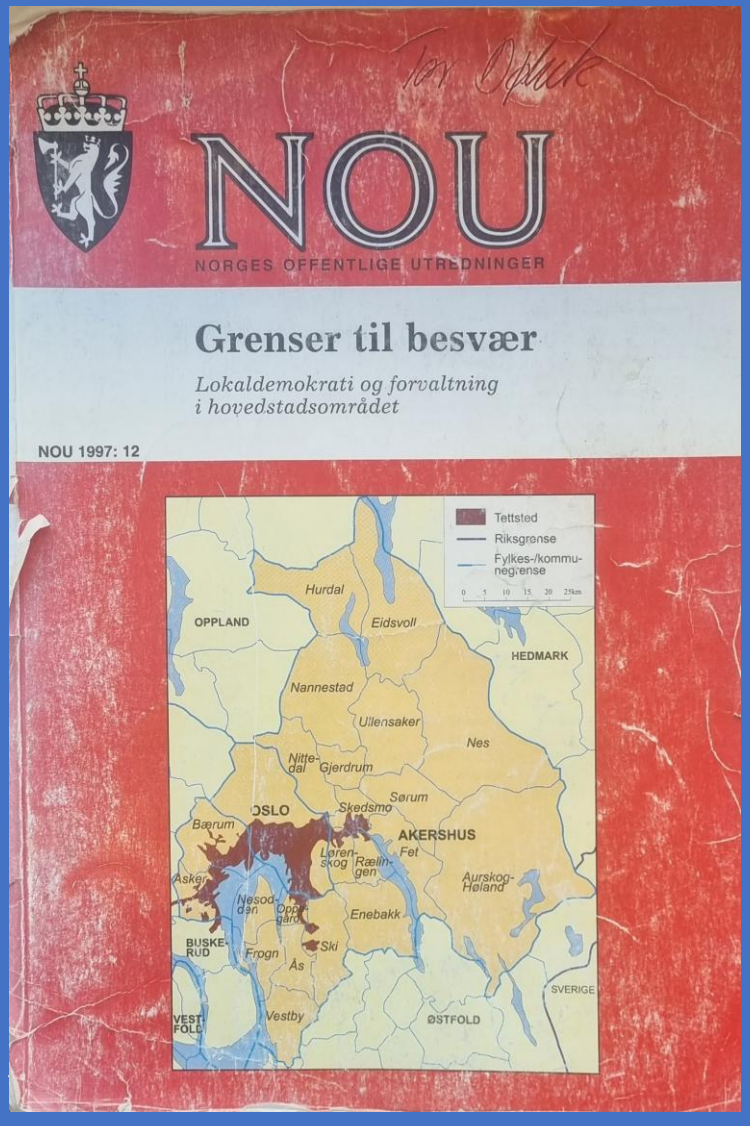
TRANSPARENCY INTERNATIONAL NORGE

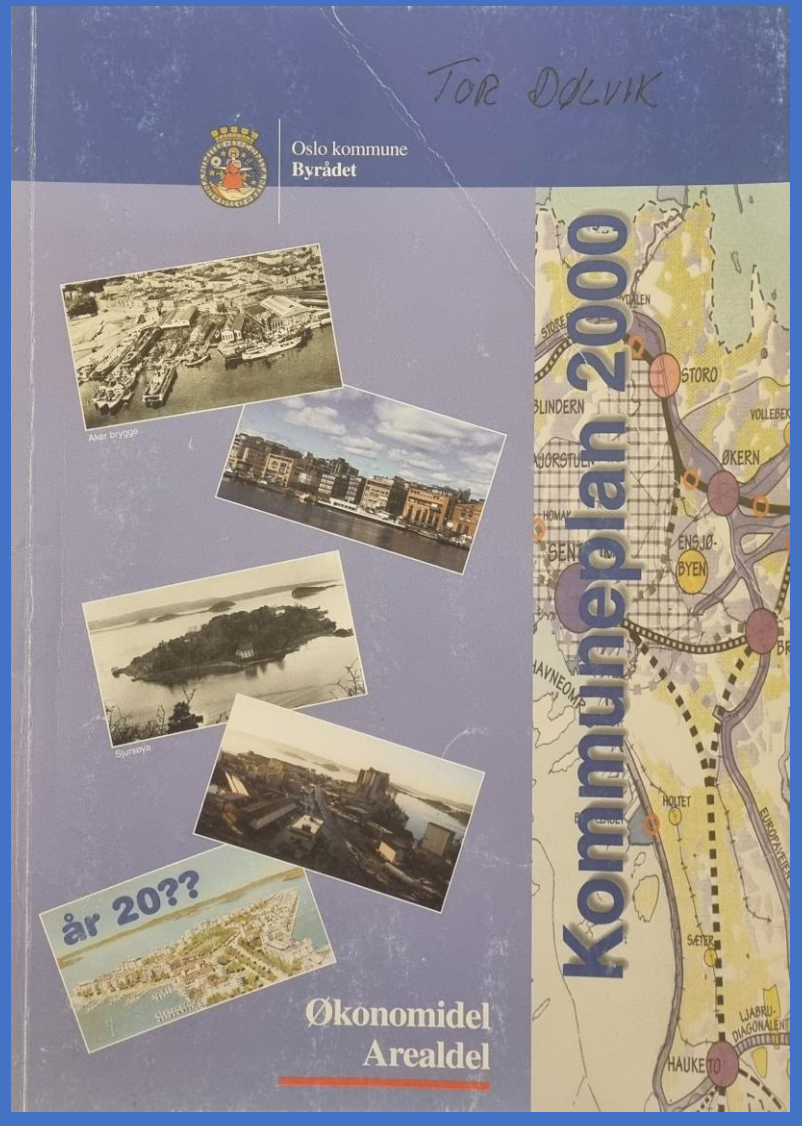
Hvem eier Oslo? Korrupsjon og hvitvasking i eiendomsmarkedet

