



METODERAPPORT · Data-SKUP 2023/2024

# FARLIG FOREFALL



**Innsendere:**

Margrete Konstad

Sissel Lynum

Espen Rasmussen

Rune Petter Ness

Lajla Ellingsen

Jacob Storgaard Jensen

Agne Ødegaard

**Kontaktperson:**

Lajla Ellingsen, gravesjef Adresseavisen

[Lajla.ellingsen@adresseavisen.no](mailto:Lajla.ellingsen@adresseavisen.no)

Tlf: 95198717

**Takk til:**

Marit Nygård og Line Pevik, som hjalp oss å med å nå ut til leserne våre, noe vi lyktes veldig med. Og Fritt Ord, som støttet prosjektet.

**Publiseringer:**

[Slik har det offentlige bidratt til å bygge milliardærens formue](#), 15. august 2023

[Farlig forfall](#), 3. september 2023

[Vil flytte ut etter Adressa-avsløringer](#), 7. november 2023

[Over 14 millioner kroner fra kommunen havnet på forretningsmannens private konto](#), 25. januar 2024

## Introduksjon

Francis Hay. Det er noen år siden han dukket opp på Kapitals liste over de mest formuende i landet. Målt i penger er eiendomsinvestoren en vandrende suksesshistorie i Trondheims næringsliv, nå nest rikest i Trondheim. Men milliardæren er mediesky. Det finnes få bilder av ham, og han er aldri skikkelig intervjuet i regionens største avis. Adresseavisen har heller aldri ettergått forretningene hans i sin fulle bredde, ikke før i det omfattende graveprosjektet «Milliardæren».

Hoveddelen av prosjektet ble å dokumentere hvordan milliardærens konsern «Norinvest» over år hadde utnyttet polske og norske arbeidere rett foran øynene på tilsynsmyndigheter og politiet.

Men lenge hadde vi ikke en eneste arbeider som ønsket å snakke med oss. Det vi derimot hadde, var bygg. Mange bygg. Kjente bygg. Bygg som Trondheims befolkning forholder seg til daglig, enten ved at de går forbi, fordi de bor der, har danset der, eller jobber der. Og bare ved å bruke egne øyne, kunne vi formulere en hypotese om at det ikke nødvendigvis sto veldig bra til flere steder. Særlig gjaldt det en av byens sagnomsuste storstuer: Monte Cristo, der mang en femtiåring i redaksjonen hadde hatt sin debut på sjekkemarkedet.

**Vi skjønnte at en viktig del av vårt prosjekt måtte bli å ettergå disse byggene. Vi måtte finne ut av hvert enkelt av dem, forstå og fortelle byggenes historie. Og det var her vi i størst grad kom til å trenge avansert datahjelp.**

Datahjelpen trengte vi først og fremst for å analysere den voksende mengden data vi etter hvert satt med knyttet til milliardærens mange bygg. Til det bygget vi en egen KI-løsning. Deretter måtte vi finne en metode for å kunne vise fram puslespillet av dokumentasjon vi satt på, uten å ødelegge for selve historien. Til det valgte vi en rustikk informasjonsvegg bak selve presentasjonen i saken [Farlig forfall](#) (vi forklarer nærmere i et eget avsnitt lenger ned). Over tid diskuterte vi hvordan vi kunne bruke byggenes estetikk til å formidle en svært komplisert historie visuelt. Inspirert av Rudolf Nilsens gråbeingårder på østkanten i Oslo, fant vi uttrykket som skulle sette tonen på prosjektet i trønderhovedstaden.

Bygg-delen av prosjektet valgte vi å kalle «Farlig forfall», publisert 2. september 2023. Fagfolk forklarte oss tidlig hvordan bygg faktisk blir farlige. Etter hvert som vi dykket ned i problematikken, viste det seg at også byggenes historie, kunne fylle ut bildet om hvordan menneskene ble behandlet. Det var nemlig ofte her de bodde, på byggeplassene mens de renoverte gårdene, der de gjorde både lovlig og ulovlig arbeid for milliardæren. Via gode kilder og lekkede dokumenter kan vi vise fram da hotellsjefen hadde skjult «noen hårreisende koblinger» eller Hay gir beskjed om å skjule spor av overnattende polakker før branntilsyn: «ER DET RYDDET OG TØMT I 2. ETG ETTER POLAKKENE? Det må gjøres asap!»

