|  |
| --- |
| **PFU-SAK NR. 010/19** |
| **KLAGER:**  | Fredensborg AS |
| **PUBLIKASJON:** | Dagens Næringsliv |
| **PUBLISERINGSDATO:** | 16.-22., 29.11.2018  |
| **STOFFOMRÅDE:** | Næringsliv |
| **SJANGER:** | Nyhetsartikler |
| **SØKERSTIKKORD:** | Kildekritikk og kontroll av opplysninger, premiss, saklighet og omtanke, skille fakta fra kommentar, tittelbruk, rette feil, samtidig imøtegåelse |
| **REGISTRERT:** | 25.01.2019 |
| **BEHANDLET I PFU:** | 22.05.2019 |
| **BEHANDLINGSTID:** | 117 dager |
| **KLAGEGRUPPE:** | Selskap |
| **PFU-KONKLUSJON:** |  |
| **HENVISNING VVPL.:** |  |
| **OMTALE/ANONYM.:** |  |
| **MERKNADER:** |  |

**SAMMENDRAG:**

**Dagens Næringsliv (DN)** satte i flere artikler publisert i siste halvdel av **november 2018,** søkelys på virksomheten til Fredensborg AS og eier og eiendomsinvestor Ivar Tollefsen. Det ble i første oppslag, som var [en lengre dokumentar i DNs lørdagsmagasin](https://www.dn.no/magasinet/dokumentar/ivar-erik-tollefsen/fredensborg/heimstaden/boligkuppet-eiendomsmilliardar-tollefsen-har-kjopt-600-boliger-under-myndighetenes-radar/2-1-469549), på forsiden av papirutgaven konstatert at Tollefsens selskap hadde kjøpt 600 boliger, og at beboere ikke ble varslet om forkjøpsrett.

I ingressen til selve dokumentaren som hadde tittelen **«BOLIGKUPPET»**, sto det:

**«Hundrevis av leieboere har gått glipp av muligheten til å kjøpe sitt eget hjem. Les hvordan eiendomsmilliardæren Ivar Tollefsen har unngått lover som skal hjelpe folk å komme inn på boligmarkedet.»**

De aktuelle lovene var Leiegårdsloven og Eierseksjonsloven. Om førstnevnte forklarte DN:

**«Leiegårdsloven er en av to sentrale lover vedtatt av norske politikere som skal gi Kari og Ola nordmann ekstra hjelp til å komme inn på boligmarkedet. Loven sier at kommunene kan kjøpe leiegårder på forkjøp når de selges. Enten på vegne av leietagerne som bor der, studentsamskipnader, andre offentlige selskaper eller til seg selv. Hvis kommunen skal bruke forkjøpsretten på vegne av leietagerne, må leietagerne selv skaffe penger til å kjøpe hele gården – og over halvparten av beboerne må stemme for.
 I Leiegårdsloven står det at kjøper og selger av en leiegård skal melde fra til kommunen. I Oslo er det Eiendoms- og byfornyelsesetaten som skal få beskjed, slik at kommunen selv eller leieboerne får en mulighet til å bruke forkjøpsretten.»**

I dokumentaren viste DN til flere eiendommer som Ivar Tollefsen og Fredensborg ikke skal ha meldt til slikt kommunalt forkjøp. Disse var:

* Ammerudveien 19-25
* Christies Gate 19
* Dronning Astrids Gate 2
* Dælenenggata 40
* Gunnar Schjelderups Vei 33 A-D
* Sannergata 32
* Sven Bruns Gate 1
* Sven Bruns Gate 3
* Sven Bruns Gate 7
* Teisenveien 5E
* Urtegata 20-22

DN forklarte også hva Eierseksjonsloven handler om:

**«Når eieren av en leiegård seksjonerer, skal leietagere få tilbud om å kjøpe leilighetene til markedspris – minus 20 prosent.»**

Det fremgikk at Fredensborg har seksjonert flere bygårder, følgende:

* Kirkeveien 166 B-C-D-E
* Christies gate 19
* Sinsenveien 56-58-60-62-64-66-68-70-72-74
* Dælenenggata 40
* Sannergata 32
* Gruegata 18
* Holsts gate 4
* Fagerborggata 16

I dokumentaren ble noen av Fredensborgs handler nærmere omtalt, blant annet kjøpet av flere boligblokker i Sinsenveien, nær Aker sykehus i Oslo. Kjøpet i Sinsenveien havnet i rettsapparatet etter at det aldri ble meldt inn til kommunalt forkjøp:

**«I 2008 tapte Tollefsen i Høyesterett, som bestemte at forkjøpsretten for kommune og beboere i langt over 1000 leiligheter var utløst. Dermed var sykehusboligene i spill igjen og beboerne kunne kjøpe leilighetene sine. Men hva skulle de betale? Etter tre år med krangel i domstolene endte den totale prisen på over 1,2 milliarder kroner. Det ble for stivt for beboerne.»**

Det fremkom at Sinsenveien 74 senere ble seksjonert, og DN hadde intervjuet en av beboerne her, Frode Halse, som ikke kunne huske at han hadde fått noe tilbud om å kjøpe leiligheten han bor i, slik Eierseksjonsloven krever. Han hadde konfrontert Fredensborg med hvorfor tilbud aldri ble sendt ham. DN siterte svaret han fikk fra direktør i Fredensborg, Kai Sjøvold:

**«Grunnen til at du ikke fikk noe eget brev fra Fredensborg, er at det etter lovens system er kommunen som har oppgave med å orientere leietagerne om deres rett**

**til å kjøpe leiligheten de leier i forbindelse med seksjoneringen[.]»**

DN skrev videre:

**«Fredensborg skyver ansvaret over på kommunen, men det er ikke slik loven er utformet. Det er gårdeiers ansvar å gi tilbud til leietagerne: ‘Eieren av eiendommen**

**skal snarest mulig etter innføring i matrikkelen sette frem skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett’. Og tilbudet skal inneholde ‘bindende forslag til kjøpesum’, står det i den aktuelle versjonen av loven. Det er også slik Oslo kommune oppfatter saken (…)
 Og hva skjer hvis gårdeier ikke kan dokumentere at leietagerne har fått et slikt tilbud?**

 **– Kjøperetten blir stående til tilbudet er gitt og fristen er ute, forteller en av Norges fremste eksperter på boligrett, professor Kåre Lilleholt ved Universitetet i Oslo. Lilleholt, som understreker at han uttaler seg på generelt grunnlag, forklarer at fristen i utgangspunktet er tre år. Men hvis beboerne ikke har fått informasjon**

**om seksjoneringen, kan de i prinsippet kreve å få kjøpt leiligheten på billigsalg inntil 13 år etter at gården ble seksjonert.**

 **Da DN konfronterer Fredensborg med Kai Sjøvolds svar til Frode Halse, har selskapet endret forklaring. Fredensborg innrømmer nå at det er eieren som skal gi et konkret kjøpstilbud til beboerne etter seksjonering. – Den aktuelle beboeren har tilsynelatende falt ut av listen over leietagere ved en inkurie, skriver jurist og**

**Tollefsens personlige assistent, Anders Tveter.»**

DN opplyste å ha vært i kontakt med flere som bodde i bygårder da Fredensborg/Tollefsen seksjonerte, og som ikke kan huske å ha mottatt noe skriftlig tilbud. En av disse er David Veøy, som bodde i Holsts Gate 4 på Torshov da Tollefsen seksjonerte gården i 2012.

**«Fredensborg hevder at selskapet sendte tilbud til 11 beboere i Holsts Gate 4.**

**– Det er kun én person av 1136 som ved en feil tilsynelatende ikke har fått slikt tilbud, skriver Anders Tveter. Den ene personen Tveter nevner, er Frode Halse,**

**anestesisykepleieren som konfronterte Fredensborg med forglemmelsen [knyttet til Sinsenveien 74].
 Hvor mange av de over tusen leieboerne har benyttet seg av muligheten til å kjøpe leiligheten sin langt under markedspris? Svaret fra Fredensborg: Ingen.»**

I denne sammenheng refererte DN også følgende svar fra Fredensborg:

**«– Vi stiller oss undrende til at et tosifret antall personer hevder at de ikke har fått tilbud om kjøp fra Fredensborg. Det er imidlertid ikke sikkert vi kan finne**

**dokumentasjon på de faktiske forhold, skriver Fredensborgs Anders Tveter i en epost. – Dersom vi har gjort en feil, er vi glade for at den blir avdekket, og vi vil se hva vi kan gjøre for å rette den, skriver Tveter.»**

I dokumentaren omtalte DN også at kjøp og salg av bygårder ofte går **«under radaren»:**

**«Ettersom leiegårdene ofte er eid av et aksjeselskap som bare eier den aktuelle eiendommen – såkalte SPV-er (single purpose vehicles), så finnes det ikke spor etter transaksjonen som viser hva leiegården er solgt for. Salget foregår ved at aksjeselskapet selges, og det eneste som viser dette, er at selskapet har fått nye eiere. Skjøtet, som er et dokument som brukes for å overføre fast eiendom til en ny eier, vil ikke overføres og eierskiftet blir ikke tinglyst i eiendomsregisteret, ettersom gården fortsatt er eid av det samme selskapet. – Ikke vet vi hva prisen er, og ikke får vi vite hva det ble solgt for. Jeg vet om bygårder som har byttet eier mer enn fem ganger uten at noen har fått det med seg, sier en annen ekspert på bygårdsmarkedet i Oslo, megler Anders Langtind i Privatmegleren.»**

DN skrev videre om Leiegårdsloven, og at det siden 2000 er **«solgt 584 leiegårder i Oslo som er meldt inn til Oslo kommune som forkjøpssak».** Videre:

**«DN har bedt om en oversikt over alle disse sakene fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten. Det er kjøper som sitter med den største risikoen hvis**

**en meldepliktig eiendomshandel ikke meldes til kommunen. Likevel har DN funnet svært få leiegårder på listen over forkjøpssaker som er meldt inn av mannen som har kjøpt flest bygårder i Oslo i samme periode – Ivar Tollefsen. Burde flere ha blitt meldt?»**

DN omtalte deretter et mulig tilfelle: Oslo kommunes salg av den såkalte Sannerterrassen øverst på Grünerløkka i Oslo. Sannerterrassen rommet 155 kommunalboliger. DN skrev:

**«Investorduoen som kjøpte bygårdene for 205 millioner kroner, var Edgar Haugen og Lasse Damsund. De to hadde parallelt med Ivar Tollefsen bygget seg et eiendomsimperium i Oslo. Like etter at salget var i boks, skjedde det noe rart.**

**Da beboerne ble kontaktet med forespørsel om å skrive kontrakt med ny eier, var det ikke med Haugen og Damsund. Plutselig var det Ivar Tollefsen som var den nye mann i Sannerterrassen. DNs innsyn i innmeldte forkjøpssaker i Oslo kommune viser at Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune ikke fikk opplysninger om dette salget. (…)»**

**«Med det mistet beboerne muligheten til å bruke forkjøpsretten i salget til Tollefsen. Fredensborg mener at kjøpet av Sannerterrassen ikke var meldepliktig. Ifølge Tollefsens personlige assistent, Anders Tveter, hadde Haugen og Damsund solgt til Ivar Tollefsen før leiegårdene formelt var overdratt. Han viser blant annet til en enighet om aksjekjøp i september 2006. Hverken Haugen eller Fredensborg kan eller vil vise kjøpsavtalen eller annen dokumentasjon. – De har vi ikke, da dette er for lenge siden, skriver Haugen i en sms.**

