



# Handelshøyskolen BI

## GRA 19703 Master Thesis

Final Thesis Master of Science ~~W~~ 100%

### Predefinert informasjon

Startdato:	08-01-2024 09:00 CET
Sluttdato:	01-07-2024 12:00 CEST
Eksamensform:	T
Termin:	202410
Vurderingsform:	Norsk 6-trinns skala (A-F)
Flowkode:	202410  11436  IN00  W  T
External assessor:	External assessor 1
Internal assessor:	Internal assessor 1

### Deltaker

Navn:	Ida Martine Nilsen Gunleksen og Benedicte Lundal
-------	--

### Informasjon fra deltaker

Tittel *:	Masteroppgave - Økonomisk kriminalitet som følge av skjult eierskap i fast eiendom
Navn på veileder *:	Roy Kristen Kristensen

Inneholder besvarelsen Nei  
konfidensielt  
materiale?:

Kan besvarelsen Ja  
offentliggjøres?:

## Gruppe

**Gruppenavn:** (Anonymisert)

**Gruppenummer:** 143

**Andre medlemmer i gruppen:**

## Forord

Vår masteroppgave omhandler det høyst aktuelle temaet økonomisk kriminalitet som følge av skjult eierskap. Dette emnet er av betydelig interesse for oss, og vi besluttet tidlig at det var dette temaet vi ønsket å undersøke nærmere. Arbeidet har vært tidkrevende, men vi har stort sett funnet glede i prosessen, da vi finner temaet svært engasjerende.

I løpet av semesteret har vi begge mottatt jobbtillbud som er relevante for dette emnet; én i avdelingen for skattekriminalitet i Skatteetaten, og én som anti-hvitvaskrådgiver i et privat selskap.

Oppgaven markerer avslutningen på vårt 5-årige studium i "Forretningsjus og Økonomi" ved Handelshøyskolen BI, Oslo.

Vi ønsker å uttrykke vår takknemlighet overfor alle som har vært villige til å delta i intervjuer, de som har bidratt via e-post og for data som har blitt tilgjengeliggjort for oss. Det har vært til stor hjelp og vi setter pris på at den avsatte tiden til støtte for vårt arbeid. Vi vil også rette et ekstra stort takk til vår veileder, Roy Kristen Kristensen, revisor og "associate lecturer" ved Handelshøyskolen BI, for god kommunikasjon, konkrete tilbakemeldinger og fleksibilitet i veiledningen.

Handelshøyskolen BI, Oslo, 15.juni 2024

Martine Gunleksen & Benedicte Lundal

## Sammendrag

Denne masteroppgaven undersøker økonomisk kriminalitet knyttet til skjult eierskap i fast eiendom, med særlig fokus på hvitvasking og skatteunndragelse. Vi har analysert myndigheter og rapporteringspliktige implementerte tiltak for å forebygge og avdekke slik kriminalitet, utfordringene og begrensningene ved tiltakene, samt fordeler og ulemper ved å tillate skjult eierskap.

Studien er basert på en kombinasjon av litteraturstudier og dybdeintervjuer med nøkkelaktører innenfor myndigheter og rapporteringspliktige enheter. Vi har kartlagt hva aktørene faktisk gjør for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse, samt hvordan samarbeidet mellom aktørene foregår og deres syn på praktiske hindringer.

Våre funn viser at det er implementert flere tiltak for å forebygge og avdekke økonomisk kriminalitet, inkludert omfattende rutineverk hos rapporteringspliktige og styrket tilsyn. Det er etablert flere nasjonale og internasjonale samarbeidsfora for å bedre informasjonsutvekslingen og koordinere innsatsen. Imidlertid er det betydelige utfordringer knyttet til utilstrekkelige eierskapsopplysninger som hindrer aktørene i å tilstrekkelig utføre deres arbeid. Begrensede ressurser hos myndigheter svekker effektiviteten i forebyggingsarbeidet, i tillegg til juridiske og praktiske hindringer for deling av informasjon mellom ulike enheter.

Når det gjelder fordeler og ulemper ved å tillate skjult eierskap, viser våre funn at fordelene omfatter vern om personvernet og ivaretagelse av retten til privatliv. Imidlertid øker skjult eierskap risikoen for hvitvasking og skatteunndragelse betydelig. Det er utfordrende å balansere hensynet til personvern og privatliv mot behovet for å bekjempe hvitvasking og skatteunndragelse, særlig når man vurderer samfunnets beste interesser.

Opgaven konkluderer med at det gjenstår betydelige utfordringer i kampen mot økonomisk kriminalitet og skjult eierskap. For å forbedre effektiviteten og samarbeidet mellom aktørene foreslår vi økt ressurstildeling, utvikling av bedre teknologiske løsninger for identifisering og overvåkning av skjult eierskap, samt styrking av lovverk for å sikre større transparens og effektivitet i bekjempelsen av økonomisk kriminalitet.

<b>Forord</b>	<b>1</b>
<b>Sammendrag</b>	<b>2</b>
<b>1.0 Innledning</b>	<b>5</b>
1.1. Bakgrunn for valg (motivasjon)	5
1.2 Aktualitet	5
1.3 Problemstilling	8
1.4 Avgrensninger	9
<b>2.0 Hoveddel</b>	<b>9</b>
2.1 Definisjoner	9
2.1.1 Økonomisk kriminalitet (skatteunndragelse og hvitvasking)	9
2.1.2 Skatteunndragelse	11
2.1.3 Hvitvasking	12
2.1.4 Fast eiendom, fysiske og juridiske personer	13
2.1.5 Tinglysing	14
2.1.6 Blancoskjøter	15
2.1.7 Skjult eierskap og reelle rettighetshavere	15
2.1.8 Utenlandske eierskap og komplekse selskapsstruktur	16
2.1.9 Skatteparadis og eksempler på skatteparadiser	17
2.1.10 Truster	18
2.1.11 Stråpersoner og stråselskaper	18
2.1.12 Klientkonto	19
<b>2.2 Eierskapsregistre</b>	<b>20</b>
2.2.1 Eiendomsopplysninger fra Kartverket, matrikkelen og grunnboken	20
2.2.2 Aksjeopplysninger hos Brønnøysundregistrene	20
2.1.3 Skatteetatens aksjonærregister	21
2.1.4 Skatteetatens eiendomsregister (SERG)	21
2.1.5 Økonomisk kriminalitet & samfunnsansvar	21
<b>3.0 REGELVERK</b>	<b>22</b>
3.1 Hvitvaskingslovens bestemmelser	22
3.2 Straffelovens bestemmelser	23
3.2.1 Skattesvik	23
3.2.2 Hvitvasking	24
3.3 Profesjonsbestemt opplysningsplikt og taushetsplikt	25
3.4 Lov om register over reelle rettighetshavere	26
3.4.1 EU C-37/20 og C-601/20 LBR	27
3.5 EU og EØS	28
<b>4.0 Metode</b>	<b>29</b>
4.1 Innsamling av data- Kvalitativ datainnsamling	29
4.2 Utvalg	30
4.3 Intervjuobjektene	30
<b>5.0 Analyse</b>	<b>31</b>
<b>5.1 Forsknings spørsmål 1: Hva gjør myndighetene og rapporteringspliktige for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse gjeldende skjult eierskap i fast eiendom i Norge, og hvordan samarbeider aktørene i arbeidet?</b>	<b>32</b>

RAPPORTERINGSPLIKTIGE	32
5.1.1 Hva gjør eiendomsmeglere?	32
5.1.2 Hva gjør banker?	37
5.1.3 Hva gjør advokater?	44
MYNDIGHETER	47
5.1.4 Hva gjør Økokrim?	47
5.1.5 Hva gjør Finanstilsynet?	51
5.1.6 Hva gjør Skatteetaten?	54
SAMARBEID	56
5.1.7 Samarbeidet mellom Økokrim, Skatteetaten og Finanstilsynet	56
5.1.8 Samarbeid mellom myndighetene og rapporteringspliktige	57
5.1.9 Samarbeid mellom rapporteringspliktige	59
5.1.10 Internasjonalt samarbeid	60
5.1.11 Øvrig samarbeid	61
<b>5.2 Forskningsspørsmål 2: Hva er de viktigste utfordringene og begrensningene knyttet til dagens tiltak og praksiser for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap i fast eiendom?</b>	<b>61</b>
5.2.1 Manglende tilgang og utilstrekkelig informasjon om eierforhold	62
5.2.1.1 Manglende, utilgjengelig og utdaterte opplysninger om eierforhold i fast eiendom	62
5.2.1.2 Verktøy - Manglende tilgjengelighet på nødvendige registre	66
5.2.2 Juridiske og regulatoriske begrensninger	68
5.2.2.1 Liten grad av informasjonsutveksling og transparens	68
5.2.2.2 Valgfri tinglysing og blancoskjøter	71
5.2.2.3 Profesjonsbestemt taushetsplikt	75
5.2.3 Ressursutfordringer	77
5.2.3.1 Økokrims ressurser og MT-rapporter	77
5.2.3.2 Ressurser Finanstilsynet	79
5.2.4 Tekniske og praktiske utfordringer	81
5.2.4.1 Klientkonto	81
5.2.4.2 Selvhjelpstjenester	82
5.2.4.3 Digitalisering	84
<b>5.3 Forskningsspørsmål 3: Fordeler og ulemper med å tillate skjult eierskap i fast eiendom</b>	<b>85</b>
5.3.1 Retten til privatlivets fred og personvern	85
5.3.2 Skattefordeler og kreditorbeskyttelse	89
5.3.3 Skade på samfunnets interesser	89
5.3.4 Sikkerhet- og sikkerhetspolitisk risiko	91
<b>6.0 Avslutning</b>	<b>92</b>
6.1 Konklusjon	92
6.2 Rettspolitisk syn	94
<b>7.0 Kildeliste</b>	<b>96</b>

# 1.0 Innledning

## 1.1. Bakgrunn for valg (motivasjon)

I denne masteroppgaven vil vi undersøke økonomisk kriminalitet som en konsekvens av skjult eierskap i fast eiendom. Økonomisk kriminalitet er et viktig tema som både påvirker og utgjør en trussel mot dagens samfunn. Vårt mål med denne oppgaven er å dykke dypere inn hvordan skjult eierskap i fast eiendom er koblet til økonomisk kriminalitet. Vi har valgt dette temaet ikke bare på grunn av dets samfunnsrelevans, men også fordi vi, som studenter innen forretningsjus og økonomi, har en stor interesse for økonomisk kriminalitet. Gjennom denne oppgaven håper vi å kunne bidra til en bedre forståelse av hvordan skjult eierskap kan utnyttes for kriminelle formål og hvilke tiltak som kan implementeres for å motvirke dette.

## 1.2 Aktualitet

### Økende oppmerksomhet på skjult eierskap

Skjult eierskap har fått økende oppmerksomhet de siste årene, både nasjonalt og internasjonalt, som en sentral problemstilling i kampen mot økonomisk kriminalitet. Skjult eierskap utgjør en effektiv metode for hvitvasking av penger. Ved å skjule reelle eierskap til eiendommer, kan fysiske og juridiske personer skjule opprinnelsen til ulovlig opptjente midler. Dette kan gjøres gjennom kompliserte selskapsstrukturer, stråelskaper og stråpersoner. Ved å identifisere de faktiske eierne, kan myndighetene gjøre eiendomsmarkedet mindre egnet som et middel for hvitvasking. (Finanstilsynet, 2023, Kapittel 3.1 og 12.2) I en nylig stortingsmelding om økonomisk kriminalitet, er skjult eierskap blant temaene som er oppe til behandling. (Meld. St. 15 (2023 –2024))

Å avdekke skjult eierskap i fast eiendom er også avgjørende for å sikre et transparent og rettferdig skattesystem. Skjult eierskap brukes til å unndra skatt på inntekter og formue, ved at eiere unnlater å rapportere korrekt til skattemyndighetene. Skatteetaten poengterer at riktige eierskapsopplysninger er nødvendig for å sikre at alle betaler sin rettmessige andel skatt og avgift. Skattedirektør Nina Schanke Funnemark skrev i kronikken *“Vi må vite hvem som eier hva i Norge”* at skjult eierskap gjør det utfordrende å identifisere riktig skattepliktig inntekt og formue, noe som er vesentlig for å bekjempe

skattekriminalitet, samt opprettholde rettferdighet og tillit til skattesystemet.  
(Funnemark, 2023)

Skjult eierskap er et internasjonalt problem. Inntekter fra kriminell virksomhet blir hvitvasket gjennom eiendomskjøp i De forente arabiske emirater, spesielt i Dubai, ifølge et stort graveprosjekt kalt Dubai Unlocked. Gravejournalister fra 58 land, inkludert norske E24 og svenske SVT, har dokumentert hvordan Dubai spiller en sentral rolle i hvitvasking av ulovlige midler. Prosjektet, basert på lekkede eiendomsdata, viser at 887 svensker, inkludert kriminelle, eier eiendommer verdt over 4,6 milliarder kroner i Dubai. Blant disse er en gjengleder som soner livstid i Sverige og eier en leilighet som genererer betydelige leieinntekter. (Vik & NTB, 2024)

EFEs årsrapport understreker også problemet med skjult eierskap. Kriminelle bruker stråselkaper og falske identiteter for å skjule den reelle kontrollen over transaksjoner og investeringer, inkludert eiendomskjøp, noe som kompliserer arbeidet med å avdekke midlenes opprinnelse og bekjempe finansiell kriminalitet effektivt. (EFE, 2023, s. 18–21)

### **Utvikling av regelverk og tilnærminger**

Den første hvitvaskingsloven trådte i kraft i 2004, og dagens gjeldende lov og tilhørende forskrift trådte i kraft 15. oktober 2018. Etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket i Norge har utviklet seg raskt, særlig de siste 4-5 årene. Tilnærmingen til bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering i EU har også utviklet seg, særlig fokuset på internasjonal samordning. FATF er en viktig bidragsyter. Deres retningslinjer reflekteres i lovendringer og retningslinjer fastsatt av europeiske tilsynsmyndigheter, som ESA (The European Supervisory Authorities). Finanstilsynet har økt tilsynsaktivitetene og innført strengere sanksjoner mot foretak som ikke følger reglene. (Foss & Sætermo, 2024)

### **Sikkerhetspolitiske bekymringer**

Andreas Fjeldskår, administrerende direktør i Tax Justice Norge, påpekte i juni 2024 at skatteunndragelse og hvitvasking henger tett sammen med hemmelighold. Fjeldskår skriver videre at PST, Nasjonal Sikkerhetsmyndighet og Etterretningstjenesten advarer om at skjult eierskap utgjør en vesentlig sikkerhetspolitisk trussel. (Fjeldskår, u.å.). I 2022 kunne Dagens Næringsliv avsløre at minst 9686 eiendommer i Norge har eiere skjult i skatteparadiser. (Gjernes et al., 2022)



Den sikkerhetspolitiske utviklingen vekker bekymring i Norge og EU. Russland benytter hyppigere skjulte metoder som gjør det utfordrende for norske myndigheter å oppdage aktiviteter som kan skade norske interesser. Det er grunn til å anta at Russland har tilstrekkelige ressurser til å analysere det norske systemet, herunder lover og regler, for å identifisere og utnytte eventuelle svakheter, slik at deres aktiviteter forblir uoppdaget. (NOU 2023:28, s. 40). Skjulte russiske eierinteresser i norske eiendommer har blitt fremhevet som en bekymring, spesielt i lys av økte sanksjoner mot Russland. Det er viktig å hindre at Norge blir en frihavn for kriminelle aktører. Muligheten for å benytte seg av skjult eierskap kan sies å tilrettelegge for økonomisk kriminalitet i Norge. (Eiendom Norge, 2022)

EU har innført økonomiske sanksjoner som rammer personer med nære forbindelser til president Putin, noe som inkluderer russiske oligarker. Sanksjonene har blant annet ført til at økonomiske midler har blitt fryst, noe som påvirker oligarkenes formuer og deres evne til å operere internasjonalt. (Bakalus, 2022). En betydelig utfordring i denne sammenheng er at russiske oligarker registrerer sine norske ektefeller eller familiemedlemmer som eiere av deres eiendommer. (Hollingsworth, 2022) Dette medfører at den egentlige russiske kontrollen ikke fremkommer i noen registre, noe som hindrer Norges evne til å gjennomføre sanksjoner effektivt.

Tidligere sjef for anti-hvitvasking og finansiell kriminalitet i Sbanken, jurist Julie Odden, uttalte til DN i 2022 at "Land som har vært gjenstand for til dels omfattende sanksjoner i lengre tid, ... Russland har etter hvert blitt drevne på å omgå sanksjoner." (Klevstrand, 2022)

Norges militære virksomhet er spesielt utsatt. Russland ønsker kunnskap om norske forsvars- og NATO-allierte planer og kapasitet. (PST trusselvurdering 2024, s. 10) TV2 avslørte tidligere i år at en klynge hytter i et skianlegg i Bardufoss eies av russere. Hyttene har fri sikt til Bardufoss militære flyplass, samt til Hærens hovedkvarter og Forsvarets nasjonale landoperasjonssenter i området. En av eierne er en toppolitiker i Putins parti. "Russerhyttene" er tinglyst, så skjult eierskap utgjør ikke en utfordring i denne saken, men økt oppmerksomhet på slike saker kan imidlertid føre til at skjult eierskap blir mer utbredt i fremtiden. (Rønnefeldt et al., 2024)

### 1.3 Problemstilling

De ovennevnte forhold understreker viktigheten av å identifisere og kontrollere skjult eierskap, både for å forebygge og avdekke hvitvasking og skattekriminalitet, samt for å håndheve sanksjoner. Gjennom vår forskning og samtaler med viktige aktører i bransjen ønsker vi å få belyst viktigheten av problemstillingen vi reiser i vår oppgave:

*“Økonomisk kriminalitet som følge av skjult eierskap i fast eiendom”*

For å besvare problemstillingen har vi utarbeidet tre forskningsspørsmål. Formålet med spørsmålene er å støtte de fakta som presenteres i oppgaven og danne et solid grunnlag for å trekke en konklusjon om vår problemstilling. Vi vil benytte relevante studier, eksisterende litteratur, gjeldende lovverk og funn fra intervjuer for å besvare problemstillingen og forskningsspørsmålene våre.

*Forskingsspørsmål 1: Hva gjør myndighetene og rapporteringspliktige for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap i fast eiendom i Norge, og hvordan samarbeider aktørene i arbeidet?*

For å effektivt forebygge og avdekke skjult eierskap og økonomisk kriminalitet, er det essensielt å forstå hvilke tiltak myndighetene og rapporteringspliktige aktører allerede har implementert, samt hvordan aktørene samarbeider i dag. Ved å kartlegge og analysere tiltakene, kan vi identifisere styrker og svakheter i dagens system. Dette gjør oss i stand til å foreslå forbedringer som kan øke effektiviteten i forebygging og avdekking av skjult eierskap og økonomisk kriminalitet.

*Forskingsspørsmål 2: Hva er de viktigste utfordringene og begrensningene knyttet til dagens tiltak og praksiser for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap i fast eiendom?*

Formålet med spørsmålet er å identifisere og analysere de fremste utfordringene ved dagens tiltak og praksis og forstå hvordan disse påvirker myndighetenes og de rapporteringspliktige evne til å håndtere økonomisk kriminalitet relatert til skjult eierskap i fast eiendom. Ved å adressere disse utfordringene kan vi identifisere løsninger som styrker kampen mot økonomisk kriminalitet og dermed bidra til større integritet i eiendomsmarkedet.

Den 4. juni 2024, like før innlevering av vår masteroppgave, publiserte Justiskomiteen innstillingen "Felles verdier - Felles ansvar - Styrket innsats for forebygging og bekjempelse av økonomisk kriminalitet". Innstillingen inneholder flere av de samme tiltakene som vi foreslår. Vi vil derfor bemerke at stortingsmeldingen kun er en redegjørelse for hvordan regjering vil vurdere tiltak fremover. Endringer kan skje i forbindelse med ny regjering. Vi synes derfor at oppgaven vår er like viktig, til tross for publisering av innstillingen.

Forskningsspørsmål 3: *Hva er fordelene og ulempene med å tillate skjult eierskap i fast eiendom?*

Ved å utforske fordeler og ulemper kan vi få en dypere forståelse av dynamikken bak skjult eierskap og hvordan det påvirker fysiske og juridiske personers preferanser for anonymitet, samt myndigheters behov for åpenhet og gjennomsiktighet. Ved å vekte ulike hensyn opp mot hverandre kan vi identifisere potensielle konflikter som oppstår i forbindelse med regulering av skjult eierskap. Forskningsspørsmålet bidrar til å kaste lys over kompleksiteten i debatten rundt skjult eierskap i fast eiendom.

## **1.4 Avgrensninger**

Økonomisk kriminalitet er et omfattende begrep, vi har derfor valgt å avgrense studien til hvitvasking og skattekriminalitet. I tillegg har vi avgrenset rapporteringspliktige enheter til banker, eiendomsmeglere og advokater. For forskningsspørsmål 2 har vi avgrenset til det vi anser som de viktigste begrensningene og utfordringene, uten å være uttømmende.

## **2.0 Hoveddel**

### **2.1 Definisjoner**

#### **2.1.1 Økonomisk kriminalitet (skatteunndragelse og hvitvasking)**

Økonomisk kriminalitet kan defineres på mange ulike måter, men det finnes ingen lovbestemt definisjon av begrepet. Økokrim definerer begrepet slik: «Økonomisk

*kriminalitet er profittmotiverte, lovstridige handlinger som ofte begås innenfor eller med utspring i en økonomisk virksomhet som i seg selv er – eller gir seg ut for å være – lovlig».* (Widlic, 2017)

Det skilles mellom primærforbrytelser og sekundærforbrytelser ved tale om økonomisk kriminalitet. Ulike former for økonomisk kriminalitet kan være hvitvasking, skatte- og avgiftsunndragelse, bedrageri, korrupsjon, konkurskriminalitet, verdipapirkriminalitet og regnskapslovbrudd. Primærforbrytelser omfatter for eksempel vinningskriminalitet, mens sekundærforbrytelser er handlinger som gjøres for å få utbyttet fra primærforbrytelsen til å fremstå som legitimt. Hvitvasking og heleri vil være sekundærforbrytelser da ulovlig utbytte skjules ved å bli innlemmet i den legale økonomien. (Flugsrud, 2017)

Økonomisk kriminalitet er en stor trussel for velferdsstaten og demokratiet. Skatte- og avgiftskriminalitet bidrar til å undergrave tilliten mellom næringsdrivende og borgerne og det offentlige. (Økokrim, u.å.). Arbeidet med å bekjempe og forebygge hvitvasking er spesielt viktig for å hindre økonomisk og organisert kriminalitet. Hvitvasking generer annen kriminalitet ved at det føres tilbake til kriminelle virksomheter og personer, reduserer statens skatteinntekter, medfører konkurransevridning og kan bidra til å skade finansiell sektors integritet. (Finans Norge, u.å.)

### **Økokrim**

Økokrim ble stiftet i 1989 og består i dag av rundt 200 ansatte. De etterforsker og irttefører de større, mer komplekse og prinsipielle saker hva angår økonomisk kriminalitet og miljøkriminalitet i Norge. Flere av sakene Økokrim etterforsker har forbindelser til utlandet. (Økokrim, u.å.).

### **Skatteetaten**

Skatteetaten spiller en sentral rolle i å sikre integriteten til det norske eiendomsmarkedet og i kampen mot økonomisk kriminalitet. De skal bidra til å opprettholde offentlige inntekter ved å korrekt og effektivt fastsette og kreve inn skatter og avgifter. (Skatteetaten, u.å.). Ved mistanke om økonomisk kriminalitet eller andre straffbare handlinger kan de anmelde saken til politiet eller Økokrim. De fleste straffesaker relatert til skattesvik kommer til politiet etter en anmeldelse fra Skatteetaten. (Økokrim, u.å.)

## **Finanstilsynet**

Finanstilsynet skal bidra til finansiell stabilitet og velfungerende markeder gjennom tilsyn med ulike selskaper og markeder. Dette inkluderer tilsyn med banker, verdipapirregistre, eiendomsmeglere og revisorer m.fl. (Finansdepartementet, 2022).

## **Rapporteringspliktige**

Lovens pliktsubjekter kalles "rapporteringspliktige" og skal rapportere relevant informasjon og/eller aktiviteter til offentlige myndigheter, som Økokrim, Skatteetaten og Finanstilsynet, i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. (Altinn, 2022). Dette er viktig for å sørge for blant annet skattehåndhevelse og bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering. Etter hvitvaskingsloven §4 er rapporteringspliktige definert som virksomheter og yrkesgrupper som finansinstitusjoner, eiendomsmeglere, advokater og regnskapsførere. De rapporteringspliktige utgjør første forsvarslinje i kampen mot økonomisk kriminalitet, og er de som faktisk utfører tjenester og operasjonelle oppgaver. Ansatte i førstelinjen er de som har den direkte kundekontakten og utfører kundetiltak, kundekontroll mv. (Grimstad, 2021)

### **2.1.2 Skatteunndragelse**

Skatteunndragelse innebærer å unndra ulike typer skatter fra staten som formues- og inntektsskatt, merverdiavgift, toll, og særavgifter, som arbeidsgiveravgift. Unndragelsen kan skje ved å ikke rapportere inn nødvendig eller feil informasjon, eller ved at skatter og avgifter ikke betales. Vi er avhengig av at den enkelte skattyter eller avgiftspliktige selv rapporterer sine inntekter og formuer etter egenfastsettingsmodellen. (Skatteetaten, 2022). Denne tilnærmingen øker betydelig risikoen for skatteunndragelse, da det er mulig for enkeltpersoner å unngå å betale riktig skatt og avgift ved å ikke gi nøyaktige opplysninger, unnlate å trekke skatt eller unnlate å oppgi relevant opplysninger som kan være nødvendige for riktig beregning av avgifter. (NOU 2009: 4, s. 20). Norge er avhengig av skatteinntekter for å finansiere velferdssystemet her til lands. Reglene om opplysningspliktige for skattepliktige er nedfelt i skatteforvaltningsloven kapittel 8. (Økokrim, u.å.).

Det må skilles mellom skatteunndragelse og skatteplanlegging. I straffeloven brukes begrepet skattesvik om skatteunndragelse. Skatteunndragelse er ulovlig, og innebærer å

la være å betale skatt, eller betale for lite eller ingen skatt. Det er også vanlig å oppnå uriktige utbetalinger ved å oppgi feilaktige opplysninger. Skatteplanlegging er derimot lovlig og dreier seg om å ikke betale mer skatt enn nødvendig ved planlegging, men man vil kunne operere i gråsoner. OECD er en av organisasjonene som i senere tid har tatt i bruk begrepet aggressiv skatteplanlegging om selskaper som får lite eller ingen skatt gjennom utnyttelse av smutthull eller mangler i skatteregler og skatteavtaler. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 103)

I Økokrim sin trusselvurdering fra 2018 skriver de at risikoen for skatteunndragelse via skatteparadiser er stor. (Økokrim, 2018, s. 18). Hvert år taper OECD-land omkring 400 milliarder dollar på selskapers skatteunndragelse, for utviklingsland er tapet ca. halvparten, 200 milliarder dollar. (Ringstad et al., 2023, s. 19)

### **2.1.3 Hvitvasking**

Hvitvasking er definert i straffeloven §337, og innebærer å sikre utbyttet av en straffbar handling gjennomført gjennom egne straffbare handlinger (selvvaske) eller for andre. For at kriminelle skal kunne dra nytte av fordelene fra ulovlige utbytter uten å vekke oppmerksomhet eller mistanke, må utbyttet bli innlemmet i den legale økonomien. Hvitvasking kan skje etter flere profittmotiverte straffbare handlinger som for eksempel innsidehandel, utroskap, bedrageri, skattesvik, kreditorsvik eller korrupsjon. Utbytte kan hvitvaskes ved hjelp av enkle metoder, men det finnes også mer avanserte metoder å hvitvaske på. Eksempler på slike metoder kan være fiktive salg i næringsvirksomhet eller at kostnader holdes utenfor regnskapene og dekkes av utbytte fra straffbare handlinger. Utbyttet kan senere bli tatt ut av virksomheten og virke som lovlig overskudd. Andre avanserte hvitvaskingsmetoder involverer ofte profesjonelle mellommenn som forvaltere. Komplekse finansielle transaksjoner gjør det vanskelig å spore pengestrømmen, samtidig som eierskapet tilsløres ved bruk av selskaper registrert i skatteparadiser og lavskattelend. (Iversen, 2021)

Hvitvasking skjer ofte ved utnyttelse av banker eller annen legitim næringsvirksomhet. Det er derfor avgjørende at selskaper som kan bli utsatt for hvitvasking av kriminelle, implementerer gode og effektive prosedyrer for kundekontroll og kontroll av mistenkelige transaksjoner. (Økokrim, u.å.)

En internasjonal risikovurdering slår fast at norsk næringsliv er høy-risiko for hvitvasking. Blant de største bransjene som trekkes frem som høyrisikobrancher finner vi blant annet fast eiendom. De øvrige bransjene er shipping, olje og gass og fiskeri. (PWC, 2024).

Heleri er en form for hvitvasking og defineres i straffeloven §332 som “den som mottar eller skaffer seg eller andre del i utbytte av en straffbar handling..”.

#### **2.1.4 Fast eiendom, fysiske og juridiske personer**

Fast eiendom er i rettslig forstand definert som grunneiendom eller fast grunn, samt den bebyggelse som finnes på den. Man kan si at det som har en naturlig fysisk tilknytning til eiendommen vil være en del av denne, men den fysiske tilknytningen må være av relativ permanent, et hagetelt eller en campingvogn vil ikke omfattes av begrepet. Både sameieandeler, aksjeleiligheter, andelsleiligheter og selveierseksjoner i bygninger regner som fast eiendom etter definisjonen. (Skatteetaten, u.å.)

Enhver eiendom blir tildelt et eget grunnboksblad, som opprettes gjennom tinglysningsmyndigheten, som er den offentlige instansen som har ansvaret for å utføre tinglysningsprosessen. I grunnboksbladet registrerer de ulike rettighetene som tilhører eiendommen, eksempelvis eiendomsrett, panterett eller servitutter. (Skatteetaten, u.å.)

Eiendomsrett er definert som retten til å eie, kontrollere og forvalte eiendom. Denne retten omtales i rettslig forstand som negativt avgrenset, og gir eieren full autoritet til å bruke og råde over eiendommen, med mindre annet følger av lov, rettsregler eller beføyelser overlatt til andre. Negativ avgrensning i betydning av at eieren kan nekte andre å bruke den, med mindre loven pålegger innskrenkning, eller positiv avgrensning i betydning av at eieren gis tillatelse til å utnytte eiendommen. (Wikipedia, 2023) (Jusinfo, 2020)

En fysisk person er et juridisk uttrykk som benyttes på personer, mens juridiske personer benyttes på rettssubjekter som et aksjeselskap, ansvarlig selskap, stiftelse, forening ol. (SNL, 2023). Både fysiske og juridiske personer kan eie fast eiendom. Enkelpersoner kan eie fast eiendom direkte, vanligvis bolig og eventuelt fritidsbolig. Juridiske personer kan eie fast eiendom ved at selskapet kjøper eiendom gjennom sine juridiske strukturer. (SNL, 2023)

Det er særlig viktig å skille på fysiske og juridiske personer da ulike lover og regler vil gjelde for dem. For eksempel gjelder bare menneskerettsloven for fysiske personer, mens Lov om register for reelle rettighetshavere kun gjelder for juridiske personer.

### **2.1.5 Tinglysing**

“Tinglysing er en offentlig registrering av eiendomsoverdragelse og rettigheter i fast eiendom...” (Falkanger & Reusch, 2022). Alle eiendommer har et eget gårds- og bruksnummer og grunnboksblad i grunnboken. Av grunnboksbladet fremkommer hjemmelsforhold- og heftelsesopplysninger, som pant, bruks- og leierett, utlegg og andre grunndata. Ved tinglysing av dokumenter om rettigheter og plikter i grunnboken, oppnår man rettsvern. Tinglysing er valgfritt og eier velger selv om den ønsker å tinglyse. Selv om tinglysing i utgangspunktet krever eiers samtykke, vil noen heftelser, som for eksempel utlegg, kunne tinglyses uten samtykke fra eier. (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2024)

De fleste erververe velger å tinglyse eierskifte primært på grunn av rettsbeskyttelsen tinglysing gir. Ved unnlattelse av tinglysning vil selger forbli den formelle hjemmelshaveren i henhold til grunnboken. Tinglysing utløser en dokumentavgift, en skattlig forpliktelse, samt et tinglysningsgebyr i henhold til forskrift om gebyr for tinglysing, registrering eller anmerkning i grunnboken og kraftledningsregisteret §1. Dokumentavgiften beløper seg til 2,5% av eiendommens markedsverdi. (Falkanger & Reusch, 2022)

Det finnes legitime grunner til at fysiske og juridiske personer som anskaffer eiendom, kan ønske å avstå fra å tinglyse en eiendomsoverdragelse. Kjøperen kan ha intensjoner om videresalg av eiendommen eller planlagt videreutvikling av eiendommen før videresalg. Det kan også være tilfeller hvor kjøperen ønsker å overføre eiendommen til et selskap som skal registreres som eier på et senere tidspunkt, eller at det skal etableres et nytt selskap som skal opptre som eier. Disse eksemplene indikerer at det kan være ønskelig for kjøper å utsette tinglysning av kjøpet frem til etterfølgende salg for å unngå å betale dokumentavgift. (Botolfsen, u.å.) (Økokrim, 2023, s. 3)

Et ønske om å unngå offentliggjøring eller medieeksponering av en eiendomsoverdragelse kan også være en årsak til å unnlate å tinglyse. Dette kan være særlig relevant for investorer eller kjente personligheter som søker å holde lav profil ved



eiendomservervelser. Det er imidlertid viktig å bemerke at mindre etiske og lovlige hensyn også forekommer, som for eksempel situasjoner der erververen har utestående gjeld og forsøker å hindre at kreditorer skal få utlegg i eiendommen. (Botolfson, u.å.)

### **2.1.6 Blancoskjøter**

Manglende tinglysning unnlater ikke bare dokumentavgift, det kan også brukes som en strategi for å skjule eierskap i eiendom. (Oterholm et al., 2023). Dersom kjøper velger å ikke overskjøte eiendommen, benyttes et blancoskjøte. Blancoskjøter er et lovlig instrument i Norge, som stadig brukes hyppigere. Det må finnes et juridisk dokument som beviser at eiendomsoverdragelsen har funnet sted, når kjøper velger å ikke tinglyse. Et blancoskjøte er tilstrekkelig bevis. Ved bruk av blancoskjøte oppnås ikke rettsvern. (Bennin & Granlund, 2017)

Gjennom samtaler med Bergem og Nordskog-Inger ble vi opplyst om at det finnes to- og tresidige blancoskjøter. På et tresidig skjøte er det selger 2 (kjøper 1) som signerer på side 2 og hjemmelshaver (selger 1) som signerer på side 3. På et tosidig skjøte er det selger 1 som signerer side 2, og selger 2 fremkommer ikke. Dersom det tresidige skjøtet brukes vil mellomieren fremkomme og selv om tinglysing ikke skjer vil det være sporbart at vedkommende har hatt hjemmel. Ved bruk av tosidig blancoskjøte vil ikke mellomier kunne spores, og det er lovlig å bruke dette skjøtet. Derfor kan blancoskjøter enkelt misbrukes ved å skjule og anonymisere bakmenn. En del meglerforetak opererer med vilkår at de kun vil utstede tresidig blancoskjøte.

### **2.1.7 Skjult eierskap og reelle rettighetshavere**

Financial Action Task Force (FATF), det globale tilsynsorganet for hvitvasking av penger og finansiering av terrorisme", har definert reelle rettighetshavere som "En fysisk person som i siste instans eier eller kontrollerer et selskap". (FATF, u.å.) (P. Ringstad, 2020, s. 1) Det betyr at en reell rettighetshaver er den eller de fysiske personene som egentlig eier eller kontrollerer en juridisk person, en sammenslutning, en enhet eller et arrangement, jf. Lov om register over reelle rettighetshavere § 3 (2). For å defineres som en reell rettighetshaver må personen direkte eller indirekte eie 25% eller mer av selskapet, eller direkte eller indirekte inneha 25% eller mer av stemmeandelen, jf. Forskrift til lov om register over reelle rettighetshavere § 2-1 (1) bokstav a og b.

Hvitvaskingsloven opererer med ulik definisjon av reelle rettighetshaver: “ en fysisk person som i siste instans eier eller kontrollerer kunden, eller som en transaksjon eller aktivitet gjennomføres på vegne av”, jf. hvvl §2 (1) bokstav e.

Reelle rettighetshavere er alltid en fysisk person, og skiller seg fra det vi kjenner som en “direkte eier”. Den direkte eieren kan være både en fysisk eller en juridisk person som i første ledd er oppført som eier av en juridisk person. I det norske aksjonærregisteret eller i proff.no er det de direkte eierne som er oppført, ikke reelle rettighetshavere. (P. Ringstad, 2020, s. 1) “Ultimat eier” benyttes gjerne om reelle rettighetshavere i fast eiendom, terminologien er ulik, men betydningen er den samme. Fast eiendom kan eies av både fysiske og juridiske personer. (Skatteetaten, 2023, s. 8)

Manglende identifisering av reelle rettighetshavere er en form for skjult eierskap. Med skjult eierskap menes at den egentlig eier av en eiendom eller en juridisk enhet ikke er identifisert. Skjult eierskap kan som nevnt gjøres gjennom blancoskjøter, men det kan også gjøres gjennom komplekse selskapsstrukturer, ved bruk av stråmenn, stråselskaper eller gjennom skatteparadis. Bruk av skjult eierskap er ofte knyttet til skattekriminalitet, hvitvasking eller et ønske om anonymitet. (Tax Justice Norge, 2015) (Skatteetaten, 2023)

### **2.1.8 Utenlandske eierskap og komplekse selskapsstruktur**

Myndighetene har ganske god oversikt over identiteten til norske eiere, både når det gjelder personer bosatt i Norge og norskregistrerte selskaper. Samfunnsutviklingen påvirkes av økt globalisering og internasjonalisering, og det observeres stadig flere utenlandske personer og selskap med eierskap i Norge. Eiendeler i Norge eid fra utlandet mangler svært ofte entydig identifikasjon av eiere og identifisering av utenlandske eiere er en stor utfordring for norske myndigheter. (Skatteetaten et al., 2023, s. 51–52)

I konsern og kompliserte eierstrukturer kan det være utfordrende for myndighetene å få tilgang til nødvendige eierskapsopplysninger. Dette medfører at det finnes mange uidentifiserte eiere. En årsak til dette er at registreringsplikten for konsern i lav grad etterleves, selv om det stilles krav i henhold til Enhetsregisterloven § 4 fjerde ledd, jf. Forskrift om registrering i enhetsregisteret §§ 3-7. Formålet med registreringsplikten er å registrere at det finnes et konsern, samt få en oversikt over hvem som har direkte og indirekte eierskap, og/ eller stemmeandel. (Skatteetaten et al., 2023, s. 53)

Utenlandske eierstrukturer utgjør en betydelig utfordring for norske myndigheter når det gjelder å skaffe nødvendige eierskapsopplysninger. Denne typen eierskapsstruktur er godt egnet for å skjule eierskap og har en tilslørende effekt, da den er lite transparent. Slike eierskap har ofte tilknytning til skatteparadis. (Skatteetaten et al., 2023, s. 53)

### **2.1.9 Skatteparadis og eksempler på skatteparadis**

Antall skatteparadis har økt kraftig siden 1970-tallet, og noe som har ført til en rekke utfordringer for staters evne til å kunne opprettholde rettferdige skattesystemer. Skatteparadis kjennetegnes som land eller områder med særskilte skattesystemer som favoriserer utlendinger. Ordningene tilbyr lav eller ingen skatt, men også enkle, raske og fleksible regler. I flere skatteparadis kan de også tilby anonymitet og hemmelighet, noe som fører til at formuer, verdier og selskaper vanskelig kan spores tilbake til sine egentlige eiere. Det er ingen internasjonal enighet om definisjonen av hva skatteparadis er. Allikevel blir OECDs definisjon i rapporten "Harmful Tax Competition: An Emerging Issue" fra 1998 fortsatt mye brukt. (Ringstad et al., 2023, s. 16)

I rapporten drøftes det hvordan man skal definere et skatteparadis. OECD peker på følgende egenskaper ved skatteparadis:

1. Svært lav eller ingen skatt på kapitalinntekter
2. Særegent skattesystem for gjennomstrømmingsselskap ("ringfencing" - utenlandskeide selskaper har mer gunstige reguleringer og skatteregler sammenlignet med selskaper eid av innbyggerne i landet. (Ringstad et al., 2023, s. 102))
3. Mangel på transparens om eierskap og/eller mangel på effektivt tilsyn
4. Ingen effektiv informasjonsutveksling med andre land og jurisdiksjoner knyttet til skattemessige forhold. (NOU 2009:19, s. 15)

Eksempler på skatteparadis er land som Luxembourg, Singapore og Caymanøyene. Disse landene har blitt rikere enn sine naboland ved at et betydelig antall selskaper, men også utlendinger med høye lønninger og formuer innenfor sektorer som finans og advokattjenester betaler avgifter og reduserte skatter til myndighetene. (P. H. R. Ringstad et al., 2023). Ettersom skatteparadisene ikke skatlegger sine innbyggere, er de heller

ikke tjent med skatteavtaler, og de inngår derfor ikke skatteavtaler med andre land. Norge har som regel derfor ikke skatteavtaler med skatteparadiser. (Schjelderup, 2020)

Som tidligere nevnt må det skilles mellom skatteunndragelse og skatteplanlegging. Advokater kan være eksempel på en aktør som hjelper klienter med rådgiving knyttet til skatteplanlegging. Det kan være problematisk hvis de samme rådgiverne som hjelper klienter med å opprette og administrere trustar og organisere stråmenn, har nær tilknytning til myndighetene i skatteparadiser. Dette kan muliggjøre skjult eierskap og skatteplanlegging gjennom påvirkning av lovgivning og regulering i disse landene. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 24)

Gjennom økt samarbeid på internasjonalt nivå innen skatte- og anti-hvitvaskingsområdet de seneste årene, har man oppnådd større transparens om hvem som er reelle eiere av verdier i skatteparadis. Innføringen av OECDs Common Reporting Standard (CRS) i 2014 har trolig vært med på å minimere verdier som unndras beskatning. (Skatteetaten et al., 2023, s. 53). CRS pålegger jurisdiksjoner å skaffe informasjon fra sine finansinstitusjoner og igjen utveksle informasjonen med andre jurisdiksjoner. (OECD, 2014)

#### **2.1.10 Trustar**

I forskjellige skatteparadiser har man gjerne spesialisert seg på ulike typer trustar. En trust kan benyttes som et verktøy for skatteplanlegging når en person, ofte med høy formue, overfører sin formue til trusten, som har som formål å gagne enten personen selv eller familien. I Norge har man ikke trustar, men norske skattepliktige kan opprette og bruke trustar i jurisdiksjoner som godtar dette. Trustar kan eie selskaper som videre eier for eksempel fast eiendom. Den som i utgangspunktet eier eiendommen har da formelt sett gitt fra seg eiendomsretten og kontrollen over eiendommen. Ettersom trust-strukturen skaper avstand vil ingen fysisk person kunne knyttes til eierskapet da den opprinnelige eieren har overført eierskapet til en trust. (Riksrevisjonen, 2023, s. 26; P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 104)

#### **2.1.11 Stråpersoner og stråselskaper**

En stråmann er en person som tar på seg en formell rolle, for eksempel som eier, for å skjule identiteten til reell eier, eller den personen som besitter kontroll. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 103). Stråpersoner og stråselskaper tilslører midlenes opprinnelse og

benyttes som aktører i eiendomsmarkedet ved hvitvasking. (Finanstilsynet, 2023, s. 14). Stråselsskap kan for eksempel registreres på kjøpte, fiktive eller stjålne identiteter. Selskapene kan ha komplekse eierstrukturer, og for å skjule midlenes opprinnelse og de reelle eierne, etableres og brukes selskapsstrukturer og stråselsskaper. Flere tilfeller der meglere har utført ulovlig egenhandel utført av stråsmenn har blitt avdekket av Finanstilsynet. (Finanstilsynet, 2023, s. 55)

Et stråselsskap opprettes ofte i skatteparadis med det formål å dra nytte av gunstige skatteavtaler og unngå nasjonal beskatning. Dette oppnås ved å ikke rapportere inntekter fra finansielle investeringer i utlandet til skattemyndighetene i hjemlandet. (SNL, 2023). For eksempel kan et selskap som er skattemessig hjemmehørende i Norge, men eies av et morselskap på Caymanøyene, velge å etablere et holdingselskap i EU, for eksempel i Nederland. På grunn av skatteavtalen mellom Norge og Nederland vil ikke Norge kunne pålegge kildeskatt på utbyttet som sendes til det nederlandske holdingselskapet. Hvis heller ikke Nederland krever kildeskatt på utbyttet som sendes videre til skatteparadiset, vil man unngå kildeskatt mellom de to selskapene. (Schjelderup, 2020)

Lange eierkjeder gjennom stråpersoner og stråselsskaper kan være av betydning for nasjonale sikkerhetsinteresser. I Nasjonal sikkerhetsmyndighets rapport "Risiko 2023" uttales det at "Norske virksomheter som forvalter viktige verdier eller har strategisk plassert eiendom bør være oppmerksomme på fordekte investeringer og oppkjøp fra andre land Norge ikke har et sikkerhetssamarbeid med. Slike økonomiske transaksjoner kan skje gjennom stråselsskaper og komplekse selskapsstrukturer og kan dermed være vanskelig å avdekke." (Nasjonal sikkerhetsmyndighet, 2023)

### **2.1.12 Klientkonto**

En klientkonto er en type bankkonto som brukes av profesjonelle tjenesteytere, som eiendomsmeglere og advokater, til å holde midler som tilhører deres klienter. Formålet med en klientkonto er å sikre at klientenes penger holdes adskilt fra tjenesteyterens egne midler og driftskontoer, slik at midlene er trygge selv om tjenesteyteren går konkurs. (DNB, u.å.; Norges Eiendomsmeglerforbund, u.å.)

For eksempel, i eiendomsmegling brukes klientkontoen til å oppbevare kjøpesummen for en eiendom inntil tinglysingen av skjøtet er fullført. Dette sikrer at pengene er trygge og kan utbetales til selgeren etter at eiendomsoverdragelsen er formelt registrert. (Norges Eiendomsmeidlerforbund, u.å.)

Advokater bruker også klientkontoer for å håndtere midler på vegne av sine klienter, som forskuddsbetalinger for tjenester eller oppgjør i forbindelse med rettssaker. Dette er regulert for å beskytte klientens midler mot eventuelle økonomiske problemer hos advokaten. (Advokatforeningen, 2023)

## 2.2 Eierskapsregistre

### 2.2.1 Eiendomsopplysninger fra Kartverket, matrikkelen og grunnboken

Kartverket har ulike viktige roller, inkludert å være sentral myndighet for eiendomsregistrering og tinglysning. Kartverket har derfor ansvar for å administrere det nasjonale registeret for eiendom og grunnbok. (Skatteetaten et al., 2023, s. 34). Norges offisielle eiendomsregister er Matrikkelen. Matrikkelen inneholder opplysninger om den enkelte eiendom som areal, grenser, bygninger, boliger og adresser. (Kartverket, 2023). Ved å se i grunnboken til en eiendom vil man kunne se grunnboksinformasjon fra Statens Kartverk som matrikkel, hjemmelsopplysninger, heftelser og grunndata.

### 2.2.2 Aksjeopplysninger hos Brønnøysundregistrene

Hos Brønnøysundregistrene finner man aksjeeierinformasjon i Enhetsregisteret, Foretaksregisteret og Regnskapsregisteret. Register over reelle rettighetshavere er ennå ikke etablert. Enhetsregisteret samler inn og gjør tilgjengelig grunnleggende data om bedrifter slik at dataen kan brukes på tvers i forvaltningen og blant private aktører. Formålet med registeret er å støtte effektiv bruk og samordning av offentlig informasjon om ulike typer bedrifter. (Skatteetaten et al., 2023, s. 39). Foretaksregisteret skal registrere alle foretak i Norge, både norske og utenlandske. De fleste dataene i Foretaksregisteret er tilgjengelig for offentligheten, og registeret er dermed en betydningsfull og pålitelig ressurs dersom man søker grunnleggende informasjon knyttet til et selskap. (Skatteetaten et al., 2023, s. 37). En annen kilde som er offentlig tilgjengelig

er Regnskapsregisteret hvor man blant annet kan finne årsregnskapet til selskaper og annen relevant informasjon om den økonomiske tilstanden i selskaper. (Skatteetaten et al., 2023, s. 39). Registeret over reelle rettighetshavere har som formål å gi en oversikt over hvem det er som egentlig eier eller kontrollerer selskaper. Selv om en virksomhet som er pålagt å registrere seg, ikke har reelle rettighetshavere eller ikke har reelle rettighetshavere som kan identifiseres, må selskapet likevel rapportere dette til registeret. Registeret er enn så lenge et utviklingsprosjekt da det enda er uklart om det kun er rapporteringspliktige og offentlige myndigheter som skal ha tilgang til registrerte opplysninger etter EU-domstolens avgjørelse av november 2022, eller om allmennheten skal ha tilgang. (Skatteetaten et al., 2023, s. 38)

### **2.1.3 Skatteetatens aksjonærregister**

Aksjonærregisteret inneholder informasjon om eiere av aksjer i alle norske AS og ASA, samt utenlandske aksjeselskap som er registrert på Oslo Børs. Allmennheten kan få innsyn i opplysninger om aksjeeierne i aksjonærregisteret. Det er for eksempel vanlig at mediehus benytter registeret til å skrive om eierskap i aksjeselskaper. (Skatteetaten, u.å.). Selv om aksjonærregisteret er tilgjengelig for allmennheten, kan det fortsatt være mange skjulte eierskap her også. Dette skyldes at den oppførte eieren i aksjeeierboken kun viser den nærmeste eier, og dette kan være en privatperson, et selskap eller en forvalterkonto. (Skatteetaten et al., 2023, s. 44)

### **2.1.4 Skatteetatens eiendomsregister (SERG)**

I Eiendomsregisteret finner man informasjon om samtlige eiendommer i landet. Dette inkluderer informasjon om hvem som eier eiendommene og hva verdien på eiendommene er. Opplysningene danner grunnlaget for informasjonen som ferdigutfylles på skattemeldingen (verdi per 31.12 per eiendel), og brukes til å fastsette formues- og inntektsskatt, inkludert skatter knyttet til utleie og salg av eiendommer. Kommuner som har eiendomsskatt kan bruke Skatteetatens fastsatte verdier for boligeiendommer som grunnlag for å beregne eiendomsskatt. (Skatteetaten et al., 2023, s. 41). Skatteetatens eiendomsregister er ikke offentlig tilgjengelig.

### 2.1.5 Økonomisk kriminalitet & samfunnsansvar

Samfunnsansvar innebærer hvilket ansvar næringslivet og bedrifter bør integrere med tanke på sosiale og miljømessige hensyn i driften og for ulike interessenter. Dette er viktig for å opptre på en ansvarlig og pålitelig måte og bekjempe økonomisk kriminalitet. (St.meld.nr. 10 (2008-2009), s. 7). Bedrifter som er lønnsomme er viktige for samfunnet ved at de gir tilbake i form av blant annet arbeidsplasser samt bidrar til å finansiere velferdsstaten. Det er viktig at bedriftene opererer innen rammen av eksisterende lover og regler der de holder til og opererer. (St.meld.nr. 10 (2008-2009), s. 5)

ESG (Environmental, Social & Governance) er viktige faktorer som inngår i samfunnsansvaret. ESG oversettes til miljø-, sosiale- og forretningsetiske forhold på norsk. ESG brukes av investorer og andre interessenter for å bedømme og rangere selskapers evne til å håndtere klima- og miljømessige spørsmål, sosiale forhold og rettigheter, i tillegg til ansvarlig og etisk forretningspraksis. Ansvarlig og etisk forretningsstyring innebærer blant annet å bekjempe økonomisk kriminalitet ved å styre bedriften etter hvitvaskingsregelverket og skatteregler. (PWC, u.å.)

I september 2023 kom Europol med sin første europeiske trusselvurdering av finansiell og økonomisk kriminalitet, "The Other Side of the Coin: An Analysis of Financial and Economic Crime". Rapporten er basert på både operative innsikter og strategisk etterretning fra medlemslandene i EU og Euopols partnere. I rapporten advares det spesielt om at kriminelle utnytter moderne teknologier som kryptovaluta og digitale betalingsplattformer for å skjule og hvitvaske penger. Rapporten oppfordrer derfor til økt samarbeid for å effektivisere bekjempelsen av økonomisk kriminalitet. (Wiersholm, 2023)

Gjennom god virksomhetsstyring og ledelse, ved implementering av klare retningslinjer, strenge prosedyrer for etterlevelse av lover og regler, samt kontrollmekanismer for å bekjempe økonomisk kriminalitet, kan bedriftene bidra til å fremme ESG-målssetninger. Eksempler på dette kan være bekjempelse av hvitvasking gjennom samarbeid med andre aktører og økt rapportering av mistenkelige forhold til Økokrim. (DNB, u.å.)



## 3.0 REGELVERK

### 3.1 Hvitvaskingslovens bestemmelser

Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) har som formål å forebygge og avdekke hvitvasking og terrorfinansiering, jf. hvitvaskingsloven (hvv.) §1 (1).

Offentlige myndigheter og virksomheter som banker og kredittforetak er underlagt hvitvaskingsloven og forstås som rapporteringspliktige etter hvv. §4 1. ledd. Andre aktører som revisorer, regnskapsførere, advokater og eiendomsmeglere er også underlagt loven, jf. hvv. §4 (2). De plikter å innhente opplysninger om reelle rettighetshavere ved gjennomføring av kundekontroll og kundetiltak. Dersom det er mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, er de rapporteringspliktige også pliktet til å gjennomføre oppfølgingstiltak etter hvv.

### 3.2 Straffelovens bestemmelser

Økonomisk kriminalitet, som skatteunndragelse og hvitvasking blir regulert i straffeloven gjennom strafferettslige bestemmelser og sanksjoner knyttet til handlingene. Myndighetene kan gjennom straffeloven håndheve lover og reguleringer for å bekjempe økonomisk kriminalitet og de skadelige virkningene som følge av det.

Ifølge straffeloven §21 rammer straffelovgivningen bare forsettlig lovbrudd med mindre annet er bestemt. Forsett er definert i straffeloven §22 som en handling begått med hensikt eller bevissthet om at handlingen sikkert eller mest sannsynlig dekker gjerningsbeskrivelsen eller holder det for mulig at handlingen dekker gjerningsbeskrivelsen og utfører handlingen. En annen skyldform i straffeloven er uaktsomhet. Sempel uaktsomhet er definert i straffeloven §23 1. ledd som *“den som handler i strid med kravet til forsvarlig opptreden på et område, og som ut fra sine personlige forutsetninger kan bebreides, er uaktsom”*. Grov uaktsomhet foreligger når *“handlingen er svært klanderverdig og det er grunnlag for bebreidelse”*, jf. straffeloven §23 2. ledd.

### 3.2.1 Skattesvik

Skattesvik er regulert i straffelovens §378 og innebærer at man kan straffes med bot eller fengsel i inntil 2 år dersom man gir uriktige eller ufullstendige opplysninger eller unnlater å gi pliktige opplysninger, dersom man forstå eller bør forstå at handlingen kan føre til skattemessige fordeler. Opplysningsplikten for skattepliktige følger av skatteforvaltningsloven (sktfvl.) kapittel 8. De øvrige bestemmelsene i straffeloven som regulerer skattesvik er §379-381 og §365 bokstav c).

Skatteforvaltningsloven regulerer forhold knyttet til fastsettingen av skatt. Loven har som formål å blant annet styrke rettssikkerheten for de skattepliktige, øke likebehandling og sørge for en riktig og ensartet praksis i skatteforvaltningen. (Skattedirektoratet, 2023, s. 3). Skatteforvaltningsloven kapittel 14 regulerer de administrative sanksjoner. Etter sktfvl. §14-1 ilegges den opplysningspliktige tvangsmulkt når pliktige opplysninger ikke er gitt innen fastsatte frister eller det er åpenbare feil ved de opplysningene som gis. Tvangsmulkt kan også ilegges den som ikke retter seg etter pålegg om bokføring innen den fastsatte fristen.

Tilleggsskatt er en annen administrativ sanksjon som kan ilegges for å ha oppgitt uriktige eller ufullstendige opplysninger til skattemyndighetene eller unnlatt å gi pliktige opplysninger, når opplysningssvikten kan føre til skattemessige fordeler, jf. sktfvl. §14-3. Unntak fra tilleggsskatt reguleres i sktfvl. §14-4. Satsene for tilleggsskatt er lik for de ulike skatteartene. Ordinær tilleggsskatt er 20%, jf. §14-5. Dersom den skattepliktige og trekkpliktige handler forsettlig eller grovt uaktsomt, skal det ilegges skjerpet tilleggsskatt. Skjerpet tilleggsskatt kommer i tillegg til tilleggsskatten i §14-3, og beregnes med 20 eller 40 prosent av den skatten som er eller kunne vært unndratt, jf. §14-6 (3). Det vil si at tilleggsskatten vil ligge på 40 til 60 prosent.

Opplysningspliktig tredjepart "som gir uriktig eller ufullstendig opplysning til skattemyndighetene, eller unnlater å gi pliktig opplysning", straffes med bot eller fengsel inntil to år. Dette kan for eksempel være en skattyter som nekter skattemyndighetene tilgang til å gjennomføre kontroll av bedriftens regnskap. Dersom man unnlater å medvirke til kontroll straffes man med bot eller fengsel inntil to år, jf. §14-14.

### **3.2.2 Hvitvasking**

Straffeloven regulerer hvitvasking i §§337-341. Hvitvasking straffes med bot eller fengsel inntil 2 år, jf. §337. Dersom det er tale om grov hvitvasking er strafferammen fengsel inntil 6 år. Det legges da særlig vekt på hva slags handling utbyttet stammer fra, om utbyttet er av betydelig verdi og om lovbyteren har regelmessig drevet med hvitvasking, jf. §338 1. ledd. Straffen kan være fengsel inntil 15 år dersom utbyttet stammer fra grovt ran, grov menneskehandel eller særlig grov narkotikaovertrødelse, jf. §338 2. ledd.

Heleri reguleres i straffeloven §332 flg. Ved heleri er straffen bot eller fengsel inntil 2 år. Dersom det er tale om grovt heleri skal det særlig legges vekt på "hva slags handling utbyttet stammer fra, om fordelen gjerningspersonen har skaffet seg er betydelig, om den skyldige har drevet heleri regelmessig", jf. §333. Strafferammen ved grovt heleri er fengsel inntil 6 år.

### **3.3 Profesjonsbestemt opplysningsplikt og taushetsplikt**

Det benyttes i stort grad eksperter i skatterett for bistand og rådgivning da skattereglene både er kompliserte og i kontinuerlig endring. Ulike profesjoner har kompetanse til å gi skatterådgivning, da den ofte skjer gjennom en bredere økonomisk eller juridisk rådgivning. Skatterådgivere kan for eksempel være advokater, juridiske rådgivere, regnskapsførere, revisorer og finansforetak. (NOU 2019: 15, s. 36)

Skattepliktige har som nevnt en opplysningsplikt etter skatteforvaltningslovens kapittel 8. Tredjeparter, som for eksempel advokater, plikter å uoppfordret gi nærmere fastsatte opplysninger til skattemyndighetene etter skatteforvaltningsloven kapittel 7. Blant annet sørger bestemmelsene i kapittelet for gjennomføring av Norges avtale med USA om automatisk utveksling av opplysninger samt regelverket "Foreign Account Tax Compliance Act" (FATCA). (NOU 2019: 15, s. 50). Mangel på oppfyllelse av opplysningsplikten kan føre til administrative sanksjoner, som tvangsmulkt og tilleggsskatt, eller straffes etter straffelovens bestemmelser om skattesvik i §§378 til 380. Det finnes ytterligere straffebestemmelser i skatteforvaltningsloven §§14-13 og 14-14.

Samtidig har advokater, blant andre yrkesgrupper, en profesjonsbestemt taushetsplikt etter straffeloven §211. De kan straffes med bot eller fengsel inntil 1 år dersom de "uberettiget røper eller unnlater å hindre at andre får adgang eller kjennskap til

hemmeligheter som er betrodd dem eller deres foresatte i anledning av stillingen eller oppdraget”. Selv om advokater altså er pålagt å gi informasjon i samsvar med skatteforvaltningsloven, er de også underlagt strenge krav om taushetsplikt i henhold til straffeloven.

Ifølge straffeloven §211 må advokater ha mottatt opplysningene “i anledning av stillingen eller oppdraget”, som vil si når advokaten utførte sine plikter som advokat på det tidspunktet opplysningene ble gitt han. I forarbeidene til tvistemålsloven av 1915, som nå er opphevet, er det uttalt at taushetsplikten bare gjelder den egentlige advokatvirksomheten. Dette har også blitt slått fast av Høyesterett ved flere anledninger. I en nyere dom fra 2018 har de uttalt at bevisforbudene i straffeprosessloven og tvisteloven kun omfatter “den egentlige advokatvirksomhet - juridisk bistand og rådgivning’ i og utenfor rettergang”, jf. HR-2018-2403-A avsnitt 32. (Prop. 214 L (2020-2021), s. 143). En tidligere masteroppgave fra 2021 har tatt for seg problemstillingen “Advokaters rapporteringsplikt etter hvitvaskingsloven”, og sett videre på hva som menes med “egentlig advokatvirksomhet”. (Olastuen, 2021). Blant annet vises det til at Advokatutvalget i 2015 fremmet et forslag om at gjeldende regelverk for advokater og andre som yter rettshjelp erstattes av en egen advokatlov. De uttaler følgende om hva som faller utenfor “egentlig advokatvirksomhet”:

*“En advokats virksomhet innenfor for eksempel eiendomsmekling, gransking, formuesrådgivning, forretningsførsel, bestyrelse av dødsbo og verv som styremedlem faller i utgangspunktet utenfor. Det avgjørende er om arbeidet er foretatt som ledd i et oppdrag som består i juridisk bistand og rådgivning. Er det for eksempel foretatt pengetransaksjoner til og fra klientkonti, vil dette være omfattet av bevisforbudet dersom det er utført som ledd i et oppdrag innen “den egentlige advokatvirksomhet”, jf. Rt. 2010 s. 1638”. (NOU 2015:3, s. 195).*

I Norge ble det i 2019 oppnevnt et Skatterådgivningsutvalg som la frem NOU 2019:15. Forslaget omhandlet opplysningsplikt og taushetsplikt til myndighetene ved skatteplanlegging, og er allerede innført i blant annet Storbritannia, Portugal, Irland og USA, og skal sørge for at skatterådgivere, som advokater, må rapportere om skatteråd og planlegging kundene deres blir tilbudt. (NOU 2019: 15, s. 148; P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 24). Det ble vedtatt en ny advokatlov i mai 2022 som ennå ikke har trådt i kraft. Loven vil lovfeste advokaters taushetsplikt. (Advokatforeningen, 2023)

### **3.4 Lov om register over reelle rettighetshavere**

Loven gjelder for selskaper og andre juridiske personer. Den er dermed av betydelig relevans for oppgaven vår, ettersom den regulerer eiendom som er kontrollert eller eiet av juridiske personer, enten det er direkte eller indirekte. Det er viktig å merke seg at loven ikke omfatter eiendom som direkte tilhører fysiske personer.

Formålet med loven er å tilrettelegge for myndighetene, rapporteringspliktige og andres tilgang opplysninger om reelle rettighetshavere, jf. §1. Lovens kap. 2 regulerer innhenting av opplysninger om reelle rettighetshavere, mens lovens kap. 3 bestemmer at de innhentede opplysningene skal registreres i det offentlige registeret " Register over reelle rettighetshavere".

Bestemmelsene i kap. 3 er imidlertid ikke trådt i kraft. Det betyr at Norge ikke har et offentlig register over reelle rettighetshavere som er tilgjengelig for allmennheten i dag. Utgangspunktet etter lovens ordlyd er at registeret skal være tilgjengelig for allmennheten. Brønnøysundregistrene har fått tildelt oppgaven med å føre og opprettholde registeret, men registeret er fremdeles ikke åpnet. Dette er på bakgrunn av EU-domstolens avgjørelse vedrørende allmenn tilgang til registeret i 2022. Finansdepartementet har derfor besluttet å avvente åpningen av registeret inntil videre. (Flagstad & Brygfjeld, 2022) (Finansdepartementet, 2023)

#### **3.4.1 EU C-37/20 og C-601/20 LBR**

EU-domstolens avgjørelse omhandlet sakene C-37/20 og C-601/20 LBR, som dreide seg om gyldigheten av endringsdirektiv 2018/843 (EUs femte hvitvaskingsdirektiv), spesifikt artikkel 1 (15) bokstav c, som åpnet for allmennhetens tilgang til registeret over reelle rettighetshavere uten behov for legitim interesse. Luxembourg Business Registers (LBR) nektet å begrense tilgangen til informasjon om to selskaps reelle rettighetshavere. EU-domstolen vurderte inngrepet i lys av retten til privatliv og personopplysningsvern. Domstolen konkluderte med at åpningen for allmennhetens tilgang var ugyldig, da inngrepet ikke var strengt nødvendig, egnet eller forholdsmessig for formålet med å bekjempe hvitvasking og terrorfinansiering. Det ble altså ansett som krenkelse av privatlivet ved å tillate innsynsrett i eierskap. (Flagstad & Brygfjeld, 2022)

Konsekvensene av EU-domstolens ugyldighetsavgjørelse for Norge innebærer sannsynligvis endringer i loven som delvis gjennomfører direktiv 2015/849. Selv om EU-charteret ikke er en integrert del av EØS-avtalen, reflekteres de fundamentale rettighetene som ble vurdert av EU-domstolen, i norsk rett. Rettigheter som inkluderer elementer forankret i grunnloven eller menneskerettsloven. Departementet vurderte lovbestemmelsene i lys av EMK og personvernforordningen, og konkluderte den gang med at det ikke var hindringer for nasjonale myndigheters valg om å gi allmennhetens generelle tilgang til registeret. Det er likevel grunn til å tro at den norske bestemmelsen om allmennhetens tilgang må endres. Dette kan føre til en begrensning av tilgangen til opplysninger om reelle rettighetshavere, som sannsynligvis vil være forbeholdt mottakere med dokumentert behov, som offentlige myndigheter og virksomheter underlagt hvitvaskingsloven. (Flagstad & Brygfjeld, 2022)

Det er viktig å påpeke at EU-dommen ikke endrer alle lands forpliktelse til å ha et register over reelle rettighetshavere på plass, men den kan legge begrensninger for hvilke som skal få innsyn i dem.

### **3.5 EU og EØS**

EU-retten er i stor grad bindende for Norge gjennom EØS-avtalen. EØS-avtalen er en avtale mellom EU og tre EFTA-land (Norge, Island og Liechtenstein) som i praksis gir disse landene tilgang til EUs indre marked. Hovedprinsippet i EØS-avtalen er at Norge har akseptert å gjennomføre og innlemme EUs regelverk (direktiver og forordninger) innenfor det indre marked, dette omfatter dermed de regelverk som knytter seg til de fire friheter. De fire friheter er fri bevegelse av varer, personer, tjenester og kapital. Dette ble presentert i forelesning i kurset Juridisk Metode og Rettsøkonomi, 14. august 2022 av foreleser Irina Eidsvold-Tøien.

