

Billigsalg i database: Systematisk dokumentasjon av avviket mellom gjennomsnittlig markedspris og det Forsvarsbygg har solgt for viste at forsvarsboliger ble solgt billig over hele landet. Dette er lagt inn i en database på Aftenpostens hjemmesider, slik at leserne for hvert enkelt salg og hver enkelt kommune kan se dette selv. For 600 boliger får man i databasen en sammenligning av salgsprisen med gjennomsnittlig markedspris. De ytterligere rundt 1800 forsvarssalg i alle kategorier i perioden 2001-2013 er lagt inn med adresse, areal, salgsår og salgspris. Ref. <http://apu.aftenposten.no/forsvarskuppene/>

Boligkupp i pressområder: Vi viste at forsvarsboliger i snitt selges 20–25 prosent under gjennomsnittlig markedspris i presskommuner som Oslo, Bergen og Stavanger. Forskjellen er stor selv når en tar høyde for at en del av forsvarsboligene trenger oppussing, mener fagfolk i eiendomsmarkedet.

Frynsegode: Fortrinnsretten gjorde at mange forsvarsansatte nøt godt av billigsalget. Ved å undersøke videresalg av boligene, kunne vi dokumentere at store verdier var overført til noen håndfuller av Forsvarets egne. Også mellomledere i Forsvarsbygg fikk svært gunstige boligkjøp i «gave» av arbeidsgiver.

Regelstridig forkjøpsrett: Forsvarsansattes rett til å tre inn i høyeste bud i åpne budrunder ble i 2008 funnet i strid med avhendingsinstruksen, plikten til å selge statseiendom til høyest mulig pris. Forsvarsdepartementet påla

Forslagsledelsen å stanse dette umiddelbart. Aftenposten avdekket høsten 2013, fem år senere, at forsvarsledelsen ikke hadde endret reglene, men fortsatte å la forsvarsansatte – sivile og militære, helt uavhengig av beordring – tre inn i høyeste bud.

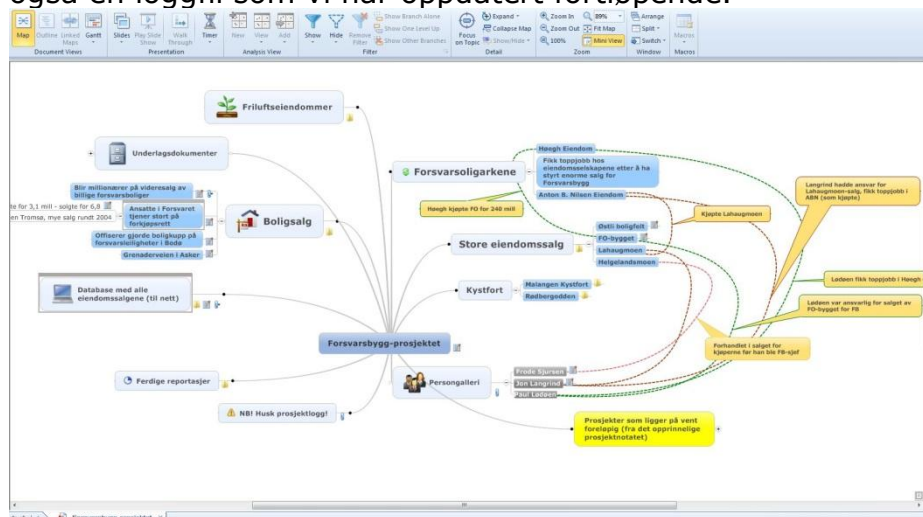
Praksisen ble stoppet med umiddelbar virkning etter Aftenpostens avsløring.

Kommunale billigsalg til private: Flere kommuner som har benyttet seg av en kommunal forkjøpsrett og kjøpt forsvarseiendom til takst, har videresolgt til private, uten budrunde, til samme, lave takst. Dette kan være i strid med EØS-avtalen. Vi avdekket at Ullensaker kommune kjøpte og videresolgte til private 60 forsvarsboliger for 14,5 millioner kroner. Private aktører videresolgte etter kort tid for nesten det dobbelte. ESA vurderer nå formell prosess i denne saken.

7. Kort beskrivelse av organiseringen av arbeidet, metodebruk, kildebruk, problemer underveis.

7.1 Database og research: Vi opprettet en felles, søkbar database der vi samlet alle dokumenter: Stortingsmeldinger, revisjonsrapporter, årsmeldinger, regnskaper, lister over eiendommer, data fra eiendomsregisteret, data fra kommunale registre og arkiver, boligprospekter, klipp, nettsider, prisstatistikk, dokumenter fra innsynsbegjæringer, notater osv. Poenget: samle kunnskapen, søkbarhet, felles tilgang til alt arbeid, å kunne arbeide videre på hverandres dokumenter.

Vi laget tidslinjer, nettverkskart og andre oversikter, og systematiserte blant annet de ulike problemstillingene og idéene i et digitalt tankekart, blant annet med verktøyet Mindjet. Verktøyet gjør det mulig å lage digitale tankekart der man kan knytte ulike idéer opp mot hverandre, ved å opprette notater og mapper man kan fylle med relevante dokumenter. Vi opprettet også en loggfil som vi har oppdatert fortløpende.



Over: Skjerm bilde fra Mindjet. Vi brukte dette programmet for å systematisere temaene vi vurderte å undersøke.

7.2 Innsyn og eiendomsinformasjon: I mars 2013 hadde vi et møte med Forsvarsbygg. Vi fortalte at vi jobbet med flere saker som tok for seg deres virksomhet, og at vi ønsket en konstruktiv dialog. Vi fortalte at vi ville måtte kreve innsyn i store mengder dokumenter, og sa at vi ønsket å gjøre dette på en måte som var mest praktisk for begge parter.

Et særlig problem med militære eiendommer er at mange av dem har vært holdt mer eller mindre skjult i mange år, fikk vi vite i Forsvarsbygg. For eksempel ble det frem til ut på 2000-tallet laget årlige stortingsmeldinger med oversikt over hva staten eier inneværende år - men forsvarseiendommer var unntatt – det var forsvarshemmeligheter.

Forsvarsbygg opplyste at de ikke kunne gi oss en komplett oversikt over det Forsvaret eier.

