

DN

METODERAPPORT DATASKUP 2023

HVEM EIER NORGE?

10.000 eiendommer i Norge eies fra
skatteparadiser og myndighetene har ikke kontroll
over hvem som eier kraftverk, kryptofabriker
og kritisk infrastruktur

Knut Gjernes, Kjetil Sæter, Jonas Blich Bakken,
Gard Oterholm og Fredrik Solstad

1. Hvem eier Norge?	1
2. Idéprosess og prosjektbeskrivelse	1
3.1 Metode: Oversikt over hele markedet.....	1
3.2 Første filtrering, og funn av døde eiere	2
3.3 Aksjonærregisteret via API.....	3
3.4 Identifisere siste kjente eierledd.....	3
3.5 Siste filtreringer før manuell sjekk	4
3.6 Jakt i utenlandske registre	5
3.7 Oppdatert selskapsliste via egen kopi av aksjonærregisteret.....	6
3.8 Finne alle eiendommene	6
3.9 Estimere verdiene	7
3.10 Etterkontroll og justeringer	8
3.11 Formidling og presentasjon	8
4. Funn og avsløringer.....	8
5. Konsekvenser	9
6. Vedlegg	10
6.1 Artikler	10
6.2. Liste over registre	12
6.3 Tidslinje konsekvenser	16

Oslo, 4. september 2023.

Jonas Blich Bakken, Knut Gjernes, Kjetil Sæter, Gard Oterholm og Fredrik Solstad.

jonas.bakken@dn.no (tlf: 402 10 074)

kjetil.seter@dn.no (tlf: 906 38 745)

Forfatterne står inne for juridiske og etiske vurderinger og formuleringer i denne metoderapporten. Innholdet i og innsendingen av metoderapporten er avklart med redaktør Gry Egenes og redaksjonssjef Espen Mikalsen i Dagens Næringsliv.

Alexander Prestmo, Kari Live Rønningen, Adrian Solumsmo, Mona Pedersen og Anders Stensen har jobbet med presentasjon av sakene.

«Buy land, they're not making it anymore».

Mark Twain

1. Hvem eier Norge?

Land er en begrenset ressurs og vil bli mer og mer ettertraktet. Hvem eier noe av det mest verdifulle vi har: Skogen, byene, fjellene og sjøene i Norge?

En bonde på Vestlandet vet ikke hvem som eier kraftverket på gården, vi vet ikke hvem som skal overta luftambulansetjenesten, mer enn 100.000 døde personer og 4000 nedlagte selskaper står oppført som eiere av eiendom, en omstridt tysk forretningsmann eier i det skjulte en norsk kryptofabrikk, og en amerikansk basketlegende har i flere år eid et viktig havneanlegg i Drammen fra skatteparadis. Nær 10.000 eiendommer, med samlet pant på rundt 440 milliarder kroner, eies fra skatteparadis. Det er noen av eksemplene på skjult eierskap som er dokumentert i DNs artikkelserie.

Vi har gått inn i et felt der aktørene, med hjelp av velvillige skatteparadis og profesjonelle medhjelpere, kan drive forretningene sine bak lukkede dører, og der de aller fleste kildene nekter å svare. Med bruk av kreative og pågående journalistiske metoder har målet vært å finne ut mest mulig om hva hemmelig eierskap medfører, samt gjøre noe ingen har gjort før: Kartlegge eiendom i Norge som eies fra skatteparadis.

2. Idéprosess og prosjektbeskrivelse

Vi har i mange år laget avslørende og kritisk journalistikk om forretningsfolk og selskaper som har brukt skatteparadis som frihavner for å tilsløre eierskap og pengestrømmer. Vi har sett hvordan kriminelle har unndratt verdier fra kreditorer og myndigheter med hjelp av skatteparadisenes tildekkende strukturer.

Inspirasjonen til dette prosjektet kom fra det britiske magasinet *Private Eye*, som i 2015 [kartla](#) eiendommer eid fra skatteparadis i England og Wales. Vi kontaktet journalistene for å undersøke om vi kunne gjøre noe tilsvarende i Norge, men det viste seg at Storbritannia har registre over utenlandske eiere, noe som ikke finnes i Norge. På den tiden hadde ikke DN noen egen gruppe for datajournalistikk, og prosjektet ble liggende i skuffen.

I 2020 [avslørte DN](#) hvordan et konsern via et skatteparadis hadde gjennomført en rekke usynlige eiendomstransaksjoner i Norge ved hjelp av såkalte blankoskjøter. Dokumentaren vakte oppsikt blant politikere og eksperter og en utfordring ble gitt vår datajournalistikkavdeling: Er det mulig å lage en oversikt over eiendom eid fra skatteparadis i Norge?

To år senere, i november 2022, var oversikten endelig klar.

3.1 Metode: Oversikt over hele markedet.

Våre britiske kolleger i *Private Eye* kunne lene seg på det britiske eiendomsregisteret, og de fleste eiendommene de kartla var eid direkte av et skatteparadisselskap. Eiendom i Norge kan også eies direkte av utenlandske selskaper, men en forespørsel til Statens Kartverk ga oss en liste over bare 150 eiendommer. Det var et helt usannsynlig lavt antall.

DN har tilgang til eiendomsdata fra Statens Kartverk, via tjenestene til Ambita. Der kan vi slå opp eiere, transaksjoner og annen informasjon knyttet til alle Norges eiendommer, i den grad disse er tinglyst. Den første utfordringen var imidlertid å skaffe oversikt over alle eiere, og Ambitas API er

hovedsakelig laget for å slå opp informasjon om enkelteiendommer. Det ville vært tidkrevende, tilnærmet praktisk umulig og metodisk uforsvarlig å prøve å skaffe oversikt med dette verktøyet.

Heldigvis kjente vi til en annen tjeneste fra Ambita som heter «Norges Eiendommer». Der kunne vi hente ut lister over alle som eier eiendom i hvert fylke, og så kombinere disse listene for å få en landsoversikt. Listen ble på 2,6 millioner eiere, og var dermed for stor til å behandle i Excel.