Tor Dølvik
spesialrådgiver

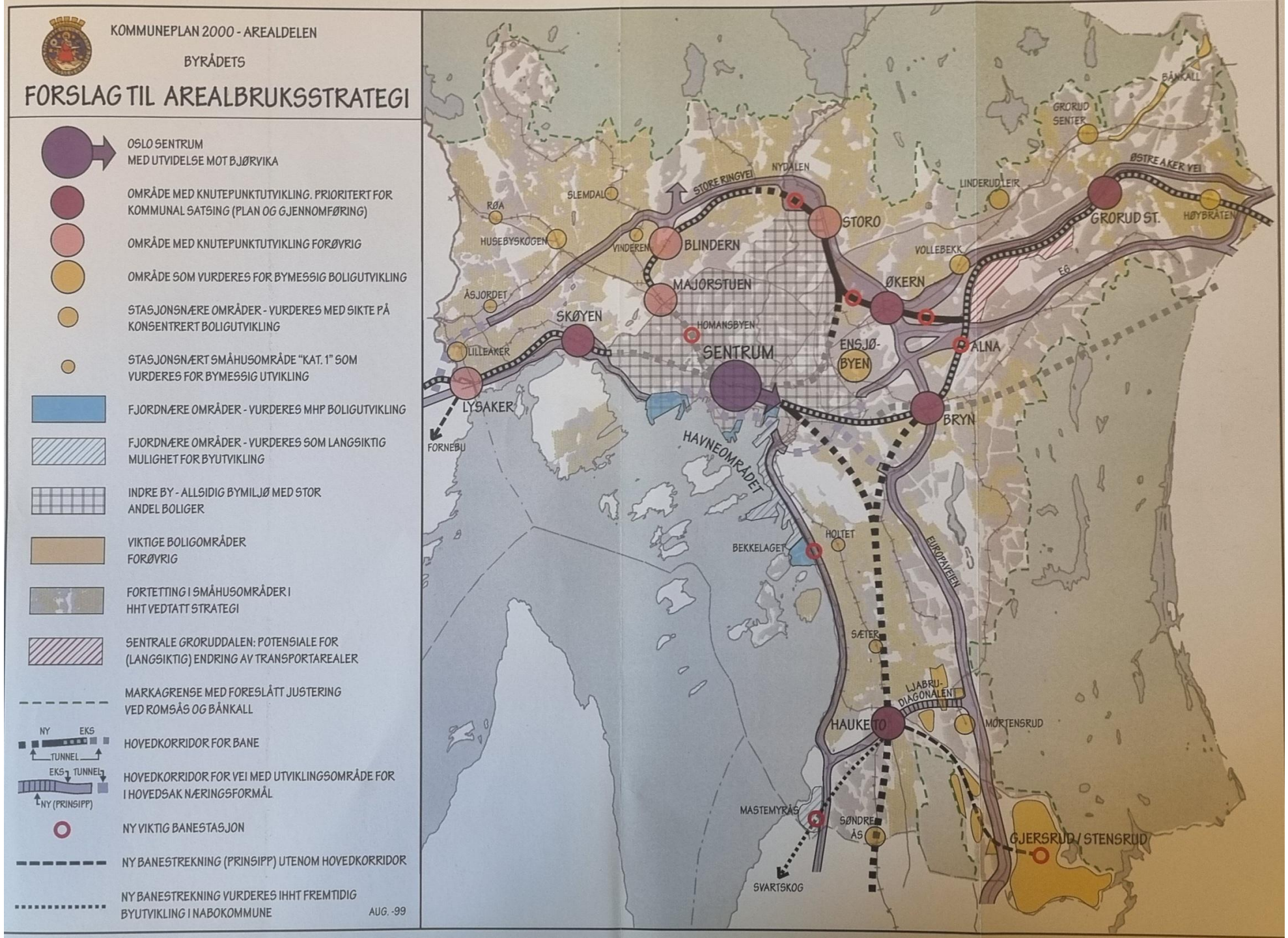
BullBy, 20. oktober 2026

Noen biografiske (halv)lange linjer








KOMMUNEPLAN 2000 - AREALDELEN
BYRÅDETS
FORSLAG TIL AREALBRUKSSTRATEGI
OSLO SENTRUM
MED UTVIDELSE MOT BJØRVIKA
OMRÅDE MED KNUTEPUNKTUTVIKLING. PRIORITERT FOR KOMMUNAL SATSING (PLAN OG GJENNOMFØRING)
OMRÅDE MED KNUTEPUNKTUTVIKLING FORØVRIG
OMRÅDE SOM VURDERES FOR BYMESSIG BOLIGUTVIKLING
STASJONSNÆRE OMRÅDER - VURDERES MED SIKTE PÅ KONSENTRERT BOLIGUTVIKLING
STASJONSNÆRT SMÅHUSOMRÅDE "KAT. 1" SOM VURDERES FOR BYMESSIG UTVIKLING
FJORDNÆRE OMRÅDER - VURDERES MHP BOLIGUTVIKLING
FJORDNÆRE OMRÅDER - VURDERES SOM LANGSIKTIG MULIGHET FOR BYUTVIKLING
INDRE BY - ALLSIDIG BYMILJØ MED STOR ANDEL BOLIGER
VIKTIGE BOLIGOMRÅDER FORØVRIG
FORTETTING I SMÅHUSOMRÅDER I HHT VEDTATT STRATEGI
SENTRALE GRORUDDALEN: POTENSIALE FOR (LANGSIKTIG) ENDRING AV TRANSPORTAREALER
MARKAGRENSE MED FORESLÅTT JUSTERING VED ROMSÅS OG BÅNKALL
NY
EKS
TUNNEL
HOVEDKORRIDOR FOR BANE
EKS
TUNNEL
NY (PRINSIPP)
HOVEDKORRIDOR FOR VEI MED UTVIKLINGSOMRÅDE FOR I HOVEDSAK NÆRINGSFORMÅL
NY VIKTIG BANESTASJON
NY BANESTREKNING (PRINSIPP) UTENOM HOVEDKORRIDOR
NY BANESTREKNING VURDERES IHHT FREMTIDIG BYUTVIKLING I NABOKOMMUNE
AUG. -99
BÅNKALL
GRORUD SENTER
ØSTRE AKER VEI
LINDERUDLEIR
NYDALEN
STORE RINGVEI
SLEMDAL
RØA
HUSEBYSKOGEN
VINDEREN
BLINDERN
STORO
GRORUD ST.
HØYBRÅTEN
VOLLEBEKK
E6
MAJORSTUEN
ØKERN
ÅSJORDET
SKØYEN
HOMANSBYEN
SENTRUM
ENSJØ-BYEN
ALNA
LILLEAKER
LYSAKER
FORNEBU
BRYN
HAVNEOMRÅDET
HOLTET
BEKKELAGET
EUROPAVEIEN
SÆTER
LJABRU-DIAGONALEN
HAUKELIA
MORTENSRUD
MASTEMYRÅS
SØNDRE ÅS
GJERSRUD / STENSRUD
SVARTSKOG



The Pandora Papers expose billions of dollars of property purchases by celebrities, politicians, oligarchs and other rich people through offshore shell companies, an avenue that supplies secrecy and tax savings. As these case studies show, investors are not only putting money into luxury real estate, a traditional store of wealth, but also properties less associated with offshore purchases, from dairy farms in Tasmania to rental homes in American suburbs.




