

Vedlegg A – Interessentanalyse

Konseptvalgutredning eierskap til fast eiendom





Innhold

1	Normative behov	3
1.1	Politiske krav og føringer	3
1.2	Regelverk	5
2	Etterspørselsbaserte behov	6
2.1	Behov for bedre tekniske løsninger	6
2.2	Økt bevissthet i behovet for å ivareta nasjonal sikkerhet og beredskap	7
2.3	Behov for å se sammenheng mellom selskap og eiendom	8
2.4	Økt internasjonalisering og behov for identifisering av utenlandske eiere	8
2.5	Økt behov for å avdekke økonomisk kriminalitet	9
2.6	Økte forventninger i befolkningen om åpenhet	9
3	Interessentbasert behov	10
3.1	Interessentoversikt	10
3.2	Kartlegging av behov gjennom eksplorative intervjuer	12
	Bilag 1 Intervjuguide	14

1 Normative behov

Normative behov er behov som er utledet fra krav i regelverk samt politiske krav og føringer. Det foreligger en rekke tidligere anmodningsvedtak, stortingsmeldinger og strategier som legger rammene for de politiske føringene i utredningen. Disse behovene reflekterer ikke bare ønsket utvikling, men bygger også på føringer og krav som har rettslig eller politisk forankring.

1.1 Politiske krav og føringer

I konteksten av eierskap til fast eiendom foreligger det en rekke relevante dokumenter som setter rammer for hvilke behov som ønskes ivaretatt. Det vises blant annet til disse politiske kravene:

- Meld. St. 15 (2023-2024) Felles verdier – felles ansvar¹
- Meld. St. 9 (2022-2023) Nasjonal kontroll og digital motstandskraft for å ivareta nasjonal sikkerhet²
- Stortingets anmodningsvedtak 2023-2024 nr. 756: «Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag om å innføre obligatorisk registrering av eierskap i fast eiendom.»³
- Stortingets anmodningsvedtak 2023-2024 nr. 757: «Stortinget ber regjeringen komme tilbake til Stortinget med et forslag om å innføre et forbud mot blankoskjøter, hvor det vurderes et unntak for utbyggingsprosjekt.»
- Stortingets anmodningsvedtak 2023-2024 nr. 758: «Stortinget ber regjeringen utrede en plikt til å søke tillatelse til kjøp av visse eiendommer, herunder om det bør være begrensninger i hvem som kan kjøpe eiendom nær viktige militære installasjoner.»
- Stortingets anmodningsvedtak 2023-2024 nr. 759: «Stortinget ber regjeringen utrede om eiendomsmeklere bør gis tilgang til offentlige databaser, herunder folkeregisteret»
- Stortingets anmodningsvedtak 2023-2024 nr. 760: «Stortinget ber regjeringen utrede om eiendomsmeklere bør gis rett til å utveksle informasjon med banker om mistenkelige forhold»
- Stortingets anmodningsvedtak 2021-2022 nr. 35: «Blankoskjøter og plikt til tinglysing»

Andre relevante føringer:

- NOU 2023:28. Investeringskontroll – En åpen økonomi i usikre tider⁴
- Meld. St. 30 (2019-2020) En innovativ offentlig sektor⁵
- Meld. St. 22 (2020–2021) Data som ressurs – Datadrevet økonomi og innovasjon⁶

Det er avgjørende at norske myndigheter har tilstrekkelig oversikt og kontroll over hvem som til enhver tid eier og erverver fast eiendom i Norge. Kontroll med hvem som er reelle eiere av eiendom av betydning for nasjonal sikkerhet er viktig. Regjeringen ønsker en bedre oversikt over dette. Samtidig ser man ofte at det ved alvorlig økonomisk kriminalitet benyttes kompliserte eierstrukturer for å skjule reell(e) eier(e). Korrekte opplysninger om eierskap til fast eiendom er derfor nødvendig for å sikre effektiv forebygging og bekjempelse av økonomisk kriminalitet, og for å ivareta nasjonale sikkerhetsinteresser. Tilgang til riktige og oppdaterte opplysninger om eierskap til fast eiendom er nødvendig for å sikre en trygg og effektiv myndighetsutøvelse, og for å kunne tilby gode offentlige tjenester til private virksomheter og personer. Gjennom anmodningsvedtakene nevnt over har

¹ Meld. St. 15 (2023-2024). [Felles verdier – felles ansvar. Styrket innsats for forebygging og bekjempelse av økonomisk kriminalitet](#)

² Meld. St. 9 (2022-2023). [Nasjonal kontroll og digital motstandskraft for å ivareta nasjonal sikkerhet. Så åpent som mulig, så sikkert som nødvendig](#)

³ Meld. St. 15 (2023-2024). Innst. 412 S (2023-2024). Anmodningsvedtak 756-760

⁴ NOU 2023: 28. [Investeringskontroll - en åpen økonomi i usikre tider](#)

⁵ Meld. St. 30 (2019-2020). [En innovativ offentlig sektor. Kultur, ledelse og kompetanse](#)

⁶ Meld. St. 22 (2020-2021). [Data som ressurs - Datadrevet økonomi og innovasjon](#)

Stortinget og Regjeringen uttrykt et ønske om økt åpenhet rundt opplysninger om eierskap til fast eiendom.