Gjennom EUs fjerde hvitvaskingsdirektiv viser EU et sterkt ønske/initiativ om å bekjempe skjult eierskap, dette ved å øke fokus på bekjempelse av økonomisk kriminalitet, hovedsakelig hvitvasking og terrorfinansiering, ved å pålegge medlemslandene å etablere offentlige registre over reelle rettighetshavere. EUs femte direktiv var i all hovedsak med på å styrke og forbedre reglene fjerde direktiv oppstilte. EU har kommet forholdsvis langt i prosessen med det sjette hvitvaskingsdirektivet og forslaget til hvitvaskingsforordningen skal bidra til at reglene harmoniseres og skaper ytterligere

gjennomsiktighet. Den vil inneholde omfattende reguleringer, gjeldende identifisering og registrering av reelle rettighetshavere. Direktivet er en del av EUs AML-pakke, og vil medføre endringer for Norge i nær fremtid. (Foss & Sætermo, 2024) (Brattli et al., 2024)

Et element som forslaget oppstiller er; "regler for identifisering av reelle rettighetshavere ved eierskaps- og kontrollstrukturer i flere ledd". Formålet er å hindre fysiske og juridiske personers mulighet til å skjule eierskap gjennom komplekse eierskapsstrukturer. (Brattli et al., 2024)

Forslaget fremmer også et nytt registreringskrav som representerer et betydelig skifte i kravene til åpenhet om eierskap til eiendom i EU. Registreringsplikten har som formål å forhindre at eiendom i EU benyttes til hvitvasking og annen økonomisk kriminalitet. Plikten sier at juridiske personer utenfor EU som anskaffer fast eiendom i EU må registrere deres reelle rettighetshavere i EU. Denne informasjonen forventes å bli registrert i registrene som medlemsstatene selv er pliktige til å opprette. Registreringsplikten har tilbakevirkende kraft, og vil for fast eiendom gjelde tilbake til 1.januar 2014. (Brattli et al., 2024)

## 4.0 Metode

### 4.1 Innsamling av data- Kvalitativ datainnsamling

Oppgaven vår vil inneholde både primær- og sekundærdata. Primærdata er informasjon om temaet vi innhenter selv, mens sekundærdata er innhentet av andre, ofte til andre formål. (Saunders et al., 2023). Primærdata vi innhenter vil komme i form av dybdeintervjuer med personer som innehar relevant kompetanse på området, som vil benyttes til å besvare problemstillingen vår.

Vi har benyttet semistrukturerte intervjuer og skriftlige korrespondanser via e-post i oppgaven vår. I de semistrukturerte intervjuer bruker vi en overordnet intervjuguide som utgangspunkt, men spørsmål, temaer og rekkefølge kan variere, slik at intervjueren kan bevege seg fritt mellom ulike emner. (Johannessen et al., 2021, s. 108)

Alle intervjuene vi foretok tok utgangspunkt i de tre forskningsspørsmålene våre, men ble tilpasset hvert enkelte intervjuobjekt. Vi ønsket å ha åpne samtaler hvor intervjuobjektene kunne snakke fritt, og rekkefølgen på spørsmålene ble til underveis i

intervjuet. Noen intervjuobjektene hadde mer kunnskap og innsikt på visse områder, og det var naturlig å stille flere oppfølgingsspørsmål der.

Vi ønsket helst å ha intervjuene digitalt. Årsaken til at noen av intervjuene ble gjennomført via e-post var fordi enkelte intervjuobjekter hadde stramme tidsskjema. Det var også praktisk å benytte e-post der vi hadde ytterligere oppfølgingsspørsmål etter endt møte. Ved å få svar på e-post fikk respondentene god tid til å tenke seg om før de svarte, og det var spesielt nyttig å kunne sende spørsmål til flere samtidig. (Johannessen et al., 2021, s. 120). Dette gjorde vi blant annet med ulike eiendomsmeglere for å få informasjon om deres rutiner og ressurser i selskapet.

Intervjuene ble gjennomført via digitale møter på Teams, Zoom og telefon. Vi gjorde lydopptak av samtalene for å sikre at vi fanget opp alt og kunne sitere intervjuobjektene riktig. Lydopptakene ble transkribert før vi analyserte dem. Etter at vi hadde brukt deler av informasjonen fra intervjuene i analysedelen, tok vi kontakt med intervjuobjektene igjen for å kvalitetssikre informasjonen.

## **4.2 Utvalg**

Vi har benyttet intervjuobjekter fra både offentlig og privat sektor. Målet vårt var å intervju minst tre personer fra hver side. Når det gjelder det offentlige, sendte vi flere henvendelser til relevante personer. Det viste seg imidlertid å være utfordrende å få kontakt med de rette personene i både Økokrim og Skatteetaten, spesielt siden Økokrim manglet ressurser til å bistå. Etter en stund klarte vi likevel å etablere kontakt med noen representanter fra både Skatteetaten og Økokrim som kunne besvare noen av spørsmålene våre via e-post og/eller telefon, men i svært begrenset omfang.

Når det gjelder våre øvrige intervjuobjekter, ønsket vi å intervju personer fra ulike virksomheter for å sikre et bredt og representativt utvalg. Dette for å skape en mer nyansert forståelse av problemstillingen. Vi forsøkte å kontakte personer vi ble anbefalt og personer vi selv mente var relevante. Responsen var variabel; de som svarte stilte opp til intervju, mens samtlige hørte vi ikke fra. Vi forsøkte flere advokatselskaper, både via generelle og direkte mailer til spesifikke advokater vi ble tipset om - uten hell. Vi fikk heller ikke respons fra de store bankene eller seksjon for banktilsyn i Finanstilsynet.



### 4.3 Intervjuobjektene

- Johan Gaarder, Seniorrådgiver, Seksjon for eiendomsmegling og Inkasso, Finanstilsynet
- Hanne Nordskog-Inger, Fagsjef, Eiendom Norge. Ansvarlig for Eiendom Norges utvikling av eiendomsmeglingsfaget og leder organisasjonens faglige utvalg.
- Paul Henning Fjeldheim, Advokat i Tetzschner & Co (Law firm)/Advokatfirmaet Fjeldheim AS og Dosent BI - Institutt for rettsvitenskap og styring
- Terje Bergem, Høyskolelektor BI og internadvokat i Eiendomsmegler Midt-Norge i 7 år, hvitvaskingsansvarlig der i 6 år. Sittet i eiendomsmeglingsutvalget.
- Siren Coward, Advokat og operativ hvitvaskingsansvarlig i Pareto Bank.
- Steinar Skjevesland, Seniorrådgiver AML, DNB Eiendom
- Cathrine Wæraas Temmerud, Fagansvarlig og hvitvaskingsansvarlig, Krogsvæen
- Robert Aronsen, System og kvalitet, Aktiv
- Kristine Flusund Kolstad, Kvalitetssjef, EIE
- Økokrims FIU, Person X
- Skatteetaten, Person X

## 5.0 Analyse

Analysedelen av denne masteroppgaven presenterer en grundig utforskning av problemstillingen vår. Gjennom en kombinasjon av gjennomgått litteratur og innsamlet data fra intervjuene vi har gjennomført, søker analysen å belyse og tolke viktige aspekter som er av betydning for å svare på de tre forskningsspørsmålene.

Analysen er strukturert med hensikt å gi en systematisk gjennomgang av problemstillingen. Først vil vi fokusere på hva myndighetene og de rapporteringspliktige gjør i dag, og hvordan de samarbeider for å forebygge skjult eierskap og økonomisk kriminalitet. Vi vil berøre de begrensningene og utfordringene aktørene møter på, men disse vil bli drøftet nærmere i forskningsspørsmål 2. Avslutningsvis vil vi undersøke om det faktisk finnes fordeler ved å tillate skjult eierskap.

Hensikten med analysen er å øke innsikten i myndighetenes og rapporteringspliktiges innsats for å bekjempe økonomisk kriminalitet som følge av skjult eierskap i fast

eiendom. Gjennom analysen søker vi ikke bare å svare på de spesifikke spørsmålene som er reist, men også å åpne opp for nye spørsmål på bakgrunn av det som kommer frem i litteraturen og intervjuene vi har hatt. Vi håper at oppgavene kan tilføre nye perspektiver og stimulere til videre refleksjon innen området skjult eierskap i fast eiendom.

### **5.1 Forskningsspørsmål 1:** *Hva gjør myndighetene og rapporteringspliktige for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse gjeldende skjult eierskap i fast eiendom i Norge, og hvordan samarbeider aktørene i arbeidet?*

Regjeringen har nylig fremhevet betydningen av en koordinert innsats mot økonomisk kriminalitet i Meld. St. 15 "Felles verdier - felles ansvar". Politiet, påtalemyndigheten, Skatteetaten, Finanstilsynet og næringslivet spiller alle viktige roller. For å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse i forbindelse med skjult eierskap i fast eiendom, kreves det effektivt samarbeid og informasjonsdeling mellom disse aktørene. Eiendomsmevlere, banker og andre rapporteringspliktige må investere i opplæring og utvikle retningslinjer for å forhindre kriminell aktivitet. (Meld. St. 15 (2023 –2024), 2024, s. 11, 40 og 62)

## **RAPPORTERINGSPLIKTIGE**

### **5.1.1 Hva gjør eiendomsmevlere?**

Eiendomsmevlere og eiendomsmevlingsforetak er underlagt hvitvaskingsregelverket i «*utøvelsen av deres yrke*», jf. hvvl §4-2 bokstav d. Dette innebærer at hvitvaskingsloven skal etterleves uavhengig av oppdragstype foretaket har påtatt seg. Verdivurderinger og rådgivningsoppdrag omfattes i like stor grad som oppgjør av fast eiendom, jf. hvitvaskingslovens forskrift. (Finanstilsynet, 2019, del 3) Eiendomsmevleres rolle i å forhindre hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap i fast eiendom er sentral og flerdimensjonal. Deres innsats og integritet er avgjørende i å bevare tilliten til det norske eiendomsmarkedet og i kampen mot de skjulte truslene som hvitvasking og skatteunndragelse utgjør. (NOU 2021:7, Kapittel 12)

Det er bred erkjennelse både nasjonalt og internasjonalt at fast eiendom fungerer som en kanal for hvitvasking. Årsaken til dette er den kapitalintensive naturen og muligheten

for å vaske store beløp i én transaksjon uten stor risiko for verditap. Eiendomsmarkedet i Norge er preget av stabilitet og stigende priser, og kan fremstå som en tiltrekkende endestasjon for hvitvaskingsoperasjoner. Finanstilsynet har uttrykt bekymring over denne risikoen og har spesielt pekt på salg av fast eiendom og økt risiko for hvitvasking. (NOU 2021:7, Kapittel 12) Næringsmegling anses å ha en høyere risiko for misbruk, gitt muligheten for å benytte komplekse selskapsstrukturer og utfordringene ved å identifisere de reelle partene bak transaksjonene. (NOU 2021:7, Kapittel 12)

Risikofaktorene understreker viktigheten av effektive rutiner som kan avdekke og forhindre slike ulovlige aktiviteter. Hvitvaskingsregelverket krever at meglerne skal identifisere og vurdere risikoer, etablere prosedyrer for å håndtere risiko, samt opplæring av ansatte. Eiendomsmeglere er pålagt å iverksette kundetiltak under oppdragsutførelsen og utføre dyptgående undersøkelser ved oppdagelse av mistenkelige forhold. (NOU 2021:7, Kapittel 12)

For å styrke det forebyggende arbeidet har Finanstilsynet utarbeidet detaljert veiledning rettet mot eiendomsmeglere. Rundskrivet fra 2019 gir spesifikke anbefalinger om etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, særlig gjeldende virksomhetsinnrettede risikovurderinger og rutiner, samt retningslinjer for rapportering av mistenkelige forhold. (Finanstilsynet, 2019) Ytterligere tiltak som inkluderer en særskilt veiledning fra Økokrim bekrefter forpliktelsen til kontinuerlig årvåkenhet og forsterkning av meglernes kapasitet til å identifisere og rapportere mistenkelige aktiviteter. (NOU 2021:7, Kapittel 12)

### **Risikovurderinger og kundetiltak**

Eiendomsmeglere må utarbeide og implementere risikovurderinger som er spesifikke for deres virksomhet. Dette innebærer å identifisere risiko for hvitvasking og terrorfinansiering knyttet til deres produkter, tjenester og kundeforhold, samt vurdere om geografiske forhold kan påvirke risikoen. Denne risikobaserte tilnærmingen legger grunnlaget for rutinene i virksomheten, som skal være dokumenterte og oppdaterte. (NOU 2021:7, Kapittel 12.5.1)

Eiendomsmeglere må utføre kundetiltak i henhold "kjenn din kunde"-prinsippet. KYC-kravene er fastsatt i hvitvaskingsloven og krever at informasjon om kundens identitet, formål med kundeforholdet og eiendomstransaksjoner, samt midlenes opprinnelse innhentes. Meglerne må verifisere mottatt informasjonen, dette inkluderer

verifisering av reell rettighetshavers identitet. “Er det en russisk oligark som står på sanksjonslisten og som ikke har lov til å kjøpe eiendom i Norge, eller er det en terrororganisasjon eller en annen kjent kriminell?” (Nordskog-Inger & Lauridsen, 2023)

Det kan være utfordrende å verifisere informasjonen, ettersom kjøper vil kunne være et stråselkap eller en stråperson. Meglere har et begrenset utvalg verktøy for å gjennomføre verifiseringen. De benytter Grunnboken, Brønnøysundregisteret og Google for å etterlevere hvitvaskingslovens krav. Hanne Nordskog-Inger kunne fortelle at “meglere bruker google og stiller kunden spørsmål...”. Administrerende direktør i Eiendom Norge, Henning Lauridsen sammen med Nordskog-Inger, har uttalt til DN; “Få er så gode på å bruke Google som eiendomsmeulingsbransjen”. (Nordskog-Inger & Lauridsen, 2023)

Meglerne skal også kontrollere om det foreligger grunnlag for å mistenke at midlene som brukes i en transaksjon, har forbindelse til hvitvasking eller terrorfinansiering, og rapportere eventuelle mistanker til Økokrim. De må også forstå kundens økonomiske situasjon som en del av et forpliktende regime for å forebygge misbruk av eiendomsmarkedet for ulovlige formål. (NOU 2021:7, Kapittel 12.5.3 og 12.5.4).

### **Rutiner og opplæring**

Videre må eiendomsmelegere utarbeide rutiner for å håndtere risikoene, samt sørge for regelmessig opplæring av ansatte. Det kreves at disse rutinene og opplæringene er på linje med virksomhetens risikoprofil og er kjent blant alle ansatte for å effektivt kunne identifisere og håndtere potensielle hvitvaskingstilfeller. (NOU 2021:7, Kapittel 12.5.2).

Hvvl. § 8 (5) kreves at en person i ledelsen skal utpekes som hvitvaskingsansvarlig i foretaket. Det er vanligvis hvitvaskingsansvarlig i virksomheten som har ansvaret for oppfølging av rutiner, samt sende MT-rapporter til Økokrim. Hvitvaskingsansvarlig beholder det overordnede ansvaret for kontrollen av etterlevelse og forsvarlig gjennomføring, også der hvor hvitvaskingsansvarlig arbeidsoppgaver delegert.

Hanne Nordskog-Inger i Eiendom Norge understreker viktigheten av systematisk arbeid med anti-hvitvasking: “Vi har jobbet veldig mye systematisk med anti-hvitvasking, alt fra å lage bransjestandarder og kursider, til å holde foredrag flere ganger i året på forskjellige kursdager. I fjor begynte vi med en helt egen anti-hvitvaskingsdag.”

Seniorrådgiver AML i DNB Eiendom, Steinar Skjevesland, kunne fortelle via mailkorrespondanse at DNB Eiendom har en egen opplæringsavdeling som har hovedansvaret for opplæring av alle ansatte. Det er laget en egen opplæringsplan i forhold til anti-hvitvaskingsarbeidet. Opplæringsavdelingen legger til rette for opplæring av nyansatte og studenter, i tillegg til opplæring for hele selskapet gjennom fagforum. De innkaller fagekspertise fra avdelinger, som bl.a. avd. FRA som bistår med faglig opplæring innen eiendomsfag og anti hvitvasking. I tillegg drar seniorrådgivere fra avd. FRA på kontorer og bistår der med lokal opplæring. De ansatte som arbeider dedikert med AML i avd. FRA søker ekstern opplæring via NEF, Finanstilsynet, Eiendom Norge og PwC for eksempel.

I Krogsveen er opplæringen både omfattende og spesifikk. Direktør for fag- og kompetanseutvikling, Cathrine Wæraas Temmerud har gitt en beskrivelse av deres opplæringsstrategi- og rutine til oss på mail;

*“Alle nyansatte deltar i en obligatorisk innføringsdag som dekker vår strategi, konsept og rutiner. Vi har digitalisert alle kurs, slik at nyansatte kan tilegne seg kunnskap via intranett. Uavhengig av erfaring må alle nyansatte gjennomføre tre obligatoriske kurs om hvitvasking: innføring i hvitvasking, reelle rettighetshavere og selskapsrett, samt praktisk håndtering av risikoklassifisering og kundekontroll. Fagansvarlig i avdelingen sikrer at kursene blir gjennomført og følger dette opp gjennom internkontrollsystemet.*

*Som en del av vår etterutdanning har vi fagbrev to ganger i året, som alltid inkluderer caser om hvitvasking. Deltakelse er obligatorisk og gir etterutdanningspoeng. I tillegg har vi et årlig kurs om de nyeste utviklingene innen hvitvasking, som er obligatorisk for alle ansatte. Nyheter og risikoendringer formidles ukentlig til organisasjonen på onsdager fra kl. 9-9.30, hvor vi tilbyr kurs og informasjon til de ansatte.”*

Kvalitetssjef i EIE, Kristine Flusund Kolstad informerte via mail om at i EIE så utarbeider alle foretakene en opplæringsplan for hvitvasking årlig som vedtas av styret. Det er hvitvaskingsansvarlig som har det overordnede ansvaret for oppfølging av opplæringsplanen, og at alle ansatte får nødvendig opplæring om

hvitvaskingsregelverket. Opplæringen skal gjennomføres minimum årlig, av de fagansvarlige ved den enkelte avdeling, EIE Franchise eller eksternt.

Særlig DNB og Krogsveens rutiner viser en forpliktelse til å etterleve relevante krav knyttet til rutiner og opplæring, og reflekterer et ønske om å gjøre de ansatte godt rustet til å gjenkjenne økonomisk kriminalitet, risikoer og trender, som for eksempel skjult eierskap.

### **Ressursbruk**

Vi ønsket å undersøke hvor mye ressurser rapporteringspliktige aktører bruker på anti-hvitvaskingsarbeid og tilhørende opplæring, særlig i lys av det økte fokuset som følger av hvitvaskingsloven og dens krav.

Temmerud informerte om at Krogsveen har 300 meglere, hvorav 35 er fagansvarlige som utfører internkontroller, samt 5 ansatte som kun arbeider med anti-hvitvasking i form av saker, rutiner og opplæring. Det estimerte ressursbruket ble presentert til: "Hver enkelt megler bruker ca. 3 timer på hvitvasking per omsetning inkludert internkontroll, behandling av saker og opplæring/kurs. Med 7000 salg utgjør dette 21.000 timer per år, i tillegg til de 5 faste årsverkene som utgjør ytterligere 9750 timer. Oppsummert går 16 årsverk kun med til hvitvasking".

DNB, Aktiv og EIE kunne ikke presentere estimert ressursbruk, men det fremkommer i mailkorrespondanse med aktørene at det legges ned betydelige ressurser i arbeidet. Robert Aronsen i Aktiv skrev: " Det er snakk om et betydelig antall timer hver uke. Meglere kan bruke alt fra 15 minutter til over en time per oppdrag, hvitvaskingsansvarligs tidsbruk vil avhenge av kundegruppen og størrelsen på foretaket."

Kolstad i EIE kunne også bekrefte at det legges svært mye ressurser ned i anti-hvitvaskingsarbeidet: "Med det strenge regelverket gjør meglerne kundetiltak og vurderinger hver eneste dag, vi jobber kontinuerlig med endringer i malverk, sjekklister og i rutiner slik at vi til enhver tid følger regelverket og er compliant".

Skjevesland skrev videre at DNB Eiendom er et stort selskap som bruker mye ressurser på anti-hvitvaskingsarbeidet. De har 3 dedikerte ansatte som arbeider med opplæring, rutiner, risikovurderinger, support og utvikling på området, samt fagansvarlige som utfører temakontroller. I Compliance-avdelingen overvåker også AML-arbeidet i DNB Eiendom.

### **Elektroniske systemer og verktøy**

Eiendomsmevlere er ikke pålagt krav til elektroniske overvåkningssystemer etter hvvl. §38. Vi ønsket likevel å undersøke om det finnes elektroniske systemer eller verktøy meglere kan benytte seg av, utover Google og tilgjengelige registre.

Kolstad kunne fortelle at EIE benytter seg av portalen kundesjekk.no. Denne portalen fikk foretakene tilgang til i første kvartal i 2024, og den benyttes som et verktøy for å gjennomføre kundetiltak i form av å gjøre oppslag på fysiske og juridiske personer. For privatpersoner vil et oppslag kunne gi informasjon om blant annet navn, adresser og historiske adresser, kundens pep-status og kontroll mot sanksjonslister. Et oppslag på juridisk person vil kunne gi informasjon om bla. foretaksform, foretaksadresser, sanksjonslister, offisielle roller, fullmaktsforhold, reelle rettighetshavere og aksjonærer, økonomisk informasjon mv. Et tilpasset kundeerklæringskjema sendes til kunden via portalen, hvor kunden skal besvare/bekreftede spørsmål om eksempelvis yrkesstatus, pep-status, fullmaktsforhold, formålet med kundeforholdet, midlenes opprinnelse, mm. I tillegg til kundesjekk.no benyttes interne meglersystemer til dokumentering av arbeid, undersøkelser, risikoklassifisering, sjekklister mv.

Skjevesland skriver at DNB Eiendom bruker en ekstern leverandør av et elektronisk system for å utføre standard kundetiltak og innhente opplysninger om bolig, kunder og transaksjoner. Dette systemet heter Kjenn Din Kunde og er utviklet av Beaufort. Sammen har de utviklet systemet og KYC-skjema til kundene. Det samme systemet screener kunder mot PEP- og sanksjonslister, samt andre potensielle negative nyheter.

Aktiv skal i løpet av kort tid knytte seg til en AML-leverandør opplyser Aronsen. "Det er ikke et krav til elektroniske overvåkningssystemer for oss som det er for bankene", skriver han, men leverandøren vil effektivisere arbeidet deres.

### 5.1.2 Hva gjør banker?

Banker er underlagt hvitvaskingsloven, jf. §4-1 (a) og er essensielle aktører i arbeidet med avdekking og forebygging av hvitvasking knyttet til skjult eierskap i fast eiendom i Norge. Bankene er pålagt en rekke plikter i lys av hvitvaskingsloven.

Finanstilsynets risikovurdering for 2023 fremlegger at den norske banksektoren anses å ha høy iboende risiko for hvitvasking, spesielt på grunn av det store volumet av kundeforhold og transaksjoner. Nedbetaling av lån, flytting og plassering av midler er typiske transaksjoner som kan være relatert til hvitvasking. Banker er attraktive for hele hvitvaskingsprosessen; plassering, tilsløring og integrering av ulovlige ervervede midler. (Finanstilsynet, 2023, Kapittel 4.2). Hvitvasking gjennom et foretaks selskapsstruktur og hvitvasking gjennom eiendomsmarkedet er spesielt relevante moduser for bankene. NAR skriver at stråpersoner og skallselskaper benyttes i høy grad for tilsløring av midlenes opprinnelse. Eiendomsmarkedet kjennetegnes, som nevnt, som kapitalintensiv, samt preges av hyppige og store transaksjoner som går gjennom bankene. Banker benyttes i høy grad til finansiering av eiendomskjøp, som forhøyer risikoen betraktelig. (Finanstilsynet, 2023, Kapittel 4.2.2)

#### Rutiner

Bankene skal ha oppdaterte rutiner for å sikre at identifisert risiko håndteres av virksomheten, samt at lovens plikter overholdes, jf. hvvl § 8 (1). KYC-prinsippet pålegger bankene å utføre identitetskontroller og samle inn nødvendige personopplysninger. KYC-kravene inkluderer blant annet at bankene må identifisere reelle rettighetshavere. Dette kan være spesielt utfordrende dersom kunden er en del av en kompleks eierskapsstruktur eller benytter stråpersoner for å skjule den reelle eieren. Bankene må også innhente informasjon om opprinnelsen av kundens midler, dette gjelder også for transaksjoner som skjer i løpet av kundeforholdet. Dokumentasjonen skal verifiseres i den grad det er mulig. Videre stilles det krav til løpende kundeoppfølging som innebærer å kontinuerlig vurdere risikoen ved å opprettholde kundeforholdet. (Finans Norge, u.å.)

For å sikre at bankene håndterer risiko og etterlever de plikter som følger av hvitvaskingsloven, skal det utarbeides rutiner. Implementering av detaljerte rutiner er



svært viktig for å forebygge og avdekke hvitvasking knyttet til skjult eierskap. Ved å ha robuste rutiner kan banker forhindre at deres tjenester misbrukes til både hvitvasking og skatteunndragelse.

Nedenfor illustreres et utdrag fra "Bank X" sin rutine for identifisering av reelle rettighetshavere. Rutine tilveiebragt av Advisense. Utdraget er retusjert og anonymiser for å sikre overholdelse av taushetsplikt.

#### *Rutine for Identifisering av Reelle Rettighetshavere - Juridiske Personer*

##### *1. Eierstruktur og Verifisering:*

- Hent informasjon om selskapets eierstruktur og verifisere dette gjennom kilder som aksjeeierbok, Orbis, Brønnøysundregistrene, eller kundens hjemmeside.*
- Verifiser kundens navn, adresse og bostedsland via aksjeeierboka, Orbis, Brønnøysundregisteret, Folkeregisteret, Bisnode eller kundens hjemmeside. Det foreligger ikke plikt å verifisere adresse og bostedsland, med dette skal gjøres dersom det er nødvendig for å minimere risiko eller for å verifisere treff i sanksjonslistene.*

#### *Rutine for Identifisering av Reelle Rettighetshavere - Fysiske personer*

##### *1. Tredjepersoner og Stråmenn:*

- Tredjepersoner som handler på vegne av kunden, må ha verifisert sin identitet og fullmakt. Tredjepersoner kan være bruk av stråmenn, da kriminelle være reell rettighetshaver.*
- Hvis en kunde oppgir at en tredjeperson kontrollerer kontoen, skal det undersøkes hvorfor denne personen ikke kan opprette en egen konto og oppfordres til det.*

Vårt inntrykk er at bankene i stor grad forsøker å etterleve interne rutiner og retningslinjer. Dette kan delvis tilskrives økt tilsynspraksis, hvor mangelfull etterlevelse av rutiner har blitt påpekt, eksempelvis hos Nordea og Danske Bank. (Finanstilsynet, 2022) (Knudsen, 2022). Finanstilsynet har flere ganger sanksjonert banker med bøter, noe som har ført til økt fokus på implementering og etterlevelse av interne rutiner og

retningslinjer hos de store aktørene de siste årene (referanser til sanksjonene finnes i tilsynsrapportene fra Finanstilsynet). (Finanstilsynet, u.å.)

### **Elektroniske systemer og verktøy**

Banker har ulike elektroniske systemer og verktøy som hjelper dem med å forebygge og avdekke hvitvasking og skattekriminalitet knyttet til skjult eierskap. Hvilke elektroniske systemer som benyttes, vil variere ut fra bankens størrelse og ressurser. Tietoevry, SAS, SEON og Dow Jones er anti-hvitvaskscreeningsystemer som er vanlig å anvende.

Tietoevry anvendes ofte av mindre og mellomstore banker. Større banker benytter gjerne mer avanserte systemer som SAS, SEON og Dow Jones. SAS er en dyrere løsning sammenlignet med både Tietoevry og SEON. SAS har omfattende funksjonalitet rettet mot større bedrifter som krever avanserte analyser og sanntidsovervåking. (Dow Jones, 2022; SEON, u.å.). Alle AML-screeningssystemene er effektive verktøy for å verifisere informasjon innhentet fra kunden og for screening mot sanksjonslister. (SEON, 2024) Ved et Google-søk ser vi at små banker som eksempelvis Haugesund Sparebank anvender Tietoevry. Danske Bank benytter Dow Jones. (Dow Jones, 2022)

Siren Coward opplyste om at Pareto Bank benytter Tietoevry, og mener at "systemene fra Tietoevry fungerer godt, og at det gir tilgang til mye informasjon". Det ble imidlertid nevnt at mer informasjon fra utlandet, spesielt om eierskap og selskapsstrukturer, ville vært verdifullt. Dette er ofte kostbare tjenester, og for mindre banker er det ikke alltid økonomisk forsvarlig å abonnere på slike løsninger fordi de sjelden håndterer utenlandske strukturer.

Coward fortalte at de også bruker et svensk system som heter "Roaring" grunnet en del arbeid i Sverige. I Sverige har de tilgang til et åpent domsregister som gir informasjon om personer med relevante dommer knyttet til hvitvasking, noe som gir mer informasjon om enkeltpersoner enn det som er tilgjengelig i Norge.

Utover anti-hvitvasksystemene benytter banker verktøy som Google, Aksjonærregisteret, Folkeregisteret, og Grunnboken så langt det lar seg gjøre. Folkeregisteret gir oversikt over familiære relasjoner, som kan gjøre det enklere å identifisere reelle rettighetshavere.

Hvitvaskingsloven §38 krever at banker skal ha elektroniske overvåkningssystemer. Overvåkningssystemene er en del av AML-screeningssystemene og er en systematisert,

automatisk funksjon. Transaksjonsovervåkingen kan fange opp mistenkelige transaksjoner eller forhold som indikerer hvitvasking eller skattekriminalitet, og spiller derfor en sentral rolle i å avdekke og forebygge slik kriminalitet knyttet til skjult eierskap. I Stortingsmelding 15 påpekes det at gjennom undersøkelser av mistenkelige transaksjoner kan komplekse eierstrukturer og transaksjoner, som ikke samsvarer med en juridisk eller fysisk persons kjente økonomiske situasjon, avdekkes. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 75) Bankene må ha inngående kjennskap til kundens økonomiske situasjon for å lettere kunne oppdage unormal aktivitet eller transaksjoner.

Banker må selv utarbeide regler og parametere i transaksjonsovervåkingssystemene for å tilpasse dem til virksomhetens spesifikke behov og risikoprofiler. Eksempler på slike regler kan være:

- *"Transaksjoner til og fra utland, > MNOK 5"*
- *"Ekstraordinær nedbetaling på lån, > NOK 30.000."*

Reglene kan være mer detaljerte enn dette, men de illustrerer typiske eksempler. Systemet overvåker og fanger opp alle transaksjoner som faller innenfor de definerte reglene satt av banken.

### **Sperring av transaksjon**

Banker har hjemmel til å sperre transaksjoner der det foreligger mistanke om hvitvasking, noe som utgjør et viktig, men begrenset verktøy, jf. hvvl. §27. I slike tilfeller må banken kreve dokumentasjon på midlenes opprinnelse og transaksjonens formål. Hvitvaskingsloven inneholder et avsløringsforbud som gjør denne prosessen svært tidssensitiv, jf. §28. Dette fordi forbudet innebærer at kunden ikke skal få nyss om at de er under granskning. Tidsaspektet er kritisk for å forhindre at kunden tar tiltak for å skjule eller flytte midler før myndighetene kan gripe inn.

I en samtale med Coward ble bankenes hjemmel til å sperre transaksjoner diskutert. *For eksempel, hvis en bank sperrer en transaksjon i påvente av dokumentasjon fra kunden, og den tilveiebrakte dokumentasjonen ser falsk eller unormal ut, kan banken da opprettholde sperringen? Når brytes avsløringsforbudet?* Coward forklarte at så lenge banken kan definere handlingene som kundetiltak, kan de be kunden om ytterligere opplysninger for å ha trygghet rundt transaksjonen. Banker har hjemmel til å holde

tilbake transaksjonen på dette grunnlaget. Men når banken går over til å gjennomføre en undersøkelse etter §25, trer avsløringsforbudet i kraft, jf. §28, og banken kan ikke informere kunden om årsaken til sperringen. Hvis banken etter generelle spørsmål om midlenes opprinnelse fortsatt finner transaksjonen mistenkelig, må de rapportere dette til Økokrim umiddelbart. Deretter må banken kontakte Økokrim for å avklare om sperringen skal opprettholdes. Hvis Økokrim bestemmer at sperringen skal fortsette, går saken over til politiets håndtering.

### **MT-rapporter**

Ved mistanke om mistenkelige forhold skal banker også sende MT-rapporter til Økokrim. Bankene sender inn flest MT-rapporter sammenlignet med andre rapporteringspliktige, hvilket reflekterer hvor viktig det er at de ansatte i bankene er effektive og godt opplærte i anti-hvitvaskingsarbeidet. Rapporteringen til Økokrim er et resultat av økt bevissthet og ressursbruk, samt et høyt fokus på etterlevelse som en respons på forsterkede tilsynspraksis av Finanstilsynet. (Finanstilsynet, 2023, Kapittel 4.2.4)

### **Opplæring og organisering av opplæring**

Opplæring i banker er et kritisk komponent i arbeidet med å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap i eiendom. Ifølge Hvitvaskingsloven §36, skal rapporteringspliktige sikre at ansatte og andre som utfører oppdrag for foretaket, gis nødvendig opplæring. Dette inkluderer å være kjent med virksomhetens forpliktelser etter loven og å kunne gjenkjenne forhold som kan indikere hvitvasking. Økt kunnskap vil hjelpe bankansatte med å forstå og identifisere komplekse selskapsstrukturer, samt gjenkjenne indikatorer på at eierskap forsøkes skjules ved bruk av stråelskaper eller stråpersoner.

