



Hvem eier Oslo?

Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet

Oslo, januar 2021

Forord

Denne rapporten tar for seg hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet i Oslo. Eierskapet til et utvalg eiendommer i to av de mest attraktive sentrumsområdene i Oslo er kartlagt – Bjørvika og Aker Brygge/Tjuvholmen. Siktemålet har vært å undersøke om det finnes indikasjoner på hvitvasking og evt bakenforliggende korrupsjon.

Prosjektet har fått økonomisk støtte fra Finansmarkedsfondet under ordningen «allmenopplysningsprosjekter».

Arbeidet er utført av Transparency International Norge (TI Norge), med spesialrådgiver Tor Dølvik som prosjektleder. Mye av arbeidet har bestått i å sortere og kode et omfattende datasett som grunnlag for prosjektets beskrivende kartlegging og analyse. Tre bachelorstudenter ved Politihøgskolen i Oslo har på timebasis gjennomgått åpne kilder og kodet eierskapene, under veiledning av TI Norge. Takk til Amalie Anderdal, Kristi Rydland og Heidi Lesteberg for godt arbeid våren og sommeren 2020, samtidig som de avsluttet bachelorutdanningen. Takk også til Elisa Orlando (MA) som under sitt internship høsten 2020 ved TI Norge bidro med informasjonsinnhenting om hvitvasking i fast eiendom i Italia og Tyskland.

En ekstern faglig referansegruppe har gitt faglige råd og kommentarer underveis. Takk til professor Tina Søreide (NHH), professor Jon Petter Rui (UiT) og stipendiat Anne Marthe Bjønness (PHS/NHH). Corona-situasjonen gjorde at referansegruppa aldri fikk anledning til å møtes fysisk, men det er gjennomført samtaler på telefon og via digitale møter. Takk også til partnerne Roar Østby og Helge Kvamme hos Kvamme Associates for gode råd og diskusjoner.

Alle analyser og vurderinger i prosjektet står imidlertid TI Norge ansvarlig for.

TI Norge vil med bakgrunn i rapporten ta initiativ til et videre arbeid om risikoen for og tiltak mot hvitvasking i eiendomsmarkedet. Her bør norske myndigheter innenfor flere ansvarsområder samarbeide med aktører i eiendomsbransjen, finansnæringen, industrien og sivilsamfunnsorganisasjoner som TI Norge.

Oslo, januar 2021

Guro Slettemark
generalsekretær

Tor Dølvik
spesialrådgiver

Innhold

Forord	2
Sammendrag og hovedfunn	4
1. Innledning og problemstillinger	6
2. Eiendomsmarkedet og hvitvaskingsrisiko	7
2.1 Internasjonale perspektiver	7
2.2 Eiendomsmarkedet i Oslo	8
3. Datagrunnlag og sortering.....	12
3.1 Beskrivelse av datagrunnlaget – eiere i Bjørvika og Aker Brygge/Tjuvholmen.....	12
3.2 Indikatorer og sortering av eierskap	14
3.3 Juridiske personer som eiere	16
3.4 Fysiske personer som eiere	17
3.5 Begrensninger i datagrunnlaget	17
3.5 Oppsummering.....	18
4. Hovedfunn	19
4.1 Eierskap i skatteparadiser	19
4.2 Eierskap i høyrisikoland for korrupsjon.....	20
4.3 Skjult eierskap og stråmenn	23
4.4 Eiere med risikoprofil	24
4.5 Oppsummering.....	25
5. Konklusjoner og anbefalinger.....	27
Kilder og litteratur	29

Sammendrag og hovedfunn

Eiendomsmarkedet i Oslo har nærmest gjennomgått en uavbrutt vekst de siste tiårene. Prisene for både næringseiendom og boligeiendom har steget sterkt.

I storbyområder ellers i verden har eiendomsmarkedet vist den samme utviklingen. I globale kapitalmarkeder er fast eiendom blitt et attraktivt investeringsobjekt. I mange byer verden over fører denne utviklingen til at boligprisene stiger og retten til bolig utfordres.

I den globale kampen mot hvitvasking retter både myndigheter og sivilsamfunnsorganisasjoner oppmerksomheten mot hvordan ulovlig opptjente verdier investeres og hvitvaskes gjennom fast eiendom. Konsekvensene er både økende ulikhet i fordelingen av bolig som velferdsgode og skadelige virkninger av kriminalitet. Det er kartlagt gjennom flere internasjonale undersøkelser og gjennom gransking og etterforskning, at midler ulovlig tjent ved bestikkelsesbetalinger ved internasjonal handel, føres tilbake fra mottakerne i land med høy korrupsjonsrisiko, til vestlige hovedsteder med et kommersielt attraktivt eiendomsmarked.

Skjult eierskap, hemmelighold, kompliserte selskapsstrukturer og indirekte transaksjoner via stråmenn er med på å gjøre hvitvasking i eiendomsmarkedet mulig. I tillegg gjør store transaksjonsvolumer det krevende å følge med på pengestrømmer og å oppdage mistenkelige eller ulovlige transaksjoner. I EU og mange andre land er det innført regler og tiltak som skal gjøre det vanskeligere å gjennomføre hvitvasking og øke muligheten til å oppdage og etterforske den. Ambisjonen er bl.a. at regler om åpenhet om reelt eierskap og annet felles regelverk mot hvitvasking skal bidra til å bekjempe problemet. Hvitvaskingsloven i Norge inngår i denne felles innsatsen, med krav om bl.a. kundetiltak og rapportering av mistenkelige forhold.

Formålet med dette prosjektet er å undersøke om det i eiendomsmarkedet i Oslo finnes indikasjoner på noe av det samme fenomenet som gjør seg gjeldende i storbyområder ellers i verden – at fast eiendom utnyttes til hvitvasking; herunder av midler som stammer fra korrupsjon og bestikkelser. Hensikten er ikke å kaste mistanke lys over enkeltpersoner eller selskaper, men å framskaffe relevant informasjon som kan belyse risikobildet innenfor eiendomsmarkedet.

Grunnlaget for undersøkelsen er et datamateriale som Eiendomsverdi AS har trukket ut fra matrikkelen og som TI Norge har gjennomgått. Datagrunnlaget omfatter eiere i noen av de mest attraktive sentrumsområdene i Oslo: Aker Brygge, Tjuvholmen, Bjørvika og Sørenga. Eierne er både juridiske personer (selskaper) og fysiske personer. Undersøkelsen er dermed ikke basert på en representativ kartlegging. Den er snarere en avgrenset studie med utgangspunkt i følgende spørsmål: Finnes det indikasjoner på hvitvasking i eiendomsmarkedet i Oslo, basert på opplysninger om eierskapet til fast eiendom i byens mest attraktive sentrumsområder?

Informasjon om 116 selskaper som representerer 82 prosent av alle eierskapene til juridiske personer (1279 eierskap) og 114 fysiske personer med 137 eierskap er gjennomgått. For de fysiske personene er undersøkelsen avgrenset til alle som har tilknytning til utlandet.

Om lag en tredel av eiendommene i dette byområdet er eid av juridiske personer, mens det tilsvarende tallet for Oslo som helhet er 13 prosent. Juridiske personer er ikke det samme som reelle rettighetshavere, slik det er definert i hvitvaskingsloven, dvs. en fysisk person som i siste instans eier eller kontrollerer selskapet.

Konklusjonen er at det blant eierne på Aker Brygge, Tjuvholmen og i Bjørvika/Sørenga finnes klare indikasjoner på hvitvaskingsrisiko, både blant juridiske personer og fysiske personer:

- For 46 prosent av eierskapene som hører til selskaper, er selskapene registrert i såkalte skatteparadiser, noe som betyr at det reelle eierskapet for en stor del er skjult.
- Det er et visst innslag av både fysiske og juridiske personer som er registrert i land med moderat til høyt korrupsjonsnivå.

- For 42 prosent av eierskapene som tilhører selskaper, er eierstrukturen komplisert (f.eks. trust, flere eierledd internasjonalt, flere jurisdiksjoner), slik at det eksisterer tvil om hvem som er reelle eiere. Også for privatpersoner (fysiske personer som eier) er det via åpne kilder vanskelig finne informasjon om eieren.
- Det er et visst innslag av enkeltpersoner med risikoprofil (åtte prosent av de identifiserte fysiske personene), dvs enkeltpersoner som har vært tiltalt i straffesaker eller saksøkt i skattesaker i Norge eller utlandet. En liten del av eierskapene som hører til i selskaper (én prosent) har vært knyttet til ulike typer ulovlig virksomhet.

Hovedfunnene er sammenfattet i matrisen nedenfor.

Indikator	Eierskap hos juridiske personer (1565 eierskap)	Eierskap hos fysiske personer (117 eierskap)	Samlet vurdering
Forekomst i skatteparadis	46 prosent i skatteparadis	33 prosent av eierskapene i de ti landene øverst på FSI-indeksen	Betydelig innslag av eierskap i skatteparadis
Forekomst i land med korrupsjon	45 prosent av eierskapene i land med medium korrupsjonsnivå	10 prosent av eierskapene i land med svært høyt korrupsjonsnivå 7 prosent i land med høyt korrupsjonsnivå	Er klart innslag av fysiske og juridiske personer registrert i land med moderat til høyt korrupsjonsnivå
Skjult eierskap og stråmenn	Generell åpenhet om selskapene for 96 prosent av eierskapene 42 prosent med komplisert eierstruktur Ikke stråmenn Trust som reell eier i større selskap	Vanskelig å finne adekvat informasjon i åpne kilder for 41 prosent av eierskapene	Komplisert eierstruktur gjør innsyn i selskaper vanskelig
Enkeltpersoner med risikoprofil	1 prosent av eierskapene	8 prosent med risikoprofil	En viss forekomst

1. Innledning og problemstillinger

Transparency International Norge (TI Norge) har kartlagt eierstruktur og eierskap i deler av Oslos eiendomsmarked for å undersøke om det finnes indikasjoner på hvitvasking gjennom eiendomsmarkedet. Slik hvitvasking er et velkjent fenomen i storbyområder ellers i verden. Den sterke prisstigningen og de velorganiserte rammene for økonomisk virksomhet i Norge, gjør det sannsynlig at eiendomsmarkedet i Oslo tiltrekker seg internasjonal og norsk kapital som også kan ha kriminelt opphav, herunder korrupsjon.