 **Men spiller det egentlig noen rolle? DN har snakket med tre jurister som kjenner Leiegårdsloven godt. Alle mener at Tollefsens kjøp av de tre leiegårdene i Sannerterrassen skulle ha vært meldt til kommunalt forkjøp uansett.»**

Et annet Fredensborg-kjøp som ble omtalt i dokumentaren, gjaldt en bygård i Maridalsveien 128. Denne ble meldt til kommunalt forkjøp (av selgers advokat), og beboerne i bygården forsøkte å bruke forkjøpsretten. DN skrev om prisen som ble satt på gården og hvordan beboerne jobbet for å skaffe til veie de nødvendige pengene:

**«Kjøpekontrakten som lå vedlagt [meldingen til kommunen] viste at prisen for gården var 199,4 millioner kroner. Beboerne hadde fire måneder på seg til å skaffe lånetilsagn og bankgarantier for 200 millioner. Den endelige fristen ble satt til fredag 3. mars 2017.**

 **De hadde dårlig tid. Den sammensveisede gjengen i blokken på Sagene mobiliserte nå alt de hadde. (…) Men de trengte også litt hjelp. Arbeidsgruppen hadde kommet i kontakt med eiendomsinvestoren Sigurd Solem, som sa han skulle prøve å hjelpe dem å sikre finansiering. Gulroten for Solem var å få kjøpt leilighetene til de beboerne som ikke ville være med på forkjøpet. Men var ikke 200 millioner kroner veldig mye for denne gården?**

 **Et lite dypdykk i kontrakten og vedlagte dokumenter viser at den estimerte kjøpesummen egentlig bare var 135 millioner. Og i en takst laget av Bing Hodneland på vegne av selger, blir gården verdsatt til 139 millioner.**

 **Grunnen til at kjøpesummen i kjøpekontrakten er på 199,4 millioner kroner, er fordi det er innbakt en mulig fremtidig skatt på 32,4 millioner. I tillegg var det også lagt på en mystisk sum på 29,4 millioner som skulle dekke innløsing av disposisjonsretter til syv leiligheter i gården. Disse millionene er ikke spesifisert i taksten, men skulle ifølge Fredensborg dekke et lån fra selgerne til selskapet.**

**Alt dette medførte at beboerne måtte skaffe garantier for om lag 200 millioner kroner, ikke 135. (…)»**

**«Det så lenge ut til at beboerne på Sagene skulle klare å vinne over Norges største boliginvestor. Medhjelper Sigurd Solem, som skulle hjelpe dem med å finansiere kjøpet, hadde skaffet en bankgaranti på 160 millioner kroner i Pareto Bank, skrev han i en epost. Og arbeidsgruppen hadde funnet en mulig investor som kanskje kunne hjelpe dem med de siste 40 millionene. De ble enige om at Solem skulle kontakte ham. Det skjedde ikke. Isteden kom Solem med en annen investor, en han kjente fra før, som kunne bidra med de siste 40 millionene. Men det som kanskje var litt rart, var at denne medinvestoren ville være anonym: En hemmelig medinvestor som bare Solem skulle vite om.**

 **Arbeidsgruppen ville ikke lage noe bråk av det, de var fornøyde med at alt så ut til å løse seg. Men så, onsdag 1. mars klokken 12.51, rett før fristen gikk ut, sa det pling i innboksen til medlemmene i arbeidsgruppen. I eposten fra Sigurd Solem sto det: ‘Det er med tungt hjerte jeg må orientere dere om at våre anstrengelser for å gjennomføre forkjøpsrett ikke lykkes. Årsaken er rett og slett at investor med kapitalen på 40 mill. anså risikoen rett og slett for stor. Med risiko menes her frykten for en lang juridisk kamp hvor vi ikke har muskler som kan sammenlignes med Fredensborg Eiendom as.’»**

Det fremkom videre at DN hadde funnet frem til den hemmelige investoren, Kim Johnsen:

**«En relativt ukjent finansmann som har flere konkurser bak seg. Etter mange henvendelser tar Kim Johnsen telefonen. Han innrømmer at han er den hemmelige investoren: – Men jeg hadde aldri tatt noen beslutning på å være med å finansiere Maridalsveien 128, er hans forklaring på det hele.**

**– Kjenner du Tollefsen fra før?**

**– Jeg har bare møtt ham på visning et par ganger.**

**– Vi har aldri hatt noe med Johnsen å gjøre, skriver Anders Tveter i Fredensborg.»**

Fredensborg ble også spurt om den andre investoren, Solem:

**«– Vi har ikke hatt noen dialog direkte med Solem, eller på annen måte forsøkt å påvirke ham, skriver Tveter i Fredensborg.»**

Det ble også fortalt at Solem samtidig var involvert i et annet lignende prosjekt, Von der Lippes gate 15, der beboerne også ville forsøke å bruke forkjøpsretten. DN skrev:

**«Også der var motparten Ivar Tollefsen og Fredensborg. Sa ikke Solem at han**

**var redd for å krige med Tollefsen?»**

DN hadde vært i kontakt med en av beboerne i Von der Lippes gate 15 som uttalte:

**«– Han maste og maste. Sa han ville hjelpe oss, men vi stolte ikke på ham, sier Trine-Lise Gjesdal om Sigurd Solem.»**

Det ble opplyst at skjønnsretten bestemte hvor mye beboerne skulle betale Fredensborg/Tollefsen for å overta bygården i Von der Lippes gate 15 på forkjøp. I denne sammenheng het det:

**«– Fredensborg brukte alle triks i boken for å stanse oss. Vi måtte være på vakt hele tiden, sier Trine-Lise Gjesdal.**

 **Fredensborg mente Gjesdal og leieboerne skulle betale 150 millioner kroner for gården. Gjesdal og leieboerne mente 111 millioner kroner var en fornuftig pris.**

**Retten støttet Gjesdal og de andre beboerne, og landet på 115 millioner.**

 **Med det ble leieboerne i Von der Lippes gate historiske. De var de første som har greid å ta en leiegård fra Ivar Tollefsen på forkjøp. – Det var en lang og utmattende kamp, men vi klarte det til slutt, sier en fornøyd Trine-Lise Gjesdal.»**

DN omtalte også et salg av et stort bolig- og hybelbygg i Teisenveien i 2016, som ble meldt inn i september 2018:

**«To dager etter at DN snakket med [selger] Gundersen, onsdag 5. september i år, fikk Eiendoms- og byfornyelsesetaten plutselig en epost fra Anders Tveter. Tveter skrev at Fredensborg kjøpte selskapet som eier Teisenveien for mer enn to år siden. Begrunnelsen for lovbruddet var som følger: ‘Det var ingen megler involvert, og til tross for at både selger og kjøper har selvstendig plikt til å melde en slik transaksjon, ble det dessverre glemt. Det er bakgrunnen for at meldingen først skjer nå’.»**

Videre het det i dokumentaren:

**«DN har konfrontert Fredensborg med alle bygårdskjøpene omtalt i denne artikkelen. Selskapet erkjenner at noen av kjøpene skulle ha vært meldt,**

**men ikke alle. (Se side 50-51). – Ved kjøp og salg av selskaper som eier leiegårder har vi dessverre ved noen tilfeller glemt å melde transaksjonen til Oslo kommune, skriver Tveter. – Disse feilene vil vi se på hvordan vi kan rette, men det faller på sin egen urimelighet å hevde at dette er gjort bevisst.**

 **Hvor store konsekvenser unnlatelsene kan få for Fredensborg, er uklart.**

 **– Å melde en transaksjon er aldri risikabelt, i verste fall mister vi en eiendom vi ennå ikke har overtatt, og kan kjøpe en annen i stedet, markedet har mange muligheter. Hele tiden. Å ikke melde har betydelig forretningsmessig risiko – da kan kanskje kommunen komme mange år senere, og med fasiten/verdistigningen i hånden, kreve å få kjøpt til den opprinnelige verdien. Da kan man tape penger, men ikke om man melder. Den eneste mulige taper er oss, fortsetter Tveter.»**

Over to sider (sidene 50–51) viste DN til alle eiendommene Fredensborg ikke hadde meldt til kommunalt forkjøp, og Fredensborgs kommentarer og svar ble gjengitt, i tillegg til vurderinger fra eksperter. Det ble også opplyst:

**«*Hverken Ivar Tollefsen eller hans høyre hånd gjennom mange år, Kai Sjøvold, har ønsket å stille til intervju i forbindelse med denne saken*.»**

For øvrig publiserte DN en side om hvordan redaksjonen hadde jobbet med saken, hvilke kilder som var brukt for å skaffe til veie opplysningene som omtalen bygget på. Avisen presenterte også et kart som viste hvor Fredensborg/Tollefsen har eiendommer i Oslo.

DN fulgte opp dokumentaren med flere publiseringer.

**Mandag 19. november 2018** hadde DN bilde av Tollefsen på forsiden av papirutgaven med følgende tittel og tekst:

**«Kan miste 600 leiligheter med kommunal forkjøpsrett: Gransker Tollefsen-handler»
«Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune vil gjøre en full gjennomgåelse av investor Ivar Tollefsens kjøp av en rekke leiegårder.»**

Av [omtalen](https://www.dn.no/eiendom/ivar-tollefsen/eskil-braten/eiendoms-og-byfornyelsesetaten/full-gjennomgaelse-av-fredensborg-handler/2-1-478480) fremgikk det at Eiendoms- og byfornyelsesetaten (Eby) har kontaktet Fredensborg og bedt om informasjon om 11 bygårder i Oslo (de som ble omtalt i DNs dokumentar). Anders Tveter i Fredensborg ble blant annet sitert på følgende i artikkelen:

 **«– Kommunal forkjøpsrett skal utøves til markedspris, og dette innebærer at vi ikke har hatt noen økonomisk fordel ved at varsel ikke er gitt. Noen av tilfellene DN tar opp, faller etter vår vurdering utenfor loven. Vi har igangsatt en prosess mot Eby for å avklare hvilke av kjøpene som er underlagt meldeplikt, slik at melding kan inngis der det er nødvendig, skriver Tveter.»**

Også Eby ble intervjuet i saken:

 **«– Loven er ganske klar om hvem som har ansvar om å melde en overdragelse av en leiegård, men vi er helt avhengig av at kjøper eller selger melder fra til oss om en overdragelse. Det føres ikke kontroll med om salg blir meldt inn. Ansvaret er lovregulert ved at ansvaret ligger hos selger og kjøper, sier leder for Eby, Eskil Bråten. Dersom et salg som skulle vært meldt, ikke er det, vil ikke forkjøpsretten gå tapt.**

 **– Firemånedersfristen for å fatte vedtak om forkjøp løper først fra det tidspunkt komplett melding er mottatt i kommunen. Det at forkjøpsretten ikke opphører, kan anses som et incitament for selger/kjøper til faktisk å melde fra om et salg når en leiegård selges, sier han.»**

Leder i Eby uttalte også:

**«– Vi har til nå ikke hatt indikasjoner på at overdragelser av leiegårder ikke meldes inn til Oslo kommune slik loven tilsier at kjøper/selger skal. Vi ser ikke bort fra at det kan være flere eiendommer som ikke er meldt inn som skulle vært meldt, sier Eby-sjefen (…)**

**– Den ganske lange listen dere [DN] nå kommer opp med over eiendommer som ikke er meldt, har til nå vært ukjent for oss, sier Bråten.»**

DN skrev dessuten:

**«Hva det vil bety for Fredensborg hvis disse leiegårdene blir tatt på forkjøp har ikke Anders Tveter, jurist i Fredensborg, villet svare på.»**

I ytterligere en [artikkel](https://www.dn.no/eiendom/mener-kommunen-bor-plukke-tollefsen-garder-pa-forkjop/2-1-477800) publiserti **mandagsutgaven** **19. november 2018**, fremgikk det at bystyret i september 2018 gjorde et vedtak som **«åpnet for at kommunen på nytt skal benytte seg av forkjøpsretten, som ikke har vært benyttet siden 2009»**.DN skrev:

**«Bakgrunnen er**[**Boligbygg-skandalen. DN avdekket i fjor**](https://www.dn.no/magasinet/dokumentar/eiendom/boligbygg/oslo-kommune/oslo-kommune-kjopte-eiendom-for-over-220-millioner-direkte-fra-konkursgjengangere/2-1-184229)**at det kommunale foretaket de siste årene har kjøpt mange titall boliger til betydelig overpris fra konkursgjengangere. Boligbygg-saken ble gransket av revisjonsfirmaet Deloitte, som konkluderte med at Oslo kommune kunne spart ‘betydelige beløp’ ved å bruke forkjøpsretten.»**

I artikkelen uttalte blant andre bystyremedlem Ivar Johansen (SV) at han mente kommunen nå bør se på de ulike adressene og vurdere om forkjøp er hensiktsmessig for kommunen.

Dagen etter, **tirsdag 20. november 2018**, kritiserte DNs egen kommentator Anita Hoemsnes kommunens boligpolitikk og kontrollmekanismene i denne sammenheng under tittelen **«**[**2-0 til boligproffene**](https://www.dn.no/kommentar/bolig/eiendom/oslo-kommune/oslo-kommunes-boligetater-vs-profesjonelle-boliginvestorer-02/2-1-479565)**»:**

**«Oslo kommunes boligetater er nok en gang blitt fintet ut av profesjonelle boliginvestorer. (…)**

**Ivar Tollefsen, som er blitt milliardær på blant annet kjøp av 4000 utleieleiligheter i Oslo, har ifølge DN-dokumentaren Boligkuppet holdt informasjon om overtagelse av 11 bygårder tilbake for Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo. Dermed har Oslo kommune, som har slitt med underdekning av kommunale boliger, gått glipp av å skaffe seg utleiegårder. Tollefsen-systemet sier selv det har vært en ‘forglemmelse’. Konsekvensen er uansett at kommunen ikke har kunnet benytte seg av sin forkjøpsrett.»**

Kommentatoren viste til Boligbygg-skandalen, og skrev:

**«Ifølge Deloittes granskningsrapport av Boligbygg betalte**[**Oslo kommune 115 millioner kroner**](https://www.dn.no/jus/boligbygg/deloitte/betalte-115-mill-i-overpris-skylder-pa-hverandre/2-1-412093)**for mye for leilighetene som ble kjøpt. Det er vanskelig å si noe om hvor mye kommunen har tapt på ikke ha bedre rutiner for å følge opp salg av bygårder som utløser forkjøpsrett, men Deloitte er ikke i tvil om at det hadde vært mye å hente. ‘En mer bevisst oppfølging fra ledelsen i Boligbygg og fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten av forkjøpsretten og muligheten som lå i regelverket, kunne spart Oslo kommune for betydelige beløp’, skrev konsulentselskapet i rapporten som ble lagt frem etter granskningen av Boligbyggs boligkjøp.»**

**«Det er i slike tider [de siste ti årene der prisene har steget voldsomt] Oslo kommunes politikere burde sørget for at de etatene som skal håndtere boligmarkedet har lover, regler og gode systemer på plass, samt ansatte som ser verdien av å samarbeide over etatsgrensene. Det kan hindre at ‘forglemmelser’ bidrar til å gi store fordeler til dem som allerede har mye, på bekostning av de som har minst.»**

**Torsdag 22. november 2018** fulgte DN opp med et nytt forsideoppslag i saken. Denne gang med bilde av byrådsleder i Oslo, Raymond Johansen, og innfelt bilde av Tollefsen. Det fremkom i tittelen at Johansen **«**[**Krever lovendring etter Tollefsens eiendomskjøp**](https://www.dn.no/eiendom/ivar-tollefsen/fredensborg/heimstaden/ap-topp-tar-oppgjor-med-ivar-tollefsen-jeg-er-forbannet/2-1-481159)**»** og at han **«er forbannet»**. I teksten på forsiden av papirutgaven sto det:

**«’Uakseptabelt’: - Hvis det viser seg at Tollefsen-systemet bevisst har unnlatt å melde overdragelser helt siden 2006, så er det alvorlig, sier byrådsleder Raymond Johansen.»**

Det ble opplyst at Johansen ønsker en lovendring som kan gi kommunen sanksjonsmulighet hvis meldeplikten brytes. Johansen uttalte også:

 **«– Vi kan ikke leve med at det er noe muffens her. Derfor går kommunen nå grundig igjennom dette. Det er ille hvis han har beriket seg på folk med dårlig økonomi. Tollefsen er blitt så sterk og har profittert på en enorm verdiøkning på boligmarkedet i Oslo de siste 10–15 årene. Han er blitt milliardær på eiendom, også ved å kjøpe fra Oslo kommune.»**

Det fremgikk at Tollefsen var kontaktet. DN skrev:

**«Tollefsen har avvist å stille til intervju. I en epost skriver derimot Fredensborg-eieren følgende.**

**– Jeg er glad for at Raymond Johansen, som en av få, er klok nok til å bringe inn ordet *hvis*. *Hvis* det viser seg at vi bevisst har unnlatt å melde til forkjøp eller tilby kjøp i forbindelse med seksjonering, så er det graverende. Det er jeg 100 prosent enig i, svarer Tollefsen.»**

DN skrev også:

**«Tollefsen hevder i sitt svar at han deler det boligsosiale aspektet.**

**– Jeg er også glad for at Raymond Johansen tar opp det boligsosiale aspektet, som er en av mine store kjepphester. Forskjellene i samfunnet er store, og blir stadig større. I tillegg til for store lønnsforskjeller, og for liten utjevning gjennom lønnsbeskatningen, er forskjellen mellom å eie og leie det som virkelig skaper vinnere og tapere. Dette er til betydelig ulempe – både for dem som vinner og for dem som taper, påpeker Tollefsen i eposten.»**

En uke senere, **torsdag 29. november 2018,** fulgte enda et førstesideoppslag om saken i DNs papirutgave, denne gang med tittelen **«DNB, Danske Bank og Nordea har over 50 milliarder i pant i Fredensborgs leiegårder. Nå vil bankene ha svar fra Tollefsen»**.Tittelenvarlagt over et bilde av Tollefsen. Tittelen på artikkelen inne i avisen var **«**[**Bankene krever svar fra Ivar Tollefsen**](https://www.dn.no/eiendom/fredensborg/heimstaden/ivar-tollefsen/ivar-tollefsen-informerte-bankene/2-1-487252)**»**. I ingressen her sto det:

**«Ivar Tollefsen risikerer å tape over en halv milliard etter at 13 leiegårder i Oslo nå er i spill. Bankene som har lånt ut milliarder til Ivar Tollefsens boligimperium, følger situasjonen nøye.»**

Videre het det:

**«DNB, Nordea og Danske Bank stiller nå spørsmål om milliardlånene til Ivar Tollefsen, etter stormen rundt utleiekongen de siste to ukene. Oslo kommune vurderer å kjøpe flere av leiegårdene hans på forkjøp. Samtidig krever flere leieboere å bruke retten sin til å kjøpe leilighetene de har leid av Tollefsens selskap Fredensborg. Og Leieboerforeningen mener eiendomsmilliardæren lurer leietagerne sine med å annonsere leiligheter på Finn.no med oppblåste arealer.**

 **Etter DNs artikler har det vært kontakt mellom Fredensborg og de store bankene som har finansiert Tollefsens 4000 leiligheter i Oslo.**

**– Det har vært naturlig å diskutere det som har fremkommet i media, herunder vårt syn på de saker DN har omtalt, skriver konsernjurist i Fredensborg, Anders Tveter.»**

Under mellomtittelen **«Mulige tap»** skrev DN:

 **«Også andre store eiendomsaktører i Oslo er blitt kontaktet av bankene sine.**

 **– Det som har fremkommet i artiklene har uroet alle bankene som låner ut penger til eiendomsaktørene. Bankene er engstelige. Det er stor uro i markedet nå, forteller en stor boligaktør.**»

DN omtalte også mer konkret de potensielle tapene for Fredensborg, om forkjøpsretten nå blir benyttet:

 **«Den eldste transaksjonen som nå ettergås, er kjøpet av tre leiegårder øverst på Grünerløkka som omtales som Sannerterrassen. Ifølge selger betalte Tollefsen rundt 220 millioner kroner for disse leiegårdene. I siste regnskap ble Sannerterrassen verdsatt til 556 millioner kroner. Bare på disse tre gårdene, risikerer Tollefsens selskaper dermed et tap på langt over 300 millioner kroner hvis forkjøpsretten benyttes i dag.»**

Også potensielle tap knyttet til Teisenveien, som ble meldt inn 2,5 år for sent, ble omtalt, og DN ansloat **«det totale tapet, hvis alle disse gårdene nå tas på forkjøp, vil være på langt over en halv milliard kroner».**

Fredensborgs kommentar ble gjengitt:

 **«– Vi kommer til å redegjøre i detalj overfor Eby i Oslo kommune om hvordan vi vurderer de aktuelle bygårdene. Vi avventer Ebys tilbakemeldinger, og inntil de foreligger blir det feil å spekulere videre i dette, skriver konsernjurist Anders Tveter i Fredensborg.»**

Av artikkelen fremkom det også at Tollefsen hadde uttalt seg om saken DN i et leserinnlegg:

**«Tollefsen har selv i et leserinnlegg i DN innrømmet at seks av de 13 leiegårdene som granskes skulle ha vært meldt til forkjøp. I det samme leserinnlegget skriver eiendomsmilliardæren at det er irrasjonelt ikke å melde til forkjøp. ‘Da kan kommunen komme mange år senere, og med ‘fasiten’ (verdistigningen på eiendommen) i hånden, kreve å få kjøpt til den opprinnelige verdien.’»**

Videre ble de ulike bankenes pant i Fredensborgs eiendommer omtalt, og det fremgikk at DN hadde vært i kontakt med bankene:

 **«Midteide bekrefter at DNB har diskutert problemstillingene som har fremkommet i DN med Fredensborg.
 – Vi har ikke mulighet til å kommentere forhold knyttet til en enkelt kunde. Det betyr at vi ikke kan si noe om de konkrete samtalene vi har med kunden i denne saken. Men vi har en god og åpen dialog med Fredensborg, og vi har så langt fått svar på alt vi har hatt spørsmål om, skriver Midteide.»**

I denne sammenheng het det også:

 **«Han [Midteide] vil heller ikke fortelle om Fredensborg nå er på DNBs såkalte watchlist, som er et verktøy for oppfølging av bedriftskunder hvor det har oppstått risiko som krever spesiell oppfølging. Kundene må da gjerne rapportere oftere til banken. Konsernjurist Anders Tveter i Fredensborg sier at ingen av bankene har krevd ekstra sikkerhet etter DNs dekning av Fredensborgs forretninger.»**

Det fremgikk for øvrig at også Nordea og Danske Bank bekrefter en «tett» og «god» dialog med Fredensborg.

