

### SAMMENDRAG

Et journalistisk prosjekt om hvordan konkursgjengangere og andre aktører med frynsete bakgrunn i det skjulte kan drive forretninger og eie store verdier i Norge i.

Knut Gjernes og Kjetil Sæter

Dagens Næringsliv

# DE PROFESJONELLE MEDHJELPERNE

Metoderapport 2020

## Innhold

1. Innledning.....	1
2. Idéprosessen .....	2
2.1 Bakgrunn for idéen.....	2
2.2 Definisjon av «Det gylne triangel» .....	3
2.2.1 Hvilken Profesjonell medhjelper skulle vi i første omgang sette søkelyset på? .....	3
2.2.2 Hva slags verdier skulle vi sette søkelyset på? .....	4
2.2.3 Hva slags klienter skulle vi sette søkelyset på?.....	5
2.3 Hovedmål .....	5
3. Plan og overordnet metode.....	5
3.1 Steg 1.....	6
3.2 Steg 2.....	6
3.3 Steg 3.....	7
3.4 Steg 4.....	7
3.5 Steg 5.....	7
3.6 Steg 6.....	8
4. Arbeidsflyt og gjennomføring .....	8
4.1 Hovedmål 1 .....	8
4.1.1 Problemstilling 1: Hvilken advokat skulle vi ta utgangspunkt i?.....	8
4.1.2 Problemstilling 2: Hvordan finne Tor Eggesviks Klienter?.....	9
4.1.3 Problemstilling 3: Hvilken klient skal vi bruke som utgangspunkt for neste operasjon?.....	10
4.2 Hovedmål 2 .....	10
4.2.1 Problemstilling 4: Hvem er Formos profesjonelle medhjelpere i tillegg til Eggesvik? .....	10
4.2.2 Problemstilling 5: Hvilke eiendommer kan knyttes til disse profesjonelle medhjelperne? .....	11
4.2.3 Problemstilling 6: Hvilke av disse eiendommene kan knyttes til Formo?.....	11
5. Metoder .....	11
5.1 Metode 1: Hvem er advokat Tor Eggesviks klienter?.....	11
5.1.1 Pantedokumenter og skjøter .....	12
5.1.2 Dokumentasjonsverdi pantedokument .....	12
5.1.3 Dokumentasjonsverdi skjøte .....	13
5.1.4 Skraping av data .....	13
5.1.5 De fysiske dokumentene .....	14
5.2 Metode 2: Hvem er Formos profesjonelle medhjelpere? .....	15

5.3. Metode 3: Hvilke eiendommer kan knyttes til Formos medhjelpere? .....	16
6. Spesielle erfaringer .....	18
6.1 To trust or not to trust.....	18
6.2 Klage til PFU før publisering .....	19
6.3 Kommunikasjonen med hovedaktørene .....	19
7. Konsekvenser .....	20
8. Artikler i Dagens Næringsliv .....	21
8.1 Dokumentarene .....	21
8.1.1 Dokumentar 1 (Hovedmål 1):.....	21
8.1.2 Dokumentar 2 (Hovedmål 2):.....	21
8.2 Nyhetsartikler og debatt .....	21
9. Vedlegg .....	22
9.1 Vedlegg 1: Investeringsavtale Eggesvik .....	22
9.2 Vedlegg 2: Eggesviks pant i Villa Glitre .....	23
9.3 Vedlegg 3: Glitre Rehabilitering pantsetter villa på Blindern.....	24
9.4 Vedlegg 4: Skjøte signert av megler Jon Kvisgaard og Ragnar Formo .....	25
9.5 Vedlegg 5: Ugjenkallelig fullmakt til Ragnar Formo .....	26
9.6 Vedlegg 6: Ragnar Formos signatur på skjøte .....	26
9.7 Vedlegg 7: Håndskrevet notat fra Ragnar Formo til Bærum kommune .....	27
10. Sluttnoter .....	28

Oslo, 11. januar 2021.

Knut Gjernes og Kjetil Sæter.

[knut.gjernes@dn.no](mailto:knut.gjernes@dn.no) (tlf: 932 56 179)

[kjetil.seter@dn.no](mailto:kjetil.seter@dn.no) (tlf: 906 38 745)

Forfatterne står inne for juridiske og etiske vurderinger og formuleringer i denne metoderapporten.

Innholdet i og innsendingen av metoderapporten er avklart med redaktør Gry Egenes og redaksjonssjef Frode Frøyland i Dagens Næringsliv.

En spesiell takk til fotograf Fredrik Solstad.

Publisert fra 3. desember 2020. Arbeidet fortsetter i 2021.

# 1. Innledning

Hver dag skjer det mange transaksjoner i Norge der personen som reelt står bak har klart å gjøre seg usynlig. Det kan være flere grunner til at noen ønsker å ta på seg en usynlighetskappe når penger og verdier skal bytte hender eller innkasseres. Verdiene kan være utbytte av en straffbar handling. Eller de må skjules fordi personen som eier verdiene allerede har kreditorer på nakken som gjerne vil slå kloa i dem.

I dag er stadig flere transaksjoner digitale og dermed sporbare for myndigheter og andre med tilgang til transaksjonsdata. Og stadig flere profesjonelle aktører har fått en lovpålagt plikt til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Det er i dag nærmest utenkelig at noen stiller opp på kontoret til en eiendomsmegler eller en bilforhandler med en koffert med cash for å gjøre en handel. Vi forestiller oss at det i den nye digitale verdenen blir stadig vanskeligere å skjule transaksjoner og vaske penger.

Hvor stor den globale uformelle økonomien er og hvor store beløp som vaskes og tas inn i den formelle økonomien hvert år, er det ingen som vet sikkert. Anslagene på hvor store beløp som hvitvaskes hvert år varierer fra to til fem prosent av den totale verdensøkonomien. Like interessant er det at internasjonale organisasjoner som jobber med å bekjempe hvitvasking ikke har noen indikasjoner på at problemet er blitt mindre i vår nye digitale verden.

Så hvordan opererer de egentlig i dag, de som greier å ta på seg usynlighetskappen når de for eksempel kjøper og selger eiendom? Eller de som greier å opprettholde et kostbart liv med særdeles høy levestandard til tross for domfellelser, konkurser og stor kreditorpågang?

De er avhengige av at profesjonelle medhjelpere som advokater, meglere, revisorer og stråmenn enten ser en annen vei, eller aktivt tar del i virksomheten. Og de flytter virksomheten sin til andre forretningsområder. I flere land i Europa ropes det nå varsku om at eiendomsmarkedet i store byer flommer over av svarte penger. Årsakene til denne kriminalitets-boomen er flere, men den som kanskje fremheves oftest er at det er fritt frem å kjøpe eiendom fra skatteparadis der kjøperen kan skjule sin identitet og opphavet til pengene ved hjelp av profesjonelle medhjelpere.

Er det noen som opererer fra skatteparadis i det norske eiendomsmarkedet? Hvordan gjør de i så fall det? Hvor mange profesjonelle medhjelpere trenger du for bygge et lite eiendomskonsern under radaren i Norge?

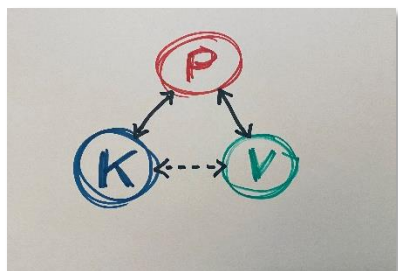
Det er det ingen som har oversikt over her til lands. Derfor ønsket vi å finne ut av det.

I rapporten tar vi først for oss hvordan ideen oppsto og hvordan vi videreutviklet denne ideen til hovedmål. Deretter beskriver vi planen og den overordnede metoden vi la for hvordan vi skulle klare å nå våre hovedmål. Til slutt skiver vi om arbeidsflyten og hvordan vi gjennomførte arbeidet i henhold til planen. I et eget kapittel beskriver vi de ulike metodene vi brukte for å gjennomføre planen.

Vi startet arbeidet med dette prosjektet i april 2020. Vi hadde et avbrekk fra arbeidet i et par måneder i forbindelse med en annen dokumentar, men har så jobbet fulltid med prosjektet fra august og frem til jul. Teamet har bestått av to dokumentarjournalister.

## 2. Idéprosessen

### 2.1 Bakgrunn for idéen



Dette enkle diagrammet tegnet vi på tavla en gang våren 2020. Vi har kalt diagrammet «Det gylne triangel», og det er utgangspunktet for ideen til arbeidet vi nå skal beskrive.<sup>1</sup>

Bindingen og dynamikken mellom disse tre sirklene har vi ønsket å plukke fra hverandre. Vi snakker om bindingen og rollen mellom den profesjonelle medhjelpere (P) og klienten/kunden (K) og deres forretninger, verdier og eiendeler (V). Den stiplede linjen mellom K og V indikerer

at klientens tilknytning og eierskapet til verdiene er skjult for offentligheten.

**I mange år har vi stilt oss følgende spørsmål: Hvordan er det mulig at konkursgjengangere og andre aktører med frynsete bakgrunn, ja til og med direkte kriminelle personer, kan drive forretninger og eie store verdier i Norge i det skjulte?**

Ofte har vi sett svaret. Og det er nettopp det den enkle arbeidstegningen skal vise: Aktørene opererer og skjuler sine verdier og forretninger bak profesjonelle medhjelpere. I denne sammenhengen snakker vi om profesjonelle yrkesutøvere som tar betalt for å gjøre en jobb for andre som i utgangspunktet er legitim. Eksempler på slike profesjonelle aktører er revisorer, regnskapsførere, banker og bankansatte, eiendomsmeglere, skatteparadiskonsulenter, stråmenn (styremedlemmer og daglig ledere) og ikke minst advokater.

Vi har erfart at kompetansen og rollen til slike profesjonelle medhjelpere til og med i noen tilfeller er helt nødvendig for å begå lovbruddene eller for å skjule midlenes opprinnelse og skape legitimitet. Så ved hjelp av disse profesjonelle medhjelperne kan aktørene i det skjulte fortsette å drive forretninger og eie store verdier. Vi mener også å ha sett at de profesjonelle medhjelperne har gjort det mulig for aktører uten spesiell bransjekompetanse å utføre komplekse investeringer og transaksjoner. Mye av dette hadde vi sett, men ikke skrevet om. Nå ville vi gjøre noe med det.