Lovkommentarene fra Karnov utdyper at opplæringen også skal dekke foretakets risikovurdering og egne rutiner. Foretakets styre skal også gis opplæring tilpasset deres rolle. (Finanstilsynet, 2022, Kapittel 10.1). Videre må opplæringen gjennomføres regelmessig, spesielt ved endringer i regelverket eller foretakets rutiner. Nyansatte skal få opplæring ved oppstart av arbeidsforholdet, og opplæringen kan variere i hyppighet basert på spesifikke behov og nye forhold som oppstår. (Prop. 40 L (2017–2018), Kapittel 13). Opplæringen må oppdateres jevnlig for å sikre vedlikehold av kunnskapen, jf. §36 (2).

Coward tok oss gjennom Pareto Banks tilnærming til opplæring, som illustrerer et godt eksempel på hvordan opplæring kan organiseres og implementeres i praksis. Nedenfor er et sammendrag av utdraget fra samtalen:

*"Banken investerer betydelig tid og ressurser i opplæring. Det er forventet at alle ansatte, spesielt de som arbeider mot kunder og andre avdelinger, har tilstrekkelig kunnskap til å identifisere mistenkelige aktiviteter. Opplæringen er en kontinuerlig prosess, inkludert regelmessige oppdateringer om nye risikovurderinger, kriminalitetsmoduser, avgjørelser fra finansklagenemnda, og indikatorlister fra Økokrim mv. Banken benytter en app som gir ansatte tilgang til opplæringsmateriell om hvitvasking. Denne opplæringen må gjennomgås minst én gang i året. I tillegg holdes det omtrent syv opplæringsseksjoner årlig, med både generelle og spesifikke temaer tilpasset ulike avdelinger.*

*Dette med stråpersoner, komplekse selskapsstrukturer og skjult eierskap er mest aktuelt ved bedriftsfinansiering. Dermed fokuserer opplæring knyttet til den problematikken i høyeste grad dit.*

*Banken har en kartleggingsplan for å identifisere kunnskapsbehov i de forskjellige avdelingene. Dette inkluderer spesifikk opplæring for avdelinger som arbeider med eiendom, shipping, og dagligbanktjenester."*

Coward fortalte at de i 2023 hadde 18 interne opplæringstiltak med en snittvarighet på 40 minutter for de ansatte. Utover dette går mye tid til administrativt arbeid i forbindelse med opplæring, som å utarbeide risikovurderinger og lage opplæringsmateriell. Det brukes også eksterne eksperter for å gi en praktisk vinkling på opplæringen. Nordea ønsket ikke å dele estimert ressursbruk, da denne informasjonen ble ansett som sensitiv.

### **Organisering**

Anti-hvitvaskarbeidet foregår i bankenes førstelinje. Banker må også utpeke en hvitvaskingsansvarlig, jf. § 8 (5). Hvitvaskingsansvarlig må gjennomgå en egnethetsvurdering for å sikre at vedkommende har tilstrekkelig kunnskap, erfaring, kompetanse og gjennomføringsevne i henhold til lovens krav. Det skal være en direkte rapporteringslinje mellom hvitvaskingsansvarlig, styret og den øverste ledelsen.

Videre følger det av hvitvaskingsloven §35 at en etterlevelsesansvarlig også skal utpekes dersom intern risikovurdering tilsier det. Denne personen kan ikke være samme som hvitvaskingsansvarlig, og etterlevelsesansvarlig inngår i bankenes andrelinje for å sikre uavhengighet mellom kontrollfunksjonene. (Finanstilsynet, 2022, Kapittel 3.2.1, 2023)

Hvitvaskingsansvarlig har det overordnede ansvaret for rapportering til Økokrim. Dette ansvaret kan ikke delegeres, men rapporteringsmyndigheten kan delegeres til andre ansatte i bankens AML-avdeling. Dette gjelder også andre arbeidsoppgaver som hvitvaskingsansvarlig måtte ha. (Finanstilsynet, 2022, Kapittel 3.2.1)

Pareto Bank er en liten bank med 66 ansatte. Coward forklarte at de vil ha tre personer dedikert til anti-hvitvaskingsarbeidet: Hun leder teamet, én vil ha hovedansvar for transaksjonsovervåkning og den andre vil fokusere på etablering, forsterket kontroll og avvikling av kundeforhold. Alle tre har tilgang til samme systemer, vil samarbeide med hverandre og med kundeansvarlige ved behov.

Coward forklarte også at AML-arbeidet er uavhengig av compliancefunksjonen i banken, særlig når det gjelder interne kontroller. Dette innebærer at etterlevelsesansvarlig utfører stikkprøver på hennes arbeid for å sikre at rutineene overholdes.

### **5.1.3 Hva gjør advokater?**

Advokater er rapporteringspliktige etter hvitvaskingsloven §4 (2) bokstav c. Som følge av at dette er de pliktige til å gjennomføre kundetiltak for å identifisere og vurdere risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering. Dette skjer blant annet gjennom KYC-prinsippet for å få innsikt i klientens identitet og formålet med oppdraget. (Advokatforeningen, 2023).

Advokater tilbyr spesialiserte tjenester innenfor bestemte fagområder eller bransjer som for eksempel fast eiendom. Advokater kan blant annet drive eiendomsmeglervirksomhet hvor hvitvaskingsrisikoen anses å være betydelig. Årsaken til dette er at de ikke er underlagt forskrift om risikostyring og internkontroll, i tillegg til at de vanligvis ikke benytter meglersystemer hvor anti-hvitvaskingstiltak er en del av saksbehandlingsrutinen. (Finanstilsynet, 2023, s. 6). De fleste ønsker og har interesse av at deres klienter opererer i samsvar med gjeldende regelverk. Utvalget for advokatetikk kommer med Regler for god advokatskikk (RGA), og disse reglene gjelder for alle advokater i Norge. En advokat har ifølge RGA punkt 3.1.6 plikt til å fullføre et oppdrag,

med mindre det foreligger angitte unntakstilfeller. Ved mistanke om at et oppdrag omfatter en transaksjon som vil medføre hvitvasking, og klienten ikke er villig til å avstå fra å gjennomføre transaksjonen, skal advokaten frasi seg oppdraget etter RGA punkt 3.1.8. (Advokatforeningen, 2023). Sivilombudet kom med en uttalelse i sak 2023/4069 som omhandlet forståelsen av rekkevidden av hvitvaskingsloven §7 om *“virksomhetsinnrettet risikovurdering”*. Slik Tilsynsrådet tolker uttalelsen, betyr det at kravet om virksomhetsinnrettet risikovurdering etter hvvl. §7 først trer i kraft når advokaten påtar seg oppdraget. Tilsynsrådet mener at dette øker den generelle risikoen for hvitvasking og terrorfinansiering, spesielt i mindre advokatforetak. (Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, 2024, s. 11)

I hvitvaskingsloven §28 første ledd, er det fastsatt et avsløringsforbud som forbyr rapporteringspliktige å informere klienten om pågående undersøkelser, overføring av opplysninger til Økokrim eller igangsatt etterforskning. Dette kan virke i strid med RGA punkt 3.1.8, som pålegger advokaten å informere klienten om eventuelle mistanker. Imidlertid presiseres det i hvitvaskingsloven §28 syvende ledd at dette ikke er til hinder for visse rapporteringspliktige, som advokater, fra å forsøke å avverge at klienten begår en ulovlig handling. Det følger av lovkommentaren til hvitvaskingsloven at RGA punkt 3.1.8 går lenger enn hvitvaskingsloven. Derfor må advokater trekke seg fra oppdraget hvis de oppdager forhold som gir grunn til mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, og klienten ikke godtar rådet om å avstå fra handlingen. (Advokatforeningen, 2023).

Bruk av klientkonto gir en betydelig grad av troverdighet, i tillegg til at opplysningene om transaksjoner og eierforhold delvis er beskyttet av advokaters taushetsplikt, begrenser dette også muligheten for eksternt innsyn. (Finanstilsynet, 2023, s. 15). Som følge av at advokater kan bli misbrukt i hvitvasking, pålegges rapporteringspliktige advokater etter hvitvaskingsloven å etablere rutiner og gjennomføre nødvendige tiltak for å identifisere og forebygge slik adferd. Advokatforeningen har utarbeidet en rekke eksempler på hva en rutine knyttet til klientkonto bør omfatte. Et vilkår er at det bør foreligge saklig grunn for at en klient ønsker klientkonto. I tillegg bør bruk av særskilt konto eller oppgjør gjennom bank være vurdert. I tilfeller hvor det skal skje et oppgjør, bør ansvarlig advokat innhente hvitvaskingsinformasjon på alle parter. (Advokatforeningen, 2023).

I 2022 innførte Tilsynsrådet et nytt egenerklærings skjema med mer detaljerte spørsmål om advokatforetakenes tjenestetilbud og bruk av klientbankkonto. Basert på informasjonen fra skjemaet, ble det i 2023 utarbeidet en risikoklassifisering av norske advokatforetak. Denne klassifiseringen brukes til å velge ut og følge opp tilsynsobjekter. Tilsynsrådet har fokusert på advokatenes risikovurderinger, anti-hvitvaskingsrutiner, etterlevelse av egne rutiner og behovet for internkontroll under sine kontroller. I 2023 har det vært forbedringer i advokatenes risikovurderinger, men det er fortsatt mangler i tilpasningen av anti-hvitvaskingsrutiner og internkontroll. Problemene skyldes ofte ukritisk kopiering av rutinemaler uten nødvendig tilpasning til egen virksomhet. (Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, 2024, s. 10). Advokatforeningen arrangerte i starten av 2024 en anti-hvitvaskingsdag i Oslo for å øke forståelsen av regelverket samt å bidra til å finne den beste måten for etterlevelse i ulike virksomheter. En del av programmet innebar god risikovurdering- og rutiner, tilsynspraksis, klientkonto fallgruver og sanksjonsetterlevelse. Generalsekretær Merete Smith åpnet konferansen med å si at "hvitvaskingsregelverket er krevende, komplisert og har mange skjønnsbaserte elementer". (Schmidt, 2024)

Tilsynsrådet har besluttet å utlyse en anbudskonkurranse i 2024 for å etablere et mer permanent kursopplegg over en lengre periode, basert på de positive erfaringene fra prøveprosjektet med kursvirksomhet rettet mot advokater innen hvitvaskingsfeltet. (Tilsynsrådet for advokatvirksomhet, 2024, s. 11).

Advokaters taushetsplikt er en viktig rettssikkerhetsgaranti. Plikten er avgjørende for å sikre at borgere føler seg trygge når de søker juridisk rådgivning, og dermed beskytter deres rett til å søke juridisk bistand i fortrolighet. (NOU 2019: 15, s. 59).

Rapporteringsplikten etter hvitvaskingsloven gjelder blant annet ved bistand, planlegging eller utføring av transaksjoner for klient i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom eller virksomhet, jf. §4 (2) bokstav c) nr. 1. Dersom en advokat avdekker forhold som avviker fra kundens formål eller tilsiktede art, skal det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Etter hvvl. §26 skal rapporteringspliktige oversende opplysninger om forholdet til Økokrim dersom ytterligere undersøkelser gir grunn til mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Men etter hvvl. §26 (3) skal ikke advokater eller andre som ervervsmessig eller stadig yter selvstendig rettshjelp oversende opplysninger "de mottar fra eller innhenter om klienten når de fastslår en klient rettsstilling eller bistå



en klient i forbindelse med rettergang". Å rapportere informasjon i god tro bryter ikke taushetsplikten med mindre det er grov uaktsomhet, jf. hvvl. §26 (4). (NOU 2019: 15, s. 76 og 77)

Økokrims statistikk over MT-rapporter viser at i 1. kvartal 2024 har advokater m.fl. kun sendt 4 MT-rapporter. I 2023 ble det totalt oversendt 23 rapporter til sammen fra advokater. (Økokrim, 2024a). Finanstilsynet antar at antall MT-rapporter fra advokater faktisk kan være noe lavere, ettersom det ikke skilles mellom rapporter fra advokaters advokatvirksomhet og advokaters eiendomsmeglingsvirksomhet. (Finanstilsynet, 2023, s. 57). I NOU 2019:15 påpekes det at andre rapporteringspliktige bransjer som eiendomsmeglere og banker har hatt en sterk økning i antall MT-rapporter på bakgrunn av internasjonal oppmerksomhet og opplæring. Til tross for den økte oppmerksomheten rundt advokaters rolle i gråsonen av skatterådgivning, har ikke antallet MT-rapporter fra advokater økt på samme måte. Det vises til at det er sterk uenighet mellom Tilsynsrådet for advokater og advokatutvalget hvorvidt advokater faktisk har rapporteringsplikt for det som anses som "ekte advokatvirksomhet". (NOU 2019: 15, s. 120).

## MYNDIGHETER

### 5.1.4 Hva gjør Økokrim?

Økokrim fungerer som et politiorgan med påtalemyndighet og er underlagt både Riksadvokaten og Politidirektoratet. Deres avdeling, Enheten for finansiell etterretning (EFE), er Norges nasjonale Financial Intelligence Unit (FIU). FIUen er avgjørende i det nasjonale systemet for å forebygge og avdekke hvitvasking, terrorfinansiering og finansiering av masseødeleggelsesvåpen. De arbeider også for kompetanse- og metodeutvikling hos de rapporteringspliktige aktørene og politiet. (Økokrim, u.å.)

FIUens virksomhet reguleres i tråd med EUs fjerde hvitvaskingsdirektiv, EU 2015/849, AMLD IV. Artikkel 32 i direktivet understreker: "Hver medlemsstat skal opprette en enhet for finansiell etterretning for å forebygge, avdekke og effektivt bekjempe hvitvasking av penger og finansiering av terrorisme." Videre fastslår art. 32 at enhetene "skal være operativt uavhengige og selvstendige", med fullmakt til å utføre sine "oppgaver fritt, inkludert å analysere, anmode om og spre opplysninger". Tidligere i år ble den "sjette

hvitvaskingspakken” utgitt, og forslaget til det nye hvitvaskingsdirektivet (Directive (EU 2024/...), artikkel 19) viderefører kravene fra artikkel 32.

En sentral del av Økokrims og FIUens arbeid er utarbeidelse av risiko- og trusselvurderinger og årsrapporter. Risiko- og trusselvurderingene baseres på Økokrims egen informasjon og etterretningsproduksjon, i tillegg til nasjonale og internasjonale data. Trusselvurderingen presenterer trusler som forventes å bli de største innenfor Økokrims ansvarsområder. Risikovurderingen gir et bilde på risikoen knyttet til hvitvasking og terrorfinansiering. Samlet gir rapportene et årlig oppdatert kriminalitetsbilde og innsikt i forventet utvikling. (Økokrim, u.å.). Rapportene inneholder statistikk, analyser av trender og mønstre innen økonomisk kriminalitet, og eksempler på saker Økokrim og EFE har arbeidet med. (Økokrim, 2024)

Økokrims årsrapport for 2023 fremlegger iverksettelse av syv tiltak for å hindre forekomst av hvitvasking. Økokrims forebyggende avdeling oppgir på e-post at tiltakene er utarbeidet med å tette sårbarheter i samfunnet, men Økokrim ønsker ikke å synliggjøre tiltakene offentlig. Flere offentlige og private organisasjoner er blitt oppfordret av Økokrim til å iverksette tiltak for å vanskeliggjøre at kriminelle aktører begår hvitvasking.

FIUen har en avgjørende rolle i å avdekke og håndtere saker relatert til hvitvasking og skattekriminalitet gjennom skjult eierskap i fast eiendom i Norge. Økokrim etterforsker og påtaler, hvilket betyr at de kan ta saker gjennom hele rettsprosessen, fra etterforskning til rettergang. Ved å sikre at sanksjonsregelverket og hvitvaskingsloven etterlevs, bidrar Økokrim til å redusere risikoen for at fast eiendom blir brukt til skattekriminalitet og hvitvasking. (Økokrim, 2022)

I samarbeid med Nasjonalt tverretatlig analyse – og etterretningssenter utarbeider og publiserer Økokrim bransjespesifikke indikatorlister, et verktøy utviklet for å hjelpe rapporteringspliktige i å identifisere mistenkelige transaksjoner eller forhold. Listene inneholder spesifikke tegn som kan tyde på ulike former for kriminalitet.(Økokrim, u.å.h). Indikatorlisten for finansinstitusjoner og eiendomsmeglere inneholder spesifikke indikatorer som kan hjelpe med å identifisere tegn på skjult eierskap eller forsøk på å skjule eierskap i fast eiendom. Illustrasjon av eksempler:

For fysiske personer nevnes blant annet:

- *Punkt 1.1.4: "Kunden benytter utenlandske identifikasjonsdokumenter som ofte er kjent for å være forfalsket eller umiddelbart vanskelige å verifisere i forbindelse med kundekontrollen."*
- *Punkt 1.1.8: "Kunden fremlegger identifikasjonspapirer som bærer preg av å være forsøkt endret."*

For juridiske personer nevnes blant annet:

- *Punkt 1.2.1: "Det fremlegges selskapsdokumenter fra utenlandske selskapsregistre som er vanskelige å verifisere for rapporteringspliktige."*
- *Punkt 2.4.12: "Det gjøres forsøk på å skjule reell rettighetshaver eller partene forbundet med en transaksjon."*

Indikatorlistene bør være en del rapporteringspliktiges opplæring, rutiner og som vurderingsmomenter i kundekontroll. (NTAES, u.å.; Økokrim, u.å.)

Økokrim overvåker også etterlevelsen av hvitvaskingsloven, samt internasjonale sanksjoner. (Økokrim, 2022). Dette innebærer eksempelvis å påse at foretak utfører KYC-prosessen og nødvendig due diligence for å identifisere reelle eiere av fast eiendom. (Økokrim, 2022)

### **Økokrim og MT-rapporter**

Rapporteringspliktige enheter sender MT-rapporter til Økokrim ved avdekking av mistenkelige forhold og transaksjoner. MT-rapportene skal inneholde detaljerte opplysninger om de relevante forholdene. En av hovedoppgavene til FIUen er å analysere rapportene. Analysen av MT-rapportene er avgjørende for å avdekke skjult eierskap, særlig i komplekse saksforhold hvor kriminelle benytter stråselskaper for å skjule sin reelle kontroll over eiendommer gjennom komplekse selskapsstrukturer. (Lunde, 2021)

I en samtale med Økokrims FIU fikk vi en detaljert forklaring på arbeidsprosessen med MT-rapportene. MT-rapportene sendes via Altinn. Mottatte MT-rapporter analyseres, bearbeides og berikes gjennom etterretningssystemet ASK. Korrekte data er avgjørende for å identifisere skjult eierskap eller forsøk på skjult eierskap, da feil i fødselsnummer, personnummer, kontonummer eller organisasjonsnummer kan forhindre at mistenkelige transaksjoner som involverer stråselskaper og skjulte eiere blir oppdaget. Slike feilaktige

data kan foreligge og må korrigeres innledningsvis i prosessen. Deretter formidles behandlede rapporter til politi-, tilsyns- og kontrollmyndigheter og utenlandske samarbeidende tjenester.

Videre i samtalen ble vi informert om at det daglig kan mottas opptil 100-120 rapporter. Basert på samtalen og EFE-årsrapportens seminar, forstår vi at ansvaret for mottak av rapportene i FIUen ikke er delegert til spesifikke ansatte. I stedet er det enkelte ansatte som tar på seg ansvaret for å være 'førstehånd' på rapportene.

Politiets trusselvurderinger identifiserer de prioriterte satsingsområdene, hvor terrorisme, bedrageri og seksuelle overgrep mot barn nå er blant de viktigste. Økokrims FIU informerte om at de ønsker å prioritere saker som faller innenfor disse satsingsområdene. Ifølge EFEs årsrapport har de hatt "et betydelig fokus på å avdekke og initiere straffesaker relatert til overgrep mot barn". (EFE, 2023, s. 12)

I etterretningssystemet utføres det bl.a. uttrekk for analysearbeid basert på tekst som fremkommer i grunnlagsfeltet på mottatte MT-rapporter, forteller Økokrims FIU. Dermed kan rapporter som omhandler politiets satsingsområder, hvitvasking eller skattekriminalitet filtreres ut.

Økokrims FIU har 20,5 årsverk. På grunn av begrensede ressurser og kapasitet blir ikke alle MT-rapporter gjennomgått umiddelbart. Vi forstår det slik at rapporter som ikke fanges opp av de innledende filtreringsprosessene kan bli liggende ubehandlet en periode. Det er derfor rimelig å anta at rapporter som ikke omhandler prioriterte områder, ikke blir behandlet raskt.

En viktig innsikt fra samtalen var at eldre rapporter kan bli essensielle på et senere tidspunkt. Dette kan skje dersom en ny MT-rapport, innsendt måneder eller år senere, inneholder lenker til en tidligere rapport. Ved hjelp av tilgjengelige søkeverktøy kan nye og gamle rapporter kobles sammen. FIUen understreket at selv om dagsferske rapporter har høy prioritet, har eldre rapporter vist seg å være avgjørende i enkelte saker.

EFEs årsrapport viser en betydelig økning i antall MT-rapporter. I 2020 mottok EFE 12 703 rapporter, mens i 2023 hadde tallet steget til 23 703. Dette markerer en nesten dobling over denne perioden, og tilsvarer en årlig 20-30% økning. Økningen gjenspeiler også et høyere volum av informasjon mottatt fra andre lands FIUer, som også nesten doblet seg

fra det foregående året. Til tross for at rapporteringen betydelig økning, har antall ansatte i Økokrim nærmest forblitt uendret. (EFE, 2023, s. 4–5)

I 2023 ble det innsendt MT-rapporter fra 244 ulike eiendomsmeglere. Økt rapporteringsfrekvens fra eiendomsmeglere har gjort det mulig for FIUen å avdekke flere tilfeller av mistanke om hvitvasking gjennom eiendomstransaksjoner. Organiserte kriminelle har brukt stråpersoner og stråelskaper til å investere i fast eiendom, og dermed skjule fortjeneste fra ulovlig virksomhet. Dette har ført til flere avsløringer av skjult eierskap. (EFE, 2023, s. 19–21)

Informasjonen i MT-rapporter indikerer at kriminelle grupper er godt organiserte og benytter stadig mer sofistikerte metoder. Kriminelle miljøer benytter andres identiteter og komplekse eierskapsstrukturer for å skjule den faktiske plasseringen av midler innen eiendomsmarkedet, noe som skaper utfordringer i sporingen av kapitalstrømmer og tilslører ulovlige aktiviteter. Det observeres også økt bruk av nye betalingsløsninger, sosiale medier for finansielle transaksjoner, og internasjonale pengeoverføringer via kryptovalutaer og globale online plattformer. Disse faktorene har ført til en økning i rapporter om mistenkelige aktiviteter, noe som gjenspeiler kriminelles avanserte metoder for å skjule eierskap og ulovlige handlinger. (EFE, 2023, s. 18–20)

Rapporteringspliktiges informasjon har bidratt til samtlige domfellelser og inndragninger. Om lag MNOK 80,5 i transaksjoner ble stanset av FIUen, i tillegg til ca. MNOK 96 i forbindelse med bistand til annet lands FIUer stans av transaksjoner. (EFE, 2023, s. 9)

### **5.1.5 Hva gjør Finanstilsynet?**

#### **Organisering**

Finanstilsynet fungerer som et selvstendig myndighetsorgan i Norge. Finansdepartementet, Stortinget og Regjeringen fatter vedtak og vedtar lover som Finanstilsynet arbeider på grunnlag av. De er en del av et omfattende internasjonalt samarbeid og sørger for at EUs finansmarkedsregelverket gjennomføres i norsk rett etter EØS-avtalen. (Finanstilsynet, 2024) Finansdepartementet rådfører seg med Finanstilsynet i behandling av saker som gjelder finansmarkedet. (Finansdepartementet, 2022)

#### **Tilsyn og veiledning**

Det følger av Finanstilsynsloven at Finanstilsynet har ansvar for å sikre at institusjonene de fører tilsyn med, opererer på en pålitelig måte i tråd med gjeldende lover og forskrifter, samt i samsvar med de intensjoner og mål som ligger til grunn for etableringen av disse institusjonene, deres formål og vedtekter, jf. finanstilsynsloven §3. I henhold til hvitvaskingsloven skal Finanstilsynet føre tilsyn med at rapporteringspliktige etterlever kravene som følger av loven, jf. hvvl. §43. (Finanstilsynet, 2023)

Finanstilsynet har en viktig rolle i forebyggingen og avdekkingen av hvitvasking og skattekriminalitet knyttet til skjult eierskap i fast eiendom, hovedsakelig gjennom tilsynsaktiviteter og veiledning. Under utførelse av tilsyn vurderes de rapporteringspliktige styrings- og kontrollfunksjoner, rutiner, rammeverk og etterlevelse av gjeldende lovverk. Finanstilsynet utarbeider detaljerte veiledninger, som for eksempel Rundskriv 4/2022 gir veiledning til hvitvaskingsloven og er gjeldende for alle bransjer, og rundskriv 11/2019 som gir veiledning i etterlevelsen av hvitvaskingsregelverket spesifikt i eiendomsmeglingsvirksomhet. (Finansdepartementet, 2022)

### **Risikovurderinger**

Et viktig komponent i Finanstilsynets virksomhet er utarbeidelsen av risikovurderinger, som gir en indikasjon på hvor sårbar hver sektor er for hvitvasking, og som informerer Finanstilsynets beslutninger om tilsynsaktiviteter og prioriteringer. Disse vurderingene er basert på en rekke objektive risikofaktorer og bygger på informasjon fra både nasjonale og internasjonale kilder. De følger en risikobasert tilsynsmodell hvor risikovurderingen danner grunnlaget for klassifisering av rapporteringspliktige under tilsyn og for utvelgelse og prioritering av tilsynsobjekter på området. (Finanstilsynet, 2023)

Risikovurdering for 2023 understreker at fast eiendom kan være spesielt attraktivt for hvitvasking på grunn av kapitalintensitet, verdi og kompleksiteten ved transaksjoner som involverer kjøpesum, leieinntekter, og verddivurderinger, og at bruk av stråmenn og skallselskaper kan gjøre det utfordrende å identifisere de faktiske kjøpere eller selgere. Finanstilsynet har utformet regelverk som krever at rapporteringspliktige gjennomfører risikovurderinger og etablerer rutiner for risikohåndtering i virksomheten. Dette inkluderer "kjenn-din-kunde"- prinsipper, undersøkelsesplikt og eventuell rapportering til Økokrim om mistenkelige transaksjoner og forhold. (NOU 2021:7, s. 136)

### **Tilsyn, stikkprøver og kartleggingsundersøkelser**

I Finanstilsynet finnes det en avdeling som utfører tilsyn i lys av hvitvaskingsregelverket mot eiendomsmeglere og advokater med tillatelse for å drive eiendomsmegling, samt en avdeling mot banker og andre aktører (vi avgrenser til banker).

Tilsynet med banker skal sikre betryggende soliditet, risikobevissthet og god styring og kontroll i foretakene. Det gjennomføres risikobasert, basert på en vurdering av foretakets størrelse, risikoområder og eventuelle negative avvik. (Finanstilsynet, 2017) Innenfor eiendomsmegling kontrollerer Finanstilsynet at foretakene og advokatene driver megling i samsvar med lov og forskrift, inkludert kravet om god meglerskikk.

Tilsynsarbeidet består av både stedlige og dokumentbaserte tilsyn. (Finanstilsynet, 2017) (Finanstilsynet, 2017)

Johan Gaarder arbeider i "Seksjon for eiendomsmegling og inkasso", og det er denne avdelingen som fører stedlig tilsyn med eiendomsmeglere og advokater med tillatelse. Gjennom samtale med Gaarder har vi forstått at Finanstilsynet fører tilsyn på de nevnte rapporteringspliktiges etterlevelse av hvitvaskingsregelverket. Da sjekkes rammeverk, rutiner, risikovurderinger og internkontroll. De utfører også stikkprøver på enkeltsaker, og sjekker den konkrete etterlevelsen i gjeldende sak.

Finanstilsynet foretar også kartleggingsundersøkelser. Bruk av klientkonto er forbundet med høyere iboende risiko for hvitvasking og skattekriminalitet. Tax Justice Network påpekte i sin rapport "Skjulte eiere" at det er observert "en sterk vekst i advokater som opptre som taushetsbelagte meglere overfor sine klienter og overfører penger til og fra skatteparadis uten innsyn fra skattemyndighetene". (Jacobsen & Ringstad, 2014) I forbindelse med observert forhøyet bruk av klientkonto, utførte Seksjon for Eiendomsmegling og Inkasso en kartleggingsundersøkelse i eiendomsmeglingsbransjen i 2022. Undersøkelsen var rettet mot foretak og advokatmeglere som utfører eiendomsoppgjør. Formålet var å avdekke svakheter i transaksjonskontrollene og kartlegge bruk av Konto- og Adresseregisteret (KAR). (Finanstilsynet, 2022a) Resultatet viste blant annet at mange meglere fortsatt ikke har implementert en hensiktsmessig styring av inn- og utbetalinger knyttet til klientkontoen, samt mangelfull kontroll av hvem som faktisk betaler inn kjøpesum og om selger faktisk er mottaker av salgsgevinst. Temaet vil dermed bli fulgt opp ytterligere i tilsynsvirksomheten. (Finanstilsynet, 2022)

## **Sanksjoner**

Ved mangelfull etterlevelse eller overtredelser av loven, har Finanstilsynet mulighet til å sanksjonere med bøter og gi pålegg om retting. Manglende etterlevelse av regler, gjeldende kundekontroll, undersøkelsesplikt og rapportering til Økokrim er typiske gjenstander for sanksjonering. I mer alvorlige saker vil gjeldende foretak bli anmeldt til politiet. Det har vært en økning i sanksjonering fra Finanstilsynet, og tilfeller hvor foretak har mottatt store bøter for manglende etterlevelse av hvitvaskingsloven kan finnes dokumentert i antallet tilsynsrapporter. (Finanstilsynet, 2023) I løpet av 2023 vedtok Finanstilsynet overtredelsesgebyr for manglende etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i syv rapporteringspliktige foretak, hvorav to var bankene Askim & Spydeberg Sparebank og MyBank ASA. (Finanstilsynet, 2022)

Finanstilsynets essensielle rolle i å motvirke og avsløre skjult eierskap innen fast eiendom omfatter dermed utvikling av risikovurderinger, gjennomføring av risikobasert tilsyn, samt utarbeidelse av veiledning til rapporteringspliktige enheter for å styrke 1.forsvarslinjes evne til å avdekke og forebygge hvitvasking.

#### **5.1.6 Hva gjør Skatteetaten?**

Skatteetatens oppdrag er å sikre finansiering av velferdsstaten. Et av formålene hvor eierskapsopplysninger er sentrale er derfor forvaltning av skatter og avgifter. (Skatteetaten et al., 2023, s. 2). Manglende informasjon om hvem som eier hva er en stor utfordring for å sikre et skattesystem med likebehandling. Per i dag har Skatteetaten ulike register og samarbeid i arbeidet mot økonomisk kriminalitet i fast eiendom. Skatteetatens innsats med å forebygge fokuserer på å styrke regelverket, systemer og prosesser. Dette er viktig for å identifisere og tette smutthull som kriminelle utnytter. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 37)

Vi har vært i mailkorrespondanse med Skatteetaten som har gitt oss et nærmere innblikk i hvordan Skatteetaten jobber med området. Skatteetaten har en egen etterretningsavdeling som går gjennom egne tips som kommer inn på området. Det gjøres søk i både interne og eksterne tilgjengelige systemer for å kartlegge faktum. De har også mulighet til å innhente kontrollopplysninger fra for eksempel banker. Dersom tipset de har mottatt blir ansett som kontrollverdige, blir det oversendt riktig kontrollavdeling slik at de kan gjennomføre kontrollen. De er altså avhengig av å få tips



eller at de tilfeldigvis kommer borti andre saker de jobber med for å klare å finne disse sakene.