7.3 Alternative kilder: Vi gikk derfor parallelt til en rekke andre kilder for å få oversikt over hva Forsvaret eier, hva de har kjøpt og solgt. Det knytter seg i alminnelighet svært mange dokumenter til eiendommer, fordi de tinglyses (med salgssum) og føres i grunnboka (matrikkelen). Eiendommer oppmåles, fradeles, oppstykket, bebygges, ombygges, kjøpes og selges – alt finnes i dokumenter - i matrikkelen (eiendomsregisteret), i kommunenes plan- og byggesaksarkiv, i Statens kartverk og i annonser og kunngjøringer for kjøp og salg. Alle disse kildene brukte vi for å følge eiendommers historikk.

Ved søk på Forsvarsdepartementets og Forsvarsbyggs eiendomshistorikk i matrikkelen (eiendomsregisteret) via betalingstjenesten Infotorg, fikk vi oversikt over transaksjonene via pdf-filer på opptil 350 sider. Fredrik konverterte pdf-filene til Excel-filer slik at det var lettere for oss å bruke dette som et bakgrunnsverktøy, ved å rangere og sortere. Søk på gårds- og bruksnummer kunne man gjøre direkte i pdf-en.

7.4 Forsvarsbyggs lister: Vi ba Forsvarsbygg om en oversikt over alle solgte eiendommer siden 2001. Forsvarsbygg innrømmet at de hadde utfordringer med arkivsystemene fra tiden før 2005: Det var vanskelig å finne originaldokumenter.

Vi ønsket at oversikten over solgte eiendommer skulle inneholde gårds- og bruksnummer (unik identitet) på eiendommene. Det opplyste Forsvarsbygg at var umulig: De hadde ingen database der gårds- og bruksnummer fulgte eiendommen, opplyste de. Vi kjenner ikke datasystemene, men synes det var merkelig at de ikke kunne få frem gårds- og bruksnummer på det de hadde solgt, all den tid dette er opplysninger som f. eks. alltid står i salgsprospektet.

For å kunne behandle store mengder data og samkjøre opplysninger fra ulike registre ved hjelp av spørringer/dataprogrammer, er det avgjørende å ha en unik identitet. I eiendomssammenheng er den unike identiteten knyttet til kommunenummer, gårds- og bruksnummer, eventuelt seksjons-/andelsnummer (leiligheter) og borettslags organisasjonsnummer.

I mars fikk vi oversendt et Excel-ark fra Forsvarsbygg som skulle inneholde alle boligsalg i perioden 2008-2012. Det inneholdt 619 innførsler.

Regnearket hadde opplysninger om navn på kjøpere, adresse, salgsår, kommune, fylke, takst, salgssum, differanse mellom takst og salgssum og et arealmål på boligen som Forsvarsbygg kaller HER-areal.

I tillegg er det oppgitt om boligen er kjøpt på 1. eller 2. prioritet – det vil si enten av ansatte i Forsvaret som leier boligen når den selges og kjøper til takst, eller ansatte i Forsvaret eller Forsvarsbygg som benytter seg av forkjøpsrett og kjøper til prisen som er oppnådd i åpne budrunder.

Oppføringene manglet gårds- og bruksnummer, og i en del tilfeller også navn eller gateadresse.

Tilbakeholdelse av kjøpernavn og gateadresse var delvis avslag på innsyn. Forsvarsbygg viste til sikkerhetshensyn (offentlighetslovens § 13 jf. sikkerhetslovens § 11 og § 12, fordi slike opplysninger er undergitt taushetsplikt), og opprettholdt avslaget (meddelt oss 16. mai 2013). Klagen ble dermed oversendt Forsvarsdepartementet. Vi har til dags dato ikke hørt noe derfra.

Når vi ikke har purret på svar fra Forsvarsdepartementet, var det fordi vi fant andre måter å gjøre listen komplett på. Vi fant frem til disse opplysningene selv som en del av det store arbeidet med å «vaske» listene.

I begynnelsen av juni fikk vi oversendt fra Forsvarsbygg en excelfil over samtlige salg, av alle typer forsvarseiendommer, 2001-d.d. i 2013. Det dreide seg om ca 2400 salg. Heller ikke denne listen hadde gårds- og bruksnummer. Også den hadde mange «huller» i adresser og kjøpernavn.

7.5 Andre kilder: I tillegg hentet vi ut regnskaper på kjøperselskaper og tok kontakt med kjøpere. Vi innhentet dessuten tilsvar og kommentarer fra Forsvarsbygg, Forsvaret og Forsvarsdepartementet. Forsvarsminister Ine Marie Eriksen Søreide (H) ville ikke kommentere saken overfor oss, men måtte besvare kritiske spørsmål i Stortingets spørretime.

7.6 Eldre salg: Forsvarsbygg har eksistert siden 2002, men det ble også solgt eiendommer før dette, da i regi av det som ble kalt Forsvarets bygningstjeneste (FBT). Vi oppsøkte Riksarkivet for å ta en titt i deres arkiver, men innså raskt at dette var en utfordrende oppgave: Det som var overlevert RA var svært omfattende (over 60 hyllemeter), men ifølge fagkonsulenten var arkivene fra FBT dårlig strukturert. Vi gikk gjennom en del årganger med postlister for å finne interessante spor av forsvarssalg. Vi kopierte også en rekke journalposter med tanke på innsyn. Da vi senere

erfarte hvor (tid)krevende det var å få rullet opp transaksjonene i forsvarssalg så sent som på 2000-tallet, oppga vi ambisjonen om å gå lenger tilbake.

Vi konsentrerte oss derfor om salgene som var utført i Forsvarsbyggs regi, altså fra 2001-2002 og frem til dags dato.

8. «Vasking» av listen over 600 boligsalg 2008-2012

Vi bestemte oss for å gjøre en spesiell innsats på å vaske opplysningene om salgene av forsvarsboliger i perioden 2008-2012, med utgangspunkt i en første listen vi fikk innsyn i, 619 boligsalg de fem årene. Ved å sammenholde boligsalglisten med den lange listen vi fikk over alle eiendomssalg 2001-2013 kunne vi fylle inn flere adresser og navn. Det var huller i begge lister, men ikke alltid på de samme stedene.

Vi søkte så innsyn i samtlige salgsprospekter/takster for de 619 listene. Forsvarsbygg klaget på omfanget av vår innsynsbegjæring. Vi ba om å få oversendt prospektene elektronisk. Det nektet Forsvarsbygg, og etaten valgte heller å skrive ut alt sammen på papir. Noen uker etter innsynskravet ble sendt, kunne vi hente tre store pappesker med prospekter i Forsvarsbyggs lokaler.



