



# KVU - Eierskap til fast eiendom

Informasjonsmøte med interessenter 25. august 2025

# Innhold i møtet

- Bakgrunn for konseptvalgutredningen (KVU)
- Kort om metodikk og gjennomføring
- Presentasjon av innhold i KVU-en med fokus på
  - Problembeskrivelse
  - Behov og interessenthåndtering
  - Mål og rammer
  - Mulighetsstudie og konsepter
  - Alternativanalyse og anbefaling
- Informasjon om høringen og veien videre
- Spørsmål

## Konseptvalgutredning

### Eierskap til fast eiendom



## Ny geopolitisk virkelighet og Norges plassering

Europa står overfor en ny geopolitisk virkelighet. Her spiller Norge en viktig rolle gjennom sin geografiske plassering, som del av et Nordisk NATO-samarbeid og med en sentral rolle i Arktis og nordområdene.

## Store verdier i fast eiendom som kan misbrukes av kriminelle

Fast eiendom representerer store finansielle verdier: som bolig, som næringsvirksomhet og gjennom forvaltning av naturressurser som landbruk, skogbruk og vannkraft. Regjeringen ser behov *for styrket innsats for å forebygge og bekjempe økonomisk kriminalitet*

## Enkelte eiendommer har betydning for nasjonal sikkerhet

Enkelte eiendommer kan også ha en strategisk og sikkerhetsmessig betydning fordi de ligger i nærheten av kritisk infrastruktur, som havner, forsvarsanlegg eller kraftforsyning. Regjeringen vil *styrke kontrollen med eiendom av betydning for nasjonal sikkerhet*

# Innholdet i oppdraget

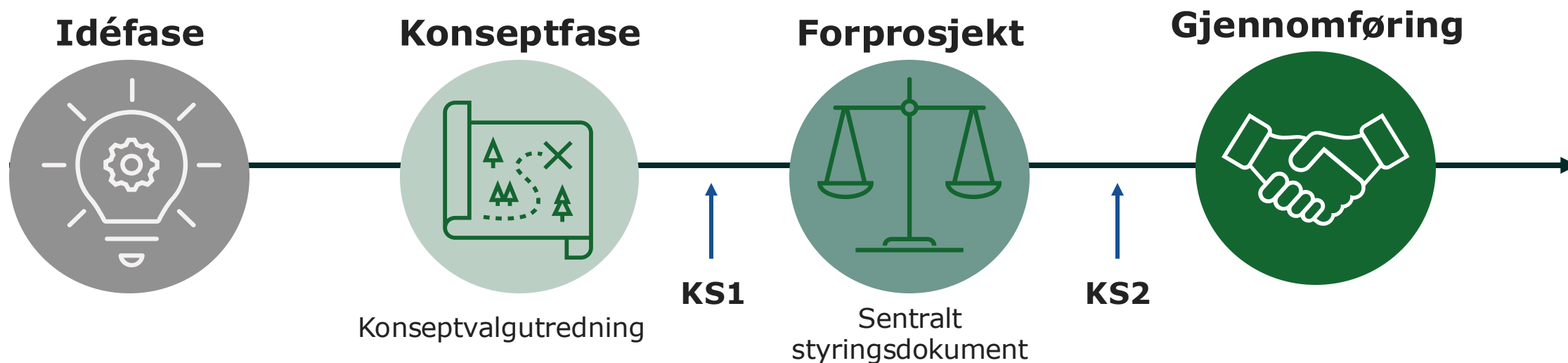
## Oppdrag:

Kommunal- og distriktsdepartementet har gitt Kartverket i oppdrag å gjennomføre en konseptvalgutredning som **legger til rette for sikker registrering, lagring og deling av opplysninger for å sikre tilstrekkelig oversikt over og kontroll med eierskap til fast eiendom.**

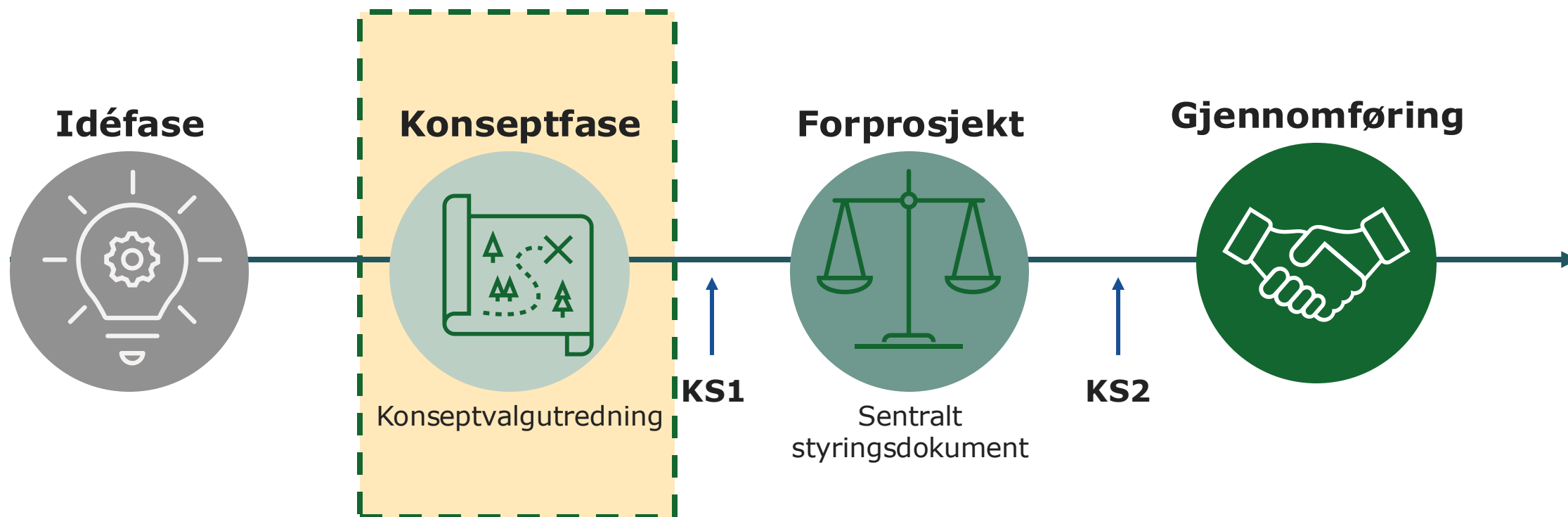


Dagens systemer for eierskapsopplysninger til fast eiendom i Norge er fragmenterte og utilstrekkelige for å møte behovene knyttet til nasjonal sikkerhet, økonomisk kriminalitet og effektiv myndighetsutøvelse. **Det er derfor behov for å utrede hvilke konsepter som på best mulig måte kan sørge for tilstrekkelig oversikt over og kontroll med hvem som eier og erverver fast eiendom i Norge.**

# Konseptvalgutredning (KVU) er en del av statens prosjektmodell



# Det starter med konseptfasen/KVU



# Hva skjer i en KVVU?



# Innhold i KVVU-rapporten

## 1. Problembeskrivelse

2. Behov og interessenthåndtering

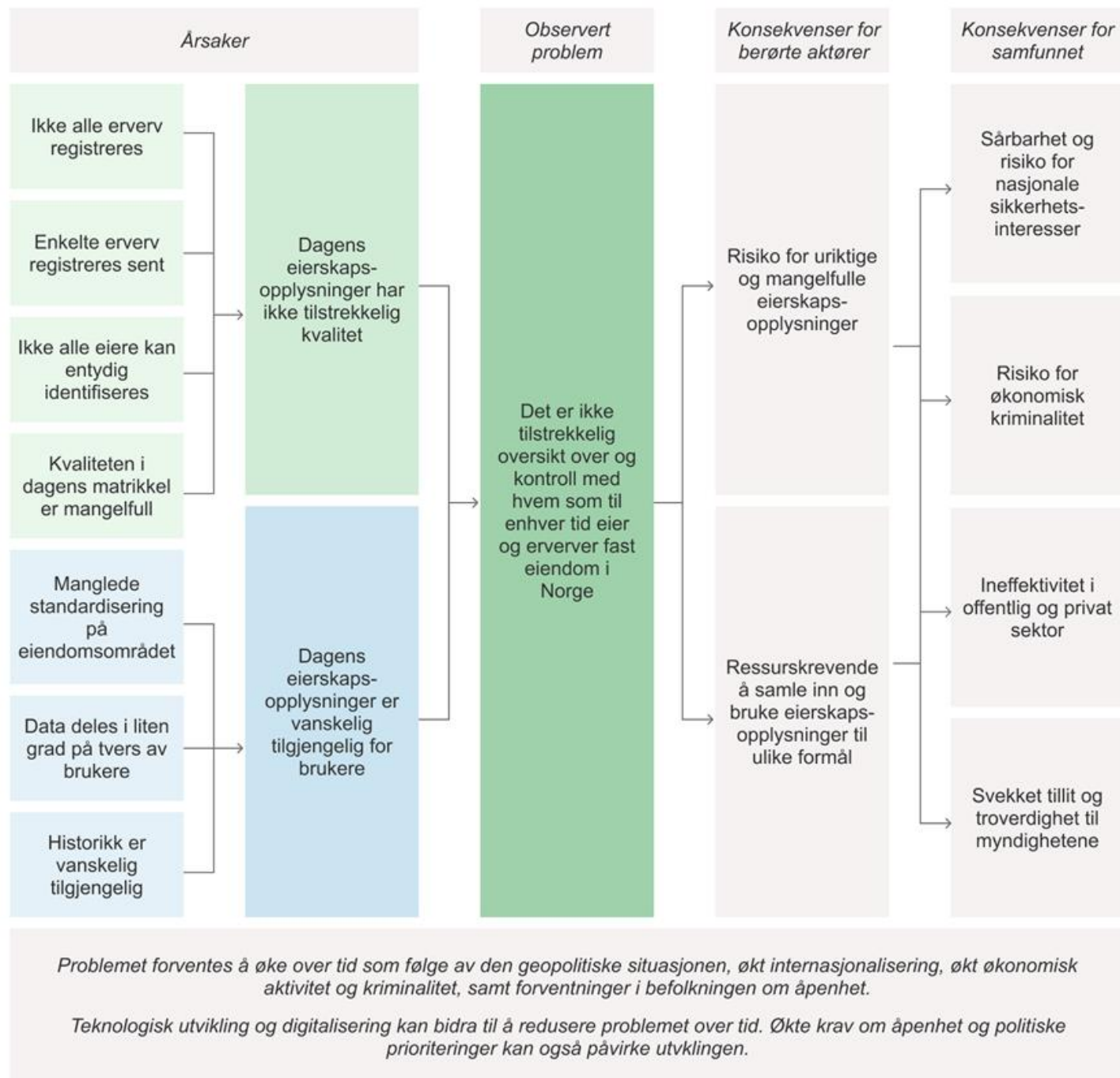
3. Mål og rammer

4. Mulighetsstudie og konsepter

5. Alternativanalyse og anbefaling



# Problembeskrivelse

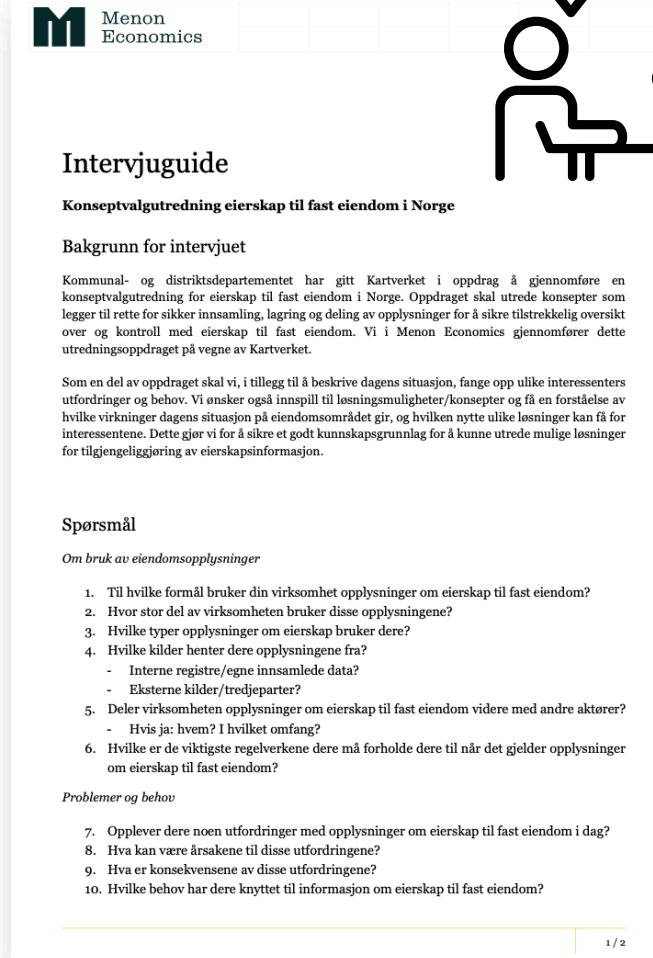
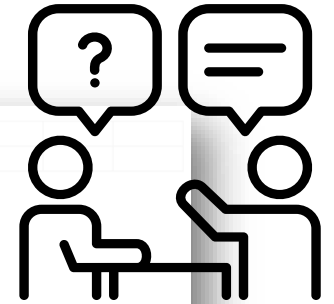


# Innhold i KVVU-rapporten

1. Problembeskrivelse
- 2. Behov og interessenthåndtering**
3. Mål og rammer
4. Mulighetsstudie og konsepter
5. Alternativanalyse og anbefaling