### **Skatteetatens eiendomsregister**

Skatteetatens eiendomsregister gir en oversikt over alle eiendommer i Norge, både tinglyste og ikke tinglyste eierforhold. Opplysningene i registeret hentes fra Kartverkets register (grunnboka og matrikkelen), i tillegg til at Skatteetaten mottar noe tilleggsinformasjon fra tredjeparter som boligselskap. Disse dataene brukes til å forhåndsutfylle skattemeldingen med eiendomsverdier per 31. desember, og kontrolleres og oppdateres av den skattepliktige. Skatteetaten mottar årlig ca. 18 000 påstander om et annet eierforhold enn det som er tinglyst. I dagens register er det ca. 190 000 eiendommer som står registrert uten eier og ca. 60 000 eiendommer som er registrert på avdøde personer. (Skatteetaten et al., 2023, s. 41)

### **Aksjonærregisteret**

Skatteetatens aksjonærregister brukes av Skatteetaten for å spore transaksjoner, beholdninger, gevinst/tap, arv, og utbytte på aksjonærene i selskapet. (Skatteetaten et al., 2023, s. 40). Flere eiendommer eies i dag av aksjeselskap, og Skatteetaten får informasjon om eierskapet til disse aksjene i aksjonærregisteret ved årsskiftet. Hvis de har behov for informasjon løpende gjennom året, må de henvende seg til selskapets aksjeeierbok for å finne ut av hvem som står bak eierskapet til en eiendom. (Funnemark, 2023)

### **Skatteetaten og MT-rapporter**

Informasjon fra MT-rapporter kan også deles med Skatteetaten for bruk i skatte- og avgiftsrelatert arbeid. Når Skatteetaten mottar informasjonen er den presentert i skriftlige rapporter som er analysert og bearbeidet på forhånd. MT-rapportene vil gi Skatteetaten et bedre grunnlag for å vurdere risiko og håndtere alvorlige tilfeller av skatteunndragelse mens det fortsatt er midler å sikre. Økokrim og Skatteetaten har etablert en samarbeidsavtale der ansatte fra Skatteetaten jobber hos EFE og har direkte tilgang til informasjonen i hvitvaskingsregisteret. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 66)

### **Skatteforskningscentre**

I 2023 ble det opprettet to nye skatteforskningsssentre ved UiO (Norwegian Fiscal Studies (NFS)) og NMBU (NMBU - Skatteforsk), som finansieres av Finansdepartementet og Skatteetaten. Disse sentrene skal blant annet utforske ny kunnskap om risikofaktorer knyttet til manglende overholdelse av skatteregler som følge av skjult eierskap både innenlands og utenlands, samt utbredelsen av skatteunndragelser gjennom bruk av skatteparadiser. Sentrene vil i flere prosjekter samarbeide tett med Skatteetaten og basere sin forskning på etatens tilgjengelige data. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 125)

## **SAMARBEID**

Effektiv forebygging av økonomisk kriminalitet knyttet til skjult eierskap i fast eiendom er avhengig av samarbeid og koordinering mellom de rapporteringspliktige og myndighetene. Felles standarder og retningslinjer må etableres for å sikre effektiv samhandling. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 68)

### **5.1.7 Samarbeidet mellom Økokrim, Skatteetaten og Finanstilsynet**

Det er opprettet et kontaktforum for bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering mellom ulike etater for å sikre en samlet og koordinert nasjonal innsats mot hvitvasking og terrorfinansiering. Forumet består av representanter fra blant annet Justis- og beredskapsdepartementet, Finansdepartementet, Utenriksdepartementet, Riksadvokaten, Politidirektoratet, Finanstilsynet, Økokrim, PST, Skatteetaten, Politihøgskolen, Tilsynsrådet for advokatvirksomhet og NTAES. Finans Norge deltar som en observatør fra privat sektor. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 40). Økokrims FIU, Finanstilsynet og Tilsynsrådet for advokatvirksomhet har også utarbeidet samarbeidsavtaler. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 39)

Økokrims FIU informerte om Økokrims samarbeid med Skatteetaten. Minst én hospitant fra Skatteetaten arbeider samlokalisert med FIUen. Samarbeidet omfatter særlig arbeid knyttet til MT-rapporter. Rapporter som omhandler skattekriminalitet følges opp av hospitantene fra Skatteetaten. Ordningen har gitt resultater og samarbeidet videreføres.

Skatteetaten og Økokrim samarbeider også dersom en sak som er anmeldt fra Skatteetaten blir overført til etterforskning hos Økokrim. Dette ble illustrert i e-post fra Skatteetaten. I slike tilfeller etableres det en samarbeidsavtale mellom Skatteetaten og Økokrim, der den ansatte fra Skatteetaten blir underlagt politiets hjemler og ikke lenger

har noen tilknytning til den opprinnelige forvaltningsaken. Samarbeidet bidrar til å sikre en effektiv og målrettet informasjonsdeling. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 66)

Politidirektør Benedicte Bjørnland uttalte at skattekriminalitet forsterkes ved bruk av legale selskapsstrukturer for å begå økonomisk kriminalitet og hvitvaske penger, dermed øker behovet for styrket innsats i arbeidet mot skattekriminalitet. I forbindelse med dette vil det være oppstart av en ny prosjektgruppe høsten 2024. Prosjektgruppen vil være underlagt Økokrims ledelse, og vil bestå av representanter fra involverte politidistrikter, som vil ha ansvar for oppfølging av anmeldelser fra Skatteetaten. (Politidirektoratet, 2024)

Økokrims FIU informerte oss om at deres samarbeid med politiet har fått økt fokus. Det er avgjørende at FIU-en kan effektivt distribuere etterretningsinformasjon til politidistriktene, slik at de kan dra nytte av denne i sitt arbeid. Forarbeidet til Økokrim er av stor betydning for å bidra til redusert henleggelse av saker.

### **5.1.8 Samarbeid mellom myndighetene og rapporteringspliktige**

OPS AT (Offentlig Privat Samarbeid, Anti-hvitvasking og terrorfinansiering) er et samarbeid mellom private og offentlige aktører i finansnæringen. Deres formål er å øke kvaliteten og effektiviteten i arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering, ved å styrke det nasjonale samarbeidet mellom relevante myndigheter og rapporteringspliktige finansforetak. (Bits AS, Bits.no, Styringsdokument) Samarbeidet skjer gjennom faste møteplasser, og et eksempel på samarbeidet er at politiet deler kunnskap om moduser og kriminalitetstrender med aktører i privat sektor. OPS AT ble opprettet i 2021 og er fortsatt under utvikling, men deltakerne har opplevd samarbeidet som svært positivt. Det organiseres også kontaktmøter mellom kontrolletatene og bedrifter og næringslivsorganisasjoner. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 71–72)

Økokrim skal yte assistanse til banker i tilfeller der en bank har sperret en transaksjon som følge av mistanke om hvitvasking eller andre mistenkelige forhold. I slike situasjoner skal bankene henvende seg til Økokrim for å søke veiledning om vurdering av saken og rådgivning om videre skritt som bør tas, jf. hvvl. §27 (1).

Samtlige rapporteringspliktige har ytret frustrasjon og kritikk mot Økokrim. Erling Grimstad, advokat og tidligere nestleder i Økokrim, har uttrykt til Dagens Næringsliv at

mange i finansbransjen føler frustrasjon over Økokrims tilsynelatende manglende respons på rapporterte mistenkelige transaksjoner. Tross betydelige ressurser investert i å avdekke økonomisk kriminalitet, opplever rapporteringspliktige enheter ofte at deres henvendelser om å stanse slike transaksjoner ikke fører til noen umiddelbar handling eller tilbakemelding fra Økokrim. Terje Aleksander Fjeldvær, som leder anti-hvitvaskarbeidet i DNB, har rapportert til Bankshift at de mottar mer omfattende informasjon fra svensk politi sammenlignet med det de får fra Økokrim. Det fremkommer at rapporteringspliktige føler at rapporteringen sjelden fører til direkte og konkret handling. (Kolden, 2024) DNB hevder også at Økokrim ineffektivt håndterer rapporter og advarsler banken sender, og at dette må ansees som svikt i bekjempelsen av økonomisk kriminalitet. Banken uttrykker frustrasjon over deres store ressursbruk og anstrengelser for å avdekke og rapportere mistenkelige forhold, uten at det resulterer i synlige tiltak eller respons. (Kibar, 2024)

Under samtalen med Coward forklarte hun at Pareto Bank også opplever frustrasjon over manglende tilbakemeldinger fra Økokrim; "Vi får kun tilbakemelding dersom en sak er tatt inn til analyse, altså grepet fatt i". Coward nevnte også at det tidligere har vært tilfeller der samme kunde har blitt rapportert flere ganger uten at Økokrim har gitt noen tilbakemelding. Banker kan ikke avslutte kundeforhold kun basert på mistanke rapportert til Økokrim, og uten tilstrekkelig saklig grunn risikerer de å bryte avsløringsforbudet. Videre understreket hun at selv en liten tilbakemelding kunne bidra til å forbedre oppfølgingen av kundene og styrke anti-hvitvaskarbeidet.

Det observeres en felles fortvilelse blant flere rapporteringspliktige enheter over manglende tiltak og respons fra Økokrim. Etter vår forståelse ønsker de rapporteringspliktige et mer gjensidig samarbeid med Økokrim. Særlig ønsker de tilbakemeldinger om hvordan deres innsendte data og MT-rapporter blir brukt. Økokrim FIU opplever dog et godt samarbeid med Skatteetaten, politiet, øvrige kontrolltater, samt interne avdelinger i Økokrim.

Gaarder fra Finanstilsynet uttalte at "Finanstilsynet har et ganske godt samarbeid med eiendomsmeglerbransjen ... og Eiendom Norge." Videre utdypet han: "Vi har møter hvor vi avklarer ting med dem og opprettholder jevnlig kontakt. Dette gjør det mulig for oss å ha en kanal ut for informasjon, endringer eller rettslige avklaringer på nye problemstillinger. Vi opplever også at de setter pris på samarbeidet og er motivert for å

oppretholde det.” Denne positive oppfatningen av samarbeidet deles også av Terje Bergem, som sa: “Jevnt over synes jeg samarbeidet fungerer veldig godt. Jeg har inntrykk av at dette også er et fokusområde hos Finanstilsynet. ... Nå har jeg bare relasjon til avdelingen som driver med eiendomsmegling, men jeg opplever i hvert fall at man er opptatt av at dette er et lass man må dra sammen.”

Den generelle tilfredsheten med samarbeidet mellom eiendomsmeglerbransjen og Finanstilsynet indikerer at begge parter ser verdien i et tett samarbeid for å bekjempe økonomisk kriminalitet. Denne gjensidige forståelsen og samarbeidsviljen er avgjørende for å håndtere de komplekse utfordringene bransjen står overfor.

Eiendom Norge har også aktivt deltatt i samarbeid med myndighetene. Nordskog-Inger beskrev innsatsen slik: “Vi hadde på Arendalsuka i fjor frokostmøte med Økokrim og Finanstilsynet om anti-hvitvaskingsarbeidet. Vi jobber egentlig absolutt veldig mye med dette, og i det jobber vi også opp mot myndighetene i forhold til de verktøyene vi har.”

### **5.1.9 Samarbeid mellom rapporteringspliktige**

Samarbeidet mellom rapporteringspliktige aktører er svært begrenset på grunn av taushetsplikten og personvern hensyn. De rapporteringspliktige er pålagt et avsløringsforbud etter hvvl §28. Avsløringsforbudet sier at rapporteringspliktige ikke skal avsløre undersøkelser, til ... tredjepersoner, jf. §28 (1). Rapporteringspliktige som nevnt i §4 (1) bokstav a til c, e, g, h til k, n og o, som inngår i samme konsern og er etablert i EØS, er unntatt avsløringsforbudet. Unntaket omfatter også bank, kredittforetak og finansieringsforetak; “som utøver sin virksomhet innenfor samme juridiske person eller nettverk”, jf. §28 (5).

Hvvl. §31 regulerer adgangen til utveksling av informasjon mellom rapporteringspliktige, men denne adgangen begrenses til deling av opplysninger og dokumenter mellom rapporteringspliktige, som nevnt i §4 (1) bokstav a, b, c, e, g, h til k, n og o, som inngår i samme konsern, jf. §31 (1). Det betyr at meglerforetak som er en del av en bank, som for eksempel DNB, har adgang til å dele opplysninger og informasjon som er innhentet i lys av hvitvaskingsregelverket. I henhold til hvitvaskingsforskriften §6-5 kan informasjon kun deles dersom det dreier seg om en felles kunde eller kunder med særlig tilknytning til hverandre. Dette kan for eksempel være tilknytning som indikerer en felles reell rettighetshaver.

Banker, kredittforetak og finansieringsforetak kan fritt utveksle nødvendige kundeopplysninger seg i mellom når dette anses som nødvendig i henhold til §25 om nærmere undersøkelser, uten hinder av taushetsplikten, jf. §31 (3). Øvrige rapporteringspliktige har ikke samme adgang for utveksling.

#### **5.1.10 Internasjonalt samarbeid**

I den internasjonale arenaen har Norge etablert avtaler om informasjonsutveksling med flere stater, spesielt når det gjelder skatteforhold. Disse avtalene, som vanligvis inkluderer utveksling av informasjon som en integrert del av skatteavtalene, legger til rette for effektiv informasjonsdeling og bidrar til å styrke samarbeidet mellom ulike aktører både nasjonal og internasjonalt. I tillegg til skatteavtalene, har Norge også inngått rene avtaler om informasjonsutveksling. Forpliktelsene knyttet til utveksling av informasjon og bistand til innkreving følger også av nordiske bistandsavtaler og OECD/Europarådets avtale om gjensidig administrativ bistand i skattesaker. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 117)

Teknologiske fremskritt har revolusjonert gravejournalistikken, muliggjort internasjonalt samarbeid og tilgang til enorme mengder data via dokumentlekkasjer. Organisasjoner som International Consortium of Investigative Journalists (ICIJ) har utviklet avanserte systemer for å analysere komplekse selskapsstrukturer og eierforhold. Et kjent eksempel er Panama Papers, et omfattende samarbeidsprosjekt som involverte over 600 journalister og fikk stor mediedekning i 2016. Denne medieoppmerksomheten har ført til politiske tiltak basert på ideer fra sivilsamfunnet. Journalister har dermed spilt en nøkkelrolle i å gjøre komplekse skatte- og eierskapsproblemer forståelig for allmennheten. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 32). Et eksempel på dette i Norge er DNs prosjekt “Hvem eier Norge?”, som belyser hvordan det er mulig å eie anonymt i Norge samt konsekvensene av hemmelig eierskap. (DN, 2022)

Samarbeidet mellom ulike lands FIUer har blitt betydelig mer omfattende de siste årene. Norges FIU deltar aktivt i internasjonale fora som FATF og Egmont Group. I disse foraene fokuserer de hovedsakelig på informasjonsutveksling og koordinering av strategiske tiltak for å bekjempe hvitvasking og terrorfinansiering. For å imøtekomme informasjonsbehovet hos norsk politi, sendte Økokrims FIU 221 forespørsler til utenlandske FIUer i 2023, samt mottok 53 forespørsler. Egmont Group har implementert

et kryptert nettverk for å styrke informasjonsutvekslingen mellom FIUene. På EU-nivå er det kvartalsvise møter i EUs FIU-Plattform, møtene tar sikte på forbedre det operative samarbeidet mellom EU- og EØS-lands FIUer. Det finnes også felles nordiske trusselvurderinger, utarbeidet av FIUer. (EFE, 2023, s. 14 og 15)

Finanstilsynet har deltatt i EBA sin faste styringsgruppe, som en del av internasjonalt samarbeid om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering. Siden 2021 har de også deltatt i et IMF-prosjekt (Det internasjonale pengesfondet) i Norden og Baltikum. Prosjektet tar blant annet for seg vurderinger av tilsyn på anti-hvitvaskingsområdet. I 2023 ble det fastslått at det skal opprettes en ny europeisk tilsynsmyndighet, som skal bidra til å effektivisere arbeidet mot hvitvasking og terrorfinansiering ved å bedre samarbeidet mellom nasjonale finanstilsyn. (Finanstilsynet, 2024, s. 33)

#### **5.1.11 Øvrig samarbeid**

Stortingsmeldingen "Felles verdier - felles ansvar" fremhevet behovet for etablering av nye utdanningstilbud innen økonomisk kriminalitet, særlig for ansatte i kontrollatene. I april 2024 publiserte Økokrim og Politihøgskolen på sine sider at Politihøgskolen og Universitet i Sørøst-Norge har opprettet et felles studietilbud, samt et samarbeid innen utvikling og forskning i arbeidet mot økonomisk kriminalitet. (Politihøgskolen, 2024) I denne forbindelse skriver Økokrim i et LinkedIn-innlegg: "Godt samarbeid på tvers - slik som dette - er viktig for å heve kompetansen i innsatsen mot økonomisk kriminalitet, både i politiet og i kontrollatene". Dette fordi tverrfaglig kompetanse i totalforsvaret mot økonomisk kriminalitet er essensielt. (Økokrim, u.å.)

**5.2 Forskningsspørsmål 2:** *Hva er de viktigste utfordringene og begrensningene knyttet til dagens tiltak og praksiser for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap i fast eiendom?*

#### **Utfordringer og begrensninger ved dagens tiltak og praksiser, og tiltak for forbedring**

I denne delen vil vi fokusere på de viktigste utfordringene og begrensningene ved dagens tiltak og praksis: manglende tilgang og utilstrekkelig informasjon om eierforhold, juridiske og regulatoriske begrensninger, ressursutfordringer, samt tekniske og praktiske

utfordringer. Intervjuer med aktører i eiendomsbransjen og analyser av eksisterende litteratur har avdekket flere av disse begrensningene.

### **5.2.1 Manglende tilgang og utilstrekkelig informasjon om eierforhold**

Manglende tilgang og utilstrekkelig informasjon om eierforhold i fast eiendom representerer en betydelig utfordring i Norge, og kompliserer arbeidet for både myndigheter og private aktører. For myndighetene er korrekt informasjon avgjørende for å sikre riktig beskatning, håndhevelse av lover og reguleringer o.l. I tillegg er det en betydelig mangel på registre som verktøy for å innhente nødvendig informasjon, noe som ytterligere hindrer effektiv forvaltning og kontroll.

Andreas Fjeldskår, Executive Director Tax Justice Norge skrev på LinkedIn 03.06.2024: “Når det kommer til åpenhet er ikke Norge best i klassen. Ikke engang i nærheten.” (Fjeldskår, u.å.). I ny innstilling ber Stortinget regjeringen om “et forslag om å innføre obligatorisk registrering av eierskap i fast eiendom.” (Innst. 412 S (2023–2024), 2024) Dette understreker behovet for forbedringer i hvordan eiendomsinformasjon håndteres og gjøres tilgjengelig i Norge.

#### **5.2.1.1 Manglende, utilgjengelig og utdaterte opplysninger om eierforhold i fast eiendom**

##### **Aksjonærregister**

Fast eiendom kan eies gjennom selskaper, og det er derfor svært viktig å vite hvem som eier eller har innflytelse over disse selskapene. (Skatteetaten et al., 2023, s. 18). En av de største utfordringene i arbeidet med å forebygge økonomisk kriminalitet knyttet til skjult eierskap i fast eiendom er mangelen på tilgjengelige og oppdaterte opplysninger om eierforhold. Dette gjelder både for de rapporteringspliktige og myndighetene. I “Kartlegging av offentlige myndigheters mulige bruk av opplysninger om eierskap til aksjer og fast eiendom” har Brønnøysundregistrene, Kartverket og Skatteetaten påpekt utfordringene offentlig myndigheter står overfor som følge av mangel på tilgjengelig eierskapsopplysninger. Dette hindrer effektiv etterlevelse av lover og regler, og gjør det vanskelig for myndighetene å få tilgang til nødvendig informasjon, selv fra andre offentlige instanser. (Skatteetaten et al., 2023, s. 2)



Ettersom norske selskaper rapporterer inn opplysninger til Aksjonærregisteret ved årsslutt, kan registeret inneholde manglende informasjon og unøyaktigheter. (Altinn, 2024). For eksempel kan et selskap ha endringer i eierforhold i løpet av året som ikke kommer frem av registeret. Som Bergem påpekte, er “informasjonen som er tilgjengelig er ikke i sanntid, det er basert på aksjonærregisteret per 31.12”. I praksis er informasjonen Skatteetaten mottar ofte utdatert, mangelfull og for kompleks til å finne sammenhenger i. Dette bidrar til at Aksjonærregisteret alene ikke kan gi en fullstendig og korrekt oversikt. (Skatteetaten et al., 2023, s. 50)

Bergem bemerker videre at “Hvis man trekker paralleller til børsnoterte selskaper, så er det jo full åpenhet med hensyn til hvem som er aksjonærer til enhver tid.” I dag kan man henvise til loven og be et selskap om å utlevere oppdatert aksjeeierbok, som gir en komplett liste over registrerte aksjonærer i selskapet. Snart vil disse opplysningene være på nett ved å logge inn med Bank-ID hos Euronext. (Bøe, 2024)

Spesielt med tanke på juridiske personer vil dette kunne være et problem i og med at eierskapene lett kan skjules. Mangelen på sanntidsdata gjør det vanskelig å få et helt nøyaktig bilde av hvem som er de faktiske eierne, noe som bidrar til å svekke effektiviteten.

### **Tiltak - Løpende aksjonærregister**

For å adressere utfordringene med forsinket registrering av eierskapsinformasjon, bør det innføres et løpende aksjonærregister. Ved å innføre et løpende aksjonærregister vil man sikre at eierskapsinformasjon oppdateres automatisk og umiddelbart ved hver endring. For fast eiendom er problemet ofte at den reelle eieren kan være en annen enn den tinglyste eieren, og dagens praksis hvor eiere i mange tilfeller selv sender inn opplysninger, medfører risiko for forsinkelser og unøyaktigheter. (Skatteetaten et al., 2023, s. 48)

Nordskog-Inger understreker behovet for et oppdatert aksjeregister: “Aksjeregisteret oppdateres nå kun en gang i året, noe som har gjort det mulig for person som Sindre Finnes å gjennomføre handler uten å bli oppdaget. Det finnes ingen grunn til at aksjeregisteret ikke skal oppdateres like raskt som tinglysingen på privat eiendom.”

### **Register over reelle rettighetshavere**

For eiendommer eid av selskaper er det viktig å avklare hvem som eier eller har innflytelse over selskapet. Hensikten med register over reelle rettighetshavere er å gi en oversikt over hvem som faktisk kontrollerer selskaper. (Skatteetaten et al., 2023, s. 37). Det har nå gått 8 år siden Stortinget enstemmig vedtok å innføre et åpent register over reelle rettighetshavere, men registeret er fortsatt ikke operativt. Den seneste forsinkelsen skyldes Finansdepartementets "unødig restriktiv respons" på EU-avgjørelsen gjennomgått i pkt 3. Responsen kalles unødig og restriktiv fordi 14 land i EU, inkludert Sverige og Danmark, har beholdt registrene åpne etter avgjørelsen ifølge Transparency International. Annette Alstadsæter skriver at "Norge er en sinke, og er med på å tilrettelegge for økonomisk kriminalitet". (Alstadsæter, 2024)

Åpenhet om informasjon om reelle rettighetshavere er nødvendig for å oppnå full innsikt i eierforhold. Registeret vil kunne bidra til å gjøre det vanskeligere for kriminelle aktører å operere under skjult eierskap. Videre skriver Alstadsæter: "Det er viktig med full innsikt i eierforhold, slik at man er sikker på at ikke de samme som inngår kontraktene på vegne av fellesskapet, er de som også tjener på dem." (Alstadsæter, 2024)

I Høyesteretts avgjørelse "HR-2024-761-A" avviklet et forsikringsselskap kundeforholdet til to selskaper fordi de ikke kunne identifisere de reelle rettighetshaverne, i henhold til deres plikt til å gjennomføre løpende kundetiltak etter hvitvaskingsloven § 24 (4). Selskapene, som opprinnelig var eid av russiske interesser, var senere overdratt til et norsk selskap, men forsikringsselskapet kunne ikke gjennomføre nødvendige kundetiltak på grunn av uavklart reelt eierskap. Høyesterett konstaterte at Lagmannsretten hadde feilvurdert saken ved å anta at identifikasjon av reelle rettighetshavere ikke var nødvendig, og opphevet derfor kjennelsen. Denne avgjørelsen, selv om den spesifikt gjelder et forsikringsselskap, er relevant for alle rapporteringspliktige under hvitvaskingsloven § 24. Den understreker viktigheten av å kunne identifisere reelle rettighetshavere for å oppfylle lovens krav og formål, og demonstrerer de praktiske utfordringene som oppstår når slik identifikasjon ikke er mulig.

I lys av kjenn-din-kunde-prinsippet, som krever at reelle rettighetshavere identifiseres, vil registeret være et viktig verktøy for rapporteringspliktige i deres arbeid med å oppfylle lovens krav og formål. Registeret vil gi rapporteringspliktige en direkte kilde til informasjon om hvem som er de reelle rettighetshaverne i et foretak. Dette vil gjøre det lettere å identifisere og verifisere disse personene i tråd med kundetiltakskravene. De

rapporteringspliktige vil kunne gjennomføre mer nøyaktige risikovurderinger, og økt transparens i finansielle transaksjoner vil gjøre det lettere å avdekke økonomisk kriminalitet ved bruk av skjult eierskap. (NOU 2016:27, s. 75)

### **Tiltak - Etablering av register over reelle rettighetshavere**

Et register over reelle rettighetshavere vil bidra til å gi en oversikt over hvem som er reelle rettighetshavere i en virksomhet. Finansminister Trygve Slagsvold Vedum har uttalt følgende om et register over reelle rettighetshavere: "Denne regjeringen har vært tydelige på at et register over reelle rettighetshavere vil være sentralt i kampen mot hvitvasking, terrorfinansiering og økonomisk kriminalitet. Regjeringens mål er å etablere et så åpent register som mulig." (Finansdepartementet, 2024)

I regjeringens pressemelding 05.04 foreslås det at media, sivilsamfunnsorganisasjoner og høyere utdanningsinstitusjoner, i tillegg til rapporteringspliktige og myndigheter, skal ha lovfestet tilgang til registeret. Andre grupper kan også gis innsyn i registeret etter forskrift. (Finansdepartementet, 2024)

Et slikt register vil være et viktig verktøy for å øke åpenheten rundt eierforhold. Bergem bemerket: "I utgangspunktet ser jeg en risiko i at alle har tilgang, da kan det igjen misbrukes av kriminelle. Likevel bør rapporteringspliktige naturlig nok ha tilgang som et minimum." Dette understreker nødvendigheten av å balansere åpenhet med sikkerhet.

Videre påpekte Bergem at "Jeg mener journalister bør ha tilgang, da det produseres mye god journalistikk på dette området. Næringslivsmedier har spesielt en viktig oppgave i å belyse slike saker. Uten det fokuset som har vært de siste årene, er det ikke sikkert at vi hadde sittet her nå heller. Journalister er med på å pirke i det ubehagelige, og det er en viktig del av jobben deres. Derfor tenker jeg at de bør ha tilgang."

Coward bemerket at de savner et register over reelle rettighetshavere. Selv om registeret vil være nyttig for å finne ut hvem som eier ulike selskaper, påpeker hun at registeret i dag bygger på informasjon fra selskapene selv. Det ville vært mer pålitelig om myndighetene innhentet og verifiserte opplysningene. Et fungerende register over reelle rettighetshavere ville derfor være et viktig verktøy for rapporteringspliktige, og bidra til å sikre at de kan oppfylle sine lovpålagte forpliktelser, samt effektivt avdekke og forebygge

hvitvasking og annen økonomisk kriminalitet. Ellers ville et register som viser eierskap av eiendommer være nyttig, med forutsetning at det er bedre enn dagens Grunnbok.

Oppdaterte opplysninger om aksjeeiere vil kunne bidra til å i større grad øke datakvaliteten på registeret. (Skatteetaten et al., 2023, s. 38). Dette ble også understreket av Nordskog-Inger "Ved å kombinere aksjeregisteret med et godt register over reelle rettighetshavere ... oppnår vi en vesentlig forbedret gjennomskiktighet når det gjelder å identifisere faktiske eiere i Norge."

### **Utfordring med regelverket**

Lov om register over reelle rettighetshavere definerer reelle rettighetshaver annerledes enn hvitvaskingsloven. (Skatteetaten et al., 2023, s. 8). Forskjellen ligger på to områder: identifisering gjennom nære familiemedlemmer og tilnærmingen til indirekte kontroll. Nære familiemedlemmer konsolideres etter hvitvaskingsloven. Begge disse aspektene fører til at færre personer må registreres som reelle rettighetshavere under det nye regelverket sammenlignet med hvitvaskingsloven. (PWC, 2021). For både Økokrim og NSM er det behov for opplysninger om reelle og ultimate eiere med eierandel lavere enn 25%, noe som betyr at regelverket for register over reelle rettighetshavere ikke dekker deres behov. Bergem påpeker at det er uheldig at lov om register over reelle rettighetshavere, som er vedtatt for å sikre etterlevelse av pliktene i hvitvaskingsloven, opererer med en annen definisjon av reelle rettighetshavere enn hvitvaskingsloven selv.

#### **5.2.1.2 Verktøy - Manglende tilgjengelighet på nødvendige registre**

##### **Tilgang til Folkeregisteret**

Mangelen på tilgang til Folkeregisteret utgjør en vesentlig begrensning i eiendomsmegleres verktøykasse for å avdekke og forebygge økonomisk kriminalitet relatert til skjult eierskap i fast eiendom. Folkeregisteret inneholder viktig informasjon om enkeltpersoner, inkludert statsborgerskap, navneendringer, sivilstatus og andre familiære forhold, som er essensielle for å identifisere reelle rettighetshavere og potensielle risikoer i eiendomstransaksjoner. (Skatteetaten, u.å.). Begrensningen øker risikoen for at kriminelle kan utnytte eiendomsmarkedet til økonomisk kriminalitet.

Nordskog-Inger understreket viktigheten av forbedrede verktøy: “Mens banker ... har tilgang til Folkeregisteret, mangler eiendomsmeglere denne muligheten. Vi må derfor søke etter informasjon vi kan få tilgang til gjennom Google, men dette er begrenset. Vi har lenge kommunisert behovet for bedre verktøy for å effektivt utføre anti-hvitvaskingsarbeidet, både til justiskomiteen og ulike departementer.”

Som tidligere nevnt belyser Høyesteretts avgjørelse “HR-2024-761-A” viktigheten av identifisering av reelle rettighetshavere. Saken omhandlet et forsikringsselskap som avviklet kundeforholdet til to selskaper på grunn av uavklart eierskap, i tråd med hvvl. §24. Høyesterett fastslo at det er en plikt å identifisere reelle rettighetshavere for å opprettholde kundeforhold, noe som understreker behovet for tilgang til nøyaktig informasjon.

Med full tilgang til registre ville eiendomsmeglere lettere kunne ha oppdaget eventuelle stråmenn. Et fiktivt eksempel på dette kan være følgende: Et eiendomsmeglerfirma har fått i oppdrag å selge en luksuriøs eiendom i Oslo, verdt 100 millioner kroner. Kjøperen er registrert som Anna Hansen, en tilsynelatende norsk statsborger uten noe spesielt påfallende ved sitt navn. Anna presenterer alle nødvendige dokumenter for kjøpet, og transaksjonen ser ut til å være i orden. Men på grunn av begrenset tilgang til viktige registre som Folkeregisteret er det ikke synlig for eiendomsmegleren at Anna Hansen egentlig heter Anna Ivanova, og er en nær slektning av en kjent oligark, Vladimir Ivanov, som står på internasjonale sanksjonslister. Anna har endret navnet sitt og fått norsk statsborgerskap for å skjule sin forbindelse til Ivanov, og bruker sin nye identitet for å kjøpe eiendommer på vegne av oligarken. Dersom eiendomsmegleren hadde hatt full tilgang til Folkeregisteret ville det vært mulig å sjekke tidligere navn eller familiære forbindelser. Som et resultat, blir eiendommen solgt til Anne, som fungerer som stråkvinne for en oligark, og dermed blir et betydelig beløp av oligarkenes midler effektivt plassert i norsk eiendom, uten at noen alarm går av. (Nordskog-Inger & Lauridsen, 2023)

#### **Tiltak - Full tilgang til Folkeregisteret**

Et tiltak for å møte utfordringen er å gi eiendomsmeglere full tilgang til Folkeregisteret. Med en slik tilgang vil eiendomsmeglere få direkte innsyn i viktige opplysninger om enkeltpersoner. Disse opplysningene vil være essensielle for å klare å identifisere reelle

rettighetshavere og avdekke potensielle risikoer knyttet til eiendomstransaksjoner. Det vil også kunne bidra til mer treffsikre MT-rapporterr til Økokrim.

Nordskog-Inger fremhevet i intervjuet at tilgang til tilstrekkelig informasjon ville høynet kvaliteten på MT-rapporter og kunne redusere antallet meldinger som ble sendt. Hun uttalte: “Nå er vi nødt til å sende veldig mange MT-meldinger til Økokrim. Kanskje vi kunne ha sendt litt færre, men litt mer presise meldinger hvis vi hadde hatt verktøyene.” Videre presiserte hun at mer presise meldinger til Økokrim vil bidra til at Økokrim kunne prioritere sine ressurser mer effektivt og fokuserte på de mest relevante sakene.

Økokrim-sjefen støtter Eiendom Norges utsagn i saken, og et av grepene han ønsker å få gjennom er at eiendomsmeglere skal få tilgang til offentlige databaser. Han mener dette vil sette eiendomsmeglerne i bedre stand til å forebygge hvitvasking. (Falnes, 2024)

I Justiskomiteens midlertidige innstilling om “Felles verdier - Felles ansvar” bes også Regjeringen om å utrede nettopp dette, om eiendomsmeglere bør gis tilgang til folkeregisteret, og andre offentlige databaser.

## **5.2.2 Juridiske og regulatoriske begrensninger**

Juridiske og regulatoriske begrensninger utgjør en vesentlig utfordring for å oppnå full åpenhet og effektiv forvaltning av eiendomsinformasjon i Norge. En sentral begrensning er valgfri tinglysing, noe som kan føre til en fragmentert og ufullstendig oversikt over eierskap. I tillegg bidrar profesjonsbestemt taushetsplikt til å redusere tilgjengeligheten av viktig informasjon. Videre utgjør utilstrekkelig informasjonsutveksling og manglende transparens mellom ulike myndigheter og aktører en betydelig hindring for en helhetlig og effektiv forvaltning av informasjon. Disse juridiske og regulatoriske hindringene må adresseres for å forbedre gjennomsiktigheten i eiendomsmarkedet og sikre en mer effektiv informasjonsforvaltning.

### **5.2.2.1 Liten grad av informasjonsutveksling og transparens**

#### **Kontrolletatene og politiet**

Reglene om personvern setter strenge krav til behandling av personopplysninger.

Avsløringsforbudet i hvl. §28 strider mot prinsippet om åpenhet, jf. GDPR art. 5 nr. 1.

Informasjon som samles inn for et spesifikt formål kan ikke automatisk benyttes til andre formål. Dette fører til at det i mange tilfeller er vanskelig med informasjonsutveksling mellom kontrolletatene og politiet. Medarbeidere i forskjellige etater som arbeider med å forebygge økonomisk kriminalitet, opplever derfor utfordringer med å praktisere gjeldende regelverk og navigere i hvilken informasjon som kan deles og hvordan dette kan gjøres. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 70 og 71). De påpeker behovet for lovendringer som vil lette informasjonsutvekslingen. (Skatteetaten et al., 2023, s. 20)

### **Tiltak - Kontrolletatene og politiet**

I juni 2022 trådte a-kriminformasjonforskriften i kraft, som regulerer deling av taushetsbelagte opplysninger og behandling av personopplysninger i det tverretatlige samarbeidet mot arbeidslivskriminalitet. Forskriften gjør det mulig for etatene som deltar å i større grad dele og analysere opplysninger. En lignende regulering av informasjonsdeling i arbeidet med å forebygge økonomisk kriminalitet som følge av skjult eierskap i fast eiendom vil kunne bidra til et bedre samarbeid og et mer effektivt arbeid. (Meld. St. 15 (2023 –2024), s. 70 og 71). Det samme gjelder i tilfeller med rapporteringspliktige.