Ivan Fjeldheim-P @IvanFjeldheimP

10 Jun

@Aftenposten ønsker innsyn i 619 salgspros. fra @skifte_eiendom.
Denne begjæringen kostet 5 dagsverk. God lesning :)
pic.twitter.com/GHvIMupWt5



2

RETWEETS



Skifte Eier

9:35 AM - 10 Jun 13 - Details

Flag media

[Collapse](#)

[Reply](#) [Retweet](#) [Favorite](#) [More](#)

Ut på sommeren leide vi inn en student som gikk gjennom alle prospektene og førte inn gårds- og bruksnummer i listen. Med fullstendig adresser\ gårds- og bruksnummer kunne vi blant annet identifisere bydeler i de store byene, men også f. eks sikkert identifisere at vi snakket om de samme eiendommene når vi søkte opp registrerte eiendomssalg på nettet.

Norges Eiendomsmeglerforbunds prisstatistikk gir tall på gjennomsnittlig markedspris for boligsalg, pr. kvadratmeter, brutt ned på bydelsnivå i de største byene.

Sammenligning med takstpapirene viste at "HER-areal", som er begrepet Forsvarsbygg opererte med, sjelden sammenfalt med den faktiske P-romverdien til objektet. Vi trengte P-romverdien i vår database for å gjøre Forsvarsbyggs salgspris sammenlignbar med meglerforbundets statistikk. Fellesgjeld var også viktig for å få sammenlignbare salgstall. Vi må legge til fellesgjeld på forsvarsboligene for å kunne gi en rettferdig sammenligning med eiendomsmeglerforbundets prisstatistikk.

Opplysningene i prospektene ble systematisert og skrevet inn i et Excel-dokument, slik at vi fikk en full oversikt over alt fra navn på megler og