Men idéer til slike store graveprosjekter har ofte også rot i helt konkret kunnskap. Og det aller første frøet til dette sakskomplekset ble sådd for mange år siden. En dag i oktober 2013, i et møterom på Oslo Kongressenter i Youngs gate i Oslo, gjennomførte DN et konfrontasjonsmøte med forretningsmannen Leiv Are Kristiansen (byttet senere navn til Are Abrahamsen) i forbindelse med en større sak om selskapet Johnsen Oil. Kristiansen stilte med forsvarsadvokat, og det var han som førte ordet. Men på andre siden av Kristiansen satt en annen mann og fulgte nøye med. Han var også advokat, det var Tor Eggesvik. Hvorfor var han der? Vi blir senere kjent med at Eggesviks selskap eide huset som Leiv Are Kristiansen bodde i. Etter møtet sendte vi en epost til Eggesvik og spurte om «han var en slags stråmann», eller om han «hadde et annet økonomisk avhengighetsforhold til sin klient»? Eggesvik benektet dette, og han ble bare så vidt nevnt i en billedtekst i dokumentaren [«Aksjeulvene»](#), som ble publisert i november 2013. Men som sagt et frø var sådd. Hvilken rolle hadde advokat Tor Eggesvik egentlig i forholdet til sine klienter? Det skulle gå syv år fra frøet av en idé ble sådd til det vokste opp og ble et konkret prosjekt.

Vi har som sagt observert rollen og involveringen til profesjonelle medhjelpere i mange sammenhenger. Og vi mente å kunne se at bruken av profesjonelle medhjelpere fører til at det utvikles kompliserte forretningsstrukturer og avtaler, noe som igjen bidrar til at det er svært vanskelig og ressurskrevende å trenge inn i disse forretningene. Dette gjelder både for myndighetene som eventuelt skal etterforske dette, men også for oss journalister.

En annen ting som vanskeliggjør det journalistiske arbeidet når profesjonelle medarbeidere involveres er at de ofte dekker seg bak en taushetsplikt. Når vi som journalister ikke får adgang til informasjon om reelt eierskap og transaksjoner blir det vanskelig å avsløre lyssky virksomhet. Dette har i flere sammenhenger vært frustrerende.

Vi konstaterte at våre observasjoner kunne underbygges av politirapporter, hvor det står at bruken av profesjonelle medhjelpere og stråmenn blir mer og mer utbredt innen hvitvasking, og at de også har en sentral rolle i grove bedragerisaker. I Justisdepartementets nasjonale sikkerhetsvurdering for 2018 trekkes det frem at mye av den alvorlige økonomiske kriminaliteten kamufleres ved at lovbrysterne gjennomfører transaksjoner og tar eierskap på en ikke-transparent måte.

Disse tingene hadde vi som sagt selv observert lenge, og i flere saker vi har jobbet med har vi sett slike dekkoperasjoner på nært hold. Ofte har rollene til disse profesjonelle medhjelperne bare så vidt blitt nevnt i våre saker, men mest vanlig er det at de ikke blir omtalt i artiklene i det hele tatt. For på overflaten kan disse medhjelpernes rolle og påvirkning i sakene virke tilforlatelig og uskyldige. Nå ønsket vi å dukke ned under overflaten. Vi ville ta tak i nettopp denne dynamikken – se på bindingene mellom profesjonelle medhjelpere og klienter som ønsker å opptre i det skjulte - og vise det frem eksplisitt.

- Hva slags involvering og samarbeid er det mellom en profesjonell medhjelper og klienten?
- Hvordan bistår de profesjonelle medhjelperne sine klienter og hva slags involveringer er det snakk om?
- Er de profesjonelle medhjelperne nyttige idioter, eller er de også delaktige i planleggingen?
- Er profesjonelle medhjelpere også med og utfører ulovlige handlinger?

Var det mulig å finne en nesten universell måte å bryte opp det private og taushetsbelagte «gylne triangel» bestående av den profesjonelle medhjelperen, klienten og verdien?

## 2.2 Definisjon av «Det gylne triangel»

Før vi skulle begynne å bryte ned bindingene i «Det gylne triangel», var det hensiktsmessig å definere de tre hjørnene i diagrammet.

### 2.2.1 Hvilken Profesjonell medhjelper skulle vi i første omgang sette søkelyset på?

Vi bestemte oss for å i første omgang ta utgangspunkt i en advokat.

Når vi her omtaler en advokat som en profesjonell medhjelper tenker vi ikke på tradisjonelle forsvarsadvokater, som jo har som jobb å bistå kriminelle klienter. I denne sammenhengen snakker vi om advokater som først og fremst bistår sine klienter med juridisk kompetanse og gir råd og yter tjenester til sine klienter. Advokater besitter stor kunnskap om lover og regelverk, og bistår ofte klienter ved både finansielle transaksjoner og eiendomsoverdragelser.

Og dette er typer tjenester som vi vet benyttes av kriminelle, og som gjør en velvillig advokat til en god og nyttig medhjelper.

Grunnene til at vi valgte å ta utgangspunkt i en advokat som profesjonell medhjelper var flere:

- Advokater har en helt spesiell og betrodd tillit i samfunnet, og en advokat skal levere tjenester som er i tråd med norske lover. Vi har sett at advokatbransjen selv oppfatter at deres egne etiske standarder er strenge. Men blir de fulgt? I en rapport fra FATF (The Financial Action Task Force) blir det påpekt at kriminelle ofte søker bistand fra advokater for å utføre transaksjoner og for å få juridisk bistand og det understrekes at advokater er sårbare for å bli misbrukt i slike situasjoner. Og vår erfaring var at flere advokater lar seg bruke av kriminelle. Likevel blir få advokater dømt, og få advokater mister bevillingen. Hvorfor? Ved å ta utgangspunkt i en advokat kunne vi kanskje belyse disse problemstillingene.
- En annen grunn til å velge en advokat som utgangspunkt, var at advokater i tillegg til å ha kompetansen, også har verktøy som kan hjelpe klienter med å utføre kriminalitet. Vi tenker først og fremst på klientkontoen, som kan, hvis advokaten lukker øynene, benyttes til å skjule pengetransaksjoner og utbytte fra straffbare handlinger. Advokater har klientkontoer som et viktig verktøy i sin yrkesutøvelse. Men fordi klientkontoer er transaksjonskontoer tilhørende advokatvirksomheten, er transaksjoner på klientkontoer av rettssikkerhetsprinsipper underlagt taushetsplikt. Klientkontoer er dermed spesielt godt egnet til å skjule midlers opprinnelse og bruk. Og en klientkonto gir oss journalister begrenset adgang til informasjon om eierskap og transaksjoner. I [dokumentaren om kunsthändler Tor Arne Uppstrøm](#), som vi skrev i 2019, viste vi hvordan flere titalls millioner kroner gikk via klientkontoen til Uppstrøms advokat, samtidig som Uppstrøm skyldte store pengesummer.
- En tredje grunn er at få advokater blir dømt. Mye tyder på at Økokrim og norsk politi sliter med å få has på kriminelle advokater. En av grunnene er sannsynligvis at advokaters taushetsplikt står så sterkt. Faktisk så sterkt at det innebærer at hverken offentlige kontrollorganer eller politi har tilgang til taushetsbelagt informasjon. Som profesjonelle medhjelpere kan advokater derfor på en svært effektiv måte utnytte regelverket og benytte klientkontoer til å skjule kriminell virksomhet. I et brev til Justisdepartementet i 2016 skrev Økokrim at «advokater har et slags monopol på tjenesteyting som garanterer klienten vern mot innsyn fra myndighetsorganer», og «det er svært krevende for rettshåndhevende myndigheter å komme til bunns i kriminalitet som har skjedd med advokaters medvirkning». I det samme brevet står det at «Med dagens regler vil etterforskning i pengestrømmer stoppe fullstendig opp ved overføringer til en advokats klientkonto». Da er det kanskje ikke så rart at lovbrytere ønsker å bruke slike kanaler og medhjelpere.

### 2.2.2 Hva slags verdier skulle vi sette søkelyset på?

Vi bestemte oss for å konsentrere oss om eiendomsverdier fordi:

- Omsetning av fast eiendom kan være en velegnet måte å skjule midlers opprinnelse.
- Mye tyder på at eiendomsmeglerforetak ikke prioriterer å melde fra om mistenkelige transaksjoner.
- Det er mye offentlig informasjon som er tilgjengelig knyttet til eiendom. Blant annet Matrikkelen, som er Norges offisielle register over fast eiendom, og Grunnboka, som



er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom. Også i Brønnøysundregisteret ligger det mye offentlig informasjon tilgjengelig. Dette ville gi oss en del håndfast informasjon i et sakskompleks med mange ukjente faktorer.

- Vi har i flere tilfeller selv sett hvordan advokater har frontet nettopp eiendomshandler, og dermed bidratt aktivt til å gi transaksjonene seriøsitet, samtidig som de reelle selgernes/rettighetshavernes tilknytning til opplegget er blitt kamuflert. Dette så vi blant annet i [Boligbygg-saken](#).
- Eiendom som investeringsobjekt har alt en skatteplanlegger kan drømme om: Stor verdistigning og du kan lett skjule hvem som er den reelle eieren av eiendommen, og dermed lure deg unna beskatning, eller skjule kriminalitet. Vi hadde tidligere i dokumentaren «[Milliardærenes lekegrind](#)» skrevet om den enorme andelen eiendom i London som i dag er eid fra skatteparadiser. Og hvordan [skipsreder John Fredriksen](#) har strukturert eierskap, også til eiendom, gjennom trustar og selskaper i skatteparadiser. Det hadde gjort oss nysgjerrige på hvordan situasjonen er i Norge.

### 2.2.3 Hva slags klienter skulle vi sette søkelyset på?

Vi bestemte oss for å ta utgangspunkt i klienter som ikke kunne drive forretninger i Norge åpenlyst.

- Kriminelle personer som er «non grata» i forretningslivet på grunn av domfellelser.
- Konkursgjengangere eller personer med konkursskarantene.
- Personer som har kreditorpågang eller som skylder skatt og derfor ikke kan drive forretninger åpenlyst.
- Personer som ikke er bosatt i Norge og som ikke betaler skatt i Norge.

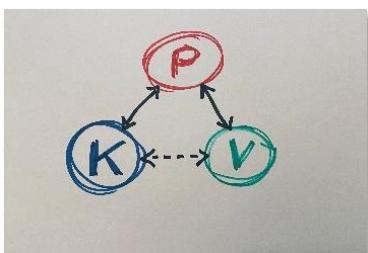
## 2.3 Hovedmål

Vi bestemte oss for å sette oss følgende hovedmål:

1. Vise i detalj hvordan en profesjonell medhjelper (advokat) opererer på vegne av sine klienter. Vi ville vise frem hvor langt en profesjonell medhjelper er villig til å strekke seg for å bistå sin kunde/klient. ([Se Dokumentar 1](#))
2. Vise hvordan en person som ikke kan drive forretninger eller eie store verdier i Norge, har eierskapet til eiendom i Norge skjult ved hjelp av profesjonelle medhjelpere. ([Se Dokumentar 2](#))
3. Vise eiendommer i Norge som eies fra skatteparadiser via profesjonelle medhjelpere.

