



Kartverket

14.10.2025

Høring - Konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom

Eiendom Norge mener overordnet av konseptutvalgsutredningen om eierskap til fast eiendom ikke vil treffe godt nok for å oppnå bedre resultater i kampen mot økonomisk kriminalitet og fiendtlig oppkjøp av eiendommer for å skade Norges interesser.

Vi mener at regjeringen med dette, ikke svarer opp Stortingets Innst 412 S (2023-2024) som bla. sier følgende:

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag om å innføre obligatorisk registrering av eierskap i fast eiendom.»

«Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag om å innføre et forbud mot blankoskjøter, hvor det vurderes et unntak for utbyggingsprosjekt.»

«Stortinget ber regjeringen utrede en plikt til å søke tillatelse til kjøp av visse eiendommer, herunder om det bør være begrensninger i hvem som kan kjøpe eiendom nær viktige militære installasjoner.»

Eiendom Norge mener at denne konseptutvalgsutredningen prioriterer det offentliges behov for en bedret oversikt over eierskap samt systemutvikling til denne, mer enn behovet for tiltak mot økonomisk kriminalitet, sikring av Norges sikkerhetsinteresser og private aktørers behov.

Vi frykter at Grunnbokens troverdighet kan bli svekket ved innføring av to registre. Det kan bli uklart hvilket eierskap som er det gjeldende, og det kan bli betydelig ekstra arbeid for å avdekke kjeder av hendelser hvor en eiendom er overdratt flere ganger uten at det er tinglyst.

Ett typisk eksempel på der en person er oppført som eier til en eiendom i det ene registeret, mens en annen er oppført som hjemmelshaver til den samme eiendommen i Grunnboken.

Det kan være motstrid i ulike dokumenter, kjøpekontrakt, registrering og tinglysing, og uenighet blant de registrerte/tinglyste rettighetshavere.

Det kan også oppstå ulike utfordringer ved arv, hvem som er ansvarlig for registreringen, ulik registrering ved ulike former for arv. Kompliserte eierbrøker, formkrav mv.

Systemet åpner for at registeret benyttes til fiktive eiendomsoverdragelser, og det kan muliggjøre omgåelser av eierskapsbegrensninger i eierseksjonsloven mv.



Vi ser også utfordringer for økt ansvar for profesjonelle aktører med registrering og kontroll av eiendomsregisteret. Hvem skal pålegges ansvar for gjennomføringen av registrering, er det selve rettighetshaver eller tilrettelegger?

Det er også uklart hvordan selskapsrettslige transaksjoner skal håndteres, også ved fisjon eller fusjon.

Skal ulike registre være like troverdige så må det også være krav til løpende oppdatering på sekundet på lik linje med Grunnboken i dag.

Ifølge politiets trusselvurdering er eiendomssektoren attraktiv for kriminelle.

Det er ikke så rart. Årlig skifter eiendom, til en verdi av mellom 700-800 milliarder, hender i Norge og eiendom stiger i verdi over tiden.

Eiendom er også attraktiv for stater som ønsker å skade Norges interesser, noe TV2 avsløringer av russiske myndighetspersoners kjøp av hytter med utsikt til militærflyplassen i Bardufoss og russeres kjøp av eiendom med utsikt til Haakonvern marinebase illustrerer.

Staten har satt eiendomsmeulingsbransjen i front i kampen mot økonomisk kriminalitet og terrorfinansiering i eiendomsmarkedet. Og for å passe på at russiske oligarker eller andre sanksjonerte ikke kjøper eller selger eiendom.

Fullskala-invasjonen av Ukraina den 24 februar 2022 er blitt et vannskille for dette arbeidet, da EUs sanksjonsliste gjorde at over ti tusen russiske borgere måtte kontrolleres ved eventuelle kjøp av bolig og eiendom i Norge.

Det nye sikkerhetssituasjonen i verden etter invasjonen av Ukraina har gjort regelverket rundt økonomisk kriminalitet i bolig- og eiendomsmarkedet i Norge mye viktigere. Eiendomshandel er utenriks- og sikkerhetspolitikk i praksis.

At man ønsker at tinglysing skal være frivillig er vanskelig å forstå utover den rent avgifts tekniske begrunnelsen. I både Sverige, Finland, Danmark og Island er det enten tinglysningsplikt eller de facto tinglysningsplikt. Det er vanskelig å se hva som er så spesielt ved Norge at vi ikke skal ha de samme systemene som våre naboland, og det er ikke utredet eller gitt noen begrunnelsen for hvorfor Norge skal ha en uvanlig løsning.

Mangel på tinglysning er, som det er dokumentert i en rekke saker blant annet i Dagens Næringsliv, et smutthull for økonomisk kriminalitet i bolig- og eiendomsmarkedet og en gavepakke til kriminelle.

Risiko for hvitvasking og juridisk problemer som følger i kjølvannet av denne systemfeilen er stor, og hvorfor dette smutthullet ikke er tettet er uklart og ulogisk.



Det er like vanskelig å forstå hvorfor det ikke er noen begrensning på hvem som kan kjøpe eiendom nær viktige militære installasjoner.

Eiendom Norge er positive til å forbedre oversikt over eierskap i dag, men vi mener at konseptutvalgets konklusjon ikke treffer godt nok i arbeidet mot økonomisk kriminalitet og sikring av Norges interesser.

Eiendom Norge mener at det bør innføres obligatorisk tinglysning av eiendomsoverdragelser, slik som i de øvrige nordiske landene. Vi mener at det heller bør søkes løsninger der hvor tinglysning ikke er mulig i dag og der hvor avgifter fører til at dette ikke gjøres.

Det må også tilrettelegges for å ivareta private aktørers behov og sørges for at det lages en ordning som ikke skaper en rekke nye juridisk og praktiske problemer.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Henning Lauridsen
Admininstrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef