

Adresseavisen

Metoderapport
SKUP 2020



Milliard- jordet

Lajla Ellingsen, Mari K. By Rise,
Stian Wallum, Espen Rasmussen og Jonas Nilsson

Innhold

Kapittel 1: Slik kom arbeidet i gang. Første store oppdagelse. Og første nedtur.	1
Metode: Dokumentasjon av kjøpspriser vha generalforsamlingsdokumenter	2
Metode: Aksjelovens paragraf 3, dokumentasjon av selve eiendomskjøpet	2
Kapittel 2: Årets opptur. Unikt innsyn fra Riksadvokaten. Mønster avdekkes om Olsøs rolle.	3
Metode: Innsyn i straffeprosessen.....	3
Kapittel 3: WTF? Den e-posten må vi ha!.....	5
Metode: Nye, lange innsynsprosesser med Schjødt-advokat som motpart	5
Kapittel 4: Gjennombruddet	6
Metode: Skaffe taushetsbelagt, samfunnsviktig informasjon underhånden.....	6
Metode: Sammenholde forklaringer	7
Metode: Kartlegging - muligheter for skjult eierskap	7
Metode: Finne eierskap i kontantstrømmene?	8
Kapittel 5: Slagplanen legges.....	8
Metode: Bruke politiske løfter til å presse fram privat kommunikasjon	8
Metode: Identifisere avgjørende øyeblikk i Overvik-prosessen, se etter spor fra sentrale aktører... ..	9
Ovrraskelse som metode.....	10
Kapittel 6: Kartlegging som gir oss deres hemmelige planer. Nytt gjennombrudd	11
Metode: Kartlegging av eierskap, kontantstrømmer og kilder	11
Kapittel 7: Kartlegging av eierskap	12
Metode: Regnskapsloven som metode og systematisering av 150 årsregnskap.....	12
Metode: Dokumentasjon av personlig eierskap og innflytelse	13
Metode: Gå tilbake til 2016, ta opp gamle svar og rekruttere nye kilder	13
Metode: Følge pengestrømmene – kartlegging av utbytter og gjeld	14
Kapittel 8: Samfunnstopper mobiliseres, karakteristikkene hagler	14
Metode: Utholdenhet. Motstand i prosjektet	14
Kompleksiteten:	15
Kapittel 9: Etske vurderinger:	17
Kapittel 10: Dette avdekket vi i prosjekt Milliardjordet:	17
Kapittel 11: Konsekvenser av prosjektet Milliardjordet.....	18
Kapittel 12: Organisering av arbeidet:	20

Vedlegg: Publiseringsliste

Vi får neppe svar på alt som skjedde da Trondheims største utbyggingsområde ble omgjort og gjort klar til bygging i ekspressfart.

Men gjennom arbeidet vårt har vi fått vist byens befolkning ganske mye om hva som har skjedd i byens ledende parti. Vi har grundig dokumentert at det ikke er noe hinder å ha store interesser, for å kunne formulere Aps politikk i bystyret.

Bakteppe:

Først litt bakgrunn om de sentrale skikkelsene i prosjektet. Rune Olsø har hatt en svært spesiell rolle i trondheimspolitikken i de siste 20 årene, og i løpet av de årene vi har arbeidet med dette, har vi fått dypere kunnskap om rekkevidden av hans innflytelse. Internt i Ap regnes han som den mektigste politikeren i perioden, mens Rita Ottervik har vært ordføreren, har Olsø styrt partiet – og ungdomsorganisasjonen. Han er en av Trond Giskes nærmeste venner, har hatt stor innvirkning på hvem som har fått posisjoner, og sammen med mannen han var forlover for, gruppeleder Geir Waage, og Waages kone, leder i Trondheim Ap, Hanne Moe Bjørnset, har han vært selve maktsenteret i Trondheim Ap i en årrekke. Selv etter Kystad-saken, der Rita Ottervik tok et offentlig oppgjør med Olsø, hadde han lenge støtte i AUF, og hos andre sentrale folk. Rune Olsø fikk nylig jobb som kommunikasjonsrådgiver i tenketanken Agenda. Olsø har hatt en relasjon til lobbyist og utbygger Ketil Fjerdingen siden Olsø sørget for at Fjerdingen fikk gjennomslag i en omstridt utbygging i Trondheim på tidlig 2000-tall. Fjerdingen ble innsatt som styremedlem i Entra av næringsminister Giske, og regisserte der et kupp da nettopp Rune Olsø ble innsatt som toppsjef. Dette ble avslørt av NRK og Adressa, og Olsø måtte gå. Da rekrutterte Bernt Østhus Olsø som partner i Staur. Kylling-arving Østhus er en nær venn av Olsø, og har også samarbeidet tett med Fjerdingen i de siste tiårene.

Kolbjørn Selmer var bonden som eide Overvik, og som i 2010 knyttet til seg Ketil Fjerdingen for å få gjort om landbrukslandet til Trondheims største utbyggingsområde. Fjerdingen tok, ifølge Selmer, Bernt Østhus inn som eier.

Kapittel 1: Slik kom arbeidet i gang. Første store oppdagelse. Og første nedtur.

- Du vet at de nesten ikke betalte noe for det?

Setningen kommer på e-post fra en regnskapskyndig kilde. Det er hele det store Overvik-området han sikter til, og «de» er investor og lobbyist Ketil Fjerdingen og den betydelig mer formuende investor og arving, Bernt Østhus.

Året er 2016. Det er ett år til vi kommer til å avsløre Kystad-avtalen, som fører til at Økokrim etterforsker Ap-toppen Rune Olsø etter paragrafen om påvirkningshandel i korrupsjonslovgivningen (og henlegger det på bevisets stilling i 2018).

Men denne e-posten handler om et område som er langt større enn Kystad. E-posten handler om Overvik – et 300 mål stort, attraktivt jordbruksland med fjordutsikt, øst for Trondheim. Et område som mot alle odds ble omregulert i 2014, og vi hadde skrevet om den ualmennelig hurtige saksbehandlingsprosessen i en større sak for et par år siden. Selv om vi syntes det var mye som var påfallende ved behandlingen av Overvik, fant vi ikke at det hadde skjedd noe irregulært.

Nå sier en kilde som bør ha greie på det, at to av hovedeierne i prosjektet nesten ikke har betalt noe for den tredelen de eier. Den ene av de to eierne er arbeidsgiveren og vennen til Rune Olsø, nemlig

Bernt Østhus. Den andre er altså Ketil Fjerdingen. Hvis dette stemmer, er det uansett viktig informasjon å dele med offentligheten.

Men går det an å finne ut hva de betalte? Veldig komplisert er det ikke denne gangen. Vågar Eiendom, eid av Østhus og Fjerdingen, er et oversiktlig lite selskap. For helt enkelt i note 1 i Vågar Eiendom står det kostpris aksjer Overvik utvikling. Kjøpesummen for 31 prosent av aksjene var 1,6 millioner kroner.

Det høres latterlig lite ut. Men er det lite? Er det noe vi kan sammenligne med?

Metode: Dokumentasjon av kjøpspriser vha generalforsamlingsdokumenter

Dersom en generalforsamling fatter vedtak i saker det er knyttet meldeplikt til, kan vi kreve innsyn i protokollen fra møtet. Det ble avgjørende for å dokumentere hvilken pris de ulike investorene betalte for sine eierandeler i prosjektet. Vi var veldig spente på hva laksemillionær Bent Eriksen, som betalte for sine aksjer omtrent samtidig som Østhus/Fjerdingen, betalte for sin andel. Da hadde vi nemlig et sammenligningsgrunnlag.

Mens Fjerdingen og Østhus betalte 1,6 millioner kroner for 31 prosent av aksjene i Overvik Utvikling, betalte Bent Eriksen 30 millioner for en eierandel på seks prosent. Østhus og Fjerdingen betalte altså 99 prosent mindre per aksje enn det Eriksen gjorde.

Det hørtes jo ganske vilt ut.

Kanskje det har med reguleringsstatus å gjøre? At Østhus/Fjerdingen har kjøpt landbruksjord, som knapt er verd noe, og derfor har fått det billig?

(Senere skal vi få bekreftet at det ikke har noe med det å gjøre. Selmer vil opplyse at avtalen han inngikk med Fjerdingen forutsetter at området er regulert til boliger, faktisk er det selve poenget med at avtalen inngås).

Og hva med tomta? Selmer kan vel ikke «gi fra seg» aksjene, uten å få noe for selve gullet – tomta?

Metode: Aksjelovens paragraf 3, dokumentasjon av selve eiendomskjøpet

Selmer opplyser at han har en underliggende avtale med Fjerdingen, som han nekter å gi oss (og heller ikke den (antatt) underliggende avtalen med Østhus-sfæren får vi). Han vil heller ikke gi oss avtalen om selve tomtekjøpet.

Aksjelovens § 3-8 ble redningen vår når det gjaldt å dokumentere detaljer rundt overdragelsen av selve Milliardjordet. Det var inngått avtale om at eiendommen skulle selges fra grunneier Kolbjørn Selmer privat, til selskapet Overvik Utvikling, der han selv var største eier.

En avtale mellom et selskap og dets aksjonærer, styremedlemmer eller daglig leder skal behandles av generalforsamlingen i selskapet. Redegjørelse for dette må sendes til Foretaksregisteret. Da fant vi at Selmer skulle få 350 millioner for eiendommen sin.

Vi synes vi har svært gode spørsmål og sender dem alle til Overvik utvikling, Selmer, Fjerdingen og Østhus.

Svarene vi får, på epost, de stiller ikke til intervju, er lange, ampre og – må vi innrømme – til dels uforståelige.

De har slett ikke betalt 1,6 millioner. De har betalt 31.6 millioner, for de har stilt et evigvarende lån til rådighet. Ikke bare det. Selmers svar er som følger:

«Totalprisen Vågar kom inn på er 450 mnk inkludert tomteutkjøpet».

Fjerdingen fastslår at dere «bommer med flere hundre millioner» og Østhus konstaterer at våre spørsmål er «påstander uten noe grunnlag, som vil bite dere bak». Selmer nøyer seg med at vi har feil faktagrunnlag (men nekter fortsatt å gi oss dokumentasjon). De sier aksjene er kjøpt til markedspris.

Vi blir fortumlet over svaret, forstår det rett og slett ikke. Veien fra 1,6 millioner til 450 millioner er ganske lang. Det kan jo virke som vi er fullstendig på bærtur.