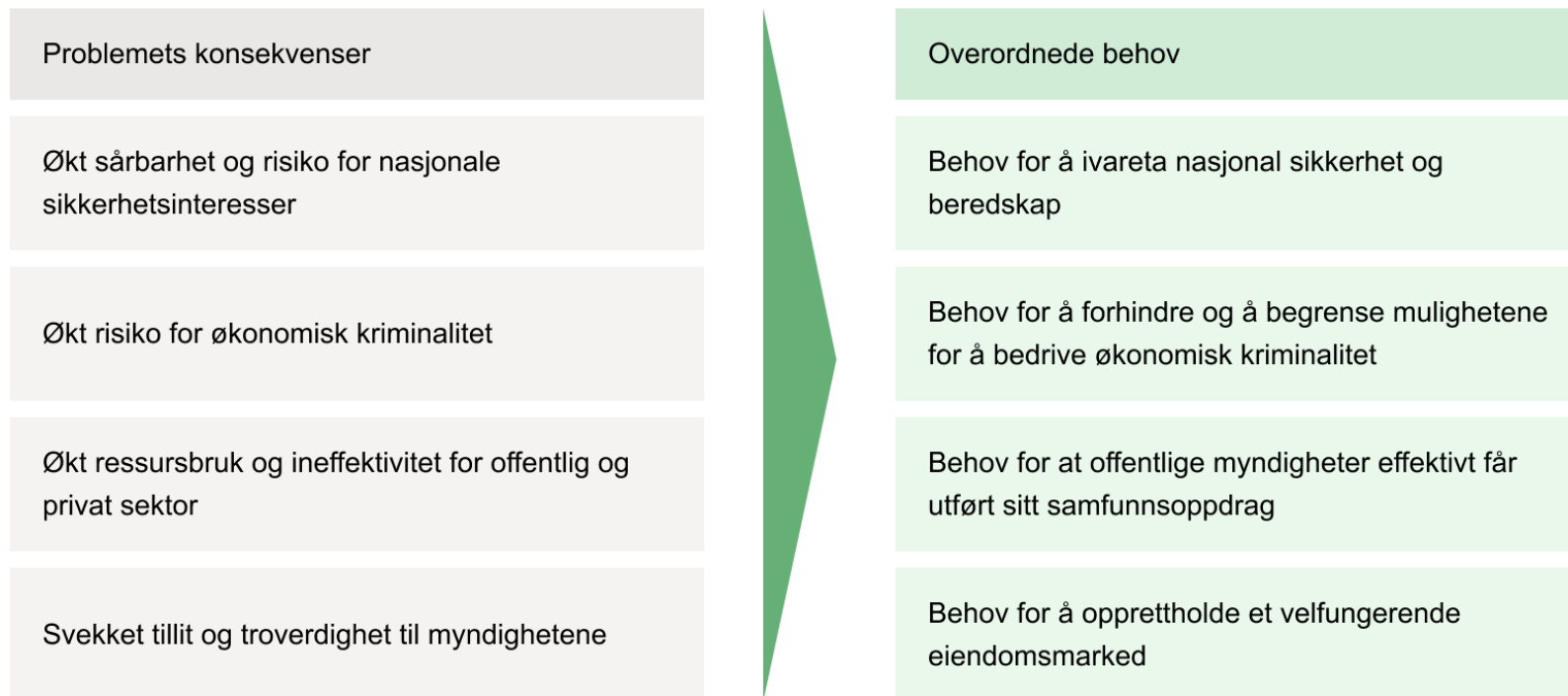
# Gjennomføring av intervjuer

- Vi har gjennomført totalt 35 eksplorative intervjuer
  - 24 offentlige myndigheter
  - 11 private aktører
- Gjennom intervjuer har vi kartlagt:
  - Hvordan ulike aktører **bruker** eiendomsopplysninger i dag
  - Hvilke **utfordringer** aktørene møter på når det gjelder opplysninger om eierskap til fast eiendom
  - Hvilke **behov** de ulike aktørene har knyttet til en ny løsning, med et spesielt fokus på operasjonelle behov



# Overordnede behov

**De overordnede behovene** knytter seg til konsekvensene av problemet, og beskriver hvilke sentrale samfunnsbehov som avhenger av tilstrekkelig oversikt og kontroll over hvem som eier og erverver fast eiendom i Norge.



# Operasjonelle behov

**De operasjonelle behovene** skal beskrive hva en ny løsning må ha av ytelser eller funksjoner for å dekke ulike interessenters behov. De operasjonelle behovene skal svare ut hvilke konkrete behov knyttet til opplysninger om eierskap til fast eiendom som vil gjøre de berørte aktørene bedre rustet til å møte de overordnede behovene. Behovsanalysen tar både for seg offentlige myndigheters og private aktørers operasjonelle behov.

| <i>Egenskaper</i> | <i>Behovselementer</i>                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innhold           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Behov for opplysninger om reelle eiere - direkte og indirekte</li><li>• Behov for opplysninger om utenlandske eiere</li><li>• Behov for opplysninger om eiers identitet</li><li>• Behov for eierskapshistorikk</li></ul> |
| Kvalitet          | <ul style="list-style-type: none"><li>• Behov for at opplysningene er korrekte, komplette og oppdaterte</li><li>• Behov for å ha tillit til at opplysningene stemmer</li></ul>                                                                                   |
| Format            | <ul style="list-style-type: none"><li>• Behov for enhetlig begrepsbruk og presise definisjoner</li><li>• Behov for konsistente opplysninger</li></ul>                                                                                                            |
| Tilgjenglighet    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Behov for at opplysninger deles</li><li>• Behov for effektiv deling av opplysninger</li></ul>                                                                                                                            |
| Rapportering      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Behov for enkle og effektive prosesser (for rapportering / innsamling og ved bruk)</li></ul>                                                                                                                             |

# Innhold i KVVU-rapporten

1. Problembeskrivelse
2. Behov og interessenthåndtering
- 3. Mål og rammer**
4. Mulighetsstudie og konsepter
5. Alternativanalyse og anbefaling

## Samfunnsmål

Tilgang til riktige opplysninger om eierskap i fast eiendom skal gi trygg og effektiv myndighetsutøvelse og gode tjenester til næringsliv og innbyggere. Det skal redusere økonomisk kriminalitet, sikre nasjonale sikkerhetsinteresser og gi økt tillit til myndighetene

## Effektmål 1:

Norske myndigheter og private aktører har **bedre oversikt** (gjennom økt kvalitet på opplysningene) over hvem som er reelle eiere til fast eiendom til enhver tid

## Effektmål 2:

Norske myndigheter og private aktører har **enkel tilgang til og bruk** av relevante opplysninger om eiere til fast eiendom

## Effektmål 3:

Prosessen knyttet til **eiendomstransaksjoner er effektiv**

# Rammebetingelser

Konseptene skal bidra til etterlevelse av **EUs sjette hvitevaskingsdirektiv (AMLD6)**

EUs nye antihvitvaskingspakke, inkludert det sjette antihvitvaskingsdirektivet (AMLD6), ble vedtatt internt i EU i mai 2024. Som EØS-medlem forventes Norge å gjennomføre direktivet gjennom nasjonal lovgivning.

Artikkel 18 i AMLD6 omtaler krav til «felles adgangspunkt for opplysninger om fast eiendom» og stiller krav både om tilgang til og innhold i data som skal rapporteres knyttet til fast eiendom. Dette inkluderer opplysninger om eierskap. Dette vil sannsynligvis medføre endringer i eiendomsregisteret (matrikkelen) og skjerpede krav til aktører i eiendomsmarkedet.