1.1.1 Nasjonale føringer

Behovet for økt åpenhet og bedre kontroll med eierskap til fast eiendom i Norge har fått tydelig politisk forankring de siste årene, med utgangspunkt i hensynet til både økonomisk kriminalitetsbekjempelse og nasjonal sikkerhet. I Meld. St. 15 (2023–2024) understrekes det at tilgang til korrekte, oppdaterte og sporbare opplysninger om eierskap til fast eiendom er en forutsetning for å kunne forebygge og bekjempe økonomisk kriminalitet, herunder hvitvasking og skatteunndragelser. Det pekes på behovet for mer effektive tiltak for å hindre at eiendom benyttes som skjulested for illegitime økonomiske interesser, og regjeringen signaliserer her en intensjon om å utrede obligatorisk registrering av eierskap til fast eiendom.

I Meld. St. 9 (2022–2023) fremheves nødvendigheten av å styrke den nasjonale kontrollen med eiendommer som kan ha strategisk betydning, for eksempel eiendommer i nærheten av kritisk infrastruktur eller militære installasjoner. Det foreslås blant annet å utrede en søknadsplikt ved eiendomserverv i visse geografiske områder, samt å vurdere tiltak som kan motvirke skjult eierskap, for eksempel gjennom utvidet tinglysningsplikt. Målet er å redusere risikoen for at utenlandske eller illojale aktører får tilgang til eiendommer som kan representere sikkerhetsmessige sårbarheter.

Gjennom stortingsmeldinger, rapporter og vedtak som nevnt ovenfor har Stortinget og Regjeringen uttrykt et klart ønske om bedre kontroll over eierskap til fast eiendom i Norge. Normative hensyn som rettssikkerhet, transparens, tillit til myndighetene og det finansielle systemet, samt vern av nasjonal sikkerhet, trekker alle i retning av økt åpenhet, kontroll og regulering. Det understrekes samtidig at slike tiltak må balanseres mot personvern og næringslivets behov for forutsigbarhet, og at tiltak bør utformes på en måte som ikke skaper uforholdsmessig byråkratiske byrder.

1.1.2 Prinsipper for deling og bruk av data

Regjeringen lanserte også en ny Nasjonal digitaliseringsstrategi (2024-2030)⁷ høsten 2024, som gjelder fra 2025. Strategien skal blant annet sette kursen for videre digitalisering av offentlig sektor og legge bedre til rette for helhetlig digitalisering på tvers av offentlig og privat sektor. Digitaliseringsstrategien fra september 2024 peker på fire områder som er særlig aktuelt for denne KVUen:

1. Data skal deles når de kan, og skjermes når de må.
2. Data bør være tilgjengelige, gjenfinnbare, mulige å bruke, og de må kunne sammenstilles med andre data.
3. Data skal deles og brukes på en måte som gir verdi for næringslivet, offentlig sektor og samfunnet.
4. Data skal deles og brukes slik at grunnleggende rettigheter og friheter respekteres og norske samfunnsverdier bevares

1.1.3 Internasjonale føringer

I tillegg til de nasjonale politiske føringene, legger også internasjonale krav og føringer rammer for de normative behovene. Et felles internasjonalt ønske om transparens, motvirke hvitvasking, terrorfinansiering og økonomisk kriminalitet, er med på å legge føringer for politiske ønsker. Norges internasjonale forpliktelser har bidratt til å forsterke behovet for å regulere og synliggjøre eierskap i fast eiendom. Det femte hvitvaskingsdirektivet, som er innlemmet i EØS-avtalen, og det sjette hvitvaskingsdirektivet, som også er antatt EØS-relevant, pålegger medlemslandene å sikre at visse offentlige myndigheter har tilgang til opplysninger om eierskap i fast eiendom. Direktiv (EU) 2018/843 artikkel 32b, som er del av EØS-avtalen, stiller krav om tilgang til opplysninger om eierskap i fast

⁷ Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet (2024). [Fremtidens digitale Norge - Nasjonal digitaliseringsstrategi 2024-2030](#)



eiendom for visse offentlige myndigheter, som grunnboken i dag er antatt å ivareta⁸. Videre stiller direktiv (EU) 2024/1640 (EUs sjette hvitvaskingsdirektiv) artikkel 18 ytterligere krav om tilgang til opplysninger om eierskap og andre rettigheter i fast eiendom. Dette innebærer en plikt til å sikre at slike data er tilgjengelige, nøyaktige og kan brukes i forebygging og etterforskning av økonomisk kriminalitet, samt i vurderinger knyttet til sikkerhet og kontroll⁹.

