

FINANSMARKEDSFONDET

Sluttrapport

Sendes per epost til prosjektets kontaktperson for rapportering. Forutsettes undertegnet av prosjektleder og prosjektansvarlig.

Prosjektnummer	310769
Prosjekttittel	Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet
Prosjektleder	Tor Dølvik
Kontraktspartner	Transparency International Norge
Prosjektperiode	Januar-desember 2020

	Ja	Nei
Er resultatene i hovedsak i samsvar med hva som var angitt i prosjektbeskrivelsen?	X	
Har fremdriften i prosjektet vært som forutsatt i avtaledokumentet?	X	
Er det vesentlige avvik mht prosjektkostnader og/eller -finansiering?		X
Er det andre vesentlige avvik i forhold til hva som var forutsatt i avtaledokumentet?		X

Kommentarer:

Sluttdato for prosjektet ble etter avtale med Finansmarkedsfondet flyttet fra juni til desember 2020. I arbeidet er det prioritert å beskrive, kode og analysere innhentede data. Formidlingsseminar gjennomføres på nyåret 2021, samtidig med at rapporten lanseres.

Sammendrag: Kort beskrivelse av hva som er oppnådd og hvilken betydning/verdi dette har hatt eller ventes å få for kontraktspartner.

Gjennom prosjektet er det oppnådd økt kunnskap om risikoen for hvitvasking gjennom eiendomsmarkedet. TI Norge har gjennomført en beskrivende analyse av data over alle registrerte eiere av fast eiendom i to attraktive sentrumsområder i Oslo. Eierne er både juridiske personer (selskaper) og fysiske personer.

Hovedspørsmålet har vært om finnes indikasjoner på hvitvasking i eiendomsmarkedet i Oslo. Konklusjonen er at det finnes klare indikasjoner på hvitvaskingsrisiko, både blant juridiske personer og fysiske personer.

Arbeidet er det første som søker å identifisere omfanget av risikofaktorer for hvitvasking i å undersøke eierskapet til fast eiendom. Norske myndigheter har beskrevet risikoen i overordnede trusselvurderinger knyttet til transaksjonene av fast eiendom. Gjennom dette prosjektet har TI Norge beskrevet strukturen på eiersiden og pekt på risikofaktorene som gjør seg gjeldende der.

Resultatene har stor verdi for TI Norge i arbeidet for økt åpenhet om reelt eierskap. Resultatene vil inngå i kunnskapsgrunnlaget for videre samarbeid med næringsliv og myndigheter med sikte på et mer målrettet arbeid mot hvitvasking.

Resultater: Hvilke resultater ble oppnådd? Hvordan er og/eller planlegges resultatene utnyttet? Hvilken betydning har prosjektet hatt eller ventes å ha for kontraktspartner?

Hovedfunn fra analysen av eierskapene på Aker Brygge, Tjuvholmen, Bjørvika og Sørenga i Oslo:

- Et betydelig innslag av eierskapene er registrert i skatteparadis, hvilket for en stor del betyr at det reelle eierskapet er skjult
- Et visst innslag av fysiske og juridiske personer er registrert i land med moderat til høyt

korrupsjonsnivå

- Komplisert eierstruktur (f.eks. trust, flere eierledd internasjonalt, flere jurisdiksjoner) gjør innsyn i selskaper vanskelig, 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.

Disse funnene tolkes som klare indikasjoner på at det foreligger risiko for hvitvasking gjennom fast eiendom også i Norge, slik tilsvarende undersøkelser har vist for storbyområder ellers i verden.

TI Norge vil med bakgrunn i prosjektets resultater 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. Siktemålet bør være å videreutvikle kunnskapsgrunnlaget gjennom samarbeid og informasjonsdeling, samt å styrke arbeidet mot hvitvasking.

Prosjektet har stor verdi for TI Norge, fordi det har gitt organisasjonen mulighet til å opparbeide konkret kunnskap innenfor et prioritert område.

Policyimplikasjoner og -relevans: Er det noen resultater fra prosjektet som kan ha policyimplikasjoner og/eller vurderes som policyrelevante?

Prosjektet har policyimplikasjoner for både myndigheter og privat sektor som er engasjert i arbeidet mot hvitvasking. 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.

Rapporter og publikasjoner:

Sluttrapport fra prosjektet: «Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet» (TI Norge)

Allmennrettet kunnskapsformidling: Regelverket for Finansmarkedsfondet forutsetter at det – for forskningsprosjekter – skrives en kortfattet presentasjon av prosjektet, i form av en artikkel på inntil fem sider, hvor (resultater av) prosjektet presenteres på en lett tilgjengelig måte. Denne presentasjonen forutsettes å inngå som vedlegg til sluttrapporten.

Presseomtale: Kopi av eventuell presseomtale av prosjektet forutsettes vedlagt sluttrapporten.

Lanseringsseminar i januar 2021, der rapporten offentliggjøres. Avisen Dagens Næringsliv har allerede vist stor interesse for å omtale rapporten og resultatene.