Vi har derfor fra starten av gjort innhenting av data fra registre og sammenstilling og analyse av data ved hjelp av programmeringsspråket Python, samt ulike Python-biblioteker, inkludert Pandas, som er en verktøypakke med mange av de samme funksjonene som Excel, bare mye raskere og med en sporbarhet Excel ikke kan tilby. Python gir muligheten til å gjøre titusenvis av enkeltoppslag mot ulike registre.

Det ble tidlig klart at dette datamaterialet ville måtte gå igjennom et svært høyt antall operasjoner der informasjon enten ble lagt til fra andre kilder, eller benyttet til å filtrere bort eller hente ut ny informasjon. For hvert steg måtte vi studere funnene, se hva slags informasjon som kunne hentes inn fra nye kilder, og sjekke om vi hadde fått med alt, eller om noe vi hadde fått med skulle vært eliminert.

Vi hadde tidlig en overordnet slagplan for hvor vi skulle, men veien dit ble til mens vi gikk, og vi støtte på stadig nye utfordringer. I en slik prosess er det nesten umulig å ikke gjøre feil i prosess eller tolkning av data, og man kan bli usikker på om man har brukt riktig metode i et tidligere steg, eller se behov for å endre den for å få med viktige opplysninger.

Hvis man da har benyttet Excel, er det svært krevende å dokumentere alle stegene, og vanskelig og utrygt å gå tilbake til et tidligere stadium for å prøve en annen metode. Det beste er hvis alt er skrevet i kode, for da kan man se nøyaktig hva som er gjort tidligere, og eventuelle feil eller alternative metoder kan rettes og prosessen kan raskt kjøres på nytt.

Vi prøvde ut mange nye metoder og strategier for å avsløre sannsynlige skatteparadiseiere, og ofte visste vi lite om hva slags resultater vi kunne forvente. Derfor var det svært viktig å ha folk på teamet med god kunnskap om eiendomsmarkedet og hvordan aktørene der opererer, for å kunne tolke resultatene, vurdere om resultatene var rimelige og om noe manglet. Uten slik kompetanse blir datajobben fort litt som en fjellvandring uten kart og kompass (eller gps).

Og utgangspunktet var noen ganske store fjell av data. Sentralt sto listen over 2,6 millioner eiere av norsk eiendom, samt omtrent like mange eierforhold i det årlige aksjonærregisteret.

3.2 Første filtrering, og funn av døde eiere

Rapportene vi hadde hentet ut fra «Norges Eiendommer» gjorde det mulig å sette sammen en liste på 2,6 millioner eiere av norsk eiendom. I hvert ledd av prosessen har vi brukt mye tid på å gjøre oss kjent med hva slags informasjon vi får tilgang til og hvordan den skal tolkes, og her satt vi med 19 felter med informasjon om hver eier. Det inkluderte blant annet navn, gateadresse, postnummer og en del andre mindre interessante opplysninger. Men ett felt fanget vår oppmerksomhet, nemlig «EIER_STATUS_NAVN». Feltet viste blant annet om eieren var bosatt i Norge eller utvandret. En del huseiere hadde den noe merkelige statusen «Forsvunnet». Men det mest interessante var et svært betydelig antall eiere som var merket «død». Vi begynte å undersøke, og fant over 100.000 eiendommer knyttet til døde eiere. Flere hadde vært døde i svært mange år, men sto fremdeles oppført som eiere, inkludert en dansk grevinne som døde i 2007, og en død norsk motstandshelt, som fremdeles sto oppført som eier av svært verdifulle eiendommer.

Det avslørte at det er svært vanlig at eiendom aldri tinglyses på nye eiere når den arves, og bygget opp under et sentralt poeng i prosjektet: Å vise hvor lite vi egentlig vet om hvem som eier Norge. De dødes eiendommer kan være tatt over av arvinger, men de kan også være solgt videre til lyssky personer, uten spor i offentlige registre, noe vi har dokumenterte eksempler på. Dette ga oss grunnlag for en sak om døde eiere.

Rapportene vi satte sammen fra "Norges Eiendommer" var dessuten utstyrt med to id-kolonner, "EIER_GEN_ID, som er en intern unik id for hver eier i databasen, og "EIER_ID", som var mest nyttig for oss. Den viste seg å inneholde fødselsdato for personer, og for bedrifter dette selskapets organisasjonsnummer.

Dermed kunne vi enkelt fjerne alle eiere som ikke hadde organisasjonsnummer, og vi hadde en nøkkel for å finne selskapene i andre registre, som Aksjonærregisteret, Foretaksregisteret, og registre som inneholder regnskapsdata. Hvis vi kun hadde hatt navn på selskapene, ville det vært et stort problem å koble dem videre, fordi det kan forekomme små variasjoner i navn mellom ulike registre og navn kan endres over tid uten at registre oppdateres. Det hadde gjort det vanskelig å vite sikkert om det var riktig selskap, og manuell sjekk av alle selskapene var praktisk umulig.

Denne operasjonen reduserte antallet kandidater som kunne være interessante for vårt prosjekt fra 2,6 millioner til snaut 110.000.

Videre analyse identifiserte en del som dubletter. Da vi renset bort disse, ble antallet redusert til drøyt 91.000. Et langt mer håndterlig antall enn 2,6 millioner, men fortsatt altfor mange å sjekke manuelt. Målet videre var å identifisere hvilke av disse som hadde utenlandske eiere som kunne være basert i skatteparadis – og hvem disse eierne er.

3.3 Aksjonærregisteret via API

Neste operasjon var å fjerne norske selskaper der endelig eier var identifisert som en person med navn og fødselsår. Disse var ikke interessante for oss. Vi har tilgang til å slå opp endelige personlige eiere av et selskap, uansett hvor mange eierskapsledd det er imellom, via et API fra DNs deleide datterselskap Norkon. Et API er en måte å slå opp informasjon fra netjtjenester for maskiner. Dette API-et benyttet vi til å eliminere svært mange selskaper der alle aksjene var eid av norske personer.

3.4 Identifisere siste kjente eierledd

Dessverre viste det seg at filtreringen i forrige operasjon ikke var nok til å identifisere selskaper eid fra utlandet. Vi satt med en uhandterlig lang liste, der mange av selskapene uten personlige eiere åpenbart var eid av det offentlige, foreninger og andre organisasjonsformer uten personlige eiere, og ofte gjennom mange eierledd. Mange av disse eiendomseiende selskapene fremstår som rene kommersielle selskaper når man ser på næringskode og regnskap. Det er først når man finner endelig eier at man kan se hvem det er. Vi måtte finne en bedre metode.