Konseptene skal sikre samsvar med **personvernlovgivning**

Dette innebærer ivaretagelse av grunnleggende personvernprinsipper og rettigheter, inkludert tilgang til informasjon om databehandling, sikkerhetstiltak for beskyttelse av opplysninger, og muligheten til å utøve rettigheter som innsyn, retting, sletting og begrensning av behandling. Videre må konseptene sikre at all behandling av personopplysninger utføres med høy grad av konfidensialitet og integritet for å forhindre uautorisert tilgang og misbruk.

Konseptene skal ivareta **Skatteetatens behov** for eierskapsopplysninger

Skatteetatens behov for informasjon om hvem som direkte eller indirekte eier og kontrollerer fast eiendom, henger sammen med etatens hovedoppgave: å sikre inntektene til det offentlige.

Skatteetaten har behov for informasjon om:

- Eiendelens identifikasjon som gjør det mulig å knytte eierskap til eiendelen/eiendommen.
- Hvem som eier og eiers identitet som omhandler relasjonen mellom eiendom (objekt) og individ eller selskap (subjekt).
- Eiertid som refererer til tidsrommet en person har eid en eiendom.

Konseptene må inkludere mulighet for **entydig identifikasjon av utenlandske eiere**, men skal ikke vurdere hvordan en slik identifisering skal foregå

Samfunnsutviklingen går i retning av at flere utenlandske personer og selskaper eier aksjer og eiendom i Norge. Manglende entydig identifisering av utenlandske eiere, både i det enkelte system og på tvers av offentlige registre, er en viktig årsak til manglende kontroll på hvem som eier hva, når. Det er derfor viktig at konseptene som utvikles inkluderer mulighet for identifisering på tvers av landegrensene.

Det er imidlertid utenfor prosjektets oppdrag å beskrive hvordan en slik identifikasjon skal foregå, grunnet kompleksiteten og omfanget av denne tematikken.



# Innhold i KVVU-rapporten

1. Problembeskrivelse
2. Behov og interessenthåndtering
3. Mål og rammer
- 4. Mulighetsstudie og konsepter**
5. Alternativanalyse og anbefaling

# Det relevante mulighetsrommet

Problembeskrivelsen, behovsanalysen, mål og rammebetingelser danner utgangspunktet for å **definere det relevante mulighetsrommet**.

De **mest sentrale rammene** for å definere mulighetsrommet settes i de strategiske målene og rammebetingelsene, samt i mandatet for utredningen.



## Problem

Manglende oversikt og kontroll med hvem som eier og erverver fast eiendom.

### Kan føre til:

- Økt sårbarhet og risiko for nasjonale sikkerhetsinteresser
- Økt risiko for økonomisk kriminalitet
- Økt ressursbruk og ineffektivitet
- Svekket tillit og troverdighet til myndighetene



## Behov

### Norge har behov for å:

- Ivareta nasjonal sikkerhet og begrense økonomisk kriminalitet
- Sikre at myndigheter effektivt får utført sitt samfunnsoppdrag
- Opprettholde et velfungerende eiendomsmarked



## Mål

Effektiv tilgang på korrekte opplysninger om eierskap til fast eiendom.

- E1: Kvalitet
- E2: Tilgjengelighet
- E3: Effektivitet



## Rammebetingelser

### Rammebetingelser knyttet til:

1. Personvern
2. Etterfølgelse av EUs hvitvaskingsdirektiv
3. Ivaretagelse av Skatteetatens behov
4. Ivareta mulighet for utenlandsk identifikasjon

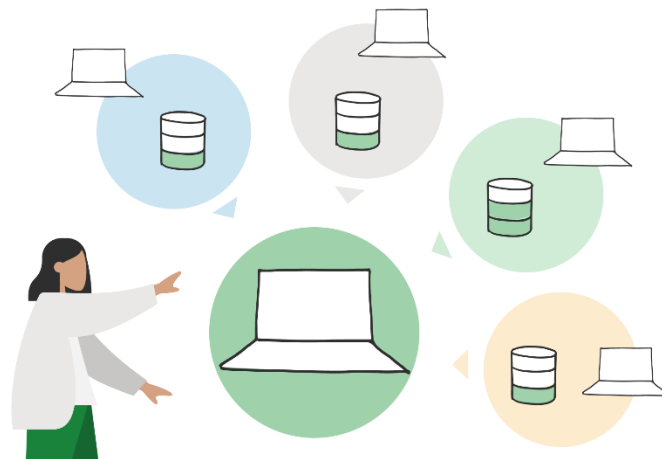


# Konsepter til alternativ-analysen

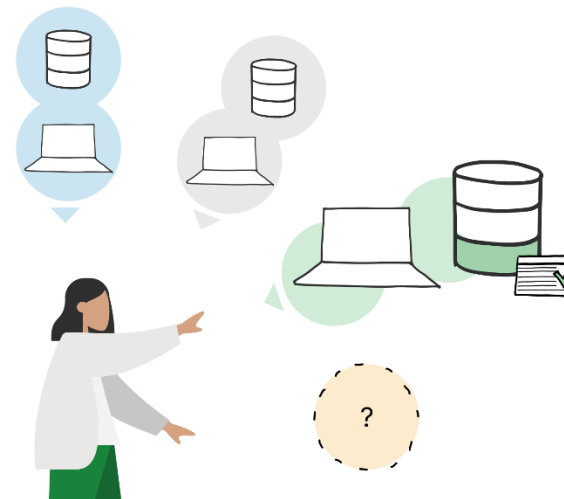
## Nullalternativet



## Konsept 2 Deling av eierskapsopplysninger



## Konsept 1 Forbedret grunnbok



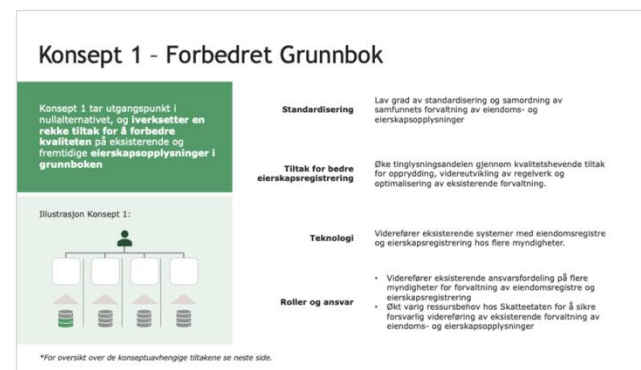
## Konsept 3 Sentralisert eierskapsregistrering



# Alternativanalysen vurderer tre konsepter som sammenlignes med et nullalternativ



Nullalternativet tar utgangspunkt i **dagens løsning og vedtatte tiltak**. Dette inkluderer TIME-prosjektet, aktiviteter knyttet til modernisering av matrikkelen og sikkerhetssatsingen. I tillegg er tiltak som ivaretar AMLD6 tatt inn.



Konseptet tar utgangspunkt i nullalternativet, og iverksetter en rekke **tiltak for å forbedre kvaliteten på eksisterende og fremtidige eierskapsopplysninger i grunnboken**.



Konsept 2 innebærer **etablering av en portal som samlet gir tilgang til informasjon om eierskap til fast eiendom**.

Innsamling og forvaltning av data er desentralisert som i dag, men opplysningene samles i en felles portal.