Dagen etter, **fredag 30. november 2018**, publiserte DN en presisering på side 12:

**«Eiendom DN publiserte i går en sak om Ivar Tollefsens Fredensborg og hans viktigste långivere i Norge, DNB, Nordea og Danske Bank. Ifølge Fredensborg var det selskapet selv som tok initiativet til å informere sine långivere etter DNs artikler om konsernets utleievirksomhet i Oslo.**

 **– Fredensborg har selv tatt initiativ til deling av informasjon til DNB, Danske Bank og Nordea om forholdene som de siste ukene er blitt omtalt i Dagens**

**Næringsliv. Bankene har ikke krevd svar, skriver Fredensborgs konsernjurist.»**

DN la også presiseringen inn i nettutgaven av artikkelen og endret artikkelens tittel til **«Ivar Tollefsen informerte bankene»** (formuleringen om at bankene «krevde svar» ble altså fjernet).

*(Det ble for øvrig publisert ytterligere artikler i sakskomplekset som ikke inngår i klagegrunnlaget, se saksdokumentene, sekr. anm.)*

**KLAGEN:**

**Klager** er Fredensborg AS som mener DN har brutt god presseskikk på flere punkter i Vær Varsom-plakaten (VVP). Det henvises til følgende:

* 3.2 – om kildekritikk og kontroll av opplysninger
* 3.3 – om å klargjøre premissene
* 4.1 – om saklighet og omtanke i innhold og presentasjon
* 4.2 – om å skille fakta fra kommentar
* 4.4 – om dekning for titler etc.
* 4.13 – om å rette og eventuelt beklage feil
* 4.14 – om samtidig imøtegåelse

Det er i hovedsak følgende momenter klager reagerer på i dekningen. Klager mener:

1. at DNs dekning skaper et skjevt og uriktig inntrykk av at Fredensborg med forsett ikke meldte inn gårder til kommunalt forkjøp, og at dette strider mot VVP 3.2, 4.1, 4.2 og 4.4.
2. at det skapes et inntrykk av Fredensborg skal ha blåst opp verdiene på eiendommer ved forkjøp; spesielt reageres det på omtalen av verdsettelsen/kjøpesummen av Maridalsveien 128. Klager viser her til VVP 4.1 og 4.2.
3. at det skapes et inntrykk av et fordekt samarbeid med investorene som skulle hjelpe beboere i forkjøpssakene; at Fredensborg skal ha brukt «skitne triks»/ «stråmenn». Dette mener klager bryter med VVP 4.1.
4. at det fremstilles som at Fredensborg har sviktet sin informasjonsplikt (å sende ut kjøpstilbud) ved seksjonering. Klager anfører brudd på VVP 4.1.
5. at DN skaper et inntrykk av at det er risikabelt å handle med selskapet idet det gjennom tittel fremstilles som at bankene krevde svar fra Fredensborg. Klager mener fremstillingen strider mot VVP 3.2, 4.1 og 4.4 (det reageres også på bruken av en anonym kilde i denne sammenheng, jf. VVP 3.2).
6. at tittelen om at bankene krever svar ikke ble rettet raskt nok, jf. VVP 4.13
7. at DN ikke klargjorde premissene tydelig nok og at svarfristene var korte. Det vises her til VVP 3.3 og 4.14.

**Vedr. 1) – at gårder med forsett ikke er meldt til kommunalt forkjøp**

Etter klagers mening er hovedpremisset i «Boligkuppet» at «Fredensborg har noe å tjene på å unnlate å melde gårder til forkjøp». Klager spør: «Når fakta tilsier noe annet, eller i det minste nyanserer hovedpremisset betydelig, hvorfor holder da DN disse opplysningene tilbake? Vi vet at avisen hadde informasjonen fra første sak.»

Klager skriver: «Bekreftelsestendens ser ut til å være gjennomgående i avisens artikler, der forhold som bekrefter journalistenes hypoteser tillegges større vekt enn forhold som nyanserer bildet eller tegner et ganske annet. Dette er en journalistisk slagside som vi mener ikke tjener pressens samfunnsrolle godt.»

Slik klager ser det, kan leseren av DNs publiseringer «neppe være i tvil om at Fredensborg med *viten og vilje* ’har unngått’ loven i den hensikt å gjøre et ‘boligkupp’». Klager påpeker at DNs egen kommentator tydeligvis har forstått saken slik, idet hun 20.11. skriver at «Ivar Tollefsen (...) har ifølge DN‐dokumentaren ‘Boligkuppet’ holdt tilbake informasjon om overtagelse».

Klager innvender at forsett ikke er dokumentert, og skriver: «Forsett lar seg ikke dokumentere fordi Fredensborg aldri har hatt det. Hvorfor skulle vi unnlate å melde? De siste 18 årene har det blitt meldt inn cirka 600 gårder til kommunalt forkjøp. Av disse har kommunen, så vidt vi har brakt på det rene benyttet sin forkjøpsrett to ganger, mens beboerne har brukt retten 17 ganger. Det ville med andre ord vært liten sjanse for at akkurat våre gårder skulle bli tatt på forkjøp hvis vi hadde husket å melde dem inn.»

Klager fortsetter: «Det er ved *ikke* å melde vi får risikoen, noe som nå demonstreres tydelig. Oslo kommune og/eller leieboerne kan få anledning til å kjøpe flere gårder vi glemte å melde. Deres gevinst vil i så fall være betydelig ettersom de kan kjøpe eiendommer i dag til gårsdagens verdi – helt risikofritt ettersom de har fasit på senere prisutvikling. En slik risiko er ikke noe Fredensborg pådrar seg med viten og vilje. Ikke å melde gårder til kommunalt forkjøp har minimal oppside og betydelig nedside for eiendomsinvestorer.»

Klager innvender dessuten at DN for å belyse saken, også kunne tatt med opplysninger som «at seks av gårdene avisen omtaler ikke hadde ordinære leietakere»; det handlet her om fremleie / leiligheter som fungerte som alternativ til hotell (Oslo Apartments og Politihøyskolen). Klager påpeker at det derfor ikke var noen som mistet «muligheten til å kjøpe sitt eget hjem» i disse tilfellene.

Klager legger også til: «Det er ikke tilstrekkelig balanse eller ivaretakelse av bredde og relevans i faktabruk når dette først nevnes langt nede i en senere artikkel, og kun den ene gangen.»

**Vedr. 2) – at verdier/kjøpesum på eiendommer skal være blåst opp**

Slik klager ser det, gir DN inntrykk av at Fredensborg har blåst opp verdiene på eiendommer. Klager innvender at det er feil når DN i omtalen av Maridalsveien 128 påstår at *«kjøpesummen egentlig bare var 135 millioner»*, og at det var *«lagt på en mystisk sum på 29,4 millioner»*. Fredensborg AS viser til korrespondansen med DN der summene er forklart [se vedlegg kalt fotnote 6, sekr. anm.]. Klager siterer i klagen også følgende fra korrespondansen med DN:

«DN: *Pris for aksjene i henhold til kontrakten var 199,4 millioner kroner.*

 Fredensborg: *Dette er feil ‐ eiendomsverdien var fastsatt til 199,4 mnok. Netto kjøpesum for aksjene*

*var 167 mnok.*

 DN: *Estimert kjøpesum var 135 millioner kroner. I kontrakten er det spesifisert en latentskatt på 32,4*

*millioner kroner, samt 29,4 millioner for innløsning av disposisjonsrett til sju leiligheter.*

 Fredensborg: *29,4 mnok var lån fra selgerne til selskapet, som ble gjort opp ved vårt kjøp. 7 av*

*leilighetene var eid av selgerne privat (utenfor Maridalsveien 128 II AS). Ifm. at selskapet skulle*

*selges, ble disse 7 leilighetene overdratt til selskapet på selgerkreditt pålydende 29,4 mnok.»*

Klager kommenterer: «Rutinerte journalister i en næringslivsavis bør kunne forstå våre svar. Hvis ikke, burde de kommet tilbake til oss med flere spørsmål, eller kontaktet personer med regnskapskompetanse. Det er ingenting ‘mystisk’ ved verdsettelsen av Maridalsveien 128, som vi også tydeliggjør i dialogen over, men samtidig imøtegåelse blir meningsløst hvis spørsmålsstiller ikke forstår eller ser bort fra svaret.» Klager opplyser at «Fredensborg i alt betalte netto 173,6 millioner kroner», og tilføyer dessuten: «Gården ble solgt i et åpent marked etter forutgående markedsføring og med et antall budgivere.»

**Vedr. 3) – inntrykket av fordekt samarbeid / «skitne triks»/ «stråmenn»**

Etter klagers mening skaper DN ikke bare inntrykk av at Fredensborg tier om forkjøpsrett eller blåser opp prisen, men også av at selskapet har brukt en «stråmann», omtalte Sigurd Solem, og at Solem og Fredensborg har en felles økonomisk interesse (dette gjelder eventuelt også andre, som omtalte Kim Johnsen).

Klager skriver: «DN intervjuer Solem og antyder en kobling mellom ham og Fredensborg. Vi har forklart dette til DN, og vi er rimelig nok også sitert på, at vi ikke har noen dialog med Solem ‐ direkte eller indirekte. Det er ingen økonomisk forbindelse, åpen eller fordekt, mellom oss. Det etterlatte inntrykket er likevel det motsatte.» «Dette er spekulativ og tendensiøs ‘Når sluttet De å banke Deres kone’‐journalistikk fra DN som det er umulig for Fredensborg å forsvare seg mot.»

**Vedr. 4) - informasjonsplikten ved seksjonering**

Klager mener at DN antyder at Fredensborg har sviktet informasjonsplikten ved seksjonering: «DN sier det ikke rett ut, men det skinner gjennom at avisen mener vi ikke har informert et høyt antall beboere om en kjøperett med 20 prosent rabatt. Avisen har ingen dokumentasjon, det er formodentlig derfor de kun antyder det. Det er en ubehagelig og uredelig form for journalistikk: ‘Vi sier ikke at det er sånn. Vi bare spør’.»

Klager viser til en epost fra DN, der avisen skriver at de har vært i kontakt med «et tosifret antall» leieboere. Klager påpeker: «altså alt mellom 10 og 99 personer. Vi kan bare spekulere i hvorfor DN ikke skriver antallet, eller formulerer seg noe mer presist. At enkelte beboere ikke kan huske å ha mottatt tilbudsbrevet fra Fredensborg er ikke det samme som at de ikke ble sendt. De ble det. I våre arkiver finner vi korrespondanse med beboere og andre dokumenter som bekrefter at informasjon fra Plan‐ og bygningsetaten og tilbud fra oss må ha vært sendt ut.» Klager opplyser imidlertid at «én beboer ikke fikk tilbudet grunnet en teknisk flettefeil ved utsendelse av tilbudsbrevene». Dette var DN kjent med, skriver klager.