Oppslaget i operasjon 3 kunne fortelle oss hvilke eiere som var siste ledd hvis det var privatpersoner, men ikke hvis det var selskaper. For å finne siste kjente eierledd måtte vi skrive vårt eget program for å finne frem i Aksjonærregisteret.

Programmet vi lagde skulle finne veien gjennom alle grener av eierskapstrærne til hvert selskap. Det kunne være ulikt antall nivåer, der samme eier kunne være med i flere grener, og selskaper kunne til og med eie hverandre og sine eiere, slik at eierskapet gikk i uendelige løkker. Hver gren

måtte følges til den stoppet opp, enten i en person eller et selskap der ingen eiere er registrert, og så måtte alle eierskapstrådene summeres for å finne ut total eierskapsprosent.

Det finnes en metode for å gjøre slike oppslag, såkalte «rekursive funksjoner», som har den egenskapen at de kaller opp seg selv. Vår funksjon hentet inn alle eiere av et selskap hver gang den ble kjørt, og for hver eier kalte den opp seg selv og lagde en ny versjon av funksjonen som slo opp eierne av alle disse selskapene. Funksjonen kan kalle opp seg selv så mange ganger det trengs for å komme til de siste eierleddene. Hvis siste ledd var et selskap uten eiere, ble dette notert, og alt ble lagret i en felles fil. For oss innebar mangelen på personlige eiere i enden av eierkjeden at vi hadde funnet en mulig utenlandsk eier.

Siden dette ble gjort mot en nettjeneste, og involverte et milliontall oppslag, tok prosessen 18 timer. Underveis ble vi kontaktet av vår leverandør som var bekymret for at de var utsatt for et dataangrep.

Etter denne prosessen satt vi igjen med en liste over det som i norske registre fremstår som de endelige eierne av selskapene vi sjekket, og der en betydelig andel ikke var eid av nordmenn.

Aksjonærregisteret inneholder et eget felt der det kan oppgis navn på land der selskaper er registrert. Informasjon i dette feltet er basert på selvrapporing. Våre undersøkelser viste at vi ikke kunne basere oss på denne informasjonen alene. Opplysningen er selvrapporert og stikkprøver viste at skatteparadisselskaper var oppført som norske. Kontroll av det endelige resultatet viste også at en stor andel manglet.

Selskapene vi jobbet videre med etter denne operasjonen var ikke lenger de direkte eierne av norsk eiendom, men deres siste kjente eierledd i Norge.

3.5 Siste filtreringer før manuell sjekk

Antallet var fremdeles altfor høyt til at alt kunne sjekkes manuelt mot utenlandske registre, og det inneholdt mange organisasjoner som åpenbart ikke passet inn. Vi hentet derfor inn foretaksinformasjon via enhetsregisteret og regnskapsuttrekk fra Bizselect, en tjeneste under Vismas Bizweb. Dermed kunne vi sjekke sektor og organisasjonsform for de endelige eierne, og fjerne svært mange irrelevante selskaper. For eksempel hadde vi et filter som eliminerte organisasjonsformer som høyst sannsynlig ikke kunne være eid fra skatteparadiser, inkludert statlige og kommunale foretak, og ulike lag og foreninger.

Vi fant også en del selskaper som ikke var registrert i aksjonærregisteret, blant dem svært mange lag og foreninger og andre organisasjoner som typisk ikke hører hjemme der. Kun en liten andel var aksjeselskaper. Vi sjekket alle disse organisasjonsnumrene mot Foretaksregisteret og fant ut at drøyt 4000 av dem var nedlagt, mange av dem for over 20 år siden. Likevel sto de fortsatt oppført som eiere av eiendom. Norge har altså 4000 døde selskaper som eiere av eiendom, samt over 100.000 døde personer. Det er slik det kan bli når tinglysning er valgfritt.

Den videre prosessen med å identifisere alle kandidatene og destillere ut aktuelle kandidater var relativt kronglete, og innebar å prøve ulike metoder og filtre for å sjekke at alle selskaper som skulle med, var med, og at alle som skulle ut, ble eliminert på en effektiv måte.

Etter denne siste filtreringsprosessen satt vi igjen med en liste på snaut 1500 selskaper som eier eiendom i Norge, og som etter all sannsynlighet var eid fra utlandet.

I jakten på utenlandske eiere av eiendom i Norge kunne automatisert graving i norske registre gi oss første utenlandske eierledd, men her stoppet vår mulighet for å automatisere oppslagene, ettersom

vi ikke har digital tilgang på de flere titalls utenlandske registrene vi måtte benytte for å komme i mål. Jakten på videre utenlandske eierledd og reelle eiere måtte gjøres manuelt.

3.6 Jakt i utenlandske registre

Manuelle søk på 1500 selskaper i registre i utlandet høres kanskje ikke ekstremt omfattende ut, men når du i utgangspunktet ikke har noen informasjon om hvilket land eller hvilken del av verden du skal begynne å lete i, er det en stor operasjon. Kunnskap om utenlandske selskapsformer er helt avgjørende. Eksempelvis brukes selskapsformen Limited (Ltd) i de fleste områder av verden som på et tidspunkt har vært tett tilknyttet Storbritannia. Om det er Kypros, Guernsey eller Caymanøyene er det i utgangspunktet umulig å vite.

Stavefeil og mangelfull navneinformasjon har også vært en utfordring. Det norske aksjonærregisteret har som nevnt informasjon om første utenlandske eier, men i en del tilfeller var navnet på utenlandske selskaper skrevet feil. Dette skapte utfordringer som bare kunne løses ved å sjekke annen tilgjengelig informasjon: Var det samsvar mellom registrerte adresser og navn på styremedlemmer både i Norge og det aktuelle landet? Var det norske og det utenlandske selskapet stiftet omtrent på samme tidspunkt? Det var kun et par selskaper vi aldri greide å plassere. Der var ikke engang selskapsform oppgitt i Aksjonærregisteret.

Vi hadde bestemt at alle utenlandske selskaper datamaskinen hadde identifisert skulle med, også selskaper i land som ikke er skatteparadiser. Et selskap i Sverige kan være eid fra Caymanøyene. Og et selskap på Caymanøyene kan være eid fra Norge. Det var viktig å ta høyde for alle tenkelige selskapskjeder.