Det viste seg også at polakkene sto for arbeid de slett ikke skulle gjøre – nemlig el-arbeid – som vi fant spor av i flere tilsynsrapporter.

Byggene representerte også Hays formue gjennom kontantstrømmen leieinntektene ga. Spørsmålet vi stilte oss var: Hvor mye betalte det offentlige til Norinvest, samtidig som andre

delers av det offentlige brukte store ressurser på å avdekke både utnyttning av folk og farlige forhold?

Og: Kunne vi bruke den nye Åpenhetsloven (vedtatt 2022) for å stille byggenes leietakere om leieforholdene i de samme byggene?

### **Kartlegging av eiendommer**

Først måtte vi være sikre på hvilke bygg milliardæren eide. Mange visste vi om fra før, og det var sånn sett enkelt. Men flere visste vi ikke om, og vi visste heller ikke fra hvilket tidspunkt milliardæren var blitt eier.

For å komme i mål, måtte vi bruke flere ulike metoder, og sammenstille resultatene.

*Aksjonærregisteret:* Mange av Hays eiendomskjøp er gjort gjennom å kjøpe et AS som eier eiendommen. Dermed blir det ikke tinglyst noen endring i Eiendomsregisteret. Gjennom Aksjonærregisteret kunne vi sjekke hvilket år Hay overtok som eier. Et løpende oppdatert Aksjonærregister kunne ha hjulpet oss med enda mer treffsikre tidspunkt for kjøp.

*Eiendomsregisteret, «ovenfra og ned»:* Alle Norinvest-selskapene ble søkt opp med organisasjonsnummer, både for nåværende og tidligere eiendommer.

*Eiendomsregisteret, «nedenfra og opp»:* Det var i noen tilfeller nødvendig å søke på konkrete adresser, for å finne eier. Denne feilen kan blant annet knyttes til mangler ved den første digitaliseringen av grunnboken midt på 90-tallet.

*Blanko-skjøter:* Noen eiendomssalg skjer gjennom såkalt blanko-skjøte. Salget blir da ikke tinglyst, og man slipper dokumentavgift. Offentligheten går også glipp av informasjon om hvem som er den reelle eieren. Vi klarte likevel å dokumentere dette gjennom lekkasjer som vi jobbet aktivt for å sikre oss.

### **Kartlegging av økonomi**

I tillegg til å vite hva han eide, trengte vi en oversikt over hvor viktige hver enkelt eiendom var for økonomien i konsernet. Derfor startet vi en komplett gjennomgang av strukturen av selskaper som eide alle eiendommene. I de fleste tilfellene var det ett aksjeselskap for hver eiendom.

Innsyn i aksjonærregisteret gjorde at vi kunne følge eierinteressene fra morselskapet Norinvest AS, og gjennom hele konsernstrukturen.

Basert på organisasjonsnumrene fra denne oversikten lastet vi ned både komplette årsregnskap med noter, samt en lang rekke regnskapsposter for de siste ti årene fra tjenesten Credit Pro. På den måten klarte vi å danne oss et bilde av hvordan konsernet var finansiert, og hvordan pengestrømmene gikk gjennom selskapsstrukturen.

Den komplette oversikten over regnskapstall ga oss innsikt i en lang rekke forhold om konsernet, blant annet om hvilke bygg som stod tomme og hvor lenge de hadde gjort det. I noen tilfeller var notene også kilde til hvilket år Hay hadde kjøpt selskapet. Grunnen til det er at flere av kjøpene ble gjort før aksjonærregisteret ble åpnet for innsyn.