1.2 Regelverk

Det er en rekke lover og regler som berører eiendomsområdet. Under vises en liste over aktuelle regelverk som berører eierskap til fast eiendom. Listen er *ikke uttømmende*:

- 1) Tinglysingsloven
- 2) Tomtefesteloven
- 3) Dokumentavgiftsloven
- 4) Lov om register over reelle rettighetshavere
- 5) Matrikkelloven
- 6) Eierseksjonsloven
- 7) Konesesjonsloven
- 8) Jordskifteloven
- 9) Borettslagslova

Lov- og forskriftsendring i eksisterende regelverk er en konsekvens av de foreslåtte konseptene, samt en nødvendig forutsetning for konseptenes gjennomføring.

⁸ Directive (EU) 2018/843. [Directive \(EU\) 2018/ of the European Parliament and of the Council of 30 May 2018 amending Directive \(EU\) 2015/849 on the prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing, and amending Directives 2009/138/EC and 2013/36/EU](#)

⁹ Directive (EU) 2024/1640. [Directive \(EU\) 2024/1640 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 on the mechanisms to be put in place by Member States for the prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing, amending Directive \(EU\) 2019/1937, and amending and repealing Directive \(EU\) 2015/849 Text with EEA relevance.](#)

2 Etterspørselsbaserte behov

Tidligere utredninger, rapporter og vedtak har avdekket et tydelig behov for informasjon om eierskap til fast eiendom. I 2023 kartla Kartverket, Skatteetaten og Brønnøysundregistrene hvordan offentlige myndigheter benytter slike opplysninger¹⁰. Regjeringen understreket i Stortingsmelding 15 (2023–2024) viktigheten av økt åpenhet og bedre kvalitet i offentlige registre. Der ble også behovet for økt kontroll med hvem som eier hva løftet frem, blant annet gjennom vurdering av en mulig søknadspplikt ved eiendomskjøp nær militære installasjoner – et tiltak særlig relevant for nasjonal sikkerhet. Dette perspektivet ble også fremhevet i Stortingsmelding 9 (2022–2023), der det ble pekt på viktigheten av å identifisere reelle eiere av eiendom av betydning for nasjonal sikkerhet. En styrket oversikt og kontroll over eierskap til fast eiendom er avgjørende, både for offentlige og private aktører – og for samfunnet som helhet. Det vil også kreve utvikling av dagens tekniske løsninger, og nødvendige endringer i regelverk da regelverk også setter rammene for digitalisering. Dette har blitt påpekt i Norges nye nasjonale digitaliseringsstrategi.

Vi kan oppsummere de etterspørselsbaserte behovene i følgende seks punkter:

1. Behov for bedre tekniske løsninger
2. Økt bevissthet i behovet for å ivareta nasjonal sikkerhet og beredskap
3. Behov for å se sammenheng mellom selskap og eiendom
4. Økt internasjonalisering og behov for identifisering av utenlandske eiere
5. Økt behov for å avdekke økonomisk kriminalitet
6. Økte forventninger i befolkningen om åpenhet

2.1 Behov for bedre tekniske løsninger

Å utvikle løsninger som forsterker styring og samordning i offentlig sektor er et av målene i regjeringens nasjonale digitaliseringsstrategi frem mot 2030. Det er forventninger til mer teknologisk samhandling på tvers av offentlige myndigheter og mindre manuell saksbehandling.

Å tilrettelegge for bedre samhandling og mer effektive prosesser medfører nye behov og krav til Kartverkets registre. Mange av disse behovene var dokumentert i rapporten «Geolntegrasjon Matrikkel» fra 2021¹¹, som ble utarbeidet i et samarbeid mellom kommunesektorens organisasjon (KS) og Kartverket, og i rapporten «Fremtidens eiendomsområde (FREM)» (FREM) fra Skatteetaten i 2022.

Det er utfordrende å understøtte disse behovene i tilstrekkelig grad i dagens løsninger. Dette er aldrende systemer som er basert på til dels utdatert teknologi og har høy grad av kompleksitet og teknisk gjeld. Noen konsekvenser av dette er at integrasjon og samhandling er tungvint, at systemene er krevende å forvalte og ikke minst at løsningene ikke har nødvendig endringsevne for å utvikle støtte for nye forretningsbehov. Systemene er heller ikke tilrettelagt for å benytte moderne infrastruktur og skytjenester, som både vil understøtte mer sikker, stabil og skalerbar drift og tilrettelegge for innovasjon. Det er derfor et stort behov for en teknisk modernisering for å kunne understøtte både nye forretningsbehov og eksisterende forvaltning i tilstrekkelig grad.

Arbeidet med modernisering av Kartverkets registre er altså omfattende, og innebærer både store tekniske oppgraderinger og utvikling av støtte for nye forretningsbehov. Arbeidet skjer stegvis i takt med tilgjengelig finansiering og prioriterte behov, og forventes gjennomført i løpet av 10–15 år. For eksempel er modernisering av bygningsdelen av matrikkelen påbegynt i forbindelse med prosjektet som ser på en mulig ny modell for verdsetting av fritidsboliger, sammen med Skattedirektoratet og Statistisk Sentralbyrå. Arbeidet som gjøres i den forbindelse innfører imidlertid kun støtte for noen nye

¹⁰ Kartverket, Skatteetaten & Brønnøysundregistrene (2023). [Kartlegging av offentlige myndigheters mulige bruk av opplysninger om eierskap til aksjer og fast eiendom](#)

¹¹ Kartverket & KS (2021). [Geolntegrasjon Matrikkel – Brukerbehov og teknologivalg](#)

konsepter på utsiden av dagens kjernesystem for matrikkelen og gir inntil videre få gevinster med tanke på teknisk modernisering av kjernesystemet.

2.2 Økt bevissthet i behovet for å ivareta nasjonal sikkerhet og beredskap

Dagens geopolitiske landskap er preget av økende spenninger mellom stormakter. Handelskriger, teknologisk rivalisering og geopolitisk posisjonering, spesielt mellom USA og Kina, samt mellom Russland og vesten, utgjør ulike aspekter av denne økte spenningen. Rivaliseringen fører til uro, usikkerhet og uforutsigbarhet – også i Norge.

I NOU 2023:28 påpekes det at både Russland og Kina utgjør særlige etterretningsmessige trusler for Norge. I utredningen vises det blant annet til Politiets sikkerhetstjeneste (PST) som fremhever at forholdet mellom Russland og Norge er vesentlig forverret det siste året og at partene møtes på stadig færre arenaer. I tillegg har økonomiske sanksjoner svekket handelsrelasjonene, investeringene og økonomisk samarbeid, som bidrar til at Russland i større grad må bruke sine etterretningstjenester for å dekke landets informasjonsbehov i Norge.

I årets Nasjonal trusselvurdering fremheves betydelig og tiltagende etterretningstrussel fra både Russland og Kina fremover¹². Det skrives at «Vi forventer at både Russland og Kina ønsker å sikre sine nasjonale sikkerhetsinteresser gjennom investeringer i og oppkjøp av selskaper og eiendom i Norge.» Strategiske eiendomskjøp kan blant annet benyttes til etterretningsaktivitet og utgjøre en trussel mot nasjonal sikkerhet. Andre formål med eiendomskjøp kan være å få en strategisk plassering for å skaffe fotfeste eller innflytelse over tid. Dette kan blant annet være kjøp av eiendommer i nærheten til militære installasjoner, kritisk infrastruktur eller infrastruktur av militær betydning. I dag eies flere eiendommer i tilknytning til strategiske eller militære områder av russiske statsborgere med tilknytning til det russiske maktapparatet. Russland forblir den største sikkerhetstrusselen i Europa, samtidig forventes det at etterretningstrusselen fra Kina vil tilta på sikt.

EUs sanksjonsliste stiller krav om å registrere og fryse eiendommer knyttet til sanksjonerte aktører. I fremtiden forventes det at flere aktører havner på denne listen. Manglende oversikt over eierskap til fast eiendom i Norge og problemstillinger knyttet til skjult eierskap gjør det vanskelig å gjennomføre slik kontroll. utfordringer knyttet til geopolitisk spenning og utenlandske trusler mot norsk eiendom og infrastruktur øker behovet for ervervskontroll. Samtidig kan det bli utfordrende å dele så mye informasjon på tvers som man ønsker. Det blir dermed viktigere å få på plass gode løsninger for tilgangsstyring og dataminimering på en hensiktsmessig måte.

Hva gjelder beredskapshensyn gjør klimaendringene at vi får stadig mer kraftig nedbør som fører til mer flom, ras og ekstremvær. Stadig nye områder blir definert som risikoområder for flom og skred. Eiere av bygninger og de som bor i disse områdene må informeres og eiere må iverksette tiltak. I en krisesituasjon må informasjon gis og tiltak gjennomføres på kort varsel. For å kunne varsle og informere i en krisesituasjon er det behov for korrekte og oppdaterte data om eierskap som er enkelt og lett tilgjengelig for myndigheter og beredskapsaktører. I de siste årene har antall krisesituasjoner hvor det har vært nødvendig å varsle eiere av eiendom og selskaper økt. Behovet for tilgang til informasjon for eiere i beredskapssammenheng er økende.

¹² PST (2025). [Nasjonal trusselvurdering 2025](#)

2.3 Behov for å se sammenheng mellom selskap og eiendom

Ifølge SSB var det i starten av 2024 66 977 virksomheter som hadde som formål "Omsetning og drift av fast eiendom"¹³. For å ha oversikt over hvem som faktisk eier eiendommer, må man derfor vite hvem som eier selskapene. Mange selskaper er en del av komplekse eierstrukturer og har lange eierkjeder, som kan gjøre det komplisert å finne ut hvem som er reell eier av fast eiendom. Ofte må det brukes flere kilder for å få oversikt og sammenstillingen skjer i stor grad manuelt.

Lange eierkjeder er en særlig utfordring i saker hvor eierskap i et foretak kan ha betydning for nasjonale sikkerhetsinteresser. I Nasjonal sikkerhetsmyndighets rapport Risiko 2023 står 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 stråelskaper og komplekse selskapsstrukturer og kan dermed være vanskelig å avdekke." [6] Videre skriver Investeringskontrollutvalget i NOU 2023: 28 [3] at "det er utfordringer med å finne ut hvem som står bak investeringen. Norske selskaper kan ha kompliserte eierstrukturer, gjerne med flere ledd bestående av større eller mindre eierposter. Flere eller små og tilsynelatende ubetydelige eierposter kan skjule innflytelse og hvem som er reell rettighetshaver"¹⁴

Det er derfor behov for å ha oppdaterte opplysninger om aksjeeiere for å ha fullstendighet i opplysninger om eierskap til fast eiendom.