takstmann, størrelse, adresse, prisantydning, takst, fellesgjeld- og gårds- og bruksnummer.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
1	Prior	Endom	Kjøpernavn	ObjektAdresse	Objektkommu	Fylke	Taks	Salgsu	DiffSalgs	B	E	ER st	Pr	Takstmann	Kjepsda	Plgt vi	Salgsda	Salgs	
59	1.-Bolig	201	Mads Andre Gjelberg	Bankveien 23 A-D	RYGGE	Østfold	1550000	1600000	50000	122	139	141,5	88	Ingeniør Knut Rønne AS					
60	1.-Bolig	201	Linn Marie Jørgensen	Bankveien 23 A-D	RYGGE	Østfold	1550000	1600000	50000	122	139	141,5	88	Ingeniør Knut Rønne AS					
61	1.-Bolig	201	Trond Pettersen og Mona Elin Steen	Barbra Ringsvei 5	ELVERUM	Hedmark	2400000	2400000	0	209	234	223	196	Takstrådet, Terje Chr. Svenkerud og					
62	1.-Bolig	201	Inge Krossøy	Barlivielen 42	BERGEN	Hordala	1850000	2100000	250000	101	111	98	96	Knud Farestvedt	14.08.2012	Nei			Fnr 1509743
63	1.-Bolig	201	Magnus Sand og Jeanette Victoria	Bekkella 26	NITTEDAL	Akershu	1950000	1850000	-100000	115	126	0	106	Alpha Taksering, Jan Nicolai Aamot	14.10.2010	Ja	*****	*****	ORO NR. 941
64	1.-Bolig	200	Lasse Sagen	Bekkella 28	NITTEDAL	Akershu	2200000	2100000	-100000	115	126	0	108	Alpha Taksering, Jan Nicolai Aamot	09.11.2010	Ja			
65	1.-Bolig	201	BACCHUS JAHNE og MATHIASSEN	Bekkella 30	NITTEDAL	Akershu	2550000	2550000	0	114	124	114	109	Aestimo AS, Tor-Gunnar Brandshaug	12.10.2011	Nei			
66	1.-Bolig	201	Tone Benno og Hans Petter Lagerlev	Bekkella 34	NITTEDAL	Akershu	2500000	2500000	0	115	126	113	110	Alpha Taksering, Jan Nicolai Aamot	15.11.2010	Nei			
67	1.-Bolig	200	Jian Min Li	Bekkjarvikveien 25b	BERGEN	Hordala	1800000	2050000	250000	111	120	0	106	Bård Klepstad	28.10.2009	Ja	*****	*****	Fnr 2410732
68	1.-Bolig	200	Harstad Kommune	Bergbakken 48	HARSTAD	Troms	1300000	1300000	0	117	128	0	99,8	Bygningstakst AS, Nils N. Svendsen,					
69	1.-Bolig	200	Harstad Kommune	Bergbakken 52	HARSTAD	Troms	1300000	1300000	0	117	128	0	99,8	Bygningstakst AS, Nils N. Svendsen,					
70	1.-Bolig	201	Harald Eliassen og Wenche Mikalsen	Bjørnveien 1	MÅLSLEV	Troms	1550000	1550000	0	163	185	222	144	Bygningstakst AS, Nils N. Svendsen,					
71	1.-Bolig	201	Morten Hjelilo og Eva Vonne Hjelilo	Bløystadla 8 D, leil 0247	RÆLINGEN	Akershu	1420000	1590000	170000	86	93	104	82	Aestimo AS, Tor-Gunnar Brandshaug	19.08.2011	Nei			Opprinnelig
72	1.-Bolig	200	Amjad Sharif	Bløystadringen 10 c	RÆLINGEN	Akershu	1400000	1360000	-40000	103	108	111	99	Abildsø Takst, Erik Sand	31.12.2008	Nei			
73	1.-Bolig	200	Yngve Harestad	Bløystadringen 12 a	RÆLINGEN	Akershu	1220000	1100000	-120000	101	106	108	101	Abildsø Takst, Erik Sand	08.01.2009	Nei			
74	1.-Bolig	200	Petter og Hilde Kariend	Bløystadringen 12 c	RÆLINGEN	Akershu	1150000	1100000	-50000	84	88	0	84	Abildsø Takst, Erik Sand	15.01.2009	Ja	*****	*****	Tvangssalg?
75	1.-Bolig	201	Thronnd Thorstensen og Marit	Bløystadringen 2D, leil 0133	RÆLINGEN	Akershu	1410000	1620000	210000	90	103	104	86	Aestimo AS, Tor-Gunnar Brandshaug	22.08.2011	Ja	*****	*****	Utdøilighet
76	1.-Bolig	200	Zirak Amin	Bløystadringen 4 a	RÆLINGEN	Akershu	1300000	1200000	-100000	101	106	93	95	Abildsø Takst, Erik Sand	31.12.2008	Nei			
77	1.-Bolig	201	Mubashir Ahmad	Bløystadringen 6 C, leil 0127	RÆLINGEN	Akershu	1450000	1630000	180000	96	103	108	96	Aestimo AS, Tor-Gunnar Brandshaug	19.08.2011	Nei			
78	1.-Bolig	201	Mette Aldrin	Bløystadringen 8 B, leil 0231	RÆLINGEN	Akershu	1400000	1410000	10000	83	91	102	83	Aestimo AS, Tor-Gunnar Brandshaug	19.08.2011	Nei			
79	1.-Bolig	201	HALS ODD MARTIN SCHULZE	Boganesveien 3 B	STAVANGER	Rogalan	2000000	2000000	0	80	91	80	74	Takst og Bygg AS, Svein Tødnes	12.07.2011	Nei			Sporen Bore
80	1.-Bolig	201	Tor Arvid Myrnes	Boganesveien 3 B	STAVANGER	Rogalan	2300000	2350000	50000	93	101	90	87	Takst og Bygg AS, Svein Tødnes	30.12.2011	Ja	*****	*****	Sporen Bore
81	1.-Bolig	201	Jan Reidar Hegdal	Boganesveien 3B	STAVANGER	Rogalan	2390000	2425000	35000	109	120	109	100	Alpha Taksering, Jan Nicolai Aamot	09.03.2012	Nei			3A i original
82	1.-Bolig	200	Kim Johansen og Ina Larsen	Borch Johnssens vei 1	NARVIK	Nordlan	1370000	1400000	30000	128	144	116	116	NORD TAKST, Finn-Ove Johansen	07.07.2009				Sto Brann Jo
83	1.-Bolig	200	Frede Isaksen	Borch Johnssens vei 3 B	NARVIK	Nordlan	1500000	1510000	10000	128	144	0	112	NORD TAKST, Finn-Ove Johansen					
84	1.-Bolig	200	HALVORSEN HILDE og HANSBEN TE	Brennalla 17, leil nr 29	NITTEDAL	Akershu	2150000	2150000	0	113	122	122	100	Abildsø Takst, Erik Sand	04.08.2008	Nei			Opprinnelig
85	1.-Bolig	200	Olav Jørgen Hørdal og Laila Nøring	Brennalla 9	NITTEDAL	Akershu	2300000	2500000	200000	115	124	143	110	Alpha Taksering, Jan Nicolai Aamot	15.11.2010	Nei			
86	1.-Bolig	200	Kristian Andersen	Bringsbølveien 7, leil nr 164004	KONGSVINGER	Hedmark	830000	740000	-90000	116	127	132	103	Takstmanden Ing. Tore Lien					
87	1.-Bolig	200	Iger Anne Taule og Kyrre Jacobsen	Bruskedalsresett 117	BERGEN	Rogalan	1660000	1750000	90000	120	131	107	112		12.05.2008	Nei			IAT frv 1206
88	1.-Bolig	200	Vestlemy Knudsen og Alexander Due	Bruskedalsresett 121	BERGEN	Hordala	1650000	1690000	40000	120	131	112	112		30.05.2008	Nei			AD frv 13057
89	1.-Bolig	201	Michael Knudsen og Merik Treland	Bruskedalsresett 50	BERGEN	Hordala	1680000	1680000	0	124	135	100	111		12.05.2008	Ja	*****	*****	Mfr frv 2008
90	1.-Bolig	201	Johnny Hansen	Brønne	JÄMT	Hedmark	420000	400000	-20000	84	97	202	84	Takstrådet Terje Chr. Svenkerud og					
91	1.-Bolig	200	Knud Erik Annesen	Brønndalsåsen 2	BERGEN	Hordala	1400000	1400000	0	116	128	116	105		26.05.2008	Nei			Fnr 2011834
92	1.-Bolig	201	Lars Nordeng	Brønndalsåsen 7	BERGEN	Hordala	1600000	1500000	-100000	96	103	96	84	Knud Farestvedt	27.08.2012	Nei			Fnr 1806623
93	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Casparis veg 5 B	HAMAR	Hedmark	1450000	1450000	0	155	174	170	100	Takstrådet Terje Chr. Svenkerud					
94	1.-Bolig	201	Magnar og Ingrid A. Wennebergard	Casparis veg 5 A	HAMAR	Hedmark	1450000	1610000	160000	155	174	170	100	Ydelir Eendums AS, Terje Chr.					
95	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 10 A-B-C-D	ANDØY	Nordlan	137500	137500	0	493	539	107	284	Takstøkonom Werner Bogstrand					
96	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 10 B	ANDØY	Nordlan	137500	137500	0	0	0	0	107		10.05.2011	Nei			
97	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 10 C	ANDØY	Nordlan	137500	137500	0	0	0	0	107		10.05.2011	Nei			
98	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 10 D	ANDØY	Nordlan	137500	137500	0	0	0	0	107		10.05.2011	Nei			
99	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 11 A-B-C-D	ANDØY	Nordlan	140000	140000	0	496	539	107	284	Takstøkonom Werner Bogstrand					
100	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 11 B	ANDØY	Nordlan	140000	140000	0	0	0	0	107		10.05.2011	Ja	*****	*****	305 250 Helle huset st
101	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 11 C	ANDØY	Nordlan	140000	140000	0	0	0	0	107		10.05.2011	Ja	*****	*****	305 250 Helle huset st
102	1.-Bolig	201	Andøy Kommune	Edmunds gate 11 D	ANDØY	Nordlan	140000	140000	0	0	0	0	107		10.05.2011	Ja	*****	*****	305 250 Helle huset st
103	1.-Bolig	201	Nelly og Jan Anne Sereng	Edmunds gate 9	ANDØY	Nordlan	136250	182500	46250	495	539	107	284	Takstøkonom Werner Bogstrand					
104	1.-Bolig	201	Nelly og Jan Anne Sereng	Edmunds gate 9 B	ANDØY	Nordlan	136250	182500	46250	495	539	107	284	Takstøkonom Werner Bogstrand					
105	1.-Bolig	201	Nelly og Jan Anne Sereng	Edmunds gate 9 C	ANDØY	Nordlan	136250	182500	46250	495	539	107	284	Takstøkonom Werner Bogstrand					
106	1.-Bolig	201	Nelly og Jan Anne Sereng	Edmunds gate 9 D	ANDØY	Nordlan	136250	182500	46250	495	539	107	284	Takstøkonom Werner Bogstrand					
107	1.-Bolig	201	Nelly og Jan Anne Sereng	Edmunds gate 9 E	ANDØY	Nordlan	136250	182500	46250	495	539	107	284	Takstøkonom Werner Bogstrand					

Informasjon om 611 boligsalg ble lagt inn i Excel.