Konsept 3 kombinerer **innsamling, forvaltning og distribusjon av eierskapsopplysninger på ett sted**.

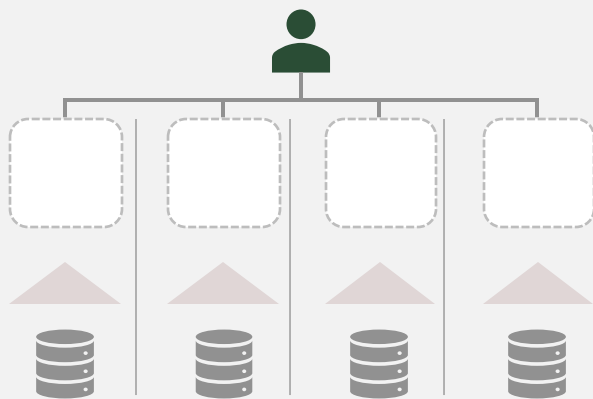
Det etableres et register for eierskap og andre roller til fast eiendom.

# Nullalternativet

Nullalternativet tar **utgangspunkt i dagens løsning** og vedtatte tiltak.

Tilgang, registrering og forvaltning av data forblir desentralisert som i dag.

Illustrasjon Nullalternativet:



## Standardisering

Lav grad av standardisering og samordning av samfunnets forvaltning av eiendoms- og eierskapsopplysninger

## Tiltak for bedre eierskapsregistrering

Ingen tiltak for bedre eierskapsregistrering.

## Teknologi

Viderefører eksisterende systemer med eiendomsregistre og eierskapsregistrering hos flere myndigheter.

## Roller og ansvar

- Viderefører eksisterende ansvarsfordeling på flere myndigheter for forvaltning av eiendomsregistre og eierskapsregistrering
- Økt varig ressursbehov hos Skatteetaten for å sikre forsvarlig videreføring av eksisterende forvaltning av eiendoms- og eierskapsopplysninger

# Konsept 1 - Forbedret Grunnbok

Konsept 1 tar utgangspunkt i nullalternativet, og **iverksetter en rekke tiltak for å forbedre kvaliteten** på eksisterende og fremtidige **eierskapsopplysninger i grunnboken**

Illustrasjon Konsept 1:



## Standardisering

Lav grad av standardisering og samordning av samfunnets forvaltning av eiendoms- og eierskapsopplysninger

## Tiltak for bedre eierskapsregistrering

Øke tinglysningsandelen gjennom kvalitetshevende tiltak for opprydding, videreutvikling av regelverk og optimalisering av eksisterende forvaltning.

## Teknologi

Viderefører eksisterende systemer med eiendomsregistre og eierskapsregistrering hos flere myndigheter.

## Roller og ansvar

- Viderefører eksisterende ansvarsfordeling på flere myndigheter for forvaltning av eiendomsregistre og eierskapsregistrering
- Økt varig ressursbehov hos Skatteetaten for å sikre forsvarlig videreføring av eksisterende forvaltning av eiendoms- og eierskapsopplysninger

# Konseptuavhengige tiltak

*Inngår i sin helhet i alle konsepter og utgjør hoveddelen av konsept 1*

1. Opprydding i tilfeller der **avdøde personer er registrert** som hjemmels- eller rettighetshavere i grunnboken
2. Tiltak for å sørge for at hjemmels- og rettighetsforhold i grunnboken **for fremtiden blir overført fra avdøde personer** innen rimelig tid etter dødsfallet
3. Opprydding i tilfeller der **slettede virksomheter er registrert** som hjemmels- eller rettighetshavere i grunnboken
4. Tiltak for å sørge for at tinglyste hjemmels- og rettighetsforhold i grunnboken **blir overført før en virksomhet blir slettet** i Enhetsregisteret
5. Registrering i grunnboken av eierskap/bruksrett til boliger tilknyttet **boligaksjeselskaper**
6. Tilrettelegging for at **alle saker til tinglysing kan sendes inn elektronisk** og at dette skal være hovedregelen
7. **Opprydding i registreringen av offentlige eiere** som hjemmels- og rettighetshavere
8. Etablering **av en-til-en-forhold mellom matrikkelenheter som er registrert i matrikkelen og grunnboken** – i alle fall for matrikkelenheter som eies av det offentlige
9. Innføring av **bestemmelser om tidsbegrensning av urådigheter** for å unngå skjulte eiendomsoverdragelser, omgåelse av konsesjonsregelverket og andre ervervskontroller

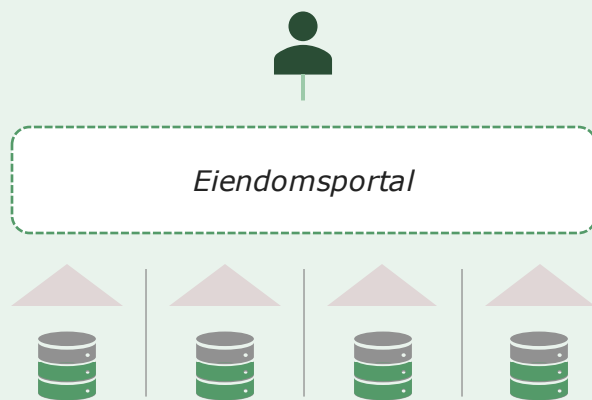


# Konsept 2 - Deling av eierskapsopplysninger

Konsept 2 innebærer etablering av en portal som **samlet gir brukere tilgang til informasjon** om eierskap til fast eiendom.

**Registrering og forvaltning av data er desentralisert** som i dag.

Illustrasjon:



## Standardisering

Middels grad av standardisering og samordning av samfunnets forvaltning av eiendoms- og eierskapsopplysninger

## Tiltak for bedre eierskapsregistrering

- Øke tinglysningsandelen gjennom kvalitetshevende tiltak for opprydding og videreutvikling av regelverk i modernisert grunnbok og eiendomsregister.
- Videreutvikle uavhengige plikter til registrering av faktisk eierskap i ulike regelverk og desentralisert registrering hos flere myndigheter.
- Innsamling og samlet tilgjengeliggjøring av eierskapsopplysninger fra delingsportal hos Kartverket

## Teknologi

Modernisert grunnbok og eiendomsregister med innsamling og deling av eierskapsopplysninger fra andre myndigheter.