### **Kartlegging av det offentlige bidrag**

Vi visste fra før at Trondheim kommune var leietaker hos Norinvest. Gjennom innsyn i dokumenter oppdaget vi at kommunen mente de ble feilfakturert for sine lokaler. Vi bestemte oss for å forsøke å dokumentere hvor mye det offentlige har bidratt til Francis Hays milliardformue.

Vi rettet innsynsforespørsler til en lang rekke offentlige aktører. Det ble raskt klart at Trondheim kommune var den klart største leietakeren. Jobben med å få kommunen til å dokumentere hvor mye de hadde betalt, ble en omfattende prosess. Vi fikk i flere omganger svar som vi måtte påpeke ikke var fullstendige. Det skapte også problemer at vi ba om informasjon fra et så langt tidsrom at kommunen hadde brukt tre ulike regnskapssystem i perioden vi var interessert i.

For det ene regnskapsprogrammet ga kommunen opp å filtrere ut hva som var betalinger til Norinvest, og valgte i stedet å sende oss en oversikt over betalinger for samtlige leieforhold kommunen hadde betalt for i de aktuelle årene, uavhengig av hvem det var betalt til.

Det skapte behov for en stor vaskejobb hos oss. Vi koblet et egenutviklet datasett med oversikt over hva Hay hadde eid og når, med kommunens fil over alle betalinger. På den måten klarte vi å destillere ut det vi ønsket oss, hva kommunen hadde betalt til Norinvest.

I saken [«Slik har det offentlige bidratt til å bygge milliardærens formue»](#) publiserte vi den samlede oversikten fra denne store jobben. Svaret var at det offentlige hadde sørget for leieinntekter på 315 millioner kroner.

Vi slapp ikke dette sporet, og en tid etter første publisering, fant vi, langt nede i detaljene i materialet fra kommunen, ledetråden til en ny sak om leieinntektene. I tillegg til en Excel-oversikt over betalinger, ba vi også om fakturagrunnlag knyttet til det leieforholdet som kommunen mente de ble feilfakturert for. Vi la merke til at det på flere fakturaer var oppført et annet kontonummer enn på de øvrige.

DNB bekreftet at det aktuelle kontonummeret ikke var en bedriftskonto som tilhørte Norinvest-selskapet som kommunen hadde leieavtale med, men at det tilhørte Francis Hay privat. Til sammen betalte kommunen over 14 millioner til den private kontoen.

Norinvest klaget saken [«Over 14 millioner fra kommunen havnet på forretningsmannens private konto»](#) inn for PFU. Utvalget konkluderte med at Adresseavisen ikke hadde brutt god presseskikk. Dette var tredje klage fra konsernet, men den første som ble realitetsbehandlet.

## **Systematisering av 25 år med tilsyn**

Det er ikke slik at milliardæren har fått jobbe i fred fra offentlige tilsynsmyndigheter. Tvert imot har alle offentlige tilsynsmyndigheter vært i jevnlig kontakt med Norinvests virksomhet. Det har gitt mye verdifull informasjon til vårt arbeid. Ved å systematisere tilsynsdokumentene har vi fått en samlet oversikt som det offentlige selv ikke har hatt. Det er nemlig slik at det offentlige ikke forholder seg til konsernet som sådan, men fra adresse til adresse, bygg for bygg.

Tilsynsmyndighetene forholder seg altså ikke til hvem som eier AS-et som eier de ulike adressene og firmaene de fører tilsyn med. Vi har dermed vært nødt til å jobbe frem en oversikt selv, over hvilke firma og adresser Norinvest og Francis Hay eier og har eid.

Når den oversikten forelå, kunne vi be om innsyn i tilsyn knyttet til byggene. Til slutt satt vi med 171 offentlige tilsyn, 82 fra brannvesenet og 79 fra El-tilsynet. Samt en lang rekke tilsyn fra byggesakskontoret i kommunen. I tillegg har vi gått gjennom 19 000 sider med byggesaksdokumenter, fra om lag 50 bygg. Tilsynene har vi analysert ved å bygge oversikter i Excel, sortert på adresser for tilsynene på eiendommene og sortert på årstall for tilsynene som angår arbeidere i konsernet. For hvert tilsyn har vi ført inn hvilke avvik som er funnet. Slik kunne vi etter hvert se hva som går igjen.