BRIEFING

European Parliament

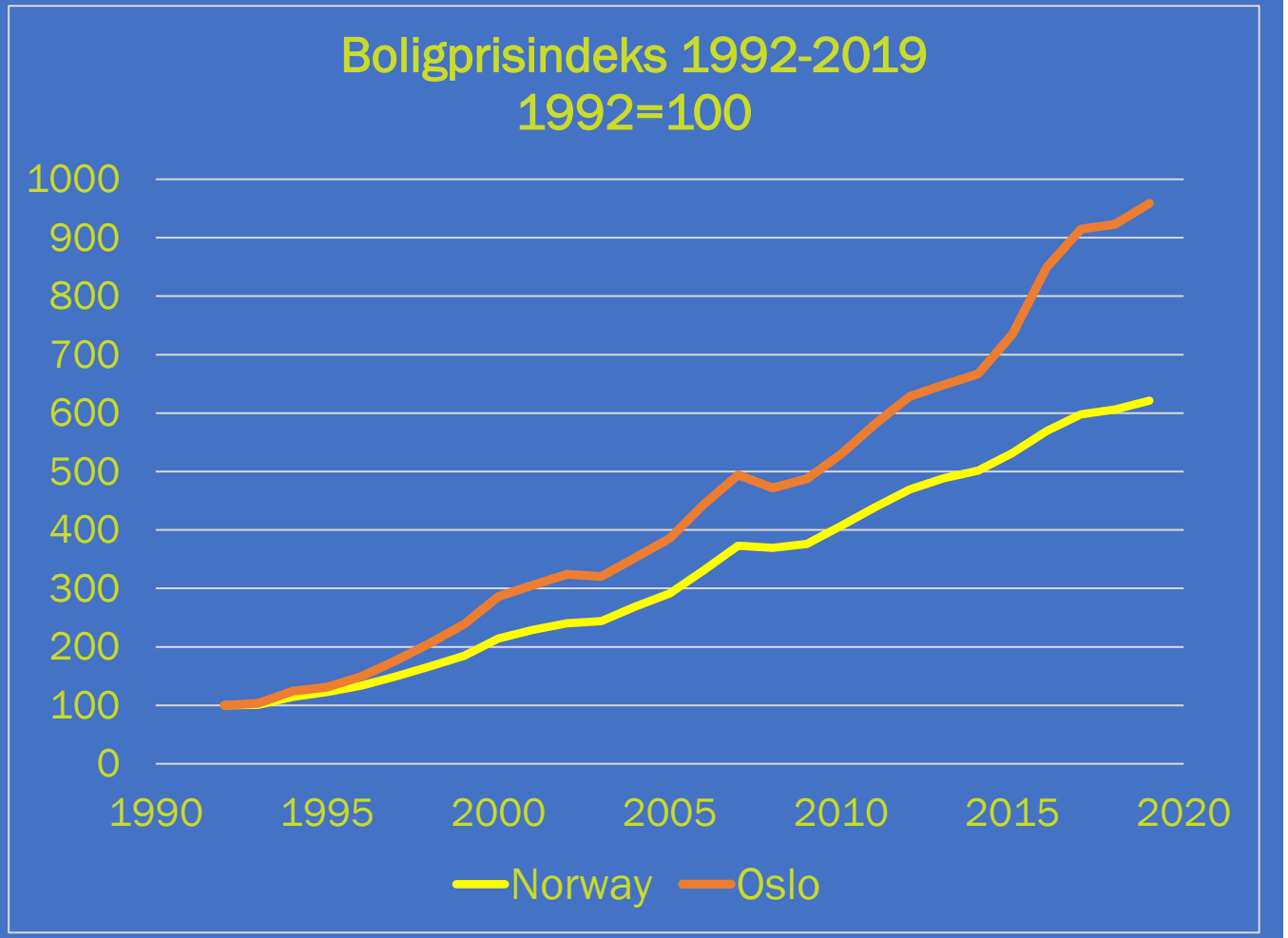
Understanding money laundering through real estate transactions

SUMMARY

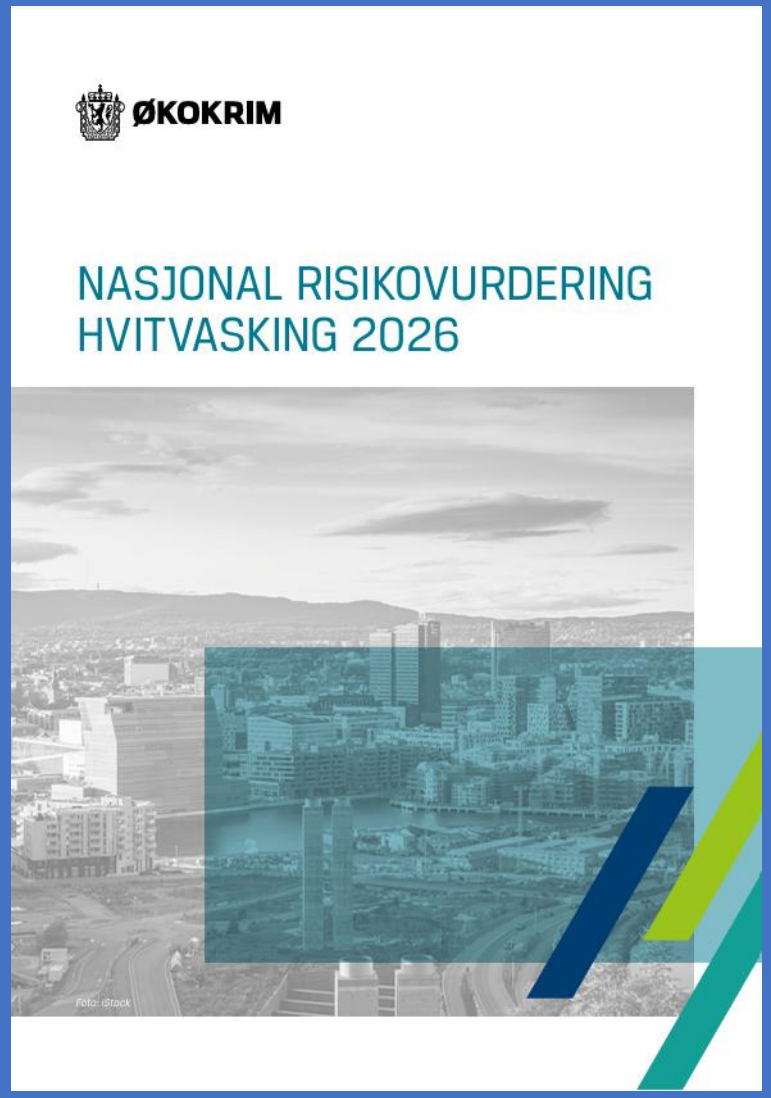
Money laundering through real estate transactions integrates black funds into the legal economy while providing a safe investment. It allows criminals to enjoy assets and derived funds having camouflaged the origin of the money used for payment.

Hvorfor skulle Oslo være et unntak?

- Stabile markedsbetingelser – langvarig vekst
- Lav skatt på fast eiendom
- Godt regulert økonomi
- Politisk stabilitet



Høy risiko for hvitvasking via eiendomsmarkedet



- Attraktivt pga verdistigning over tid, god avkastning, kapitalintensivitet, gunstige skatteordninger og muligheter for skjult eierskap (selskaper, stråpersoner eller utenlandske strukturer).
- Store summer flyttes gjennom kjøp og salg. Kriminelt utbytte blandes med lovlige midler, gjennom sammenblanding av privat- og selskapsøkonomi eller ved at kjøpet dekkes av midler fra kriminelt utbytte.
- Samarbeid om uriktig prising og lånebedragerier. Fiktive eller faktiske utleieinntekter som betalingsmiddel.
- Nedbetaling av lån med kriminelt utbytte, oppussing med utbytte fra kriminalitet eller flipping.
- Kriminelt utbytte fra utlandet plasseres i eiendom i Norge, og omvendt.