Vi går nye runder, med nye kilder som sier vi har forstått prisen på aksjene helt rett, og sender spørsmål på ny et halvt år senere, hvor vi er åpne om at det ikke er alt vi forstår, men opprettholder spørsmålet om hvorfor Østhus og Fjerdingen har fått en rabatt på 99 prosent, sammenlignet med Eriksen? Og hvordan man kan kalle det markedspris?

Igjen får vi høre at vi har misforstått alt. Denne gangen hyrer de PwC som i et dokument (et dokument laget for oss, Adresseavisen, men som merkelig nok er «unntatt all offentlighet», ifølge PwC-revisoren), hvor den statsautoriserte revisoren ser ut til å slutte seg til aktørenes argumenter.

Det fungerer. Vi legger inn årene. Vi skjønner at vi må gå dypere. **Vi må rekruttere kilder som kan regnskap, som kan eiendom, helst litt jus, som er villig til å gå dypt inn i flere regnskap, og prøve å forstå aktørenes svar til oss – de må være uavhengige og stå fram med navn og nummer.**

Dette skal bli en jobb som skal komme til å gå over flere år. Hver person vi møter med den type bakgrunn de neste årene, blir forsøkt rekruttert som kilde, med høyst variabelt resultat.

Kapittel 2: Årets opptur. Unikt innsyn fra Riksadvokaten. Mønster avdekkes om Olsøs rolle.

Metode: Innsyn i straffeprosessen

Da Kystad-saken ble henlagt i 2018, bestemte vi oss for å forsøke å få innsyn i etterforskningsmaterialet. Ikke først og fremst for å «kontrollere» hva politiet hadde gjort (selv om det også var et motiv), så tenkte vi at etterforskningsmaterialet kunne gi oss info om Overvik og Være, to andre utbyggingsområder i Trondheim, begge ti ganger så store som Kystad, begge hvor Olsø selv eller Olsøs arbeidsgiver var involvert. Selv om vi hadde lagt Overvik og økonomien vekk, så var det foreløpig. Vi visste at vi ikke kunne la det ligge uforløst. Her var det en mulighet til å få unik informasjon vi aldri ville få tilgang på i en normalsituasjon.

Vi argumenterer med at Olsø og Waage ikke er vanlige borgere, men faktisk blant våre fremste folkevalgte, og bruker Riksadvokatens egen veileder for innsyn i straffeprosessen.

Økokrim innvilget et visst innsyn, deriblant en e-post der gruppeleder Geir Waage skriver til gruppestyret (inkludert den inhabile Olsø) om at Overvik (og Rotvoll) måtte få regulere hele de store områdene sine selv, til tross for at det var sterkt frarådet av rådmannen.

Vi anket det spinkle innsynet og ba Økokrim om mer, spesielt ville vi ha avhørene av hovedaktørene, som begge hadde bedt om og fått tillit fra Trondheims befolkning, Rune Olsø og Geir Waage. Økokrim avviste dette, og skrev at det ville kunne skade politiets mulighet til å etterforske, om avhør i ettertid ble gjort offentlige. Vi ga oss ikke, og anket til Riksadvokaten, uten å ha særlige forhåpninger, riktignok. Vi tok feil.

I en seks sider bunnsolid begrunnelse, det vi vil kalle nydelig prinsipiell prosa fra Riksadvokaten, gir han Adresseavisen medhold i klagen, og innvilger innsyn i avhørene til de to toppene. Og med avhørene følger bevisene politiet hadde hentet inn – i praksis var dette data- og telefontrafikken mellom Waage, Olsø – og andre Ap-topper.

Gleden var stor over å få tilgang på et så eksklusivt materiale.

Men det tok tid, først på forsommeren 2018 ble det store materialet med avhør og vedlegg gjort klare for oss, for gjennomlesning, på statsadvokatens kontor.

Våre gode kilder gjennom mange år, Geir Waage og Rune Olsø, har alltid understreket hvor ryddige de er, tross sin sterke private relasjon. Aldri har de snakket om saker der Olsø har hatt interesser. «Rune er ekstremt ryddig på dette», som Geir har sagt så mange ganger.

Materialet fra politiet viser en helt annen virkelighet. En virkelighet der Waage ikke engang svarer på Adresseavisens spørsmål til Waage. Det er det Rune Olsø som gjør. Etterforskningsmaterialet ga oss tilgang på en virkelighet vi ikke hadde fantasi til å forestille oss.

Kort oppsummert fant vi dette:

1. Ap-toppene sier i første avhør at de aldri har hatt noen som helst kontakt om noen utbyggingsområder i det hele tatt
2. Etter at politiet hadde gjort beslag i kommunikasjonen endrer begge forklaring. Nå har de bare glemt at de likevel har hatt kontakt. Om flere områder. Det viser seg at Olsø ikke bare hadde formulert teksten til merknaden på Kystad, han hadde tegnet kartene der den grønne streken settes, han hadde laget strategien for partiet, og til slutt formulert selve bystyrevedtaket om byutvikling og grønn strek – der det bestemmes hvilke områder som skal vernes – og ikke. Geir Waage hadde fått tilsendt materialet, og nennsomt kopiert ut fra Olsøs e-poster, inn i nye eposter. Som han videresendte til egen gruppe, uten å nevne med ett ord Olsøs medvirkning. Olsø selv rapporterte seieren til sine oppdragsgivere da bystyrevedtaket ble gjort: Nå er Kystad og Være ute av varig vern.
3. Det viser seg at Waage har latt Olsø være Waage flere ganger. Politiets materiale viser at når Adresseavisen stiller Waage spørsmål, sender Waage videre til (den inhabile) Olsø, som skriver Waages svar, før Waage sender det til oss. Fra før hadde vi avdekket at da Olsø selv var til behandling i kontrollkomiteen for inhabilitet i den såkalte Candy People-saken (som vi også avslørte), så fikk personen som var under lupen, Olsø selv, formulere Aps forslag til vedtak i saken. Olsøs formuleringer til vedtak om han selv, ble videresendt av gruppeleder Geir Waage til et ungt medlem av kontrollkomiteen, som la det fram på vegne av partiet.

Men dette er Aps politikk, innvender Waage til oss og politiet, det ville uansett blitt sånn, det ble forankret i boligmanifestet fra 2012 (dette blir også understreket av ordfører Ottervik).

Og hvem er det som har bestemt partiets politikk? Geir Waage ledet arbeidet med boligmanifestet. Ottervik var eneste området som i manifestet ble nevnt med navns nevning (som ikke var foreslått av rådmannen fra før).

Senere skal vi få vite at avtalen mellom Kolbjørn Selmer og Ketil Fjerdingen - lobbyisten med gode kontakter både til Østhus og Olsø – ble inngått allerede i 2010.

Det naturlige spørsmålet var: Vi hadde tilgang til datatrafikken mellom de to, i ett år. Når vi så dette mønsteret dette året – hva hadde skjedd tidligere år mellom den aktive interessenten og gruppelederen?

Før sommeren publiserer vi sakene som viser at «Kystad-saken» slett ikke var et enestående tilfelle.

Kapittel 3: WTF? Den e-posten må vi ha!

Metode: Nye, lange innsynsprosesser med Schjødt-advokat som motpart

Også kommunerevisjonen i Trondheim fikk etterforskningsmaterialet fra Økokrim. Ja, de fikk mye mer enn oss, fordi de har alle aktørenes forklaringer, og samtlige dokumenter. Likevel er det lite nytt å hente i rapporten som kommer i september 2018. Problemet med revisjonsrapporter er at vi ikke får direkte tilgang til grunnlagsmaterialet de bygger på. Vi må i for stor grad nøye oss med deres oppsummering og konklusjoner – som er at Olsø og Waage har brutt de etiske retningslinjene i kommunen. Men plutselig, ikke i sammendraget, men midt på side 39 i den 77 sider lange rapporten står det: *«I materialet fra Økokrim kan det se ut som Olsø har hatt en eierinteresse i Vågar Eiendom as, og dermed også i Overvik. I en epost refererer Bernt Østhus flere ganger til hans og Olsøs andeler i Vågar Eiendom. Både Olsø og Østhus tilbakeviser at Olsø har eller har hatt eierinteresser i Vågar. Aksjeeieboka i Vågar viser også at Olsø ikke har eid aksjer der».*

Hva i all verden er dette?! Sier Overvik-eier Østhus, Rune Olsøs arbeidsgiver og nære venn, at Olsø også eier på Overvik?

Hvorfor er det da ikke et større tema i rapporten? Er e-posten en spøk? Skrevet i en kontekst som gjør den åpenbart uriktig? Mannen som burde vite best, Bernt Østhus, skriver i en intern epost at en av Aps fremste politikere er medeier på Overvik, noe begge har benektet overfor oss og politiet, og det blir ikke engang vurdert i rapporten. Har revisjonen lagt det bort fordi eierskapet ikke fins i offentlige registre. Hva har skjedd?

Rapporten har også informasjon om en avtale Rune Olsø har inngått på Være.

Minutter senere har kommunerevisjonen mottatt innsynsbegjæring fra Adresseavisen angående den spennende e-posten og Være-avtalen.

Kort tid etter blir den avslått, det vises til at de har undertegnet taushetserklæring overfor politiet.

Vi klager. Det tar Fylkesmannen «bare» ett år å gi oss avslag på klagen.

Men vi venter uansett ikke på han. Om revisjonen ikke vil, hva med Økokrim selv? Dette er dokumenter vi aldri før spesifikt har bedt om, fordi vi ikke har visst om dem.

Frykten er at Økokrim vil avvise en innsynsbegjæring fordi vi i utgangspunktet ba om alt etterforskningsmateriale i forrige runde, formelt sett kan de si at vi har vurdert dette allerede. Men de gjør ikke det! De sier at de skal ta stilling til en ny begjæring. Håpet vokser.

Men. Økokrim lar partene mene noe om innsynet: Rune Olsø, Bernt Østhus og grunneier på Være, Kjetil Wæhre. Partene hyrer Schjødt-advokat Sigurd Holter Torp som over seks sider argumenterer mot at avisen skal få innsyn, i det Østhus kaller «et rent privat anliggende» i sitt svar til Økokrim. Holter Torp derimot argumenterer med at dokumentene ikke er et privat anliggende, men inneholder forretningshemmeligheter. Han argumenterer videre med at siden dokumentene ikke omhandler Kystad-saken, dermed ikke var en del av etterforskningen, og at avisen derfor ikke kan få innsyn. Det trekkes også fram belastningen det kan få for Olsø og hans families helsesituasjon.