Søketjenesten Onboard fra selskapet Dun & Bradstreet har vært et nyttig verktøy i det manuelle kartleggingsarbeidet. Denne betalingstjenesten inneholder informasjon om selskaper i mange land. Den har også en funksjon der du kan spore eierskap i kjeder over landegrensler.

De viktigste kildene har likevel vært offisielle utenlandske registre. Vi har innhentet informasjon fra langt over 100 offisielle selskapsregistre, finanstilsyn, eierskapsregistre, lokale myndigheter og domstoler i nesten like mange land, delstater og kommuner. Noen registre er helt åpne, andre krever at du registrerer deg. Noen gir deg også mulighet til å laste ned informasjon gratis, mens andre tar seg betalt for slike tjenester. En full beskrivelse av alle registrene vil bli for omfattende. En liste med lenker og en kort beskrivelse av mange av dem ligger som vedlegg til denne rapporten ([se vedlegg 8.3](#)).

Siden mange av disse registrene ligger i skatteparadiser, er informasjonen vi har fått tilgang til ofte mangelfull. Gjerne bare en bekreftelse på at selskapet eksisterer, en dato for registrering og hvilken lokal agent eierne bruker. I mange tilfeller har det ikke vært mulig å dokumentere reell eier. I en del tilfeller har vi klart det, ofte som et resultat av informasjon fra flere kilder.

Vi har også hentet informasjon fra et enormt antall aktuelle nettkilder, blant annet nettsider til selskaper som er kartlagt, sosiale medier og utenlandske nettaviser. I tillegg har vi vært i direkte kontakt med et stort antall såkalte profesjonelle medhjelpere (agenter, advokater, trustforvaltere osv.) og styremedlemmer i selskaper og antatte eiere.

Følgende informasjon samlet vi inn i den manuelle gravejobben, som pågikk fra juni 2021 til september 2022:

- Siste kjente eierledd
- Hvilket skatteparadis eiendommen eies fra

- Hvem som står oppført som reell eier, der vi har funnet slik informasjon
- Hvilken eiertype det er snakk om (selskap, fond eller trust).

Denne informasjonen, har som nevnt, aldri vært kjent i Norge tidligere.

3.7 Oppdatert selskapsliste via egen kopi av aksjonærregisteret

Gjennom den manuelle kartleggingen ble rundt 400 av de 1500 selskapene identifisert som selskaper eid fra skatteparadiser. Hovedfunnene om disse selskapene og videre eierskap ble notert i et Excel-ark der én kolonne skulle inneholde uendret navn på siste eierledd som vi hadde identifisert i det norske aksjonærregisteret. Disse selskapene har typisk ikke organisasjonsnummer, så dette navnet var vår nøkkel til å koble eiere fra skatteparadiser til en oppdatert oversikt over hva disse selskapene eier av selskaper, og videre til hvilke eiendommer disse eier nå.

Målet var å kunne publisere et søkbart kart der man kunne se hvilke eiendommer som var eid fra ulike skatteparadiser, samt å lage et estimat for verdiene.

Dette innebar en ganske komplisert prosess, der vi måtte lage en rekke nye programmer og modifisere de vi hadde brukt fra før.

Første del av denne operasjonen var å sette sammen en oppdatert liste over hvilke selskaper de identifiserte skatteparadisselskapene eier i Norge, ettersom det i mellomtiden hadde kommet en ny utgave av Aksjonærregisteret. Dette var en reversering av prosessen vi hadde gjort tidligere, da vi søkte etter de endelige eierne bak selskaper som eier eiendom.

For å gjøre prosessen mer smidig, hadde vi nå skaffet oss en egen kopi av Aksjonærregisteret. Skatteetaten lager nye versjoner man kan få innsyn i hvert år. De er klare rundt mai, og viser situasjonen ved årsskiftet. 2021-utgaven består av en CSV-fil med 2,78 millioner linjer, der hver linje inneholder informasjon om antall aksjer én person eller et selskap eier i ett selskap.

Å finne alle aksjene et selskap eller en person eier direkte er lett. Men det er langt mer komplisert å identifisere alle indirekte eierskap, ved å følge alle eierbaner i alle retninger og løkker, og regne ut riktig total eierskapsprosent. Her måtte vi skrive et nytt program og igjen bruke rekursive funksjoner

Siden vi nå kunne gjøre spørringene på egen maskin, ikke mot en netttjeneste, gikk det relativt raskt, og vi kunne lage en algoritme som kunne kjøre gjennom alle ledd og løkker helt til den gjenstående eierskapsprosenten var helt ubetydelig. Det var også enklere å gjøre tilpasninger og kjøre programmet på nytt. Det tok tid å få det riktig, men det var verdt det, og versjoner av dette programmet er siden brukt i en rekke andre prosjekter.

Millioner av oppslag ble gjort, som ga oss oversikt over én million eierskapsforbindelser, som etter summering og filtrering ble en liste på 3000 selskaper der våre 400 utvalgte eide minst ti prosent av aksjene.

3.8 Finne alle eiendommene

Neste trinn var å finne ut hvilke av disse selskapene som eier eiendom, og identifisere eiendommene. Dette krevde et nytt program i Python, som sendte forespørsler til Ambitas API på alle organisasjonsnumrene. Der det ble treff på eier ville scriptet spinne videre. Ved hjelp av organisasjonsnummeret kunne vi be om en liste over alle eiendommer med eget matrikkelnummer, eller andelsleiligheter. For å vite mer om eiendommene, for eksempel om bruksenheter, bygninger, omsetninger, eller pant, må man vite hva hver enkelt post heter, og bruke en nøkkel man finner på hver eiendom. Ofte må man grave gjennom flere ledd for å finne det man leter etter. Nøkkelen kan

for eksempel være matrikelnummeret, andelsnummeret, et dokumentnummer, bruksenhetsnummeret eller eierens ID-nummer i Ambitas system.

Vi identifiserte alle separate boenheter på eiendommene, og valgte å telle hver som egne eiendommer, ettersom eieren av en bygård med 15 leiligheter eier like mye, enten disse er splittet opp juridisk eller eies samlet.