2.4 Økt internasjonalisering og behov for identifisering av utenlandske eiere

Flere utenlandske eiere av fast eiendom øker behovet for en entydig identifikasjon for utenlandske eiere, både enkeltpersoner og juridiske personer. Problemstillingen er ofte knyttet til selskapseide eiendommer med kompliserte eierskapsstrukturer med utenlandske eiere. I slike tilfeller er det vanskelig å kunne identifisere eiere på tvers av land.

Videre bidrar dette til et større behov for å dele eiendomsopplysninger på tvers av land og/eller å kunne koble seg på andre lands registre. OECD-anbefalingen fra 2021 er den første internasjonale avtalen som setter prinsipper og retningslinjer for å forbedre tilgang til og deling av data¹⁵. Anbefalingen omhandler hvordan myndigheter kan maksimere sektorovergripende fordeler av alle typer data, herunder datadeling på tvers av land.

I et større journalistisk prosjekt kartla Dagens Næringsliv (DN) eiendom i Norge hvor den reelle eieren er ukjent, og belyste hvordan det er mulig å eie eiendom anonymt i Norge¹⁶. I dag er det ingen fullstendig oversikt over hvor mange eiendommer i Norge som eies fra skatteparadiser. Dette skyldes at det i skatteparadiser er mulig og tillatt med hemmelig eierskap. I sin granskning fant DN at *minst* 9600 eiendommer i Norge har eiere skjult i skatteparadiser, og at eiendommene er pantsatt for over 440 milliarder kroner.

Uten iverksetting av tiltak og samarbeid på tvers av land, forventes problemene å bli større i omfang over tid – på bakgrunn av at man i dag mangler entydig identifisering av utenlandske eiere.

¹³SSB (2025). [10309: Bedrifter, etter næringshovedområde \(SN2007\) og antall ansatte \(K\) 2009 - 2025. Statistikkbanken](#)

¹⁴ Skatteetaten (2024), [Konseptvalgutredning Eierskapsopplysninger aksjer](#)

¹⁵ OECD (2021). [OECD Legal Instruments](#)

¹⁶ Dagens Næringsliv (2022). [Hvem eier Norge?](#)

2.5 Økt behov for å avdekke økonomisk kriminalitet

I politiets trusselvurdering (2024) vises det til en voldsom økning i antall bedrageri, som er forventet å øke i omfang og ramme stadig flere¹⁷. Digitaliseringen av samfunnet og integreringen av økonomier og arbeidsmarkeder trekkes frem som en årsak til dette og som øker mulighetene for grensekryssende økonomisk kriminalitet. Politiet oppgir at de observerer at organiserte kriminelle nettverk enten direkte eller indirekte kontrollerer bedrifter, og bruker disse for å skjule ulovlige aktiviteter og eierskap. Politiet påpeker at eiendomssektoren fortsatt vil være en attraktiv sektor for hvitvasking, hvor kriminelle aktører kan bruke lovlige strukturer for å utføre økonomisk kriminalitet.

Meld. St 15 (2023-2024) beskriver behovet for korrekt informasjon om eierskap til fast eiendom for å motvirke økonomisk kriminalitet og hvitvasking. Innføring av informasjonsutvekslingsavtaler mellom land har ført til færre skjulte utenlandsformuer¹⁸. Samtidig kan nedgangen i skjulte utenlandsformuer være et tegn til at unndragelse skiftes mot fast eiendom, som ikke omfattes av disse avtalene.

Ifølge Transparency Internationals rapport «Hvem eier Oslo» (2021) eies over 500 eiendommer på Aker Brygge, Tjuvholmen, Sørenga og Bjørvika av selskaper registrert i skatteparadis¹⁹. Dette indikerer en risiko for hvitvasking, selv om det ikke kan fastslås at pengene stammer fra kriminalitet.

Det er altså grunn til å tro at skjult eierskap i fast eiendom kan bli brukt bevisst for å skjule økonomisk kriminalitet, også i fremtiden og trolig i enda større omfang. Dette bidrar til et økt behov for å avdekke økonomisk kriminalitet tilknyttet eiendomstransaksjoner.

2.6 Økte forventninger i befolkningen om åpenhet

I befolkningen stilles det stadig høyere krav til umiddelbar informasjonstilgjengelighet, tilgang til egen informasjon og at informasjonen samles istedenfor å være spredt. De siste årene har flere mediesaker omhandlet åpenhet, blant annet om skjulte formuer og pendlerboliger. Samtidig setter større åpenhet og tilgjengelighet til informasjon høyere krav til datasikkerhet.

Økte krav til åpenhet og tilgang på eierskapsopplysninger står også høyt på agendaen i EU og mange andre land. Dette påvirker også Norge direkte. Norge er eksempelvis forpliktet til å implementere mange av EUs direktiver gjennom EØS-avtalen. Det vil si at bestemmelser i EU har en direkte påvirkning på Norge. Blant annet pålegger EUs sjette hvitvaskingsdirektiv (foreløpig ikke innlemmet i EØS-avtalen) at medlemsstater etablerer ett enkelt tilgangspunkt for informasjon om fast eiendom på en rettidig måte²⁰. Kombinasjonen av økt fokus på åpenhet og transparens både i befolkningen og i EU påvirker ikke nødvendigvis problemet i seg selv, men kan føre til ytterligere oppmerksomhet rundt tematikken og en opplevelse av at problemet blir større.

¹⁷ Politiet (2024). [Politiets trusselvurdering 2024](#)

¹⁸ Annette Alstadsæter, Sarah Godar, Panayiotis Nicolaides, Gabriel Zucman (2024). [Global Tax Evasion Report 2024](#)

¹⁹ Transparency International Norge (2021). [Hvem eier Oslo? Hvitvaskingsrisiko i eiendomsmarkedet? Transparency International Norge](#)

²⁰ Directive (EU) 2024/1640. [Directive \(EU\) 2024/1640 of the European Parliament and of the Council of 31 May 2024 on the mechanisms to be put in place by Member States for the prevention of the use of the financial system for the purposes of money laundering or terrorist financing, amending Directive \(EU\) 2019/1937, and amending and repealing Directive \(EU\) 2015/849](#)Text with EEA relevance.

3 Interessentbasert behov

Arbeidet med å kartlegge interessenter og deres behov har tatt utgangspunkt i arbeidet som ble gjort i forbindelse med kartleggingsrapporten «Kartlegging av offentlige myndigheters mulige bruk av opplysninger om eierskap til aksjer og eiendom», utarbeidet av Kartverket, Skatteetaten og Brønnøysundregistrene²¹. Rapporten fokuserte i hovedsak på offentlige myndigheter. I tillegg til offentlige myndigheter vil også private ha behov for tilgang til riktige og oppdaterte opplysninger om eierskap til fast eiendom blant annet i forbindelse med eiendomshandel, kredittgivning, varslingstjenester, utbyggingsprosjekter og andre eiendomsdisposisjoner.

Videre har prosjektgruppen gjennom interne arbeidsmøter kartlagt hvilke aktører, utover offentlige myndigheter, som har behov for opplysninger om eierskap til fast eiendom og som vil kunne tenkes å bli berørt av utredningen.

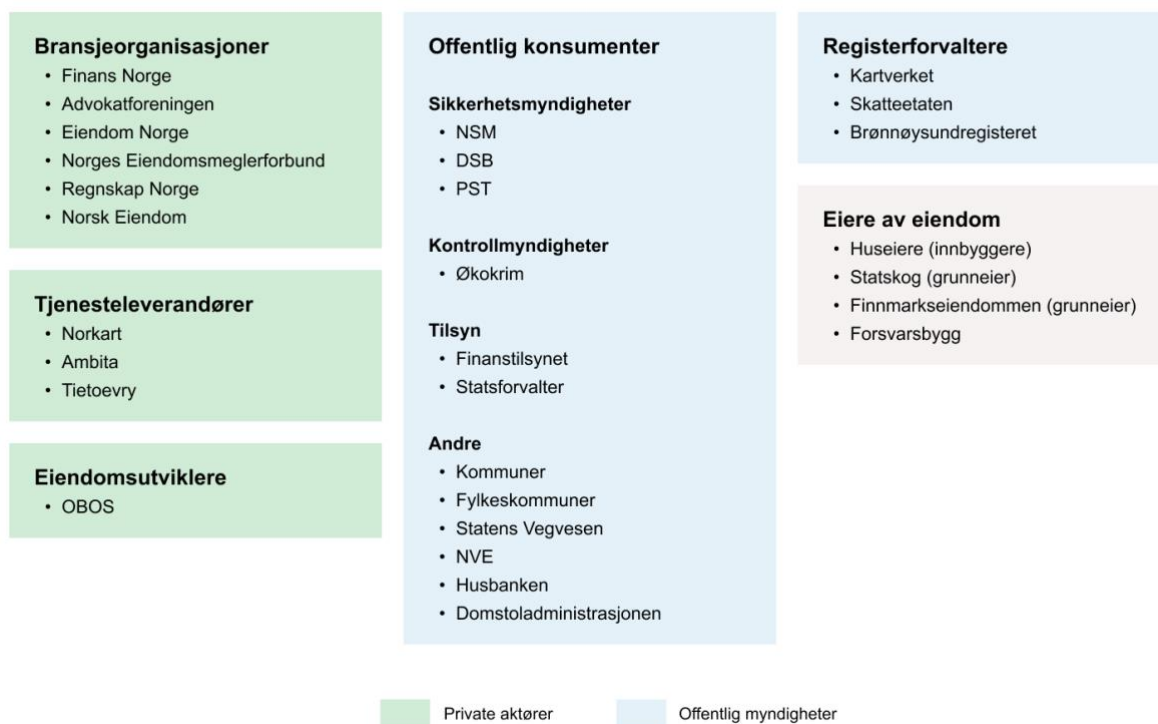
En beskrivelse av interessentene som er intervjuet i forbindelse med denne utredningen, samt et interessentkart, følger under.

3.1 Interessentoversikt

Interessentkartet i figuren under viser et utvalg av de aktørene vi anser som mest sentrale i konteksten av problembeskrivelsen og de konseptuelle løsningsforslagene. Disse interessentene dekker bredden av det prosjektet anser som de mest relevante interessentene. Det er imidlertid slik at det er flere aktører enn de som er spesifikt listet opp i interessentkartet som har behov for opplysninger om eierskap til eiendom. Avgrensningen er gjort på bakgrunn av grupper av interessenter som i størst grad påvirker og blir påvirket av opplysninger om eierskap til fast eiendom. Avgrensningen er gjort for å identifisere de mest presserende behovene og mulige interessekonflikter.

²¹ Kartverket, Skatteetaten & Brønnøysundregistrene (2023). [Kartlegging av offentlige myndigheters mulige bruk av opplysninger om eierskap til aksjer og fast eiendom](#)

Figur 3-1: Interessentkart.



Tabellen under inneholder en beskrivelse av de ulike interessentgruppens virkeområde. Enkelte interessenter kan inngå i flere grupper. Eksempelvis er Statskog som grunneier også en offentlig konsument av opplysninger om eierskap til fast eiendom.

Tabell 3-1: Gruppering av interessenter og beskrivelse av deres virkeområde.

Gruppe	Beskrivelse av gruppens virkeområde
Registerforvaltere	Registerforvaltere er aktører som forvalter grunnlags-/rådata om opplysninger om eierskap til fast eiendom. Kartverket forvalter i dag matrikkelen og grunnboken. Skatteetaten forvalter sitt eget interne eiendomsregister. Brønnøysundregisteret forvalter opplysninger om eierskap til fast eiendom, i form av at de forvalter grunnlagsdata som omhandler virksomhetene som eier eiendom.
Offentlige konsumenter	Offentlig konsumenter er offentlige myndigheter som bruker eierskapsopplysninger til ulike formål. Hva gjelder kommuner som konsument av eierskapsopplysninger vil disse også være en produsent av <i>eiendoms</i> opplysninger.
Bransjeorganisasjoner	Dette inkluderer profesjonelle private aktører representert ved bransjeorganisasjoner. Disse vil derfor dekke profesjonelle private aktører som banker og andre finansinstitusjoner, advokater, meglerforetak, eiendomsmeglere, regnskapsførere og utviklere av bolig- og næringseiendom.
Tjenesteleverandører	Tjenesteleverandører er aktører som tilrettelegger og formidler opplysninger om eierskap til fast eiendom til sine kunder, for eksempel kommuner. Tjenesteleverandører bygger sine tjenester på grunnlags-/rådata som registerforvalterne forvalter. Disse blir deretter tilrettelagt for å imøtekomme brukerne sine behov for informasjon.
Eiendomsutviklere	Selvstendige aktører som utvikler og forvalter eiendom.
Eiere av eiendom	Inkluderer aktører som eier eiendom, inkludert grunneiere slik som Statskog og Finnmarkseiendommen. Gruppen inkluderer også aktører som organiserer eiere av boliger, boliggårder, eiendomsselskaper og sameier/borettslag.

3.2 Kartlegging av behov gjennom eksplorative intervjuer

For å kartlegge de ulike interessentenes behov har vi gjennomført totalt 35 eksplorative intervjuer med både offentlige og private aktører, samt øvrige ressurser internt i Kartverket. Disse dekker en bredde i bruksområder knyttet til opplysninger om eierskap til fast eiendom. En liste over gjennomførte intervjuer følger av Tabell 3-2. Vi har til sammen intervjuet 20 offentlige myndigheter og 11 private aktører. Intervjuguiden som ble brukt i intervjuer med interessentene, er lagt ved i Bilag 1. Innsikten fra intervjuene er også brukt til å verifisere og supplere problembeskrivelsen, beskrevet i hovedrapport.

Tabell 3-2: Oversikt over gjennomførte intervjuer.

Virksomhet	Type aktør	Dato for intervju
Offentlige myndigheter		
Brønnøysundregistrene	Statlig forvaltning	18.12.24 22.01.25
Økokrim	Statlig forvaltning	16.01.25
Politiets sikkerhetstjeneste (PST)	Statlig forvaltning	21.01.25
Husbanken	Statlig forvaltning	22.01.25 13.02.25
Forsvarsbygg	Statlig forvaltning	28.01.25
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)	Statlig forvaltning	30.01.25
Statens Vegvesen (SVV)	Statlig forvaltning	31.01.25
Nasjonal sikkerhetsmyndighet (NSM)	Statlig forvaltning	05.02.25
Lillestrøm kommune	Kommunal forvaltning	05.02.25
Nordland fylkeskommune	Fylkeskommunal forvaltning	06.02.25
Innlandet fylkeskommune	Fylkeskommunal forvaltning	10.02.25
Finanstilsynet	Statlig forvaltning	11.02.25
Akershus fylkeskommune	Fylkeskommunal forvaltning	14.02.25
Domstolsadministrasjonen (DA)	Statlig forvaltning	17.02.25 21.02.25 25.02.25
Statskog	Statlig forvaltning	18.02.25
Finnmarkseiendommen	Statlig forvaltning	18.02.25
Statsforvalteren i Innlandet	Statlig forvaltning	19.02.25
Rogaland fylkeskommune	Fylkeskommunal forvaltning	20.02.25
KS	Kommunal forvaltning	25.02.25
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	Statlig forvaltning	27.02.25
Private aktører		
Norkart	Privat virksomhet	18.12.24
Ambita	Privat virksomhet	19.12.24
Eiendom Norge	Bransjeorganisasjon	15.01.25
Huseierne	Interesseorganisasjon	16.01.25
Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF)	Bransjeorganisasjon	04.02.25
Advokatforeningen	Bransjeorganisasjon	05.02.25
Norsk Eiendom	Bransjeorganisasjon	05.02.25
OBOS	Privat virksomhet	10.02.25
Regnskap Norge	Bransjeorganisasjon	18.02.25
Tietoevry	Privat virksomhet	26.02.25
Finans Norge	Bransjeorganisasjon	28.02.25

De overordnede behovene kartlagt i interessentanalysen må sees i sammenheng med de etterspørselsbaserte behovene beskrevet i kapittel 0, da disse i stor grad er overlappende. Både de normative og etterspørselsbaserte behovene er ivaretatt i og inngår som en del av de overordnede og



Kartverket

operasjonelle behovene (interessentbaserte behov) som er beskrevet i hovedrapport. De overordnede og operasjonelle behovene gjengis derfor ikke her.

Bilag 1 Intervjuguide

Intervjuguiden ble utarbeidet sammen med relevante ressurser i Kartverket. Menon Economics hadde hovedansvar for gjennomføring av intervjuer, med deltakelse fra ressurser i Kartverket ved behov. Intervjuguiden ble sendt ut til interessentene i forkant av intervjuet for å sikre nødvendig deltakelse fra hver enkelt virksomhet, og er i sin helhet gjengitt under.

Boks 1: Intervjuguide.

Bakgrunn for intervjuet

Kommunal- og distriktsdepartementet har gitt Kartverket i oppdrag å gjennomføre en konseptvalgutredning for eierskap til fast eiendom i Norge. Oppdraget skal utrede konsepter som legger til rette for sikker innsamling, lagring og deling av opplysninger for å sikre tilstrekkelig oversikt over og kontroll med eierskap til fast eiendom. Vi i Menon Economics gjennomfører dette utredningsoppdraget på vegne av Kartverket.

Som en del av oppdraget skal vi, i tillegg til å beskrive dagens situasjon, fange opp ulike interessenters utfordringer og behov. Vi ønsker også innspill til løsningsmuligheter/konsepter og få en forståelse av hvilke virkninger dagens situasjon på eiendomsområdet gir, og hvilken nytte ulike løsninger kan få for interessentene. Dette gjør vi for å sikre et godt kunnskapsgrunnlag for å kunne utrede mulige løsninger for tilgjengeliggjøring av eierskapsinformasjon.

Spørsmål

Om bruk av eierskapsopplysninger

1. Til hvilke formål bruker din virksomhet opplysninger om eierskap til fast eiendom?
2. Hvor stor del av virksomheten bruker disse opplysningene?
3. Hvilke typer opplysninger om eierskap bruker dere?
4. Hvilke kilder henter dere opplysningene fra?
 - a. Interne registre/egne innsamlede data?
 - b. Eksterne kilder/tredjeparter?
5. Deler virksomheten opplysninger om eierskap til fast eiendom videre med andre aktører?
 - a. Hvis ja: hvem? I hvilket omfang?
6. Hvilke er de viktigste regelverkene dere må forholde dere til når det gjelder opplysninger om eierskap til fast eiendom?

Utfordringer og behov

7. Opplever dere noen utfordringer med opplysninger om eierskap til fast eiendom i dag?
8. Hva kan være årsakene til disse utfordringene?
9. Hva er konsekvensene av disse utfordringene?
10. Hvilke behov har dere knyttet til informasjon om eierskap til fast eiendom?
11. Er det noen behov som ikke er dekket med dagens tilgang til opplysninger om eierskap til fast eiendom?
12. Opplever dere at dere har fått nye eller endrede behov som dagens kilder til opplysninger om eierskap til fast eiendom ikke dekker?

Innspill til løsning og nyttevirkninger

13. Hva må en fremtidig løsning for eiendomsinformasjon inneha for å imøtekomme deres behov?
14. Hvilken nytte/gevinster eller virkninger vil en forbedring/forenkling kunne ha for din virksomhet?

Avslutning

15. Er det andre forhold knyttet til eierskap til fast eiendom som dere ønsker å fremheve?
16. Er det noe mer du/dere ønsker å legge til?