Verdensbanken og FN har lagt til grunn at det betales flere trillioner USD i bestikklser ved internasjonal handel hvert år, såkalt storskalakorrupsjon. Disse pengene finner også veien til eiendomsmarkedene i storbyområder der de kan hvitvaskes. Spørsmålet er dermed om det finnes indikasjoner på slike plasseringer blant eierne av fast eiendom i Oslo.

Hvitvasking er en prosess i flere steg, som innebærer transaksjoner og overføring av penger gjennom ulike former for betalingsformidling via finansinstitusjoner, meglere eller på andre måter (kontanter, kryptovaluta eller andre lite transparente måter). I dette prosjektet er ambisjonen å kartlegge resultatet av pengestrømmen og transaksjonene, ved å undersøke eierskapet til eiendommer. Dette er samme tilnæringsmåte som bl.a. Transparency International UK benyttet da de kartla eierskap bak eiendommer og leiligheter i utvalgte områder i London.

Det overordnede spørsmålet har vært: *I hvilken grad finnes indikatorer på korrupsjon og hvitvasking knyttet til eierne i utvalgte områder i Oslo?*

Konkret har prosjektet tatt sikte på å identifisere følgende:

- Omfanget av eierskap registrert i såkalte skatteparadiser (sekretessejurisdiksjoner), som er en mye brukt indikator på hvitvaskingsrisiko. Her har vi benyttet Tax Justice Networks «Financial Secrecy Index».
- Omfanget av utenlandske eiere i høyrisikoland, målt etter Transparency Internationals Corruption Perception Index.
- Omfanget av skjult eierskap (dvs. at det via åpne kilder ikke er mulig å identifisere hvem som er reelle eiere)
- Omfanget av reelle rettighetshavere som kan være interessante med tanke på hvitvaskingsrisiko
- Innslaget av personer forbundet med høy korrupsjonsrisiko (politisk eksponerte personer).
- Om det er indikasjoner på stråmannsforhold, f.eks. om personer er oppført som hjemmelshaver på eiendommer vedkommende åpenbart ikke har økonomi til å bære, basert på offentlig kjente inntektsdata.

Kartleggingen baserer seg på uttrekk av en omfattende database som selskapet Eiendomsverdi AS har utviklet for analyseformål. Nøkkelinformasjonen er de registrerte hjemmelshaverne for hver eiendom i grunnboka¹.

¹ Grunnboka er et offentlig register som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom. Registeret forvaltes av Kartverket.

2. Eiendomsmarkedet og hvitvaskingsrisiko

2.1 Internasjonale perspektiver

Hvitvasking er et samfunnsproblem som utgjør en risiko for stabiliteten i finanssystemet, bidrar til forstyrrelser i internasjonale kapitalstrømmer og underminerer den legale økonomien. Hvitvasking rammer enkeltmennesker direkte og indirekte, ved at utbytte fra kriminell aktivitet kanaliseres inn i legal økonomisk virksomhet. Store penger i omløp på kort tid – kombinert med eventuell bruk av stråmenn og kompliserte selskapsstrukturer – kan tilrettelegge for å skjule kriminelt utbytte i eiendomsmarkedet.

I en rekke storbyer på flere kontinenter er det avdekket at eiendomsmarkedet utnyttes til å hvitvaske ulovlig opptjente verdier. Transparency Internationals avdelinger i flere land har undersøkt eiendomsmarkedets rolle i [hvitvasking](#). Også norske tilsynsmyndigheter har i flere sammenhenger framhevet risikoen for hvitvasking gjennom det norske eiendomsmarkedet. Justisdepartementet pekte i sin [trusselvurdering](#) fra 2018 på risikoen for hvitvasking gjennom eiendomsmarkedet. [Finanstilsynets trusselvurdering](#) fra juli 2019 fokuserte særlig på transaksjonene knyttet til anskaffelsene av fast eiendom, med eiendomsmekling som en rolle med «medium/høy» risiko for å bli eksponert for hvitvasking og terrorfinansiering. Tilsynet vurderte næringseiendommer som mer risikoutsatt enn boliger på grunn av muligheten til å etablere kompliserte selskapsstrukturer med utenlandske reelle eiere. I september 2019 fulgte Finanstilsynet opp med en egen veileder til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket overfor eiendomsmeglingsvirksomheter.

Risikoen for hvitvasking i eiendomsmarkedet er erkjent av myndighetene i en rekke land, blant annet Storbritannia, Tyskland, USA og [Canada](#).

Den foreliggende kartleggingen er inspirert av rapporten til Transparency International UK «[Faulty Towers](#)»² som viste hvordan korrupt kapital hadde strømmet inn i eiendomsmarkedet i London og som bidro til en prisstigning som gjør det vanskelig for innbyggere med normale inntekter å bo i byen. I et utvalg på 14 større utbyggingsprosjekter til en verdi av 1,6 milliarder pund, hadde fire av ti enheter blitt solgt til investorer fra svært korrupsjonsutsatte land eller anonyme selskaper. Mindre enn en fjerdedel av eiendommene var kjøpt av folk som bor i Storbritannia. Prisene hadde økt dobbelt så raskt som gjennomsnittlige lønninger, mens mange boligsøkere var blitt hjemløse eller såkalte «sofa surfers». Samtidig stod tusenvis av leiligheter tomme.

Rapporten viste til det samme problemet i Melbourne, Vancouver og New York. [Transparency International Tyskland](#) gjennomførte i 2018 en undersøkelse som viste at 15-30 prosent av hvitvaskingen i landet endte opp i det tyske eiendomsmarkedet.

I en studie for det tyske finansdepartementet i 2015 ble det anslått at over 100 milliarder euro ble hvitvasket årlig (Bussmann 2015)³. Undersøkelsen tok sikte på å kartlegge omfanget av hvitvasking utenom finanssektoren i Tyskland, samt risikoen for hvitvasking innenfor enkeltsektorer. Det tyske eiendomsmarkedet ble karakterisert som en sektor med høy risiko for hvitvasking. Lav bevissthet blant rapporteringspliktige, høye transaksjonsvolumer, stabile eiendomsverdier og oppgjør i kontanter ble pekt på som risikofaktorer. Eiendomsutviklere og arkitekter er ikke rapporteringspliktige etter den tyske hvitvaskingsloven og deres virksomhet ble også trukket fram

² Understanding the impact of overseas corruption on the London property market (TI UK 2017)

³ Bussmann (2015). Studie über Geldwäsche für das Bundesfinanzministerium.
<https://www.documentcloud.org/documents/5224891-Bussmann-Studie-%C3%BCber-Geldw%C3%A4sche-f%C3%BCr-das.html>

som risikoutsatt. Det tyske finansdepartementet har i egne risikoanalyser gjentatt og utdypet disse risikovurderingene.

I Tyskland har alle utenlandske selskaper som kjøper fast eiendom, plikt til å registrere seg i det tyske registeret for reelt eierskap. Kartlegginger tyder på at en betydelig del av de registreringspliktige selskapene likevel ikke har gjort det.⁴ I tillegg til manglende åpenhet om reelt eierskap, pekes det i den tyske diskusjonen på manglende effektivitet i håndhevelsen av hvitvaskingsregelverket og forekomsten av kontantbetalinger som problem i arbeidet mot hvitvasking i eiendomsmarkedet.

I Italia knytter hvitvaskingsrisikoen seg særlig til tre hovedområder: Skattekriminalitet, alvorlig organisert kriminalitet (der korrupsjon spiller en betydelig rolle) og den kontantintensive delen av landets økonomiske virksomhet.⁵ Den italienske innsatsen mot hvitvasking gjennom fast eiendom henger tett sammen med arbeidet mot mafiaorganisert virksomhet. For mafiaen dreier kjøp av fast eiendom seg om å hvitvaske penger som stammer fra ulovlig virksomhet samt å befeste et økonomisk herredømme i de geografiske områdene den opererer. Hvitvaskingsrisikoen er også høy i leverandørkjeden innenfor byggebransjen. Utvinning av sand, sementproduksjon, byggefirmaer og profesjonelle rådgivere som f.eks. ingeniør- og arkitektfirmaer tilhører de risikoutsatte sektorene. I henhold til offentlige rapporter er ulovlig opptjente inntekter hos mafiaen i stor grad reinvestert i fast eiendom.⁶

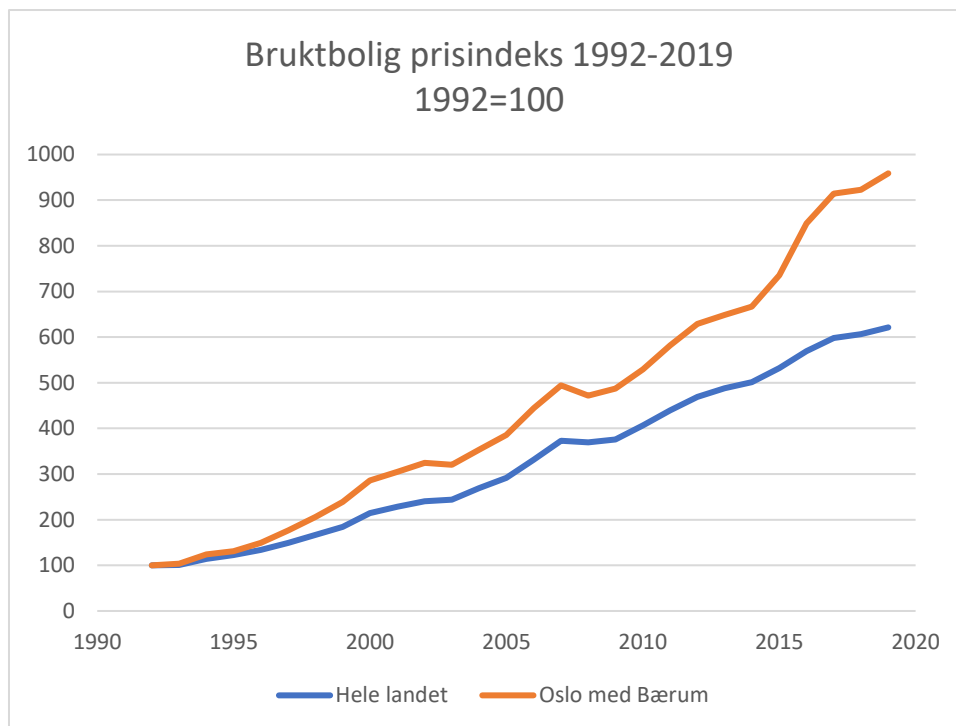
2.2 Eiendomsmarkedet i Oslo

Prisutviklingen viser at eiendom i Oslo har vært en sikker plassering gjennom flere tiår. Prisene på fast eiendom har steget kontinuerlig siden boligkrakket på slutten 1980-tallet. Boligprisene i sentrale strøk av landet (Oslo, inkludert Bærum) var i 2019 nesten ti ganger høyere enn i 1992. For landet som helhet var boligprisene seks ganger så høye som i 1992 (jf figur 2.1)