For å få innsikt i utfordringene knyttet til informasjonsutveksling og transparens i eiendomsbransjen, gjennomførte vi et intervju med Terje Bergem. Han understreket at det er en økende trend mot åpenhet i lovgivningen, noe som har direkte implikasjoner for hvitvaskingsregelverket. Han uttalte: “Man går jo mer og mer i retning av at ting skal være åpent, enten i det ene eller det andre, altså åpenhetsloven, som ligger å spørker i kulissene på et eller annet vis, har jo også en side inn mot hvitvaskingsregelverket, med hensyn til det å sikre anstendige arbeidsforhold.”

Denne observasjonen indikerer at selv om det finnes tiltak som fremmer åpenhet, er det fortsatt betydelige utfordringer med hensyn til effektiv implementering og håndheving av disse tiltakene. Annette Alstadsæter, leder av Skatteforsk, har i denne sammenheng uttalt at: “Åpenhet er helt grunnleggende for demokrati, tillit og velferdsstatens fremtid.” (Alstadsæter, 2024)

### **Rapporteringspliktige**

Manglende informasjonsutveksling mellom rapporteringspliktige aktører som eiendomsmeglere, banker og advokater utgjør en betydelig utfordring.

Økokrim-sjefen uttalte i et intervju med VG: "I dag kan banker stoppe kundeforholdet til bedrifter og personer, uten at den nye banken får vite om årsaken". Videre uttaler Lønseth at det er ønskelig at banker kan dele denne typen informasjon med hverandre. (Røsvik et al., 2024). Det betyr at dersom en bank avsluttet en kunde på grunn av mistanke om hvitvasking, ville ikke den nye banken få informasjon om dette.

Under samtalen med Coward ble taushetsplikten diskutert i form av begrenset adgang til informasjonsutveksling mellom bankene og andre rapporteringspliktige. Hun beskrev dialogen med andre banker som effektiv når det gjelder å utveksle informasjon i forbindelse med undersøkelser. Imidlertid påpekte hun at det ikke er lovhjemmel til å utveksle informasjon om andre forhold ved kunden som ikke er direkte knyttet til disse undersøkelsene.

Det finnes mange situasjoner hvor eiendomsmeglere, banker og advokater har behov for å utveksle opplysninger med hverandre. Nordskog-Inger og adm. direktør i Eiendom Norge fremhevet et viktig eksempel: "Ofte er banker og eiendomsmeglere involvert i samme transaksjon. Eiendomsmegleren omsetter bygningen som banken finansierer kjøpet av. Dersom en av partene oppdager noe mistenkelig, får man ikke lov å informere hverandre. Det er meningsløst." Coward påpekte også et ønske om adgang til informasjonsutveksling med særlig eiendomsmeglere og forsikringsselskaper.

Utfordringen gjeldende manglende adgang for eiendomsmeglere og banker til å dele informasjon med hverandre om mistenkelige forhold har blitt hørt, da Stortinget også ber regjeringen om en utredning av problemet i Innst. 412S.

### **Tiltak - Rapporteringspliktige**

Et tiltak for å åpne for informasjonsutveksling mellom rapporteringspliktige aktører kan være å implementere retningslinjer eller lovendringer som tillater begrensede former for informasjonsutveksling mellom for eksempel banker og eiendomsmeglere under visse omstendigheter, når det foreligger mistenkelige forhold. Dette kan omfatte å utvide adgangen til å dele relevante opplysninger mellom banker, eiendomsmeglere og advokater i samsvar med regelverket, samtidig som personvern hensyn og taushetsplikt



ivaretas. Å etablere en klar ramme for slikt samarbeid kan bidra til å styrke det overordnede arbeidet med å bekjempe og avdekke økonomisk kriminalitet, samtidig som det øker effektiviteten i etterforskning og forebygging. Vår oppfatning er at en slik adgang vil bidra til å forbedre det samlede anti-hvitvaskingsarbeidet.

### **5.2.2.2 Valgfri tinglysning og blancoskjøter**

#### **Utfordringer ved dagens regler**

Tinglysning er i dag frivillig og krever som regel eiers samtykke. (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2024). Dette innebærer at grunnboken kun inneholder opplysninger om rettigheter som er tinglyst, og at personen(e) som står registrert som eier ikke nødvendigvis er den reelle eieren. (Skatteetaten et al., 2023, s. 35). Mange eiendomstransaksjoner i Norge forblir uregistrerte ved bruk av blancoskjøter, og det finnes ingen oversikt over hvor mange eiendommer i Norge som har skjulte eiere som følger av dette. (Sæter & Gjernes, 2022)

I samtalene med Fjeldheim og Nordskog-Inger ble det diskutert at fysiske personer som erverver bolig av nærstående kan mulig anse tinglysing som "overflødig". Oppfatningen kan være at tinglysingsprosessen fremstår som tungvint eller unødvendig, i tillegg til å pådra seg dokumentavgiften for å etablere rettsvern i forbindelse med erverv fra noen de har nære relasjoner til.

Når eierskifte ikke tinglyses, er det ikke samsvar mellom tinglyst eier og reell eier. Man ser at majoriteten av skjult eierskap knytter seg til blancoskjøter og dødsbo der ny eier ikke er tinglyst. Myndighetene kan ikke basere seg på informasjonen i grunnboken. Det er svært utfordrende og ressurskrevende arbeid for myndighetene å identifisere reelle eiere. (Skatteetaten et al., 2023, s. 45–47)

Lønseth har nylig påpekt utfordringen med Grunnboken, som er det nærmeste man kommer en oversikt over hvem som eier fast eiendom i Norge: "Den viser kun hvem som eier tinglyste kjøper. Tinglysning er ikke obligatorisk". (Falnes, 2024)

I samtale med Gaarder fra Finanstilsynet, uttalte han: "Skjult eierskap i fast eiendom er en utfordring i seg selv, og en oversikt over for eksempel blancoskjøter har vi ikke. Det finnes ikke noe oversikt over hvor ofte det forekommer." Ved bruk av blancoskjøter vil

ikke salget av eiendommen fremkomme av noen offentlige registre.

Eiendomsoverdragelsen vil dermed ikke være synlig for Skatteetaten, med mindre partene selv oppgir det. Metoden er derfor et godt egnet verktøy for unndragelse av skatter, spesielt formue og gevinstbeskatning. (Bennin & Granlund, 2017)

I 2019 oppdaget Skatteetaten, gjennom analyse av 682 transaksjoner, at det var mistet 212 millioner kroner i skatteinntekter på grunn av transaksjoner som ikke var tinglyst. Ifølge et internt Skatteetaten-dokument mener arbeidsgruppen at omfanget av denne risikoen og det mistede provenyet sannsynligvis er større enn det som ble avdekket gjennom analysen, og at de estimerte beløpene kun representerer et minimum. (Oterholm et al., 2023)

Arbeidsgruppen i Skatteetaten peker på manglende tinglysingsplikt som et av forholdene som gjør analysene usikre. De mener det er en utfordring å få fullstendig oversikt over omfanget av transaksjoner til og fra eget selskap til over- eller underpris. Videre omtales forhold som blancoskjøter, kjøp av kontraktsposisjoner og forhåndssalg i byggeprosjekter til underpris som "ukjent delvis på grunn av at det ikke er tinglysingsplikt". Som følge av dette kommenterer arbeidsgruppen at mange transaksjoner kan unndras for beskatning. (Oterholm et al., 2023).

Økokrims temarapport om blancoskjøter og EFEs årsrapport fremlegger at MT-rapporter vedrørende blancoskjøter har økt fra 34 til 163 fra 2017 til 2023. Økningen har skjedd parallelt med økt rapportering fra eiendomsmeglere. Mistenkelige forhold vedrørende blancoskjøter er ofte forbundet med raske videresalg av eiendommer med betydelige verdier. Økokrim vurderer bruken av blancoskjøter som ledd i hvitvaskingsprosessen som svært sannsynlig. (Økokrim, 2023, s. 4 & 10)

Økokrimsjef Lønseth anser skjult eierskap som en betydelig utfordring. Lønseth understreker at et selskap med skjulte eiere kan brukes til mye kriminalitet: «Det er egentlig bare fantasien som setter grenser», sier Lønseth. (Werner, 2023)

Anders Langlid, en av Oslos mest erfarne eiendomsmeglere, skrev i slutten av 2022 et innlegg i DN hvor han påpekte at kombinasjonen av hemmelig eierskap i skatteparadis, bruk av blancoskjøter, og mangelen på krav om at ny eier må tinglyse eiendommen i eget navn, muliggjør skjult eierskap av eiendom i Norge. (Langlid, 2022)

## Tiltak 1 - Tinglysingsplikt

Pliktig tinglysning kan være et effektivt tiltak.

Henning Lauridsen i Eiendom Norge har tidligere uttalt: "At tinglysning er en frivillig ordning er en svakhet i lovgivningen." Han har videre forklart at Eiendom Norge derfor støtter innføring av tinglysingsplikt da det gir forbrukertrygghet, forebygger hvitvasking, og øker transparensen i eiendomsmarkedet. (Sæter et al., 2022). Under intervjuet med Nordskog-Inger uttrykte hun også støtte til dette synet. Hun påpekte at krav til tinglysning av eierskap er et viktig tiltak for å forebygge skjult eierskap. Lauridsen argumenterer videre for at tinglysingsplikt vil rette opp to svakheter i dagens lovverk: bruken av blancoskjøter vil bli eliminert, og det vil ikke lenger være mulig for avdøde personer å være registrert som eiere av eiendom. (Sæter et al., 2022)

For å argumentere for tinglysingsplikt sammenligner Nordskog-Inger eiendom med bilkjøp: "Hvis du kjøper bil, har du ikke lov til å kjøre den på veien før du har registrert deg. Hvorfor skal vi ikke ha det slik med eiendom også, som er mye mer økonomisk alvorlig i Norge enn det en liten bil er?". Hun legger til at hun ikke ser hvorfor vi skal beskytte de som ikke ønsker å tinglyse, og at det ikke finnes noen god grunn til at eiendommer ikke skal være tinglyst på eieren.

Økokrim-sjefen har bedt om tre grep for å stramme inn regelverket på dette området. Ett av grepene er tinglysingsplikt, som han mener vil ha stor betydning for å oppnå bedre kontroll og at det vil forebygge hvitvasking i fast eiendom. (Falnes, 2024)

Blant de som er skeptiske til pliktig tinglysning er Regnskap Norge. Administrerende direktør Rune Aale-Hansen bruker dokumentavgiften på 2,5% som en begrunnelse. Han frykter at tinglysingsplikten vil føre til flere kreative forsøk på å omgå tinglysingen, og at konsekvensen da blir at eiendomsoversikten ikke blir så komplett som man ønsket. (Falnes, 2024) Paul Henning Fjeldheim støtter Aale-Hansen utsagn, og mener at de som ønsker å omgå reglene trolig klarer det.

I samtalen diskuteres det: "Hva vil egentlig en tinglysingsplikt hjelpe med?". Fjeldheim anerkjenner politiske myndigheters, Lauridsens og de rapporteringspliktiges syn på viktigheten av forslaget til tinglysingsplikt, men reiser spørsmålet om tinglysingsplikten vil treffe det den egentlig skal treffe. Vi forstår at Fjeldheim mener at det er viktig å

kartlegge om tinglysningsplikten i størst grad vil treffe "mannen i gata" som unnlater å tinglyse av legitime årsaker, for å slippe dokumentavgiften. Et eksempel er tinglysing av eierskifte mellom ektefeller, samboere eller foreldre som vil selge leiligheten sin til sitt barn i en midlertidig periode, før den skal selges videre.

Etter samtalen med Fjeldheim oppfatter vi at noe av skepsisen handler om at innføring av tinglysningsplikten kan tolkes som et politisk inngrep, og at problemet knyttet til skjult eierskap ikke nødvendigvis kan løses med lover og regler. Det fremkommer videre i samtalen at tinglysningsplikten vil kunne gjøre det vanskeligere for dem med illegale hensikter å skjule eierskap.

Men, det finnes ingen regel uten unntak. En innføring av tinglysningsplikt kan inneholde enkelte unntak, for å sikre at legitime interesser ivaretas. Unntakene fra tinglysningsplikt kan innebære fritak for dokumentavgift for eierskifte mellom ektefeller, samboer eller arvinger. Ettersom dokumentavgiften er svært høy burde et unntak fra avgiften også inntreffe dersom registreringen kun er ment å være midlertidig, som i eksemplet Fjeldheim nevnt. I tillegg vil fritak for dokumentavgiften med fordel kunne gjelde ved nybygg og utbyggingsprosjekter. Innføring av plikten må ikke medføre at dokumentavgiften blir høyere enn dagens lovgivning.

I Innst. 412S ber Stortinget Regjeringen om å fremme et forslag om innføring av pliktig tinglysing for fast eiendom. Dette viser at problemstillingen rundt valgfri tinglysing er til vurdering. (Innst. 412 S (2023–2024), Kapittel 2)

### **Tiltak - Forbud blancoskjøter**

Et forbud mot blancoskjøter kan være et effektivt tiltak for å øke åpenheten og sikkerheten i eiendomsmarkedet. Ved å eliminere muligheten for å bruke blancoskjøter, reduserer man risikoen for skjult eierskap, hvitvasking og annen ulovlig aktivitet knyttet til eiendomstransaksjoner. Dette vil også bidra til å sikre at alle eiendomsoverdragelser blir korrekt tinglyst, noe som styrker både forbrukertryggheten og markedets integritet.

Økokrim-sjefen har også påpekt viktigheten av dette tiltaket. Han understreker at et forbud mot blancoskjøter er nødvendig, da usynlighet i eiendomstransaksjoner gir en åpenbar risiko for hvitvasking. (Falnes, 2024)

Coward uttrykte i samtalen at hun støtter et forbud mot blancoskjøter: "Det med blancoskjøter kan de bare kutte". Blancoskjøter kan brukes lovlig i forbindelse med å spare dokumentavgift i byggeprosjekter som selges fra grunneier til en utbygger som videre skal til sluttbruker.

Ved å innføre et forbud mot blancoskjøter, vil det fortsatt være mulig å unngå dokumentavgiften, ettersom unntaket for dokumentavgiften vil gjelde på grunn av unntaket fra tinglysningsplikten som nevnt tidligere. Et ytterligere alternativ at forbudet mot blancoskjøter inneholder et unntak for nybygg og utbyggingsprosjekter. I midlertidig innstilling fremmer også komiteen et forslag i denne sammenheng, et forslag til unntak for blancoskjøter: "«...forslag om å innføre et forbud mot blancoskjøter hvor det vurderes et unntak for utbyggingsprosjekt.» (Innst. 412 S (2023–2024), Kapittel 2)

### **5.2.2.3 Profesjonsbestemt taushetsplikt**

#### **Profesjonsbestemt taushetsplikt**

Profesjonsbestemt taushetsplikt kan hindre effektiv forebygging og avdekking av økonomisk kriminalitet. Skatteetaten påpeker at advokaters taushetsplikt begrenser deres evne til å innhente nødvendig informasjon for skattefastsettelse. Dette er spesielt utfordrende når advokater opererer utenfor "egentlig advokatvirksomhet", som ved finansrådgivning og eiendomsmegling. (NOU 2019: 15, Kapittel 8.3.8). Advokater, på grunn av sin profesjonsbestemte taushetsplikt, blir ofte sett på som attraktive aktører for å opprette og forvalte trust. Ettersom trust kan eie selskaper som eier fast eiendom vil det være vanskelig for myndighetene og andre interessenter å identifisere de faktiske eierne og spore ulovlige aktiviteter som hvitvasking og skatteunndragelse. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 24)

Utenfor den egentlige advokatvirksomhet har ikke advokaters taushetsplikt en særstilling. Her gjelder de samme reglene som for andre former for lovbestemt taushetsplikt: for at taushetsplikten skal vike for opplysningsplikt, må den relevante lovbestemmelsen tydelig angi eller forutsette dette. Advokater behandles derfor på samme måte som andre yrkesutøvere med lovbestemt taushetsplikt. For eksempel, advokater som driver med eiendomsmegling, jf. eiendomsmeglingsloven §3-6, har samme taushetsplikt som andre eiendomsmeglere. Det betyr at advokaters taushetsplikt

ikke strekker seg lenger enn det loven uttrykkelig fastsetter. (NOU 2019: 15, 2019, avsn. 6.1.1). I hvitvaskingsloven §4 (2) bokstav c er det gjort en grensedragningsgrense som innebærer at eiendomsmegling er unntatt fra taushetsplikten ved mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering, noe som betyr at advokater som driver med eiendomsmegling også er underlagt denne rapporteringsplikten. Imidlertid er grensen mellom advokatoppdrag og eiendomsmegling ikke regulert i lov, noe som kan gjøre det vanskelig å avgjøre når kravene i eiendomsmeglingsregelverket kommer til anvendelse. (Advokatforeningen, 2023)

Advokatloven, som ennå ikke har trådt i kraft, foreslår en dynamisk definisjon av advokatvirksomhet. (Justis- og beredskapsdepartementet, 2024). Denne definisjonen skal klargjøre når advokater utøver advokatvirksomhet og dermed er underlagt relevante krav og taushetsplikt. Det er viktig å skille mellom advokaters kjernevirksomhet, som beskyttes av bevisforbudet, og annen advokatvirksomhet. Flere høringsinstanser, inkludert Advokatforeningen, Juristforbundet, Skattedirektoratet, og Økokrim har påpekt behovet for en tydelig definisjon av advokatvirksomhet, da dette er avgjørende for unntak fra taushetsplikten. (Prop. 214 L (2020-2021), 2021, Kapittel 6.2 og 6.3)

Advokatloven definerer "advokatvirksomhet" i §2 bokstav e) som "rettslig bistand i og utenfor rettergang som en advokat yter til en klient og annen bistand fra en advokat som det er vanlig at advokater yter, eller virksomhet advokatbevillingen i medhold av andre lover gir advokaten rett til å utøve." Selv om en slik definisjon kan medføre utfordringer med å trekke grenser, mener departementet at fordelene ved en fleksibel og dynamisk definisjon veier tyngre. Vurderingen av hva som er "egentlig advokatvirksomhet" vil dermed bero på en konkret vurdering. (Prop. 214 L (2020-2021), 2021, Kapittel 6.4). Tilsynsrådet påpeker at vurderingene av "bistand" og "vanlig at advokaten yter" er skjønnsmessige, noe som gjør det utfordrende å trekke klare grenser for hva som faller innenfor advokatvirksomhet. (Prop. 214 L (2020-2021), 2021, Kapittel 6.2 og 6.3)

### **Tiltak - Unntak fra taushetsplikten**

Det er nødvendig med en grundig gjennomgang og revisjon av gjeldende taushetsbestemmelser for å muliggjøre en mer effektiv deling av informasjon mellom relevante myndigheter og advokater.

En revisjon av taushetsbestemmelsene bør ta hensyn til behovet for å opprettholde advokaters rolle som fortrolige rådgivere, samtidig som den åpner for mer effektiv bekjempelse av økonomisk kriminalitet. For eksempel kunne det vært flere lovbestemte unntak fra advokaters taushetsplikt. Selv om det allerede er trukket opp et skille i hvvl. §4 (2) bokstav c) kunne det vært etablere klarere retningslinjer for når taushetsplikten kan fravikes, særlig i tilfeller hvor advokater driver virksomhet utenfor tradisjonell advokatpraksis, som ved eiendomsmegling. Et tiltak kan være å lage en uttømmende liste over unntakene fra taushetsplikten, som vil sikre en balansert tilnærming som beskytter klienters rettigheter samtidig som den legger tilrette for nødvendige informasjonsutvekslinger for å avdekke og forebygge økonomisk kriminalitet. (Prop. 214 L (2020-2021), Kapittel 14.3.7).

Et eksempel på dette kan være advokatselskapet Y som hjelper klient X med juridisk rådgivning ved investering i nye eiendommer, i tillegg til finansielle råd om skatteoptimalisering. Dersom myndighetene kontakter advokatselskap Y på grunn av mistanke om skjulte forhold for å unngå skatt, kan advokatselskap nekte å utlevere informasjon med henvisning til taushetsplikten.

Slik definisjonen av “advokatvirksomhet” ser ut til å bli definert i advokatloven, er det uklart om rådgivning og opprettelse av eiendomsselskaper for skatteoptimalisering faller inn under “egentlig advokatvirksomhet”. Men dersom det hadde vært en uttømmende liste over unntak fra taushetsplikten, kunne advokatselskapet vært pålagt å utlevere informasjon da finansielle råd utenfor tradisjonell advokatpraksis, som de ga klient X, kunne vært omfattet av unntakene.

### **5.2.3 Ressursutfordringer**

Ressursutfordringer er en annen betydelig hindring. Økokrim sliter med begrensede ressurser og en stadig økende mengde MT-rapporter. Dette gjør det utfordrende å følge opp alle rapporter og utføre grundige undersøkelser. På samme måte står Finanstilsynet overfor ressursbegrensninger som påvirker deres evne til å overvåke finansmarkedet og sikre at aktører overholder lover og forskrifter.

### 5.2.3.1 Økokrims ressurser og MT-rapporter

En av de viktigste utfordringene er den asymmetriske utviklingen mellom rapporteringspliktige aktører og Økokrim. Mens rapporteringspliktige aktører har økt sine ressurser og rapporteringsfrekvensen har steget med 20-30% årlig, har ikke Økokrims FIU fått tilsvarende økning i ressurser. Økokrims FIU består av 20,5 årsverk og at dette antallet har vært tilnærmet uendret de siste årene. Dette har ført til en situasjon hvor mengden MT-rapporter som krever behandling har tredoblet seg, men bemanningen hos FIUen har forblitt relativt uforandret.

Økokrim, som et offentlig organ, har ikke opplevd en ressurstilvekst som samsvarer med økningen hos de rapporteringspliktige. Ansvars- og arbeidsbyrden for rapporteringspliktige har økt betydelig. Det økte presset kan føre til en forringelse av kvaliteten på rapportene, fordi unødvendige rapporter sendes inn for å opprettholde compliance, drevet av tilsynets krav om økt rapportering. PWCs Forensics-leder Gunnar Holmringen har uttrykt misnøye: "hvor vi, satt på spissen, gir politiet en sak på sølvfat – og det blir likevel henlagt av kapasitetsgrunner." (Kibar, 2024)

I forbindelse med presentasjonen av EFE-årsrapporten har Pål Lønseth påpekt at det er en mangel på statistikk knyttet til domfellelser og saksutvikling, til tross for den økte rapporteringsfrekvensen. Han understreker at rapportering alene ikke er tilstrekkelig hvis den ikke fører til faktisk saksbehandling. Uten tilstrekkelige ressurser kan rapporteringspliktige oppleve at deres innsats primært handler om å etterleve regelverket fremfor å effektivt bekjempe kriminalitet, særlig ettersom konkrete resultat av deres rapportering ikke synes.

Dette påvirker også Økokrims evne til å behandle mottatte rapporter og kan forringe kvaliteten på oppfølgingen. Terje Bergem fremhever i sitt intervju at "at Økokrim eventuelt skal gå for halvmaskin, at man ikke rekker å ta inn og håndtere det som kommer inn av rapporter, det tenker jeg er et stort problem." Dette sender også et uheldig signal til rapporteringspliktige om at deres innsats kanskje ikke blir verdsatt eller effektivt brukt, noe som kan gå utover respekten for regelverket.

Nordskog-Inger påpeker at kvaliteten på rapportene er avgjørende: "Jo mer presis, jo bedre for alle tenker jeg." Hun fremhever at presis rapportering kan avdekke alvorlig økonomisk kriminalitet. Videre nevnes viktigheten av å se rapporteringen som et



samfunnsoppdrag, selv om man ikke alltid får umiddelbar feedback: "Vi må mer anse det som et samfunnsoppdrag. Vi tar en del av den dugnadsjobben, og være stolt av det."

Det er av vår oppfatning at banker tidvis har måttet la mistenkelige transaksjoner passere, da det har tatt for lang tid å få nødvendig bistand fra Økokrim. Manglende ressurstilgang og ineffektiv saksbehandling kan gjøre det vanskelig å oppdage økonomisk kriminalitet og skjult eierskap i tide, hvilket kan gi kriminelle mulighet til å skjule midler, hvitvaske penger og unndra skatt over lengre tid.

FIUens virksomhet er regulert av EUs fjerde hvitvaskingsdirektiv (EU 2015/849, AMLD IV). Artikkel 32 nr. 3 i dette direktivet forplikter medlemsstatene til å sikre tilstrekkelige menneskelige og digitale ressurser, samt tilgang til nødvendige opplysninger, slik at enhetene kan utføre sine oppgaver effektivt og forsvarlig. Forslaget til det nye hvitvaskingsdirektivet (Directive (EU 2024/...), artikkel 37 nr. 2) viderefører kravene fra artikkel 32 nr. 3 (EU 2015/849).

Økokrims mangel på tilstrekkelige ressurser kan tolkes som en manglende etterlevelse av både art. 32 og art. 37. For å oppfylle kravene må myndighetene sikre at Økokrim besitter tilstrekkelige menneskelige og digitale ressurser. Dette innebærer økt finansiering for å ansette flere medarbeidere og forbedre teknologiske verktøy. Det er avgjørende med bedre ressurstilgang for Økokrim for å sikre at rapporteringen fra de rapporteringspliktige ikke bare blir en compliance-øvelse, men en effektiv del av bekjempelsen av økonomisk kriminalitet.

Gitt Økokrims prioritering av politiets satsingsområder, kombinert med manglende ressurser, er det rimelig å anta at saker knyttet til hvitvasking gjennom skjult eierskap ikke prioriteres i tilstrekkelig grad. Andre saker relatert til hvitvasking fra rapporteringspliktige kan også lide under denne prioriteringen. Derimot er vår tolkning at skattekriminalitet knyttet til skjult eierskap synes å bli prioritert noe høyere og behandles raskere, ettersom disse sakene behandles av Skatteetatens hospitanter. Dette skaper en asymmetri i behandlingen av økonomisk kriminalitet, hvor enkelte typer saker får mer oppmerksomhet enn andre, til tross for deres alvorlighet.

### 5.2.3.2 Ressurser Finanstilsynet

I en samtale med Gaarder fra Finanstilsynet ble det avdekket at det er tre personer som arbeider med tilsyn av eiendomsmeglere og advokater med tillatelse. Ifølge Finanstilsynets årsrapport for 2023 er det registrert over 800 eiendomsmeglerforetak i Norge. Det er vanskelig å finne et konkret antall på hvor mange advokatforetak som håndterer eiendomsoppgjør, da dette ofte inngår i en bredere tjenesteportefølje. Nevnte kartleggingsrapport viser imidlertid at undersøkelsen ble sendt til 663 advokatforetak med meglertjenester, hvilket illustrerer omfanget av foretak på området. Antall eiendomstransaksjoner er dermed vesentlig høyere enn antall foretak.

Sammenlignet med det totale antallet eiendomstransaksjoner i løpet av et år, er stikkprøvekontrollene betydelig lave. Det utføres et lavt antall tilsyn (1-4) i løpet av ett år, noe som kan tilskrives det faktum at det kun er tre personer som arbeider med tilsyn av eiendomsmeglere og advokater med tillatelse. Forholdet mellom antall tilsyn og størrelsen på bransjen er bemerkelsesverdig. Bergem uttalte at han jevnt over synes samarbeidet med Finanstilsynet fungerer godt, men sa også: "Jeg ser en fare for at Finanstilsynet kan bli for teoretiske i sin tilnærming, noe som kan medføre feil fokus og en svekkelse av bransjens viktige bidrag"

Finanstilsynets årsrapport for 2023 viser at det er gjennomført totalt 18 tilsyn i eiendomsmeglerforetak i løpet av 2022 og 2023 på anti-hvitvaskings- og terrorfinansieringsområdet. Selv om det oppgis 18 tilsyn på eiendomsmeglerforetak, var hvitvaskingsregelverket hovedtemaet for tilsynet i kun et fåtall av disse tilfellene. I de resterende tilsynene var hvitvaskingsregelverket bare en mindre del av tilsynet. Dette begrenser klart omfanget og detaljene av tilsynet, noe som kan medføre at tilsynet med hvitvaskingsregelverket ikke blir tilstrekkelig grundig eller dyptgående. (Finanstilsynet, 2020, 2024, s. 34)

#### Tiltak ressurser

For å adressere disse utfordringene er det nødvendig med økt finansiering og ressurser, særlig til Økokrim. Offentlige organer står overfor unike utfordringer når det gjelder å sikre tilstrekkelige ressurser, noe som ofte er mer utfordrende enn i private selskaper. Økokrim og Finanstilsynet mottar ressurser gjennom statsbudsjettet, og politiske prioriteringer, og budsjettrestriksjoner kan begrense evnen til å tildele nødvendige

midler. Økte ressurser vil gjøre det mulig for Økokrim å ansette flere ansatte, forbedre sine teknologiske verktøy og øke sin kapasitet til å håndtere den økende mengden av MT-rapporter. Dette vil igjen forbedre kvaliteten på saksbehandlingen og bidra til en mer effektiv bekjempelse av økonomisk kriminalitet.

Manglende ressurstilgang til Økokrim kan tolkes som en manglende etterlevelse av art. 32 i det fjerde hvitvaskingsdirektivet og art 37 i det sjette hvitvaskingsdirektivet. For å rette opp i dette og sikre effektiv bekjempelse av økonomisk kriminalitet, er det avgjørende at myndighetene øker ressurstilgangen til Økokrim.

Økokrims FIU informerte om at myndighetene har blitt oppmerksomme på ressursproblematikken. Videre ble det nevnt at det har vært en langvarig kamp, men i forbindelse med den kommende stortingsmeldingen, som Økokrim har bidratt til, fremheves det betydelig at behovet for ressurser er stort. Ressursproblematikken fremkommer i den nye stortingsmeldingen, Innst. 412 S; “oppbemanning ... og opprustning av EFE vil være avgjørende for en mer effektiv bekjempelse av økonomisk kriminalitet”. (Innst. 412 S (2023–2024))

Vi anser det som avgjørende at økt ressurstilgang til Økokrim prioriteres, hovedsakelig fordi det er på dette området utfordringene er størst.

## **5.2.4 Tekniske og praktiske utfordringer**

Tekniske og praktiske utfordringer hindrer effektiv forvaltning og transparens. En sentral utfordring er håndteringen av klientkontoer, hvor manglende oversikt og kontroll kan skape problemer. I tillegg er det begrensninger knyttet til selvhjelpstjenester, som ikke er tilstrekkelig utviklet eller underlagt hvitvaskingsregelverket. Videre er digitalisering en stor utfordring; mange systemer er utdaterte eller ikke fullt ut integrert, noe som hemmer effektiv informasjonsdeling og prosesshåndtering. Disse tekniske og praktiske hindringene må løses for å forbedre transparens, sikkerhet og effektivitet i bransjen.

### **5.2.4.1 Klientkonto**

Som tidligere nevnt er en klientkonto en type bankkonto for oppbevaring og forvaltning av klientmidler, brukt av profesjonelle tjenesteytere som for eksempel eiendomsめglere

og advokater. Disse kontoene kan enten opprettes som samlekonto, en konto felles for flere klienter, eller som særskilt klientkonto, en konto per klient. (DNB, u.å.).

Selv om en advokat skulle være rapporteringspliktig og dermed har plikt til å foreta kundetiltak etter hvitvaskingsloven, kan det være et problem at banken ikke får informasjon om hvem klientene er. Manglende transparens betyr at bruk av felles klientkonto alltid kan innebære en viss risiko for hvitvasking, sett fra myndighetenes side. (Advokatforeningen, 2023). Denne bekymringen understrekes også i NRA 2022, som peker på bruk av klientkonto som den største trusselen når det gjelder risikoen for at advokater blir misbrukt i hvitvasking. Hvis en advokat ikke har tilstrekkelig informasjon om hensikten med en transaksjon, midlenes opprinnelse, mottakeren av midlene, klientens identitet osv., kan det være en risiko for at klientkonto benyttes til hvitvasking. (Økokrim & PST, 2022).

Som nevnt under forskningsspørsmål 1, er det viktige rutiner og tiltak som advokatene må gjennomføre i dag i forbindelse med klientkonto, men klientkontoer utgjør fortsatt en betydelig utfordring på grunn av den store risikoen for hvitvasking. Et eksempel på dette kan være Finanstilsynets tilsyn hos Jessheim Eiendomsmegling AS i 2022. Ved dette tilsynet påpekte Finanstilsynet flere mangler, inkludert foretakets etterlevelse av hvitvaskingsregelverket, rutiner i oppdragsgjennomføring og foretakets klientkontoavtale. (Brun, 2022) Blant annet hadde de bemerkninger om manglende etterlevelse av regelverk og rutiner i enkelte oppdrag som "...innhenting av opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, og risikoklassifisering av kjøper." (Finanstilsynet, 2022)

### **Tiltak - individuelle klientkonti**

I et høringsvar fra Økokrim foreslås tiltak for å begrense utfordringene knyttet til bruk av klientkonto. Økokrim anbefaler at det opprettes individuelle klientkonti for hver klient, og at kontoen står i både advokatens og klientens navn. Dette tiltaket vil øke transparensen og gjøre det vanskeligere for advokater å skjule uregelmessigheter. De påpeker: "Økokrim har i straffesak om underslag av klientmidler erfart at revisor mottok og bygget sine konklusjoner på dokumentasjon direkte fra klienten (advokat) og ikke fra kilden (banken). "For å ta bort en mulighet til å forfalske kontoutskrifter mv. foreslås det at revisor innhenter informasjon om klientbankkonto direkte fra banken og ikke kun

stoler på det klienten overleverer.” (Justis- og beredskapsdepartementet, 2023). Ved å kunne innhente informasjon direkte fra banken, reduseres risikoen for forfalskning og annen manipulasjon av dokumenter, som videre kan føre til at man i større grad oppdager mistenkelige transaksjoner.