## Roller og ansvar

- Konsoliderer all forvaltning av eiendomsopplysninger i ett sentralt eiendomsregister hos Kartverket
- Innsamling av eierskapsopplysninger fra andre myndigheter for samlet deling hos Kartverket
- Eget eiendomsregister avvikles hos Skatteetaten (og andre myndigheter)
- Eierskapsregistrering fortsetter hos Skatteetaten (og andre myndigheter)

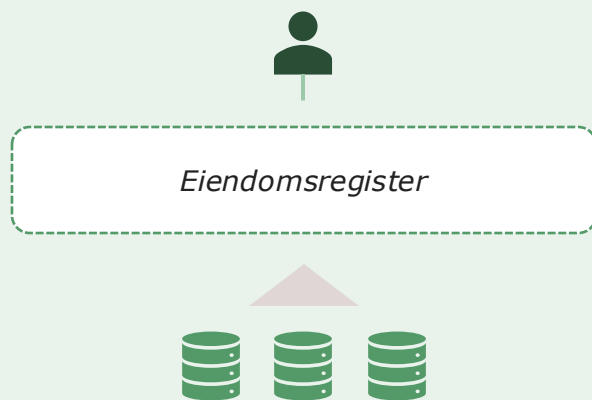


# Konsept 3 - Sentralisert eierskapsregistrering

Konsept 3 etableres **en egen oversikt over eierskap og andre roller til fast eiendom i et utvidet eiendomsregister.**

Konseptet kombinerer registrering, forvaltning og distribusjon av eierskapsopplysninger på **ett sted**

Illustrasjon Konsept 3



## Standardisering

Høy grad av standardisering og samordning av samfunnets forvaltning av eiendoms- og eierskapsopplysninger

## Tiltak for bedre eierskapsregistrering

- Øke tinglysningsandelen gjennom kvalitetshevede tiltak for opprydding og videreutvikling av regelverk i modernisert grunnbok og eiendomsregister.
- Nytt regelverk og samlet plikt til registrering av eierskapsopplysninger hos Kartverket.

## Teknologi

Modernisert grunnbok og eiendomsregister med ny samordnet registreringsplikt for eierskap til fast eiendom.

## Roller og ansvar

- Konsoliderer all forvaltning av eiendomsopplysninger i ett sentralt eiendomsregister hos Kartverket
- Konsoliderer forvaltningen av eierskapsopplysninger hos Kartverket.
- Eget eiendomsregister og eierskapsregistrering avvikles hos Skatteetaten (og andre myndigheter)

# Konseptene varierer i tiltak og omfang

## Konsept 1

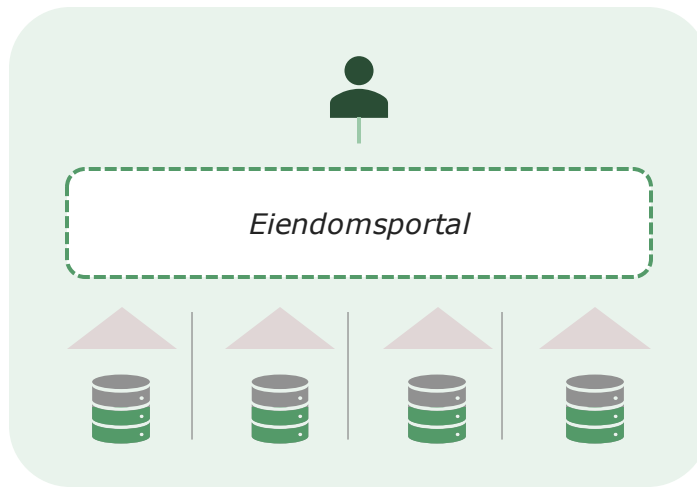
*Forbedring med utgangspunkt i dagens systemer*



- Bygger på det eksisterende og hever kvalitet på data i grunnboken
- Bruk av regelverk for å «rydde» opp.

## Konsept 2

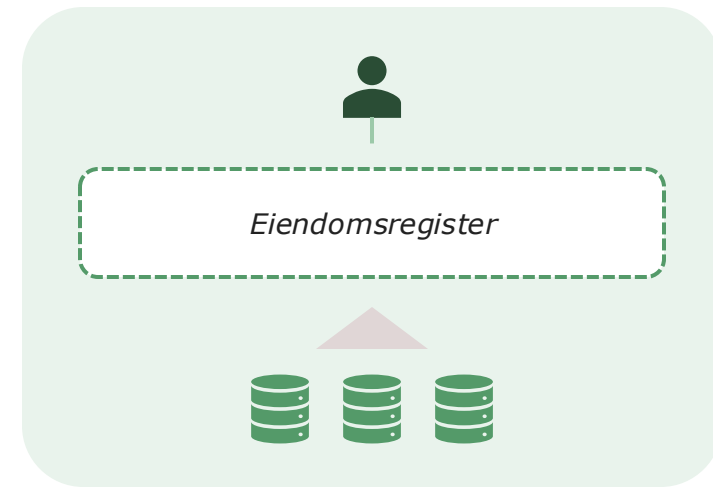
*Enkel tilgjengeliggjøring og sammenstilling av eiendomsinformasjon*



- Enkel tilgjengeliggjøring av data gjennom én felles portal
- Delvis standardisering gjør dataen likere på tvers
- Men vi har fremdeles distribuert registrering og innsamling

## Konsept 3

*Konsolidert eiendomsinformasjon og samhandling i økosystemet*



- Sentralisert registrering, forvaltning og bruk
- Sentralisert og forenklet samhandling med aktører
- Høy grad av standardisering
- Fremtidsrettet håndtering og organisering av eiendomsinformasjon

# Realopsjoner vurderes i tillegg til konseptene



# Innhold i KVVU-rapporten

1. Problembeskrivelse
2. Behovsanalyse
3. Strategiske mål
4. Rammebetingelser
5. Mulighetsstudie
- 6. Alternativanalyse**
7. Føringer for forprosjekt