Trusselbildet: Organisert kriminalitet



- Innsidere og privat og offentlig sektor
- Fast eiendom
- Plan- og byggesaksbehandling
- Norske svakheter:
  - systematisk antikorrupsjonsarbeid
  - varslingssystemet
- Velferdskriminalitet
- Profesjonelle tilretteleggere (advokater, regnskapsførere, revisorer, meglere)



4 Meninger TIRSDAG 14. JUNI 2022 DAGENS NÆRINGSLIV

Kronikk

Annette Alstadsæter, professor i skatteøkonomi, Handelshøyskolen ved NMBU

Annette Alstadsæter Karl Due-Andresen Hilde C. Bjørnland Kjersti Haugland Steinar Holden Knut Anton Mork Gisle J. Natvik

Annette Alstadsæter
Utlendingar eig ikkje bare eit lite stykke Norge

Stadig meir av norske eigedomsverdiar ser ut til å eigast frå utlandet, og då spesielt frå skatteparadis.

Eigedom har alltid vore attraktivt for dei som vil kvitvaske pengar. I dag gjer auka internasjonal utveksling av finansiell informasjon at eigedom også er ein av dei siste relativt trygge havnene for dei som vil gøyme formue. Det er derfor aukande interesse blant skattemyndigheter, politi og politikarar for illegale pengestraumar rundt eigedomar. Og det finst døme på at eigedomsbransjen sjølv tar tak for å motverke

→ Mor debatt

«En sekretessejurisdiksjon er en juridisk finlandshette»



Håvard Kampen, førstestatsadvokat, Økokrims hvitvaskingsteam

«Vips, så ser en ulovlig pengestrøm ut som helt legitim næringsinntekt, og du kan kose deg på restaurant med pengene du har tjent gjennom narkotikahandel og korrupsjon.»

Hvem eier Norge?

DNMagasinet

Minst **9686** eiendommer i Norge har eiere skjult i skatteparadiser

Eiendommene er pantsatt for over **440** milliarder kroner



Utenlandske investeringer i Oslos eiendomsmarked



Aftenposten, 30. mai 2021

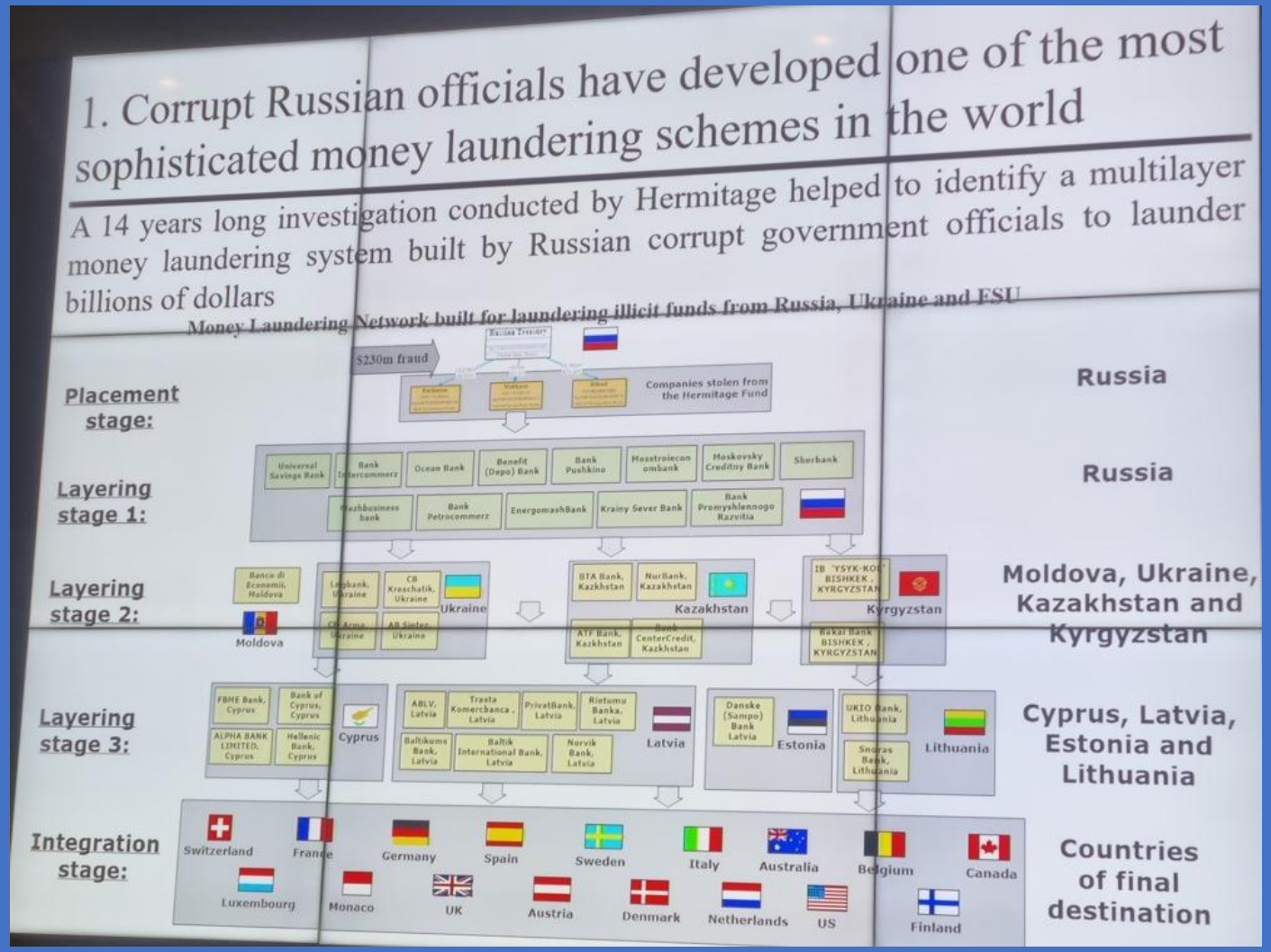


"860 leiligheter i Oslo har eiere registrert i skatteparadiser"
(Klassekampen, 29. mai 2021)