#### **5.2.4.2 Selvhjelpstjenester**

Det finnes flere digitale selvhjelpstjenester for å hjelpe selgere til å selge fast eiendom uten bruk av eiendomsmegler. Propr.no er en digital plattform som gir boligselgere muligheten til å administrere hele salgsprosessen selv, alt fra verdivurdering til visning og kontraktskriving. Dette er en av de mest kjente selvhjelpstjenestene, men flere selskap tilbyr også selvhjelpsverktøy for boligsalg uten megler. (Propr, u.å.)

Fjeldheim og Gaarder gjorde oss oppmerksomme på selvhjelpstjenestene, og vi ville derfor undersøke om disse faktisk utgjorde en utfordring for myndighetene og rapporteringspliktige i arbeidet mot hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap. Gaarder uttalte at han ikke visste hvor utbredt tjenesten var, eller om det fantes noen tall på dette. Nordskog-Inger nevnte at hun ikke hadde oppfattet disse tjenestene som problematiske i dette perspektivet.

Karl Wiig skrev for E24 at tall fra Finn.no viste at 98,5% av boligsalg ble utført ved bruk av eiendomsmeglere. E24 fikk innsyn i statistikk fra FINN, og statistikken viste at i 2017 var andelen boligsalg ved bruk av eiendomsmeglere den høyeste på i underkant av 10 år. (Wig, 2018).

Selvhjelpstjenestene er ikke underlagt eiendomsmeglingsloven, og i NOU 2021:7 drøftes det blant annet om dette burde innføres. Risikoen for hvitvasking er høyst tilstede ved bruk av selvhjelpstjenester. Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskingsloven, men ettersom selvhjelpstjenestene ikke er underlagt samme krav som eiendomsmeglere vil ikke hvitvaskingsregelverket treffe disse tjenestene. Direkte salg av fast eiendom kan dermed utfordre anti-hvitvaskingsarbeidet. Dersom det forekommer mistenkelige transaksjoner, vil ikke disse nødvendigvis bli rapportert. (NOU 2021:7, Kapittel 12.1 og 12.2)

Inntil nylig hadde DNB tjenesten Samsolgt hvor boligselgere gjorde det meste av jobben selv, men det administrative ble automatisert. Lederen i Norges Eiendomsmeglerforbund, Carl Geving, kommenterte nedleggelsen av Samsolgt med at "Mange skjønner at det siste man bør droppe i et boligsalg er en god rådgiver. Vi opplever at det er viktig at megler bruker tid på prosjektet, bruker tid sammen med den som skal selge. Slik at man får frem alle opplysninger og får veiledet selger." (Ogre, 2024)

Personer er selv ansvarlige for tinglysning ved bruk av selvhjelpstjenestene, dette er en årsak til at de misbrukes som et verktøy for hvitvasking og for å skjule eierskap. Etter våre undersøkelser finner vi ikke at selvhjelpstjenestene utgjør et særlig problem for noen av aktørene i arbeidet mot hvitvasking knyttet til skjult eierskap. Selvhjelpstjenestene ser ikke ut til å være spesielt utbredt og ei heller i vekst. Samtlige artikler, en lønnsomhetsanalyse og en bacheloroppgave viser til "økt meglerbruk til tross for bolig-selvhjelp". (Frekhaug et al., 2019; Ogre, 2024; Torgersen & Markhus, 2018; Wig, 2017)

### **Tiltak selvhjelpstjenester**

Myndighetene har ikke tilgang til innsyn i selvhjelpstjenester. Transaksjoner ved eiendomsoverdragelser gjennom disse tjenestene vil kun være synlige som banktransaksjoner og i Grunnboken dersom eiendommen tinglyses. Ettersom selvhjelpstjenester er vurdert til å utgjøre en hvitvaskingsrisiko, kan det likevel være hensiktsmessig å underlegge selvhjelpstjenestene hvitvaskingsregelverket og innføre myndigheters rett til innsyn i disse tjenestene.

### **5.2.4.3 Digitalisering**

Langsom og manglende digitalisering er en utfordring på flere områder. Økokrims FIU må gjennomgå MT-rapportene for retting. Dette arbeidet er tidkrevende, og bedre digitale systemer kunne forbedret prosessen med mottak av MT-rapporter. I et intervju med Juristen fortalte Økokrim-sjefen at en av utfordringene Økokrim stod ovenfor er "hastigheten på digitaliseringen vår". (Gangnes, 2022)

For å effektivt bekjempe mistenkelige transaksjoner, er det avgjørende med en målrettet innsats både i privat og offentlig sektor. Dagens transaksjonsovervåking i banker er

hovedsakelig basert på datamonitorering, som ofte resulterer i mange falsk-positive treff. Bankens systemer overvåker kun sine egne transaksjoner og mangler tilgang til informasjon om relaterte transaksjoner hos andre banker. Dette fører til fragmentert overvåking, som gjør det utfordrende å få en helhetlig oversikt og effektivt identifisere risikotransaksjoner. (Meld. St. 15 (2023 –2024), Kapittel 8.6.4)

Økt fokus på digitalisering av samfunnet bidrar til å forenkle prosesser og forbedre etterlevelse på ulike områder. Men digitaliseringen gir også økte muligheter for kriminelle aktører til å utnytte nye risikoer. For kriminelle viskes landegrensene ut, mens politiet fortsatt er bundet av nasjonale jurisdiksjoner. (Meld. St. 15 (2023 –2024), Kapittel 2.4.3)

### **Tiltak digitalisering**

Implementering av forbedret elektroniske systemer og digitale verktøy for å forbedre prosess med MT-rapporter, inkludert på andre områder i organisasjonen.

Samlet transaksjonsovervåking i banker vil bidra til mer målrettet anti-hvitvaskingsarbeid. Ved å integrere og digitalisere overvåkningssystemene på tvers av bankene kan man få en mer helhetlig oversikt over transaksjonsmønstre. Dette vil bidra til å redusere antallet falske-positive treff samt gjøre det enklere å identifisere reelle risikotransaksjoner. Satsing på digitalisering på dette området kan derfor gjøre anti-hvitvaskingsarbeidet både mer effektivt og mer målrettet. (Meld. St. 15 (2023 –2024), Kapittel 8.6.4)

### **5.3 Forskningsspørsmål 3: Fordeler og ulemper med å tillate skjult eierskap i fast eiendom**

Til tross for at skjult eierskap åpenbart utgjør en betydelig risiko for hvitvasking og skatteunndragelse, samt kompliserer myndigheters og rapporteringspliktiges arbeid, finnes det personer som støtter dette fenomenet. Vi vil undersøke om det faktisk finnes fordeler med skjult eierskap, og om årsakene til å ønske det er legitime. Vi vil avgrense diskusjonen til noen hovedelementer. Vi vil også skille mellom lovlige og ulovlige

aspektene ved skjult eierskap i fast eiendom. Det er viktig å bemerke at det som utgjør en fordel for én part, ofte kan være en ulempe for en annen.

### **5.3.1 Retten til privatlivets fred og personvern**

Retten til respekt for privatlivets fred er et argument som brukes for å rettferdiggjøre et ønske om skjult eierskap. Diskusjonen er omtalt i EU-avgjørelsen (C-37/20 og C-601/20).

Retten til privatlivets fred fremkommer av EMK art. 8 nr. 1 at "Enhver har rett til respekt for sitt privatliv og familieliv, sitt hjem og sin korrespondanse". For vurderingen av gyldighetsspørsmålet konstaterer domstolen at offentlig tilgang til registeret representerer et betydelig inngrep i grunnleggende rettigheter til privatliv og vern av personopplysninger, som er fastsatt i artikkel 7 og 8 i EU-charteret. Videre begrunner domstolen at informasjonen gjør det mulig for et ubegrenset antall personer å få innsikt i blant annet den økonomiske situasjonen til rettighetshaveren. Konsekvensene av mulig misbruk av personopplysninger forsterkes ytterligere ved at informasjonen ikke bare kan leses, men også lagres og distribueres. Domstolen vurderer videre om inngrepet i grunnleggende rettigheter kan rettferdiggjøres, ved å undersøke om det overholder legalitetsprinsippet, respekterer essensen av rettighetene, ivaretar allmenninteresse, og er egnet, nødvendig og forholdsmessig.

Domstolen konkluderer raskt at inngrepet har lovhemmel og respekterer kjernen av rettighetene i charterets artikler 7 og 8. Domstolen fastslår at bekjempelse av hvitvasking og terrorfinansiering er av så stor allmenn interesse at det rettferdiggjør selv betydelige inngrep i rettighetene til privatliv og personvern.

I lys av EMK art. 8 finnes det samtlige situasjoner der en person kan ønske skjult eierskap ved å påberope seg rettigheten til privatlivets fred. En person kan ønske å holde sine økonomiske forhold skjulte. Skjult eierskap kan for eksempel tilrettelegge for investeringer uten at offentligheten vil kjenne til personens økonomiske aktivitet, samtidig kan andre personlige interesser ivaretas. Dette reflekterer en legitim grunn til å ønske anonymitet.

En politiker eller annen offentlig person kan ha et ønske om å beskytte sin eiendom mot uønsket innsyn fra journalister eller aktivistiske politiske motstandsgrupper. Dette er en



legitim grunn til å ønske skjult eierskap. Samtidig er det velkjent at gravejournalister har en evne til å avdekke informasjon uavhengig av offentlig tilgjengelige kilder. Politikere og offentlige personer har imidlertid valgt å tre inn i offentligheten, og det kan derfor argumenteres for at journalisters innsyn og gravevirksomhet er en naturlig del av offentlighetens interesse. Når det gjelder aktivistiske motstandsgrupper må beskyttelse søkes oppnådd på andre måter. Politikere kan få beskyttelse via livvaktjenester i PST. (Veum, 2023)

Et annet eksempel kan være en direktør som har utvist uaktsomhet i kraft av sin stilling, lovet betydelige avkastninger i form av utbytte, eller drevet et selskap til konkurs med påfølgende oppsigelser. Selv om direktøren ikke har begått kriminelle handlinger, har hans opptreden medført uheldige konsekvenser for andre, noe som kan ha resultert i fiender og en utsatt posisjon. Direktører har ikke inntatt en offentlig rolle i samme grad som politikere, og dette kan derfor utgjøre en mer legitim grunn til å ønske skjult eierskap.

Et tredje eksempel kan være når en gruppe mennesker ønsker å møtes på et "hemmelig sted" uten at ulovlige aktiviteter skal finne sted. Dette kan inkludere religiøse og kulturelle samlinger, organiserte støttegrupper eller rent private anleggninger. I slike sammenhenger deles ofte sensitiv informasjon, og deltakerne ønsker ikke at møtestedet skal bli offentlig kjent.

Det finnes legitime grunner til å ønske skjult eierskap, og i slike tilfeller kan det være fordelaktig å tillate det. Utfordringen ligger imidlertid i å balansere disse legitime årsakene mot myndighetenes behov for innsyn, spesielt i arbeidet mot økonomisk kriminalitet. For at myndighetene skal kunne utføre et tilfredsstillende arbeid mot økonomisk kriminalitet, er tilgang til eierskapsopplysninger en forutsetning.

Stortingsrepresentant, Kari Elisabeth Kaski, mener at det er mye som taler for at et åpent register er helt lovlig, og har uttalt: "Et åpent register vil gi flere fordeler enn "bare" anti-hvitvasking, som ligger til grunn for EU-domstolens vurderinger. Norge må altså selv gjøre selvstendige juridiske vurderinger der vi veier hensyn til personvern opp mot samfunnsnytte". (Kaski, 2024)

Transparency International er en av aktørene som har diskutert argumentet om at skjult eierskap og anonymitet kan beskytte privatlivets fred. Rapportene viser at anonymiteten er godt egnet til å misbrukes, særlig i form av ulovlige aktiviteter, som for eksempel hvitvasking og skatteunndragelse. (Transparency International Norge, 2021, 2023)

Boligmentoren har også reist spørsmål ved om en tinglysingsplikt for reelle eiere vil være et inngrep i den private rettsfære, og om dette vil stride mot retten til privatlivets fred. (Juriks, 2024)

I samtale med Nordskog-Inger ble argumentet for privatlivets fred og anonymitet diskutert. Hun uttaler: "At jeg skulle finne en eller annen god grunn til at jeg ikke skal ha en eiendom tinglyst på meg, det finner jeg ikke". Hovedsakelig er det investorer og offentlige personer som ønsker å skjule eierskapet sitt, begrunnet med retten til anonymitet og beskyttelse av privatlivet. Nordskog-Inger påpeker videre at Norge er lite, og at journalister finner ut hvilke hytter og eiendommer kjendiser og investorer eier.

Vi spurte Coward om hun så noen fordeler med skjult eierskap. Hun svarte at det er velkjent at flere ønsker at muligheten for skjult eierskap skal være tilgjengelig, men for personer med legitime grunner til å ønske skjult eierskap, finnes det mekanismer som muliggjør dette. Dette fremhever også Nordskog-Inger i samtalen. Det finnes mekanismer for hemmelig adresse, disse vil fremkomme av grunnboka, men ikke i offentlige registre. Bergem påpeker også i sitt intervju at man kan få skjult adresse ved behov. Dette er vanlig i kriminal-og besøksforbudssaker dersom personer trenger beskyttelse av hensyn til sin egen sikkerhet. Det er også mulig å gå inn på Brønnøysundregisteret å fjerne adressen sin fra offentligheten.

Selv om noen fremholder skjult eierskap som et forsvar for retten til privatlivets fred, påpekes det at mekanismer for skjult adresse kan imøtekomme behovet for anonymitet, der det er nødvendig, uten å gå på bekostning av offentlig gjennomsiktighet.

### **Personvern**

En del av retten til privatlivets fred er personvern. Personvern innebærer at den enkelte har kontroll over sine egne opplysninger og rett til å vite hvilke opplysninger som er kjent samt hvordan de brukes. Dette kalles personopplysningsvern og er regulert av blant

annet personopplysningsloven. I tillegg beskytter straffeloven privatlivets fred. (Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet, 2019).

Individets rett til å bestemme over sine personopplysninger er ikke ubegrenset. Det må alltid tas hensyn til personvern i sammenheng med andre samfunnsinteresser, og det kan være tilfeller der slike interesser veier tyngre enn hensynet til borgernes personvern. (Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet, 2019). Diskusjonen om fordeler og ulemper med skjult eierskap i fast eiendom blir derfor også en avveining mellom personvern og samfunnets interesser. Mens noen hevder at skjult eierskap er nødvendig for å beskytte privatlivet, argumenterer andre for at økt åpenhet er avgjørende for å sikre rettferdighet, trygghet og åpenhet i eiendomssektoren.

### **5.3.2 Skattefordeler og kreditorbeskyttelse**

Skjult eierskap gir både skattefordeler og kreditorbeskyttelse ved å skjule verdier fra skattemyndigheter og kreditorer. Det gir muligheter til å redusere skattebyrden og unngå kreditorforfølgelse gjennom bruk av truster, komplekse selskapsstrukturer eller utenlandske selskaper. Personer kan også skjule verdier ved å unngå tinglysning eller bruke blancoskjøter, slik at eiendeler beskyttes mot beslag i tilfelle gjeldsforfølgelse eller rettssaker. (Botolfsen, u.å.; Eriksen et al., 2013, s. 13 og 14)

Bergem uttalte i intervju at en "fordel" med skjult eierskap er jo at det legger til rette for å unndra skatt. "Men dette er jo ikke en beskyttelsesverdig grunn i det hele tatt", påpeker han videre. Så lenge eierskap kan skjules, kan også Norge bli et lukrativt smutthull for de som ønsker å skjule verdier fra beskatning og sanksjoner. (Funnemark, 2023).

Skattefordeler og kreditorbeskyttelse gagnar kriminelle aktører og utgjør ikke en legitim grunn til å ønske skjult eierskap. Ved omgåelse av kreditorforfølgelse kan kreditorer lide økonomiske tap som følge av at de ikke klarer å inndrive sine utestående fordringer, eller ta utlegg i eiendom og formuesgoder. For myndigheter, lovlidige borgere og samfunnet som helhet medfører disse "fordelene" en rekke ulemper, blant annet økonomisk ulikhet, urettferdighet og reduserte skatteinntekter.

### 5.3.3 Skade på samfunnets interesser

#### Tapte skatteinntekter

Manglende informasjon om eierskap fører til betydelige tap i skatteinntekter. Politidirektør Benedicte Bjørnland uttalte at "Velferdsstaten er i stor grad finansiert gjennom skatter og avgifter på inntekter. Skattekriminalitet bidrar til å undergrave vårt økonomiske system og kan føre til betydelige samfunnsøkonomiske tap". (Politidirektoratet, 2024).

Skatteunndragelse har alvorlige konsekvenser for samfunnet som helhet. Når skatteinntekter unndras, reduseres midlene til finansiering av offentlige utgifter. For å opprettholde nivået på offentlige tjenester, kan dette føre til økte skatter for øvrige borgere. Alternativt kan det offentlige bli tvunget til å kutte ned på velferdstjenester, noe som resulterer i et tap for hele samfunnet. Samfunnet betaler altså prisen for skatteunndragelse enten gjennom høyere skatter eller færre tjenester. (Eggen et al., 2022, Kapittel 2.2.3)

Tapte skatteinntektene utgjør en betydelig skade på samfunnets interesser, og understreker behovet for å adressere manglende informasjon om eierskap for å sikre en mer rettferdig og effektiv skattemessig håndhevelse.

#### Skatteplanlegging og åpenhet

Studier indikerer at selskaper med lav grad av åpenhet ofte er involvert i skatteunngåelse, spesielt når de opererer i land med høy grad av hemmelighet. (Jacobsen & Ringstad, 2014, s. 10). Da Nicolai Tangen ble utnevnt som ny sjef for Oljefondet i 2020, ble det diskutert rundt hans bruk av skatteparadiser. Mens noen mente hans bruk av skatteparadiser var lovlig og dermed legitim, mente andre at skatteplanlegging ved hjelp av skatteparadiser er uetisk, uavhengig av lovligheten. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 8)

Skatterettferdighet handler om at skattepliktene i samfunnet fordeles jevnt og rettferdig. Alle har ansvar for å rapportere sine inntekter og eiendeler til staten og betale skatten man skylder. Dette inkluderer å avstå fra skatteunndragelse eller skatteunngåelse. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 13). Mange opplever derfor skatteplanlegging som uetisk, da

det kan oppfattes som et forsøk på å unngå sin rettferdige andel av samfunnets skattebyrde og underminere prinsippet om skattemessig rettferdighet.

### **Svekket tillit**

En særlig alvorlig konsekvens av økonomisk kriminalitet er svekket tillit. Når myndighetene ikke reagerer effektivt på slik kriminalitet, kan det skape et inntrykk i befolkningen av at økonomisk kriminalitet er utbredt og at de kriminelle slipper unna. Dette kan føre til at folk mister tilliten til myndighetenes evne til å håndtere kriminaliteten. Høy tillit er avgjørende for frivillig etterlevelse av skattereglene. I finanssektoren kan svekket tillit føre til at folk unngår investeringer og sparing, noe som kan resultere i såkalte “bank runs”, som er en type systemisk risiko, og dermed svekker landets økonomi. (Meld. St. 15 (2023 –2024), Kapittel 2.5)

### **5.3.4 Sikkerhet- og sikkerhetspolitisk risiko**

Etter Russlands invasjon av Ukraina har mange russiske selskaper og personer blitt inkludert på sanksjonslister. Det er hovedsakelig banker og finansinstitusjoner som er ansvarlig for å etterleve disse sanksjonene. Skjult eierskap i fast eiendom, hvor eierskapet er gjennom utenlandske selskaper i skatteparadiser, utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko. Ved å få bukt med skjult eierskap i fast eiendom kan myndighetene lettere identifisere og håndheve sanksjoner mot sanksjonerte personer og selskaper, noe som styrker nasjonal sikkerhet. Det er en reell fare for at sanksjonerte personer kan skjule seg som bakenforliggende, egentlige eiere. Dette kompliserer arbeidet med å identifisere og håndheve sanksjoner effektivt, og kan dermed undergrave internasjonale sikkerhets- og stabilitetstiltak. (P. H. R. Ringstad et al., 2023, s. 21). Åpenhet om eierskap gjør det enklere å etterleve internasjonale sanksjonsregler, noe som er avgjørende i dagens geopolitiske klima.

I innstillingen fra justiskomiteen om “Felles verdier - felles ansvar - Styrket innsats for forebygging og bekjempelse av økonomisk kriminalitet” fremheves det at flertallet støtter regjeringen i å vite hvem som faktisk eier en eiendom for å kunne etterleve sanksjonsreglene. Russlands angrep på Ukraina trekkes frem som en viktig grunn til dette. Ved å innføre riktige tiltak vil politiet kunne identifisere de reelle eierne uten langvarige og kompliserte etterforskninger. Norge står overfor en ny sikkerhetspolitisk

situasjon, hvor økonomisk kriminalitet bidrar til usikkerhet og kan brukes som verktøy for å destabilisere samfunnet. (Innst. 412 S (2023–2024)).

Vi kan også trekke frem eksempelet med "russerhyttene" igjen, der russere kjøper opp strategiske eiendommer i nærheten av norske militæranlegg. Nordskog-Inger uttalte i sitt intervju at "... de kjøper jo ikke disse hyttene for å ha en hyggelig hytte... Når fiendtlige makter, som Russland egentlig er, kommer og kjøper opp deler av Norge... det er gufne saker." Økt oppmerksomhet rundt situasjonen kan føre til at strategiske eiendommer i utsatte områder vil bli kjøpt gjennom skjult eierskap i fremtiden, dersom dette tillates.

Under forelesning i kurset "Risiko, styring & compliance" (vår 2024) ble det diskutert hvordan særlig hvitvasking kan bidra til å undergrave rettsikkerhet. Hvitvasking bidrar ofte til å finansiere andre former for kriminelle aktiviteter, som narkotikavirksomhet, menneskehandel mv. Finansiering av kriminelle aktiviteter vil kunne forsterke syklusen av kriminalitet. Å tillate skjult eierskap gjør det enklere for de kriminelle å være, nettopp kriminelle.

Avslutningsvis kan man stille spørsmålet om hvorvidt samfunnet i det hele tatt drar nytte av å tillate skjult eierskap, eller om det utelukkende er kriminelle aktører som tjener på det. Tillatelse av skjult eierskap ser ut til å utgjøre et lukrativt smutthull for kriminelle aktører som ønsker å unndra skatt og begå hvitvasking. Kriminelles bruk av skjult eierskap resulterer i en rekke negative konsekvenser for myndigheter og samfunnet som helhet, og skaper en ond sirkel av økonomiske og juridiske utfordringer. Resultatene av våre undersøkelser indikerer at det utfordrende å begrunne tillatelse til skjult eierskap på en måte som oppfattes som rettferdig. Vi anser at legitime årsaker for å søke anonymitet, slik som skjult adresse, utgjør den eneste beskyttelsesverdige årsaken til ønsket om anonymitet. Dersom det er behov for beskyttelse gjennom skjult adresse, vil relevante mekanismer iverksettes.

## 6.0 Avslutning

### 6.1 Konklusjon

Masteroppgaven har undersøkt problemstillingen rundt økonomisk kriminalitet som følge av skjult eierskap i fast eiendom. Gjennom forskningsspørsmålene har vi analysert og studert omfattende litteratur og intervjuer for å avdekke hvordan skjult eierskap kan tilrettelegge for ulovlige aktiviteter, samt vurdert ulike tiltak og regelverk for å motvirke dette fenomenet. I konklusjonen vil vi oppsummere våre viktigste funn.

#### ***Forskningsspørsmål 1***

Myndighetene i Norge har implementert en rekke tiltak for å forebygge og avdekke hvitvasking og skatteunndragelse knyttet til skjult eierskap. Finanstilsynet har økt sine tilsynsaktiviteter, og strengere sanksjoner er innført mot foretak som ikke etterlever regelverket. De rapporteringspliktige aktørene har vist iherdig innsats i anti-hvitvaskingsarbeidet. Særlig økt rapportering fra eiendomsめglere har medført avdekking av skjult eierskap. Samtidig er det tydelig at Økokrim står overfor betydelige utfordringer knyttet til respons og ressurser, som har ført til kritikk fra samtlige aktører i finansbransjen.

Både nasjonalt og internasjonalt samarbeid mellom myndigheter og rapporteringspliktige aktører har ført til forbedret informasjonsdeling og koordinert innsats mot økonomisk kriminalitet.

#### ***Forskningsspørsmål 2***

Det er implementert omfattende tiltak for å forebygge og avdekke økonomisk kriminalitet relatert til skjult eierskap. Til tross for dette, møter myndigheter og rapporteringspliktige enheter på flere utfordringer som hindrer optimalt arbeid mot økonomisk kriminalitet.

Komplekse selskapsstrukturer, stråelskaper og utilstrekkelige eierskapsopplysninger utgjør betydelige hindringer for identifisering av reelle eiere. Derfor er det av avgjørende betydning at aktørene har tilgang til tilstrekkelige verktøy for å identifisere disse eierne, inkludert økt adgang for informasjonsdeling mellom rapporteringspliktige enheter. Samtidig må reguleringen av tinglysning og bruk av blancoskjøter strammes inn for å lukke smutthull som kan utnyttes til økonomisk kriminalitet.

Ressurs- og kapasitetsmangel i Økokrim begrenser ikke bare muligheten til å utføre optimalt arbeid mot økonomisk kriminalitet, men kan også betraktes som en overtredelse av artikkel 32 og 37 i hvitvaskingsdirektivet.

### ***Forskningsspørsmål 3***

Det finnes fordeler ved å tillate skjult eierskap, særlig i lys av EMK artikkel 8 om retten til privatliv. Fordelene inkluderer beskyttelse av personlige interesser, sikkerhet, anonymitet rundt økonomiske aktiviteter og personvern. På den annen side er ulempene betydelige, da skjult eierskap kan legge til rette for hvitvasking og skatteunndragelse. Tillatelse av skjult eierskap skader samfunnet og velferdssystemet ved å føre til tap av skatteinntekter og ved å undergrave tilliten til systemet, samtidig som det vanskeliggjør myndighetenes evne til å avdekke og forebygge økonomisk kriminalitet.

Å balansere disse motstridende hensynene er en kompleks oppgave. Imidlertid mener vi at samfunnets overordnede interesser vil ha større vekt enn legitime ønsker om skjult eierskap.

## **6.2 Rettspolitisk syn**

Problematikken knyttet til skjult eierskap har vært svært fremtredende i mediene den siste tiden. Samtidig ser vi med Justiskomiteens innstilling "Felles verdier - Felles ansvar - Styrket innsats for forebygging og bekjempelse av økonomisk kriminalitet" fra 4. juni 2024 en begynnelse på en adressering av denne problematikken. Vi ønsker å bemerke at innstillingen utgjør en redegjørelse for regjeringens fremtidige vurdering av tiltak, hvor implementasjonen kan ta lang tid i fravær av konkrete lovforslag eller vedtak. Det er på høy tid at det gjøres utredninger og vurderinger på området. Nå er tiden inne for handling, ikke bare fine vurderinger. Hvordan vil de kommende 5-10 årene se ut dersom ikke tiltak blir iverksatt?

Dersom nødvendige handlinger og tiltak ikke implementeres, er det sannsynlig at situasjonen vil forverres de neste 5-10 årene. Skjult eierskap vil kunne fortsette å være et attraktivt smutthull for kriminelle.

Når det gjelder det sikkerhetspolitiske aspektet, ønsker vi å fremheve situasjonen med de såkalte "russerhyttene" i Bardufoss. Selv om myndighetene har kontroll over eierskapet til disse hyttene og skjult eierskap ikke praktiseres her, anser vi risikoen for at



russere kan kjøpe flere strategisk viktige eiendommer ved bruk av skjult eierskap som betydelig. Dette gjelder spesielt fordi medieoppmerksomheten rundt "russerhyttene" kan gjøre bruk av skjult eierskap mer attraktivt. Det er urovekkende at russere kan benytte skjult eierskap til å sikre seg eiendommer i Norge. Dette kan tyde på en strategi for å posisjonere seg militært, hvilket er skremmende. Norges geografiske beliggenhet og nærheten til Russland gjør Norge spesielt utsatt i en slik situasjon. Økt russisk eierskap av strategisk viktige eiendommer kan svekke Norges sikkerhet og beredskap, særlig i en tid hvor militære trusler og internasjonale spenninger er økende. Dette ser vi for eksempel ved Russlands invasjon av Ukraina. Å tillate skjult eierskap kan bidra til å skape utrygghet i landet og gjøre Norge mer utsatt.

I forskningsspørsmål 2 foreslår vi tiltak angående innføring av tinglysingsplikt og forbud mot bruk av blancoskjøter. Basert på Innst. 412S og offentlig press fra ulike aktører, vurderer vi det som sannsynlig at disse tiltakene vil bli vurdert i nær fremtid. Vi ønsker å understreke at formålene med disse tiltakene er å forbedre tilgjengeligheten av eierskapsopplysninger og redusere bruken av skjult eierskap. Det er derfor viktig at tiltakene ikke misbrukes som et middel for ytterligere skatteinnkrevning, spesielt med tanke på dokumentavgiften. Unntak fra dokumentavgiften bør ivareta hensynet til både juridiske og fysiske personers økonomiske interesser og sikre at avgiften ikke pålegges i urimelige situasjoner som nevnt i punkt 5.2.2.2.

Vi fremhever også betydningen av å etablere et register over reelle rettighetshavere. Diskusjonen om åpenhet og hvem som skal ha tilgang til registeret er av stor viktighet i denne sammenhengen. Etter vårt syn bør tilgangen til registeret begrenses til offentlige myndigheter og rapporteringspliktige enheter som trenger opplysningene for å utføre sitt arbeid optimalt. Registeret bør ikke være tilgjengelig for allmennheten, da dette bedre ivaretar retten til privatlivets fred og personvern. På grunn av gravejournalisters evne til å avdekke og bringe viktige saker frem i lyset, mener vi at journalister også bør ha tilgang til registeret. Vi mener også at registeret ville være mer pålitelig og presist dersom eierskapsopplysningene var innhentet og verifisert av myndighetene. Ved at selskapene selv skal sende inn informasjon, øker risikoen for feilinformasjon.

Avslutningsvis ønsker vi å adressere kritikken rettet mot Økokrims arbeid med MT-rapporter. I samtalen med FIUen fikk vi dypere innsikt i arbeidsprosessen mot MT-rapporter. Basert på samtalen med Økokrims FIU og våre undersøkelser, mener vi at

Økokrim utfører sitt arbeid med MT-rapporter så godt som mulig , gitt de ressursene og kapasiteten de har til rådighet. Det er forståelig at rapporteringspliktige enheter ønsker mer omfattende tilbakemeldinger, men samtidig anser vi det som riktig å prioritere ressursene mot det faktiske arbeidet mot økonomisk kriminalitet.

Ressursproblematikken er i stor grad et politisk anliggende. Det er høyst nødvendig at det bevilges MNOK 50 ekstra til Økokrim i statsbudsjettet, slik at oppbemanning og økt tilførsel av spesialisert personell kan finne sted. Inntil midlene faktisk er innvilget, vil problemet vedvare.

## 7.0 Kildeliste

Chat GPT: Vi har ikke brukt Chat GPT som en kilde i seg selv. Vi har brukt det som et verktøy til å forbedre grammatikk, samt til å hente ut hovedelementer eller skrive sammendrag av rapporter og artikler. Vi har ikke brukt utdrag av hovedelementer eller sammendrag i sin helhet i oppgaven - alt er skrevet om.

### **Kildeliste**

Advokatforeningen. (2023a). *Klientkonto, driftskonto og skattetrekkskont.*

<https://www.advokatforeningen.no/advokatvirksomhet/okonomi/klientkonto-og-driftskonto/>

Advokatforeningen. (2023b, januar 31). *Grensen mellom advokatoppdrag og eiendomsmegling.*

<https://www.advokatforeningen.no/advokatvirksomhet/eiendomsmegling/grensen-mellom-advokatoppdrag-og-eiendomsmegling/>

Advokatforeningen. (2023c, mars 21). *Kundetiltak.*

<https://www.advokatforeningen.no/advokatvirksomhet/drift/hvitvaskingsreguleringen/kundetiltak/kundetiltak/>

Advokatforeningen. (2023d, april 21). *Alt om advokatloven.*

<https://www.advokatforeningen.no/tema/advokatlov/>

Advokatforeningen. (2023e, september 13). *Klientkonto og hvitvasking.*

<https://www.advokatforeningen.no/advokatvirksomhet/drift/hvitvaskingsreguleringen/klientkonto-og-hvitvasking/>

Advokatforeningen. (2023f, desember 21). *Regler for god advokatskikk.*

<https://www.advokatforeningen.no/advokatetikk/regler-og-retningslinjer/regler-for-god-advokatskikk/>

Alstadsæter, A. (2024, januar 16). *Debatt: Register over reelle eiere må åpnes nå.* DN.no.

<https://www.dn.no/samfunn/skatt/hvem-eier-norge/skatteunndragelser/register-over-reelle-eiere-ma-apnes-na/2-1-1583689>

Altinn. (2022, november 24). *Dine rapporteringsplikter*.

<https://info.altinn.no:443/starte-og-drive/starte/for-oppstart/dine-rapporteringsplikter/>

Altinn. (2024, april 11). *Aksjonærregisteret*.

<https://info.altinn.no/starte-og-drive/skatt-og-avgift/skatt/aksjonarregisteret/>

Bakalus, S. (2022, mars 2). Russiske oligarker har et tætt forhold til Putin – nu frygter de for deres formuer. *Bt.dk*.

<https://www.bt.dk/navne/russiske-oligarker-har-et-taet-forhold-til-putin-nu-frygter-de-for-deres-formuer-0>

Bennin, J. R., & Granlund, O.-M. (2017, februar 17). *Risiko ved bruk av blankoskjøte*.

Estate.

<https://www.estatenyheter.no/aktuelt/risiko-ved-bruk-av-blankoskjote/219594>

Botolfsen, B. (u.å.). *Hvorfor utstedes «blanco skjøter» og hva er risikoen?* Langseth

Advokatfirma DA.

<https://langsethadvokat.no/fast-eiendom/hvorfor-utstedes-blanco-skjoter-og-hva-er-risikoen/>

Brattli, K. N., Andenæs, O., & Bøen, J. F. (2024). *Enighet om deler av EUs tiltakspakke mot hvitvasking og terrorfinansiering*. Wikborg Rein.

<https://wr.no/aktuelt/enighet-om-deler-av-eus-tiltakspakke-mot-hvitvasking-og-terrorfinansiering>

Brun, T. A. (2022, mai 12). Finanstilsynet: Har «bemerkninger» til eiendomsmegler på Romerike etter tilsyn. *Estatenyheter*.

<https://www.estatenyheter.no/finanstilsynet-har-bemerkninger-til-eiendomsme>

gler-pa-romerike-etter-tilsyn/336293

Bøe, E. (2024, mars 2). Nå skal det bli enklere å se hvem som eier aksjer på børs. *E24*.

<https://e24.no/naeringsliv/i/GMoQ5V/naa-skal-det-bli-enklere-aa-se-hvem-som-eier-aksjer-paa-boers>

Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet. (2019). *Hva er personvern?* Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/statlig-forvaltning/personvern/hva-er-personvern/id448290/>

DN. (2022, november 25). *Hvem eier Norge?*

<https://www.dn.no/prosjekter/hvem-eier-norge/>

DNB. (u.å.a). *Hva er klientkonto?*

<https://www.dnb.no/bedrift/dagligbank/konto/klientkonto>

DNB. (u.å.b). *Økonomisk kriminalitet | Mål og ambisjoner | Bærekraft | Om oss fra A til*

Å. DNB.

<https://www.dnb.no/om-oss/barekraft/mal-og-ambisjoner/okonomisk-kriminalitet>

Dow Jones. (2022). *Danske Bank Improves Capabilities by Implementing Dow Jones' Advanced Adverse Media Screening Platform.*

<https://www.dowjones.com/professional/risk/resources/content/danske-bank>

EFE. (2023). *EFE - Årsrapport 2023 [Årsrapport]. Økokrim.*

<https://img8.custompublish.com/getfile.php/5282401.2528.twzwtjwppziua/A%CC%8Arssrapport+2023-klar.pdf?return=www.okokrim.no>

Eggen, F. W., Gran, B., Norberg-Schulz, M., & Steen, J. I. (2022). *Samfunnsøkonomiske kostnader av kriminalitet.* Justis- og beredskapsdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c1e4467f7fea4adfaf346429cb525b4>

6/r06-2022-samfunnsokonomiske-kostnader-av-kriminalitet.pdf

Eiendom Norge. (2022, oktober 27). *Verdiløst register mot skjult eierskap*.

<https://eiendomnorge.no/nyheter/verdilost-register-mot-skjult-eierskap-article2322-919.html>

Eriksen, M., Daniel, T., Suarez-Martinez, A., Stewart, H., Jensen, C., Reeves, D., &

Schjelderup, G. (2013). *Taushet er gull*. Publish What You Pay Norge.

[https://www.regjeringen.no/contentassets/b1f2476fea0846c095daf58e868596b2/22\\_pwyp\\_vedlegg\\_taushtgull.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/b1f2476fea0846c095daf58e868596b2/22_pwyp_vedlegg_taushtgull.pdf)

Falkanger, T., & Reusch, M. (2022). Tinglysing. I *Store norske leksikon*.

<https://snl.no/tinglysing>

Falnes, J. (2024a, mai 21). Økokrim slår alarm om skjulte eiere: – En åpenbar risiko. *TV2*.

<https://www.tv2.no/nyheter/innenriks/okokrim-slar-alarm-om-skjulte-eiere-en-apanbar-risiko/16695567/>

Falnes, J. (2024b, mai 29). Mangler opplysninger om 193.000 eiendommer. *TV2*.

<https://www.tv2.no/nyheter/innenriks/mangler-opplysninger-om-193000-eiendommer/16716234/>

FATF. (u.å.). *Who are we*. <https://www.fatf-gafi.org/en/the-fatf/who-we-are.html>

Finans Norge. (u.å.a). *Hvitvaskingslovens krav om å kjenne kunden (KYC-prinsippet)*.

<https://www.finansnorge.no/tema/okonomisk-kriminalitet/hvitvaskingslovens-krav-om-kundetiltak-og-kyc-prinsippet/>

Finans Norge. (u.å.b). *Økonomisk kriminalitet*.

<https://www.finansnorge.no/tema/okonomisk-kriminalitet/>

Finansdepartementet. (2022). *Finanstilsynet*.

[https://www.regjeringen.no/no/dep/fin/org/underliggende\\_etater/finanstilsynet/id270404/](https://www.regjeringen.no/no/dep/fin/org/underliggende_etater/finanstilsynet/id270404/)

- Finansdepartementet. (2023). *Høring – endring i lov om register over reelle rettighetshavere* [Høringsutkast]. Finansdepartementet.  
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/horing-endring-i-lov-om-register-over-re-elle-rettighetshavere/id3017577/>
- Finansdepartementet. (2024, april 5). *Regjeringen foreslår at flere aktører gis tilgang til opplysninger i register over reelle rettighetshavere* [Pressemelding].  
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/regjeringen-foreslar-at-flere-aktorer-gis-tilgang-til-opplysninger-i-register-over-reelle-rettighetshavere/id3032785/>
- Finanstilsynet. (2017a, februar 13). *Eiendomsmegling*. Finanstilsynet.  
<https://www.finanstilsynet.no/tilsyn/eiendomsmegling/>
- Finanstilsynet. (2017b, februar 16). *Banker*. Finanstilsynet.  
<https://www.finanstilsynet.no/tilsyn/banker/>
- Finanstilsynet. (2019, september 2). *Veiledning til etterlevelse av hvitvaskingsregelverket i eiendomsmeglingsvirksomhet*. Finanstilsynet. <https://www.finanstilsynet.no/>
- Finanstilsynet. (2020, november 20). *Tilsynsrapporter og vedtak eiendomsmegling*.  
Finanstilsynet.  
<https://www.finanstilsynet.no/tilsyn/eiendomsmegling/tilsynsrapporter-eiendomsmegling/>
- Finanstilsynet. (2022a). *Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket—Kontroll med transaksjoner* [Rapport fra kartleggingsundersøkelse i eiendomsbransjen].  
<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/efc07b5d51104faeafa0ee55864e636d/etterlevelse-av-hvitvaskingsregelverket---kontroll-med-transaksjoner.pdf>
- Finanstilsynet. (2022b). *Tilsynsrapport*.  
<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/a1c55e735d4e406a89252fb25cad7bab/tilsynsrapport-jessheim-eiendomsmegling-as.pdf>

Finanstilsynet. (2022c). *Tilsynsrapport Nordea* [Tilsynsrapport].

<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/635a58223e1a4b3da32b896263eb33da/tilsynsrapport-nordea-bank.pdf>

Finanstilsynet. (2022d). *Veileder til hvitvaskingsloven* (RFT-2022-4). Rundskriv.

<https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/rundskriv/2022/veileder-til-hvitvaskingsloven>

Finanstilsynet. (2022e, februar 22). *Etterlevelse av hvitvaskingsregelverket—Kontroll med transaksjoner*. Finanstilsynet. <https://www.finanstilsynet.no/>

Finanstilsynet. (2022f, oktober 28). *Tilsynsrapporter hvitvasking og terrorfinansiering*.

Finanstilsynet.

<https://www.finanstilsynet.no/tema/hvitvasking-og-terrorfinansiering/tilsynsrapporter-hvitvasking-og-terrorfinansiering/#Tilsynsrapporterogvedtaksortertetter%C3%A5r>

Finanstilsynet. (2023a). *Risikovurdering 2023—Hvitvasking og terrorfinansiering*.

<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/6de27c06627b490b9991c285a397cb1f/risikovurdering-2023-hvitvasking-og-terrorfinansiering.pdf>

Finanstilsynet. (2023b). *Verdipapirforetaks organisering og virksomhet* (RFT-2023-1).

Rundskriv. <https://lovdata.no/static/RFT/rft-2023-0001.pdf>

Finanstilsynet. (2023c, september 12). *Hvitvasking og terrorfinansiering*. Finanstilsynet.

<https://www.finanstilsynet.no/tema/hvitvasking-og-terrorfinansiering/>

Finanstilsynet. (2024a). *Årsrapport 2023* [Årsrapport].

<https://www.finanstilsynet.no/contentassets/bfeb10a28e7b40ef9185b0068c3f1935/arsrapport-2023.pdf>

Finanstilsynet. (2024b, april 17). *Om Finanstilsynet*.

<https://www.finanstilsynet.no/om-finanstilsynet/>



Finanstilsynet. (u.å.). *Nyhetsarkiv—Finanstilsynet.no*.

<https://www.finanstilsynet.no/nyhetsarkiv/?language=no&types=104&supervisionCategories=13&metaData=1000001>

Fjeldskår, A. (u.å.). *LinkedIn* [Innlegg LinkedIn]. Hentet 4. juni 2024, fra

<https://www.linkedin.com/in/andreasfjeldskaar/>

Flagstad, Ø., & Brygfjeld, M. K. (2022). *Lov om register over reelle rettighetshavere – kan*

*allmennheten gis tilgang til registrerte opplysninger etter nylig avsagt dom i*

*EU-domstolen?* Lov&Data. [https://lod.lovdato.no/article/2022/11/Lov om](https://lod.lovdato.no/article/2022/11/Lov%20om%20register%20over%20reelle%20rettighetshavere%20%E2%80%93%20kan%20allmennheten%20gis%20tilgang%20til%20registrerte%20opplysninger%20etter%20nylig%20avsagt%20dom%20i%20EU-domstolen)

[register over reelle rettighetshavere – kan allmennheten gis tilgang til registrerte opplysninger etter nylig avsagt dom i EU-domstolen](https://lod.lovdato.no/article/2022/11/Lov om register over reelle rettighetshavere – kan allmennheten gis tilgang til registrerte opplysninger etter nylig avsagt dom i EU-domstolen)

Flugsrud, A. K. (2017). *Hvitvasking—Hva er det, og hva er regnskapsførers ansvar?*

[Innlegg LinkedIn].

<https://www.linkedin.com/pulse/hvitvasking-hva-er-det-og-regnskapsfoers-ansvar-arnt-k%C3%A5re-flugsrud/>

Foss, E., & Sætermo, H. (2024, februar 14). *Hvitvasking – regelverksguide 2024 |*

*Finansjuridisk.no. Finansjuridisk.*

<https://finansjuridisk.no/artikler/hvitvasking-regelverksguide-2024/>

Frekhaug, P. B., Furnes, P. Ø., & Åkra, G. R. (2019). *Lønnsomhetsanalyse av*

*EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS* [Semesteroppgave, NTNU].

<https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2601097/no.ntnu:inspera:2156167.pdf?sequence=1>

Funnemark, N. S. (2023). *Vi må vite hvem som eier Norge. Skatteetaten.*

<https://www.skatteetaten.no/presse/nyhetsrommet/vi-ma-vite-hvem-som-eier-hva-i-norge/>

Gangnes, O.-M. (2022, mai 3). *Økokrim-sjef Pål Lønseth har omorganisert hele*

organisasjonen. *Juristen*.

<https://juristen.no/nyheter/2022/04/%C3%B8kokrim-sjef-p%C3%A5l-%C3%B8ns-eth-har-omorganisert-hele-organisasjonen>

Gjernes, K., Sæter, K., Bakken, J. B., & Oterholm, G. (2022, november 25). Stor

DN-granskning: 250 vannkraftverk eies fra skatteparadiser. *DN.no*.

<https://www.dn.no/spesial/hvem-eier-norge/>

Grimstad, E. (2021). Organiseringen av anti-hvitvaskings-arbeidet i foretaket. *Revisjon og Regnskap*.

[https://www.revregn.no/journal/2021/7/m-1336/Organiseringen\\_av\\_anti-hvitvaskings-arbeidet\\_i\\_foretaket](https://www.revregn.no/journal/2021/7/m-1336/Organiseringen_av_anti-hvitvaskings-arbeidet_i_foretaket)

Hollingsworth, M. (2022, juni 26). How Russia's oligarchs are evading sanctions. *The Spectator*.

<https://www.spectator.co.uk/article/how-russia-s-oligarchs-are-evading-sanctions/>

Innst. 412 S (2023–2024). (2024). *Innstilling fra justiskomiteen om Felles verdier – felles ansvar – Styrket innsats for forebygging og bekjempelse av økonomisk kriminalitet (Midlertidig)*. Justiskomiteen.

<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2023-2024/inns-202324-412s/?all=true>

Iversen, M. L. (2021, september 16). *Hvitvasking*.

<https://www.okokrim.no/hvitvasking.422268.no.html>

Jacobsen, S. K., & Ringstad, P. H. R. (2014). *Skjulte eiere*. Tax Justice Network.

[file:///C:/Users/Bened/Downloads/tjnn\\_skjulte\\_eiere\\_web.pdf](file:///C:/Users/Bened/Downloads/tjnn_skjulte_eiere_web.pdf)

Johannessen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (Red.). (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (6. utg.). Abstrakt forlag.

- Juriks, O. C. (2024, mars 22). Tinglysning – hvem eier eiendom i Norge? *Boligmentoren*.  
<https://boligmentoren.no/tinglysning-hvem-eier-eiendom-i-norge/>
- Jusinfo. (2020). *Eiendomsrett*. Jusinfo.no.  
<https://jusinfo.no/tingsrett-statisk/om-tingsrett/eiendomsrett/>
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2023). *Høringssvar fra Økokrim* [Høringssvar].  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-forslag-til-endringer-i-advokatloven-mv.-overgangsregler-mv.-og-ny-advokatforskrift/id2996163/?uid=79cbe794-3ac0-415c-82ac-eb7bdb491b4e>
- Justis- og beredskapsdepartementet. (2024). *Lovendringar og overgangsreglar i advokatlova*.  
<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/lovendringar-og-overgangsreglar-i-advokatlova/id3031463/>
- Kartverket. (2023, oktober 4). *Matrikkelen—Norges eiendomsregister*. Kartverket.no.  
<https://kartverket.no/eiendom/eiendomsgrensar/matrikkelen-norgeseiendomsregister>
- Kaski, K. E. (2024, mars 11). Kan ikke la skjult eierskap få fortsette. *DN*.  
<https://www.dn.no/samfunn/jus/politikk/hvitvasking/kan-ikke-la-skjult-eierskap-fa-fortsette/2-1-1609996>
- Kibar, O. (2024a, januar 29). *DNB ut mot Økokrim – mener etaten svikter i håndteringen av finansielle varsler (+)*. DN.no.  
<https://www.dn.no/kriminalitet/dnb-ut-mot-okokrim-mener-etaten-svikter-i-handteringen-av-finansielle-varsler/2-1-1588978>
- Kibar, O. (2024b, februar 7). PwC-topp om millionunderslag: Ga politiet en sak «på sølvfat» – ble henlagt. *DN*.  
[https://www.dn.no/kriminalitet/pwc-topp-om-millionunderslag-ga-politiet-en-sa](https://www.dn.no/kriminalitet/pwc-topp-om-millionunderslag-ga-politiet-en-sak-pa-solvfat)

k-pa-solvfat-ble-henlagt/2-1-1593373

Klevstrand, A. (2022, februar 28). Jurist Julie Odden: – Veldig sannsynlig at sanksjonerte russere nå prøver å bruke Norge til å sluse penger videre til andre land. *DN.no*.  
<https://www.dn.no/marked/sanksjoner/rusland/ukraina/jurist-julie-odden-veldig-sannsynlig-at-sanksjonerte-russere-na-prover-a-bruke-norge-til-a-sluse-penger-videre-til-andre-land/2-1-1175187>

Knudsen, C. (2022, desember 13). Danske Bank aksepterer milliardbot for hvitvasking. *E24*. <https://e24.no/i/Q7rW98>

Kolden, M. F. (2024, februar 5). *Tidligere sjef retter kritikk mot Økokrim*.  
<https://www.bankshift.no/regulering/tidligere-sjef-retter-kritikk-mot-okokrim/308646>

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2024, april 1). *Tinglysing i fast eiendom og borettslagsandeler*. Regjeringen.no; regjeringen.no.  
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/kart/tinglysing/id612390/>

Langlid, A. (2022, november 16). Innlegg: På tide å innføre overdragelses- og tinglysningsplikt for eiendom. *DN*.  
<https://www.dn.no/innlegg/eiendom/bolig/jus/innlegg-pa-tide-a-innfore-overdragelses-og-tinglysningsplikt-for-eiendom/2-1-1021720>

Lunde, A. (2021, oktober 11). Enheten for finansiell etterretning (FIU). *Økokrim*.  
<https://www.okokrim.no/enheten-for-finansiell-etterretning.424322.no.html>

Meld. St. 15 (2023 –2024). (2024). *Felles verdier – felles ansvar*. Justis- og beredskapsdepartement.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/4ad80f7323ce4a8ea6ec3b57d68463e4/no/pdfs/stm202320240015000dddpdfs.pdf>

Nasjonal sikkerhetsmyndighet. (2023). *Risiko 2023*.

<https://nsm.no/getfile.php/1312547-1676548301/NSM/Filer/Dokumenter/Rapporter/Risiko%202023%20-%20Nasjonal%20sikkerhetsmyndighet.pdf>

Nordskog-Inger, H., & Lauridsen, H. (2023, november 13). I krig mot kriminelle med tresleiv som våpen. *Eiendom Norge*.

<https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/i-krig-mot-kriminelle-med-tresleiv-som-vapen>

Norges Eiendomsmeglerforbund. (u.å.). *Klientkonto*. <https://nef.no/ordbok/klientkonto/>  
NOU 2009: 4. (2009). *Tiltak mot skatteunndragelser*. Finansdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/0cfde5dc6ea744d99b0d95ebd62b2838/no/pdfs/nou200920090004000dddpdfs.pdf>

NOU 2009:19. (2009, juni 18). *NOU 2009: 19* [NOU]. Utenriksdepartementet; regjeringen.no.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2009-19/id571718/>

NOU 2015:3. (2015). *Advokaten i samfunnet*. Justis- og beredskapsdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c4251d1aacf143ca8bc2853b84c9b946/no/pdfs/nou201520150003000dddpdfs.pdf>

NOU 2016:27. (2016). *Ny lovgivning om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering II*. Finansdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/135de8ebfaad4579b0bcbbc14e3748bd/no/pdfs/nou201620160027000dddpdfs.pdf>

NOU 2019: 15. (2019). *Skatterådgiveres opplysningsplikt og taushetsplikt*.

Finansdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/07af18f58a384e22a7c5d7a933c3cb7a/no/pdfs/nou201920190015000dddpdfs.pdf>

- NOU 2021:7. (2021). *Trygg og enkel eiendomsmegling*. Finansdepartementet.  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2021-7/id2856737/>
- NOU 2023:28. (2023). *Investeringskontroll*. Nærings- og fiskeridepartementet.  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/d48b7fedaa21484cb1f33e118bcd1162/no/pdfs/nou202320230028000dddpdfs.pdf>
- NTAES, Ø. (u.å.). *Indikatorliste Finansinstitusjoner*. Hentet 19. mai 2024, fra  
[https://img8.custompublish.com/getfile.php/4887085.2528.msnajpbjtalqqw/FINANSINSTITUSJONER\\_2017.pdf?return=www.okokrim.no](https://img8.custompublish.com/getfile.php/4887085.2528.msnajpbjtalqqw/FINANSINSTITUSJONER_2017.pdf?return=www.okokrim.no)
- OECD. (2014, juli 15). *Common Reporting Standard (CRS) and Crypto-Asset Reporting Framework (CARF)—Organisation for Economic Co-operation and Development*.  
<https://www.oecd.org/tax/automatic-exchange/common-reporting-standard/>
- Ogre, M. (2024, juni 5). DNB legger ned Samsolgt. E24.  
<https://e24.no/naeringsliv/i/nywQQx/dnb-legger-ned-samsolgt>
- Olastuen, M. K. (2021). *Advokaters rapporteringsplikt etter hvitvaskingsloven* [Masteroppgave, UiO]. <https://www.duo.uio.no/handle/10852/91950>.  
<https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/91950/8/621.pdf>
- Oterholm, G., Gjernes, K., Sæter, K., & Bakken, J. B. (2023, januar 28). Intern analyse: Flere hundre millioner i tapt skatt gjennom transaksjoner uten tinglysning.  
*DN.no*.  
<https://www.dn.no/eiendom/skatteetaten/hvem-eier-norge/eiendom/intern-analyse-flere-hundre-millioner-i-tapt-skatt-gjennom-transaksjoner-uten-tinglysning/2-1-1391950>
- Politidirektoratet. (2024, juni 7). *Styrker innsatsen mot alvorlig skattekriminalitet*.  
<https://www.politiet.no/aktuelt-tall-og-fakta/aktuelt/nyheter/2024/06/07/styrker-innsatsen-mot-alvorlig-skattekriminalitet/>

Politi­høgskolen. (2024, april 16). *Felles studietilbud mot økonomisk kriminalitet.*

<https://www.politihogskolen.no/etter-og-videreutdanning/nyheter-evu/felles-studietilbud-mot-okonomisk-kriminalitet/>

Prop. 40 L (2017–2018). (2018). *Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven).* Finansdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/143572d0eae3427394c242605cfb578e/no/pdfs/prp201720180040000dddpdfs.pdf>

Prop. 214 L (2020–2021). (2021). *Lov om advokater og andre som yter rettslig bistand (advokatloven).* Justis- og beredskapsdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/b4f2040d621741f5ac9d9af88c200de7/no/pdfs/prp202020210214000dddpdfs.pdf>

Propr. (u.å.). *Selg boligen selv.* <https://propr.no/>

PwC. (2021, november 13). *Register over reelle rettighetshavere—Nye krav fra 1. November 2021.* PwC.

<https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/register-reelle-rettighetshavere-nye-krav-november-2021.html>

PwC. (2024, februar 9). *Antihvitvasking og forebygging av økonomisk kriminalitet:Komplett guide.* PwC.

<https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/antihvitvasking-og-forebygging-av-oekonomisk-kriminalitet-komplett-guide.html>

PwC. (u.å.). *Hva er ESG?* <https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/hva-er-esg.html>

Riksrevisjonen. (2023). *Skatteetatens arbeid med å avdekke norske skattepliktiges inntekter og formuer i utlandet samt kryptovaluta.*

<https://www.riksrevisjonen.no/globalassets/rapporter/no-2023-2024/skatteetatens-arbeid-med-a-avdekke-norske-skattepliktiges-inntekter-og-formuer-i-utlande>

t-samt-kryptovaluta.pdf

Ringstad, P. (2020). Reelle rettighetshavere. *Tax Justice Network*.

<https://taxjustice.no/assets/documents/Reelle-rettighetshavere.pdf>

Ringstad, P. H. R., Sigrid Klæboe, J., Jonas, V., & Julie Kristine Wood. (2023). SKJULT:

Skatteparadis, kapitalflukt og hemmelighold. 3. utgave.

Rønnefeldt, A. S., Persen, K., Øksnes, S. G., Indrebø-Langlo, M., Sunde, S. S., Falnes, J.,

Bogen, Ø., & Sørzdahl, E. (2024, april 6). «Russerhyttene» ved Bardufoss. TV2.

<https://www.tv2.no/spesialer/nyheter/bardufoss-hytte-russere>

Saunders, M., Lewis, P., & Thornhill, A. (2023). *Research Methods for Business Students*

(Ninth edition.). Pearson.

Schjelderup, G. (2020, mai 12). Skatteparadis og dobbeltbeskatning som fikenblad. *NHH*.

<https://www.nhh.no/nhh-bulletin/artikkelarkiv/2020/mai/skatteparadis-og-dobbeltskatning-som-fikenblad/>

Schmidt, N. (2024, januar 26). *Mener Tilsynsrådet stiller for kompliserte*

*hvitvaskingskrav—Uten å gi god veiledning.*

<https://www.advokatbladet.no/hvitvasking/mener-tilsynsradet-stiller-for-kompliserte-hvitvaskingskrav-uten-a-gi-god-veiledning/206692>

SEON. (2024). *Top Anti Money Laundering (AML) Software & Tools 2024*. SEON.

<https://seon.io/resources/comparisons/aml-software-tools/>

SEON. (u.å.). *Compare SEON vs SAS*. SEON.

<https://seon.io/resources/comparisons/compare-seon-vs-sas/>

Skattedirektoratet. (2023). *Skatteforvaltningshåndboken* (8. utgave). Skattedirektoratet.

<https://www.skatteetaten.no/globalassets/rettskilder/handboker/skatteforvaltning/skatteforvaltningshandboken-8.-utgave-2023.pdf>

Skatteetaten. (2022). *Fastsettingsmodeller*. Skatteetaten.



<https://www.skatteetaten.no/rettskilder/type/handboker/skatteforvaltningshandboken/2022/kapittel-9-fastsetting/ID-9-0.002/ID-9-0.003/>

Skatteetaten. (2023a, september 28). *Vi må vite hvem som eier hva i Norge.*

Skatteetaten.

<https://www.skatteetaten.no/presse/nyhetsrommet/vi-ma-vite-hvem-som-eier-hva-i-norge/>

Skatteetaten. (2023b). *Kartlegging av offentlige myndigheters mulige bruk av opplysninger om eierskap til aksjer og fast eiendom.*

<https://www.regjeringen.no/globalassets/departementene/fin/2024/kartlegging-eierskapsopplysninger-v-1.0.pdf>

Skatteetaten. (u.å.a). 3.4 *Hva er fast eiendom* [Skatte-ABC 2021/2022].

<https://www.skatteetaten.no/rettskilder/type/handboker/skatte-abc/2021-2022/skattestedet/S-16.023/S-16.027/>

Skatteetaten. (u.å.b). *Aksjonærregisteret*. Skatteetaten.

<https://www.skatteetaten.no/deling/aksjonarregisteret/>

Skatteetaten. (u.å.c). *Dette er Folkeregisteret*.

<https://www.skatteetaten.no/person/folkeregister/om/om/>

Skatteetaten. (u.å.d). *Skatteetatens strategi*.

<https://www.skatteetaten.no/globalassets/strategi/strategi-skatteetaten.pdf>

Skatteetaten, Brønnøysundregistrene, & Kartverket. (2023). *Kartlegging av offentlige myndigheters mulige bruk av opplysninger om eierskap til aksjer og fast eiendom.*

<https://www.regjeringen.no/globalassets/departementene/fin/2024/kartlegging-eierskapsopplysninger-v-1.0.pdf>

SNL. (2023a). Fysisk person. I *Store norske leksikon*. [https://snl.no/fysisk\\_person](https://snl.no/fysisk_person)

SNL. (2023b). Juridisk person. I *Store norske leksikon*. [https://snl.no/juridisk\\_person](https://snl.no/juridisk_person)

SNL. (2023c). Stråselkap. I *Store norske leksikon*. <https://snl.no/str%C3%A5selkap>

St.meld. nr. 10 (2008-2009). (2009). *Næringslivets samfunnsansvar i en global økonomi*.

Utenriksdepartementet.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/d1301a2369174dd88f8e25d010594896/no/pdfs/stm200820090010000dddpdfs.pdf>

Sæter, K., & Gjernes, K. (2022, november 15). Ingen oversikt over blankoskjøter i Norge.

*DN*.

<https://www.dn.no/eiendom/blankoskjoter/eiendom/snaroya/ingen-oversikt-over-blankoskjoter-i-norge/2-1-1023951>

Tax Justice Norge. (2015). *Kriminelle tjener på skjult eierskap*. Tax Justice Norge.

<https://taxjustice.no/artikkel/kriminelle-tjener-pa-skjult-eierskap>

Tilsynsrådet for advokatvirksomhet. (2024). *Årsrapport 2023* [Årsrapport].

[https://tilsynet.no/rapporter/\\_/attachment/inline/93564c6c-8599-4b12-9f17-240305f7092f:bec567bf045fb2adeb00b353bd3ead5ea388f4fb/Tilsynsradets%20arsrapport%20for%202023%20-%20signert.pdf](https://tilsynet.no/rapporter/_/attachment/inline/93564c6c-8599-4b12-9f17-240305f7092f:bec567bf045fb2adeb00b353bd3ead5ea388f4fb/Tilsynsradets%20arsrapport%20for%202023%20-%20signert.pdf)

Torgersen, C. W., & Markhus, M. (2018). «*Hvordan kan selgboligselv-tjenester*

*videreutvikles slik at flere vil ta dem i bruk i fremtiden?*» [Bacheloroppgave].

Høgskulen på Vestlandet.

Transparency International Norge. (2021, januar 27). *Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet?*

<https://www.transparency.no/publikasjonerverkty/2021/01/27/hvem-eier-oslo-hvitvaskingsrisiko-i-eiendomsmarkedet?rq=hvitvasking>

Transparency International Norge. (2023, januar 6). *Beneficial ownership transparency in Norway—Real estate as a safe haven for money laundering?*

<https://www.transparency.no/blog/beneficial-ownership-transparency-in-norway-real-estate-as-a-safe-haven-for-money-laundering>

Veum, E. (2023, april 19). På jobb i et land i krig. *PST*.

<https://www.pst.no/alle-artikler/artikler/livvaktene-pa-jobb-i-et-land-i-krig/>

Vik, J. N. & NTB. (2024, mai 14). Viser hvordan kriminelle hvitvasker penger i Dubai. *TV2*.

<https://www.tv2.no/direkte/jpybz/siste-nytt/664390323a672d63997f6351/viser-hvordan-kriminelle-hvitvasker-penger-i-dubai>

Widlic, L. (2017, juni 29). *Økonomisk kriminalitet og miljøkriminalitet—Økokrim*.

<https://www.okokrim.no/kriminalitetsomraader.422249.no.html>

Wiersholm. (2023, oktober 11). *ESG og compliance Q3 2023*.

<https://wiersholm.no/nyhetsbrev/esg-og-compliance-q3-2023/>

Wig, K. (2017, juni 20). Meglerutfordrer har solgt boliger for 500 mill.: – Konseptet fungerer. *E24*.

<https://e24.no/privatoekonomi/i/50rw26/meglerutfordrer-har-solgt-boliger-for-500-mill-konseptet-fungerer>

Wig, K. (2018, februar 18). Strid om nye boligsalgstall: – Tolker statistikk som fanden leser bibelen. *DN*.

<https://e24.no/privatoekonomi/i/K3bq76/strid-om-nye-boligsalgstall-tolker-statistikk-som-fanden-leser-bibelen>

Wikipedia. (2023). Eiendomsrett. I *Wikipedia*.

<https://no.wikipedia.org/w/index.php?title=Eiendomsrett&oldid=23774172>

Økokrim. (u.å.-a). *Historie og samfunnsoppdrag—Økokrim*.

<https://www.okokrim.no/historie-og-samfunnsoppdrag.562405.no.html>

Økokrim. (u.å.-b). *LinkedIn* [Innlegg LinkedIn]. Hentet 6. juni 2024, fra

<https://www.linkedin.com/company/okokrim/>

Økokrim. (u.å.-c). *Ofte stilte spørsmål.*

<https://www.okokrim.no/ofte-stilte-spoersmaal.549336.no.html>

Økokrim. (u.å.-d). *Skattekriminalitet—Økokrim.*

<https://www.okokrim.no/skattekriminalitet.549314.no.html>

Økokrim. (u.å.-e). *Trussel- og risikovurderinger.*

<https://www.okokrim.no/trussel-og-risikovurderinger.549350.no.html>

Økokrim. (2018). *Trusselvurdering 2018.*

<https://img8.custompublish.com/getfile.php/5110680.2528.7piltqw7akapwl/Trusselvurdering+2018.pdf?return=www.okokrim.no>

Økokrim. (2022, mars 28). *Vedrørende sanksjonsregelverket og hvitvaskingsloven.*

<https://www.okokrim.no/vedroerende-sanksjonsregelverket-og-hvitvaskingsloven.6511267-549322.html>

Økokrim. (2023). *Blanco-skjøte* [Temarapport].

<https://img8.custompublish.com/getfile.php/5129101.2528.pnzbszlqqqbqpt/Temarapport%2B-%2BBlanco%2Bskj%C3%B8ter.pdf?return=www.okokrim.no>

Økokrim. (2024a). *Statistikk MT-rapporter—Økokrim.*

<https://www.okokrim.no/statistikk-mt-rapporter.565566.no.html>

Økokrim. (2024b, april 16). *Rapporter.*

<https://www.okokrim.no/rapporter.565565.no.html>

Økokrim. (u.å.f). *Enheten for finansiell etterretning (EFE).*

<https://www.okokrim.no/finansiell-etterretning-fiu.549302.no.html>

Økokrim. (u.å.g). *Hvitvasking.* <https://www.okokrim.no/hvitvasking.549310.no.html>

Økokrim. (u.å.h). *Indikatorlister.* <https://www.okokrim.no/indikatorlister.565570.no.html>

Økokrim. (u.å.i). *Organisasjonen.*

<https://www.okokrim.no/organisasjonen.549342.no.html>

Økokrim & PST. (2022). *Nasjonal risikovurdering—Hvitvasking og terrorfinansiering 2022*

[Risikovurdering].

<https://img8.custompublish.com/getfile.php/5092547.2528.wsnuzijatltml/Nasjonal%2Brisikovurdering%2Bhvitvasking%2Bog%2Bterrorfinansiering%2B2022-nett.pdf?return=www.okokrim.no>