

Kartverket
sendt til post@kartverket.no

referanse 25/23544

Oslo, 14. oktober 2025

Høringsinnspill til Kartverkets konseptvalgutredning om eierskap til fast eiendom

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for profesjonelle eiendomsaktører i Norge, og representerer over 300 selskaper over hele landet. Våre medlemmer utvikler, bygger, forvalter og leier ut eiendom – både boliger, næringseiendom og samfunnsbygg. Gjennom dette arbeidet bidrar de til å sikre at folk har et sted å bo, og at arbeidsfolk har et sted å jobbe.

Norsk Eiendoms anbefalinger

Norsk Eiendom støtter anbefalingen om å gå videre med Konsept 3 – sentralisert eierskapsregister, som gir en framtidsrettet og helhetlig løsning for innsamling og tilgjengeliggjøring av eierskapsopplysninger. Selv om investeringskostnaden er størst, vil denne løsningen gi størst samfunnsmessig gevinst og samtidig legge godt til rette for etablering av en digital aksjeeierbok.

Vi støtter også forslaget om at aksjeselskaper ikke skal kunne slettes fra Brønnøysundregistrene dersom de fortsatt står som hjemmelshaver til fast eiendom.

Vi ønsker å justere forslaget slik at det blir bedre samordning med pågående arbeid med matrikkelforskriften og digitale aksjeeierbøker. Vi mener det er uheldig at egenregistrerte opplysninger skal kunne føres direkte inn i matrikkelen uten kontroll, og anbefaler at forskriftsendringer som berører eierskapsregistrering utsettes til KVV-utredningen er ferdigstilt.

Samtidig mener vi at Konsept 3 bør inneholde mer enn det som fremgår av dagens forslag.

Oppsummering av hva konsept 3 også bør inkludere:

- **Integrasjon** mellom aksjeeierbøker og grunnbok
- **Sanntidsoppdatering** av eierskap i selskaper som eier eiendom
- Klare **juridiske rammer** for registrering av eierskap og bruksrett
- **Hjemler** for at Skatteetaten og Brønnøysundregistrene kan hente og dele data etter samtykke
- **Felles digital løsning** som støtter både offentlig kontroll og effektivisering av transaksjonsprosesser

Disse tilleggene vil styrke rettssikkerheten, øke transparensen, redusere risiko for økonomisk kriminalitet og gjøre informasjonsflyten mellom offentlige og private aktører mer effektiv.

Positive virkninger av konsept 3

Vi mener konsept 3 møter best en helhetlig og fremtidsrettet løsning for innsamling og tilgjengeliggjøring av eierskapsopplysninger, gjennom ett felles offentlig register. Dette vil gi høy datakvalitet, bedre tilgjengelighet og en mer effektiv informasjonsflyt mellom offentlige og private aktører.

Ved å samle eierskapsdata på ett sted, legger man til rette for:

Økt kontroll og oversikt over eierskap

Et sentralt register gir myndigheter, næringsliv og privatpersoner enkel tilgang til oppdatert og korrekt informasjon om hvem som eier hva. Dette styrker rettssikkerheten og reduserer risikoen for feil og misbruk.

Dette er et godt bidrag til dagens utfordringer knyttet til fragmenterte registre, utilstrekkelig digitalisering av data, og manglende tinglysning av eiendomsoverdragelser.

Integrasjon mellom aksjeeierbøker og grunnbok

Eierskap gjennom aksjeselskaper er utbredt i hele eiendomssektoren, og utfordringene knyttet til registrering av reelle rettighetshavere og manglende sanntidsoppdatering gjelder på tvers av eiendomstyper. Vi oppfordrer til at utredningen og tiltak utformes med et bredt eiendomsperspektiv.

I mange tilfeller er det ikke enkeltpersoner, men aksjeselskaper (AS) som formelt står som eiere av eiendom. De reelle rettighetshaverne er aksjonærene, og eierskapet fremgår av aksjeeierboken. I dag er denne boken ofte manuelt administrert og oppdateres kun én gang i året – per 31. desember. Dette gir et ufullstendig bilde av eierskapet, og transaksjoner som har skjedd gjennom året kommer ikke tydelig frem.

Noterte aksjer håndteres gjennom verdipapirregistre med høy grad av automatisering og transparens. Unoterte aksjer – som ofte gjelder eiendomsselskaper – har derimot lavere krav til rapportering og er mer utsatt for mangelfull dokumentasjon.

Vi mener det er nødvendig å utvikle et digitalt og sanntidsoppdatert system for aksjeeierbøker, slik at endringer i eierskap reflekteres umiddelbart. Dette vil styrke rettsvernet, gi bedre oversikt over eiendomsforhold og redusere risikoen for konflikter og feilregistreringer.

En digital aksjeeierbok vil være til stor nytte for både myndigheter og bransjen. Samtidig må staten sørge for et regelverk som muliggjør deling av offentlige data mellom registre, slik at informasjonen kan gjøres tilgjengelig for potensielle kjøpere med eierens samtykke. Dette virker å være ivarettatt i Konsept 3.

I dag er myndighetene ofte på etterskudd, fordi systemene ikke fanger opp hvem som faktisk er eier. Dette kan endres ved å digitalisere en større del av handelen, og ha oversikt gjennom året, ikke bare per 31. desember.

Det er et behov for sanntidsoppdateringer og fullstendig oversikt over eierskapsstruktur over eiendom eid av aksjeselskap.

Forebygging av økonomisk kriminalitet og nasjonal sikkerhet

Tydeligere eierskapsstrukturer gjør det vanskeligere å skjule ulovlige transaksjoner, hvitvasking og skatteunndragelser. Det gir også bedre grunnlag for etterforskning og kontroll. I en tid med økende geopolitisk uro og digital sårbarhet er det avgjørende å vite hvem som eier kritisk infrastruktur og eiendom. Et felles register styrker beredskapen og muligheten for rask respons.

Hvert år bytter nær 100 milliarder kroner hender gjennom eiendomshandler i Norge. Mange transaksjoner skjer gjennom kompliserte selskapsstrukturer og utenlandske eiere, noe som gjør det vanskelig å se hvem som faktisk har hjemmel.

Effektiv myndighetsutøvelse og bedre tjenester

Offentlige etater vil kunne samhandle mer effektivt, redusere dobbeltarbeid og tilby mer målrettede tjenester til innbyggere og næringsliv.

Å samle all vesentlig informasjon om eierskap til eiendom – særlig data som er kritiske ved eiendomsaksjetransaksjoner – på ett offentlig tilgjengelig sted, vil kunne effektivisere informasjonsinnhentingens betydelig. Dette vil redusere kostnader i både offentlig og privat sektor, samtidig som det blir enklere å avdekke og rapportere feil eller mangler.

Brønnøysundregistrene har, i samarbeid med Norsk Eiendom, utviklet en løsning som demonstrerer hvordan sentrale offentlig registrerte data om eiendomsselskaper kan samles inn effektivt. Løsningen inkluderer en samtykkemodell fra selger, og viser at det er mulig å etablere en trygg og effektiv informasjonsdeling.

For at løsningen skal kunne tas i bruk, må Skatteetaten og Brønnøysundregistrene få hjemmel til å hente inn og dele data med tredjepart, forutsatt at eier av dataene har gitt samtykke. Per i dag ser det ikke ut til at verken Finansdepartementet eller Næringsdepartementet er interessert i denne typen løsning, til tross for at den kan bidra til både effektivisering og styrket kontroll mot økonomisk kriminalitet.

Vi har utarbeidet en juridisk analyse som viser hvordan nødvendige hjemler kan formuleres uten å komme i konflikt med norsk eller europeisk lovgivning. På bakgrunn av dette har vi foreslått en forskriftstekst som kan regulere tilgang til slike data.