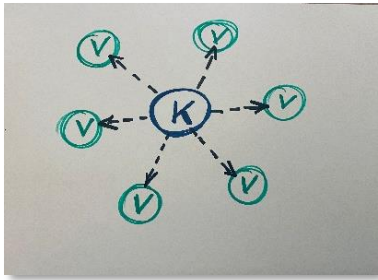
## 3. Plan og overordnet metode

Hvordan skulle vi ta tak i denne saken? Igjen satt vi oss ved tegnebrettet og la en plan for hvordan vi skulle løse de to første hovedmålene i teorien. Denne planen blir på mange måter den overordnede metoden i dette arbeidet. Noe av denne planen gikk seg til underveis.



La oss gå tilbake til utgangspunktet: Hele ideen startet som sagt med diagrammet vi kalte «Det gyldne triangel».

**Hovedproblemstillingen var hvordan vi skulle finne verdiene (V) som i realiteten kunne knyttes til en klient (K), men som var skjult bak klientens profesjonelle medhjelpere (P).**



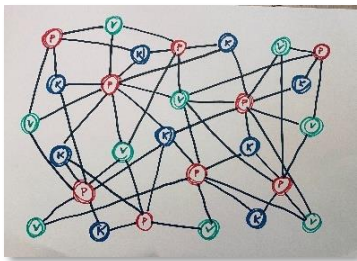
Vårt mål var altså at den stiplede linjen mellom K og V skulle bli heltrukket. Bare på den måten ville vi løse vårt andre hovedmål.

Gikk det an å bruke nesten samme metode som når man trekker logiske slutninger med noen premisser i bunn? På samme måte kunne vi kanskje bryte ned de kompliserte bindingene til flere mindre, lett kontrollerbare deler, og på den måten finne svaret (les verdiene)?

Vi lagde en metodisk plan over seks steg som vi mente ville løse hovedproblemstillingene. Og som ville hjelpe oss å nå våre to hovedmål.

### 3.1 Steg 1

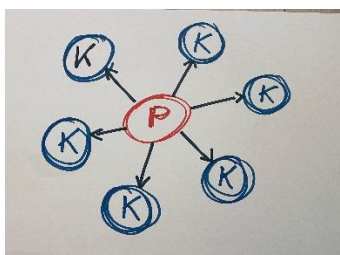
Ettersom vårt første hovedmål var å beskrive hvordan en profesjonell medhjelper opererte, var det naturlig å nøste derfra. Men bildet var mer komplisert enn som så.



En profesjonell medhjelper har mange klienter. En klient bruker som oftest flere profesjonelle medhjelpere. Og en profesjonell medhjelper er høyst sannsynlig knyttet opp mot mange verdier og eiendommer på vegne av sine klienter. Derfor blir bildet i teorien seende omtrent sånn ut som tegningen til venstre.

I dette bildet er det for mange ukjente parametere, derfor var vi nødt til å sette noen premisser. Vi hadde bestemt oss for at vi skulle ta utgangspunkt i en profesjonell medhjelper som var advokat. Dette premisset måtte være enda klarere. Så først, som steg 1, måtte vi bestemme hvem denne advokaten skulle være.

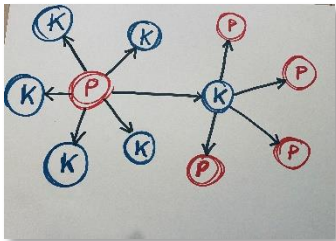
### 3.2 Steg 2



For å kunne vise frem hvordan en profesjonell medhjelper, i dette tilfellet en advokat, opererer på vegne av sine klienter, må vi først finne flest mulig av advokatens klienter.

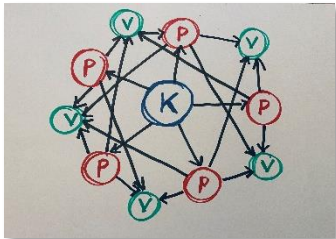
Steg 1 ble derfor å finne og kartlegge en spesifikk advokats klienter.

### 3.3 Steg 3



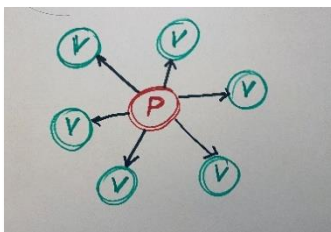
Ettersom klientene vi her omtaler ikke har direkte tilknytning til verdiene eller eiendommene, må vi derfor først gå via klientens profesjonelle medhjelpere. Som steg 3 i planen plukker vi derfor ut den av advokatens klienter som egner seg best.

Deretter kartlegger vi denne klientens andre profesjonelle medhjelpere, i tillegg til advokaten.



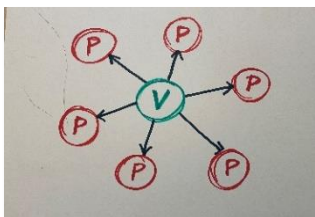
Da vil vi være ett skritt nærmere eiendommene denne klienten eventuelt har en tilknytning til.

### 3.4 Steg 4

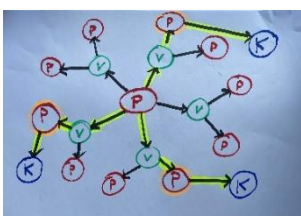


I steg 4 skal vi finne eventuelle eiendommer som kan knyttes til hver enkelt av klientens profesjonelle medhjelpere som vi fant i steg 3. Målet er å se om vi finner verdier (eiendommer) som på en eller annen måte har noe med den aktuelle klienten å gjøre

### 3.5 Steg 5

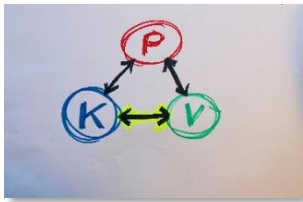


For hver enkelt eiendom vi finner i Steg 4 går vi tilbake og kartlegger alle de profesjonelle medhjelperne som kan knyttes til denne eiendommen.

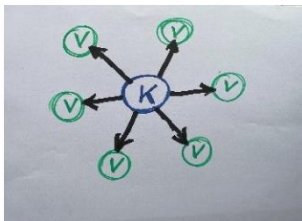


Kanskje finner vi nye medhjelpere som vi har oversett og som kan knyttes til vår klient (de gule linjene). I så fall går vi tilbake og gjør steg 3 på nytt.

### 3.6 Steg 6



Den stiplede linjen mellom klienten og verdiene er nå i teorien heltrukket.



Vi har forhåpentligvis nå funnet verdiene/eiendommene som kan knyttes til den aktuelle klienten.

## 4. Arbeidsflyt og gjennomføring

Før vi startet det konkrete journalistiske arbeidet hadde vi lagt en plan for hvordan vi skulle nå målene våre. En plan for hvordan vi skulle løse oppgaven med å skaffe den informasjonen vi trengte for å skrive sakene under hovedmål 1 og 2. Nå skulle vi sette planen ut i praksis. Lot det seg løse? Det gjorde det. Vi vil her fortelle konkret hvordan vi fulgte planen for å komme i mål med våre hovedmål:

### 4.1 Hovedmål 1

Som vårt første mål skulle vi vise frem hvordan en advokat, i rollen som en profesjonell medhjelper, opererte på vegne av og bistod kriminelle eller klienter med frynsete historikk. Dette skulle bli vår første store artikkel i dette arbeidet. ([Se Dokumentar 1](#))

Underspørsmål vi ønsket å få svar på i denne delen var:

- Hvor langt er en advokat faktisk villig til å strekke seg for å bistå sine klienter?
- Holder advokaten seg på riktig side av loven, eller går han over streken? Og hvor går streken?
- Hvordan har det seg at klienter med lyssky virksomhet kan bruke advokaters klientkontoer nærmest som en bank, og dermed skjule transaksjoner som ikke tåler dagens lys?
- Er advokaters klientkontoer det siste skjulestedet der opprinnelsen til svarte penger kan skjules?

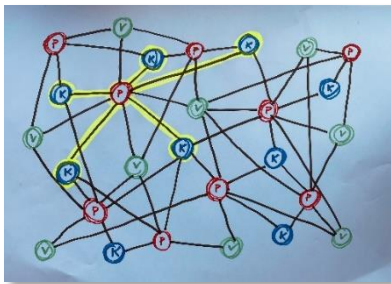
#### 4.1.1 Problemstilling 1: Hvilken advokat skulle vi ta utgangspunkt i?

Planen: [Steg 1 \(Se Kap 3.1\)](#)

Løsning: Tidlig i prosessen hadde vi bestemt at vi skulle ta utgangspunkt i en advokat i rollen som profesjonell medhjelper. Men hvilken advokat egnet seg best til dette formålet? Som beskrevet i Kapittel 1 hadde vi i lang tid sett hvordan enkelte advokater opererte. Men det var en advokat som hadde skilt seg ut over lengre tid. Helt siden vi skrev saken om Johnsen Oil i 2013 hadde advokat Tor Eggesvik vært på vår radar (som nevnt under idéprosessen). Men det

er også et annet sentralt kontaktpunkt som gjorde det naturlig å velge nettopp Tor Eggesvik, nemlig [Boligbygg-saken i 2017](#).

Advokat Tor Eggesvik ble aldri nevnt i vår Boligbygg-dekning, men vi hadde observert ham i randsonen i flere sammenhenger under researchen. Navnet hans dukket blant annet opp i flere dokumenter og eposter knyttet til flere av de mest sentrale aktørene i saken. Blant annet i dette dokumentet hvor det står «Avtale vedrørende investering i kjøp og salg av eiendom mellom Tor Eggesvik og Fønix Eiendomsutvikling.» Fønix var et selskap i sfæren rundt en av Eggesviks klienter i lang tid, Øyvind Hornnæss. (Se [Vedlegg 1: Investeringsavtale Eggesvik](#))



Med bakgrunn i disse to eksemplene tydet mye på at advokat Tor Eggesvik var et godt eksempel på en slik profesjonell medhjelper som vi ønsket å belyse.

Da hadde vi identifisert P'en i dette kartet, og kunne starte arbeidet med å prøve å følge de gule strekene for å kartlegge klientene til Eggesvik.

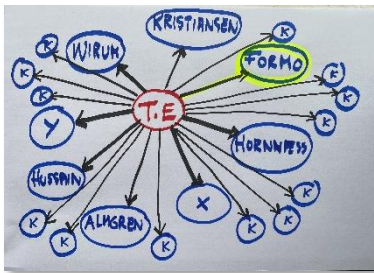
#### 4.1.2 Problemstilling 2: Hvordan finne Tor Eggesviks Klienter?

Planen: [Steg 2 \(Se Kap 3.2\)](#)

Løsning: Vi hadde en ide om hvordan vi kunne løse denne problemstillingen. Under arbeidet med å identifisere hvilken advokat vi skulle sette søkelys på, ble vi kjent med at advokat Tor Eggesvik hadde hatt pant i eiendom tilhørende en av hans klienter gjennom lang tid, Øyvind Hornnæss. Hvorfor hadde han det? Var dette en forretningsidé og en tjeneste Eggesvik tilbød sine klienter? I så fall kunne dette kanskje føre oss videre til, og identifisere, flere av hans kunder.

Vi startet arbeidet med å kartlegge alle pantene Eggesvik hadde hatt i fast eiendom de siste 15 årene. Så startet arbeidet med å undersøke hvert enkelt pant for å finne hvilke som førte oss videre til Eggesviks klienter. Og av disse klientene måtte vi researche bakgrunnen og forretningshistorikken til hver enkelt klient, for å finne de interessante eksemplene for vår sak. Som sagt var vi i utgangspunktet interessert i klienter med tvilsom og frynsete historikk. Personer som av en eller annen grunn hadde problemer med å drive forretninger i Norge, og som derfor var spesielt avhengig av hjelp fra det vi hadde definert som såkalte profesjonelle medhjelpere. Dette arbeidet, som vi har kalt [Metode 1 \(Se Kap 5.1\)](#), fremstår i ettertid som særdeles sentralt i vårt arbeid, og utdypes i detalj i et eget kapittel.

#### 4.1.3 Problemstilling 3: Hvilken klient skal vi bruke som utgangspunkt for neste operasjon?



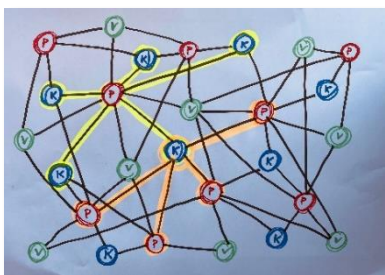
Løsning: Før vi kunne løse hovedmål 1 og skrive den første dokumentaren måtte vi identifisere og bestemme oss for hvilken av klientene vi hadde funnet, som vi skulle spare for å være utgangspunktet for hovedmål 2. Vi hadde undersøkt 21 av Eggesviks klienter grundig. Av disse satt vi igjen med åtte gode eksempler vi ville bruke. Vi analyserte så hver enkelt av disse klientene med tanke på hvem som egnet seg best.

Ett case pekte seg ut som spesielt interessant: Ragnar Formo.

- Han var utvandret og skyldte skatt i Norge.
- Han fremsto nærmest som Inkognito i Norge, og det fantes få spor etter ham i offentlige registre.
- Vi hadde observert at han likevel oppholdt seg mye i Norge og på Gåsøya. Vi hadde også kilder som kunne bekrefte det samme.
- Vi hadde også informasjon om at han jobbet i Norge.
- Hans forretningshistorikk og bakgrunn var akkurat så frynsete som vi ønsket oss.
- Vi hadde sett at han hadde tilknytning til eiendom, mye tydet på at det fantes mer.

#### 4.2 Hovedmål 2

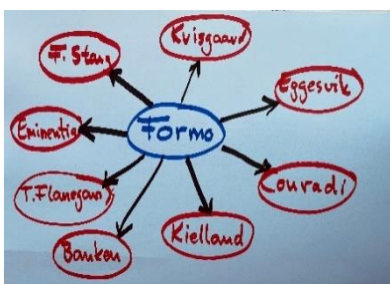
Vårt neste mål var å vise frem hvordan en person, som ikke kan drive forretninger eller eie store verdier i Norge, likevel har eierskapet eller tilknytning til eiendom i Norge, skjult bak profesjonelle medhjelpere. Dette skulle bli Dokumentar 2 i dette arbeidet. (Se [Dokumentar 2](#))



Via den profesjonelle medhjelperen, advokat Tor Eggesvik, hadde vi nøstet oss frem til Ragnar Formo som vår utpekte klient. Vi skulle nå følge de oransje linjene i diagrammet, de som gikk fra Ragnar Formo, og ut til hans andre profesjonelle medhjelpere.

#### 4.2.1 Problemstilling 4: Hvem er Formos profesjonelle medhjelpere i tillegg til Eggesvik?

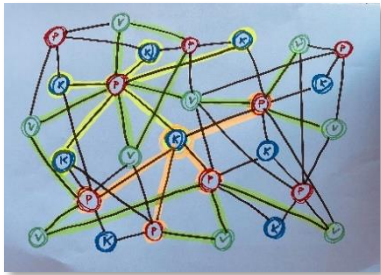
Planen: [Steg 3 \(Se Kap. 3.3\)](#).



Løsning: Arbeidet med å kartlegge Formos Profesjonelle medhjelpere er en omfattende prosess som inkluderer søk i alle offentlige registre, medieomtaler og bruk av muntlige kilder. For hver gang vi fant et treff kunne vi nøste videre. Vi startet med Eggesvik, som førte oss til Villa Glitre på Gåsøya, som igjen førte oss til regnskapskontoret Eminentia og skatteparadisekspert Michael Anthony Flanagan. Eggesvik førte oss også til eiendomsmeglere

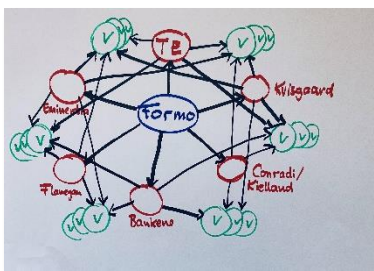
Jon Kvisgaard. Denne jobben beskrives i detalj i [Metode 2 \(Se Kap 5.2\)](#).

4.2.2 Problemstilling 5: Hvilke eiendommer kan knyttes til disse profesjonelle medhjelperne?  
Planen: Steg 4 og 5 (Se Kap. 3.4 og Kap. 3.5).

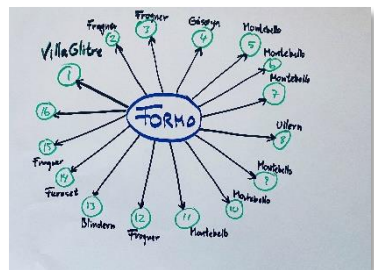


Løsning: For hver enkelt av de profesjonelle medhjelperne til Formo måtte vi gjøre undersøkelser og se om vi fant koblinger til eiendom i Norge. Dette er de grønne strekene på tegningen. Vi lette i alle offentlige registre etter styrejobber og eierskap. Og vi jobbet med muntlige kilder. Dette arbeidet beskrives nærmere i [Metode 3 \(Se Kap 5.3\)](#).

4.2.3 Problemstilling 6: Hvilke av disse eiendommene kan knyttes til Formo?  
Planen: [Steg 6 \(Se Kap 3.6\)](#).



Løsning: Foran oss hadde vi nå en lang liste med eiendommer, som hadde en mulig tilknytning til Ragnar Formo. For hver enkelt eiendom på listen måtte vi lete etter spor som knyttet dette til Ragnar Formo. Både eiendommer som kunne knyttes til han nå, men også leiligheter og hus som var eid i kortere periode og solgt videre.



Et godt eksempel er en villa i Apalveien 45 på Blindern. Etter at vi først hadde funnet adressen, var det ikke vanskelig å finne spor til Formo. Vi fant til og med en [artikkel hvor Ragnar Formo](#) hadde uttalt seg om denne eiendommen:

## 5. Metoder

### 5.1 Metode 1: Hvem er advokat Tor Eggesviks klienter?

Advokaters taushetsplikt står svært sterkt i Norge. Den omfatter så godt som all informasjon advokaten innhenter eller får tilgang til på vegne av en klient. Straffeloven inneholder en egen paragraf som sier at en advokat kan havne i fengsel hvis taushetsplikten brytes. Det nytter dermed ikke å ringe en advokat og spørre om klientlisten.

I det følgende redegjør vi for metoden vi brukte for å kartlegge advokat Eggesviks klienter og hvilke økonomiske bindinger Eggesvik hadde til flere av disse klientene. Hovedmetoden, innsyn i pantedokumenter og skjøter, var svært arbeidskrevende og pågikk fra april til desember i 2020. Dokumentene måtte først identifiseres og så bestilles fysisk fra Statens Kartverk. Hvor mange konvolutter vi har mottatt i postkassen fra Kartverket, har vi ikke full oversikt over. Men det er snakk om mange hundre. Oss bekjent er denne metoden ikke benyttet i tilsvarende journalistisk kartleggingsarbeid tidligere.

Arbeidet foregikk i to etapper:

1. Skraping av data fra en av Norges største databaser.
2. Innsyn i hundrevis av fysiske dokumenter fra den samme databasen.

Dokumentene vi har bedt om innsyn i, deler seg i to hovedkategorier:

1. Pantdokumenter
2. Skjøter

Hva er pantdokumenter og skjøter? Hvilken informasjon inneholder de? Og hvordan kunne vi bruke denne informasjonen i kartleggingsarbeidet vårt?

#### 5.1.1 Pantdokumenter og skjøter

Svært mange vil i løpet av livet signere et pantdokument. Låner du penger i banken for å kjøpe bolig, krever banken at du stiller boligen som sikkerhet for at lånet skal bli betalt. For at banken skal få såkalt rettsvern for kravet, blir pantdokumentet tinglyst hos Statens Kartverk, som drifter det nasjonale eiendomsregisteret. Dermed har banken det formelle i orden for å kreve tvangssalg hvis du ikke greier å betjene gjelden din. Panteretten er hundrevis av år gammel og er i dag en helt sentral del av forretningslivet.

Et skjøte er et dokument som forteller oss hvem som eier en gitt eiendom og hvilken eiendom det er snakk om. Hver eiendom i Norge har et genuint gårds- og bruksnummer. Gårds- og bruksnumre er en tydeligere identifikator enn en adresse - det finnes mange forekomster av eksempelvis Storgata 1 og Fjellveien 1 her i landet. Hver gang en eiendom skifter eier, skrives det som regel et nytt skjøte som sendes til tinglysning hos Statens Kartverk. Det er frivillig å tinglyse eierskap til fast eiendom, men de aller fleste gjør det for å få såkalt rettsvern for eierskapet. Det finnes noen unntak, blant annet bruk av såkalte blankoskjøter, noe vi kommer tilbake senere i rapporten.

Både pantdokumenter og skjøter er dermed offentlige dokumenter som er innsendt og signert av aktørene som er involvert i transaksjonene. Som dokumentasjon på transaksjonene er de dermed gull verdt. Men hvilken annen journalistisk verdi kan pantdokumenter og skjøter ha? Og hvilke begrensninger har de?