Til slutt kunne vi trekke en linje mellom det siste eierleddet vi hadde funnet i utlandet til alle eiendommene de eier i Norge og til hver leilighet og andre typer bruksenheter. Vi har kartlagt eierskapskjeder som strekker seg over titalls selskapsledd i flere land, og ganske mange deler seg i flere eierledd nedover i kjeden, slik at faktisk eierandel er summen av mange separate eierskapsbaner og ofte kompliserte eierskapsløkker.

Resultatet av kartleggingen ble at vi kunne dokumentere at nesten 10.000 eiendommer i Norge eies helt eller delvis fra skatteparadiser.

3.9 Estimere verdiene

For å illustrere størrelsen av funnet prøvde vi en rekke metoder for å finne verdien på eiendommene. Dette viste seg å være utfordrende. Man kan hente ut informasjon om siste salg via offentlige registre, og vi kunne slå opp dette via Ambita. Men en god del eiendommer mangler slike opplysninger fordi det er lenge siden de ble omsatt sist, og mye av dataene er fullstendig utdatert. Av skattemessige årsaker er det dessuten vanlig at omsetning av eiendom mellom selskaper ikke tinglyses. Dette løser man ved å la hver eiendom være eid av et eget selskap, og selge dette selskapet, ikke eiendommen. Dermed er det samme selskap som eier eiendommen, og selv om salget etter hvert registreres i aksjonærregisteret, så blir ikke salget tinglyst, og man slipper dokumentavgiften på 2,5 prosent, som private boligkjøpere normalt må ut med.

Vi fikk mulighet til å hente ut informasjon om oppdaterte verdier via Viridi, et selskap som leverer verdiestimer for boliger ved hjelp av kunstig intelligens, som tar hensyn til egenskaper ved bygget, priser i nabolaget og andre data, for å gi et oppdatert prisestimat.

Men da vi så hva slags eiendommer vi hadde funnet, var det klart at dette bare kunne gitt en del av svaret. For Viridi lager kun estimer for boliger, og selv om det var flere tusen boliger i utvalget, var enda større verdier knyttet til næringseiendom.

Den beste løsningen vi fant var å slå opp pantene for hver enkelt eiendom. Dette fikk vi tilgang til via Ambita, og etter litt undersøkelser hadde vi lært oss å tolke dataene. Vi hadde håpet å finne betydelige summer, men da vi så de første resultatene var det for mye av det gode. Vi hadde allerede sett at mange av eiendommene var del av samme pant, og at hvert pant hadde et dokumentnummer. Ifølge Statens Kartverk skulle de ulike dokumentnumrene være knyttet til ulike pant, men da vi summerte kom vi opp i over 2300 milliarder kroner, noe vi raskt så var usannsynlig høyt.

Vi så dessuten at det i mange tilfeller fantes flere pant med samme sum, som en bank hadde i ulike grupper av eiendommer med felles eier. Det var tydelig at det reelt sett var snakk om samme pant. Heldigvis hadde vi kilder i en bank som har flere års erfaring med slike transaksjoner, og kunne utvikle en metode for å unngå dobbelttelling.

Konklusjonen ble at eiendommene i utvalget til sammen er pantsatt for over 440 milliarder kroner. Dette er ikke en sum som gir et nøyaktig svar på verdiene. Det er mange eiendommer i utvalget uten pant, som dermed ikke teller med, og andre verdier enn eiendommen kan være pantsatt i

samme pant, så den reelle verdien kan både være høyere og lavere. Men det gir trolig et realistisk bilde av hvilke verdier det totalt er snakk om.

3.10 Etterkontroll og justeringer

Arbeidet med å jobbe oss fra ferdig manuell liste til ferdig kart og oversikt over eiendommer og verdier varte fra september til november 2022.

Gjennom hele prosessen tok vi mange manuelle stikkprøver for å kontrollere dataene og utelukke mulige feilkilder. Siden hele prosessen hadde pågått i 18 måneder, og aksjonærregisteret hadde blitt oppdatert i mellomtiden, måtte vi også snu bunken å gå en ny runde for å sjekke om noe hadde endret seg.

3.11 Formidling og presentasjon

Før publisering satt vi med en oversikt over 10.000 eiendommer eid fra skatteparadiser, og en verdiindikator som pekte mot at dette er eiendommer for rundt 440 milliarder kroner, basert på pantsettelse. Dette er store tall, men tall alene er ofte vanskelig å forholde seg til. Vi ønsket å synliggjøre hvor stort dette er, bringe det “hjem til folk” ved å vise hva som finnes i deres nabolag, samt å gjøre det til nyttig informasjon for lesere.

Det første vi måtte gjøre var å få hentet ut koordinater for alle eiendommene, for å kunne plote dem i et kart. Vi var spent på resultatet, og ble selv positivt overrasket over hvordan det viste seg at omtrent alle kommuner og nabolag har eiendom eid fra skatteparadiser. En god del er boliger, mye er næring, og et stort antall småkraftverk og vindmøller sørger for at også landlige strøk er fullt av slike eiendommer.

For å illustrere hva dette gjaldt i “ditt nabolag” var det viktig å legge til sentral informasjon om direkte eier, hvilke skatteparadiser de eies fra, navn på selskapet vi hadde identifisert som siste eierledd, samt en lenke til informasjon om eiendommen hos Kartverket.

For å gjøre det mer levende ønsket vi også å vise bilder av eiendommene, men med et slikt antall var det praktisk umulig å ta bilder av alle. Google har reist verden rundt for å kartlegge med bilder. Kunne vi bruke Google Street View?

De første forsøkene, der vi søkte opp eiendommene via koordinater, var skuffende. I alt for mange tilfeller fikk vi bare bilder nedover gaten, ikke av eiendommen. Kameravinkelen var ganske konsekvent feil. Oppslag på adresse var mer vellykket. Noen busker og trær er det fortsatt, men det er ikke til å unngå når mange av eiendommene vi omtaler er kraftverk som ofte mangler adresse. Google Street View gir også kun treff inntil 50 meter fra der Googles kamerabil har kjørt. Dermed ble en del eiendommer bildeløse, men vi opplevde likevel at bildene bidro til å synliggjøre de enorme verdiene som eies fra skatteparadiser, og bringe dem nærmere leseren.