# Den samfunnsøkonomiske analysen består av en rekke virkninger

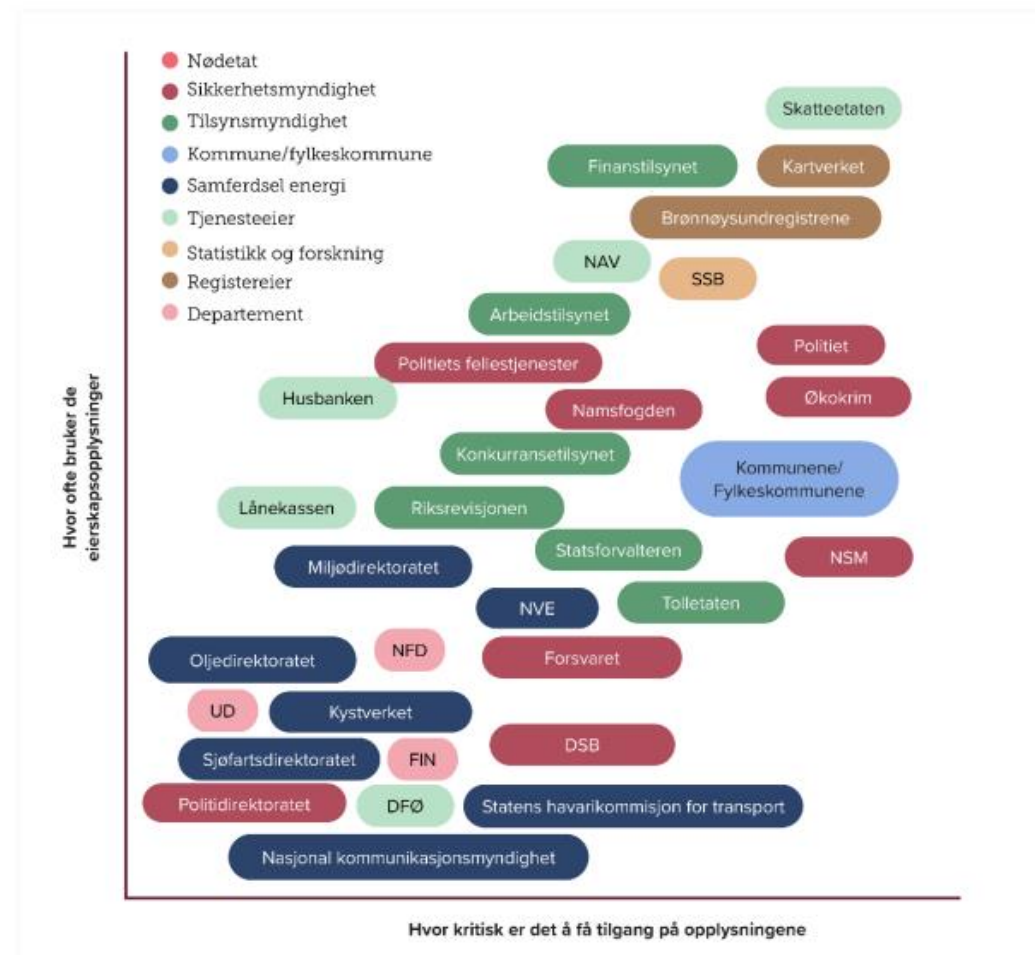
| Virkning                                                                              | Prissatt/ikke-prissatt |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Kostnadsvirkninger                                                                    |                        |
| Investeringskostnader                                                                 | Prissatt               |
| Driftskostnader                                                                       | Prissatt               |
| Nyttevirksomheter                                                                     |                        |
| Spart tid i saksbehandling (Kartverket og Skatteetaten)                               | Prissatt               |
| Spart tid på publikumshenvendelser (Kartverket og Skatteetaten)                       | Prissatt               |
| Spart tid for skattepliktige                                                          | Prissatt               |
| Reduserte kostnader som følge av redusert postgang                                    | Prissatt               |
| Spart tid for øvrige offentlige myndigheter                                           | Ikke prissatt          |
| Gvinster som følge av redusert økonomisk kriminalitet                                 | Ikke prissatt          |
| Gvinster som følge av økt fleksibilitet og endringsevne                               | Ikke prissatt          |
| Gvinster som følge av redusert risiko og sårbarhet mot nasjonale sikkerhetsinteresser | Ikke prissatt          |
| Gvinster som følge av bedre tjenester                                                 | Ikke prissatt          |
| Gvinster som følge av økt tillit til det offentlige                                   | Ikke prissatt          |
| Økt skatteproveny                                                                     | Ikke prissatt          |
| Endringer i tidsbruk for profesjonelle medhjelpere                                    | Ikke prissatt          |

# Samlet vurdering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet

| Virkning                                                                     | K0       | K1              | K2              | K3                   |
|------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Investeringskostnad (NNV)                                                    | 0        | -371            | -1 981          | -2 027               |
| Forvaltningskostnad (NNV)                                                    | 0        | -379            | -327            | -513                 |
| Prissatt nytte (NNV)                                                         | 0        | 301             | 477             | 605                  |
| <b>Prissatt nettonytte (NNV)</b>                                             |          | <b>-449</b>     | <b>-1 831</b>   | <b>-1 935</b>        |
| Spart tid for øvrige offentlige myndigheter                                  | 0        | Middels positiv | Stor positiv    | Stor positiv         |
| Gevinster som følge av redusert økonomisk kriminalitet                       | 0        | Ingen virkning  | Stor positiv    | Stor positiv         |
| Gevinster som følge av økt fleksibilitet og endringsevne                     | 0        | Ingen virkning  | Middels positiv | Stor positiv         |
| Gevinster som følge av redusert sårbarhet mot nasjonale sikkerhetsinteresser | 0        | Ingen virkning  | Middels positiv | Middels/stor positiv |
| Gevinster som følge av bedre tjenester                                       | 0        | Liten positiv   | Middels positiv | Middels positiv      |
| Gevinster som følge av økt tillit til det offentlige                         | 0        | Liten positiv   | Middels positiv | Middels positiv      |
| Økt skatteproveny                                                            | 0        | Liten positiv   | Middels positiv | Middels positiv      |
| Endringer i tidsbruk for profesjonelle medhjelpere                           | 0        | Liten positiv   | Liten positiv   | Liten positiv        |
| <b>Rangering samfunnsøkonomisk lønnsomhet</b>                                | <b>4</b> | <b>3</b>        | <b>2</b>        | <b>1</b>             |

# Spart tid for øvrige offentlige myndigheter

- Eierskapsopplysninger brukes av en rekke offentlige myndigheter. Det er derfor **et stort antall aktører som vil få en positiv virkning** av at økt kvalitet og tilgjengelighet på eierskapsopplysninger.
- De konseptuavhengige og kvalitetshevende tiltakene som gjennomføres kan gi store tidsbesparelser ved at offentlige myndigheter slipper å lete og kontakte ulike instanser for å finne frem til reell eier.
- Virkningen er størst i konsept 2 og 3:**
  - En totalmodernisering av matrikkel og grunnbok gir tidsbesparelser og økt kvalitet på opplysningene.
  - Eksempelvis vil kommuner kunne bruke mindre ressurser på å føre og å holde matrikkelen oppdatert.
  - Standardisering av objekt, subjekt og relasjon i konsept 3 vil redusere tidsbruk knyttet til tolkning av opplysningene



# Gevinster som følge av redusert økonomisk kriminalitet

- Hvitvasking av utbytte fra organisert kriminalitet gjennom eiendom forventes å bli et økende problem.
- Økt kvalitet og tilgjengelighet på opplysninger om eierskap til fast eiendom gjør det vanskeligere for kriminelle å skjule sine spor og begå ulovlige handlinger uten å bli oppdaget.
- **Hele samfunnet påvirkes** av at handlingsrommet for kriminelle aktører blir mindre.
- Virkningen er størst i konsept 2 og 3:
  - Løpende og hendelsesbasert rapportering gjør det vanskeligere å skjule seg bak at opplysninger ikke trenger å registreres, da handlingsrommet innskrenkes.
  - Økt konsistens på tvers av registre vil øke bruksverdien av opplysningene.
  - Kontrollmyndigheter får bedre forutsetninger for å avdekke økonomisk kriminalitet.
  - Profesjonelle medhjelpere blir i bedre stand til å oppfylle sine plikter knyttet til etterlevelse av hvitvaskingsdirektivet.



Kartverket

## FINANSWATCH

BANK FORSIKRING FINTECH KAPITALFORVALTNING PENSJON KARRIERE DEBATT

REGULERING

### Organiserte hvitvaskere ser muligheter i norsk eiendom

Våre europeiske naboer er vant til at penger hvitvaskes gjennom eiendomsbransjen. Nå ser hvitvaskings-kartellene mot Norge, ifølge ekspert.



### Mangler opplysninger om 193.000 eiendommer

Ferske tall fra Skatteetaten avdekker store hull i eiendomsregistrene i Norge.