Mens Arbeidstilsynet har brydd seg om arbeiderne, er det disse andre tilsynene som kunne fortelle oss byggenes historie. Ikke minst var vi opptatt av sikkerheten.

Hay eier mye i Trondheim sentrum, blant annet verneverdig trehusbebyggelse og to hoteller der folk overnatter. Dette kategoriseres som særskilte objekter, som må følges tett. Etter at vi hadde jobbet frem en oversikt over hvilke eiendommer Hay eier og har eid, søkte vi om innsyn i alle tilsyn fra Trøndelag brann- og redningstjeneste på Norinvest, som ble sortert etter brudd på Lov om vern mot brann og Forskrift om brannforebygging. Deretter søkte vi innsyn hos El-tilsynet. Disse tilsynene utføres av de regionale nettselskapene.

Til slutt ba vi om innsyn i alle byggesaksmappene på alle eiendommene. Det var en omfattende affære. For å gjøre behandlingen av innsynskravet enklere, fikk vi nemlig innsyn i komplette byggesaksmapper, for hvert bygg. Siden Norinvest ikke har eid alle byggene siden de var nye, var deler av det 19 000 sider store materialet ikke relevant for oss.

Vi foretok en manuell gjennomgang av det enorme materialet. Men det var stort og uoversiktlig – og av den grunn ønsket vi en ekstra forsikring om at vi hadde funnet det vi skulle. Vi bestemte oss for å prøve å løse utfordringen med hjelp fra kunstig intelligens.

## **Et KI-eksperiment**

ChatGPT fra OpenAI hadde bare vært tilgjengelig i seks måneder på dette tidspunktet. De fleste sidene var ikke maskinlesbare og måtte gjennom en OCR-skanning (Optical Character Recognition). Det er en prosess som konverterer tekstbasert informasjon fra bilder til maskinlesbar tekst. For å jobbe videre med materialet, brukte vi en metode som heter embedding.

Embedding er en kraftig teknikk som hjelper nevralt nettverk med å forstå sammenhenger og mønstre i dataene, selv om det opprinnelige dataformatet kan være komplekst eller ustrukturert. Første skritt i embeddingen er å konvertere all teksten til såkalte tokens.

Et token kan være en bokstav, en del av et ord eller et helt ord. Chat GPT bruker rundt 100.000 ulike tokens. Listen med tokens blir deretter konvertert til en vektor. En vektor er en serie tall som representerer den opprinnelige teksten langs flere dimensjoner. Hvert tall i vektoren representerer en bestemt egenskap eller dimensjon av dataen.

Vi brukte Open AIs kodebibliotek TikToken for å konvertere tekst til tokens. Det samme selskapets modell «text-embedding-ada-002» ble brukt for å lage embedding-vektorene. Resultatet er at vektorene som mates inn i modellen beskrives langs 1536 dimensjoner. Det gjør at man blant annet svært effektivt kan gruppere ord som har noe til felles, langt utover ren bokstavlikhet. Vektoren inneholder blant annet informasjon om semantikk og kontekstuelle sammenhenger for ord, setninger og avsnitt.

Da vi gjorde denne jobben våren 2022, møtte vi en utfordring i at embedding-modellen til Chat GPT ikke var stor nok. Våren 2022 var det et tak på maksimalt 8000 tokens per input. Det gjorde at vi ikke kunne laste opp hvert enkelt byggesaksdokument samlet, siden flere inneholdt for mange tokens. De største enkeltfilene var på over 150 sider.

Vi gjorde først et forsøk på å la Chat GPT skrive sammendrag av hver PDF, og så kjøre en embedding av sammendragene. Vi oppdaget at for mye informasjon forsvant med denne fremgangsmåten. Løsningen ble i stedet å først dele opp hvert enkelt dokument i enkeltsider. Dokumentene ble deretter sortert med en mappe per dokument. I hver mappe lå hver enkelt side hver for seg, i tekstformat. Alle disse filene ble så lastet opp til Open AIs embedding-API og embedding-modellen text-embedding-ada-002.