Halvannen måned senere foreligger det nedslående resultatet: Økokrim mener taushetsplikten ikke bør vike. Økokrim understreker også at «det ikke kan herske tvil om at Økokrims etterforskning **utelukkende** tok sikte på å avklare spørsmål om mulighet straffansvar for

påvirkningshandel/korrupsjon knyttet til reguleringen av **Kystad-området** (vår uthevinger). **Altså sier politiet at e-posten vi har bedt om, ikke har vært gjenstand for politiets etterforskning.**

Vi klager til Riksadvokaten med stort håp.

Riksadvokaten lar igjen motparten slippe til. Men han tar et nytt grep. Riksadvokaten ber Schjødt-advokaten forklare *hvorfor* dokumentene er forretningshemmeligheter. Og gjør oppmerksom på at svaret vil oversendes Adresseavisen.

20. desember foreligger svaret. Riksadvokaten opprettholder Økokrims avslag. En knyttneve i magen rett før jul.

Men når første skuffelsen har lagt seg, og 2019 er begynt, så innser vi at prosessen ikke var bortkastet på noe vis, likevel.

Kapittel 4: Gjennombruddet

Metode: Skaffe taushetsbelagt, samfunns viktig informasjon underhånden

Forklaringen fra advokat Holter Torp om hvorfor denne e-posten er så sensitiv, gir oss masse info. Samtidig betyr jo innsatsen som legges ned, og omtalen av den, at **dette er en reell e-post, en viktig e-post, en forretningssensitiv e-post Rune Olsø og Bernt Østhus for alt i verden ikke ønsker at vi skal få.**

Det er også mye ny informasjon om Være-området i det advokaten er tvunget av Riksadvokaten å gi oss. Senere skal vi få tak i annen informasjon, som er mulig å sammenholde med advokatens.

Lysten til å få tak i materialet er ikke blitt mindre. Strategien må legges om.

Parallelt med landsmøter og valgkamp jobbes det med å få ut det sensitive materialet utenom de offisielle veiene. Dessverre er underlagsmaterialet til kommunerevisjonen heller ikke tilgjengelig for politikerne, da ville flere hatt tilgang, og vår mulighet til å få tak i det, større.

Liste lages over de få som potensielt kan ha tilgang på e-posten, hos ulike myndigheter og private aktører og så er det tid for den klassiske journalistiske metoden – overtale kilder til å gi fra seg informasjon som på litt usikkert grunnlag er klassifisert som taushetsbelagt, men hvor sterke samfunnsmessige interesser må veie tyngre.

Det lykkes!

En vakker dag har vi endelig den hemmelige e-posten. Den er befriende tydelig, og lite egnet til å misforstå (i motsetning til det deres advokat Holter Torp skriver). Den er fra 2014, (kort tid etter at Overvik er blitt omregulert til boliger). Det er Østhus som skriver til sin venn Fjerdings. Han er forbannet over noe Selmer har gjort, og han skriver at han og Rune vurderer å selge seg ut. Hele seks ganger omtaler han sine og Rune Olsøs andeler i Overvik. Og det han skriver er, ifølge han selv, avstemt med Rune.

Dette er altså det deres advokaten flere år etterpå omtaler som svært sensitive forretningshemmeligheter.

Vi undrer oss stort over at politiet har hatt dette materialet, og ikke stilt ett spørsmål om det i avhørene. Har de kanskje rett og slett ikke lest det, fordi det ikke var Kystad? I et stort materiale, har de kanskje ikke merket seg dette? Eller lest, men ikke skjønt hva Overvik er – at det er ti ganger så stort som Kystad og kommet mye lenger i reguleringsprosessen? At det kunne ha en viss

interesse om Bernt Østhus sier at Rune Olsø også har eierandeler i Trondheims største utbyggingsprosjekt?

Vi har skaffet oss mer gull. I tillegg til 2014-e-posten, har vi fått tak i Olsø og Østhus' forklaringer på innholdet i selve e-posten. Forklaringer de har gitt kommunerevisjonen.

For oss, som kan sammenholde forklaringene gitt til Økokrim og Riksadvokaten, med forklaringene gitt til kommunerevisjonen, er det uhyre interessant å se til dels kreative og til dels motstridende forklaringer de gir til ulike offentlige myndigheter. Offentlige myndigheter som hver for seg bare sitter på én av versjonene. Vi har dem alle.

Metode: Sammenholde forklaringer

E-posten med emnefelt Overvik, sier de (Østhus/Olsø) handler om et parkeringsanlegg, som ikke skal ligge på Overvik. Men som var ment plassert i selskapet Vågar. Og som **aldri ble noe av**.

Ifølge advokaten eksisterer det imidlertid en opsjon på et parkeringsanlegg **som fortsatt gjelder**. Advokaten sier at e-posten er egnet til å misforstå, fordi den egentlig handler om et parkeringshus. **E-posten med emnefelt Overvik, som handler om et boligprosjekt på 1800 boliger, skal altså egentlig handle om et parkeringshus**. Østhus skriver imidlertid at *i tillegg* kommer opsjonen på parkeringsanlegget, men det anerkjenner han ikke verdien av (det gjør han derimot når det gjelder Overvik – der gjør han konkrete beregninger av verdien).

Men, fortsatt ifølge advokaten, er det dokumentert at det ikke finnes noe eierskap her, fordi Østhus og Olsø «har bekreftet» det til kommunerevisjonen. Olsø har også en annen interessant forklaring på det hele. Han sier at hovedbegrunnelsen for at Østhus skrev som han gjorde i e-posten, var å bruke Rune Olsø sitt langvarige forhold til Fjerdingen for å presse Fjerdingen til å fikse et salg av aksjeposten. Bernt Østhus og Fjerdingen har vært partnere i prosjekter i flere tiår. De to er også partnere i Overvik. Olsø kaller sin relasjon til Fjerdingen langvarig. Men i andre sammenhenger har han avvist det på det sterkeste. Da Olsø klaget Adressa inn til PFU konkluderte han: «Påstanden om at jeg har gode/nære relasjoner til Fjerdingen, er usann».

Vi ser ingen grunn til at Østhus skulle lyve til sin partner i prosjektet, Fjerdingen, som jo vet hva som er tilfelle, eller til Olsø, som jo også vet. Vi legger derfor til grunn at Østhus opplysninger omkring eierskap er riktige. Men siden det ikke fins noe spor av Olsø som eier på Overvik i offentlige registre, hvordan kan dette eierskapet være organisert?

Metode: Kartlegging - muligheter for skjult eierskap

I august 2013 ble Rune Olsø ansatt som partner i Staur Management AS, en del av Staur Holding. Bernt Østhus er eier og daglig leder i Staur Holding, som opplyste om ansettelsen i pressemelding og på sin hjemmeside. Ansettelsen skjedde i kjølvannet av Entra-saken, der jo også Fjerdingen som kjent hadde en viktig rolle (se bakteppe).

Dette var interessant av to årsaker. For det første klarte vi ikke å finne spor av noe selskap som het Staur Management AS i det norske foretaksregisteret. Vi sjekket også opencorporates.com for å se om det kunne være registrert i et annet land, uten hell.

I tillegg var bruken av partner-begrepet viktig. Den vanlige forståelsen av partner er en person som er medeier. Dette er blant annet svært utbredt i advokatbransjen, som Bernt Østhus har sin bakgrunn fra.

Dersom Olsø var partner i Staur, og Staur gjennom flere selskap var medeier på Overvik, så ville det bety at også Olsø var medeier på Overvik.

Et indre selskap var en måte å gjøre dette på. Et indre selskap er kort fortalt et selskap som ikke opptrer som et selskap opp mot omverdenen. Et slikt selskap er ikke registrert i Brønnøysundregisteret. Det er dermed ikke mulig å søke om via oppslag i registeret. Men, vi fant ut at et indre selskap har plikt til å sende inn årsregnskap til Regnskapsregisteret, dersom et knippe kriterier er innfridd.

Disse regnskapene kan man be om innsyn i. Siden det ikke fins noe organisasjonsnummer, må man be om innsyn ved å identifisere selskapet ved sitt eksakte navn. Vi kontaktet derfor Regnskapsregisteret og ba om innsyn i regnskap for det indre selskapet Staur Management. Vi gjorde samme øvelse med flere andre navn tilknyttet Staur. Den korte tilbakemeldingen på alle forsøkene var at det ikke fantes noe indre selskap med det navnet. Dessuten: Etter Kystad-saken var plutselig ikke Olsø partner lenger, men rådgiver. Faktisk hadde han aldri vært partner, ifølge Østhus, selv om han sist ble oppført som partner i Staur Management i en voldgiftsrettsak i Paris i 2019.

Uten hell i jakten på indre selskap måtte vi lete videre. Hvordan kan man sikre seg rett på en andel av overskuddet i et selskap, på linje med aksjonærene, men uten å eie ordinære aksjer? Vi diskuterte dette både med en jusprofessor, drevne forretningsadvokater og eiendomsaktører. Kildene svarte det samme, uavhengig av hverandre. Det kan gjøres gjennom en underliggende avtale. En slik avtale trenger ingen andre enn de som er parter i avtalen å vite om. Vi visste fra tidligere i prosjektet at aktørene hadde brukt slike avtaler i forbindelse med opsjoner knyttet til tomta.

Metode: Finne eierskap i kontantstrømmene?

Dersom det eksisterte et eierskap, burde man kunne følge utbyttene fra selskapene. Problemet vårt var at de store pengestrømmene fortsatt ikke er synlige i de offentlige regnskapene. Det er to unntak fra dette: Regnskapene fra året etter 2014-eposten, viser at det skjer et delvis nedsalg av Østhus' andel, kjøperne er Selmer og Fjerdingsgen i deres nyopprettede selskap K-TO (Ketil, Kolbjørn). Vi ser også at Olsøs selskap Rokap får finansinntekter på to millioner dette året, men vi vet ikke hva dette er relatert til. Olsø kommenterer heller ikke på dette, men avviser bestemt at han har eierinteresser i Vågar. I tilfellet Østhus er pengene fra Overvik-investeringen vanskelig å skille ut, fordi selskapet hans investerer i så mange ulike selskap.

Kapittel 5: Slagplanen legges

Vi vet vi står foran en nesten umulig oppgave. Hovedkildene er lukket. De som svarer, velger selv hva de vil svare på. Vi får ikke møte noen av dem. De vil ikke gi oss noe skriftlig materiale, ingen avtaler, ingen dokumentasjon. Likevel. Vi må forsøke på alle mulige måter å:

1. Sjekke det som står i e-posten fra Bernt Østhus på annet vis.
2. Få bekreftet eller avkreftet at mønsteret vi avdekket mellom Geir Waage og Rune Olsø i innsynet fra Riksadvokaten og i vår egen sak om Candy People, skjedde i prosessen på Overvik, i årene før politiets beslag.