9. Videresalg av boliger

Vi undersøkte også om boligene var videresolgt. Ettersom pressområdene var det mest interessante, og det er tidkrevende og kostbart å hente ut informasjon fra matrikkelen, konsentrerte vi oss om de store byene og deres nabokommuner.

I den første fasen, før listene var ferdig vasket med unik identifikasjon, søkte vi opp en del videresalg på nettets eiendomsbaser, blant annet gjennom databasene til Budstikka og Nordstrands Blad.

Da vi hadde gårds- og bruksnummer på plass, var det enkelt å hente sikker informasjon fra selve eiendomsregisteret. Men, som nevnt, tidkrevende fordi man må søke opp hver enkelt eiendom.

Resultatet viste at det hadde vært svært lønnsomt å investere i forsvarsboliger i pressområdene. Vi fant eksempler på kjøpere som hadde videresolgt med milliongevinst etter få måneder, etter å ha gjennomført vedlikehold og/eller oppgraderinger. Vi kontaktet selgerne, som under løfte av å være anonyme, fortalte at de hadde tjent gode penger. Flere sa også at de var overrasket over at Forsvarsbygg ikke hadde gjort en bedre innsats for å få til et bedre salg og høyere pris – og at meglerne var fraværende.

10.Datakjøringer

Da 600-listen var vasket koblet vi inn vår programmeringskyndige kollega Fredrik Hager-Thoresen. Hans oppgave var todelt.

- Utføre/kvalitetssikre samkjøringen av de 600 boligsalgene opp mot Eiedomsmeglerforbundets statistikk over gjennomsnittlig markedspris i hver enkelt bydel/kommune/region det aktuelle salgsår.
- Legge samtlige 2400 salg 2001-2013 inn i en søkbar og brukervennlig database, der leserne selv kunne se og vurdere hvert eneste salg. Tanken var både at leserne fikk hele vår grunnlagsdokumentasjon, og kunne vurdere våre artikler ut fra det. Og at databasen kunne gi oss nye tips.

Slik ble arbeidet utført:

Vi strukturerte først data fra PDF-er fra eiendomsregisteret ved å splitte den opp i sine enkelte bestanddeler («parse»). Pdf-ene hadde 4500 oppføringer med salgsinformasjon fra Forsvarsbygg/Forsvarsdepartementet (eiendommer frigjort for salg ble overført fra departementet til Forsvarsbygg før de ble solgt ut). Dermed kunne vi samle alle 18000 matrikler (oppføringer) som inngikk i hver transaksjon som separate oppføringer.

Resultatsettet ble grundig "vasket" før informasjonen ble lagt inn i Excel-ark og en relasjonsdatabase. Typekonverterte dato og prisleter og splittet opp matrikkeldata (bnr, bnr osv). Matrikelinformasjonen gjorde det mulig å matche hver eiendom ved hjelp av seeiendom.no sitt API (API=Application Programming Interface. En metode å hente data fra en database/nettsted uten at det tegnes ut grafisk) for å finne ytterligere metadata («data om data») om eiendommen, blant annet posisjonskoordinater. Dataene ble lenket opp til Google Maps og Streetview for å kunne se de aktuelle boligene.

Vi koblet dem så opp mot de drøyt 600 boligsalg fra nyere tid (2008-2012), som vi hadde ytterligere informasjon om. For å vurdere salgene målte vi salgspris, salgsår, boligtype og område mot statistikk fra Norsk Eiendomsmeglerforbund.

Før publisering valgte vi i samråd med redaksjonsledelsen at vi skulle anonymisere navnet på privatpersoner som hadde kjøpt boliger. Bakgrunnen var at vi ikke ønsket at dette skulle bli en «kikker»-tjeneste. Navn på kjøpere av næringseiendommer ble ikke anonymisert, all den tid dette i større grad var næringsdrivende og ikke privatpersoner. Alle salg ble publisert i i en søk- og filtrerbar database på <http://apu.aftenposten.no/forsvarskuppene/>.

De nyeste boligsalgene ble lagt ut med mulighet for å se søylediagram med siste års pris-gjennomsnitt for det aktuelle området og boligtype som sammenligningsgrunnlag. Boligene vi kjente til var blitt videresolgt, ble presentert med opprinnelig kjøpspris fra Forsvarsbygg, takst og videresalgspris i det åpne markedet.

Vi la også opp for innsending av brukertips.

Dataverktøyene som ble brukt i arbeidet var MySQL, R, php, highcharts, d3, pdf2xl og sublime text.

Boligsalg etter 2008		Boligsalg før 2008		Næringsseiendom						
Vis graf	Vis bolig	Boligtype	Adresse	Kommune	Areal	År	Salgssum	Takst	Områdets m ² -pris i salgsåret	Diff. estimert markedsverdi
		Enebolig	Langmyrveien 22 A	ØRLAND	116m ²	2008	510000	430000	10600	-59%
		Delt bolig	Sykehusveien 17 C	NARVIK	114m ²	2010	1730000	1200000	16400	-8%
		Leilighet	Morkelstien 18, leil nr 134	RYGGE	101m ²	2008	1200000	1170000	15800	-16%
		Delt bolig	Bankveien 21B	RYGGE	88m ²	2011	1570000	1420000	15200	17%
		Enebolig	Husvikveien 42	FROGN	189m ²	2008	4350000	4350000	21700	6%
		Leilighet	Grefsenkollveien 12 A leil nr 356	OSLO	79m ²	2008	1900000	2150000	38100	-36%
		Enebolig	Husvikveien 37, Drøbak	FROGN	58m ²	2008	2050000	2050000	21700	62%
		Delt bolig	Reinsdyrveien 14 B	SØR-VARANGER	m ²	2011	980000	600000	17400	8%
		Delt bolig	Borch Johnsens vei 3 B	NARVIK	112m ²	2009	1510000	1500000	14700	-9%
		Delt bolig	Gardervegen 108-110	FET	404m ²	2009	4600000	4600000	20600	-45%
		Enebolig	Ytstebrødveien 608-614	EIGERSUND	106-128m ²	2010	6200000	6400000	17100	-100%
		Delt bolig	Mellomveien 51 B	SØR-VARANGER	109m ²	2010	1920000	1500000	16400	7%
		Delt bolig	Reinsdyrveien 16 A-B	SØR-VARANGER	45m ²	2011	875000	600000	17400	11%
		Delt bolig	Myrveien 11 seksj 2	SØR-VARANGER	72m ²	2010	855000	750000	16400	-73%
		Enebolig	Toftakerlia 18	BARDU	81m ²	2008	560000	550000	12200	-44%
		Delt bolig	Reinsdyrveien 16 B	SØR-VARANGER	m ²	2011	915000	600000	17400	1%
		Delt bolig	Hannomaras 7	KAUTOKEINO	102m ²	2008	680000	390000	14700	-55%