⁴ https://www.rosalux.de/fileadmin/rls_uploads/pdfs/Studien/Studien_5-20_Immobilien-Transparenz.pdf

⁵ <https://www.transcrime.it/wp-content/uploads/2017/05/ProjectIARM-FinalReport.pdf>

⁶ Direzione Investigativa Antimafia (2019). Second half-yearly report 2019 of the Anti-mafia Investigative Directorate. <https://direzioneeinvestigativaantimafia.interno.gov.it/semestrali/sem/2019/2sem2019.pdf>

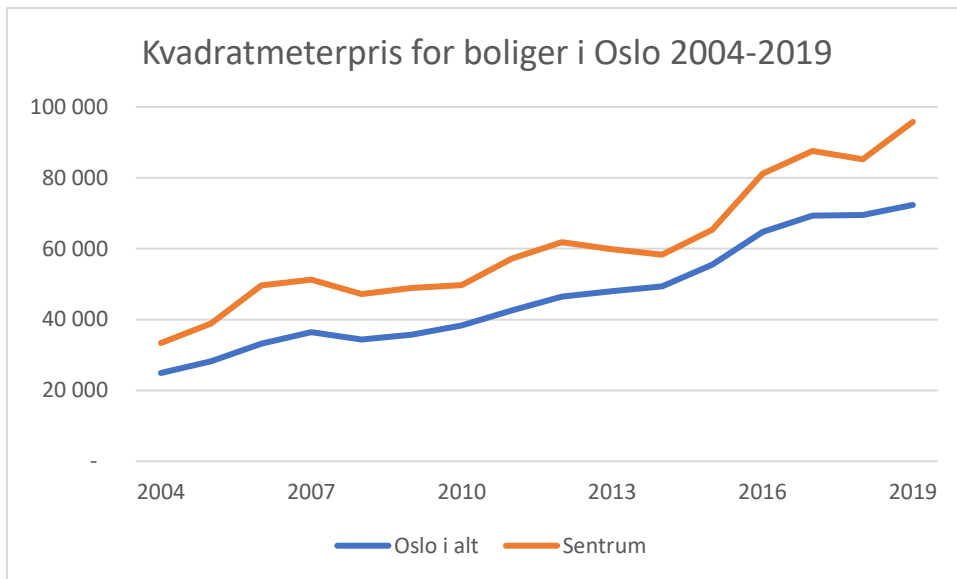


Figur 2.1 Boligprisindeks for Norge og Oslo med Bærum 1992-2019. Kilde: SSB

Internt i Oslo varierer både prisnivå og -utvikling mellom byområdene (jf figur 2.2). Den høyeste gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for boliger finnes i de sentrale byområdene som omfatter en liten andel av byens samlede antall boliger (0,3 prosent). Samtidig ligger boligprisene her om lag 30 prosent høyere enn i byen som helhet og over dobbelt så høyt som i bydelene med lavest boligpriser (Søndre Nordstrand).

Antall boliger har økt kraftig i sentrumsbydelene de siste årene, særlig knyttet til utviklingen i Bjørvika, men også i andre sentrumsområder der tidligere nærings- og kontorlokaler er gjort om til boliger. Antall boliger i Oslo sentrum har økt 1,5 ganger fra 2004 til 2019, mens økningen for byen som helhet er på cirka 20 prosent.

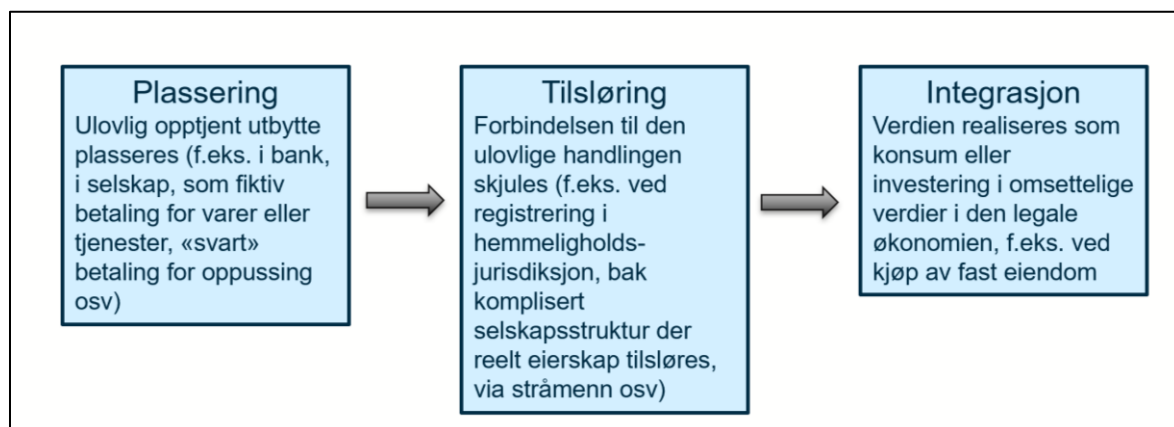
Det ser altså ut som at de største eiendomsverdiene ligger i de sentrale byområdene i Oslo sentrum. Samtidig har det her vært størst byutviklingsaktivitet de siste 10-15 årene. Disse forholdene gjør til sammen at denne delen av byen utpeker seg som interessant for å undersøke spørsmålet om hvitvaskingsrisiko.



Figur 2.2 Prisen for boliger i Oslo pr kvadratmeter 2004-2019. Kilde: Oslo kommune.

De siste tiårene har Oslo vært en av de raskest voksende byregionene i Europa. Framskrivningene har pekt i retning av en fortsatt sterk befolkningsvekst. Hvis veksttaket fortsetter vil presset på eiendomsmarkedet forsterke seg og attraktiviteten som investeringsområde vil trolig øke.

Det norske eiendomsmarkedets rolle i hvitvasking er lite dokumentert. Økokrim har registrert en økning i antall innmeldte mistenkelige transaksjoner fra eiendomsmeglere, noe som kan være en indikasjon på forekomst. I 2015 ble det rapportert inn 45 mistenkelige transaksjoner fra meglere, mens tallet i 2019 var økt til 979. Økningen er vanskelig å tolke og kan både forklare med økt bevissthet om risikoen innenfor meglerbransjen, men også være uttrykk for en substansiell økning av risikoen for hvitvasking, uten at dette er bekreftet i form av økt strafferettslig håndheving. I Justisdepartementets trusselvurdering fra 2018 ble det også vist til eksempler på forsøk på hvitvasking gjennom plassering i fast eiendom.



Figur 2.3 Hvitvaskings tre faser. Egen illustrasjon basert på bl.a. Bargel (2019)⁷

⁷ Hvitvasking i eiendomsmarkedet, Nathalie Wilsgaard Bargel, Høgskulen på Vestlandet (2019) [Microsoft Word - Bacheloroppgave-Nathalie 2019 ny.docx \(unit.no\)](#)

Det er vanlig å dele hvitvaskingsprosessen inn i tre faser (jf figur 2.3). Utgangspunktet er at en straffbar handling har gitt et økonomisk utbytte som ikke uten videre kan anvendes, fordi det vil innebære risiko for å bli oppdaget. Sporene tilbake til den straffbare handlingen må derfor skjules og de ulovlige verdiene kan først tas i bruk når de kan anvendes som om de er ervervet på lovlig vis.

Innenfor eiendom kan den første fasen, selve *plasseringen*, skje på flere måter, for eksempel gjennom betaling i kontanter for oppussing eller andre verdiøkninger, oppgjør for eiendomskjøpet i kontanter, eller ved at kjøper og selger avtaler en manipulert pris.

Neste fase består i å *tilsløre* forbindelsen til den opprinnelig straffbare handlingen, noe som også kan inneholde en del av de samme elementene som i første fase. Videre vil en mer avansert tilsløring kunne bestå i at verdiene plasseres i selskaper som er registrert i utlandet og underlagt andre reguleringer om åpenhet og innsyn enn de som gjelder i Norge. Kompliserte selskapsstrukturer kan også bidra til å at verdier fra opprinnelig straffbare forhold lar seg sluse inn i selskapet samtidig som forbindelsen til opprinnelsen tildekkes.

Integrasjonen dreier seg om hvordan de ulovlig opptjente verdiene kan realiseres etter en «fullført» hvitvasking. Eierskap til fast eiendom kan være én slik integrering. Slik eiendomsmarkedet har vært i Oslo de siste tiårene, vil eierskap til fast eiendom kunne representere en trygg integrering med god avkastning. Og verdiene kan realiseres i form av salg når verdiene skal omplasseres eller realiseres.