Ex. Magnitsky-sakens oppfølging



Kilde: Vadim Kleiner
Partner & Director of Research
Hermitage Capital Management



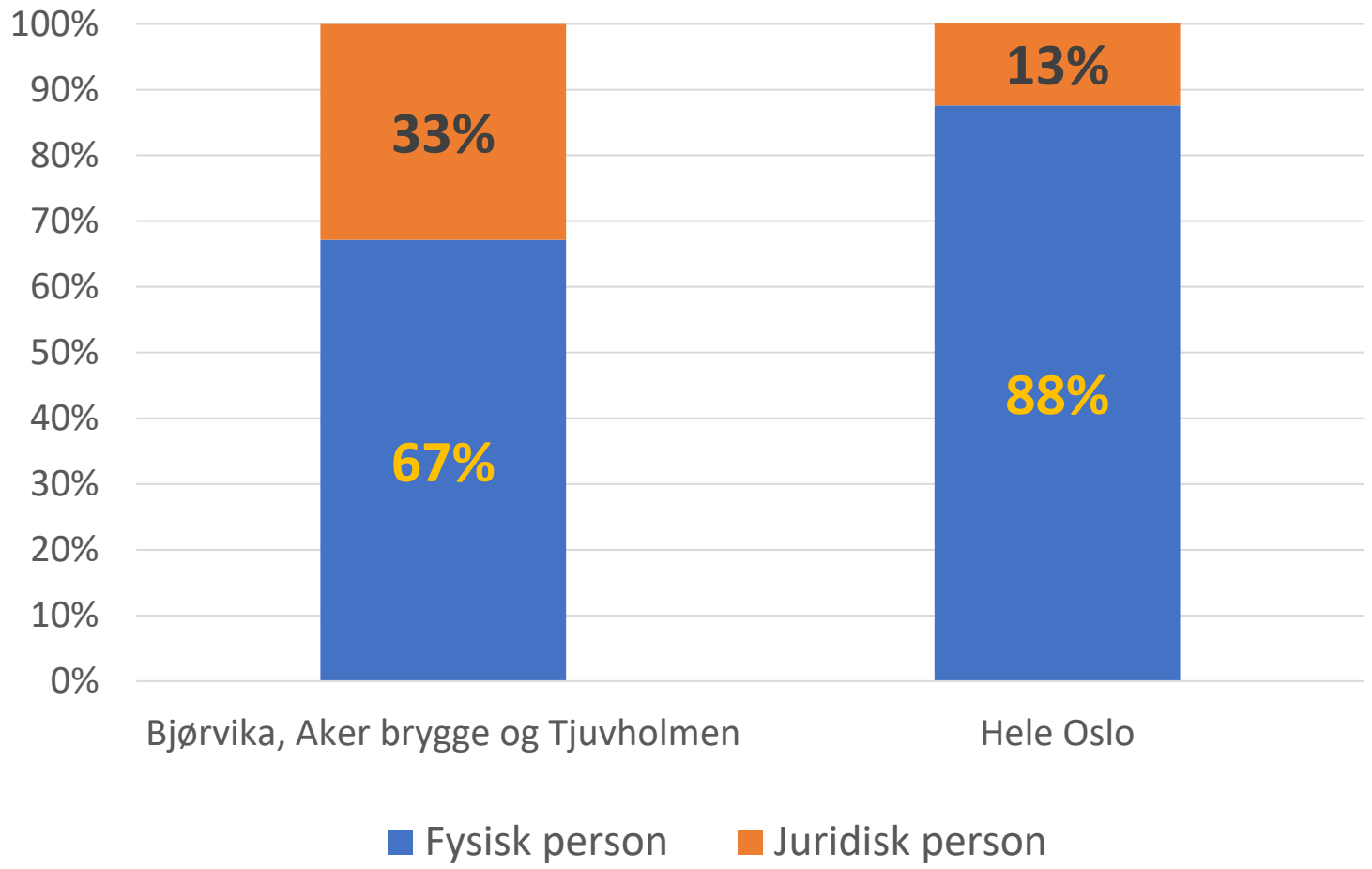
Case studie i Oslo



- Uttrekk av eiendomsinformasjon fra Kartverket
- Alle eiendommer på Aker brygge, Tjuvholmen, Sørenga og i Bjørvika
- 4270 eiendommer i alt
  - 2866 eid av fysisk personer
  - 1404 eid av juridiske personer
- Av disse kodet vi informasjon om:
  - 82 prosent av eierskapene til juridiske personer (116 selskaper)
  - 3 prosent av eierskapene til fysiske personer (137 eierskap med tilknytning til utlandet)

Eierstruktur

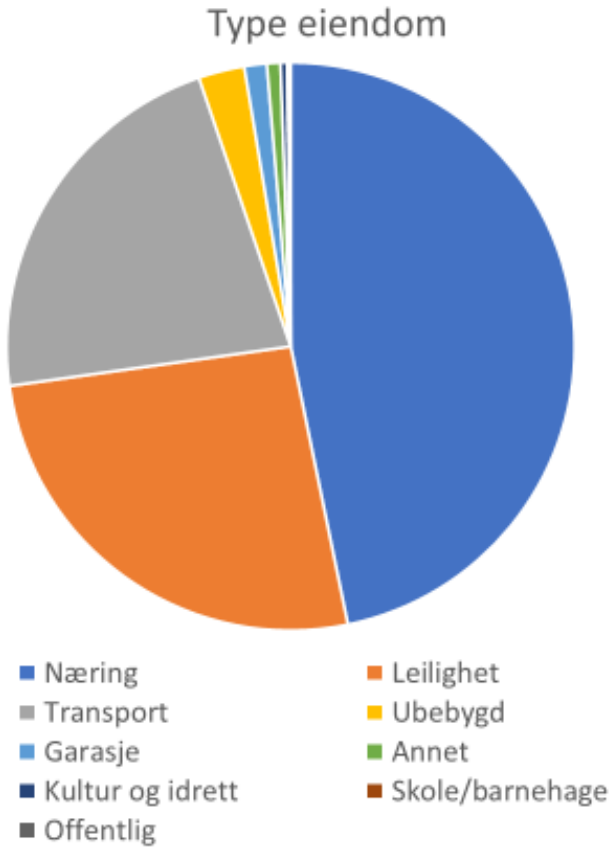
Større andel selskaper på eiersiden enn ellers i byen



Juridiske personers eiendommer

Nesten halvparten næringsareal

¼ leiligheter



Type	Antall	Prosent
Næring	732	47 %
Leilighet	407	26 %
Transport	344	22 %
Ubebygd	41	3 %
Garasje	20	1 %
Annet	12	1 %
Kultur og idrett	6	0 %
Skole/barnehage	2	0 %
Offentlig	1	0 %
Sum	1565	100 %

Indikatorer på hvitvaskingsrisiko

- *Eierskap i skatteparadiser:* Betydelig innslag, 46 prosent av eiendommer som hører til selskaper
- *Eierskap i høyrisikoland for korrupsjon:* Stort innslag, 45 prosent av alle eierskapene til selskaper er registrert i land med høyt korrupsjonsnivå
- *Skjult eierskap og stråmenn:* 42 prosent av eierdommene som tilhører selskaper har komplisert eierstruktur
- *Enkeltpersoner med risikoprofil:* Ingen oligarker eller PEPs, men enkelte med tilknytning til kriminalitet blant fysiske personer og selskaper



← I de fjordnære områdene av Oslo sentrum eies mye eiendom fra skatteparadiser, ifølge ny rapport fra Transparency International Norge. Foto: Per Ståle Bugjerde

Over ti prosent eies fra skatteparadiser

Flere enn 500 eiendommer på Aker Brygge, Tjuvholmen, Bjørvika og Sørenga eies av selskaper med eierskap i skatteparadiser, viser ny rapport.