Vi må jobbe langs to akser: Businessen og politikken/byråkratiet

Metode: Bruke politiske løfter til å presse fram privat kommunikasjon

Vi tar politikken først. Her ligger vår beste mulighet. Vi har nemlig en ordfører som har lovet å rydde opp. Politisk troverdighet som press, mener vi må være akseptabel metode. Tanken er at når Ap har sagt at alt skal fram, vil vi kunne presse partiet til å legge fram datatrafikken i forkant av ulike Overvik-vedtak, det er tross alt gruppelederen det er snakk om. Slik kan byens befolkning være sikre

på at byens største utbyggingsområde har blitt vedtatt i visshet om at det har skjedd uavhengig av interesser til enkeltpersoner i Aps gruppe.

Men for å ha skikkelig trykk bak en slik forespørsel, må vi vite hvordan det skal skje. Vi må vite hvor i datasystemene det kan finnes, hva det er mulig å be den politiske ledelsen i Ap om. Vi vil være i forkant av alle bortforklaringer om at dette ikke er mulig, og derfor ber vi om et møte med IT-avdelingen i Trondheim.

Ny nedtur. Vi blir fortalt at alt som har vært før desember 2016, er borte. Nå har kommunen gått over til nytt system.

Dermed gikk den mest lovende metoden i vasken før vi engang fikk lagt noe press.

[Metode: Identifisere avgjørende øyeblikk i Overvik-prosessen, se etter spor fra sentrale aktører](#)

Dette ble en av prosjektets mest tidkrevende prosesser som gikk rundt to akser:

1. Innsynsarbeid
2. Kildearbeid i politikk/byråkrati

Vi ba om, og fikk, et stort innsyn i hele den lange Overvik-prosessen. Det har vi gjort tidligere, men nå fikk vi et materiale som var mye mer utfyllende. Så stort er det, at vi måtte komme til bytorget for selv å kunne hente ut det vi fant relevant i lagrede elektroniske mapper. Her fikk vi blant annet se byråkraters reaksjon på prosessen som hadde vært, med talende påtegninger og tegninger på møterefelat.

Den andre metoden var å snakke med aktørene som var med den gang, på politisk og administrativ side. Til sammen var det 40-50 mennesker.

Det var en tidkrevende prosess, samtidig ga det en veldig forståelse.

Vi hadde skrevet tidligere om ekspressbehandlingen av Overvik. Nå forsto vi at vi hadde pirket i overflaten.

Dette fant vi:

Hovedkonklusjon: Geir Waage, som ledet Ap byutviklingspolitikk, var utvilsomt den politikeren som hadde størst betydning for at Overvik først ble omregulert, deretter fikk gjennomslag for de aller fleste av sine ønsker, og at dette skjedde på rekordrask tid.

Det var Geir Waage som tok initiativ til rullering av ny KPA (rullering av kommuneplanen).

Det var Geir Waage og Yngve Brox som ikke ønsket en plan for byutviklingen før man rullerte arealdelen.

Det var Geir Waage som (blant andre) pekte på Overvik som nytt byggeområde.

Det var Geir Waage sammen med Høyres Yngve Brox som møtte daværende fylkesmann for å overtale han om at byveksten måtte hensyntas mer enn jordvern og andre forhold.

Det var Geir Waage som i den politiske behandlingen av Kommuneplanens Arealdel (KPA) tok ut et viktig premiss rådmannen hadde forutsatt; nemlig krav om en helhetlig plan for Trondheim Øst. Å unngå krav om en plan var sentralt for lobbyistene Kolbjørn Selmer og Kjetil Fjerdings har kilder forklart – og det kommer tydelig fram i e-poster mellom kommunen og utbyggeren. Det ville nemlig forsinke prosessen.

Det var Geir Waage som foreslo, på vegne av en rekke partier, at skolen på Overvik skulle ligge utenfor utbyggerens område, i tråd med utbyggerens ønske (bygge flere boliger)

Det var Geir Waage som styrte prosessen da partiet overraskende gikk med på utbyggernes krav om å lage områdeplanen selv (dette gikk fram av eposten fra politiets beslag). Ved å sammenstille e-posten der Waage informerer partigruppen sin med et brev utbyggerne sendte til formannskapet uka før, avslørte vi at Waage hadde kopiert store deler av utbyggernes krav, inkludert en påfallende feilstaving: «Trondheim *kommunen* gir sine premisser gjennom planprogrammet», og gjengitt dem som sin egen mening.

Det er Geir Waage og Yngve Brox som beordrer det byråkratene mener er helt urealistiske tidsfrister. Så knappe at de måtte være umulig å holde, uten at det ville gå ut over all annen virksomhet ved byplankontoret.

Det må understrekes at det Waage foreslår får tilslutning fra ulike partier og ofte fra Høyre. Særlig er Høyres Yngve Brox en nær alliert i saken, går det fram.

Kildearbeidet ender med at byplansjef i den aktuelle perioden bestemte seg for å stå fram i saken: **«Jeg har bestemt meg for å fortelle om en ekstraordinær prosess».**

Aldri tidligere har vi intervjuet en så høytstående byråkrat som har karakterisert det politiske nivå på en slik måte, og også Overvik-utbyggernes metoder får gjennomgå. Hun sier at hensikten er å forhindre at det skal kunne skje igjen.

Vi måtte også gå tilbake til Aps politiske behandling av saken, og der sto deres boligmanifest fra 2012 sentralt. Manifestet er viktig, for det er dette manifestet Olsø og Waage viser til, når de får spørsmål i politiavhør: at det skulle nok ikke skjedd (at Olsø fikk formulere vedtak), men det var uansett Aps politikk.

Det er verd å merke seg at også når det gjelder boligmanifestet har de to sentrale roller. Boligmanifestet er fra 2012. Det ble ført i pennen av Geir Waage, som ledet en intern arbeidsgruppe. Rune Olsø var leder i Trondheim Ap, men har uttalt at han ikke hadde noen rolle i dette. Boligmanifestet ble vedtatt i Aps representantskap. Det eneste området som konkret er nevnt der som rådmannen ikke fra før hadde pekt på, er Overvik.

I 2010 inngikk Selmer avtale med Fjerdingsgen om en eierandel på Overvik, gitt at området ble omregulert.

Vi har lenge kontakt med Waage med ønske om et nytt møte. Han er nå begynt i eiendomsbransjen, og driver politikk bare på fritidsbasis. Han nøler veldig med å møte oss. Til slutt går han med på et møte. Han står fast på at han bare har sørget for å gjennomføre Aps politikk, og selv om han visste at Olsø var inhabil, tenkte han ikke tanken på at et vedtak vil kunne føre til å berike den inhabile.

Vi går videre til businessen. Vi vet det blir minst like vanskelig.

Men vi har et ørlite håp om at en av de sentrale aktørene, bonden Kolbjørn Selmer, ville kunne være behjelpelig. Men det fordret at vi fikk snakke med han. Og det ville han absolutt ikke.

Overraskelse som metode.

Resonnementet var som følger: Hvem har visst om innholdet i eposten fra 2014? Fjerdingsgen, Olsø og Østhus har visst. Ifølge det som står der, har jo Østhus diskutert det med Fjerdingsgen på telefon i forkant. Det eneste vi ikke vet, er hva Selmer er innforstått med. I og med at han understreker at han bare hadde en avtale med Fjerdingsgen, og Fjerdingsgen sto fritt til å ta med hvem han ville, kan det da

hende han har vært uvitende? Kanskje han aldri har hørt om denne eposten? Kan det hende han blir sjokkert, og vil markere avstand?

Men for å få en reaksjon, og mulig informasjon, må vi fysisk vise han eposten, helst uten at for eksempel kontorkamerat Fjerdingen er til stede. Vi finner ut hvor og når han ankommer arbeidsplassen, dessverre er det ned i en parkeringskjeller, og vi har ikke tilgang. Trav er jo Selmers store lidenskap. Selmer har heller aldri møtt Stian og Espen, så de puffer travhester for å kunne smalltalke litt innledningsvis og drar på Leangen for å dumpe på Selmer. Etter to mislykka forsøk, dropper vi det. Vi vurderer å ringe på døra hjemme. Vi frykter vi da vil bli beskyldt for å trakassere familien, så det dropper vi. Tida løper fra oss, vi bestemmer vi for å kjøre «overraskelsen» på telefon.

Det funker dårlig. Kort sagt: Selmer vet om eposten. Han sier han aldri har sett den, men er informert om den, og at det som står der ikke stemmer.

Vi må tilbake til de mer ordinære metodene:

Kapittel 6: Kartlegging som gir oss deres hemmelige planer. Nytt gjennombrudd

Metode: Kartlegging av eierskap, kontantstrømmer og kilder

Et møysommelig arbeid starter for å finne fram potensielle kilder blant fra nåværende og tidligere forretningskontakter og andre. Og folk utenfor den indre krets som kan vurdere den indre krets. Dette ble en ressurskrevende runde, som ga oss mye informasjon. Aller best: Vi fikk tak i materiale som aktørene for alt i verden ikke ville vi skulle ha, eiernes hemmelige planer, ment for investorer og långivere.

Dette fant vi:

Tre låneprospekter

Selmer henter penger (lån) i obligasjonsmarkedet. Nærmere bestemt 300 millioner kroner. Kilder gir oss tilgang på tre ulike låneprospekter der prosjektet presenteres for folk i Oslo-området. Renta Selmer er villig til å betale kan karakteriseres som meget god, 7 prosent. Hvorfor må han betale så sykt mye for å få tak i penger? Og hva skal han med så mye penger, når husene ikke er startet bygget engang? Et raskt blick på Selmer Holdings hjemmeside viser at han allerede har en svært stor organisasjon å betale for, blant annet har han rekruttert byens supermegler, Tonje Borthen. Vi ser også at de har dårlig tid. Lån forfaller farlig fort, i februar 2022 skal de innfris.

Selve salgsprospektet

Kildearbeidet gir oss også et salgsprospekt for hele området, et enda viktigere dokument. Investorer blir invitert inn til å kjøpe 44 prosent av hele Overvik, og et nytt selskap skal etableres, TRD Holding.

Vi skjønner at vi sitter med et svært viktig materiale, som er ukjent for alle, ikke bare for oss, men for politikerne i Trondheim og byens befolkning. Her går det fram at alle de opprinnelige eierne skal helt eller delvis ut av Overvik, med fantastisk fortjeneste. Vi ser at planene for Overvik er langt større enn det som framkommer i Trondheim kommunes områdeplan. Faktisk er mediumalternativet for antall boliger i prospektet 50 prosent høyere enn i områdeplanen. Det viser seg også at eierne regner som mest sannsynlig at det vil bli inntekter på 27 milliarder, og 9 milliarder i ren fortjeneste.

