

Ingen vet hvor mye av Norge som eies fra skatteparadis

Ingen har oversikt over hvor mange eiendommer i Norge som eies fra skatteparadis. – Vi er bekymret for at skjulte formuer og svarte penger investeres i eiendomsmarkedet i Norge, sier professor.

KJETIL SÆTER
OG KNU
T GJERNES
Oslo

● På en høyde midt på Gåsøya i Bærum, godt synlig for båtfolk på fjorden, ligger 50-millionerspalasset Villa Glitre. I en dokumentar fortalte DN at villaen i mer enn ti år har vært eid fra skatteparadiset Isle of Man.

Hvor mye av Norge eies i dag egentlig fra skatteparadis?

– Det har ingen oversikt over, sier professor Annette Alstadsæter, som leder Senter for skatte- og adferdsforskning ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Hullet

Myndighetene har i dag god kontroll på hvem som flytter penger inn i og ut av landet og hvem som eier aksjer i selskaper i Norge. Det finnes et register og en database for nesten alt. Men i registrene som kanskje er de viktigste av dem alle, de som inneholder informasjon om hvordan landet vårt er oppdelt og hvem som faktisk eier det – hus, hytter, skoger, fjell, sjøer, næringsparker og landbruksarealer, er det ikke noe krav om å rapportere hvem som står

bak selskaper som eier eiendom. Disse registrene heter matrikkelen og grunnboken (se faktaboks).

– I grunnboken kan fysiske og juridiske personer få rettsvern for sine rettigheter i fast eiendom. Det er noe man kan velge. Registeret er således ikke ment å være et utfyllende eierregister, skriver juridisk direktør Jens Christian Leonthin i Statens kartverk til Dagens Næringsliv.

– Det er heller ikke påkrevd å gi opplysninger om eierskap av selskapet for å få registrert selskapet som rettighetshaver.

At det dermed er mulig å eie eiendom anonymt i Norge, bekymrer eksperter som professor Alstadsæter og organisasjoner som Transparency International og Tax Justice Network.

Palasset på Gåsøya

– Vi trenger å sikre langt større åpenhet om eierskap av eiendom i Norge. De reelle eierne av eiendommer i Norge må fremkomme i offentlige register, sier daglig leder Sigrild Klæboe Jacobsen i Tax Justice Network Norge.

DN fortalte nylig historien om den utvandrede forretningsmannen Ragnar Formo, som skylder over ti millioner kroner i skatt i Norge. DNs undersøkelser viser at Formo har vært med på usynlige eiendomssalg for minst en kvart milliard kroner her i landet gjennom Glitre-konsernet.

Det er det samme konsernet som eier palasset på Gåsøya. Og historien om Villa Glitre og det lille skatteparadiskonsernet fra Isle of Man illustrerer hvorfor eksperter og organisasjoner vil sette det de ser som et hull i rapportering av eierskap til eiendom i Norge.

At Villa Glitre på Gåsøya er kontrollert fra et skatteparadis fremgår nemlig ikke i noe offentlig register i Norge. I grunnboken står det at den tinglyste eieren er et helt ordinært norsk aksjeselskap med samme navn som villaen. Altså virker det som Villa Glitre eies fra Norge, ikke fra en øy i Irskesjøen som har null skatt og hemmelig eierskap som spesialitet.

At Villa Glitre eies fra et skatte-

paradis får man heller ikke vite hvis man tar seg videre til en annen av de sentrale databasene i Norge, Brønnøysundregistrene, som inneholder informasjon om selskaper i Norge. Men der kommer man i hvert fall et skritt videre. Eieren av det norske aksjeselskapet oppgis å være et selskap i England.

Og det er først når man finner det engelske selskapet i det britiske selskapsregisteret, at det fremgår at villaen i indre Oslofjord faktisk eies fra et skatteparadis.

Så hvorfor krever ikke norske myndigheter at denne informasjonen er tilgjengelig også i Norge? Og hvorfor er det viktig?

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

– Hva tilsier at eiendomsmar-

Det er saken

→ Den utvandrede forretningsmannen Ragnar Formo har sammen med det ukjente Glitre-konsernet vært med på en rekke usynlige eiendomssalg i Norge de siste 15 årene. Selv skylder Formo over ti millioner i skatt her i landet.

→ Glitre-konsernet har forretningsadresse på Aker Brygge i Oslo, men eies fra skatteparadiset Isle of Man. Ingen av de sentrale personene i konsernet vil dokumentere hvem som er den reelle eieren av verdiene.

→ DN har dokumentert at Glitre-konsernet har kjøpt og videregitt minst 16 eiendommer i Oslo. Salgene har gitt inntekter på minst en kvart milliard kroner.

→ Megler og partner Jon Kvisgaard i Privatmegleren Dyve & Partnere på Skøyen har bistått Glitre-konsernet i mange av transaksjonene. De fleste eiendomskjøpene har foregått med blankoskjøter, som gjør at de ikke blir synlige for offentligheten. Mange kjøp har også foregått utenfor det åpne markedet, såkalt «off market».

→ Glitre-konsernet eier Villa Glitre på Gåsøya i Oslofjorden. Villaen, med et boareal på rundt 700 kvadratmeter, er ifølge meglerne verdt minst 50 millioner kroner. DNs undersøkelser viser at Ragnar Formo har disponert denne villaen.

Eiendomsregisteret

→ Det vi til vanlig omtaler som eiendomsregisteret består i realiteten av to store databaser: matrikkelen og grunnboken.

→ Matrikkelen er Norges nasjonale eiendomsregister. Den består av én registerdel og én kartdel og inneholder informasjon om eiendommer, eiendomsgrenser, adresser og bygninger. Kartverket har ansvar for og driver matrikkelen.

→ Grunnboken er et register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og andeler i borettslag. Hver enhet har et eget grunnboksblad, som inneholder opplysninger om registrerte eierforhold, pengeheftelser, servitut og grunndata. Grunnboken forvaltes også av Kartverket.

Villa Glitre på Gåsøya i indre Oslofjord har i mer enn ti år vært eid fra skatteparadiset Isle of Man. Ingen av de sentrale personene i det lille Glitre-konsernet har ønsket å dokumentere hvem som er den reelle eieren av villaen. Foto: Fredrik Solstad



« – Åpenhet om eierskap til eiendom er svært viktig for å motvirke hvitvasking, skatteunndragelser og annen kriminalitet, sier professor Annette Alstadsæter. Foto: Gunnar Lier

kedet i Norge er annerledes enn i storbyer ellers i verden? Kan for eksempel ulovlig opplyst kapital være plassert i deler av det lukrative eiendomsmarkedet i Oslo?

Risiko

I det norske Hvitvaskingsregulverket fremgår det at finansforetak, advokater, meglere og andre såkalte rapporteringspliktige skal være ekstra varsomme når de gjør forretninger med skatteparadis-selskaper. Både ved pengeoverføringer og eierskap forventer myn-

dighetene at rapporteringspliktige skal vurdere risikoen for hvitvasking, skjulte formuer og korrupsjon grundig hvis en kunde holder til i et skatteparadis.

Myndighetene mener med andre ord at penger fra og eierskap i skatteparadis innebærer en betydelig risiko for at det står kriminelle bak.

– Med stadig større fokus på åpenhet rundt eierskap av selskaper og finansielle eiendeler, er det økende bekymring for at skjulte formuer og hvitvasking av penger

skifter over til eiendomsmarkedet, sier professor Alstadsæter ved NMBU.

Et helt statsbudsjett

I flere andre land er eierskap til eiendom fra skatteparadis blitt et betent tema. I fjor anslo organisasjonen Global Witness at 87.000 eiendommer i England og Wales eies fra skatteparadis – 40 prosent av dem i London. Total verdi på disse eiendommene er rundt 100 milliarder pund – omtrent et norsk statsbudsjett, ifølge organisasjonen. Og det har ikke manglet på avsløringer av at kriminelle gjennom anonyme skatteparadis-selskaper har hvitvasket store beløp i den britiske hovedstaden.

Flere organisasjoner har slått alarm om at eiendomsmarkedet i London er i ferd med å bli verdens største hvitvaskingsmaskin. Den nasjonale politistyrken NCA, som skal bekjempe organisert kriminalitet, mener hvitvasking i eiendomsmarkedet er et av de største kriminalitetsproblemene i Storbritannia.

Også i flere EU-land er det økt

bekymring for at kriminelle gjennom å eie eiendom fra skatteparadis, der de kan skjule eierskapet, hvitvaske enorme beløp hvert år. I februar i fjor fikk Europaparlamentet en omfattende briefing om den økende faren for at eiendomsmarkedet i Europa er svært attraktivt for kriminelle med behov for pengevask.

Siden eiendomsmarkedet ikke regnes som en finansbransje, er kontroll av hvitvasking imidlertid mer begrenset.

– Det er stort rom for forbedring, konkluderer rapporten.

Og det er det også i Norge, ifølge professor Alstadsæter.

– Åpenhet om eierskap til eiendom er svært viktig for å motvirke hvitvasking, skatteunndragelser og annen kriminalitet. Det er helt åpenbart behov for mer kunnskap om hvor mye eiendom i Norge som eies fra skatteparadis.

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