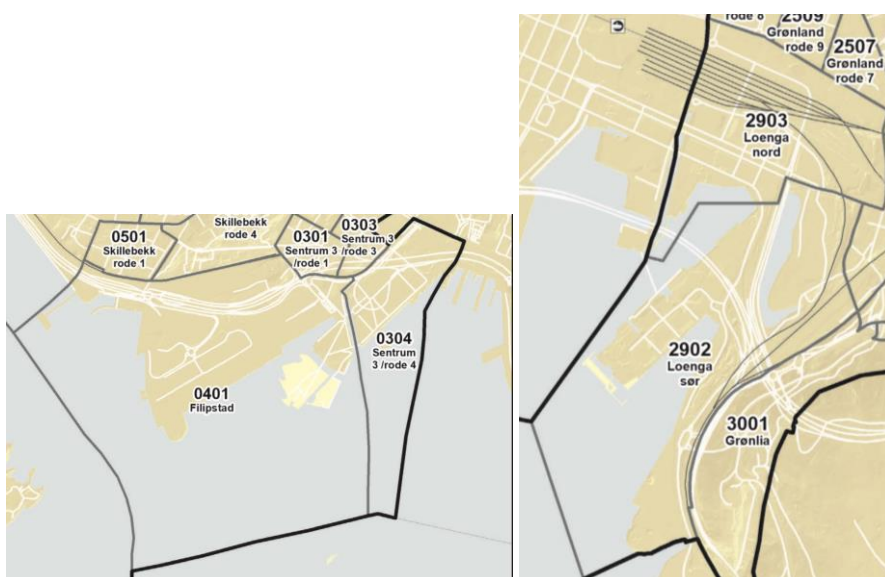
Dette prosjektet starter derfor i integreringsenden av prosessen, for å «lete bakover» etter indikasjoner på eventuell hvitvasking.

3. Datagrunnlag og sortering

Eiendomsverdi AS følger og registrerer aktiviteter i det norske boligmarkedet daglig. Selskapet leverer tjenester til alle Norges boliglånsbanker, forsikringsselskaper, eiendomsmeglere, takseringsvirksomheter, eiendomsutviklere, inkassoselskaper og offentlig virksomhet. Selskapet er 80 prosent eid av de største bankene i Norge. Data ble stilt til rådighet fra Eiendomsverdi AS i januar og mars 2020, i form av uttrekk fra deres eiendomsdatabase, basert på registeropplysninger i matrikkelen på dette tidspunktet. Det er altså eierskapene i en punktmåling ved begynnelsen av 2020 som er undersøkt.

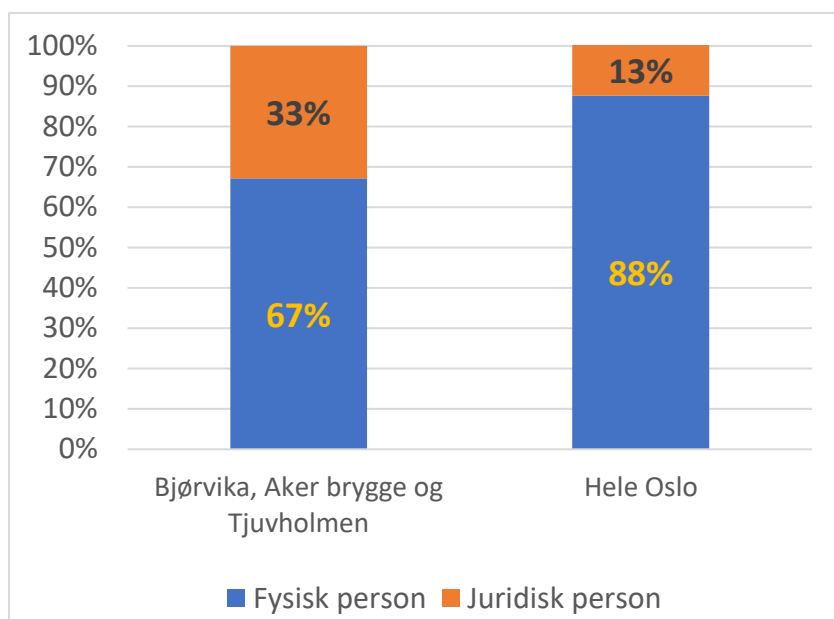
3.1 Beskrivelse av datagrunnlaget – eiere i Bjørvika og Aker Brygge/Tjuvholmen

Datasettet omfatter 4270 eiendommer i Bjørvika og på Tjuvholmen/Aker Brygge, dvs. rode 401 (Tjuvholmen og Filipstad), 304 (Aker Brygge), rode 2902 Loenga sør (Sørenga) og rode 2903 Loenga nord (Bispevika/Bjørvika), se kartutdrag i figur 3.1.



Figur 3.1 Kartutsnitt over området er som vurdert i prosjektet.

Av de 4270 eiendommene er 2866 eid av fysiske personer, mens 1404 er eid av juridiske personer. Juridiske personer er registrert som eiere for 13 prosent av eiendommene i Oslo som helhet, mens den tilsvarende andelen i Bjørvika og på Aker Brygge/Tjuvholmen er 33 prosent (jf figur 3.2). Dette innebærer at innslaget av selskaper på eiersiden er vesentlig høyere i disse områdene enn i byen som helhet.



Figur 3.2 Fordelingen mellom fysiske personer og juridiske personer blant eiere i Oslo 2020. Prosent.

Hver eiendom kan ha flere eiere, både blant de fysiske personene og de juridiske personene.

Datamaterialet består av to datasett der hjemmelshaverne for hver av eiendommene er enheter, slik at antall enheter i datasettet er større enn antall unike eiendommer:

1. 4318 fysiske personer som registrerte hjemmelshavere (den samme personen kan forekomme flere ganger)
2. 1565 eierskap er registrert med juridiske personer som hjemmelshavere (samme eier kan forekomme flere ganger)

Datafilen for *fysiske personer* inneholder følgende variable for hver enhet:

- EiendomsID (nr)
- Gårds og bruksnummer, seksjonsnummer
- Adresse
- Type eiendom (Tre verdier: Leilighet, næring, garasje)
- Persontype (Fire verdier: Personnr, Dnr, utvandret, annet)
- Postland (hvilket land hjemmelshaverne har postadresse)

De fysiske personene er ikke direkte identifiserbare i datafilen på grunn av personvern hensyn. Ved å gå inn i matrikkelen for hvert gårds- og bruksnummer, finnes både identifikasjon til hver hjemmelshaver og eierandel.

Datafilen for *juridiske personer* inneholder følgende variabler for hver enhet:

- EiendomsID
- Gård- og bruksnummer, seksjonsnummer
- Eiendommens adresse
- Type eiendom (leilighet, garasje, næring osv. Ni ulike verdier)
- Eierdata: Navn, organisasjonsnummer og kontoradresse
- Eierrolle: Hjemmelshaver eller feste
- Eierandel

3.2 Indikatorer og sortering av eierskap

Det er benyttet åpne kilder for å kode eierne ut fra kjennetegn som hver for seg eller til sammen kan representere indikasjoner på hvitvasking eller risiko for hvitvasking. Eksempler på slike kilder er proff.no, Brønnøysundregisteret, Kartverket og søk via Google.

I tillegg er informasjonen sortert slik at eierskap som i liten grad kan sies å representere risiko, ikke er undersøkt nærmere. Blant de juridiske personene gjelder dette f.eks. 359 eierskap der Oslo kommune er hjemmelshaver for arealer som er regulert til veigrunn/parkering på Tjuvholmen, og til skole- og barnehageformål i Bjørvika.

Koderarbeidet som er utført utover i første halvår av 2020, har avdekket enkelte eierskifter og omorganiseringer blant de juridiske personene etter at datauttrekket ble gjort, uten at vi har funnet grunn til å tro at det er vesentlige endringer i hovedmønsteret som beskrives i materialet (f.eks. i form av at enkelte selskap er slettet og eiendommen registrert på et nytt selskap innenfor samme selskaps- eller konsernstruktur).

Eierskifter blant juridiske personer registreres ikke nødvendigvis i matrikkelen, men kan skje i form av kjøp og salg av aksjer i eiendomsselskap. Da kan hjemmelshaveren i grunnboka være uendret, mens aksjene i selskapet skifter eier. Også via såkalte blankoskjøter kan eierskifter gjennomføres uten at de registreres i matrikkelen. Slike endringstakter kan også være relevant å følge med på for å oppdage indikasjoner på hvitvaskingsrisiko via fast eiendom, men fanges altså ikke opp gjennom kildegrunnlaget for dette prosjektet, som baserer seg på en punktmåling av eierskap

Ved hjelp av gårds- og bruksnummer og reguleringsformål for hvert registrerte eierskap, kan det vises vesentlige forskjeller i eierstrukturen mellom de aktuelle strøkene i byområdet (jf tabell 3.1). Juridiske personer har først og fremst eierskap på Aker Brygge og Tjuvholmen, mens fysiske personer i størst grad befinner seg i Sørenga-Bjørvika og på Tjuvholmen.

Tabell 3.1 Oversikt over eierskap fordelt på geografiske områder.

	Eierskap i alt		Prosentfordeling	
	Fysiske personer	Juridiske personer	Fysiske personer	Juridiske personer
Tjuvholmen	990	565	23 %	36 %
Aker Brygge	434	612	10 %	39 %
Sørenga-Bjørvika	2893	388	67 %	25 %
Sum	4317	1565	100 %	100 %

Brutt ned på reguleringsformål framstår Aker Brygge i hovedsak som et næringsområde, mens Sørenga-Bjørvika og Tjuvholmen i langt større grad er boligområder (jf tabell 3.2). Kategorien «Annet» for juridiske personer omfatter blant annet et stort antall eiendomsseksjoner til transport/parkeringsformål, eid av Oslo kommune, med tinglyste rettigheter til parkering og atkomst for boligseksjoner i nærheten.

Tabell 3.2 Eierskap i geografiske områder, fordelt etter reguleringsformål og eierskap.