Seks måneder senere, ble antall tokens som modellen kan håndtere økt til 128 000. Det ville gjort vår jobb enklere, og viser hvor raskt utviklingen skjer på KI-området. Mye av den jobben vi har gjort under dette prosjektet kan i dag gjøres enklere, ved å laste opp filer direkte til ChatGPT, siden dagens versjon bedre takler en langt større datamengde.

Når man har lastet opp vektorer av alle dokumentene kan man lage søkestrenger. I vårt tilfelle var vi blant annet på jakt etter tilfeller av brudd på plan- og bygningsloven, og kommunens oppfølging av ulovligheter. På samme måte som med de opprinnelige dokumentene ble søkestrengene gjort om til vektorer. Da satt vi med en embedding per side av dokumentene, og en embedding for hver søkestreng.

Siden vektorer er tall, kan man sammenligne dem, for å finne ut hvilke som er mest like hverandre. Cosine Similarity er en matematisk formel som håndterer to vektorer og gir dem en verdi mellom -1 og 1. Jo høyere tallet er, jo likere er vektorene. Treffet blir en vektor, som peker til bestemte sider i bestemte dokumenter i vår «dokumentstabel» på 19 000 sider.

Det er vanlig å tenke at det fins tre dimensjoner; høyde, bredde og lengde. Dersom man inkluderer tid, blir det fire. De 1536 dimensjonene som språkmodellen har, kan ikke visualiseres. Vi har derfor gjennom Principal Component Analysis (PCA), konvertert alle vektorene til en tredimensjonal vektor. Da blir alle vektorene et punkt det er mulig å



visualisere, og man kan bruke den visualiseringen til å «se» på vektorene, og hvilke som plasserer seg i nærheten av hverandre.

Hver 3D-vektor vil fortsatt peke til en side i dokumentstabelen, og man vil for eksempel kunne se hvordan vektorene som handler om ulovligheter samler seg tett på hverandre

Metoden lot oss «intervjue» de 19 000 sidene for å finne ulovlighetssaker. Det fungerte veldig bra, og vi fikk en sikkerhet for tellingen vi hadde foretatt manuelt.

Forsøket med KI var lærerikt, nyttig og artig, både metode- og kunnskapsmessig. Metoden og tankesettet tar vi med oss videre til fremtidige prosjekter.

Så, endelig, satt vi med en samlet oversikt over tilsyn og ulovligheter i konsernet Norinvest som det offentlige selv aldri hadde hatt. Vi fant alvorlige og farlige forhold i trehusbebyggelsen, at det har vært gjentatte feil på brannvarslingen ved byens hoteller, at ansatte ved gjentatte tilsyn ikke har hatt brannopplæring, og at Norinvest ikke engang klarer dokumentere brannvarslingsanlegg. Vi fant at det tar lang tid før avvik rettes, og at el-arbeid i over halvparten av tilfellene er utført av ufaglærte. Byggesaksmappene ga oss også svært viktig informasjon om Hays mange samarbeidspartnere og bekreftelse på hvor polakkene hadde jobbet.

### **Mangelen på konsekvenser fra tilsynsmyndighetene kommer til syne**

Sammenstilt ga de mange tilsynene en fortelling om en pengesterk aktør som har hatt avvik på avvik i sin drift og som stadig har brutt frister satt av tilsynsmyndighetene når de har bedt ham ordne opp. Likevel viste det seg at ingen av tilsynene med Norinvest til da hadde endt med noen straff eller konsekvenser for Hay og Norinvest. Vi kunne også vise at flere av tilsynssakene som byggesakskontoret i Trondheim kommune har satt i gang overfor Norinvest, ikke ble ferdigstilt fra kommunens side.