Klager skriver også: «Det som *kan* dokumenteres, og som vi ikke forstår at DN

tilsynelatende tar så lett på (de har til og med som de selv skriver vært hos Plan‐ og bygningsetaten og sett listene), er at vi faktisk sendte kommunen navneliste med alle beboernes navn. Vi forstår heller ikke at avisen mener vi må kunne dokumentere utsendelse av hvert enkelt tilbudsbrev mange år etter, når det hverken er krav til å arkivere slike brev eller krav til at tilbudene skal sendes rekommandert. Det er verdt å notere, at heller ikke Plan‐ og bygningsetaten kan dokumentere utsendelse av hvert enkelt brev – av samme grunner som våre.»

**Vedr. 5) - forholdet til bankene, at det er risikabelt å handle med Fredensborg + bruken av anonym kilde**

Når det gjelder omtalen av at banker krever svar, viser klager til hvor forretningskritisk forholdet til bankene er for virksomheter, særlig innen eiendomssegmentet. Klager mener at DN har «etterlatt inntrykk av at Fredensborg *ikke* har informert, og at selskapet har nervøse og kritiske banken med svekket tillit».

Klager fortsetter: «Titlene, og artikkelen forøvrig, bygger videre på det skapte inntrykket av at selskapet ikke har snakket med bankene til nå og at det er satt på bankenes ‘watchlist’, noe

DN også indikerer (…) Ved å skrive at våre nære bankforbindelser ‘krever svar’, sender DN et signal til alle andre forretningsforbindelser om at det kan være risikabelt å handle med oss. DN visste godt at situasjonen ikke var som beskrevet. Både vi og våre banker hadde fortalt avisens journalister at vi holdt bankene løpende orientert.»

Klager peker i denne sammenheng på at DN også kuttet i svaret som ble gitt. DN tok blant annet ikke med klagers innvending om at spørsmålet DN stilte klager («Hva er bankene bekymret for?») var «feil stilt». Klager skrev i sitt svar til DN: «Slik vi opplever det er ikke våre banker bekymret, men det har vært naturlig å diskutere det som har fremkommet i media, herunder vårt syn på de saker DN har omtalt.» Klager tilføyer: «Våre bankforbindelser hadde heller ikke uttrykt bekymring eller klaget på kommunikasjonen fra oss til dem. Eksempelvis ble kommunikasjonssjef Synne Eikrem sitert på: ‘*‐ Vi er i en god dialog med selskapet og utover det har vi ingen kommentarer om kundeforholdet’.*»

Klager skriver: «Næringslivsavisen DN bør forstå at ordlyden her er svært viktig. Dette handler ikke om semantikk fra vår side, det er ikke pirk fra en hårsår virksomhet satt under avisens kritiske søkelys. Når DN feilaktig skriver at ‘nå vil bankene ha svar’ som hovedoppslag på forsiden av DN.no og i papiravisen og med artikkeltittelens formulering om ‘krever svar’, så er dette langt mer alvorlig enn det korrekte ‘informerer bankene’. Forskjellen er potensielt virksomhetskritisk for et selskaps forhold til leverandører, kunder og bankforbindelser.»

Slik klager ser det, bidrar dessuten DNs sitering av en anonym kilde – «en stor boligaktør» –til å skape inntrykk av dramatikk rundt Fredensborgs forhold til bankene. Klager reagerer også på at kilden siteres som om denne kommer med fakta, og at DN ikke tar noen forbehold. Klager tilføyer: «Noen nærmere angivelse av kilden gis heller ikke utover ‘en

stor boligaktør’. Er kilden en velinformert aktør som er tett på bankene eller gjengir vedkommende kun spekulasjoner og rykter?»

Klager skriver: «Her løftes altså en anonym ‘stor boligaktør’ frem på bekostningen av bankene som artikkelen faktisk omhandler. Dette fremstår som selektiv bruk av en anonym kilde med den hensikt å bygge opp under et drama mellom Fredensborg og dets långivere.»

**Vedr. 6) - rettelse av tittel**

Klager understreker at bankforbindelsene ikke hadde uttrykt bekymring eller klaget på kommunikasjonen fra Fredensborg til dem, og at DNs omtale derfor også var feil: «Det var altså beviselig feil at bankene ‘krever svar’. Likevel hastet ikke DN med å rette opp i denne feilen da avisen kort tid etter publisering ble gjort kjent med feilen.» «I nesten ett døgn kunne leserne av DN.no lese at bankene ‘krever svar’. Først 20 timer etter at DN første gang ble gjort oppmerksom på det som for Fredensborg er en alvorlig feil, endret avisen tittelen.»

Klager forklarer at DNBs kommunikasjonsdirektør Thomas Midteide kontaktet DN 54 minutter etter publisering (litt over kl. 20), men at DN først oppdaterte artikkelen med en uttalelse fra Midteide dagen etter, litt over kl. 11. Følgende setning skal ha blitt lagt til: «Fredensborg har på eget initiativ gitt oss all informasjon vi trenger i forbindelse med sakene i Dagens Næringsliv.»

Klager kommenterer: «Leseren ble på normalt vis gjort oppmerksom på at artikkelen var oppdatert på dette klokkeslettet, men ingen nærmere veiledning ble gitt om at det var vesentlig informasjon som nå var lagt til i den over 10.000 tegn lange saken.» Klager opplyser at også kommunikasjonsdirektøren i Danske Bank og Nordea kontaktet DN med tilsvarende innvendinger mot presentasjonen, og også Fredensborg kontaktet DN og anmodet om rettelse og beklagelse: «Omsider, klokken 15:12 den 29. november, ble artikkelens tittel endret til det korrekte ‘Ivar Tollefsen informerte bankene.’»

Det bemerker at DN la inn en presisering, men aldri noen beklagelse. Klager mener presiseringen er bortgjemt i publiseringene, og klager reagerer på at DN tar forbehold i presiseringen og formidler at det handler om Fredensborgs versjon «når de [DN] utmerket godt visste at samtlige av de siterte bankene hadde beskrevet det samme».

**Vedr. 7) - uklare premiss og for korte svarfrister**
Det siste momenter klager reagerer på, gjelder DNs arbeidsprosess. Klager skriver: «Fra første kontakt med DNs journalister i mars 2018 og frem til publisering av første sak 17. november, var premissene for intervjuene og spørsmålene i mange tilfeller uklare.» Etter klagers mening var tidsfristene for å svare dessuten ofte korte, «sett i lys av hvor krevende det kunne være å innhente tilstrekkelig informasjon om forhold som dels går langt tilbake i tid».

Klager opplyser at emneknaggen i DNs første henvendelser om saken var «Vedr. sak om utleiemarkedet i Oslo», og at journalistene brukte over to uker på å presentere spørsmålene sine. Det ble i perioden sendt flere eposter med stadig nye spørsmål og tema, og i mange tilfeller ble det bedt om svar i løpet av 1-2 virkedager.Klager opplyser at da DN 5. november sendte epost med nye spørsmål og opplyste at avisen hadde til hensikt å publisere en lengre artikkel kommende helg, hadde selskapet fremdeles «ikke fullt ut forstått kontekst og premiss for DNs spørsmål». Det kom imidlertid ytterligere spørsmål i løpet av uken, og saken ble ikke publisert før uken etter.

Klager siterer fra eposten som ble sendt DN etter de siste spørsmålene: «Dere lurer på hvorfor vi ikke svarer – vi lurer på hvor mange spørsmål dere skal stille? Vi har allerede svart på en rekke spørsmål, og det kommer hele tiden nye. For ordens skyld; kan dere bekrefte at dere vil ta inn min kommentar – som tidligere oversendt – i sin helhet i artikkelen?»

Klager fortsetter: «Etter denne e-posten ble det taust fra DN. Vi noterte naturlig nok at det ikke kom en artikkel i avisen den lørdagen. Seks dager senere, torsdag 15. november klokken 12:29, mottok vi en e‐post fra DN-redaktør Gry Egenes der hun takket for utfyllende svar. Hun skrev at avisen ‘etter beste evne (har, vår anm.) forsøkt å inkludere både fakta og samtidig imøtegåelse fra Fredensborg i vår artikkel om dette. Videre: ‘Dersom dere likevel mener Fredensborgs syn ikke blir tilstrekkelig ivaretatt er vi selvfølgelig åpne for å trykke et leserinnlegg’. Avisen forventet altså svar i løpet av to virkedager på detaljerte og komplekse spørsmål om forhold langt tilbake i tid, men brukte selv mer enn en uke på å svare på om de ville ta inn en kommentar.»

Slik klager ser det, var det åpenbart rom for å gi lengre tidsfrister: «Vi hadde frem til publisering ingen mulighet til å vite om fakta eller vårt syn var korrekt gjengitt i artikkelen. Vi hadde mottatt mange spørsmål og gitt mange svar, men kunne ikke vite hvordan DN vurderte våre svar eller hva slags artikkel vi kunne forvente. Fredensborg var utsatt for sterke beskyldninger av faktisk art, men å tilby muligheten til å skrive en kronikk dersom vårt syn ‘ikke blir tilstrekkelig’ ivaretatt var ikke å sikre oss samtidig imøtegåelse.»

Klager skriver også: «Vi var frem til publisering av ‘Boligkuppet’ opptatt av å svare ordentlig og grundig på DNs spørsmål. Dette har vi etter beste evne også søkt å gjøre i tiden etter. Men DNs fremgangsmåte har komplisert dette fordi vi gjennomgående har fått korte frister til å svare på kompliserte og omfattende spørsmål – før fristene i enkelte tilfeller plutselig er skjøvet på, samtidig som det er kommet nye spørsmål med like korte frister.»

«Det burde ha vært rom for å la oss imøtegå helheten i påstandene, fremfor at vi hele veien kun har forholdt oss til bruddstykker. DN ga oss ikke denne muligheten, noe som utvilsomt har påvirket vår mulighet til å imøtegå alvorlige påstander og beskyldninger på en tilfredsstillende måte. Vi har ikke kunnet forutse eller forholde oss til avisens bekreftelsestendens i enkeltartikler og i sakskomplekset.»

**FORSØK PÅ MINNELIG LØSNING:**

Partene har vært i kontakt med sikte på å løse saken i minnelighet, uten at dette har ført fram.

**TILSVARSRUNDEN:**

**Dagens Næringsliv (DN)** avviser at avisen har brutt god presseskikk. Etter DNs mening har avisen jobbet i tråd med pressens samfunnsrolle; DN har beskrevet hvordan «Ivar Tollefsen og selskapene Fredensborg/Heimstaden i løpet av få år er blitt Norges største private boligutleier». I og med at omtalte er «en av de viktigste utleierne i Norge for folk med lav inntekt», mener avisen at det var av «stor samfunnsmessig betydning å belyse Fredensborgs metoder og virksomhet».

1. **Vedr. kommunal forkjøpsrett / innmelding av gårder**

DN skriver at Tollefsen/Fredensborg både i klagen og i intervjuer har hevdet

«at den manglende innmeldingen av gårder til Oslo Kommune er forglemmelser», men at DN derimot har fått «helt andre svar». DN forklarer: «I den langvarige konfrontasjonen med Fredensborg endret selskapets representanter flere ganger forklaring.» DN opplyser blant annet at klager konkluderte om kjøpet av Sannerterrassen, at «transaksjonen ikke var meldepliktig overfor Oslo kommune».