	Fysiske personer			Juridiske personer			
	Leilighet	Næring	Garasje	Leilighet	Næring	Garasje	Annet
Tjuvholmen	989	1	0	147	60	3	355
Aker Brygge	434	0	0	38	572	0	2
Sørenga-Bjørvika	2527	115	251	222	99	14	44
Sum	3950	116	251	407	731	17	401

For de prioriterte juridiske personene som eiere, er følgende kjennetegn registrert i tillegg til de variablene som fulgte med i det opprinnelige uttrekket av data:

- Navn på reell eier
- Hvorvidt virksomhetens formål i samsvar med eierskapet for eiendommen
- Åpenhet, «ja» eller «nei», ut fra hvor lett/vanskelig det har vært å finne informasjon om selskapet, for eksempel om de har åpenhet rundt regnskapstall
- Enkel eller komplisert eierstruktur, basert på om selskapsstrukturen gjør det mulig å identifisere eierforholdene og reelle eiere.
- Jurisdiksjon. Hvor er selskapets eier registrert, og er det eventuelt i såkalte offshorejurisdiksjoner eller skatteparadiser? I selskaper med flere eiere, er registreringsstedet for majoritetseieren benyttet. I noen tilfeller eies et selskap av tre. aktører, hver med 33 % andel. Da er samtlige undersøkt for å finne ut om noen av eierne er registrert andre steder enn i Norge.
- Hvorvidt selskapet er registrert i enhetsregisteret for lukkede investeringselskaper.
- Hvorvidt selskapet er underlagt tilsyn av Finanstilsynet.

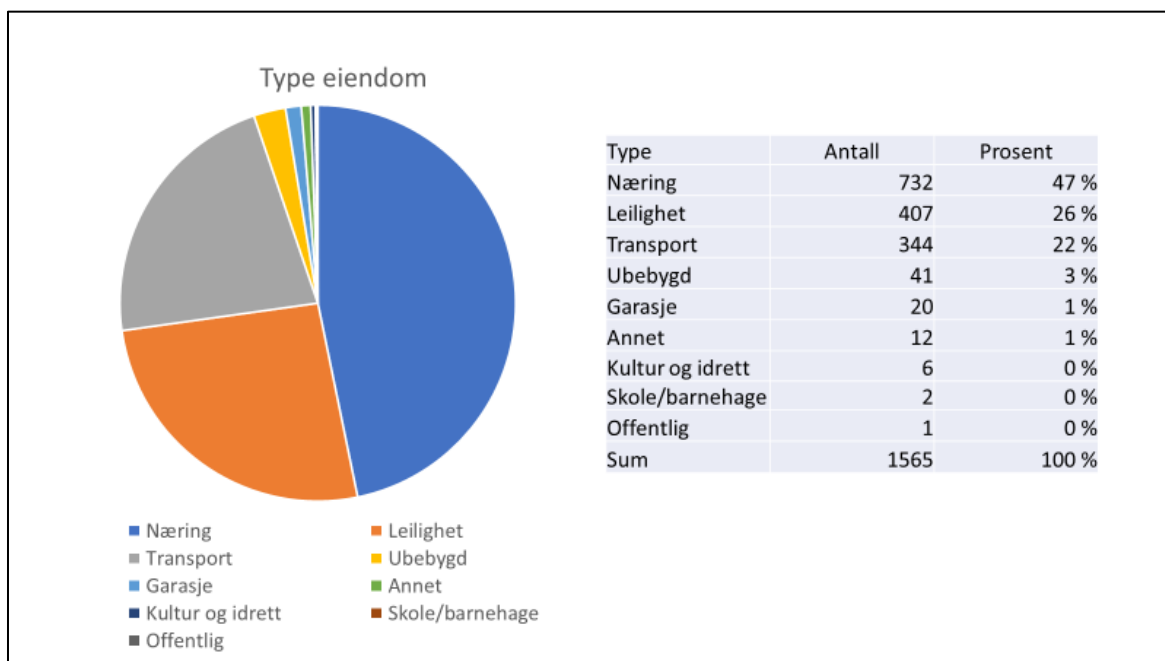
For fysiske personer som eiere, er følgende registrert i tillegg til variablene i det opprinnelige uttrekket:

- Eier (person). Navn på personen(e) som eier aktuell eiendom, hentet i matrikkelen/grunnboken fra Kartverkets offentlig tilgjengelige base.
- Panthaver. I matrikkelen/grunnboken står det også hvem som er panthaver på eiendommen. Av og til er det ingen oppført panthaver.
- Registrert selskap på adressen. Enkelte av eierne har også et selskap tilknyttet eiendommen.
- Åpenhet. Hvor lett det har vært å finne informasjon om personen som står oppført som eier, og om det overhodet har vært mulig identifisere faktisk eier.
- Øvrige funn, f.eks. om personene er tilknyttet et selskap, har vært medieomtalt av ulike årsaker, om det generelt er lite informasjon om personen.
- Bostedsadresse. Hvor eieren av eiendommen bor, basert på funn i åpne kilder.

3.3 Juridiske personer som eiere

Eierforholdene ble i utgangspunktet beskrevet og sortert på grunnlag av variablene i den opprinnelige datafilen. Denne beskrivelsen har dannet grunnlag for å velge ut eiendommer/eiere for nærmere undersøkelser.

Fordelingen av eierskap på eiendommer etter ulike reguleringsformål for juridiske personer, er vist i figur 3.3. Nesten halvparten av eierskapene gjelder næringsseiendommer, mens vel en firedel er leiligheter.



Figur 3.3 Fordeling av eierskap for juridiske personer i Bjørvika, Sørenga, Aker Brygge og Tjuvholmen

Gjennomgangen har videre vist at det er en betydelig konsentrasjon på eiersiden: Totalt 336 selskaper er registrert med til sammen 1565 eierskap.

- 16 selskaper (5 % av totalt antall selskaper) utgjør ca. 65 % av alle eierskapene (1016). Disse 16 selskapene eier minimum 10 eiendommer hver.
- 61 % av selskapene eier én eiendom hver (dette utgjør ca. 13 % av totalt antall eierskap).

På denne bakgrunn ble samtlige selskaper som eier fire eller flere eiendommer undersøkt. Dette utgjør til sammen 42 selskaper som eier 1164 eiendommer. I tillegg ble 53 selskaper som til sammen eier 77 eiendommer, identifisert. Disse var interessante av flere grunner, dels fordi det var vanskelig å finne informasjon om dem eller fordi det via åpne kilder kom fram at selskapene hadde tilknytning til saker under politietterforskning eller at personer tilknyttet selskapet hadde blitt etterforsket, vært mistenkt eller domfelt. Utover disse selskapene ble 21 selskaper tilfeldig trukket ut. Disse 21 selskapene viste seg å eie 1-3 eiendommer hver, noe som omfattet totalt 38 eiendommer.

Til sammen er altså 116 selskaper undersøkt, noe som tilsvarer 82 prosent av eierskapene til juridiske personer i dette byområdet. Hvert av disse er tilordnet verdier på indikatorene for hvitvaskingsrisiko gjennom eierskapet til fast eiendom.

Det har ligget utenfor prosjektets rammer å etablere oversikt over persongalleriet for hvert enkelt selskap, der både eiere, administrasjon og styrerepresentanter inngår. En slik base kunne ha vært anvendt til å undersøke om det eventuelt finnes enkeltpersoner som er gjengangere og eventuelt i hvilke roller. På et slikt grunnlag kunne mulige stråmannroller ha vært undersøkt nærmere.

Derimot har vi sjekket om noen av hovedpersonen på eiersiden hos de juridiske personene går igjen blant de fysiske personene som er undersøkt (se neste avsnitt) uten å finne noen personer som går igjen i begge eierskapene.

3.4 Fysiske personer som eiere

Datasettet for fysiske personer bestod av 4318 enheter der hver observasjon representerte én seksjonseier. For hver eiendom kan det være flere eiere, slik at antall eierskap i materialet er større enn antall fysiske personer.

På grunn av det store omfanget eierskap ville det være uoverkommelig innenfor prosjektets rammer å finne informasjon om alle. Derfor ble det prioritert å undersøke personer som enten var utvandret fra Norge, registrert bosatt i andre land eller personer med registrert D-nummer, altså utenlandske statsborgere med et tildelt midlertidig identitetsnummer av folkeregisteret i Norge.

Begrunnelsen for denne prioriteringen er at utenlandsk eierskap utgjorde et betydelig omfang av hvitvasking i Londons eiendomsmarked, slik undersøkelsen fra TI UK viste. Dermed prioriterte vi å undersøke om det kunne finnes indikasjoner på noe tilsvarende blant «utenlandske» fysiske personer med fast eiendom i disse områdene av Oslo. Av de 4318 enhetene er det til sammen 137 eierskap som faller innenfor disse utvelgingskriteriene, og blant disse er det 130 leiligheter, fire garasjer og tre næringseiendommer.

Personer bosatt i Norge med norsk personnummer utgjør hele 96,4 prosent av eierskapene hvor fysiske personer er eiere i disse byområdene, mens de resterende 3,5 prosentene enten har utvandret eller er utenlandske statsborgere, jf tabell 3.3.

Tabell 3.3 Eierskap blant fysiske personer fordelt etter bosted og ID-kategori

	Antall eierskap	Prosent
Personnummer bosatt i Norge	4162	96,4 %
Personnummer bosatt i utlandet	6	0,1 %
D-nummer	20	0,5 %
Utvandret	109	2,5 %
Annet bosatt i Norge	19	0,5 %
Annet bosatt i utlandet	2	0,0 %
Sum	4318	100,0 %

Ved å søke på gårds-, bruks- og seksjonsnummer på Kartverket ble de personlige eierne for hver seksjon identifisert. Deretter ble søkemotorer som Google og åpne kilder som Proff, Facebook, og LinkedIn benyttet for å finne mer ut om hvem de enkelte eierne er.