KJETIL SÆTER OG KNUT GJERNES
Oslo

● Organisasjonen Transparency International har gransket eierskapet til 4270 eiendommer på Aker Brygge, Tjuvholmen, Sørenga og i Bjørvika i Oslo. Konklusjonen er at flere enn 500 av disse eiendommene eies av selskaper med eierskap i skatteparadiser.

I USA og flere europeiske land ropes det varsko om at kriminelle med hjelp av selskaper i skatteparadiser hvert år hvitvasker store beløp gjennom kjøp og salg av fast eiendom. I flere av disse landene er det gjennomført kartlegginger av eiendom som eies fra skatteparadiser.

Men hvordan er det i Norge? Det er det ingen som vet.

Risiko

– Risikoen for hvitvasking gjennom fast eiendom er fremhevet i de norske trusselvurderingene, men det foreligger ingen kartlegging og analyse som kan belyse om eierskapet til fast eiendom i Norge indikerer innslag av hvitvasking, sier spesialrådgiver Tor Dølvik i Transparency International Norge, som står bak rapporten.

Det var bakgrunnen for de ferske undersøkelsene til Transparency.

– Hva tilsier at eiendomsmarkedet i Norge er annerledes enn i storbyer ellers i verden? Er eksempelvis ulovlig opptjent kapital plassert i deler av det lukrative eiendomsmarkedet i Oslo?

At valget falt på de fjordnære Oslo-områdene Aker Brygge, Tjuvholmen, Sørenga og Bjørvika var naturlig, ifølge Dølvik. Det er blant de mest attraktive sentrumsområdene i landet, prisene er høye og det har vært stor byggeaktivitet og mange transaksjoner de siste årene.

Ingen oversikt

DN fortalte nylig historien om det lille eiendomskonsernet Glitre, med eierskap i skatteparadiset Isle of Man. Det lille konsernet har i årevis kjøpt og solgt leiligheter i Oslo-området under radaren

↑ Spesialrådgiver Tor Dølvik i Transparency International Norge. Foto: Moment Studio/Transparency International

og eier 50-millionerspalasset Villa Glitre på Gåsøya i indre Oslofjord.

I kjølvannet av denne historien kunne DN fortelle at det ikke finnes noe system i Norge som fanger opp utenlandsk eierskap av eiendom her til lands. Det er frivillig å registrere eierskap til eiendom i Norge. De fleste gjør det likevel, men Statens kartverk, som mottar skjøter og annen dokumentasjon som havner i det norske Eiendomsregisteret, krever ikke å få vite hvem som står bak selskaper som eier hus, hytter, skoger, fjell, sjøer, næringsparker og landbruksarealer her til lands. Det er det heller ingen andre som krever.

Og når en eiendom i Norge først eies av et selskap i et skatteparadis, kan aksjene i dette selskapet selges videre uten at transaksjonen i det hele tatt blir registrert her til lands. I teorien er det dermed fritt frem for narkobaroner, korrupte politikere og andre kriminelle å dra på boligraid i Norge.

«Klare indikasjoner»

I den ferske rapporten «Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet» understreker Transparency at undersøkelsene er gjort for å avdekke mulig risiko for hvitvasking gjennom skjult eierskap, hemmelighold, kompliserte selskapsstrukturer og bruk av stråmenn. Hvorvidt det har forekommet hvitvasking i de aktuelle transaksjonene, sier rapporten ingenting om.

Konklusjonen er klar: «Blant eierne på Aker Brygge, Tjuvholmen og i Bjørvika/Sørenga finnes klare indikasjoner på hvitvaskingsrisiko».

kjetil.seter@dn.no
knut.gjernes@dn.no

Boligbygg-saken

- En selger (E) av boligeiendommer til det kommunale foretaket Boligbygg Oslo KF hadde overført 1,1 millioner kroner til en innleid konsulent (A) som hadde en ledende rolle i forbindelse med foretakets boliginnkjøp.
- Selgeren hadde også betalt over 400 000 kroner for oppussing av konsulentens bolig. Selgeren ble dømt for grov aktiv korrupsjon – og for grov utroskap og regnskapsovertredelser – til en straff av fengsel i tre år. Sakskomplekset omfattet også tiltaler mot A og tre andre medtiltalte som alle ble kjent skyldige av tingretten for ulike lovbrudd. A og de tre andre medtiltalte har anket tingrettens dom.



Eiendomsmegler og låneagentsaken

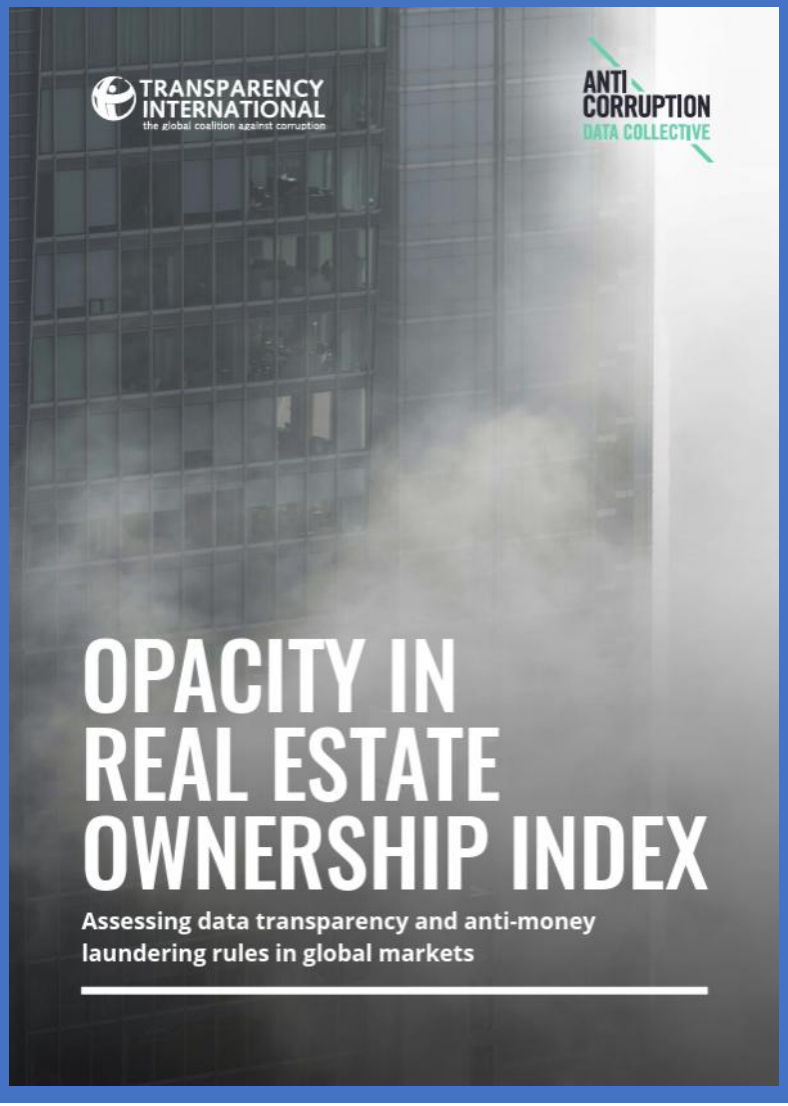
- En låneagent hadde betalt en eiendomsmegler 35 000 kroner som vederlag for fiktive e-takster som kunne benyttes som grunnlag for boliglån. Straffen ble fastsatt til fengsel i fem måneder for låneagenten og fengsel i 90 dager for eiendomsmegleren, som også ble fradømt retten til å inneha stilling som eiendomsmegler i to år