DN fortsetter: «Dette kan vanskelig forstås på annen måte enn at Fredensborg på kjøpstidspunktet gjorde en vurdering av forkjøpsrett og unnlot å melde. Det er noe annet enn en ‘forglemmelse’.» DN skriver også: «I dokumentaren Boligkuppet (…) kommer Fredensborg til orde med alle de forskjellige begrunnelsene for at selskapet ikke har meldt inn gårder til forkjøp (…)»

DN viser også til at Oslo kommune i etterkant av avisens artikler har konkludert med at omtalte gårdene var meldepliktige. Når DN beskriver at Fredensborg har «‘unnlatt å melde’ inn gårder, mener DN det er en grei oppsummering av fakta».

Videre avviser DN at redaksjonen har underslått viktig informasjon i publiseringene, for eksempel om hvordan kommunalt forkjøp benyttes: «Fra 2009 til 2018 hadde Oslo kommune en praksis med ikke å benytte forkjøpsretten på egne vegne, bare hvis beboere var interessert. I 2017 viste DN i artikkelserien om Boligbygg-saken at kommunen hadde tapt titalls millioner kroner på denne praksisen. (…) Det fremkommer av vår dokumentar ‘Boligkuppet’ at Oslo bystyre i september 2018, to måneder før vår dokumentar ble publisert, vedtok at Oslo kommune igjen skal begynne å gjøre bruk av forkjøpsrett på egne vegne. Dette er sentral informasjon som Fredensborg unnlater å nevne i sin PFU-klage.»

DN legger også til at det er feil når klager hevder at avisen ikke har omtalt «de faktiske tilfellene der kommunalt forkjøp benyttes», samt at «seks av leiegårdene ikke hadde ordinære leietakere, og at ingen dermed har mistet ‘muligheten til å kjøpe sitt eget hjem’». DN viser til hva som fremkommer i dokumentaren «Boligkuppet», samt i oppfølgende artikler (se vedlegg 3 og 9), og skriver: «DN har ikke holdt tilbake opplysninger om faktiske forkjøp slik Fredensborg hevder. Fredensborgs påstander her er uriktige. Avisen har benyttet et stort antall åpne kilder. Avisen kan ikke se at det foreligger brudd på VVP 3.2.»

Slik DN ser det, var det relevant og viktig å fortelle om hvorfor Fredensborg ikke har meldt inn kjøp av gårder til kommunen og kan ikke se at det skulle innebære brudd på VVP 4.1, 4.2 og 4.4.

DN skriver: «DN merker seg at Fredensborg, til tross for at selskapet utad mener det er null å tape ved å melde kjøp av gårder, ofte har falt ned på at det ikke er nødvendig å melde når selskapet har gjort sine interne vurderinger. Fredensborg har fått rikelig med tid, plass og anledning til å imøtegå alle faktiske opplysninger som angår selskapet, jfr VVP 4.14. Det fremkommer tydelig i artiklene, både i løpende tekst og i leserinnlegg fra Tollefsen selv, jfr VVP 4.15. DN har gjentatte ganger latt Ivar Tollefsen/Fredensborg slippe til med argumentasjon om at Fredensborg ikke har noe å vinne ved unnlate å melde inn kjøp av en gård til kommunen.»

1. **Vedr. verdsettelsen av eiendom (Maridalsveien 128)**

Slik DN ser det, har avisen også dekning for det publiserte som gjelder kjøpesummen på eiendommen i Maridalsveien 128: «DN har kjøpekontrakten mellom Fredensborg og selger. Der står det at kjøpesum er ‘estimert til NOK 135.192.074.’ (Se vedlegg 10.) I tillegg refererer DN til en salgsoppgave/takst laget av Bing Hodneland, som verdsatte leiegården til 139 millioner kroner. (Se vedlegg 11.) Hvis Fredensborg mener at tallet i kontrakten selskapet har signert er galt, så har selskapet hatt flere anledninger til å korrigere dette.»

DN presiserer også at verdsettelsen av eiendommen her er viktig fordi beboerne som skulle bruke forkjøpsretten, «måtte stille garanti for 200 millioner kroner, ikke for 135 millioner, som var ‘estimert kjøpesum’», og: «I den sammenhengen er informasjon om latent skatt og en ‘mystisk sum på 29,4 millioner kroner’ sentral.» DN forklarer videre: «Det Fredensborg ikke skriver i PFU-klagen, men som selskapet er kjent med gjennom forkjøpssaken i Von der Lippes gate 15 der Fredensborg var part, er at den latente skatten *ikke* er relevant for beboere som ønsker å benytte forkjøpsretten for så å opprette et borettslag. Det ble fastslått av skjønnsretten i krangelen om Von der Lippes gate.»

For øvrig kan DN ikke se at opplysningene om den «mystiske summen» var feil. DN skriver: «I kontrakten er det spesifisert at selger skal motta ‘NOK 29.424.384’ for ‘innløsing av disposisjonsretter til 7 leiligheter i Eiendommen’. Fredensborg opplyste til DN at de sju leilighetene var eid av selgerne privat, utenfor aksjeselskapet. DN har ikke funnet spor i Grunnboken av at disse sju leilighetene har vært tinglyst eiet av selgerne privat. Det er heller ikke omtalt i salgsoppgaven/taksten fra Bing Hodneland.»

DN konkluderer: «Selgerne hadde ikke tinglyst eierskap til de sju leilighetene, det var omtalt som disposisjonsrett (ikke eierskap) i taksten, og ingen har etter vårt syn gitt oss en skikkelig forklaring på hvorfor beskrivelsene og forklaringene relatert til de 29,4 millionene er så sprikende. Dette har selvfølgelig også beboerne i Maridalsveien 128 reagert på. DN har intervjuet beboere en rekke ganger, og vi har fått tilgang til all korrespondanse de har hatt med myndigheter og Fredensborg. I motsetning til Fredensborgs påstand i klagen er det hevet over tvil at de ‘prøvde å krangle på den høye prisen’. I et brev til Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) i mars 2017 konkluderte de på følgende måte: ‘Vi klager på garantisummens unødvendig store størrelse.’»

1. **Vedr. aktørene i forkjøpssakene (påstanden om «fordekt samarbeid»)**

DN avviser at det i omtalen påstås at Fredensborg skal ha benyttet en stråmann i forkjøpssaken i Maridalsveien 128. Derimot mener DN at omtalen er deskriptiv og at «aktuelle parter har fått komme til orde, inkludert Fredensborg». Dessuten mener DN det ut fra opplysningene som forelå var naturlig å stille spørsmål ved relasjonen mellom Solem (investoren som skulle hjelpe beboerne med å stille den nødvendige garantien), den hemmelige investoren (Kim Johnsen) og Fredensborg. DN skriver: «Spørsmålet fremstår som helt nøytralt: ‘– Kjenner du Tollefsen fra før?’»

DN konkluderer: «Beskrivelsene av forkjøpssakene i Maridalsveien 128 og Von der Lippes gate 15 er deskriptive slik de forløp. Alle berørte parter har fått mulighet til samtidig imøtegåelse, jfr VVP 4.14 og alle faktiske opplysninger er godt kildebelagt både med dokumenter og muntlige kilder, jfr VVP 3.2. Det er flere årsaker til at loven om forkjøp ofte er komplisert å nå frem med for beboerne i en gård. DNs syn er at det er godt innenfor rammen av ytringsfriheten å beskrive hvilke utfordringer beboerne i Maridalsveien og Von der Lippes gate faktisk opplevde da de stod i denne situasjonen.»

1. **Vedr. informasjonsplikten ved seksjonering**

Slik DN ser det, har avisen heller ikke antydet eller ment noe om hvor mange som eventuelt har blitt informert om kjøperetten ved seksjonering. DN skriver: «Det er Fredensborg selv som har dokumentasjonsplikt knyttet til seksjonering av gårder. DN registrerer at Fredensborg i sin klage bevisst utelater helt sentral informasjon som er avgjørende for å opplyse dette spørsmålet.»

DN viser videre til Eierseksjonsloven, gjeldende frem til 1. januar 2018, om at det var gårdeiers ansvar å sende ut kjøpstilbud til eksisterende leietakere med 20 prosent rabatt. Ifølge DN sier loven ingenting om at kommunen har noe slikt ansvar. DN viser også til kontakt med flere jurister som skal ha bekreftet dette, og påpeker: «Det er nærmest umulig for leietakerne å dokumentere at de ikke har fått et brev med et tilbud.» Slik DN ser det, bekrefter imidlertid Fredensborg i sitt svar til kilden som kontaktet selskapet med spørsmål om hvorfor han ikke hadde fått kjøpstilbud ved seksjonering, at det aldri ble sendt brev til vedkommende.

DN skriver: «Det er teoretisk mulig at denne leietakeren – altså den første vi tok kontakt med – er den eneste av de over 1000 aktuelle leietakerne til Fredensborg som ikke har fått et kjøpstilbud, slik Fredensborg nå hevder i sin PFU-klage. DN har ikke påstått noe annet i artiklene, men vi har snakket med et tosifret antall beboere. Bare en av dem kunne huske at vedkommende hadde fått et tilbud. Flere av de andre leietakerne vi snakket med var redde for å stå frem fordi de fryktet å bli kastet ut. Flere av disse har nå engasjert advokat i et forsøk på å benytte kjøpsretten de mener de er blitt fratatt.»

DN står videre fast på at klager aldri har dokumentert at det ble sendt ut kjøpstilbud i de 20 seksjoneringssakene som er omtalt. DN viser til at redaksjonen ba om innsyn i all dokumentasjon i disse sakene, i og med at klager hevdet det var sendt navnelister til kommunen. DN har imidlertid ikke funnet opplysninger som bekrefter dette: «Det eneste DN har fått fra Fredensborg, er et kjøpstilbudsbrev der det hverken står navn eller adresse.» For øvrig mener DN at klagers svar har vært «svært sprikende».

DN skriver: «Fredensborg hevder først at det er kommunen som skal informere om kjøpstilbud. Deretter hevder selskapet at alle, bortsett fra den leietakeren DN intervjuet, har fått tilbud. Fredensborg hevder at dokumentasjonen kan være slettet, men hevder også at selskapet sitter på dokumentasjon som viser at tilbud må være sendt ut, jfr klage. Denne har selskapet ikke delt.»

Slik DN ser det, kan avisen altså ikke lastes for fremstillingen av Fredensborgs «sterkt skiftende forklaringer», og DN viser igjen til at berørte parter har fått imøtegå samtidig, og at alle fakta er kildebelagt: «DN har etter beste evne forsøkt å skaffe dokumentasjon i saken fra flere ulike kilder, jfr VVP 3.2. Fredensborg har i svært liten grad bidratt til å opplyse saken.»

1. **Vedr. forholdet til bankene + endring av tittel**

Hva gjelder omtalen av forholdet til bankene, der DN endret tittelen om at bankene «krever svar» til at «Tollefsen informerte bankene», så avviser avisen at dette innebærer «en innrømmelse av at den første tittelen ikke var dekkende for innholdet».