I databasen kunne leserne selv søke i mer enn 2400 eiendomssalg.

Vi fikk tegnet et bilde av differansen mellom kvadratmeterprisene på forsvarsboligene og andre boliger i det samme området. Selv når man tok høyde for at forsvarsboligene ofte var slitt etter lang tids bruk som utleieboliger, så var differansene til dels formidable: Det var ikke unormalt at forsvarsboliger i Oslo ble solgt for priser 30-40 prosent under snittet i bydelen. Når de ble videresolgt var det til priser som ofte var over snittet.

10. Sakene publiseres – om noen av sakene

Basert på dette kunne vi lage det som skulle bli den første saken i rekken vår. Den handlet om hvordan forsvarsboligene hadde blitt gullgruver for spekulanter – og at Forsvarsbygg ikke hadde klart å hente ut verdipotensialet i boligene når de hadde solgt dem.

Men var det bare tilfeldige privatpersoner som var de økonomiske vinnerne?

Vi ble kjent med at det i Forsvaret praktiseres en forkjøpsrettsmodell der ansatte kan kjøpe forsvarsboliger som skal selges. Denne har to nivåer: Leietakere som bor i boliger når den besluttet solgt, får tilbud til å kjøpe til

takst. Dersom dette ikke er aktuelt, legges boligen ut på det åpne markedet. Her får alle ansatte i Forsvaret (det viste seg også at ansatte i Forsvarsbygg hadde gjort det samme) mulighet til å gripe inn i høyeste bud, ikke ulikt det man får som for eksempel OBOS-medlem.

Da vi undersøkte videresalgene, så vi et en klar tendens: Ansatte i Forsvaret hadde gjort store penger på å kjøpe boliger gjennom en lukrativ forkjøpsrett og videreselge boligene senere. Vi kontaktet flere kjøpere, som innrømte at ordningen hadde vært lønnsom for dem.

På bakgrunn av dette kunne vi skrive saken om hvordan forsvarsansatte blir rike på den lukrative forkjøpsretten.

Det var naturlig å gå videre på forkjøpsretten: Hvorfor finnes den, og hva er hensikten – og er den ikke en mur som hindrer at samfunnet kan få mest mulig for boligene, slik Stortinget har bestemt?

I flere dager fulgte vi opp det sporet og i tredje spørsmålsrunde (skriftlig, på mail) med Forsvarsdepartementet kom det frem at det var sendt et brev til Forsvaret i 2008 om å endre praksisen.

Vi ba om innsyn i hele korrespondansen fra 2008. I dokumentene fremkom det at Fornyings- og administrasjonsdepartementet (som har ansvaret for avhendingsinstruksen) allerede i 2008 hadde slått fast at praksisen med å la ansatte i Forsvaret praktisere en generell forkjøpsrett (rett til å tre inn i høyeste bud) var i strid med reglene. Forsvarsdepartementet hadde tatt dette til etterretning, og sendte et brev til Forsvarsledelsen om saken. Forsvarsledelsen var delegert å utforme og håndheve detaljene i dette regelverket. Departementet instruerte Forsvaret om å stanse den lovstridige praksisen. Men det hadde aldri skjedd. I fem år hadde Forsvaret fortsatt å selge boliger til egne ansatte – i strid med reglene. Forsvarsdepartementet hadde heller aldri etterspurt noen bekreftelse fra Forsvaret på at praksisen/reglene faktisk var endret.

Vi skrev saken om hvordan Forsvaret ignorerte instruksen fra FD, og fortsatte som før.

Samtidig som vi hadde skrevet ut saker, hadde utvikler Fredrik jobbet med å utarbeide en den digitale databasen. For første gang kunne en norsk redaksjon presentere en samlet oversikt over det største statlige eiendomssalget i norsk historie. Vi oppfordret leserne til å tipse oss om salg som kunne være interessant for å oss å undersøke.

Tvilsom bruk av kommunal forkjøpsrett

Det var selvsagt ikke praktisk mulig å gjennomgå alle aspekter ved hvert eneste av de 2400 salgene Forsvarsbygg hadde gjennomført. Mye tid gikk med til å identifisere hvilke salg vi burde granske nærmere. Vi lette etter

avviket fra normaliteten: Kjøpere som kunne knyttes til Forsvaret eller Forsvarsbygg, salgspriser som var påfallende lave – eller raske videresalg med stor gevinst. Når vi hadde identifisert enkeltsalg som vi ønsket å undersøke, opprettet vi en egen digital mappe på prosjektområdet vårt på serveren, og dette ble koblet til det digitale tankekartet i Mindjet. Deretter hentet vi ut matrikkel- og salgsinformasjon fra Eiendomsregisteret, rolle- og regnskapsinformasjon på nye eiere (fra Brønnøysundregistrene via Bizweb). Vi ba også om innsyn i budprotokoller, takster, salgskontrakter og andre relevante dokumenter fra Forsvarsbygg. Totalt identifiserte vi et par titalls salg.

Et salg som var spesielt interessant, var salget av 60 forsvarsboliger i Ullensaker kommune. I oversikten fremkom det at boligene hadde blitt solgt til Ullensaker kommune for 14 millioner kroner, noe som virket som en svært lav pris. Vi ba om innsyn i relevante dokumenter fra Forsvarsbygg og kommunale saksdokumenter i Ullensaker kommune, og hentet ut informasjon fra eiendomsregisteret.