#### 5.1.2 Dokumentasjonsverdi pantdokument

Pantdokumenter på fast eiendom inneholder mye nyttig informasjon for journalister: Navnet på pantsetteren (eieren av eiendommen), hvem som er panthaver (personen eller selskapet som har et krav), hvor stort pantet er og navn på vitner som har signert dokumentet.

Men de har også noen begrensninger. Utgangspunktet for å tinglyse pant er at du har et krav, i de fleste tilfeller et økonomisk krav. Hvor stort dette kravet er på et gitt tidspunkt, kan vi ikke lese ut av pantdokumentet. Låner du fem millioner kroner i banken for å kjøpe deg bolig i dag, vil du trolig ha betalt ned en god del av dette lånet i løpet av noen år. Men selv om den reelle gjelden din etter hvert blir lavere, vil det, hvis du ikke ber banken endre pantet, fortsatt stå at boligen din er pantsatt for fem millioner kroner. Et pantdokument forteller oss med andre ord at A har et krav mot B, men ikke nødvendigvis hvor mye B skylder A.

Siden pant er så tett knyttet til utlån av penger, vil nok de fleste forbinde pant med banker. Men det er også andre aktører som tar pant. Det er blant annet vanlig at eiendomsmeglere og advokater som driver med eiendomsmegling tinglyser pant i en kort periode i forbindelse med



at en eiendom skifter eier. Disse pantene omtales ofte som sikringsobligasjoner og blir tinglyst så selgeren av en eiendom ikke kan selge eiendommen flere ganger. Når den nye eieren har sendt inn et skjøte til Kartverket der vedkommende får rettsvern for eierskapet, slettes disse sikringsobligasjonene. Det betyr at slike pant, i motsetning til pant tinglyst av banker i forbindelse med utlån, ofte er aktive i en kort periode. Vanligvis i noen måneder.

#### 5.1.3 Dokumentasjonsverdi skjøte

Et skjøte inneholder en del praktisk informasjon om eiendommen, blant annet om den er bebygd, hva slags type eiendom det er (bolig, fritid, forretning, landbruk, enebolig, rekkehus, leilighet osv.), om den har vært ute for salg på det åpne markedet og hvordan den sist er omsatt (fritt salg, gave, skifteoppgjør, tvangssalg osv.) I tillegg er det krav om at både selger og kjøper identifiseres og hva kjøpesum og reell salgsverdi er. Salgsverdi defineres her som den prisen man kan forvente å oppnå ved salg i det åpne markedet. At Kartverket ber om både kjøpesum og salgsverdi er ikke tilfeldig. Staten henter hvert år inn milliarder av kroner i såkalt dokumentavgift, og denne avgiften beregnes av verdien av eiendommen, ikke kjøpesummen (selv om de ofte vil være identiske). Har du overtatt en eiendom til en hyggelig pris fra familie, må du likevel betale dokumentavgift av salgsverdien. Et skjøte der det er differanse mellom disse to tallene vil derfor ofte være en indikasjon på en transaksjon utenfor det åpne markedet. At kravet for å rapportere både kjøpesum og salgsverdi er så strengt, betyr også at man må kunne stole på at tallene som står der er korrekte. Sagt på en annen måte: Finner du ut at de ikke er korrekte, risikerer de som har sendt inn dokumentene straff, noe som er regulert i Dokumentavgiftsloven.

Hvordan får man så tak i pantedokumenter og skjøter?

#### 5.1.4 Skraping av data

Eiendomsregisteret inneholder enorme mengder data. På hvert gårds- og bruksnummer i landet vil det være registrert mye informasjon som strekker seg mange tiår tilbake i tid. Det eldste dokumentet vi har innhentet i denne saken er et skjøte fra 1954.

I arbeidet med å kartlegge Eggesviks pant bestemte vi oss for at vi ville ha tilgang til alle pant tinglyst på ham privat, på advokatvirksomheten hans (som er registrert som et enkeltmannsforetak) og på to aksjeselskaper han eier. Vi bestemte oss for å konsentrere oss om de siste 15 årene. Men hvordan skulle vi finne disse dokumentene? Vi hadde noe informasjon om adresser der vi visste han hadde hatt pant, og vi hadde noe informasjon om klienter, men langt fra alt. Noe av poenget med disse undersøkelsene var jo nettopp å finne pantedokumentene for å dokumentere Eggesviks klienter.

DN har en avtale med selskapet Bisnode, som har laget en plattform for søk i det norske Eiendomsregisteret. Der er det blant annet mulig å søke opp eiendommer på adresse og på eier. Men det finnes ingen funksjon der vi kan gjøre historiske søk på panthavere og på eiere. For å finne tidligere eiere av eiendom og pantehistorikken på den samme eiendommen, er vi dermed avhengige av å kjenne gårds- og bruksnummeret eller adressen før vi gjør søket.

Vi kjørte noen søk på de få adressene vi hadde og fikk treff på dem. Men vi innså raskt at vi trengte hjelp for å komme videre. Det statlig eide selskapet Ambita har tilgang til alle rådataene i Eiendomsregisteret. Vi engasjerte dem for å gjøre søk for oss. Vi ba Ambita om å søke opp alle eiendommer advokat Eggesvik og selskapene hans har hatt pant i de siste 15 årene. Vi ba om å få klare identifiserbare markører (adresse og gårds- og bruksnummer) slik

at vi selv kunne søke opp aktuelle eiendommer i Bisnode og hente ut de fysiske pantedokumentene og de aktuelle skjøtene. Og vi ba om alle historiske og aktive heftelser i disse eiendommene i den gitte perioden (pant, urådigheter, inkasso, arrester, utleggsforretninger osv.).

I begynnelsen av mai fikk vi et stort Excel-ark med alle dataene vi hadde bedt om. Med bakgrunn i dette dokumentet kunne vi vise at Eggesvik gjennom advokatvirksomheten sin og et av selskapene han eier har hatt pant i 478 ulike gårds- og bruksnumre i Norge. Den totale summen på pantene som har vært tinglyst på Eggesvik i denne perioden, er 3,17 milliarder kroner. Mange av disse panterettene gjaldt flere eiendommer, pant der Eggesvik har sikret det samme kravet ved å ta pant i flere ulike gårds- og bruksnumre. Tok vi hensyn til dette, viste gjennomgangen at totalsummen som har vært sikret med Eggesviks pant de seneste 15 årene, er snaut 865 millioner kroner.

Vi visste at Eggesvik drev med eiendom selv og at han hadde eiendomsinvestorer som klienter, men vi visste også at han ikke selv drev aktivt med eiendomsmegling. Vi tenkte derfor at dette måtte være veldig høye tall for en advokat som driver et enmannskontor på Frogner. Kildesamtaler med flere andre advokater vi kjenner, bekreftet dette inntrykket. "Høyst uvanlig" og "helt spesielt", var gjengangere i disse samtalene.

Men hvilke klienter var det han hadde hatt pant på vegne av? Og hvor lenge hadde pantene vært aktive?

Pant som hadde vært tinglyst i kortere perioder kunne være sikringsobligasjoner i forbindelse med eiendomsoverdragelser. Men hva med pant som hadde vært aktive i lengre perioder? Hva var forklaringen på dem?

Basert på denne analysen virket det mest spennende å se på pant som hadde vært tinglyst i lengre perioder, og som var knyttet til eiendom der vi visste at klienter med frynsete forretningshistorikk hadde vært involvert.

#### 5.1.5 De fysiske dokumentene

Da vi satt med listen over alle pantene fra Ambita, kunne vi begynne den møysommelige jobben med å bestille de fysiske dokumentene fra Statens Kartverk. Rent konkret innebar det å bruke Bisnode til å søke opp adressene vi hadde fått tilgang til i Excel-arket fra Ambita. Så måtte vi scrolle oss gjennom all informasjon som er tinglyst på den aktuelle eiendommen og finne de dokumentene vi var interesserte i. Pantedokumentene var viktigst i denne fasen, men vi bestilte også skjøter på de aktuelle adressene for å skaffe oss så mye informasjon som mulig om eiendommene og eierforholdene. Disse søkene og bestillingene kan også gjøres direkte hos Kartverket hvis du oppretter en egen bruker der.

Dokumenter du bestiller fra Statens Kartverk kan ikke lastes ned elektronisk. Hvert enkelt pantedokument og skjøte må bestilles på nett. Kartverket sender dem så i posten som fysiske brev. Hvis du vil ha dem digitale og søkbare, må du digitalisere dem selv. Vi har, som tidligere nevnt, ingen oversikt over hvor mange dokumenter vi har bestilt fra Kartverket, men i mappene der de skannede dokumentene ligger er det i dag 1048 filer.

Vi konsentrerte oss om adresser vi visste hadde tilknytning til klienter vi var spesielt interesserte i, men vi har også bestilt en lang rekke pantedokumenter basert på at pantene har vært aktive i lang tid, noe som indikerer at det ikke er en sikringsobligasjon, men at det ligger

et låneforhold til grunn for pantet. Disse var, som tidligere nevnt, særlig interessante av flere grunner:

1. Drev Eggesvik med profesjonell utlånsvirksomhet på egne eller andres vegne?
2. Hvis ikke, var det tinglyste pantet i realiteten en måte å blokkere andre kreditorer på? Var dette i så fall en tjeneste Eggesvik tilbød klienter med stor kreditorpågang?

En del klientforhold kan dokumenteres gjennom å kartlegge dommer og kjennelser, men en advokat som opererer slik Eggesvik gjør har som regel mange klienter som ikke kan identifiseres med en slik metode. Metoden med å kartlegge Eggesviks pant ga oss en unik mulighet til å kikke advokaten i kortene og dokumentere klientforhold og Eggesviks økonomiske koblinger til flere klienter. Metoden kan også ha overføringsverdi hvis man ønsker å kartlegge aktører som driver med privat utlånsvirksomhet – «lånehaier» som de ofte kalles. Også lånehaier kan ha et ønske om å ha formelt rettsvern for sine utlån.

## 5.2 Metode 2: Hvem er Formos profesjonelle medhjelpere?

I det store Excel-arket vi mottok fra Ambita med alle pantene til Eggesvik, var det en panterett som skilte seg fra de andre. Årsaken var at det var i euro. Drev Eggesvik utlånsvirksomhet fra utlandet? Eller opererte han også her som medhjelper på vegne av noen andre? Pantedokumentet vi bestilte fra Statens Kartverk viste at det var Eggesvik selv som var registrert som panthaver, altså den som ifølge dokumentet skulle ha lånt ut 290.000 euro til det norske aksjeselskapet Villa Glitre ([se vedlegg 2](#)).