Disse 137 eierskapene ivaretas av 114 fysiske personer. Ingen av disse er gjenfunnet i datasettet for juridiske personer som hovedeiere. Mange av de fysiske personene bak de juridiske personene er imidlertid norske. For å avdekke eventuelt sammenfall på individnivå mellom fysiske personer og representanter for de juridiske personene, burde de drøyt fire tusen eierskapene blant fysiske personer med norsk personnummer ha vært sjekket, noe som ikke har vært mulig innenfor dette prosjektets rammer.

3.5 Begrensninger i datagrunnlaget

Prosjektet har ikke hatt tilgang til registerdata ut over den offentlig tilgjengelige matrikkelen.

Tids- og ressursrammen for prosjektet har ikke gitt mulighet til å undersøke andre kilder og registre som kunne ha gitt informasjon om andre indikatorer for hvitvasking. Det har ligget utenfor

prosjektets rammer å kjøpe tilgang til ytterligere informasjon fra kommersielle compliance-leverandører, og det kan betraktes som et formål i seg selv å se hvor langt en kartlegging kan komme ved hjelp åpne kilder. Alle personnavnene som er identifisert blant fysiske og juridiske personer i materialet, er imidlertid testet mot den gratis søkemotoren for FNs sanksjonsliste, uten treff.

Følgende databegrensninger har satt rammer for prosjektets beskrivelser:

- Eiendomsregisteret kunne ha gitt informasjon om transaksjonshistorikk for de enkelte eiendommene, om inngangs- og utgangsverdi, omsetningshastighet og verdier knytte til enkelte eiendommer.
- Skatteregisteret kunne ha gitt informasjon om forholdet mellom privatpersoners inntekts- og formuesforhold og verdiene av eiendommene de besitter.
- Folkeregisteret kunne ha gitt informasjon om bosted og familieforhold.
- Informasjon om finansieringen av eiendomskjøpene, i hvor stor grad de er lånefinansiert og i hvilke kredittinstitusjoner.
- Søk i såkalte compliance-baser kunne ha avdekket eventuelle røde flagg for hvitvaskingsrisiko blant individer på eiersiden eller i selskaper. Hvorvidt enkeltaktører i materialet finnes i internasjonale (betalingsbaserte) databaser som brukes som støtte i bakgrunnsjekker.
- En mer inngående kartlegging av persongalleriet på eiersiden blant juridiske og fysiske personer, med sikte på å finne bedre indikasjoner på stråmannsproblematikk.
- Eierskap innenfor et større geografisk område enn de utvalgte sentrumsområdene.

3.5 Oppsummering

Funnene som vi presenterer i neste kapittel, baserer seg altså på at åpne kilder er benyttet til å finne relevant informasjon om følgende eierskap:

- 116 selskaper som representerer 82 prosent av eierskapene til juridiske personer (1279 eierskap)
- 114 fysiske personer med 137 eierskap og som enten er bosatt i utlandet, har utvandret eller har D-nummer i Norge. Dette er alle de fysiske personene som har eierskap i disse byområdene og som kan knyttes til utlandet, enten gjennom bosted eller opprinnelig statsborgerskap. De utgjør tre prosent av samtlige fysiske personer med eierskap.

4. Hovedfunn

Her gir vi en oversikt over resultater av studien basert på en opptelling av forekomster ut fra ulike kjennetegn som kan representere indikasjoner på hvitvasking.

4.1 Eierskap i skatteparadiser

Det foreligger ikke en entydig definisjon av skatteparadis. Dels dreier det seg om jurisdiksjoner som tilbyr lav eller ingen skatt for personer og selskaper, slik at de vil oppnå en skattefordel ved å være bosatt eller registrert der framfor i «hjemlandet». I tillegg handler det ofte også om betydelig grad av hemmelighold om finansielle verdier og liten eller ingen deling av informasjon med andre lands skattemyndigheter.

Tax Justice Network utarbeider Financial Secrecy Index (FSI) som rangerer land etter grad av hemmelighold om finansielle forhold, og hvor stor del av den samlede finansielle tjenesteytingen overfor andre lands selskaper og borgere de står for. Disse faktorene vektet sammen til en samlet score for hvert enkelt land.⁸ I 2020-indeksen er 133 land rangert.

Både fysiske og juridiske personer som eier eiendom i Oslo og som hører hjemme eller er registrert i slike land, vil derfor kunne nyte godt av den beskyttelsen som hemmeligholdet representerer. De kan lettere holde verdier unna beskatning og/eller skjule eventuelt ulovlig opptjent økonomisk utbytte. Dette forholdet er ikke i seg selv et holdepunkt for at aktørene som er registrert i skatteparadiser, faktisk har vært involvert i hvitvasking, men forekomsten representerer en risiko som det er verdt å følge med på.

Både juridiske og fysiske personer i vårt materiale er registrert i slike skatteparadiser, jf tabell 4.1. Land som samlet sett ligger forholdsvis høyt på FSI-listen, er representert.

Flest eierskap i dette materialet finnes blant juridiske personer på Kypros. Landet ligger på en 27. plass på FSI og scorer høyt på flere av indikatorene for hemmelighold, med en samlet score på 61 på den standardiserte skalaen (0-100). Blant eierne i materialet som er registrert her, finnes eiere med betydelige andeler i store selskaper.

Videre observeres det både fysiske og juridiske personer i USA og Canada, som begge ligger høyt på FSI-listen pga stor andel av samlede finansielle tjenester utenlands, såkalte 'global scale weight' for størrelsen på finansielle tjenester overfor utenlandsaktører.

Kartleggingen av registrering i skatteparadiser leder til følgende konklusjon:

- Blant eierskapene som tilhører juridiske personer, utgjør en betydelig andel selskaper som er registrert i land som tilbyr stor grad av hemmelighold. Dette gjelder 546 eierskap i det kartlagte materialet, noe som utgjør 46 prosent av alle eierskapene (når Oslo kommune som eier holdes utenom).
- Blant de 117 eierskapene hos fysiske personer med utenlandsk tilknytning, er 39 registrert hos personer bosatt i et av de ti landene øverst på FSI-indeksen (tilsvarende en tredel av disse eierskapene). Videre tilhører ytterligere rundt en tredel av eierskapene personer bosatt i land som befinner seg mellom 11. og 40. plass på rangeringen.

⁸ Basert på 20 ulike indikatorer beregnes det en hemmelighetsindikatorer på en skala fra null (lite hemmelighold) til 100 (svært mye hemmelighold). Det samlede FSI-tallet for hvert land beregnes som produktet av landets score på denne standardiserte hemmelighetsskalaen (0-100) og et uttrykk for landets beregnede andel av den samlede utenlandske finansielle tjenesteytingen.

Tabell 4.1 Oversikt over antall registrerte eierskap, sortert etter Financial Secrecy Index 2020. (Tax Justice Network⁹).

Ranking	Land	Samlet FSI-verdi	Antall eierskap	
			Juridiske personer	Fysiske personer
2	USA	1 487	2	22
3	Sveits	1 402		5
5	Singapore	1 022		6
6	Luxembourg	849	2	-
8	Nederland	682		-
12	Storbritannia	535	2	12
14	Tyskland	500		9
18	Malta	442		-
19	Canada	438	13	-
25	Kina	397		4
27	Kypros	383	527	
29	Irland	364		-
33	Frankrike	351		-
36	Østerrike	317		4
38	Israel	291		-
40	Bermuda	289		-
41	Italia	288		-
43	Isle of Man	258		-
45	Saudi Arabia	245		-
48	Australia	238		
57	New Zealand	219		-
64	Sverige	183		15
66	Spania	164		-
67	Tsjekkia	163		-
70	Ukraina	160		-
71	Norge	158	1019	4201
73	Brasil	157		-
79	Indonesia	144		-
97	Danmark	104		6
105	Litauen	90		-
	SUM		1565	4318

Av personvern hensyn er forekomster med tre eller færre eierskap for fysiske personer ikke vist i tabellen.

4.2 Eierskap i høyrisikoland for korrupsjon

Neste spørsmål er om selskaper er registrert i land med høyt korrupsjonsnivå eller om fysiske personer er bosatt i slike land. Eiendomsmarkedet i enkelte andre storbyer (London, Paris, New York,

⁹ [Financial Secrecy Index \(taxjustice.no\)](https://taxjustice.no)

Monaco mm) har vist seg å være attraktivt for personer som har medvirket i storskala korrupsjon i eget land med svært høyt korrupsjonsnivå.

I land som med omfattende korrupsjonsproblemer, vil både offentlige tjenestemenn og forretningspartnere kunne tjene betydelige verdier gjennom korrupsjon. Denne korrupsjonen er undergravende for landets styringssystem og økonomiske utviklingsmuligheter, og de som tjener på korrupsjonen har interesse av å få hvitvasket utbyttet. Derfor er korrupsjonsnivået i et land relevant som en indikator på generell risiko, uten at det dermed kan slutes at enkeltindivider fra disse landene skulle være involvert. Risikoen er imidlertid høyere for at de kan bli utsatt for, fristet til eller aktivt medvirke til korrupsjon når de bor eller driver virksomhet i land med høyt korrupsjonsnivå.

Omfanget av utenlandske eiere i høyrisikoland, målt etter Transparency Internationals Corruption Perception Index (CPI), er vist i tabell 4.2. Indeksen rangerer 180 land etter nivået på oppfattet korrupsjon i offentlig sektor. Indeksen er sammensatt av informasjon fra uavhengige datakilder. Med utgangspunkt i denne informasjonen regnes det ut en poengsum for hvert land der null poeng er dårligst (svært mye korrupsjon) og 100 poeng er best (minst korrupsjon).¹⁰

Resultatene er vist i tabell 4.2 og kan oppsummeres slik:

- Blant de 117 eierskapene som er registrert på fysiske personer bosatt i utlandet, er 59 prosent registrert i land som scorer over 70 poeng på CPI-en, dvs at korrupsjonsnivået er relativt lavt, syv prosent er registrert i land med stor korrupsjonsrisiko (mellom 50 og 60 poeng), og 10 prosent av eiendommene er eid av personer bosatt i land med svært høyt korrupsjonsnivå i offentlig sektor (under 40 poeng på CPI-en).
- Et klart flertall av eierskapene blant de utenlandsregistrerte juridiske personene, tilhører selskaper som er registrert i korrupsjonsutsatte land. Det gjelder først og fremst de 527 eierskapene på Kypros, som med en CPI-score på 58 poeng ligger på 41. plass blant 198 rangerte land. Disse eierskapene utgjør 45 prosent av alle eierskapene i Bjørvika og på Aker Brygge/Tjuvholmen som er registrert på juridiske personer.