I sakspapirene fra kommunen fremkom det at politikerne hadde vedtatt å benytte en forkjøpsrett alle kommuner har når forsvarseiendommer skal selges. Forkjøpsretten fungerer slik at kommunen kan kjøpe eiendommen til takst. I dette tilfellet var taksten altså satt til 14 millioner kroner.

Av sakspapirene fremkom det at kommunen hadde bestemt seg for å selge eiendommen videre til Ullensaker boligbyggelag (UBBL) for kostpris, altså 14 millioner kroner.

I eiendomsregisteret så vi at eiendommen senere var blitt videresolgt flere ganger for en langt høyere pris. I årsberetningene til UBBL fant vi forklaringen: UBBL hadde planlagt å oppgradere eiendommen, men fikk problemer med finansieringen. De så da ingen annen utvei enn å selge i 2009, og da til Ragde Eiendom – et selskap med milliardkapital i ryggen, med Edgar Haugen som toppsjef. Ragde eiendom betaler 25 millioner, og sitter kun som eier i to måneder, investerer rundt 5 millioner i eiendommen, før de selger videre for 52 millioner til den Oslo-baserte investoren Fredrik Leonthin, som igjen har solgt boligene videre enkeltvis – som oppussingsobjekter til rundt én million kroner stykket.

Vi kan nå skrive saken om hvordan den kommunale forkjøpsretten endte med å gi en milliardær fra Oslo 22 millioner kroner i gevinst på åtte uker.

”I eiendom dreier seg mye om å se mulighetene. Forsvaret gjorde vel ikke det» sa Haugen til oss.

Malangen fort: Vi undersøkte også salget av et kystform i Lenvik kommune i Troms. Dette var et av skandalefortene som hadde kostet en halv milliard å bygge, og som ble nedlagt nesten umiddelbart etter at det sto ferdig i 2001. Hovedtrekk i denne historien var kjent, men etter omfattende innsyn og

research kunne levere en komplett, oppdatert pakke om hva som skjedde med Malangen kystfort.

Kommunen kjøpte fra Forsvaret på forkjøpsretten og videresolgte umiddelbart for samme lave pris til en privat interessent. Det skjedde uten budrunde, til tross for at det var flere interessenter som villige til å by mer. Dette kan være i strid med EØS-reglene.

Det ble solgt for kun 100.000 kroner, noe som virket som en lav sum for et strøkent fjellanlegg fullt av moderne, teknisk utstyr, bygget for 250 millioner. Her var det kommunen som sto som kjøper. Vi ba om innsyn i de kommunale saksdokumentene i saken, i tillegg til dokumenter fra Forsvarsbygg. I dokumentene fant vi en liste over interessenter, og kontaktet disse. Flere ble oppriktig overrasket da de fikk vite at eiendommen var solgt.

Vi fikk innsyn i korrespondansen mellom kommunen og grunneierne, og kontaktet flere av dem. Det viste seg at de ikke var kjent med Safeecom som kjøper – dette selskapet sto aldri på listen over de opprinnelige interessentene, men kom inn helt på slutten av prosessen.

Problemene toppet seg da SafeEcom trakk seg fra salget fordi de mistet en samarbeidspartner. Politikerne forsøkte forgjeves å få Forsvarsbygg til å overta anlegget igjen, slik at de slipper å betale for strømutgiftene.

Etter at vi publiserte saken har ESA stilt spørsmål til norske myndigheter om denne saken, med mistanke om at EØS-reglene kan være brutt.

Kjøpte av staten og leide ut til kommunen

Et enkeltsalg det var grunn å undersøke ekstra grundig, var det største salget Forsvarsbygg har gjennomført. Salget av Forsvarets Overkommando, en bygning på over 25.000 m² på Oslos vestkant, innbragte 240 millioner kroner.

Vi ba om innsyn i takst, budprotokoll og andre relevante dokumenter fra Forsvarsbygg, og hentet ut rolleinformasjon om de involverte personene og regnskap og årsberetninger fra kjøperselskapet. I dette tilfellet ble salget gjennomført av en innleid konsulent – som i dag sitter i flere styrer til kjøper, Høegh-konsernet.

Forsvarsbygg sliter med å finne den riktige dokumentasjonen i sine arkiver, men etter noe tid får vi tilsendt en digital budoversikt og kopi av kontrakten. Her ser vi at kjøperen har fått en tilsynelatende god avtale: En rentefri betalingsutsettelse på tre år på 140 millioner kroner.

Når vi sjekker adressen ser vi at det er mange offentlige virksomheter som holder til i bygningen i dag: Barnehager, videregående skole,

bydelsadministrasjon, tannlege og NAV-kontor. Vi ber om innsyn i alle leiekontrakter de ulike offentlige etatene har med eierselskapet Overkommandoen AS, som er eid av Höegh og Lars Windfeldt.

Kontraktene viser at det forutsigbare leietakere de private eierne har fått: Enkelte kontraktør løper helt frem til 2030-tallet. Vi oppdager at mesteparten av bygningens 25.000 kvadratmeter er utleid til offentlig virksomhet.

Regnskapet fra Overkommandoen viser at de årlige leieinntektene på bygningen er på rundt 50 millioner kroner. I tillegg jobbet eierselskapet med å få godkjent utbygging av boligblokker på tomten, noe som vil kunne gi en formidabel verdiøkning.

Vi kontakter fagfolk på næringseiendom og fremlegger våre funn for dem. De mener at kjøpet er en svært god investering for kjøperne.

Vi kan nå skrive historien om salget på Huseby – der staten solgte til investorer som tjener godt på å leie tilbake til kommunen.

Selger billig og kjøper dyrt

I det innledende researcharbeidet fikk vi blant annet innsyn i dokumenter om investeringene Forsvarsbygg hadde gjort i nye bygninger og eiendommer. Her fant vi en oppføring som dreie seg om kjøp av nye leiligheter i Oslo-området – totalt 25 for 2012. Da vi sammenstilte dette med vår egen oversikt for salg av boliger, oppdaget vi at Forsvarsbygg samme år hadde solgt 26 leiligheter i Oslo – hvorav flere var videresolgt med stor gevinst av kjøperne etter kort tid.