Funnet av dette ene pantedokumentet var utgangspunktet for opprullingen av virksomheten til Ragnar Formo og det ukjente skatteparadiskonsernet Glitre, som i 15 år har drevet omfattende eiendomsvirksomhet i Norge. En metodisk kartlegging av Glitre-konsernets medhjelpere ble en av nøklene til å låse opp hemmelighetene som var skjult i skatteparadis.

- Søk i data fra Brønnøysundregistrene viste at Villa Glitre hadde forretningsadresse i et leilighetsbygg på Aker Brygge og at kontaktpersonen jobbet i et regnskapsfirma i samme område. Styrelederen, Michael Anthony Flanagan, var bosatt i Storbritannia. Advokat Tor Eggesvik og Ragnar Formo var registrert med såkalt prokura i selskapet, noe som innebærer at de har myndighet til å inngå avtaler på vegne av selskapet.
- Villa Glitre as hadde flere datterselskaper i Norge. I disse datterselskapene var det særlig to navn som var interessante: En eiendomsmegler som var styreleder og en takstmann som var daglig leder.
- Villa Glitre as i Norge var eid av et britisk selskap med adresse i London. Mannen som formelt kontrollerte dette selskapet var Michael Anthony Flanagan, den samme britten som var styreleder i Villa Glitre i Norge.
- Søk i det britiske selskapsregisteret Companies House viste at det britiske eierselskapet igjen var kontrollert av et selskap på Isle of Man, et skatteparadis i Irskesjøen kjent for å tilby null selskappsskatt og anonymitet for bedriftseiere. Også i dette selskapet var Flanagan sentral.
- Søk i selskapsregisteret på Isle of Man visste at et selskap kontrollert av den samme Flanagan, og som har lisens til å operere såkalte trusters, var forretningsfører for morselskapet i det lille skatteparadis i Irskesjøen.
- Søk i det norske Eiendomsregisteret viste at Glitre-konsernet, med eierskap på Isle of Man, eide en enorm villa med en verdi på rundt 50 millioner kroner på Gåsøya i Indre Oslofjord.

- Kartlegging av andre eiendomsprosjekter Glitre-konsernet hadde vært involvert ga oss navnet på Jon Kvisgaard, som hadde vært hoffmegler for skatteparadis-konsernet.
- Kartleggingen ga oss også innsikt i hvilke banker Glitre-konsernet hadde brukt for å finansiere eiendomsprosjekter.

Ved å kartlegge og sammenstille data og dokumenter fra eiendomsregisteret og selskapsregisteret i Norge, selskapsregistrene i Storbritannia og på Isle of Man og Finanstilsynet på Isle of Man, fremsto det som sannsynlig at en av de største og mest verdifulle villaene i Oslo-området var eid av en trust i skatteparadis. Hva en trust er, og hvilke journalistiske utfordringer en slik eierstruktur skaper, drøfter vi i et [eget kapittel](#).

I kartleggingen av skatteparadisets profesjonelle medhjelpere innhentet vi også rettsdokumenter fra tvister Glitre-selskapene hadde vært involvert i. Og vi kartla og snakket med et titalls kilder som hadde kunnskap om konsernets virksomhet og dets medhjelpere.

### 5.3. Metode 3: Hvilke eiendommer kan knyttes til Formos medhjelpere?

Etter å ha kartlagt Glitre-konsernets profesjonelle medhjelpere, begynte vi jobben med å kartlegge konsernets virksomhet i Norge. Av regnskapene som var sendt inn til norske myndigheter fra de norske aksjeselskapene Villa Glitre, Glitre Rehabilitering og Magazin Norge, fremgikk det at det hadde vært omfattende aktivitet. Hvor kom inntektene fra?

Selskapet Glitre Rehabilitering var nevnt i et par nyhetsartikler om oppussing av kostbare villaer på Frogner og Blindern, men regnskapene tydet på at det måtte være mye mer. Vi kjørte søk på alle Glitre-selskapene i Bisnode for å sjekke om noen av dem eide eiendom i dag, men vi fant fortsatt bare villaen på Gåsøya.

Vi saumfarte dataene vi hadde fått fra Ambita som dokumenterte advokat Eggesviks pant. Hadde vi gått glipp av noe der? Var det noen av de kortvarige pantene vi hadde oversett i første gjennomgang som kunne være av interesse? Men vi fikk ingen andre treff enn pantet på 290.000 euro i villaen på Gåsøya. Senere skulle det vise seg at flere av Glitre-konsernets eiendomstransaksjoner faktisk fantes i dette datamaterialet, men de var usynlige. Årsaken var at Glitre-selskapene hadde kjøpt eiendommer på såkalte blankoskjøter, også kalt åpne skjøter. Slike skjøter er lovlige og brukes ofte av profesjonelle aktører som opererer med kjappe kjøp og salg av eiendom. De slipper da å betale dokumentavgift på 2,5 prosent av eiendommens salgsverdi til staten. En bieffekt er at transaksjonen ikke blir tinglyst hos Kartverket, og dermed ikke er synlig for offentligheten. Og dermed var de heller ikke synlige i dataene fra Ambita, selv om det senere skulle vise seg at Eggesvik hadde hatt pant i tre dyre leiligheter Glitre-konsernet hadde kjøpt og videresolgt.

Det første treffet vi fikk var da vi bestilte pantedokumenter og skjøter fra Kartverket på de to villaene på Frogner og Blindern der vi visste at Glitre-konsernet hadde vært involvert. I pantedokumenter på den ene villaen fant vi at Glitre Rehabilitering hadde lånt totalt 38,5 millioner kroner med sikkerhet i denne villaen, selv om selskapet formelt ikke hadde eiendomshjemmelen ([se vedlegg 3](#)). Det fortalte oss at det måtte være blankoskjøte involvert. Og det fortalte oss at Glitre Rehabilitering drev med mer enn rehabilitering. Selskapet kjøpte og videresolgte eiendom. Svært dyr eiendom.

Vi kjørte også åpne søk på de ulike Glitre-selskapene i Finn.no og fikk kilder til å kjøre tilsvarende søk i kjøpetjenesten Eiendomsverdi, som har Norges største boligdatabase. Men

heller ikke her var det treff. Det indikerte at Glitre-konsernet eiendomstransaksjoner ikke bare foregikk med blankoskjøter, men også trolig utenfor det åpne markedet.

Med bruk av blankoskjøter og transaksjoner utenfor det åpne markedet måtte vi ha hjelp fra kilder med tilgang til informasjon som ikke er offentlig tilgjengelig. En kilde ba oss starte jakten på Montebello, nærmere bestemt i terrasseleilighetene i Sondrevegen og Torjusbakken. Selv om vi nå «bare» hadde noen hundre leiligheter å jobbe oss gjennom, var det bedre enn å lete i blinde i hele Oslo-området.

Skatteparadis-konsernet Glitre har siden 2005 vært involvert på eiersiden av minst 17 eiendomsprosjekter i Oslo-området. 16 av disse prosjektene er solgt for en samlet salgssum på 247,5 millioner kroner. Det 17. prosjektet, det største av dem alle, er fortsatt under utvikling. Slik gikk vi frem for å dokumentere disse transaksjonene:

- Systematiske eiendomssøk i Bisnode på terrasseleiligheter i Sondrevegen og Torjusbakken på Montebello. Selv om vi antok at ingen av Glitre-selskapene ville dukke opp som eiere, hadde vi basert på tidligere kartlegging av konsernets profesjonelle medhjelpere en god ide om hva vi skulle se etter. Pant og såkalte urådighetserklæringer fra advokat Tor Eggesvik og eiendomsmegler Jon Kvisgaard i Privatmegleren Dyve & Partnere ville være gode markører ([se vedlegg 4](#)). Vi visste også at Glitre-konsernet hadde gode forbindelser i Bank 2 og det som tidligere het Bank 1 Oslo og Akershus. Fant vi pant fra disse bankene, ville det være en god markør. Det var en møysommelig prosess, men etter hvert begynte vi å få treff. Vi bestilte så pantedokumentene fra Kartverket. Når konvoluttene dukket opp i postkassa noen dager senere, fikk vi den endelige bekreftelsen.
- Da vi først hadde fått treff, researchet vi disse adressene nærmere. Vi bestilte skjøter for å dokumentere salgssum og vi kontaktet personer som vi nå visste hadde solgt til Glitre og personer vi visste hadde kjøpt av Glitre. Flere av disse kildene hadde informasjon om flere eiendommer vi burde sjekke. Og når vi nå visste at markørene våre – de profesjonelle medhjelperne – ga treff gang på gang i Eiendomsregisteret, kunne vi bygge dokumentasjonen stein på stein, et pantedokument og et skjøte av gangen, til vi hadde full oversikt over de 17 eiendomsprosjektene vi har dokumentert.
- All sentral informasjon fra pantedokumentene og skjøtene ble logget i Excel helt til vi hadde full oversikt over transaksjonene. Vi logget adresser, datoer for kjøp og salg, navn på selgere og kjøpere, navn på banker, størrelse på pant, kjøps- og salgssummer, hvilke av Glitre-konsernets medhjelpere som hadde vært sentrale i transaksjonene og hvilke meglerhus som hadde vært involvert.

Vår erfaring er at det er svært vanskelig å få aktører til å snakke åpent om transaksjoner de har brukt masse energi på å skjule. Vi antok at Ragnar Formo, med en ubetalt skatteregning på over ti millioner kroner i Norge, ikke ville være særlig snakkesalig om sin relasjon til usynlige eiendomstransaksjoner verdt en kvart milliard kroner. Og den antagelsen var riktig.

Innsamlingen av alle disse pantedokumentene og skjøtene ga oss verdifull informasjon om Formos relasjon til Glitre-konsernet. Vi fikk kjøpere og selgere i tale som fortalte at de oppfattet at det var Formo de hadde gjort transaksjonene med. Vi fant også flere titalls pantedokumenter og skjøter der Formo hadde signert, både på vegne av selskapet i henhold til fullmakt fra styreleder i selskapet og som vitne ([se vedlegg 5](#)). På et skjøte fra 2011, flere år

etter at eierskapet til Glitre-konsernet ble flyttet til Isle of Man, har Formo til og med signert uten fullmakt fra styreleder ([se vedlegg 6](#)).

Dokumentasjon på at Formo har og har hatt en svært sentral rolle i Glitre-konsernet fant vi også i andre offentlige dokumenter, blant annet hos plan- og bygningsetaten i Bærum kommune og hos Byantikvaren i Oslo ([se vedlegg 7](#)). All denne dokumentasjonen var avgjørende for at vi kunne gå så tett på Formo som vi til slutt gjorde.

## 6. Spesielle erfaringer

I løpet av arbeidet med denne artikkelserien har vi gjort oss noen spesielle erfaringer, både metodiske og taktiske, som vi redegjør ytterligere for her.