Kontraktspartners sluttvurdering: I hvilken grad svarte prosjektet til de forventninger som opprinnelig ble lagt til grunn? I hvilken grad har prosjektet bidratt til Finansmarkedsfondets formål om økt kunnskap om og forståelse for finansielle markeders virkemåte, samt større innsikt og bevissthet med hensyn til etikk på finansmarkedsområdet? Er det andre forhold eller erfaringer kontraktspartner ønsker å informere om?

Resultatene har svart til forventningene på flere måter. Metodemessige ble det bekreftet at analyser av eierskap gir holdepunkter for å belyse et samfunnsproblem som både myndigheter og sivilsamfunnsorganisasjoner i andre land har vært opptatt av: Risikoen for hvitvasking gjennom fast eiendom, særlig i storbyområdene. Substansielt har prosjektet bidratt til ny kunnskap om hvitvasking, som er et sentralt problem for finansnæringens aktører og for finansmarkedenes virkemåte.

Økonomi:

Utgifter (1000 kroner)			Inntekter (1000 kroner)		
	Budsjett	Regnskap		Budsjett	Regnskap
Administrasjon/prosjektledelse			Finansmarkedsfondet	287000	287000
Andre personalkostnader	1912500	172500	Andre offentlige midler		
Innkjøpte tjenester	93750	112500	Finansiering fra utlandet		
Utstyr	0	0	Egne midler	15000	15000
Andre kostnader	17000	17000	Andre private midler		
Sum	302000	302000	Sum	302000	302000

Finansmarkedsfondet kan kreve at prosjektansvarlig legger frem et mer detaljert prosjekregnskap, og

kan også kreve revisorattestasjon av regnskapet.

Dato	Prosjektleder	Prosjektansvarlig
22.12.2020	Tom Østvik	Arvid Stenrud

[Sign Up](#)[Join or Log Into Facebook](#)

Events

Events



JAN
27

Hvem eier Oslo? Hvitvasking gjennom fast eiendom?

Public · Hosted by [Transparency International Norge](#)

Wednesday, January 27, 2021 at 9:00 AM – 10:30 AM UTC+01
Starts within an hour

Online with Facebook Live

246 Going · 879 Interested

Share this event with your friends

Details

Transparency International Norge (TI Norge) har kartlagt eierstruktur og eierskap i deler av Oslos eiendomsmarked, for å undersøke om det finnes indikasjoner på hvitvasking. Slik hvitvasking er et velkjent fenomen i storbyområder ellers i verden.

Arbeidet er gjennomført med økonomisk støtte fra Finansmarkedsfondet.

Rapporten lanseres på dette åpne seminaret.

Generalsekretær Guro Slettemark i TI Norge leder seminaret.

Spesialrådgiver Tor Dølvik i TI Norge presenterer undersøkelsen

Kommentarer fra:

Sven Arild Damslara, førstestatsadvokat Økokrim, leder i Enhet for finansiell etterretning (EFE)

Anne Marthe Bjønnes, Phd-stipendiat NHH og høgskolelektor Polithøgskolen i Oslo

Roar Østby, partner Kvamme Associates

Panel samtale ledet av generalsekretær Guro Slettemark. Spørsmål og kommentarer fra seminardeltakere.

[See Less](#)

[Causes](#) [Online](#) [Live Video](#)

Hosted by



Transparency International Norge

Related Events



Sirkulære Fornebu

Tue, Feb 9 UTC+01 · Online Ev...
761 guests



Bli kjent med Byutvalget i Spi...

5:00 PM UTC+01 · Online Event
118 guests



Økende ulikhet, er det så farlig?

Thu, Feb 18 UTC+01 · Online E...
484 guests



5th Making Transparency Pos...

Friday UTC+01 · Online Event
141 guests



IDEENES NATT 2021: Debatt ...

Tomorrow UTC+01 · Online Event
200 guests



Digitalt medvirkningsmøte o...

6:00 PM UTC+01 · Online Event
589 guests

English (US) · Norsk (bokmål) ·
Norsk (nynorsk) · Español ·
Português (Brasil)



[Privacy](#) · [Terms](#) · [Advertising](#) · [Ad Choices](#) ·
[Cookies](#) · [More](#)
Facebook © 2021

[HVA ER KORRUPSJON? \(HTTP://TRANSPARENCY.NO/HVA-ER-KORRUPSJON/\)](http://transparency.no/hva-er-korrupsjon/)

[HVA GJØR TI NORGE? \(HTTP://TRANSPARENCY.NO/HVA-GJOR-TI-NORGE/\)](http://transparency.no/hva-gjor-ti-norge/)

[KUNNSKAPSSENTER \(HTTP://TRANSPARENCY.NO/KUNNSKAPSSENTER/\)](http://transparency.no/kunnskapssenter/)

[OM OSS \(HTTP://TRANSPARENCY.NO/OM-OSS/\)](http://transparency.no/om-oss/)

[BLI MEDLEM \(HTTP://TRANSPARENCY.NO/BLI-MEDLEM/\)](http://transparency.no/bli-medlem/)

Du er her: Forsiden (<http://transparency.no>) / 2021 (/2021/) / januar (/2021/01/) / 27 (/2021/01/27/) // Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet?



Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet?

Publisert 27.01.2021, oppdatert 02.02.2021

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 her 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.

TI Norge har forsøkt å svare på dette ved å undersøke hvem som eier fast eiendom i dette attraktive området i Oslo. Finner vi innslag av kjente risikofaktorer blant eierne?

Hensikten med prosjektet er ikke å kaste mistankes lys over enkeltpersoner eller selskaper, men å framskaffe relevant informasjon som kan belyse risikobildet innenfor eiendomsmarkedet.

Konklusjonen er at det blant eierne på Aker Brygge, Tjuvholmen, i Bjørvika og på 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.

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

Rapporten kan leses [her](http://transparency.no/wp-content/uploads/Hvem-eier-Oslo-1.pdf) (<http://transparency.no/wp-content/uploads/Hvem-eier-Oslo-1.pdf>).

AKTUELT

Korrupsjonsindeksen 2020 lansert i dag: gjenreisning fra koronakrisen og faren for korrupsjon

“COVID-19 is not just a health and economic crisis. It is a corruption crisis. And one that we are currently..

[Les mer](http://transparency.no/2021/01/28/korrupsjonsindeksen-2020-lansert-i-dag-gjenreisning-fra-koronakrisen-og-faren-for-korrupsjon/) (<http://transparency.no/2021/01/28/korrupsjonsindeksen-2020-lansert-i-dag-gjenreisning-fra-koronakrisen-og-faren-for-korrupsjon/>).

Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet?

Aker Brygge, Tjuvholmen, Bjørvika og Sørenga tilhører landets mest attraktive områder for bolig- og næringseiendom. Prisstatistikken har vist formidabel verdiøkning..

[Les mer](http://transparency.no/2021/01/27/hvem-eier-oslo-hvitvaskingsrisiko-i-eiendomsmarkedet/) (<http://transparency.no/2021/01/27/hvem-eier-oslo-hvitvaskingsrisiko-i-eiendomsmarkedet/>).

Toppen av et isfjell

Av spesialrådgiver Gro Skaaren-Fystro, Transparency International Norge. Artikkelen er publisert i NY TIDs Kvartalsmagasin, vinter 2020/21 Aggressiv skatteplanlegging er ikke..

[Les mer](http://transparency.no/2020/12/18/aggressiv-skatteplanlegging-i-de-storste-europeiske-bankene/) (<http://transparency.no/2020/12/18/aggressiv-skatteplanlegging-i-de-storste-europeiske-bankene/>).

ARRANGEMENTER



Hvem eier Oslo?

Transparency International finner klare indikasjoner på hvitvaskingsrisiko blant eierne på Aker Brygge, Tjuvholmen og i Bjørvika.

FORFATTER:

Tor Dølvik
Spesialrådgiver, Transparency International Norge

PUBLISERT:

27.01.2021

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.

Hvitvasking gjennom fast eiendom

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

åpenhet.no

Regler og tiltak innbyr

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.

Analyseprosjekt - Hvem eier Oslo?

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 mistankes 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.

Konklusjoner - indikasjoner på hvitvaskningsrisiko

Blant eierne på Aker Brygge, Tjuvholmen og i Bjørvika/Sørenga finnes det klare indikasjoner på hvitvaskningsrisiko, både blant juridiske personer og fysiske personer:

- 1. Skjult eierskap.** 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.
- 2. Korrupsjonsnivå.** Det er et visst innslag av både fysiske og juridiske personer som er registrert i land med moderat til høyt korrupsjonsnivå.
- 3. Kompliserte eierstrukturer.** 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.
- 4. Risikoprofiler.** 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.

åpenhet.no

Transparency International Norge vil med bakgrunn i prosjektets resultater 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. Siktemålet bør være å videreutvikle kunnskapsgrunnlaget gjennom samarbeid og informasjonsdeling, samt å styrke arbeidet mot hvitvasking.

Resultatene i prosjektet understreker nok en gang behovet for åpenhet om reelt eierskap. Åpenhet vil være et viktig bidrag for å kunne identifisere hvem som kontrollerer deler av eiendomsmarkedet i Oslo, og dermed også for aktører som er involvert i eiendomsmarkedet bedre skal kunne motvirke hvitvasking bedre enn i dag.

Rapporten kan leses [her](#)

Prosjektarbeidet er støttet økonomisk av Finansmarkedsfondet.

Foto: Pexels/ Boris Krstic

Åpenhet på e-post

Skriv deg opp på vår e-post-liste. Da får du nyhetsbrev når det skjer ting på feltene du er interessert i.

Din e-postadresse

- Åpenhet i selskap
- Åpenhet i politikk
- Åpenhet i eierskap

Meld meg på

Åpenhet.no er en samarbeidsplattform støttet av **Norad**.

Tax Justice Network - Norge
er initiativtaker og er ansvarlig for nettsiden.

Kontakt: info@åpenhet.no