Figurer i prospektet viser at Bernt Østhus, Ketil Fjerdingen og Bent Eriksen skal kjøpes ut, hvis dette går i boks – og Selmer selv skal selge seg betydelig ned.

At vi får tilgang på deres planer, (som de mener vil være lovbrudd å publisere – og viser til verdipapirlovgivningen. I tillegg anbefaler de oss å «følge opp overfor vedkommende som har gjort dette lovbruddet, e-post 2. juni 2020 – altså anmelde vår egen kilde), gjør at vi må prioritere annerledes.

1. Nå må vi komme til bunns i prisen for aksjene som Østhus/Fjerdingsgen betalte i 2014. Når vi ser hvilken utgang de ser for seg, blir inngangen høyaktuell igjen.
2. Vi må kartlegge den kompliserte og omskiftelige selskapsstrukturen for å kunne nærme oss hvor mye hver enkelt av aktørene er ment å få hvis salget blir noe av.
3. Vi må sjekke ut om estimatene de har laget er realistiske, og hvem som rekrutteres som eiere.
4. Vi trenger også å skaffe rede på hva de allerede har tatt ut av selskapene, via utbytter, før de kan hente enda mer ved salg. Og hvilken totalgjeld de har pådratt seg.

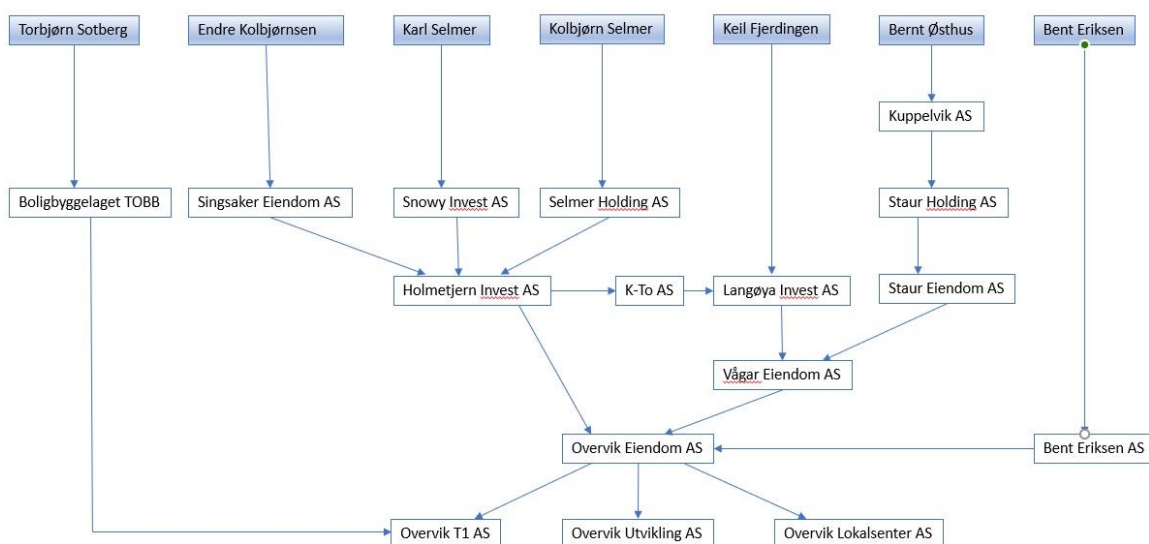
Kapittel 7: Kartlegging av eierskap

Metode: Regnskapsloven som metode og systematisering av 150 årsregnskap

Vi tok utgangspunkt i de selskapene vi visste om, og bestilte alle årsregnskapene til disse selskapene fra Brønnøysundregistrene.

Regnskapslovens §7 lister opp hvilke ekstraopplysninger et årsregnskap må inneholde. Der heter det blant annet at man må gi opplysninger om eierposter i datterselskaper og tilknyttede selskap. Det må også gis informasjon om eiere og eierandeler. Denne informasjonen brukte vi for å finne andre selskaper i strukturen. Vi fortsatte gjennom flere lag av selskaper, før vi til slutt kom til menneskene bak.

For å holde oversikt over hvordan selskapene var strukturert, laget vi oss tidlig i prosjektet et selskapskart. Figuren under er en stilisert utgave av kartet, med de mest sentrale selskapene og personene.



Oversikten har gjennom hele prosjektet utvidet seg, ved at det har blitt etablert helt nye selskaper, eller gjennomført fisjoner i eksisterende selskaper.

I tillegg til disse personene, har vi også sett på selskaper kontrollert av andre personer, blant annet Rune Olsø. Til sammen har vi lastet ned og systematisert informasjon i rundt 150 årsregnskap.

Metode: Dokumentasjon av personlig eierskap og innflytelse

Vi måtte også dokumentere endringer i eierskap. Vi brukte Excel til å systematisere denne informasjonen, for alle aktuelle selskap, og alle aktuelle år. Med en struktur med så mange lag av selskap som i denne saken, er det lett å miste av syne hvilken innflytelse de ulike personene bak selskapene har. Vi har derfor også kalkulert faktisk personlig eierinteresse for de sentrale personene i alle selskaper fra øverst til nederst i strukturen. Det gjøres ved å gange eierandeler gjennom hele rekken av selskaper, frem til man kommer til en privatperson.

Gjennom dette arbeidet oppdaget vi både at eierandelene var i endring, og at det var endringer i hvilke selskaper som var inne som eiere.

Årsregnskapene inneholder bare informasjon om hvem som er eiere ved utgangen av året. Det samme gjelder dessverre fortsatt også i Aksjonærregisteret. I enkelte tilfeller hadde vi behov for å vite om eierskifter også gjennom året. Det handler blant annet om å dokumentere mer eksakt når ulike selskaper var eiere eller ikke, og med hvilke andeler. Vi klarte å finne flere måter å gjøre dette på.

For å finansiere utbyggingsprosjektet ble det i ett av selskapene utstedt et obligasjonslån, som er notert på Oslo Børs. Selskapet leverte dermed også halvårsrapporter, og her framkom det informasjon om eierforhold ved utgangen av første halvår hvert år.

I noen tilfeller var ikke det nok. Løsningen vår da var å følge med på emisjoner i selskapene. En slik kapitalutvidelse må vedtas av generalforsamlingen i selskapet. Protokollen fra denne er mulig å få tak i. Det er, dessverre, forholdsvis kostbart. Ved å bruke denne metoden fikk vi innsyn i eksakte datoer for endringer i eierforhold. Dette arbeidet gjorde blant annet at vi kunne dokumentere at investor Bernt Østhus fikk kjøpe seg inn i prosjektet på samme tid og til samme vilkår som Ketil Fjerdings. Det skjedde på tross av at det var Fjerdings som satt på en opsjon om å bli medeier.

Metode: Gå tilbake til 2016, ta opp gamle svar og rekruttere nye kilder

Nå måtte vi endelig komme i mål med det vi startet med i 2016.

Vi forstår langt mer av det vi har fått til svar enn før. Og vi ser at det er en del ting som ikke henger på greip.

Regnskapsgjennomgangen vi gjør, viser at det evigvarende lånet ble betalt tilbake med over fem millioner, allerede året etter at det ble inngitt. Og lånet har skyhøy rente. Evigvarende er dette lånet ikke, det er tydelig ment tilbakebetalt.

Og hva med tomtekjøpet. Kan de trekke inn det når vi spør hvorfor de har betalt så lite for aksjene i selskapet? Husk hva Selmer svarte; **Totalprisen Vågar kom inn på er 450mnk inkludert tomteutkjøpet».**

Men hvis tomta er et element i kjøpsprisen, skulle jo uansett det samme gjelde for Bent Eriksen, som uansett betaler en helt annen pris?

Det tar oss mye tid og snakk med mange kilder før vi skjønner hvordan dette fungerer. Tomteavtalen er Selmers avtale med selskapet. Det er altså kontantstrømmene fra selskapet Overvik Utvikling som skal sikre bonden 350 millioner, ikke bidragene fra Vågar.

Både Selmer og Fjerdings svar gir et helt annet inntrykk. Også PwC-dokumentet (unntatt all offentlighet), som skremte oss sist, ser vi nå, gir inntrykk av at de har betalt en helt annen kjøpspris

enn de har. Nå ser vi hvor nennsomt det er formulert, for man kan ikke si at det som står der er direkte feil, samtidig som det skaper det inntrykket hos en leser (oss).

Østhus, Fjerdingen – eller Bent Eriksen for den del – hefter ikke for mer enn de har pakket inn i Overvik utvikling.

Men når vi sender våre kilders oppfatning av dette til aktørene, er det igjen sterke reaksjoner. Den tidligere omtalte PwC-revisoren tar direkte kontakt med vår kilde på Trondheim Handelshøyskole. Det gjør også Bernt Østhus.

De får tydelig svar fra dosenten på handelshøyskolen: Hvilke underliggende avtaler dere har, får dere selv svare for.

Metode: Følge pengestrømmene – kartlegging av utbytter og gjeld

I tillegg til å dokumentere eierforholdene, fattet vi raskt interesse for pengestrømmene oppover i strukturen. Overvik Utvikling er hovedselskapet, det er dette selskapet som har kjøpt Overvik-eiendommen. Ved første øyekast viste 2015-regnskapet et dårlig år for eierne, med et underskudd på 4 millioner kroner. Det var ikke overraskende, dette var flere år før boligbygging på området startet. Likevel viste notene til regnskapet at eierne hadde bevilget seg et ekstraordinært utbytte på 50 millioner kroner. Selskapene som mottok dette utbyttet betalte utbytte videre oppover i rekken av selskaper. Vi kartla derfor alle utbytter i alle selskap i alle år. Vi fant ut at Overvik Utvikling, før ett eneste hus stod ferdigbygd, hadde gitt eierne et totalt utbytte på 140 millioner kroner. Vi snakket med aktører i bransjen som reagerte på at det ble tatt ut så store gevinster i en så tidlig fase i utbyggingsprosjektet. Aktørene mente en god del bare var avsatt utbytte, men ville ikke opplyse hvor mye de hadde fått i lomma.

Samtidig som de har vedtatt store utbytter, har gjelda økt. I vår gjennomgang av økonomien i alle selskapene, laget vi også en oversikt over utviklingen av den. Våre undersøkelser avdekket at Overvik-selskapene ved utgangen av første halvår 2020 hadde en gjeld på 875 millioner kroner.

Kapittel 8: Samfunnstopper mobiliseres, karakteristikkene hagler

Metode: Utholdenhet. Motstand i prosjektet

Hovedmotstanden i prosjektet har vært manglende medvirkning fra hovedaktørene. Ikke en eneste gang har noen av dem stilt til muntlig intervju med oss. Selmer-sfæren og Fjerdingen har svart på de spørsmålene de ønsker å svare på, på epost.

Olsø svarer ikke på noen spørsmål, unntatt at han ikke er eier, gir bare «private» beskjeder om hvorfor vi ikke skal skrive saken.

Bernt Østhus svarer på noen spørsmål, men ikke det vi lurer mest på. Han bruker i stedet sin mulighet til å svare på spørsmål omkring sin forretningsvirksomhet til å karakterisere Adresseavisen og journalistene, og når det ikke har effekt, til slutt sjefredaktøren.

Redaktøren blir bedt om å gi Østhus en «anvisning på hvem i Adressa jeg skal forholde meg til for det tilfelle at du som ansvarlig redaktør ikke etterkommer min anmodning ovenfor». Altså hvem som skal overkjøre sjefredaktøren hvis hun ikke gjør som Østhus sier, og skriver en omfattende rettelse. Østhus skriver videre: Dette gjør skade på personer og virksomheter, både følelsesmessig, omdømmemessig og økonomisk. Jeg kan derfor ikke sitte rolig å se på at dette skjer. Han sier at jobben vi gjør er grisete og etisk uholdbar og at folk har tatt kontakt med han for å «flagge sin bekymring over den fanatiske intensitet og ensrettethet som ligger bak journalist Lajla Ellingsen sitt

arbeid.» Han avslutter et langt brev med å si at vi har fått en sjanse til å rette opp feil før han vurderer hvordan hans skal ta det videre «overfor PFU eller de ordinære domstoler».

Men Østhus er ikke alene. Det har blitt mange e-poster som advarer mot oss og vår journalistikk. PR-sjefen til Selmer, Per Jørgensen, har vært aktiv, og sendt eposter bla til ordfører Rita Ottervik. En av aktørene med store økonomiske interesser i prosjektet, var tidlig ute med brev om FAKE NEWS (ja, med versaler) og feilinformasjon fra Adresseavisen.

Rett før publisering av billigsalg-saken (saken om kostprisen for aksjene) sender Selmer et brev til styreleder i Adressa, Per Axel Koch (naturlig adressat), sjefredaktør og oss. Vedlagt er et brev han sier han har sendt ut til samfunnstopper i byen. Et brev hvor vårt arbeid karakteriseres på en måte vi ikke kjenner oss igjen i på noen som helst måte. Under tittelen «Nå må nok være nok!» skriver Selmer at vi har drevet forfølgelsesjournalistikk mot han, hans familie, hans venner, hans ansatte og de Overvik samarbeider med. I brevet forteller Selmer at han er blitt fortalt at vi bruker han for en revansj på Olsø/Østhus (hva som skulle revansjeres sies ikke noe om). Han sier at vi «stygt misbruker mennesker» gjennom misbruk av makt. Til samfunnstoppene sier han at dette ikke er journalistikk, men forfølgelse.

En av de mest prominente toppene i Trøndelag som får brevet fra Selmer, sender e-post til sjefredaktøren, uttrykker sterk bekymring og advarer mot publisering. I brevet legger ikke Selmer fram dokumentasjon på det han skriver. Han går heller ikke inn på hvorfor han nekter å vise fram de underliggende avtalene, og denne sentrale samfunnstoppen har vi ikke sett utfordre Selmer på noe av dette, noen gang.

Oppsummert: Det er ubehagelig, sånn er det bare. Trolig gjør det at vi blir reddere enn vi burde blitt. At selvsensuren blir for stor, når presset er så stort. Men det hjelper å ha tretti års erfaring i journalistikk, i å behandle folk og fakta redelig, når slike angrep kommer. Vi vet hva vi står for.

Samtidig er det lett å skjønne at det kan bli litt mye for enkelte når så mye står på spill, ikke minst økonomisk.

Kompleksiteten:

Det vi har brukt mest tid på er å forstå alt sammen, og det til tross for at to av oss har studert økonomi. De har laget en kompleks selskapsstruktur, der vi har brukt lang tid og diskutert mye med hverandre og eksterne, hva det er vi har funnet. Da vi fikk tilgang på det hemmelige salgsmaterialet, og dokumentene der de skulle hente store penger i obligasjonsmarkedet, er dette også svært komplisert materiale, som tok oss tid å ta inn og analysere. Mest komplisert har det likevel vært å forstå hva de egentlig har fortalt oss. Og om det stemmer overens med det de sa sist. Da må forståelsen være på et slikt nivå at vi ser hva som viser tilbake på hva, hva som er baller i lufta, hva som er svar på spørsmålene vi stiller, og hva som er noe annet. Lenge tenkte vi at vi sikkert har misforstått. Og det kunne vi akseptert, bare vi hadde forstått hvorfor og hvordan. Men vi kunne ikke akseptere at vi ikke forsto det de sa. I årenes løp har vi rekruttert flere titalls kilder for å forklare oss hva de skriver - opp mot det regnskapene viser. Nå har vi endelig forstått. Det er en god følelse å lese svarene fra Selmer og Fjerdingen og så tydelig se hva de svarer på, hva som unngås og hva de bringer inn som ikke er relevant. Det er ikke rart vi har vært usikre, det er dyktig utført. Men hvordan skal vi forklare for Adresseavisens lesere, det vi selv har brukt så lang tid på å forstå? Og samtidig være pinlig korrekt?

Vi er svært usikre på om vi kom helt i land. Med trusselnivået som da eksisterte, blir redselen for å bli tatt på en bagatell så stor at vi nok ikke klarte å slippe oss fri. Men trøsten er at resultatet som ble publisert, var førte utkast bedre enn det første.

Kildeproblem: Vi har mange titalls kilder i eiendomsmarked, revisjon, økonomer, jurister. De har hjulpet oss å forstå markedene, hvordan man tenker, hva man tjener penger på, myndighetskrav osv. De har også hjulpet oss å forstå innholdet i komplekse salgsoppgave forstå transaksjoner. Vi har sittet på mange kontor i denne byen med permene våre. Problemet med kildene er at de enten er kunder, de er konkurrenter, ser for seg at de skal bli kunder eller konkurrenter, at de kjenner (til) personene. Det er også krevende for dem å gå så dypt inn i hva transaksjonene innebærer. De kan si hvordan de vurderer det til oss, men å stå fram med navn og nummer, valgte ingen å gjøre. Vi prøvde da å rekruttere pensjonister, som vi regnet med hadde mindre å tape (viste seg at de likevel hadde så sterke forbindelser at ingen vi prøvde, turte), og vi gikk utenbys. Det viste seg at firmaene har kontakter, også opp til Trondheim.

Til slutt endte vi opp med akademia, og det er utrolig bra at det fins uavhengige, faglig sterke folk som er villig til å gjøre en slik jobb. Men på grunn av erfaringen fra Kystad-saken vet vi at det heller ikke er enkelt å rekruttere disse kildene. Materialet de må gå inn i er omfattende. Deretter må de si noe som også vanlige folk vil forstå noe av. Til slutt, og det er et tilbakevendende problem etter Kystad-saken: Sannsynligheten for at aktørene vil gå på kildene, og få dem til å endre sine uttalelser, er stor. Den type press, er vi som journalister forberedt på å stå i. Men kildene våre er ikke det.

Etter at Overvik-aktørene hadde blitt forelagt sitatene fra våre eksperter for tilsvar, vet vi at selskapets revisor PWC tok kontakt med en av kildene. I etterkant av det ba kilden om å få endre sitt sitat. Kilden ble også kontaktet av Bernt Østhus på e-post. Østhus skriver blant annet at kildens sitater vil bli misbrukt av Adresseavisen, og ber om en samtale om dette. Kilden svarer kort at han står inne for sine sitater og vurderinger, og legger til: «Ut over dette har jeg ingen synspunkter på de underliggende avtalene. Det må dere svare for.» Kilden videresendte både Østhus' mail og sitt eget svar til oss.

Betalt advokatmotstand. Vi har lyktes helt fantastisk med våre innsynsrunder. Og gått på store nederlag. At det gir ekstra motstand at aktørene kan betale dyre advokater for å argumentere mot oss, er utvilsomt.

Avbrytelsene i prosjektet har vært en betydelig motstand. Alle som har prøvd, vet at det tar tid å være tilbake på det nivået du var da du måtte stoppe, og jo mer komplekst materiale du sitter med, jo verre er det. Et slikt prosjekt krever at du kan alt, hele tida. Du må ha oversikten, forståelsen, detaljene, sammenhengen for å klare å stille de riktige spørsmålene i regnskapsanalysene, i dokumenthaugene og i samtalen med muntlige kilder. At Mari måtte ut av prosjektet, var naturlig nok et stort tilbakeslag. Stian kom inn, og har gjort en formidabel jobb for å sette seg inn i alt og bli en viktig driver i prosjektet.

Nektet tilgang på noe dokumentasjon. Det er et nederlag at vi ikke har klart å få Selmer (Fjerdingsgen og Østhus) til å legge fram de underliggende avtalene i Trondheims største utbyggingsprosjekt. Heldigvis klarte vi, uten deres hjelp, å få tak i de egentlige planene for området, og hvordan man har tatt ut penger lenge før kommunale planer har vært godkjent.

Vi har hele tida visst at det å få til ytterligere dokumentasjon fra denne innerste kretsen, ville bli nesten umulig, og da er det tøft å likevel jobbe videre. Det Østhus i sitt tilsvar kaller «journalist Lajla Ellingsen og Adresseavisen sin etter hvert bisarre besettelse med Rune Olsø», velger vi å kalle **utholdenhet som metode.**

Kapittel 9: Etiske vurderinger:

Å bli gjenstand for undersøkende journalistikk, over tid, er en stor belastning. Når det i tillegg er i et lokalsamfunn, som Trondheim tross alt er, gjør det belastningen trolig enda større. Vi er blitt fortalt mange ganger hvor stor belastning det er for dem som blir omtalt. Det er et tungt ansvar. Dette er jo også mennesker vi møter, om det er når vi er på dugnad på Vip-tribunen på Ranheim, på gata på vei til jobb, på kafeen, eller på idrettsarrangementer med ungene. Vi kan ikke la være å gå inn i en sånn sak, selv om det vil bli en påkjenning for mange. Men vi må ta hensyn. Vi må gjøre og være omtrent akkurat det motsatte av de karakteristikkene som Østhus og Selmer tar i bruk. Det gjelder hele veien i researchen og i publiseringen. De etiske avveiningene er derfor utallige, men vi nevner noen av dem her:

Gjennomgående har vi **dempet personfokuset**. Vi kaller den ikke Olsø-sak, vi vinkler heller ikke sakene på noen av aktørenes navn. Bilder har vært vanskelig, vi har til dels svært gamle bilder av aktørene. Vi bestemte oss likevel med en gang **for ikke å innhente nye bilder** av Rune Olsø. Vi diskuterte lenge om vi skulle få tatt bilder av de andre (de ville ikke selv), men la det vekk. Vi tok bilder av et bygg, et townhouse Fjerdingen hadde kjøpt i Oslo, det skapte ekstremt sterke reaksjoner fra Fjerdingens side, **vi hadde forvoldt betydelig skade**, som han ville vite hvordan vi skulle rette opp.