DN opplyser at omtalte banker kontaktet redaksjonen om kvelden den 28. november etter publisering på nett: «DnBs informasjonssjef kalte saken ‘ryddig’, men pekte på at Fredensborg hadde vært ‘veldig proaktive’. Også Danske Bank understreket at Fredensborg hadde vært ‘proaktive i sin dialog’. Nordea hevdet at banken hadde god dialog og dermed ikke ‘krevde svar’. DN tok derfor initiativ til å gi bankene muligheten til å utvide/nyansere sine svar morgenen etter, noe som fremgår av den vedlagte epostkorrespondansen med Midteide i DNB (se vedlegg 16). Tilsvarende tilbud ble også gitt til Nordea og Danske Bank. Endringene ble tatt til følge og publisert så raskt som mulig.»

DN forklarer også at det var udramatisk for avisen å endre tittelen da Fredensborg reagerte (29.11.), og avisen gjennom flere artikler hadde utsatt selskapet for et svært kritisk søkelys: «DN kan ikke se at det viser brudd på VVP 4.1 og 4.4. Tvert imot viser det at DN har vært villig til å nyansere journalistikken, og utvide VVP 4.14. Slik DN ser det er budskapet i all hovedsak det samme: Fredensborg og andre store eiendomsaktører har hatt en tett dialog med sine långivere om temaene i DNs artikler.»

DN viser for øvrig til grunnlaget for deres omtale; kilder i både eiendomsmarkedet og banker fortalte «at Fredensborgs långivere var nervøse for eventuelle økonomiske konsekvenser av DNs avsløringer, og at bankene ville ha svar fra Fredensborg på hvorvidt det som var avdekket kunne få konsekvenser for eiendommer bankene hadde pant i». DN viser til at de tre omtalte bankene hadde pant på 53,7 milliarder kroner i Fredensborgs leiegårder, og at Ivar Tollefsen selv «nevnte mulig tap på opp mot 500 millioner kroner». Slik DN ser det, var det derfor «opplagt at det ble stilt spørsmål». DN viser også til at både «DnB, Danske Bank og Nordea bekreftet åpent dialog med Fredensborg om DNs artikler», og at det var stilt spørsmål som var besvart.

For øvrig kan DN ikke se at det skulle være presseetisk problematisk å sitere en kilde anonymt på at det var uro i denne sammenhengen: «Alle berørte parter har fått samtidig imøtegåelse, det er bredde og relevans i kildevalg.»

1. **Vedr. premiss og svarfrister**

Når det gjelder innvendingene knyttet til premisser og svarfrister, går DN kronologisk gjennom kontakten som var med Fredensborg i forkant av publiseringene. Det opplyses at avisens første henvendelse var 23. mars 2018, da det ble sendt generelle spørsmål om eiendomsporteføljen og bedt om et møte. Utover våren og sommeren gjorde DN mer research (disse første stegene var også knyttet til andre virksomheter, sekr. anm.). 11. oktober 2018 ba DN om intervju med Tollefsen, Kai Sjøvold eller andre sentrale personer i Fredensborg, men ingen ville stille. De første konkrete spørsmålene ble sendt klager 25. oktober 2018, og DN sendte over nye, oppfølgende spørsmål 30. oktober, 1., 5., 8. og 14. november (jf. vedlegg 27). Det vises til at klager ba om utsatte svarfrister, noe klager fikk.

DN skriver: «I PFU-klagen skriver Fredensborg at ‘journalistene brukte 15 dager på å presentere sine spørsmål, men forventet senere at svarene våre skulle sendes innen 1-2 virkedager’. Det er misvisende. Hvis selskapet ønsket å korrigere svar, komme med nye svar eller presisere faktaopplysninger, hadde Fredensborg alle muligheter til å gjøre det, i hele perioden mellom 25. oktober og 16. november. Det dokumenteres ved at Fredensborg faktisk korrigerte svar selskapet tidligere hadde gitt, korrigeringer vi hensyntok i publiseringen. (…) DN har i sin kommunikasjon med Fredensborg jobbet med å verifisere faktiske opplysninger. Vi har gitt Fredensborg muligheten til å imøtegå både helheten og konkrete opplysninger om konkrete forhold.»

Slik DN ser det, har premissene vært klare overfor klager hele veien; redaksjonen har vært åpen om de overordnende temaene den har jobbet med, tidsfristene har vært tydelige og Fredensborg har fått mer tid til å svare når selskapet har bedt om det. DN reagerer derfor på at klager kritiserer redaksjonen for å skyve på frister, når årsaken er at klager har bedt om mer tid. DN forstår at mengden spørsmål har vært stor, men mener klager har fått imøtegå alle faktiske opplysninger.

**Klager** står fast på at DN har brutt god presseskikk og at dekningen har journalistisk slagside.

1. **Vedr. kommunal forkjøpsrett**

Klager fastholder at manglende innmelding skyldes forglemmelser, og ikke forsett. Klager skriver: «Siden 2005 har Fredensborg avklart kommunal forkjøpsrett for mer enn 30 leiegårder. Dette viser at vi *har* meldt inn gårder – mange gårder – til forkjøp. Det er også verdt å merke seg at kun én gård er tatt på forkjøp i denne perioden, nemlig Von der Lippes gate 15, gården kommunen tok på forkjøp på vegne av beboerne.»

Slik klager ser det, viser dette at Fredensborg altså forholder seg til loven om kommunal forkjøpsrett, og at det samtidig viser at forkjøp benyttes så sjelden, «at det er irrasjonelt ikke å melde inn gårdene».

Etter klagers mening illustrerer dessuten tilfellet med «de fem gårdene som Oslo bystyre nå vurderer å ta på forkjøp (Observatoriegata 13 og 15 og Sven Bruns gate 1,3 og 7) (...) hvorfor det så åpenbart var forglemmelser». Klager fortsetter: «DN skriver: ’*Fra 2009 til 2018 hadde Oslo kommune en praksis med ikke å benytte forkjøpsretten på egne vegne, bare hvis beboere var interessert’.* De fem leiegårdene ble kjøpt av Fredensborg i dette tidsrommet. Her fantes det heller ingen leietakere som kommunen kunne benytte sin forkjøpsrett på vegne av. At DN ser ut til å tro at Fredensborg likevel bevisst valgt å bryte loven om kommunalt forkjøp ved ikke å melde inn, er vanskelig for oss å forstå. Vi har glemt, ikke med forsett brutt loven. Feilen kan koste oss flere titalls millioner kroner i tapt verdistigning. DN vet at om vi hadde husket å melde, så ville gårdene ikke bli tatt på forkjøp.»

Klager avviser videre å ha endret forklaringer gitt DN: «Vi ser ikke bort fra at vi kunne ha svart enda bedre og tydeligere, men vår forklaring står uendret fra dag én. (…) I vårt første svar til DN vedrørende Dronning Astrids gate 2 og Sven Bruns gate 1, 3 og 7 skrev vi at kommunal forkjøpsrett ikke var aktuelt på vegne av leietakerne, da brukerne var fremleietakere. DN hentet frem ekspertuttalelser på at kommunen hadde en selvstendig forkjøpsrett, hvorpå vi svarte ‘enig’. Vi har ikke på noe tidspunkt bestridt eller endret dette. Vårt svar ‘enig’ betyr ikke at vi gjorde en *vurdering* på *kjøpstidspunktet* og basert på denne unnlot å melde. Det beklagelige faktum er at internt i Fredensborg vurderte ingen spørsmålet om forkjøpsrett knyttet til disse fire gårdene før DNs spørsmål kom. Vi glemte det. Likevel demonstrerer DN tydelig i sitt tilsvar til vår PFU-klage, akkurat slik de gjør gjennom sin journalistikk, at avisen hele veien har ment at vi har handlet med forsett[.]» Klager fastholder at DN ikke kan dokumentere en slik påstand.

Med hensyn til omtalen av Sannerterrassen, viser klager til at forkjøpsretten her var avklart «mindre enn seks måneder før, da vi kjøpte 33 prosent eierandel i leiegårdene fra Boligbygg Oslo KF». Klager opplyser også ha fått beskjed om at oppkjøpet fra 33,3% til 100% ikke skulle meldes inn fordi det skjedde mindre enn seks måneder etter at forkjøpsretten var avklart. Klager skriver: «Først i ettertid har vi fått vite at [kommunens megler] spurte feil person i kommunen, men der og da satt vi med en avklaring. Vi meldte derfor ikke.»

Klager påpeker: «Vi har aldri sagt at vi glemte å melde inn Sannerterrassen. DN tillegger oss her en forklaring vi ikke har gitt og konkluderer dermed feilaktig at vi endrer forklaring.»

For øvrig presiserer klager at Oslo kommune ikke har konkludert med at alle de omtalte gårdene var meldepliktige. Klager viser her til en vurdering i brev datert 21.12.2018 gjort av Eby (se vedlegg 1 til DNs tilsvar 2, sekr. anm.)

1. **Vedr. verdsettelsen av Maridalsveien 128**

Når det gjelder omtalen av Maridalsveien 128, står klager fast på at DN skaper inntrykk av at Fredensborg «blåser opp verdier for å skvise ut beboerne». Klager bemerker at det er et viktig poeng at det her handlet om kjøp av aksjer i aksjeselskapet som eide leiegården, og at det derfor handler om noe annet enn når privatpersoner kjøper bolig på det åpne markedet.

Klager forklarer: «I forkant av kjøpet av Maridalsveien 128 deltok vi i en åpen budrunde hvor vi vant frem med høyeste bud på 167 millioner for salgsobjektet, som var aksjene i Maridalsveien 128 AS (som igjen eide eiendommen). Latent skatt var estimert til 32,4 millioner kroner. Da er vi oppe i en eiendomsverdi på 199,4 millioner kroner. Bankinnskudd og fordringer, gjeld og latent skatt må hensyntas ved beregningen av kjøpesummen, og forklarer differansen mellom 135,1 millioner kroner og 199,4 millioner kroner i verdsettelsen. I avtalen var det forutsatt at kjøper skulle innfri selskapets gjeld til selger på 29,4 millioner kroner relatert til innløsningen av disposisjonsretter til syv leiligheter (…).»

Slik klager ser det, er forklaringen på disposisjonsretten ikke sprikende: «I leiegården var det syv leiligheter som var disponert av eierne av selskapet Maridalsveien 128 II AS. Det var ingen ‘mystisk’ sum da vi kjøpte aksjene i selskapet. For en bygård som ikke er seksjonert vil man normalt ikke se disposisjonsrett på enkeltleiligheter av Grunnboken. Som ved andre transaksjoner er selskapets gjeld med i beregningen. Disposisjonsretten var en del av denne gjelden. Hvordan selger verdsatte disposisjonsretten på de syv leilighetene var ikke relevant for oss da vi la inn bud. Vi bød 167 millioner kroner for aksjeselskapet uten heftelser. Kjøpet ble gjort i en åpen budrunde der flere aktører deltok.»

Klager forklarer videre: «Utfordringen oppstår når beboerne ønsker å benytte forkjøpsretten. Etter loven kan de ikke kjøpe aksjeselskapet, men selve eiendommen, som må selges ut av selskapet. Dermed utløses den latente skatten. I tilfellet Maridalsveien 128 blir den samlede prisen Fredensborg betaler i så fall totalt 199,4 millioner kroner (167 millioner pluss betaling av latent skatt på 32,4 millioner).»