Kartlegging i 24 land

Indeks lansert i mars 2025

- Eiendomsdata – omfang og tilgjengelighet
- Hvitvaskingsregimet – regulering og tilsyn



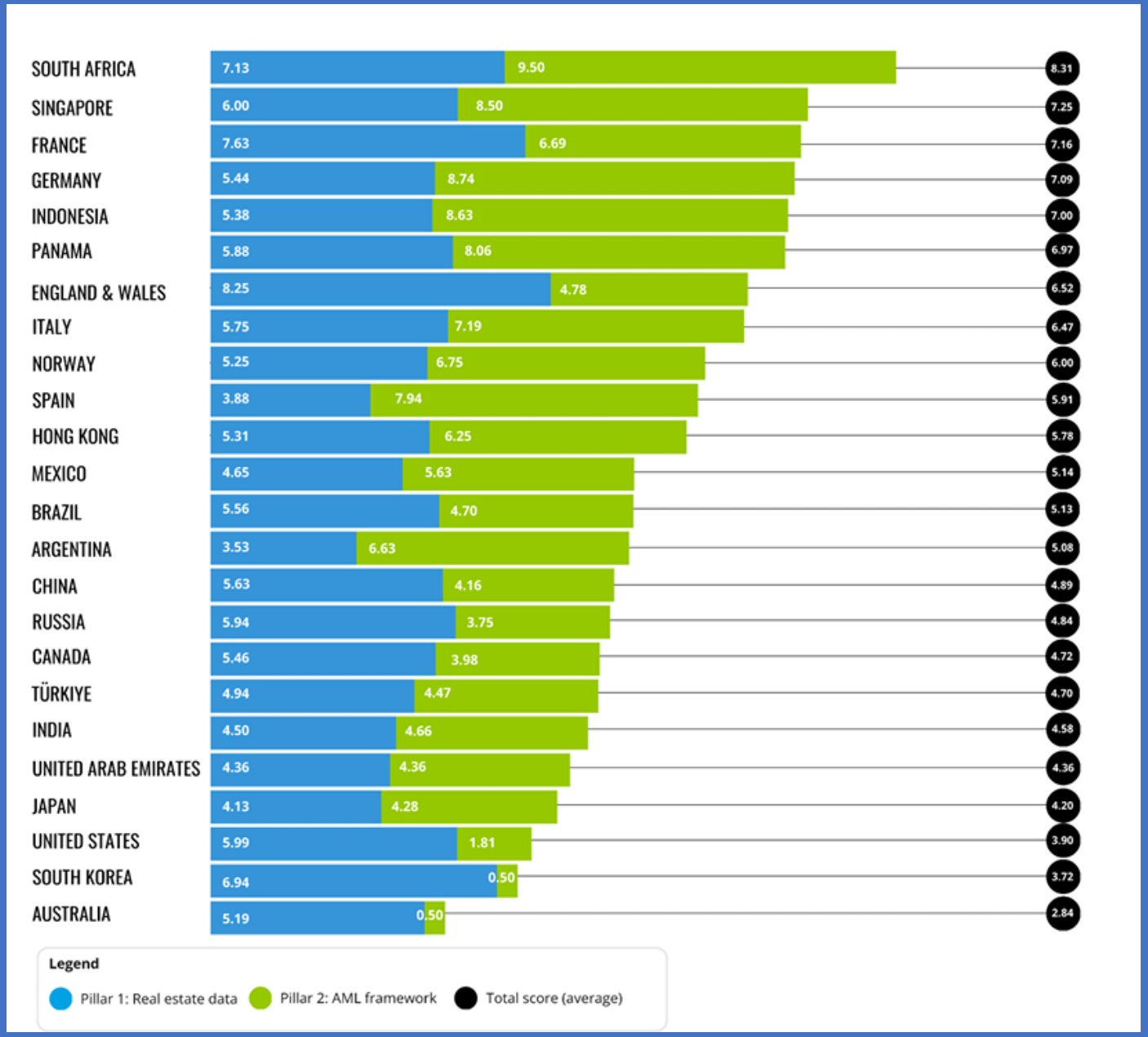
OREO: Hovedbildet

Eiendomsdata

- Dekning /fullstendighet
- Tilgjengelighet
- Åpenhet

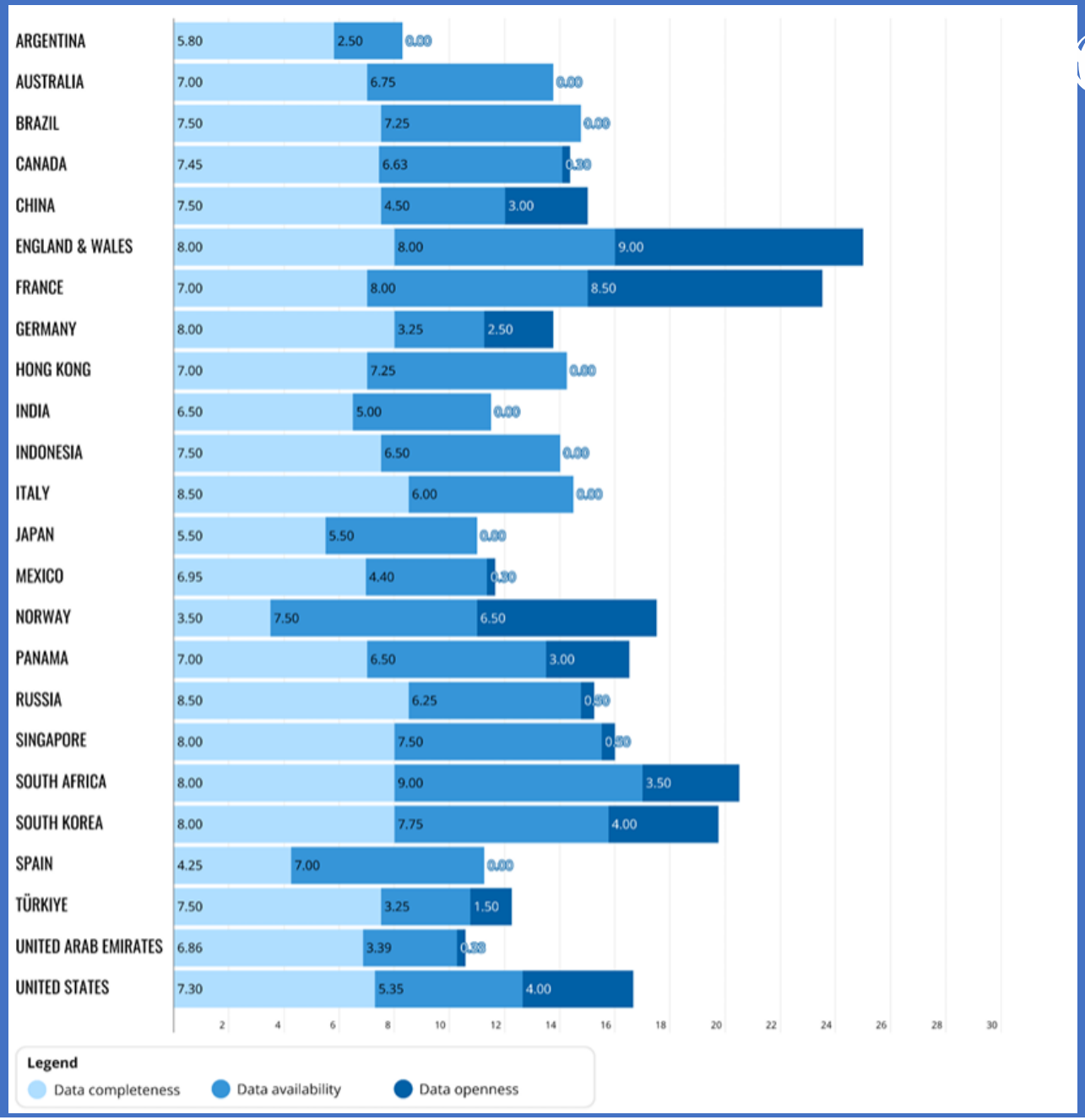
AML-rammeverk

- Dekning – hvem omfattes
- Krav til kundekontroll (due diligence)
- Identifisering av reelle eiere
- Tilsyn og sanksjoner



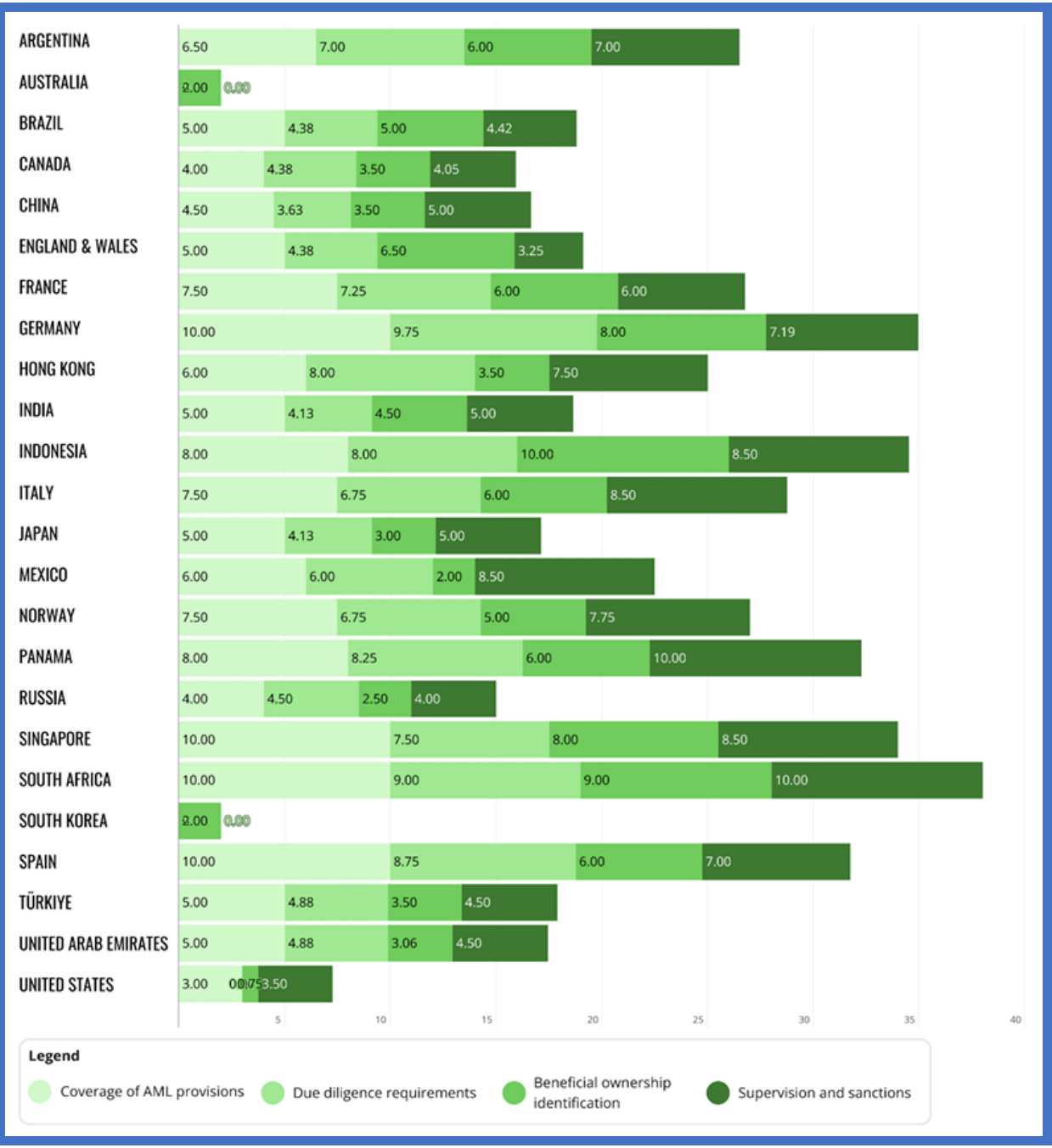
Eiendomsdata

1. Fullstendighet
2. Tilgang
3. Åpenhet



AML rammeverk

1. Dekning – hvem omfattes
2. Krav til kundekontroll (due diligence)
3. Identifisering av reelle eiere
4. Tilsyn og sanksjoner



Anbefalinger

- Åpenhet om mellomledd og reelle eiere
- Gjøre AML-regler gjeldende for meglere, utviklere, advokater m.fl.
- Gjøre data om eiendom og eierskap tilgjengelig, maskinlesbare og sammenlignbare på tvers av jurisdiksjoner
- Landene — særlig G20 må forplikte seg til klare tiltak

Tusen takk!

- Tor Dølvik
- dolvik@transparency.no
- tlf: 913 42 894
- www.transparency.no

Bli medlem i TI Norge!

Følg oss på Linkedin!