4. Funn og avsløringer

Ingen har hatt oversikt over hvor mye av Norge som eies av skjulte eiere. Her er noen av funnene:

- Mer enn [100.000 døde](#) er registrert som eiere av eiendom i Norge.
- Nesten [10.000 eiendommer](#) i Norge eies fra skatteparadiser.
- Mange [kryptofabrikker](#) i Norge eies fra skatteparadiser. Myndighetene har ingen oversikt over hvor mange kryptofabrikker det er i Norge.
- Staten og norske kommuner betaler [store beløp i leie](#) til skatteparadis-eiere.
- Norske myndigheter vet ikke hvem som kontrollerer kraftproduksjon her i landet.

- Flere fond og selskaper i skatteparadiser eier [vind-](#) og [vannkraftverk](#) i Norge. Også [helsebygg](#) i Norge har skjulte eiere i skatteparadis.
- Truster er forbudt som selskapsform i Norge, ifølge Grunnloven. Likevel eies over 3000 eiendommer i Norge helt eller delvis av [utenlandske truster](#). Det finnes ikke noe system i Norge for å fange opp begunstigede (reelle eiere) av truster.
- [Luxembourg](#) og Jersey topper listen. Men selskaper fra minst 28 skatteparadiser har eierskap til eiendom her i landet. Se og søk i DN's skatteparadiskart [her](#).

5. Konsekvenser

- Daværende kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup [varslet i juni 2021](#) at Regjeringen startet et arbeid med å gjennomgå lovverket.
- Nåværende regjering fikk i [desember 2021](#) flertall i Stortinget for å utrede bruken av blankoskjøter og tinglysningsplikt ved eiendomskjøp.
- Statens Kartverk har lansert muligheten for et samlet eierskapsregister.
- Skatteetaten fikk i juni 2022 i oppdrag fra Finansdepartementet å [kartlegge problemer](#) med skjult eierskap til fast eiendom. Rapporten ble levert ved årsskiftet 2022/2023.
- Helsedepartementet [krevde risikovurdering](#) av de nye eierne av Luftambulansen i november 2022. Advokatfirmaet BA-HR ble engasjert.
- Regjeringen varslet i november 2022 at den vil [endre konsesjonsreglene](#) slik at norske naturressurser ikke selges til hemmelige eiere i utlandet.
- Regjeringen og SV har [bevilget mer penger](#) til det nye norske eierskapsregisteret.
- Skattedirektøren varslet i desember 2022 at hun vil ha bedre oversikt over reelt eierskap til eiendom i Norge. Hun lanserte et [samlet eierskapsregister](#).
- Regjeringen har lagt frem stortingsmelding om nasjonal kontroll med flere tiltak mot skjult eierskap. Eiendom i Norge med hemmelige eiere er et sentralt tema.
- Finansministeren har varslet at Regjeringen jobber bredt for å få oversikt over reelt eierskap til eiendom i Norge. Register, konsesjonskrav og lovverk skal gjennomgås.
- Politiets Sikkerhetstjeneste (PST) og Nasjonal Sikkerhetsmyndighet (NSM) har sagt at skjult eierskap til eiendom [vanskeliggjør](#) de hemmelige tjenestenes arbeid.
- To nye utvalg skal jobbe med problemstillinger knyttet til skjult eierskap.
- Artikkelserien har ført til omfattende debatt både nasjonalt og lokalt. Mange medier har på kommentarplass og i nyhetsspaltene tatt tak i våre funn. Både [Adresseavisen](#), [Klassekampen](#) og [Nationen](#) har skrevet ledere.

6. Vedlegg

6.1 Artikler

Samleside med alle artikler og det søkbare kartet:

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

Dokumentarer:

- 10.12.2020: [Den usynlige mannen](#) (Case 1)
- 12.05.2021: [Eiendomsbaron uten fast bopel](#) (Case 2)
- 27.01.2022: [Pengeborgen](#) (Case 7-11)
- 10.06.2022: [Den hemmelige kryptofabrikken](#) (Case 12)
- 25.11.2022: [250 vannkraftverk eies fra skatteparadiser](#) (Case 13-15)
- 02.12.2022: [Den magiske sirkel](#) (Case 18-21)

Caseartikler:

- 14.05.2021: [Skipsrederens norske eiendomsraid fra Liberia](#) (Case 3)
- 29.05.2021: [Sky fotballagent vil ikke bekrefte skatteparadis-luksus på Frogner](#) (Case 4)
- 07.06.2021: [Minst 100.000 døde registrert som eiere av eiendom i Norge](#) (Case 5)
- 15.06.2021: [Ingen oversikt over blankoskjøter i Norge](#) (Case 6)
- 27.11.2022: [Oslo-sykehjem solgt til skatteparadis](#) (Case 16)
- 30.11.2022: [Over 300 millioner offentlige kroner har gått til rehabiliteringssenter](#) (Case 17)

Strukturell oppfølging:

- 13.12.2020: [Dyve & Partnere er hoffmegler for skatteparadis-konsern](#)
- 14.12.2020: [MDG ber regjeringen stoppe misbruk av blankoskjøter](#)
- 18.12.2020: [Norske banker har lånt 300 mill. til skatteparadiskonsern](#)
- 22.12.2020: [Ingen vet hvor mye av Norge som eies fra skatteparadiser](#)
- 18.05.2021: [Boligutleie i gård som ikke er godkjent til bolig](#)
- 19.05.2021: [Kontrollører fra kommunen kom til stengt dør](#)
- 24.05.2021: [Ap og SV krever tiltak: – Det skal ikke gå an å skjule hvem som eier en eiendom](#)
- 17.06.2021: [Regjeringen vurderer blanko-grep](#)
- 18.06.2021: [Vil tette smutthull som åpner for skjult eierskap av eiendom](#)
- 04.07.2021: [Hun skal forske på eiendom eid fra skatteparadiser](#)
- 05.02.2022: [1350 eiendommer i Norge eies fra Luxembourg: – Langt mer omfattende enn jeg trodde](#)
- 12.06.2022: [Her er de norske kryptofabrikkene](#)