Da vi sammenlignet kvadratmeterprisene så vi en klar tendens: Forsvarsbygg betalte nærmere 50.000 kroner kvadratmeteren for å kjøpe nye leiligheter, mens de gamle ble solgt for rundt 32.000 kroner kvadratmeteren. Det dreide seg om boliger på attraktive adresser som Grefsenkollen og Smestad. Da vi konfronterte Forsvarsbygg med funnene våre, innrømte de at de ikke hadde være gode nok til å se kjøp og salg i sammenheng, og at de i liten grad hadde vurdert renovering eller vedlikehold av boligene som et alternativ til salg og nykjøp.

Vi kunne nå lage saken om hvordan Forsvarsbygg selger boliger billig og kjøper dyrt.

11. Hvor mye arbeidstid og eventuell fritid er brukt på prosjektet?

Vi begynte arbeidet i månedsskiftet mars- april, og publiserte de første sakene i november. Vi har ikke jobbet sammenhengende, blant annet på

grunn av interne forhold i Aftenposten som førte til at Henning i lange perioder måtte vikariere som reportasjeleder.

Mesteparten av mai måned og de første ukene av juni fikk vi bruke mye tid på å jobbe utelukkende med dette prosjektet. Etter sommerferien måtte Henning fungere som reportasjeleder frem til oktober, samtidig som stortingsvalget tok mye tid. Siri fikk likevel dratt på reportasjetur til Nord-Norge. I begynnelsen av oktober begynte vi å jobbe intensivt med prosjektet, og da ble også Fredrik koblet på for å jobbe med databaseløsningen til nett.

Det har blitt mange lange dager på jobb (og hjemme) for å lese dokumenter, snakke med kilder og prøve å orientere seg i et enormt stofftilfang.

Totalt kan vi anslå at Henning, Trond og Siri totalt har brukt vi har brukt rundt tre måneder med fulltidsarbeid på Forsvarskupp-prosjektet.

13. Spesielle erfaringer du vil nevne? ⁷

Vi valgte allerede innledningsvis å forsøke å ha en ryddig og konstruktiv dialog med Forsvarsbygg, ettersom vi var avhengige av å få tilgang til store mengder datamateriale og dokumentasjon som de besitter. Derfor var vi allerede tidlig i møte med Forsvarsbygg, der vi fortalte at vi ville be om innsyn i ganske store mengder dokumenter, og at vi forventet at de, i tråd med god forvaltningspraksis og offentlighetslovens rammer, ville hjelpe oss. Samtidig forsøkte vi å komme med forslag til løsninger som kunne redusere arbeidsmengden for deres del, blant annet ved å være mest mulig konkrete på hva vi trengte å få tilgang til.

Forsvarsbygg har hele tiden vært negative til vår artikkelserie, og de har heller ikke lagt skjul på det. Det har vært til dels svært tidkrevende å få innsyn. Klagebehandling har til dels stoppet helt opp.

Vi har hatt svært lav terskel for å ha Forsvarsbygg komme til orde. Foruten vanlige tilsvarsrunder har vi på kort varsel ryddet plass til leserinnlegg og kronikker fra etaten.

I arbeidet med artikkelserien oppdaget vi at også en tidligere toppsjef i Forsvaret hadde fått kjøpe en bolig på forkjøpsrett – som han solgte videre med milliongevinst. Det viste seg at prosessen var en del av en betent, intern personalsak som lå mange år tilbake i tid. Da vi snakket med vedkommende forsto vi at hele prosessen hadde vært en stor belastning for ham og familien. I samråd med redaksjonsledelsen valgte vi derfor å ikke lage saken om dette enkelttilfellet, ettersom vi mente den ikke var viktig nok til å forsvare den merbelastningen kritisk medieomtale i landets største avis ville påføre ham og familien.

Vi fikk en god del tips da vi begynte å publisere og åpnet databasen for leserne. Vi fulgte opp en del av disse, som f. eks. paret i Kautokeino som mistet boligen de bød på da en forsvarsansatt gikk inn i deres bud. Det skjedde mer en fem år etter at FAD hadde fastslått at denne praksisen var ulovlig.

Mange av tipsene vi fikk gikk på enkeltpersoner i Forsvarsbygg/Forsvaret og hvilke «kupp» de i realiteten hadde gjort. Vi undersøkte en del av disse salgene og fant f. eks flere mellomledere enn vi alt visste om som hadde gjort svært gunstige kjøp. Redaksjonsledelsen var imidlertid kritisk til å publisere disse enkelthistoriene. Dels fordi Aftenposten har høy terskel for å identifisere personer knyttet til kritikkverdige forhold. Dels fordi redaksjonsledelsen mente at hovedpoenget hadde vi allerede skrevet om – at en rekke forsvarsansatte takket være praksisen i Forsvaret hadde gjort «boligkupp».

De nye historiene bekreftet det vi alt hadde omtalt, men førte altså i liten grad til nye saker.

Bak forsiden:

I tillegg til å legge ut en database med alle salgene og be leserne om tips og innspill, gjorde vi noe Aftenposten ikke har gjort tidligere: På Facebook-gruppen Bak forsiden publiserte vi en beskrivelse av hvilke metoder og kilder vi hadde brukt for å jobbe frem sakene. På mange måter var dette en kortversjon av metoderapporten, og hensikten var å gi leserne en innsikt i hvordan vi arbeider.

Prosjektstyring underveis:

Det har vært utfordrende å få god og tett oppfølging fra reportasjeledelsen på prosjektet. Dette skyldes trolig flere ulike faktorer: Det har vært mange som har vikariert i ulike mellomlederfunksjoner i perioden (Henning har byttet på å jobbe som journalist og reportasjeleder, noe som ikke er ideelt). Samtidig har Aftenposten gjennom 2013 gjennomgått store endringer, blant annet med en ny, integrert redaksjon, der det tidligere var en nett- og en papiravdeling. Fremdeles er det ikke alltid helt klart hvem som har ansvaret for å følge opp store prosjekter, spesielt ikke når det involverer avdelinger som sorterer under ulike ledere (i dette tilfellet nyhetsavdelingen og multimedieavdelingen, der Fredrik er ansatt)

Dog har samarbeidet mellom oss som har arbeidet med prosjektet fungert godt.

Vi tror likevel det er viktig at redaksjonene har en reportasjeleder/coach som kan følge omfattende graveprosjekter fra start til slutt, på kryss av ulike avdelinger, og i alle faser fra research til utskrivning, utvikling og presentasjon.

Oslo, 19.01.2014

Henning Carr Ekroll

Siri Gedde-Dahl

Trond J. Strøm

Fredrik Hager-Thoresen