¹⁰ Korrupsjonsindeksen 2019 lansert i dag: Kampen mot korrupsjon fortsetter – Transparency Int. Norge

Tabell 4.2 Eierskap blant fysiske personer etter nivå på korrupsjon i bostedslandet (CPI 2019)

	CPI 2019	Antall eierskap for juridiske personer	Antall eierskap for fysiske personer	Andel av eierskap for juridiske personer	Andel av eierskap for fysiske personer
Danmark	87		6	3,1	59 %
New Zealand	87		-		
Singapore	85		6		
Sveits	85		5		
Sverige	85		15		
Norge ¹¹	84	1019	4201		
Nederland	82		-		
Luxembourg	80	2	-		
Tyskland	80		9		
Australia	77		-		
Canada	77	13	-		
Storbritannia	77	2	12		
Østerrike	77		4		
Irland	74		-	0,4 %	24 %
Frankrike	69		-		
USA	69	2	22		
Spania	62		-		
Israel	60		-		
Litauen	60		-	97 %	10 %
Kypros	58	527			
Tsjekkia	56		-		
Malta	54		-		
Italia	53		-		
Saudi-Arabia	53		-	0	6 %
Kina	41		4		
Indonesia	40		-		
Brasil	35		-		
Ukraina	30		-		
Bermuda			-		
Isle of Man			-		
SUM		1565	4318	100 %	99 %

Av personvern hensyn er forekomster med tre eller færre eierskap for fysiske personer ikke vist i tabellen.

¹¹ Norge er holdt utenfor prosenteringen i tabellen.

4.3 Skjult eierskap og stråmenn

Ukjent eierskap kan være en indikator for hvitvasking. Ukjent eierskap, særlig ved bruk av trustar, er en høyrisikofaktor for hvitvasking. Omfanget av skjult eierskap blir derfor en indikator i dette prosjektet. Ved å skjule eierskapet kan alle de tre stegene i en hvitvaskingsprosess utøves (jf figur 2.3 tidligere i rapporten), – plassering, tilsløring og integrasjon.

For å undersøke graden av skjult eierskap er fire parametere benyttet:

- Enkel/komplisert selskapsstruktur for juridiske personer
- Generell åpenhet for juridiske personer
- Forekomsten av stråmenn
- Forekomst av trustar på eiersiden

Tabell 4.3 Enkel eller komplisert eierstruktur blant juridiske personer

Eierstruktur	Antall eierskap	Andel eierskap
Enkel	550	58 %
Komplisert	406	42 %
Sum	956	100 %

Kjennetegn ved eierstrukturen er kodet for 956 av eierskapene, noe som representerer 83 prosent av alle eierskapene i materialet når Oslo kommune som eier holdes utenfor. Blant disse har 58 prosent en enkel eierstruktur som gjør det mulig å identifisere roller, eiere og styrende personer. For 42 prosent av eierskapene er eierstrukturen imidlertid mer komplisert, med mange eiere, indirekte og gjensidige eierskap, og for en dels vedkommende eiere registrert i skatteparadiser. Dermed er det for disse selskapene tvil om hvem som er reell eier.

Tabell 4.4 Generell åpenhet hos juridiske personer

Åpenhet	Antall eierskap	Prosent
Ja	894	96 %
Nei	37	4 %
Sum	931	100 %

Hvitvaskingsloven krever at finansinstitusjoner og andre rapporteringspliktige (§§ 12-14) entydig identifiserer alle reelle rettighetshavere. En reell rettighetshaver er en fysisk person som i siste instans eier eller kontrollerer et selskap. Når det ikke er mulig å avdekke hvilke fysiske personer som står bak og i siste instans eier eller kontrollerer en juridisk person, er det forbudt å etablere kundeforhold med den juridiske personen. Det ligger utenfor dette prosjektets rammer og formål å vurdere om disse forbudene synes overtrådt i det som er funnet i materialet. Men det kan hefte tvil

ved hvem som er reelle eiere, ved at fire av ti eierskap blant juridiske personer inngår i kompliserte eierskapsstrukturer.

En mindre streng indikator er hvorvidt det er lett eller vanskelig å finne informasjon om selskapene, for eksempel om regnskapstall, registreringssted og hvem som bekler sentrale posisjoner. Dette er sortert i den enkle dikotomien «ja» eller «nei». Kjennetegn på åpenhet er kodet for 931 av eierskapene og for det store flertallet av dem (96 prosent) er det generell åpenhet om selskapene eiendommene er registrert på.

Det er tilsynelatende et misforhold mellom en betydelig andel komplisert eierstruktur (tabell 4.3) og generell åpenhet (tabell 4.4). Forklaringen er at de åpne kildene inneholder lett tilgjengelig informasjon om norskregistrerte selskaper («åpenhet»), mens eierskapet samtidig kan være nokså komplisert, f.eks. når det er forgreninger til deleierskap i skatteparadiser.

Foreligger det indikatorer på stråmenn i materialet? Det siktes da til personer som opptrer på vegne av andre, har formelle roller i styrende organer, eller er registrert som formelle eiere i selskap eller eiendom.

Personer som går igjen i mange roller, kunne f.eks. indikere at de opptrer som stedfortredere som bidrar til å tilsløre eierskap og forbindelsen til de reelle eierne. Personer som er oppført som eiere av eiendom det er vanskelig å forstå at de kan ha hatt anledning til å finansiere, kunne være en annen indikator. I materialet finnes det noen få enkeltindivider blant fysiske personer som kanskje kan påkalle en slik mistanke, men det foreligger ikke ytterligere holdepunkter for å si at disse eksemplene indikerer stråmannsforhold.

Blant de juridiske eierne er det identifisert en trust registrert i et skatteparadis som majoritets-eier innenfor et større selskap med betydelig eierskap i fast eiendom i dette byområdet. Her vil det derfor være usikkerhet og tvil om hvem som er reell eier. Det foreligger heller ikke åpen tilgang til regnskaper, pengestrømmer og inntektsforhold hos eierne i skatteparadis. Nær en tredel av alle eierskapene blant juridiske personer har reelt eierskap i en slik trust.

4.4 Eiere med risikoprofil

Det klassiske eksemplet på mistenkelige investorer er framstående personer fra kleptokratiske regimer som plasserer ulovlig opptjente formuer i lukrative eiendommer i f.eks. London eller Paris. Det er ikke oppdaget indikasjoner på at personer med slike kjennetegn opptrer på eiersiden i materialet som er gjennomgått i dette prosjektet. Vi må ta forbehold om at enkeltindivider i materialet kan opptre på vegne av andre, men de søkene som er gjort i åpne kilder, gir ikke indikasjoner på plasseringer med denne typen opphav. Videre tas det forbehold om at vi ikke kjenner de reelle eierne i selskapene registrert i skatteparadiser, noe som betyr at det reelle eierskapet er skjult. Dette gjelder altså for 46 prosent av eierskapene som hører til selskaper.

Aller navnene som er identifisert blant fysiske og juridiske personer i materialet, er testet mot den gratis søkemotoren for FNs sanksjonsliste, uten noen treff.

I materialet finnes det noen få eksempler på fysiske personer som har vært tiltalt i straffesaker eller saksøkt i skattesaker i Norge eller utlandet. Det er også enkelte juridiske personer i Norge som har drevet ulike typer ulovlig virksomhet slik at offentlige aktører har avsluttet kontraktsforholdene til dem, ifølge bekreftede medieomtaler.

For de fysiske personene som er omfattet av undersøkelsene i prosjektet, dreier det seg om et par eierskap. For de juridiske personene er det anslagsvis 15 leiligheter som er eid av selskaper som har vært involvert i ulike typer ulovlig drift.

Disse opplysningene innebærer i seg selv ikke at eiendommene inngår i et opplegg for hvitvasking. På den annen side er det et rødt flagg når selskaper som har vært involvert i ulovligheter innenfor annen type virksomhet enn eiendomsdrift, samtidig kjøper flere leiligheter i disse byområdene.

Videre framstår det for en del norske selskaper som om kjøp av leiligheter i disse sentrumsområdene kan ligge noe på siden av selskapets formål, slik det framkommer i Brønnøysundregisteret eller hva som ser ut til å være virksomhetens geografiske nedslagsområde. Eksempler kan være selskaper som yter helse- eller sosialtjenester til lokalbefolkningen i andre deler av landet og som har kjøpt leiligheter i Oslo. Rapporteringspliktige som leverer tjenester i forbindelse med slike transaksjoner er etter hvitvaskingsloven pålagt å innhente og vurdere nødvendige opplysninger om kundeforholdets formål og tilskattede art (Hvitvaskingsloven § 13-5). Hvorvidt slike kjøp faktisk er relevante i en hvitvaskingskontekst, må bero på en konkret vurdering.

Basert på funn i åpne kilder ble eierskapene til fysiske personer tildelt en fargekode, - grønn, gul eller rød:

- Grønn: Vedkommende eier scoret ikke på noen av kriteriene som kunne indikere risiko for hvitvasking (67 eierskap)
- Gul: Det foreligger lite eller ingen informasjon om eieren eller informasjon om vedkommende scoret ikke på indikasjonene for hvitvaskingsrisiko (55 eierskap)
- Rød: Vedkommende eier har tidligere vært mistenkt eller tiltalt for lignende forhold, eller eier flere dyre leiligheter i de undersøkte områdene (11 eierskap).
- Fire av eierskapene ble ikke tildelt noen fargekode, fordi de bestod av så mange hjemmelshavere at det var vanskelig å identifisere dem.