18.06.2022: [Rødt krever at kryptomilliarder ikke forsvinner til skatteparadis](#)
25.11.2022: [Helsedepartementet har bedt om risikovurdering](#)
26.11.2022: [Sp: – Vi skal endre loven](#)
28.11.2022: [– Uheldig at man har havnet i en situasjon der man ikke vet hvem som er reelle eiere](#)
29.11.2022: [Budsjettenighet: Setter av penger til åpenhetsregister](#)
04.12.2022: [Skattedirektøren mener etaten hennes har for lite informasjon om eierskap](#)
05.12.2022: [Advokater får ikke si hvem som er luftambulanse-eiere](#)
08.12.2022: [Staten klarer ikke å finne ut mer om nye luftambulanse-eiere](#)
11.12.2022: [Finansminister Vedum vil vite hvem som eier Norge](#)
13.12.2022: [Seks av ti droppet å rapportere eiere](#)
14.12.2022: [Departementer har jobbet med tiltak mot skjult eierskap i halvannet år](#)
17.12.2022: [Utvalg skal jobbe med åpenhetskrav i offentlige anskaffelser](#)
27.12.2022: [Advarer om eiendom som verktøy for utenlandsk etterretning](#)
15.01.2023: [Hemmelig tjeneste får eiendomsinformasjon](#)
29.01.2023: [Intern analyse: Flere hundre millioner i tapt skatt](#)
30.01.2023: [KLP ber fond være åpne om selskapets investeringer](#)
12.03.2023: [Dette er skattedirektørens fremste ønske i kampen mot økonomisk kriminalitet](#)

Innlegg, ledere og debatt:

14.12.2020: [Blankoskjøte innbyr til unnaluring og skjulte handler](#) (leder)
29.12.2020: [Innfør avgiftsfri tinglysningsplikt for eiendom, avskaff dokumentavgiften](#) (innlegg)
07.04.2021: [Hvem eier i Norge? Ofte må detektivarbeid til for å finne ut om eierne er norske eller utenlandske](#) (innlegg)
20.05.2021: [Alle bør kunne få vite hvem som eier Grønlandsleiret 37](#) (leder)
08.06.2021: [På tide å innføre overdragelses- og tinglysningsplikt for eiendom](#) (innlegg)
10.06.2021: [Store hull i Norges offisielle eiendomsregister](#) (innlegg)
20.06.2021: [DN mener: Når flere enn 100.000 norske eiendommer eies av døde mennesker, er noe galt](#) (leder)
29.01.2022: [Er det et problem at bilhavnen i Drammen har hemmelig eier?](#) (kommentar)
14.06.2022: [Hva er det kryptofabrikantene har å skjule?](#) (kommentar)
18.07.2022: [Skal kryptofabriker få elektrisk kraft?](#) (innlegg)
25.11.2022: [Fossefallene i paradiset](#) (kommentar)
29.11.2022: [Ny EU-dom beskytter hemmelig eierskap](#) (innlegg)

- 01.12.2022: [Luftambulansen har full frihet til å kreve godkjenning av eierbytte](#) (innlegg)
- 02.12.2022: [Problema med hemmelege eigarar kan løysast – om politikarane vil](#) (kronikk)
- 05.12.2022: [Det brygger til kamp for åpenhet i Europa](#) (innlegg)
- 15.12.2022: [Problemer med register over reelle eiere](#) (innlegg)

6.2. Liste over registre

Under følger en liste over registre vi har benyttet i den manuelle kartleggingen av skatteparadisselskaper som eier eiendom i Norge. Søkefunksjon og brukervennlighet er svært variabel. I mange er eneste mulighet å søke på selskapsnavn eller lokalt organisasjonsnummer. Mange av registrene tar seg også godt betalt for å gi fra seg dokumenter, som ofte viser seg å ha liten journalistisk verdi. Så et råd: Koster det penger, kjøp et dokument og sjekk innholdet før du bestiller resten.

Et tips er å sette seg inn i mulighetene som finnes i britiske Companies House. Registeret er åpent og oppslag og nedlasting av dokumenter er gratis. Storbritannia er ikke definert som et skatteparadis, men med satellitter som Guernsey, Jersey, Jomfruøyene og Caymanøyene, er landet, og særlig London, et sentralt nav for den globale skatteparadisindustrien. Mange av skatteparadisselskapene vi har gransket eier eiendom i Norge via Storbritannia. Og i flere tilfeller har vi funnet viktige spor i Companies House.

De ulike eierskapsregistrene som nå etableres i flere europeiske land later også til å bli gode kilder. Vi har særlig hatt glede av eierskapsregistrene i Tyskland og Luxembourg. Sistnevnte er nå midlertidig stengt for innsyn etter en EU-dom, men skal visstnok etablere nye rutiner som gir mulighet til søk.

Dette er ingen uttømmende liste over registre verden over, men en oversikt over de registrene vi har brukt i arbeidet. Grad av åpenhet i registrene i listen under kan endre seg. Grad av digitalisering av dokumenter, slik at de er direkte nedlastbare, varierer også. Det vil trolig bedre seg. Vår beskrivelse er basert på erfaringene vi har gjort da vi gjennomførte søk.

I flere større land med føderale styringssystemer (USA, Canada, Tyskland m.fl.), finner du ofte mer informasjon hvis du oppsøker delstatsmyndigheter. I USA har alle delstater egne selskapsregistre.

Det kryr av ikke-offisielle betalingstjenester som tar seg godt betalt for å selge selskapsinformasjon. Google-søk av typen «company registry Cayman Island» vil gi deg myriader av treff. Noen av disse tjenestene er ren svindel, andre leverer det de sier de skal levere, men for en solid slump penger. Hvis poenget er å oppsøke det offisielle selskapsregisteret i landet, må du imidlertid være en anelse kildekritisk. De fleste land har et nasjonalt toppnivådomene (Norges er «.no»). Det er ofte en god indikator. Mange land markerer også offisielle nettadresser med den engelske forkortelsen «gov». Bruk sunt nettvett.

Internasjonale informasjonsleverandører (abonnementstjenester):

Dun & Bradstreet Onboard: 330 millioner selskaper i alle land og jurisdiksjoner.

Bureau van Dijk (Moody's) Orbis: 448 millioner selskaper i alle land og jurisdiksjoner.

Selskapsregistre:

Andorra: [Register of Authorised Entities](#) (Lukket. Mulig å få info ved å betale agent.)