Bransjespesifikke gevinster i Konsept 3

- **Effektivisering av transaksjonsprosesser**
Rask tilgang til eierskapsdata forenkler kjøp, salg og overdragelser av eiendom. Det reduserer behovet for manuell innhenting og verifisering av informasjon.
- **Bedre datagrunnlag i due diligence-prosesser**
Ved investeringer og eiendomstransaksjoner er det avgjørende å ha tilgang til korrekt og komplett eierskapsinformasjon. Dette gir tryggere beslutningsgrunnlag og reduserer risiko.
- **Økt transparens**
Åpenhet om eierskap styrker tilliten i markedet og gir bedre forutsetninger for konkurranse og innovasjon.
- **Støtte til finanssektoren og mer presis kredittvurdering**
Bankene er også svært interessert i eierskapsopplysninger, spesielt i forbindelse med låneutmåling og risikovurdering. Et sentralt register vil gjøre det enklere og raskere også for dem å verifisere eierskap, noe som kan bidra til mer presis kredittvurdering og redusert saksbehandlingstid
- Enklere å følge opp varsler og/eller mistanker om økonomisk kriminalitet for økokrim og skatteetaten. Bedre kvalitet på dataene kan også øke inntektssikringen til vår felles velferdskasse.

Norsk Eiendom har stipulert at bare DD-prosessen, og den tid som brukes både på privat og offentlig side kan effektiviseres med ca en halv milliard kroner. Dette er bare en brøkdel av hva som vil gi forenklingsgevinst på andre områder, for ikke å snakke om at terskelen for å bedrive økonomisk kriminalitet økes.

Utredningen må ses i sammenheng med forslag til endringer i matrikkelforskriften og digitale aksjebøker

Norsk Eiendom vil understreke at utredningen bør ses i sammenheng med forslag til endringer i matrikkelforskriften og arbeidet med digitale aksjebøker. Fellesnevneren for disse prosessene er behovet for bedre oversikt og kontroll over eierskap til fast eiendom.

Forslaget til endringer i matrikkelforskriften er i hovedsak:

- En utvidelse til å vise eiere og festere registrert hos skattemyndighetene i matrikkelen
- En mulighet for eiere og festere til å egenregistrere opplysninger som byggeår, vannforsyning, oppvarming mv

Selv om eierskap fra skattemyndighetene og egenregistrerte opplysninger skal plasseres i egne felt, er det viktig å forhindre at matrikkelen blir et potensielt stridstema, og at kvaliteten på dataene svekkes.

Vi mener det er uheldig at egenregistrerte opplysninger skal kunne føres direkte inn i matrikkelen uten noen form for kontroll. Selvbetjening i denne sammenhengen er problematisk, da det kan føre til feil og misforståelser. Det kan i praksis være vanskelig for sluttbrukere å skille mellom verifiserte og ikke-verifiserte data.

Vi har derfor anbefalt at departementet samordner disse prosessene og utsetter forskriftsendringer som berører eierskapsregistrering til KVV-utredningen foreligger.

Eierskap gjennom aksjeselskaper er høyst utbredt, og dagens manuelle aksjeeierbøker gir et ufullstendig bilde av eierskapsstruktur. Vi støtter utviklingen av digitale og sanntidsoppdaterte aksjeeierbøker, som vil gi bedre oversikt, styrke rettsvernet og redusere risikoen for feilregistreringer.

For å få full effekt, bør disse prosessene samordnes.

Mulige utfordringer

Personvern og datasikkerhet

Det må sikres at sensitive opplysninger håndteres i tråd med gjeldende regelverk og med høy grad av sikkerhet. Hjemler for deling av data mellom offentlige instanser mangler, og må på plass for å sikre effektive løsninger.

Implementeringskostnader og kompleksitet

Overgangen til et nytt system krever investeringer, teknisk utvikling og god koordinering mellom ulike aktører.

Kommentar til sletting av selskaper

Vi mener forslaget om at et aksjeselskap ikke skal kunne slettes fra Brønnøysundregistrene dersom det eier fast eiendom, er et godt tiltak som bør tas med i det videre arbeidet. I dag finnes det ikke en automatisk kobling mellom selskapsregisteret og grunnboken, og hjemmel til eiendom kan i praksis bli stående på et selskap som ikke lenger eksisterer.

Ved å innføre en sperre mot sletting av selskaper som fortsatt står som hjemmelshaver til fast eiendom, sikrer vi at grunnboken til enhver tid er oppdatert.

Norsk Eiendom stiller gjerne til disposisjon hvis Kartverket ønsker ytterligere innspill fra bransjen.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
Administrerende direktør
Norsk Eiendom