At de nekter å svare på alle spørsmål i e-postsaken, er åpenbart et problem. Samtidig krever de å komme på trykk med sine uttalelser, som er koordinerte. Dette er et vanskelig dilemma. **At de ikke forteller sannheten, i det offentlige debatten, i brevene de sender rundt til samfunnsstopper og i sine tilsvær, er et stort problem.** For eksempel påstanden om at Økokrim har nøyde etterforsket saken, og lagt den død. Økokrim har eksplisitt sagt at Overvik ikke har vært gjenstand for deres etterforskning, og det er deres egen advokats kronargument for at Adresseavisen ikke skulle få innsyn i eposten (at Overvik aldri ble etterforsket).

Skal man da nekte dem å komme på trykk med opplysninger vi kan dokumentere er direkte feil?

Vi har landet på å la dem slippe til, selv om det de sier er åpenbart uriktig. Og selv om vi ikke har noen mulighet til å komme med kritiske oppfølgingsspørsmål til det de skriver. Vi gjør det for å vise generøsitet, nettopp fordi vi vet at belastningen er stor, at mye står på spill, ikke minst økonomisk. Men at det er et høyst diskutabelt valg å la profesjonelle kilder slippe til på den måten, er vi fullstendig klar over.

Kapittel 10: Dette avdekket vi i prosjekt Milliardjordet:

1. **En utbygger fikk formulere politikk:** Vi har avdekket at interessent og bystyremedlem Rune Olsø har formulert sentrale deler av byutviklingspolitikken. Som han rapporterer om til sine arbeidsgivere. Og som gagnet hans egne interesser.
2. **Et mønster for kommunikasjon mellom Aps gruppeleder Waage og bystyrerepresentant og investor Olsø:** Etterforskningsmaterialet Adresseavisen publiserte viste fram til byens borgere at byens mektigste byutviklingspolitiker Geir Waage, ved fem ulike anledninger i 2015-2016 distribuerte Ap-topp og eiendomsutvikler Rune Olsø sine formuleringer – som sine egne. Til slutt var det den inhabile Olsø som formulerte selve vedtaket i saken om Byutvikling og grønn strek i bystyret – uten at andre enn Geir Waage visste at det var Olsø som var forfatteren.
3. **Ap-toppene endret forklaring i avhør:** Adresseavisens saker om økokrimavhørene viste at begge Ap-toppene endret forklaring til politiet etter at beslag viste at de hadde gjort det de alltid har nektet for: Hatt inngående kontakt om konkrete områder, der Olsø og hans arbeidsgiver har interesser.

4. **Geir Waage i front:** Dokumentgjennomgangen viser at gruppelederen var den politikeren som hadde størst betydning for at Overvik først ble omregulert, deretter fikk gjennomslag for de aller fleste av sine ønsker, og at dette skjedde på rekordrask tid.
5. **Inngangsprisen på Milliardjordet:** En note i et gammelt regnskap viser at Rune Olsøs samarbeidspartnere, Bernt Østhus og Ketil Fjerdingen fikk kjøpe en tredel av aksjene i Overvik Utvikling for 1,6 mill. Dokumenter viste at en annen investor, Bent Eriksen, på samme tid betalte 30 millioner for 6 prosent – altså 100 ganger mer per aksje.
6. **Vi avslører den strengt hemmeligholdte e-posten der Olsøs gode venn og arbeidsgiver skriver at Olsø har eierandel på Overvik:** Bernt Østhus skrev en intern e-post, datert samme år som området ble regulert til boligformål, at Rune Olsø har en eierandel på Trondheims største utbyggingsområde. Eierandelen er ikke registrert noe sted.
7. **Motstridende forklaringer:** Vi avslørte innholdet i Østhus og Olsøs forklaringer til kommunerevisjonen om hvorfor Østhus skriver at Olsø har eierinteresser på Overvik. Svarene var unntatt offentlighet, etter sterkt påtrykk fra Olsø/Østhus. Det viser seg at aktørene gir en annen forklaring til kommunerevisjonen enn det deres advokat skriver til Riksadvokaten/Økokrim om samme tema.
8. **Milliardjordets verdi:** Avisen avslørte utbyggernes hemmelige salgsopplegg, som viste at 44 prosent av prosjektet skulle selges for 600 millioner kroner, og at nye investorer ville få sjugangen tilbake på investeringene. Netto vil eierne kunne sitte igjen med ni milliarder om prosjektet ble bygget og solgt på 25 år. I alt ville jordet gi 27 milliarder i inntekter.
9. **Prisen til bonden:** Adresseavisen fikk fram dokumentasjon på at Kolbjørn Selmer solgte Overvik-jordet til eiendomsselskapet han selv, Østhus, Fjerdingen og Eriksen da eide, for 350 millioner.
10. **Tidlig exit - nesten halv milliard til gamle eiere:** Investorenes penger skulle i hovedsak gå til å kjøpe ut gamle eiere. Av de 600 millionene fra investorer, hvor for eksempel både Trønder Energi og Coop var aktuelle investorer, skulle 428 millioner gå til minoritetsaksjonærene som er sentrale i vår dekning.
11. **Ville bygge mye mer enn kommunen planla for:** Salgsprospektet Adresseavisen avslørte viste at utbyggerne beregnet å bygge 50 prosent flere boliger enn det kommunen hadde beregnet i planene for bydelen. De høyeste anslagene fra utbygger var nærmere 100 prosent flere boliger enn kommunens plan.
12. **Store utbytter, før kommunale planer er vedtatt:** Gjennom regnskapsgjennomgang avdekket vi hvor store utbytter de sentrale eierne har vedtatt. I alt 140 millioner er blitt satt av til utbytte allerede før de første husene ble bygget på området. De 50 første utbyttmillionene kom etter at boligeierselskapet Tobb, eid av 70 000 medlemmer, investerte 50 millioner i prosjektet.
13. **«Evigvarende lån» var ikke det:** Vi avslørte at det kildene opplyste var en betalingsmåte for aksjer, nemlig «evigvarende lån», faktisk ble betalt betydelig tilbake allerede første året.
14. **Gjeldstunge:** Våre undersøkelser avdekket at Overvik-selskapene ved utgangen av første halvår 2020 hadde en gjeld på 875 millioner kroner. I perioden hvor denne gjelden bygget seg opp hadde eierne bevilget seg utbytter på til sammen 140 millioner kroner fra hovedselskapet Overvik Utvikling.

Kapittel 11: Konsekvenser av prosjektet Milliardjordet

- **Ap-topper ut av politikken:** Bare Geir Waage visste om Olsøs sentrale rolle i byutvikling og grønn strek. Men to andre politikere visste at Olsø engasjerte seg sterkt i utbygging østover (chat-log fra politiet). Ingen av dem er lenger med i politikken. Gruppeleder Geir Waage gikk av etter at Adresseavisen avslørte hans samarbeid med Olsø i byutviklingspolitikken slik det kommer fram i Økokrims etterforskningsdokumenter etter Kystadsaken. En av partiets mest

lovende politikere, som lå an til å bli ny gruppeleder, ble tvunget til å trekke seg (Rita Ottervik satte stillingen sin inn på det) fordi det i avhørene ble kjent at han hadde hatt en (begrenset) kommunikasjon med Olsø. Nominasjonsprosessen i Trondheim Ap ble den tøffeste og bitreste på flere tiår og var preget av det som kom fram i politiets beslutning. Ap gikk tilbake 16,3 prosentpoeng i Trondheim ved valget – det dobbelte av snittet for Ap i landet ellers.

- **Kommuner stoppet eiendomsinvestering fra kraftfirma:** Adresseavisen avslørte at eierselskapet på Overvik lovte investorer en netto fortjeneste på 30 prosent etter 25 år. Det kommunalt eide kraftselskapet Trønderenergi var en av de aktuelle investorene, uten at dette var kjent i eierkommunene. Flere kommuner uttalte seg kritisk til investeringen, og kraftselskapet er, etter det Adresseavisen forstår, ikke lenger aktuell som investor.
- **Politiker ønsker ny etterforskning:** E-post-avsløringen, der eiendomsinvestor Bernt Østhus omtaler at Ap-topp Rune Olsø har eierinteresser på Overvik, har skapt uro i det politiske Trondheim. «Bare politiet har mulighet til å kreve gjennomsyn av all digital kommunikasjon mellom partene, og komme til bunns i saken», uttalte KrFs gruppeleder etter avsløringen.
- **Byutviklings sak må tas på nytt:** Adresseavisens historiske økokriminnsyn avslørte at interessenten Rune Olsø hadde bidratt kraftig i saken om Byutvikling og grønn strek – som viser hvor det kan bygges ut og ikke i Trondheim. Saken ble trukket tilbake i sin helhet og er nå ute på høring. Det opprinnelige vedtaket, som kom etter et forlik mellom Aps Geir Waage og Høyre, ga gunstige føringer for blant annet 300 mål på Være helt øst i Trondheim, der Olsø og Staur har opsjonsrett på over halve arealet.
- **Byutviklingen er endret:** Store arealer for å møte befolkningsvekst og utbygging østover var førende under Aps styre de siste ti årene. Etterforskningsmaterialet viste at eiendomsutvikler Rune Olsø bidro til å legge vekt på østkorridor for boligbygging – der han selv hadde flere interesser. Avsløringene har sammen med større vekt på jordvern og klima gjort at diskusjonen har endret karakter fullstendig. Byen har nå lagt nye strategier som delvis vil reversere planene fra 2012-2014, der politikerne overstyrte rådmannen, fylkesmannen og departementet. Nå skal det vedtas rekkefølge for utbygging og ny Grønn strek – disse sakene vil legge grunnlaget for en ny KPA som er ventet i 2021 og som vil bestemme byutviklingen det neste tiåret.
- **Tidligere byplansjef sto fram om utbyggermakt:** Etter Adresseavisens avsløring av e-posten der Østhus skriver om Olsøs eierinteresse på Overvik, valgte tidligere byplansjef Hilde Bøkestad å stå fram med ny informasjon om Overvik-prosessen. Fagmiljøet ble overkjørt og i både skoletomt, veiføring og valg av prosess ble utbyggerne lyttet til framfor rådmannens fagfolk, fortalte hun «for å unngå at dette skjer igjen».
- **Flertall for å gjøre Milliardjordet til jorde:** Etter avsløring av de hemmelige planene for Overvik-utbyggingen, uttalte gruppeleder Roar Aas at Ap «starter på scratch» i bypolitikken. Fire måneder senere, etter en rekke avsløringer om eierforhold i selskapene knyttet til Overvik, snudde Ap 180 grader angående Overvik. Nå vil de at arealet skal tilbakeføres til landbruk. Avsløringene har endret synet på Overvik hos lokallag i Trondheim Ap, ifølge gruppelederen.
- **Kommunen forbereder seg på rettsak:** Utbyggerne har varslet kjempesøksmål om bystyret vedtar å tilbakeføre arealet til jordbruk. Kommuneadvokaten har informert formannskapet om risikoen kommunen løper hvis de vedtar boligpolitikken det er flertall for i partiene.
- **Tobb og Overvik melder om finansielle problemer:** Fortsatt har ikke en eneste boligkjøper flyttet inn på Overvik. Kommunen har blant annet krevd at utbygger må etablere nye avkjøringsramper på E6 før det kan skje. I en e-post i desember 2020 fra TOBB-sjef og Overvik-styreleder Torbjørn Sotberg til ordfører Rita Ottervik, innrømmer Sotberg at de har problemer med å få til det. «Nå er det full stopp, og vi skal til eksempel finansiere rampe ned på E6 umiddelbart og senest oppstart i januar. Får ikke finansiering slik saken står».