Anguilla: [Registrar of Companies](#) (Lukket. Må henvende seg direkte.)

Australia: [Australian Business Register](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Barbados: [Corporate Affairs and Intellectual Property Office](#) (Åpent, men søk fungerte ikke.)

Belgia: [Crossroads Bank for Enterprises](#) (Åpent, men noe begrenset tilgang til data.)

Bermuda: [Registrar of Companies](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

California (USA): [Bizfile Online](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

Canada: [Canada's Business Registries](#) (Sender deg til delstatene. Flere krever bruker-id.)

Caymanøyene: [General Registry](#) (Krever bruker-id for å få dokumenter.)

Colorado (USA): [Secretary of State](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

Curaçao: [Curaçao Commercial Register](#) (Åpent, men begrenset informasjon.)

Danmark: [Det Centrale Virksomhedsregister](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

De britiske Jomfruøyer: [BVI Commercial Registry](#) (Ikke online-tjeneste. Kontakt direkte.)

De forente arabiske Emirater: [National Economic Register](#) (Åpent, men begrenset info.)

Delaware (USA): [Division of Corporations](#) (Søk er gratis, men dokumenter koster.)

Estland: [Centre of Registers and Information Systems](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

Finland: [The Business Information System](#) (Åpent, men litt kronglete å finne dokumenter.)

Florida (USA): [Sunbiz](#) (Åpent, men begrenset informasjon.)

Frankrike: [Infogreffe](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Gibraltar: [Companies House Gibraltar](#) (Må søke om å få bruker. Dokumenter er dyre.)

Guernsey: [Guernsey Registry](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Hong Kong: [Cyber Search Centre](#) (Åpent, men begrenset informasjon.)

Illinois (USA): [Secretary of State](#) (Åpent, men veldig ustabil.)

India: [Ministry of Corporate Affairs](#) (Åpent, men dårlig erfaring med å finne selskaper.)

Irland: [Companies Registration Office](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Isle of Man: [Companies Registry](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Israel: [Registrar of Companies](#) (Todelt: Basisinfo gratis, dokumenter koster. Hebraisk.)

Italia: [Italian Business Register](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Jersey: [Jersey Financial Services Commission](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Kypros: [Department of Registrar of Companies](#) (Åpent, men få dokumenter online.)

Latvia: [Register of Enterprises](#) (Åpent og gratis, men dokumenter må ofte bestilles manuelt.)

Liberia: [Liberian Corporate Registry](#) (Lukket, men kan få dokumenter ved henvendelse.)

Liechtenstein: [Firmenindex](#) (Åpent, men begrenset informasjon.)

Litauen: [Register of Legal Entities](#) (Åpent og gratis, men dokumenter må bestilles manuelt.)

Luxembourg: [Registre du commerce et des sociétés](#) (Krever bruker-id for å få dokumenter.)

Malta: [Malta Business Registry](#) (Åpent, men begrenset informasjon.)

Massachusetts (USA): [Secretary of State](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

Mauritius: [Corporate and Business Registration](#) (Åpent og gratis, men ganske lite info.)

Minnesota (USA): [Secretary of State](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Monaco: [Trade and Industry Registry](#) (Åpent, men begrenset informasjon.)

Nederland: [KVK – Handelsregister](#) (Åpent, men begrenset informasjon.)

New Jersey (USA): [Business Records Service](#) (Åpent, men dokumenter koster.)

New York (USA): [Department of State](#) (Åpent og gratis, men dokumenter bestilles manuelt.)

Oregon (USA): [Oregon Corporation Registry](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

Polen: [Biznes.gov.pl](#) (Åpent og gratis, men ganske begrenset informasjon.)

Portugal: [Commercial Registry Services](#) (Må lage bruker eller identifisere deg elektronisk.)

Romania: [Trade Register](#) (Krever at du lager bruker.)

Russland: [Business Registers](#) (USRLE/USRIE) (Angivelig åpent, men ikke fått treff på søk.)

Samoa: [Samoa Business Registry](#) (Åpent og dokumenter er gratis, men noe begrenset info.)

Saudi Arabia: [Commercial Register](#) (Krever identifisering. Kun åpent for lokale brukere.)

Singapore: [Accounting and Corporate Regulatory Authority](#) (Åpent, men koster penger.)

Spania: [Registro Mercantil Central](#) (Må lage bruker. Koster penger. Ikke komplett.)

Storbritannia: [Companies House](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

Sveits: [Zefix](#) (Åpent og dokumenter er gratis, men begrenset informasjon.)

Sverige: [Bolagsverket](#) (Åpent, men en del dokumenter koster penger.)

Sør-Afrika: [Companies and Intellectual Property Commission](#) (Åpent, men veldig ustabil.)

Sør-Korea: [Dart](#) (Åpent og gratis, men komplisert å finne selskaper og dokumenter.)

Texas (USA): [Texas Comptroller](#) (Åpent og dokumenter er gratis, men lite informative.)

Tsjekkia: [Business Register](#) (Åpent og gratis, men på tsjekkisk, og ganske lite info.)

Tyskland: [Unternehmensregister](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Ungarn: [Egov](#) (Åpent og noe info er gratis. Resten må kjøpes.)

Vanuatu: [Vanuatu Financial Services Commission](#) (Krever bruker-id)

Washington (USA): [Secretary of State](#) (Åpent og dokumenter er gratis.)

Wyoming (USA): [Business Center](#) (Åpent og dokumenter er gratis, men lite informative.)

Østerrike: [Justiz Online](#) (Åpent, men dokumenter koster penger.)

Eierskapsregistre:

Tyskland: [Transparency Register](#) (Krever identifikasjon og intervju med saksbehandler.)

Luxembourg: [Registre des Bénéficiaires Effectifs](#) (Var åpent, nylig stengt etter EU-dom.)

Nederland: [UBO Register](#) (Var åpent, nylig stengt etter EU-dom.)

Finanstilsyn:

USA: [Securities and Exchange Commission \(SEC\)](#) (Åpen og dokumenter er gratis.)

Storbritannia: [Financial Conduct Authority \(FCA\)](#) (Åpen og informasjon er gratis.)

Guernsey: [Guernsey Financial Services Commission](#) (Åpen og informasjon er gratis.)

6.3 Tidslinje konsekvenser