Ingen av de fysiske personene som er undersøkt i dette materialet, gjenfinnes i persongalleriet blant de juridiske personene som er undersøkt.

For 11 av 133 eierskap (8 prosent) blant fysiske personer, er det altså indikasjoner på at det foreligger hvitvaskingsrisiko. For 55 av 133 eierskap (41 prosent) var det vanskelig å finne adekvat informasjon om de fysiske personene i åpne kilder.

4.5 Oppsummering

Gjennomgangen foran har vist at det blant eierne på Aker Brygge, Tjuvholmen og i Bjørvika/Sørenga finnes visse indikasjoner på hvitvaskingsrisiko, både blant juridiske personer og fysiske personer:

- For 46 prosent av eierskapene som hører til selskaper, er selskapene registrert i skatteparadiser og det må legges til grunn at det reelle eierforholdet er ukjent
- Det er et visst innslag av både fysiske og juridiske personer som er registrert i land med moderat til høyt korrupsjonsnivå
- For 42 prosent av eierskapene som tilhørere selskaper, er eierstrukturen i selskapet komplisert, slik at det eksisterer tvil om hvem som er reelle eiere. Også for privatpersoner (fysiske personer som eier) er det via åpne kilder vanskelig finne informasjon

Forekomsten av de ulike indikatorene er vist i tabell 4.5.

Tabell 4.5 Oppsummering av indikasjoner på hvitvasking i fast eiendom

Indikator	Eierskap hos juridiske personer (1565 eierskap)	Eierskap hos fysiske personer (117 eierskap)	Samlet vurdering
Forekomst i skatteparadis	46 prosent i skatteparadis	33 prosent av eierskapene i de ti landene øverst på FSI-indeksen	Betydelig innslag av eierskap i skatteparadis
Forekomst i land med korrupsjon	45 prosent av eierskapene i land med medium korrupsjonsnivå	10 prosent av eierskapene i land med svært høyt korrupsjonsnivå 7 prosent i land med høyt korrupsjonsnivå	Er klart innslag av fysiske og juridiske personer registrert i land med moderat til høyt korrupsjonsnivå
Skjult eierskap og stråmenn	Generell åpenhet om selskapene for 96 prosent av eierskapene 42 prosent med komplisert eierstruktur Ikke stråmenn Trust som reell eier i større selskap	Vanskelig å finne adekvat informasjon i åpne kilder for 41 prosent av eierskapene	Komplisert eierstruktur gjør innsyn i selskaper vanskelig
Enkelt personer med risikoprofil	1 prosent av eierskapene	8 prosent med risikoprofil	En viss forekomst

5. Konklusjoner og anbefalinger

Aker Brygge, Tjuvholmen, Bjørvika og Sørenga tilhører landets mest attraktive områder for bolig- og næringseiendom. Prisstatistikken har vist formidabel verdiøkning over de siste tiårene. Og bare det siste året har områdene jevnlig vært omtalt i mediene i forbindelse med at investorer fra inn- og utland har kjøpt tomter eller selskaper som kontrollerer verdifulle deler av bygningsmassen.

Denne bakgrunnen har vakt TI Norges interesse for å undersøke om det finnes indikasjoner på at eiendomsmarkedet også kan tiltrekke seg kapital som er opptjent på ulovlig måte, herunder korrupsjon, slik det er observert at fast eiendom utnyttes til hvitvasking i andre storbyområder i verden.

Kartleggingen i dette prosjektet er basert på åpne kilder og registeropplysninger om eiere, slik de framkommer i matrikkelen. Tidsrammen og datagrunnlaget har ikke gitt anledning til å undersøke øvrige kilder nærmere, noe som kunne ha gitt informasjon om andre relevante indikatorer, jf kapittel 3.5. Gitt disse avgrensningene, har gjennomgangen i prosjektet tegnet et bilde som gir indikasjoner på at det kan finnes aktører som har interesse av å skjule og hvitvaske ulovlig opptjente verdier blant eierne i disse delene av byen. Dette knytter seg særlig til følgende forhold:

- Et betydelig innslag av eierskap i skatteparadis, noe som gjør at reelle rettighetshavere for en stor del er skjult
- Et visst innslag av fysiske og juridiske personer er registrert i land med moderat til høyt korrupsjonsnivå
- Komplisert eierstruktur som gjør innsyn og identifisering av reelle rettighetshavere i selskaper vanskelig

Det er liten forekomst av enkeltpersoner med risikoprofil i materialet, f.eks. er ingen politisk eksponerte personer oppdaget, men det påpekes visse indikasjoner på risikoprofil i noen få eierskap.

TI Norge kjenner ikke til at det tidligere er gjennomført en slik beskrivende analyse av eierskap til fast eiendom i Norge med sikte på å belyse hvitvaskingsrisiko. Dette prosjektet kan derfor representere starten på et mer systematisk arbeid som bør videreføres for å etablere bedre kunnskap om omfanget av ulike typer eierskap og tilhørende risiko. Her bør norske myndigheter innenfor flere ansvarsområder samarbeide med aktører i eiendomsbransjen, finansnæringen, industrien, forskningsmiljøer og sivilsamfunnsorganisasjoner.

Samarbeidet mellom offentlig og privat sektor bør intensiveres med sikte på å gjennomføre flere og mer målrettede undersøkelser av denne typen, slik at både kunnskapsgrunnlaget om hvitvaskingsrisiko forbedres, bevisstheten styrkes og tiltakene kan forbedres. Her bør også muligheten til bedre utnyttelse av registerbaserte opplysninger i overordnede analyser inngå. Prosjektet som nå er fullført, peker på flere muligheter for slik kunnskapsutvikling. Resultatene peker også på behovet for et fortsatt arbeid med sikte på å skape større åpenhet om reelle rettighetshavere.

TI Norge vil med utgangspunkt i rapporten ta initiativ til møteplasser og faglige aktiviteter der følgende aktører bør medvirke:

- Eiendomsselskaper og investorer
- Bankene og andre finansinstitusjoner som yter kreditt og betalingsformidling i forbindelse med omsetning av fast eiendom
- Eiendomsmeglerbransjen og andre tjenesteleverandører som bistår i forbindelse med eierskifter, kjøp og salg av fast eiendom
- Offentlige tilsyn og myndigheter: Finanstilsynet, Økokrim og skattemyndigheter. Disse organene har både kunnskap og tilgang registre som kan anvendes til å analysere risikobildet grundigere.

- Kartverket drifter et omfattende register over alle faste eiendommer i Norge. Selv om tinglysninger i grunnboka ikke omfatter alle eierskifter, omfatter denne kilden likevel et datagrunnlag som kan utnyttes bedre til å produsere statistiske oversikter som kan inngå i grundigere analyser av eierskap og risiko enn det som har mulig innenfor dette prosjektets rammer.
- Nasjonale politiske myndigheter arbeider med reformer som skal bidra til større åpenhet om reelt eierskap. Eierskapsregisteret vil representere et viktig skritt i retning av økt åpenhet. Spørsmålet er hvordan registeret også kan innrettes og eventuelt anvendes til å gi større åpenhet om eierskap i eiendom.
- Husbanken og kommunene har ansvar for å utforme og gjennomføre boligpolitiske tiltak som kan ivareta sentrale velferdspolitiske mål om trygge og rimelige boliger. De bør også delta i et oppfølgende arbeid med sikte på å bidra til kunnskap om hvordan offentlige fastsatte rammebetingelser for boligmarkedet kan påvirke og påvirkes av risikoen for hvitvasking gjennom eiendomsmarkedet.
- Forskere innenfor økonomi og juridiske fag kan bidra med kunnskap om eiendomsmarkedets virkemåte og de lovmessige rammene for eiendomsmarkedet, finansformidling og anti-hvitvasking.

Alle disse aktørene har på ulike vis en rolle i å bekjempe hvitvasking. Siktemålet bør nå være å bidra til et bedre, felles informasjons- og kunnskapsgrunnlag for dette arbeidet. Et slikt arbeid kan presisere risikobildet, øke bevisstheten og styrke muligheten for en mer målrettet innsats innenfor den enkelte aktørs ansvarsområde. Dermed kan også samfunnets samlede innsats mot hvitvasking og korrupsjon styrkes.

Kilder og litteratur

Bargel, Nathalie Wilsgaard, 2019, *Hvitvasking i eiendomsmarkedet*, bacheloroppgave, Høgskulen på Vestlandet

BBC News Toronto, 2019, *How gangs used Vancouver's real estate market to launder \$5bn*. Toronto

Bussmann, Isac, 2015, *Dunkelfeldstudie über den Umfang der Geldwäsche in Deutschland über die Geldwäschenrisiken in einzelnen Wirtschaftssektoren*, Martin Luther Universität, Halle Wittenberg

Direzione Investigativa Antimafia, 2019, *Andre halvårsrapport*, Italia

Ernesto U. Savona and Michele Riccardi (red), 2017, *Assessing the risk of money laundering in Europe. Final Report of Project IARM* (www.transcrime.it/iarm). Milano: Transcrime – Università Cattolica del Sacro Cuore.

Finanstilsynet, 2018, *Risikovurdering – hvitvasking og terrorfinansiering*, Oslo

Justis og beredskapsdepartementet, 2018, *Nasjonal risikovurdering Hvitvasking og terrorfinansiering i Norge 2018*, Oslo

Oslo kommune, 2020, *boligprisstatistikk*

Statistisk sentralbyrå, 2020, *Statistikkbanken, Boligprisstatistikk*

Tax Justice Network, 2020, *Financial Secrecy Index 2020*

Transparency International Deutschland, 2018, *Geldwäsche bei Immobilien in Deutschland. Umfang des Problems und Reformbedarf*, Berlin

Transparency International, 2017, *Doors wide open: corruption and real estate in four key markets*, Berlin

Transparency International UK, 2017, *Faulty Towers: Understanding the impact of overseas corruption on the London property market*, London

Trautvetter, Christoph og Markus Hehn, 2020, *Keine Transparenz trotz Transparenzregister*, Rosa Luxemburg Stiftung, Berlin