### 6.1 To trust or not to trust

Eierskap i skatteparadiser skaper alltid utfordringer i journalistikken. Slike land eller områder har som fellestrekk at de har ulike skattesystemer for lokale innbyggere og utlendinger. I tillegg til lav eller ingen skatt, tilbyr skatteparadiser også anonymitet til utlendinger. Derfor kalles de ofte «secrecy jurisdictions».

Fra tidligere saker visste vi at Isle of Man er et populært sted å sette opp såkalte trusters. En trust er en konstruksjon der en person kan gi fra seg verdiene sine til en trustforvalter («trustee»), som da formelt blir eier («legal owner») av aksjene i selskaper som ligger under trusten. Utad virker det dermed som det er trustforvalteren som er den reelle eieren av verdiene, men slik er det ikke. Til grunn for slike konstruksjoner ligger en avtale der vedkommende som «ga» fra seg verdiene («settlor») har instruert trustforvalteren om hvordan verdiene skal forvaltes og hvem som skal nyte godt av dem («beneficiaries»). Den begunstigede kan gjerne være personen som angivelig ga fra seg verdiene i utgangspunktet, men det er også vanlig at det er nær familie.<sup>2</sup>

For journalister, som søker informasjon om det reelle eierskapet, er trust vanligvis et synonym til «stengt dør». Den forjettede trustavtalen der navnene står, og verdiene er listet opp, ligger gjerne innelåst hos trustforvalteren og finnes ikke i noe offentlig register. Det er heller ingen offentlighetslov eller andre mekanismer i skatteparadiser som Isle of Man som er til hjelp. Vi må forsøke å gå rundt. Og da er en metode å kartlegge persongalleriet. Hvem er medhjelperne? Kan de lede oss videre til den reelle eieren?

Vår research av og dialog med mannen som angivelig eier Glitre-konsernet, skatteparadiseksperten Michael Anthony Flanagan, er et eksempel på dette.

- Søk i det britiske selskapsregisteret Companies House viste at han hadde hatt roller i et stort antall selskaper. Flere av dem hadde vært involvert i tvister og straffesaker i land som Belgia, Latvia og USA.
- Søk i utenlandske rettskilder, deriblant PACER (der du kan søke opp de fleste saker som har gått for føderale domstoler i USA), ga flere treff som dokumenterte at Flanagan var en profesjonell medhjelper som opptrådte på vegne av andre.
- Søk i utenlandske mediekilder, blant annet i Latvia, Belgia og Storbritannia, bekreftet at Flanagan i flere tiår hadde vært profesjonell medhjelper.

Ved å sette oss inn i lovene på Isle of Man som regulerer opprettelsen av trusters var vi også i stand til å stille presise spørsmål til Flanagan. Det skilles mellom «legal ownership», personen

eller selskapet som formelt eier aksjene/verdiene, og «equitable owner», personen eller selskapet som er begunstiget («beneficiary») i trusten. Vi stilte spørsmål til Flanagan om han både var «legal owner» og «equitable owner». Etter flere runder ville han bare bekrefte at han var eier av aksjene, ikke at han var «equitable owner» – begunstiget. Og hvorfor var dette viktig? Fordi det da logisk følger at noen andre må være den eller de begunstigede.

Trustlovgivning er kompleks og søk på nettet vil vise at begreper brukes om hverandre. Systemet med truster springer ut av den opprinnelige engelske rettsordningen («Common law»). I Norge følger vi sivilretten («Civil Law»), en rettsordning som vokste frem på det europeiske kontinentet. Det sentrale for oss er å forstå premisset om at juridisk eier ikke er det samme som det vi Norge vil tenke er den reelle eieren av verdiene, den begunstigede. Forstår man dette premisset, kan man stille presise spørsmål.

## 6.2 Klage til PFU før publisering

I forkant av publisering av Eggesvik-dokumentaren, var konfliktnivået høyt med flere av Eggesviks klienter som skulle omtales. Særlig høyt var det med Bengt Almgren, en straffedømt finansmann som er personlig konkurs og i dag driver et entreprenørfirma eid av ektefellen. Tidlig på morgenen, samme dag som den første dokumentaren skulle publiseres digitalt, ble vi varslet om at vi var innklaget til Pressens Faglige Utvalg (PFU). Varselet kom i form av en epost fra Almgren til PFU der vi var kopiert på.

I eposten til PFU undret Almgren på «om det finnes noen mekanisme hos PFU på lik linje med f.eks. midlertidig forføyning, som gjør at dere kan kreve framlagt dokumentasjon fra journalistene om at de har en viss form for bevis, før en artikkel med masse ubegrunnede hypoteser publiseres ...» «Hvis ingen mekanisme finnes og artikkelen med ubegrunnet spekulasjon rundt vår sønns eiendomskjøp med målsetning å inkriminere oss publiseres i helgen, så er denne mail å vurderes som en formell klage på de to boulevard-journalistene», avsluttet han.

To timer senere fikk Almgren, og DN's journalister, svar fra PFUs sekretariat. «Til orientering er PFU ingen over-redaktør, og kan derfor ikke påvirke hva mediene velger å publisere og omtale», står det i eposten.

Angående spørsmålet om PFU kan gripe inn og be journalister om å fremlegge dokumentasjon for PFU før publisering av artikkel, svarte PFU følgende: «Som det dessuten går frem av VVP 3.6, kan vi som utenforstående heller ikke be om upublisert materiale, dette av hensyn til kildene og pressens uavhengighet.»

## 6.3 Kommunikasjonen med hovedaktørene

Når skal du ta kontakt med de sentrale personene i en sak du jobber med? Det er et evig journalistisk dilemma, og det vil variere fra sak til sak hva som er den beste strategien. Dette er ingen ny problemstilling, men vi gjorde oss noen nye og spesielle erfaringer knyttet til dette dilemmaet i denne saken.

Vi valgte å ta kontakt med advokat Tor Eggesvik på et tidlig tidspunkt i arbeidet. Vi hadde en god dialog med ham på telefon gjennom hele våren og helt frem til sommeren. Han tok alltid telefonen da vi ringte. Vi spurte også flere ganger om vi kunne møtes, men det ville han ikke. I forbindelse med at Eggesvik skulle vitne i en straffesak mot en av hans klienter, valgte vi å oppsøke ham utenfor rettsalen med en fotograf. Også i denne sammenhengen stilte vi ham

konkrete spørsmål og gjennomførte intervju. Under dette intervjuet gjentok vi spørsmålet om et intervju på hans kontor. Det skulle han tenke på, men han valgte senere å avslå. Utover høsten foregikk dialogen på epost.

Nettopp fordi disse intervjuene var gjort over lang tid, valgte vi før publisering å sende over alle sitatene vi ville bruke. På dette tidspunktet hadde Eggesvik selv skaffet seg advokat. Denne advokaten skrev at intervjuene vi hadde gjort med Eggesvik gjennom våren kun var bakgrunnsinformasjon. «I epost av 16.10 gjorde han det også klart at han ikke vil stille opp til intervju. På bakgrunn av dette har han lagt til grunn at de samtalene han har hatt med DN har vært bakgrunns-samtaler og ikke intervjuer».

Vi hadde dokumentasjon på at premissene for samtalene i løpet av våren og sommeren var klargjort, og at grunnen til at vi hadde tatt kontakt med ham var fordi det gjaldt artikler som blant annet ville omhandle ham og at det var for å gi ham tilsvar i saken. Redaktørene besluttet derfor at vi kunne bruke sitater fra disse samtalene.

Ragnar Formo er utvandret og har tilgang på hus og eiendommer i utlandet. Derfor var det en viss mulighet for at han ville forlate Norge i forbindelse med en artikkel som skulle omhandle ham. Men dette var etter sommeren og koronasmitten var i ferd med å blusse opp igjen. Dette kunne vi faktisk bruke til vår fordel. Det betydde at det var vanskeligere å dra fra landet. Vi hadde observert at han oppholdt seg på Gåsøya. Vi valgte derfor å ta kontakt med ham på telefon forholdsvis tidlig. Han visste ikke hvem som ringte og tok telefonen mens han var i butikken. Når kontakt først er opprettet, er det vår erfaring at det blir vanskeligere for aktører å gjøre seg utilgjengelig. Dialogen med Formo foregikk etter dette på epost.

## 7. Konsekvenser

DNs artikkelserie ble publisert i desember 2020, få uker før denne rapporten ble skrevet. Arbeidet fortsetter inn i 2021. Hvilke konsekvenser avsløringene vil få på sikt kan vi dermed bare spekulere i. Konsekvenser per i dag er som følger:

- Tilsynsrådet for advokatvirksomhet har [suspendert bevillingen](#) til advokat Tor Eggesvik med øyeblikkelig virkning.
- MDG-leder Une Bastholm har på Stortinget [stilt spørsmål til Regjeringen](#) om hva den vil gjøre med bruk av blankoskjøter til å skjule eiendomstransaksjoner.
- Økokrim har startet etterforskning av advokat Eggesvik og hans klient Øyvind Hornnæss i en ny sak. Granskningen av denne saken startet med skattemyndighetenes [razzia hos Hornnæss](#) samme dag som vi publiserte den første dokumentaren i Boligbygg-saken høsten 2017. Razziaen og skattemyndighetenes granskning førte til konkurs i selskapet Fønix Eiendomsutvikling. Bostyrer i denne konkursen besluttet å anmelde Hornnæss og Eggesvik til politiet i Moss. Etter DN's granskning av Eggesviks virksomhet, [besluttet Økokrim å overta saken](#).
- Ingen vet hvor mye av Norge som eies fra skatteparadis. [Eksperter mener det er behov](#) for langt mer kunnskap om skjult eierskap til eiendom i Norge. Denne tematikken vil være sentral i den videre oppfølgingen vår.



## 8. Artikler i Dagens Næringsliv

### 8.1 Dokumentarene

#### 8.1.1 Dokumentar 1 (Hovedmål 1):

3. desember 2020: [Våpendrageren](#)

#### 8.1.2 Dokumentar 2 (Hovedmål 2):

10. desember 2020: [Den usynlige mannen](#)

### 8.2 Nyhetsartikler og debatt

5. desember 2020: [Tilsynsrådet vil suspendere advokat Tor Eggesvik](#)

7. desember 2020: [Økokrim skal etterforske advokat Tor Eggesvik i ny sak](#)

13. desember 2020: [Dyve & Partnere er hoffmegler for skatteparadis-konsern](#)

14. desember 2020: [MDG ber regjeringen stoppe misbruk av blankoskjøter](#)

14. desember 2020: [DN mener: Blankoskjøte innbyr til unnaluring og skjulte handler](#)

18. desember 2020: [Advokat Tor Eggesvik får bevillingen suspendert](#)

18. desember 2020: [Norske banker har lånt 300 mill. til skatteparadiskonsern](#)

22. desember 2020: [Ingen vet hvor mye av Norge som eies fra skatteparadiser](#)

## 9. Vedlegg

### 9.1 Vedlegg 1: Investeringsavtale Eggesvik

#### AVTALE

Avtale vedrørende investering i kjøp og salg av eiendom, mellom Tor Eggesvik (TE) og Fønix Eiendomsutvikling AS (FE):

1.