### **Bruk av Åpenhetsloven**

Vi bestemte oss for å bruke Åpenhetsloven, som er en ny mulighet media har for innsyn i det private. Men hvordan finne ut hvem vi kunne henvende oss til? Vi trengte å vite hvem samtlige leietakere hos Norinvest var, og det hadde vi ikke en oversikt over.

Gjennom kartleggingen av Norinvest-konsernet satt vi med en komplett oversikt over adressene til alle eiendommene de eier. Gjennom søk på disse adressene hos foretaksopplysningstjenesten Bizweb oppdaget vi at det på svært mange av adressene var registrert selskap med foretaksformen AVD (avdeling) på adressen.

Dette er en foretaksform som det er knyttet få opplysninger til, blant annet ingen regnskapsopplysninger. Det ga oss likevel spor som kunne hjelpe oss videre.



Enhetsregisteret er “folkeregisteret” for bedrifter, og inneholder over én million oppføringer. Vi koblet registeret med vår egen liste over adresser eid av de rundt 60 selskapene i Norinvest-konsernet. Da satt vi med en liste med enheter registrert på en Norinvest-adresse.

Åpenhetsloven har terskelverdier for hvilke selskap som er omfattet av loven. Et selskap må ha inntekter over 70 millioner, en balanse på over 35 millioner eller over 50 ansatte.

Vi koblet denne nye oversikten mot foretaksopplysningstjenesten CreditPro, og lastet ned relevante regnskapstall for samtlige selskap.

Alle enheter som tilfredstilte én av de tre terskelverdiene i Åpenhetsloven, ble med på vår oversikt.

Vi kontaktet samtlige selskap på denne listen, og stilte dem likelydende spørsmål om sitt forhold til Norinvest, og hvilke vurderinger de hadde gjort seg om denne relasjonen opp mot bestemmelsene i loven.

Det var viktig for oss av flere grunner å bruke loven: 1. Tidlig bruk av loven gjør at vi er med å danne praksis for hvordan vi og kolleger kan bruke denne loven i framtida 2. Å kreve at bedrifter leverer på våre spørsmål setter i gang prosesser internt i bedriftene. 3. Direkte konsekvenser: Allerede har én aktør, Norsk Helseinformatikk, konkludert med å avslutte leieforholdet og flere sier de vurderer det samme.

## **Visuell dokumentasjon**

Når vi var ferdige med dette, kunne vi sette en fotograf på jobben med å visuelt dokumentere alle byggene. Det ble gjort både med stills-bilder og dronevideo.

Helt fra starten av prosjektet har det vært en egen fotograf dedikert til prosjektet. Det var svært nyttig, da designer, fotograf og journalister helt fra starten kunne diskutere visuelle muligheter, ønsker og behov i arbeidet.

## **Hvordan vise hvordan saken er dokumentert, uten å drepe historien?**

Aldri har vi jobbet i et prosjekt med større mengder dokumentasjon enn i dette prosjektet. Å fortelle leseren akkurat hvordan vi har trukket de konklusjonene vi har, var viktig for oss fra dag én. Men skulle vi dra leseren med i dette, ville vi ikke samtidig klart å fortelle historiene som engasjerer og berører. Dette gjaldt hele prosjektet, polakkene på byggeplassene, hotelldamene på Støren, og de farlige byggene i byen. Vi så for oss at samtidig som vi måtte dra leseren inn i en spennende fortelling, måtte det - bak det ytre laget - ligge en usynlig vegg der detaljene i dokumentasjonen skulle ligge. Det var viktig for å vise leseren systematikken bak jobbingen, og gi dem mulighet til å ettergå den jobben vi hadde gjort. Samtidig måtte dette gjøres på en måte som passet inn i gråbeins-designen vi hadde valgt for å fortelle historiene.

Utviklingsavdelingen ble utfordret på “dokumentasjonsveggen” og kom opp med en løsning som vi har fått gode tilbakemeldinger på. Det fungerer som en mellomting mellom et notesystem i en rapport og en «informasjons-i» i en vanlig nettartikkel - samtidig som det framstår som et visuelt spennende grep.

Relevante ord eller setninger ble framhevet med en nærmest håndtegnet understrekning og automatisk utstyrt med notatnummer og direkte lenke til det tilhørende notat. Notatene ble dermed gjort tilgjengelig direkte i flyten, slik at leseren ikke selv måtte holde styr på notatnumre og kunne ta et «dypdykk» der hen selv ønsket det. Det samme gjaldt eposter mellom Francis Hay og ulike aktører. Her var det viktig å få vist fram epostene på en enkel og oversiktlig måte, slik leseren fikk med seg tekst og kontekst, som ellers ofte kan gå tapt i en vanlig skjermprint.

### **Synliggjøre omfanget**

Selv om Norinvest er en svært stor aktør i det trønderske eiendomsmarkedet, både målt i inntekter og antall, har selskapet holdt en lav profil. Og om noen av eiendommene er svært profilerte, er også mange av dem ganske anonyme næringsbygg. For å synliggjøre omfanget for leserne tenkte vi tidlig at det var viktig å vise frem hvor alle byggene ligger.

Basert på kart- og matrikkeldata kunne vi lage et kart som viser hvor Norinvest eier, og synliggjøre det store omfanget virksomheten har i landsdelen. For å synliggjøre at Norinvest driver i flere deler av eiendomsmarkedet, ble de ulike eiendommene representert med forskjellige ikoner.

I saken «Farlig forfall» har vi jobbet med å gjøre data-materialet spennende og direkte relevant for leseren. Med utgangspunkt i et meget kjent bygg i den tette bykjernen i Trondheim, tar vi leseren med fra bakkeplan til fugleperspektiv og viser hvorfor de avslørte avvikene kan ha potensielt fatale følger.

### **Å lage en «spesial» der utvikler, designer og journalist jobber sammen**

Oftest blir redaksjonelle «spesialer» bygget for hånd og tekstene skrevet ett sted og siden kopiert inn i html-markup eller inn i eksterne presentasjonssystemer. I arbeidet med Hay-sakene har det vist seg veldig viktig å ha direkte og rask redigeringstilgang til noe som utad ser ut som en vanlig «spesial». Under arbeidet med dette prosjektet bygget Adresseavisens redaksjonelle utviklere et eget frontend-lag, som gjorde det mulig å administrere alt av tekst, bilder, video og ikke minst de dokumenterende notater, direkte i det daglige innskrivingsverktøyet (CMS) til Adresseavisen. Dette gjorde det mulig for journalister og utviklere å jobbe samtidig på samme sak, og derved minimere jobbmengden knyttet til tekstrettelser og endring av flyt i artikkelen.

### **Dette avslørte gjennomgangen av byggene:**

Milliardæren var den som tilsynsmyndighetene brukte størst ressurser på å ettergå. Men det hadde aldri fått konsekvenser. Da Adresseavisen publiserte sin serie, hadde milliardæren

ikke mottatt en eneste bot eller andre reaksjoner, til tross for at vi avslørte at dette var den enkeltaktøren tilsynsmyndighetene brukte mest ressurser på å følge.

Vår sammenstilling av opplysninger fra en rekke tilsynsmyndigheter tegnet et totalbilde som ikke var kjent for noen av dem fra før.

Det har vært branntilsyn på **24 eiendommer i Trondheim.**

**På 16 av dem**, har det vært påvist feil på **selve brannvarslingen.**

I **over halvparten** av byggene det har vært eltilsyn, **12 av 23 bygg**, har ikke Norinvest klart å dokumentere at **el-arbeidet er utført av faglærte**, slik loven krever.

**Seks tilsyn** viser at **Chesterfield Hotel** har manglet dokumentasjon på at **anlegget** som skal varsle og begrense **brann, fungerer.**

I **tre av tilsynene** på samme hotell har ikke **ansatte visst hva de skal gjøre** i tilfelle det begynner å brenne. Også på de andre hotellene i Norinvests portefølje, er det betydelige avvik.