For øvrig opplyser klager at «alt dette settes uansett til side dersom beboerne ønsker å kjøpe, og kommunen lar dem kjøpe». Klager skriver: «Da skal det fortas en verdivurdering av eiendommen. Denne skjer uavhengig av hva som er avtalt i kjøpekontrakten. I tillegg er det viktig å påpeke at kommunen, på eget initiativ og med egne analytikere, gjennomfører en verdivurdering av eiendommen før de fastsetter garantibeløpets størrelse. Dersom eiendomsverdien hadde blitt satt kunstig høyt, ville kommunens verdivurdering likevel medført at garantibeløpets størrelse harmonerte med eiendommens antatte omsetningsverdi.»

1. **Vedr. aktørene i forkjøpssakene**

Klager fastholder at DN insinuerer at omtalte Solem, investoren som skulle hjelpe beboere, var ett av Fredensborgs «triks» (at det handlet om et «fordekt samarbeid»). Klager skriver: «Når DN siterer Gjesdal [en av beboerne i Von der Lippes gate] på at investoren de trodde skulle hjelpe dem i stedet ‘drev et spill for galleriet’ og ‘prøvde å motarbeide oss’, kort etterfulgt av at ‘Fredensborg brukte alle triks i boken’, er det åpenbart at DN antyder at Solem var ett av våre triks. Hvilket annet motiv skulle Solem ha for drive et spill for galleriet? Vi kjenner ham ikke, og har derfor ikke svaret. DN forsøker ikke å gjøre oss og leserne klokere. De lar spørsmålet henge i luften og overlater til leseren å tolke basert på det avisen kaller ‘deskriptiv’ journalistikk.»

Klager opplyser at de fikk anledning til å kommentere uttalelsen «Fredensborg brukte alle triks i boken for å stanse oss», men at de ikke forstod hva uttalelsen siktet til, noe de gjorde DN oppmerksom på. Klager skriver: «Hadde DN svart på vårt spørsmål, så hadde vi gitt et svar tilbake – ‘at vi ikke har benyttet et eneste triks og ikke har hatt samarbeid med eller forsøkt å påvirke de personer som nevnes’.»

1. **Vedr. kjøperett ved seksjonering**

Ifølge klager stemmer det heller ikke at Fredensborg har gitt «sterkt skiftende forklaringer» når det gjelder omtalen av kjøperett ved seksjonering. Klager forklarer: «[M]en innledende dialog med leietakeren DN henviser til vedrørende kjøperett ved seksjonering bygget på en misforståelse mellom oss og vår advokat om lovforståelse.» Klager stiller også spørsmål ved at DN etter innsynsforespørsel, ikke har fått dokumentasjon fra kommunen som viser at Fredensborg hadde sendt inn navnelister. Klager opplyser at det er påkrevd som vedlegg ved seksjoneringsbegjæring, og skriver: «Vi har for ordens skyld sjekket i ettertid at det ligger navnelister for alle seksjonerte gårder i kommunens arkiv. De ligger der.»

Når det gjelder påstanden om at Fredensborg «i svært liten grad har bidratt til å opplyse saken», mener klager å ha svart på de spørsmål DN har stilt.

1. **Vedr. forholdet til bankene, bruk av anonym kilde og endringen av tittel**

Når det gjelder forholdet til bankene som ble omtalt, understreker klager igjen at forholdet er «forretningskritisk», da «kapitalintensive virksomheter er avhengig av tillit i kredittmarkedet». Klager registrerer at DN viser til flere kilder som skal ha kontaktet avisen, men slik klager ser det, bygger DNs omtale på en anonym kilde, omtalt som en «stor boligaktør».

Videre stiller klager seg undrende til at endringen av tittelen beskrives som «udramatisk», og at det først skjedde etter at klager tok kontakt: «Hvorfor ikke gjøre det når bankene gjorde avisen oppmerksom på at det ikke var dekning for titlene?» Etter klagers mening er det dessuten lite i formuleringen «krever svar» som tyder på «tett dialog», slik DN skriver, «snarere det motsatte», mener klager.

1. **Vedr. premiss og svarfrister**

Klager fastholder for øvrig at premissene ikke var klare nok: «Vi opplevde aldri å ha god innsikt i eller forståelse av DNs premisser, til det kom spørsmålene og temaene altfor springende. En samlet oversikt over sakskomplekset ville utvilsomt gjort oss bedre i stand til å forstå hva som ville bli publisert. Det er heller ikke vår opplevelse at DN har vært opptatt av å verifisere faktiske opplysninger. Avisen har mer eller mindre konsekvent kun bedt om våre kommentarer til deres opplysninger og diverse uttalelser.»

**DN**avviser alle anførsler om presseetiske overtramp i den påklagede dekningen av Fredensborg/Heimstaden.

1. **Vedr. kommunal forkjøpsrett**

DN imøtegår klagers påstander om at selskapet har avklart kommunal forkjøpsrett for mer enn 30 leiegårder siden 2005. DN opplyser: «DN har fått innsyn i alle forkjøpssaker meldt inn til Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) i Oslo fra 2000 og frem til i dag. I dette materialet finnes det ikke dokumentasjon på at Fredensborg har meldt ‘mange’ gårder til forkjøp.»

DN viser til et eksempel: «I 2005 kjøpte Ivar Tollefsen ut sine medinvestorer i den såkalte sykehusbolig-saken, som omfattet rundt 1700 leiligheter, de fleste i Oslo. Fredensborg meldte ikke disse transaksjonene til kommunal forkjøpsrett. Det reagerte beboerne på, noe som førte til en årelang rettsstrid som endte med at Høyesterett i 2008 vedtok at transaksjonen skulle ha vært meldt. Høyesteretts avgjørelse omfatter vel halvparten av de 30 leiegårdene Fredensborg omtaler i sitt tilsvar. Høyesteretts avgjørelse i sykehusboligsaken er åpent tilgjengelig på domstol.no: [https://www.domstol.no/globalassets/upload/hret/avgjorelser/2008/sak-2007-941.pdf»](https://www.domstol.no/globalassets/upload/hret/avgjorelser/2008/sak-2007-941.pdf)

Ifølge DN er det dessuten selgerne, ikke Fredensborg, som har meldt inn i mange av de andre forkjøpssakene som er avklart knyttet til Fredensborgs leiegårder i Oslo. DN står derfor fast på at dokumentasjonen avisen besitter «viser at det er påfallende få eksempler på at Fredensborg selv har meldt leiegårdskjøp til Oslo kommune».

Etter DNs mening viser også den «pågående dialogen mellom EBY og Fredensborg (…) at Fredensborg er lite villige til å melde inn sine kjøp av gårder til kommunen». DN viser til vedlegg 1, og skriver: «Dette viser med all tydelighet at det ikke er en forglemmelse at disse kjøpene ikke er meldt til EBY for avklaring av kommunal forkjøpsrett. Fredensborg vurderer fortsatt, til tross for pålegg, å unnlate å melde disse kjøpene til EBY. Vi minner om kommunens klare tilrådning til eiendomsaktører i Oslo, gjentatt en rekke ganger av EBY i våre artikler: Ved tvil *skal* transaksjonen meldes, slik at EBY kan vurdere meldeplikten. Det er ikke eiendomsaktører som Fredensborg som av Stortinget er satt til å forvalte Leiegårdsloven, det er kommunene.»

For øvrig innvender DN at «Fredensborg i sitt tilsvar på nytt fremsetter udokumenterte påstander, denne gangen relatert til Sannerterrassen». DN forklarer: «I tilsvaret skriver Fredensborg at selskapet ‘kjøpte 33 prosent eierandel i leiegårdene fra Boligbygg Oslo KF’. Fredensborg er *ikke* avtalepart i de tre avtalene med Boligbygg fra mars 2006 (se vedlegg 2, 3 og 4). Det var Edgar Haugen og Lasse Damsund som kjøpte disse tre leiegårdene av Oslo kommune. Salg i denne størrelsesorden skal behandles både av byrådet og bystyret. DN har innsyn i dokumentene fra den politiske behandlingen av dette salget, og Fredensborg nevnes ikke med et ord i disse dokumentene. Hvis Fredensborg nå hevder at selskapet deltok i denne transaksjonen, var selskapets rolle i så fall fordekt når Oslos politikere behandlet salget.»

1. **Vedr. kjøpesummen / verdsettelsen av Maridalsveien 128**

Hva gjelder omtalen av Maridalsveien 128, mener DN at klager fremdeles ikke har forklart «hvorfor de syv disposisjonsrettene i Maridalsveien 128 var priset så høyt».

1. **Vedr. aktørene i forkjøpssakene**

Når det gjelder omtalen knyttet til kjøperett ved seksjonering, og opplysningene fra klager om at navnelister skal være sendt til kommunen, så konstaterer DN at «det i flere av sakene [som avisen har fått innsyn i] ikke lå ved navnelister på beboere i dette materialet». DN innvender at «slike navnelister uansett *ikke* dokumenterer at beboerne har fått et tilbud fra Fredensborg om å kjøpe leiligheten sin med 20 prosent rabatt. Det tilbudet *skal* komme direkte fra Fredensborg til leietakeren».

For øvrig avviser DN at klager ikke ble forelagt konteksten for sitatet om at «Fredensborg brukte alle triks i boken for å stanse oss». DN skriver: «1. november 2018 sendte DN en epost til Fredensborg der det klart fremgår at dette sitatet er relatert til forkjøpssaken i Von der Lippes gate 15[.]» (Se vedlegg 5.)

1. **Vedr. forholdet til bankene**

DN avviser også at omtalen av forholdet til bankene skulle bygge på en anonym kilde. DN viser til flere åpne kilder; opplysninger hentet fra Grunnboken, bankrepresentanter, Anders Tveter i Fredensborg, og daglig leder i Leieboerforeningen – og i tillegg flere anonyme (eiendomsaktører i Oslo og bankansatte). DN innvender dessuten at det ble gjort endringer i artikkelen fortløpende på nett etter at det hadde vært kontakt mellom avisen og bankene, og redaksjonen hadde spurt om de ønsket å utdype sine sitater. Etter DNs mening er det altså feil at endringer først skjedde etter at klager tok kontakt. Tittelen ble endret på nett samme dag som omtalen ble publisert i papirutgaven, og etter at Nordea «tilkjennega at de ikke likte tittelen ‘Bankene krever svar’, siden banken hadde en ‘god dialog’ med Fredensborg». DN skriver: «Dette skjedde 11.12 samme dag som artikkelen ble publisert i papiravisen, og rundt 18 timer etter at den var publisert på nett. Tittelen på nettsaken ble endret etter at Fredensborg tok kontakt med DN klokken 14.22. (se forrige svar).» DN understreker også: «DN publiserte en presisering, ikke en beklagelse. DN fastholder at hovedinnholdet i artikkelen er korrekt, og det har aldri vært aktuelt å dementere det.»

1. **Vedr. premiss og svarfrister**

For øvrig fastholder DN at premissene og tidsfristene for svar har vært klare: «Fredensborg er i samtlige saker avisen har publisert, blitt gjort kjent med både overordnede problemstillinger og detaljerte spørsmål. DN har endret tidsfrist og publiseringstidspunkt i tråd med innspill fra Fredensborg, når det har vært rimelig.»