- **Avhør av politikerne «i kjernen av pressens samfunnsoppdrag»:** Det unike innsynet i Ap-toppenes økokrimavhør viser at Riksadvokaten satte offentlighetens rett til å vite høyere enn andre hensyn. Det kan skape presedens for andre saker. Riksadvokaten skrev at innsynet ble gitt blant annet fordi saken hadde betydelig offentlig interesse og lå i kjernen av pressens samfunnsoppdrag.

Våre saker om avhørene og Milliardjordet viser at det stemmer. De endret maktforholdene i Trondheim Ap og har vært med å endre på hvordan byen utvikler seg.

Kapittel 12: Organisering av arbeidet:

Dette har vært avbrytelsenes prosjekt av høyst ulike grunner. Enten fordi vi har lagt inn årene selv fordi vi ikke har hatt tro nok på at vi har forstått ting riktig, fordi vi har fått beskjed om å legge prosjektet vekk på grunn av viktigere ting i øyeblikket (oppkjøring til valgkamp og selve valgkampen), fordi vi har tatt hensyn til vanskelige forhold hos aktørene, fordi vi måtte jobbe med Giske-varslere i Trøndelag da Giske var innstilt på gjenvalg, og til slutt USA-valget.

Men de største årsakene til avbrytelsene har rett og slett vært Maris alvorlige sykdom. Og koronaen.

Arbeidet startet i 2016 da vi fikk tips om den lave inngangsprisen. Dette sporet jobbet særlig Espen og Lajla med. Innsynsarbeidet var det Mari og Lajla som drev. Etter at Kystad-saken var avsluttet så vi muligheten til å få vite mer om andre store utbyggingsprosjekt i Trondheim, og ba derfor om et stort innsyn, som ble avslått av Økokrim, men overraskende nok, innvilget av Riksadvokaten. Da vi endelig fikk tilgang på materialet, hadde Mari fått en alvorlig kreftdiagnose. Lajla satt derfor alene på statsadvokatens kontor og gikk gjennom politiets beslag i saken, mens Mari var på Rikshospitalet. Da kommunerevisjonen kom med sin rapport med kritikk av Olsø/Waage, er Mari fortsatt ute og Lajla starter innsynsprosessen mot Kommunerevisjon, Fylkesmann, Økokrim og Riksadvokat. Lajla får veldig god hjelp av Kristine Foss i Presseforbundet i prosessen. Når resultatet foreligger, jobber Lajla videre for å få tak i, ikke bare e-posten, men også Olsø/Østhus forklaringer på denne til kommunerevisjonen, og lykkes. Høsten 2019 er Mari tilbake, friskmeldt. Hun går i gang med å systematisere informasjonen vi sitter på og legge strategi for videre arbeid. Når tilbakefallet kommer, ramler alt sammen. Flere personer må knyttes til prosjektet. Stian Wallum sier seg villig, og Espen Rasmussen er med fra før, selv om det begynner å bli lenge siden han sist var inne i saken. De to må gjøre en formidabel jobb for å sette seg inn i saken. Espen tar hovedansvar for regnskapene – Stian dokumentene. Parallelt har Mari og Lajla laget podkasten «Umistelige Mari», som i noen grad gikk ut over arbeidskapasiteten. Selv om Mari ikke har vært på jobb fra dag til dag, har hun vært en viktig rådgiver og leser gjennom hele prosessen. I mars gikk vi ned for telling på grunn av Korona, våre ressurser måtte settes inn der. Før sommeren får vi varsel om at ting er i ferd med å skje på Overvik, og vi skjønner at vi må ut med første sak om aktørens planer. Så kommer sommerferien (ny avbrytelse), før vi går i gang med hittil siste etappe på høsten. Designer Jonas Nilsson tar ansvar for å presentere sakene på en slik måte at den veldig kompliserte virkeligheten skal være mulig å forstå.

Tid: Espen, Mari og Lajla brukte en god del tid i i slutten av 2016 og 2017 (noen uker). I 2018 var det først og fremst Lajla som jobbet med innsyn, avhør og e-posten fra 2014, parallelt med annen jobbing. I 2019 gikk Mari, Lajla og Espen i gang igjen på høsten, ikke heltid. Mari ble erstattet av Stian på slutten av 2019. I 2020 har Stian, Espen og Lajla jobbet heltid med prosjektet 4-5 måneder.

Sakene ble publisert i Adresseavisen fra juni 2018 til desember 2020, de fleste i 2020

Trondheim 14. januar: Kontaktperson Lajla Ellingsen 95198717

Milliardjordet

Komplett liste med saker:

Alle saker publisert på både nett og papir. Vedlagt er nettverson.

Candy:

1. 16.03. 2018: [Waage lot Olsø bidra til Ap-forslag om Olsøs habilitet](#)
2. 19.03. 2018: [Kontrollkomiteen mener Rune Olsø har brutt kommunens etiske regelverk](#)

Avhørene av Ap-toppene:

1. 26.06. 2018: [Riksadvokaten ga innsyn i politiavhørene av Ap-toppene i Trondheim. Rune Olsø og Geir Waage motsatte seg innsyn](#)
2. 26.06. 2018: [Dette er riksadvokatens begrunnelse i sin helhet](#)
3. 27.06. 2018: [Ap-toppene forandret forklaring til politiet](#)
4. 28.06. 2018: [Kryssforhør og ransaking avdekker helt ny informasjon: Den inhabile Rune Olsø formulerte selve vedtaket om grønn strek og byutvikling. Rita Ottervik visste ingenting](#)
5. 29.06. 2018: [Rita Ottervik reagerer sterk på informasjonen i Økokrim-avhørene: «Rune Olsø spilte teater. I det ytre ga han beskjed om at han ikke deltok og så var det nettopp det han gjorde»](#)
6. 02.07. 2018: [Mener hele Trondheim er lurt – ber om ny Grønn strek-behandling](#)
7. 03.09. 2018: [Kommunerevisjonen med tydelig konklusjon: Rune Olsø brøt kommunens etiske retningslinjer](#)

Nominasjonen i Trondheim Ap

1. 14.11. 2018: [Rita truet med å gå av](#)

Milliardjordet:

1. 07.06. 2020: [Hemmelige dokumenter avslører planene for ny bydel i Trondheim. Eierne kan bli styrtrike \(MILLIARDJORDET\)](#)
2. 08.06. 2020: [Kommunetopp om Overvik-avsløring: - jeg trodde ikke det jeg leste](#)
3. 09.06. 2020: [Eierne av Trondheims største boligprosjekt: Tok ut 140 millioner i utbytter lenge før byggingen startet](#)
4. 09.06. 2020: [Ap-topp etter Overvik-avsløring: - Vi starter på scratch og former ny byutviklingspolitikk nå](#)
5. 10.06. 2020: [Stort og kjent trøndersk selskap vurderer å bli medeier på Overvik](#)
6. 12.06. 2020: [Rita Ottervik om Overvik-avsløringen: - Det å gamble på at det skal bli mange, mange flere boliger, er et sjansespill fra utbyggerne](#)
7. 12.06. 2020: [Kaller konsernsjef og styreleder i Trønderenergi inn på teppet](#)
8. 16.06. 2020: [Coop dropper storavtale i Trondheim](#)
9. 17.06. 2020: [DEBATT: Byutvikling: Kampen om jordene. Hvem styrer byen?](#)

10. 23.06. 2020: [Stort sprik mellom Tobb-sjefen og jurister om kommunen kan ombestemme seg på Overvik](#)
11. 20.09. 2020: [Investor i hemmeligholdt e-post fra 2014: Skrev at at Ap-topp har andel i det store boligprosjektet på Overvik \(E-POSTAVSLØRINGEN\)](#)
12. 21.09. 2020: [Hva har egentlig foregått i kulissene på Overvik?](#)
13. 23.09. 2020: [Betalte 1,6 millioner for en tredel av Overvik-aksjene \(AKJSEKJØPET\)](#)
14. 25.09. 2020: [Bekymrede politikere etter Adressa-avsløring: - Det er to historier her, og begge kan ikke være sanne samtidig](#)
15. 29.09. 2020: [Tidligere byplansjef letter på sløret om Overvik-prosjektet: - Jeg har bestemt meg for å fortelle om en ekstraordinær prosess](#)
16. 13.10. 2020: [Ap har snudd på Overvik - vil stanse videre utbygging](#)
17. 21.10. 2020: [Overvik har en gjeld på 875 millioner kroner. Den forfaller om ikke lenge](#)
18. 01.11. 2020: [Utsetter beslutning om de store boligprosjektene i Trondheim](#)
19. 15.12. 2020: [Forbereder seg til Overvik-rettssak bak lukkede dører](#)