I **minst seks av byggene** har tilsynene vart **over tre år**, før feil er rettet. I tillegg har tilsyn på kjøpesenteret Sagtunet i Oppdal og Stav Hotel i Malvik vart over tre år.

Gjennomgangen viser at **ingen av forholdene** knyttet til sikkerhet, har ført til **bøter** eller andre reaksjoner overfor Norinvest.

Få dager før vi hadde planlagt publisering av saken [«Farlig forfall»](#), aksjonerte brannvesenet med tilsyn på eiendommen Monte Cristo, som var tenkt som selve blikkfanget i introduksjonen på vår sak.

- Det er farlig slik det står. Deler av Trondheims trehusbebyggelse kan gå tapt, uttalte lederen for brannvesenets forebyggende avdeling om hva de oppdaget under tilsynet.

Godt journalistisk kildearbeid gjorde at vi kunne sikre oss fotodokumentasjon fra tilsynet, som bidro til å løfte den visuelle presentasjonen av saken ytterligere.

Norinvest fikk pålegg om forhold som må rettes, og varsel om tvangsmulkt. I september 2024, er dette varselet fortsatt gjeldende.

## **Konsekvenser av dekningen**

**Bygningsrådet krever en gjennomgang av kommunens byggesakstilsyn:** Etter publisering av en ny sak fra oss, om farlig forfall ved milliardærens bygg, reagerte politikerne i bygningsrådet. Etter å ha lest saken krevde de svar på en rekke spørsmål fra administrasjonen og ba om en gjennomgang av tilsynsaktiviteten. Forslagsstiller Trygve Bragstad (H) sa da han leverte det som ble vedtaket: - Det er interessant å se på om det er mulig å sørge for at de som går på tilsyn kan være tøffere i klypa fra start.

Også andre offentlige leietakere gikk i seg selv etter vår avsløring. Nasjonal kommunikasjonsmyndighet, en annen leietaker hos Norinvest, meldte alt i den første

artikkelen at de som følge av vår journalistikk vil revurdere sitt leieforhold med Norinvest. Etter Adresseavisens avsløring sier Nav at de skal «følge opp internt i vår organisasjon for å på best mulig måte sikre at denne type forhold ikke eksisterer i våre leieforhold».

**Fikk næringslivet på banen ved bruk av ny, viktig lov:** En viktig målsetting med prosjektet har vært at ikke bare offentlige myndigheter skal vite at vi følger med, men også privat næringsliv. Svaret var Åpenhetsloven. Der må næringslivet fortelle oss hvilke «aktsomhetsvurderinger» de har gjort for å sikre at de ivaretar ansatte og menneskerettigheter.

**Reaksjon fra tilsynsmyndighetene:** I den perioden vi har undersøkt konsernet, har vi stilt mange spørsmål til myndighetene. Vi vet at våre spørsmål og våre saker har utløst stor aktivitet hos tilsynsmyndigheter. Det gjelder både Arbeidstilsynet, Skatteetaten, bygg-, brann- og el-tilsyn. Det igjen har gitt oss nyhetssaker underveis i arbeidet, og har bidratt til å avdekke ulovligheter. Vår gjennomgang har gitt også dem en samlet oversikt, og synliggjort behovet for å følge konsernet tett.

Nå har også Norinvest fått reaksjoner på forholdene i selskapet i form av bøter.

**Vedtak om at kommunen skal flytte ut fra Francis Hay sine bygg:** Uka etter at saken vår om kommunens leieforhold stod på trykk, gjorde formannskapet i Trondheim et vedtak der de ber administrasjonen starte jobben med å komme seg ut av lokaler eid av Francis Hay.

Også andre offentlige leietakere gikk i seg selv etter vår avsløring. Nasjonal kommunikasjonsmyndighet, en annen leietaker hos Norinvest, meldte alt i den første artikkelen at de som følge av vår journalistikk vil revurdere sitt leieforhold med Norinvest. Etter Adresseavisens avsløring sier Nav at de skal «følge opp internt i vår organisasjon for å på best mulig måte sikre at denne type forhold ikke eksisterer i våre leieforhold».