DET KONGELIGE  
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

### Meld. St. 15

(2023–2024)  
Melding til Stortinget

Felles verdier – felles ansvar

Styrket innsats for forebygging og bekjempelse  
av økonomisk kriminalitet





# Gevinster som følge av økt fleksibilitet og endringsevne

- Totalmodernisering muliggjør økt fleksibilitet og endringsevne
- **Ved en totalmodernisering rigger vi oss til å møte fremtidens behov**
- Det sikrer også at vi klarer å ivareta matrikkelen som en nasjonal felleskomponent og som en byggekloss som kan brukes i utviklingen av offentlige digitale tjenester.
- Virkningen er størst i K3 fordi vi har:
  - Høy grad av teknisk og funksjonell endringsevne
  - Høy grad av organisatorisk endringsevne grunnet en samling av fag- og forvaltningsmyndighet
  - Høy grad av juridisk endringsevne som følge av et mer samordnet regelverk



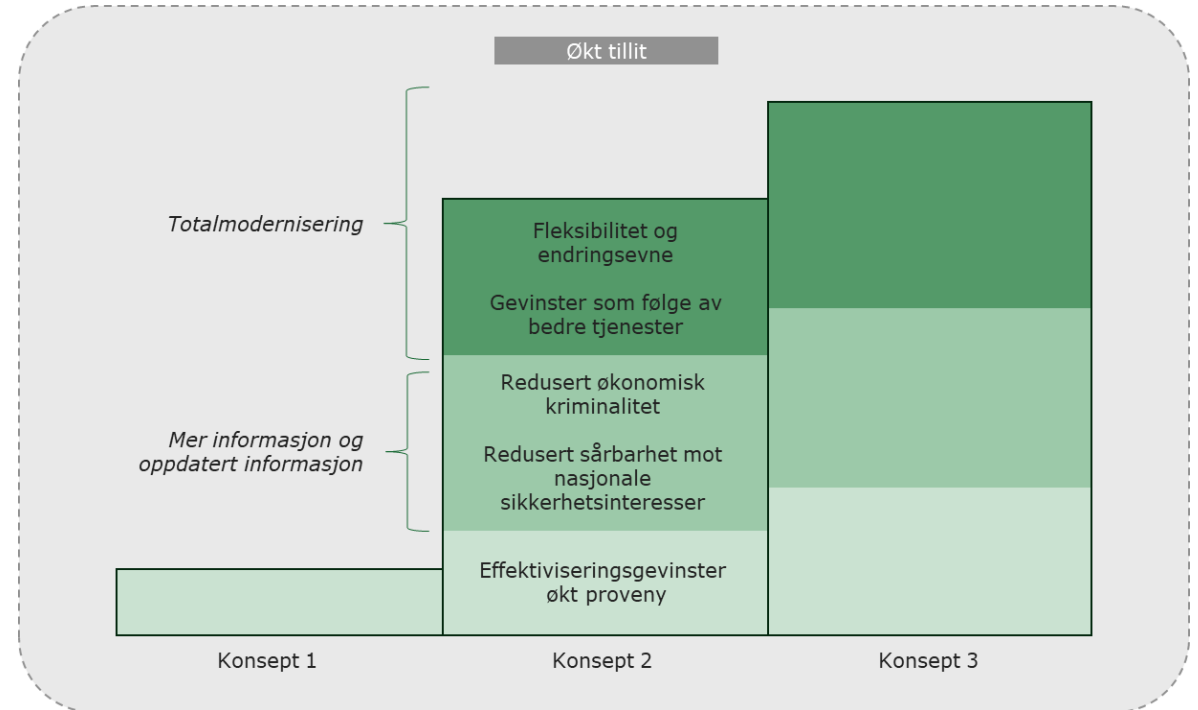
# Gevinster som følge av redusert sårbarhet mot nasjonale sikkerhetsinteresser

- **I PST sin nasjonale sikkerhetsvurdering (2025) fremheves strategisk oppkjøp av eiendom i Norge som et økonomisk virkemiddel som vil true nasjonale sikkerhetsinteresser fremover**
- I konsept 2 og 3 gjennomføres det flere tiltak som reduserer sårbarheten mot nasjonale sikkerhetsinteresser:
  - Løpende rapportering gir bedre oversikt over eiendom av sikkerhetsmessig betydning
  - Større mulighet for «flagging» og overvåking av eiendommer
  - Modernisering av matrikkel og grunnbok, som er av nasjonal sikkerhetsinteresse
  - Tilrettelegging for bedre deling av informasjon mellom myndigheter, som bidrar til at risiko kan oppdages raskere
  - *Større mulighet for ervervskontroll (opsjon)*
- Virkningen er forventet å være noe større i konsept 3 enn i konsept 2, som følge av *ny nasjonal registreringsplikt*



# Oppsummering nyttevirkninger

- **I K1 får vi hovedsakelig effektiviseringsgevinster** som følge av at offentlige myndigheter kan gjøre saksbehandling mer effektivt (spare tid)
- **Fra et nytteperspektiv er det store forskjeller mellom K1 og K2/K3. De største forskjellene er:**
  - 1. Mer informasjon og mer oppdatert informasjon.** I K2 og K3 registreres også kontraktsposisjoner og overdragelser der det blir benyttet blankoskjøter, samt innføring av hendelsesbasert rapportering.
  - 2. Totalmodernisering av eierskaps- og eiendomsområdet.** I K1 begrenses nyttevirkningene av man bygger videre på dagens systemer og infrastruktur, til tross for at moderniseringsbehovet i disse løsningene er stort.
- **K3 har større nyttevirkninger enn K2, hovedsakelig grunnet:**
  - Høyere grad av standardisering i systemene
  - At alt er samlet på ett sted (både forvaltning og opplysningene). En autorativ kilde
  - Tydeliggjøring av roller og ansvar



# Samlet anbefaler vi konsept 3 - sentralisert eierløsning

- Konseptet har høyest investerings- og forvaltningskostnader, men også størst nyttevirkninger (både prissatte og ikke-prissatte).
- **Konseptet har betydelig nyttevirkninger knyttet til:**
  - Redusert økonomisk kriminalitet:
  - Økt nasjonal sikkerhet
  - Mer effektiv myndighetsutøvelse
  - Økt tillitt
- Konsept 3 har en stor potensiell oppside knyttet til realopsjoner og vurderes som en framtidsrettet og robust løsning-



# Oppsummering

- Vi har gode registre i Norge, men de har ikke tilstrekkelig kvalitet eller tilgjengelighet til å løse de utfordringer vi ser fremover.
- De er bygget i en tid preget av høy tillit og lavt truselnivå
- Vi må derfor
  - Utvikle regelverket slik at all type eierskap til fast eiendom registreres
  - Innføre ervervskontroll på utenlandsk kjøp av fast eiendom
  - Standardisere, modernisere og videreutvikle eiendomsregisteret som en nasjonal fellesløsning med registrering en gang, forvaltning ett sted, og hvor vi deler det vi kan og skjermes det vi må



- Kvalitetssikring (KS1) er i gang og skal ferdigstilles medio november
- Høringsfrist for å gi høringssvar er 16. oktober
- Høringssvarene publiseres løpende på [kartverket.no](https://kartverket.no) og vi deler også dette med kvalitetssikrer
- Ta gjerne kontakt hvis dere har spørsmål til rapporten eller prosessen videre





# Spørsmål?



Kartverket