FE har kjøpt bl.a. eiendommen Henrich Gerners gate 21, gnr 2 bnr 1185 snr. 1 i Moss, og investerer nå i ny eiendom er kjøpesummen skal innfris mandag 3.4.17. Henrich Gernerst 23 sek 1 er under seksjonering og eiendommen skal selges.

Partene er enige om at TE deltar i prosjektene ved å investere et beløp kr 3 millioner - tremillionerkroner - i finansiering av kjøpesummen for nytt kjøp en periode på 2 mndr. fra 1.4.2017.

2.

Lånebeløpet innsettes på advokat Per Storbergets klientkonto for eiendomsomsetning. Adv. Storberget tinglyser før utbetaling sikringspant i ovennevnte eiendom Henrich Gerners gate 21 sek 1 pålydende kr 3.300.000,- med 1. prioritets pant til seg eller til TE, slik at hele lånebeløpet samt et annet mellomværende kr 300.000,- er sikret med 1. pr pant innenfor salgssummen for eiendommen.

3.

Det betales en rente/prosjektandel for lånet/innskuddet stort kr 75.000,- pr mnd. Renten betales etterskuddsvis, og forfaller 31.5.2017.

Rentebeløpet utbetales fra adv Storbergets klientkonto av løpende inngåtte kjøpesummer til FE.


4.

Kjøp og salg av eiendommene i navnet til Alpha Group AS. Anvendes lånebeløpet fra TE, gjelder det samme som avtalt ovenfor.

## 9.2 Vedlegg 2: Eggesviks pant i Villa Glitre

### Pantedokument Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 1 andre ledd

Innsenders navn (rekkvirent): Advokat Tor Eggesvik		Pluss for tinglysningsstempel  Doknr: 873620 Tinglyst: 26.09.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Oscarsgt 81		
Postnummer: 0258	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 971448377	Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)	
Navn Villa Glitre AS	Fødselsnummer 974 906 341

Angivelse av pantekravets størrelse

Beløp 290000	Valuta Euro	Beløp med bokstaver tohundreogtittusen
-----------------	----------------	---

2. Pantøver	
Navn Tor Eggesvik	Fødselsnr./Organisasjonsnummer 16094929516

3. Pantobjekt						
Kommun.nr. 0219	Kommunens navn Bærum	Gnr. 44	Bnr. 231	Feslnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1

4. Avtalt prioritet
Panteretten har <u>opprinnelse</u>

5. Forbød mot visse rettslige disposisjoner

6. Supplerende taket ( tinglyses ikke )

Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	
Møilighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Pantøver kan kreve pantekravet innfridd i henhold til pantelovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og pantøver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor pantoveren på grunnlag av låne- og pantsettleesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbrevloven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne persons næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Dato 23.09.2016	Pantsetters underskrift 
--------------------	---

Statens kartverk - rev 11/14

Pantedokument - Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

Side 1 av 3

Advokat Tor Eggesvik  
 Oscarsgt. 81  
 0258 Oslo

Rett kopi bekrefte  
 Aud Kjørsti Dalsset Vienna



### 9.3 Vedlegg 3: Glitre Rehabilitering pantsetter villa på Blindern

*Gjenpart*


**Pantedokument**    Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke

Pantsetningen gjelder rettsrensning av lån, jf. forskrift om gebyr for innlysning mv. § 1 andre ledd


Innsenders navn (rekvirent): <b>Bank2 ASA</b> Adresse: Postboks 1394 Vika Postnummer: 0114    Poststed: Oslo Fødselsnr (Org nr): 988 257 133    Rel nr:	Plass for innglysningsstempel
--	-------------------------------

BANK2 21/11-17  
 Rett kopi bekreftes  
 Per Kristian

Opplysninger i feltene 1-5 registreres i grunnboken

<b>1. Pantsetteren</b>						
Navn <b>Glitre Rehabilitering AS</b>	Fødselsnummer <b>998 757 177</b>					
Angivelse av pantkravets størrelse						
Beløp <b>16 500 000,00</b>	Valuta <b>NOK</b>					
Beløp med bokslutt <b>kronerseksternifliserfemhundretusen 00/100</b>						
<b>2. Pantsetter</b>						
Navn <b>Bank2 ASA</b>	Fødselsnr/Org nr/registreringsnummer <b>988 257 133</b>					
<b>3. Pantstøtte</b>						
Kommunenr.: <b>0301</b>	Kommunens navn: <b>Oslo</b>	Gnr.: <b>38</b>	Bnr.: <b>20</b>	Fødselsnr.:	Saksjonsnr.:	Idetall/andel:
<b>4. Avsett pantrett</b>						
Pantretten har dekkingsrett						
<b>5. Forbehold med visse rettslige disposisjoner</b>						
 Doknr.: 120813   Innglyst: 17.11.2017 STATENS KARTVERK						
<b>6. Supplerende tekst (Innglysningsinfo)</b>						
Forklaring av bestemmelser om pantsetters plikt til forklaring av pant						
Mulighetsvurdering av bestemmelser om ekskludert forfall	Pantsetteren kan krave pantkravet inntrådt i henhold til pantlovens § 1-9.					
Inngjøring ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og pantsetter overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor pantsetteren de samme inngjøring og mulighet som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor pantsetteren på grunnlag av låne- og pantsettersforholdet, uavhengig av bestemmelserne i gjeldeloveloven 17. februar 1999 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtakens formål ikke hovedsakelig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.					
Andre bestemmelser som ikke skal inngå i innlysning						

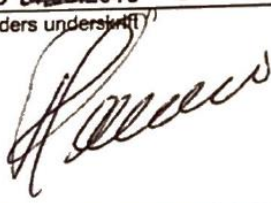

Rett kopi bekreftes  
 Irina Stepanovna Pudrasen JP



Dato <b>17/11-17</b>	Pantsetters underskrift <i>CHR. CONRAD</i>	
-------------------------	---	--

Statens Kartverk - av 10/17      Panterett i fast eiendom, med hjemmelshavers samtykke      Side 1 av 3

9.4 Vedlegg 4: Skjøte signert av megler Jon Kvisgaard og Ragnar Formo

9. Underskrifter og bekreftelser		
Sted, dato Oslo <del>14.05.2013</del> 30.10.2013		
Utsteders underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		for <b>Glitre Rehabilitering AS</b> Org nummer: 998757177 RAGNAR FORMØE IHT TOLLRETT
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		F.nr.:
8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		<b>Jon Kvisgaard</b> Megler MNEF / Partner
Adresse		90 14 20 00

## 9.5 Vedlegg 5: Ugjenkallelig fullmakt til Ragnar Formo

### UGJENKALLELIG FULLMAKT

Oppdragsnr 208401

Undertegnede, Villa Glitre AS

fnr. 974 906 341



gir med dette ugjenkallelig fullmakt

Ragnar Formo

fnr. 230455 28952

på mine/våre vegne å foreta salg av min/vår eiendom med betegnelse  
gnr. 212, bnr. 545, Kristinelundveien 14 i Oslo kommune.

Fullmakten omfatter retten til – med forpliktende virkning for meg – å  
undertegne alle nødvendige dokumenter vedrørende salget, herunder inngå  
salgsoppdrag med megler, akseptere bud, undertegne kontrakt og skjøte,  
pantsette og tinglyse andre heftelser og dokumenter, samt motta fullt  
oppgjør.

Jeg/vi er gift/registrerte partnere med hverandre

Jeg/vi er gift/registrerte partnere, men eiendommen gjelder ikke felles bolig.

Jeg/vi er ugift.

Oslo, 11.12.08

Oslo, 14/11-09

Fullmakten gjelder  
fortsatt.

Villa Glitre AS  
v/advokat Willy Eugen Wiik



Vi bekrefter at ovenstående er over 18 år og har undertegnet i vårt nærvær,  
eller vedkjent seg sin underskrift i vårt nærvær. Undertegnede vitner er over  
18 år og fast bosatt i Norge.

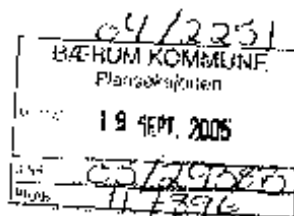
## 9.6 Vedlegg 6: Ragnar Formos signatur på skjøte

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Sted, dato	
Oslo 29.11.2011	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Glitre rehabilitering AS RAGNAR FORMO

9.7 Vedlegg 7: Håndskrevet notat fra Ragnar Formo til Bærum kommune

RAGNAR FORMO  
p. bok 49  
1362 SNAREØYA  
900 24608

19. 9. sept 2005  
HST



19/09-05

Ref SAK. 042251/47  
ATT. ANNE SOTIE Bjørge

VEDLAGT FØLGER TEGNINGER, HÅBOVARSEL  
FOR EYDELING BASSENG SAMT  
STØTTEMUR OG UNDERJORDISK BOB.  
NÅR DET GJELDER HÅBOVARSEL TIL  
EYEND. 44/161 BER VI OM FRITAK, DA  
DET VISES SEG UMULIG Å KONTAKTE  
SAMTLIGE EIERE, NOEN ER VISTNOK  
DØDE OG ANDRE BEFINNER SEG PÅ  
UKJENT ADR. I UTlandet.

FOR SILGA GUTREAS  
RAGNAR FORMO

## 10. Sluttnoter

---

<sup>1</sup> I stedet for å lage nye datadiagrammer til denne rapporten, har vi valgt å bruke flere tegninger/skisser som ble laget underveis mens vi arbeidet med saken.

<sup>2</sup> Lovene som regulerer trustar har sitt utspring i frustrerte britiske korsfarere i middelalderen. Da de reiste til Det hellige land for å kjempe, overlot de gjerne eiendelene sine hjemme i England til en forvalter. Hvis korsfareren overlevde strabasene og krevde å få eiendelene tilbake, møtte han gjerne motstand fra forvalteren, som hevdet at han nå var den rettmessige eieren. Etter hvert ble det vanskelig å rekruttere nye korsfarere, og dermed ble ordningen med at en forvalter eier noe på vegne av en begunstiget etter hvert regulert i lov. I Norge har vi ingen tilsvarende ordning. Det nærmeste vi kommer er såkalte selveiende stiftelser.