Januar 2023

Temarapport

Blanco-skjøte

Blanco skjøte er et skjøte som kan bli benyttet ved kjøp og salg av eiendom, men feltet for kjøper står åpent for senere utfylling og tinglysing. Denne rapporten kart legger og beskriver informasjonen (mistenkelige forhold) de rapporteringspliktige sender inn til hvit vaskingsregisteret ved Økokrim jf. tilknyttet blanco skjøte.

Innhold

1. Formål **3**
2. Blanco-skjøte **3**
3. Datagrunnlag **4**
3.1. Kvantitative erfaringer av MT-rapporter 4
3.1.1. Statistikk MT- rapportering 4
3.1.2. Næringsgrupper 5
3.1.3. Grunnlagskoder 6
3.1.4. Transaksjonsbeløp 7
3.1.5. Personer tilknyttet MT-rapportene 8
3.2. Kvalitative erfaringer av MT-rapporter 9
3.2.1. MT-rapporter tilknyttet impliserte organisasjoner 9
3.2.2. MT-rapporter tilknyttet impliserte privatpersoner 9
4. Vurdering **10**

1. Formål

Formålet med rapporten er å kartlegge og beskrive informasjonen de rapporteringspliktige sender inn til hvitvaskingsregisteret ved Økokrim jf. Hvitvaskingsloven. Rapportene Økokrim mottar blir analysert ved Enheten for finansiell etterretning (EFE). Bakgrunnen for temarapporten er økt etterspørsel etter informasjon fra rapporteringspliktige og kontrollmyndighetene, samt behovet for nærmere å kunne beskrive utfordringene og sårbarheten for misbruk og evt. hvitvasking av utbytte fra kriminalitet knyttet til bruk av blanco-skjøter.

2. Blanco-skjøte

Ved kjøp og salg av eiendom hender det at kjøperen ønsker at selgeren skal underskrive et skjøte hvor det ikke fremgår hvem som er kjøper, altså et såkalt «blanco skjøte». Hovedregelen ved salg av fast eiendom er at det lages en kjøpsavtale og skjøte, som fylles ut, og sendes inn for tinglysning. Skjøte er dokumentet som brukes for å overføre fast eiendom til ny eier, slik at ny eier får grunnbokshjemmel til eiendommen. Ved en slik registrering påløper det dokumentavgift til staten som er på 2,5 % av salgsverdien på eiendommen. Dette kan i en del tilfeller utgjøre store beløp og motivet for å unngå denne utgiften for kjøperen kan være flere, blant annet fordi:

a) kjøperen ønsker å videreselge eiendommen,
b) kjøperen ønsker å videreutvikle/ utvide eiendommen og selge den,
c) kjøperen ønsker å overføre eiendommen til en tredjepart eller et selskap,[1,2]

Utfordringen er at blanco-skjøter også kan anvendes med formål om å hvitvaske utbytte fra kriminalitet og ved finansiering av terror. En kjøper kan ønske å kjøpe en eiendom med et blanco-skjøte der opprinnelsen til midlene kan stamme fra straffbare handlinger. Kjøper ønsker eksempelvis å renovere eiendommen og selge denne med fortjeneste uten å registrere seg i offentlig register, men samtidig integrere midlene i den legale økonomien.[3]

1 https://www.raeder.no/aktuelt/bruk-av-blancoskjote-ved-eiendomstransaksjoner/
2 https://langsethadvokat.no/avdeling/fast-eiendom-og-entrepriserett/tingsrett/hvorfor-utstedes-blanco-skjoter-og-hva-er-risikoen/
3 https://www.okokrim.no/ny-nasjonal-risikovurdering-om-hvitvasking-og-terrorfinansiering.6354385-411472.html

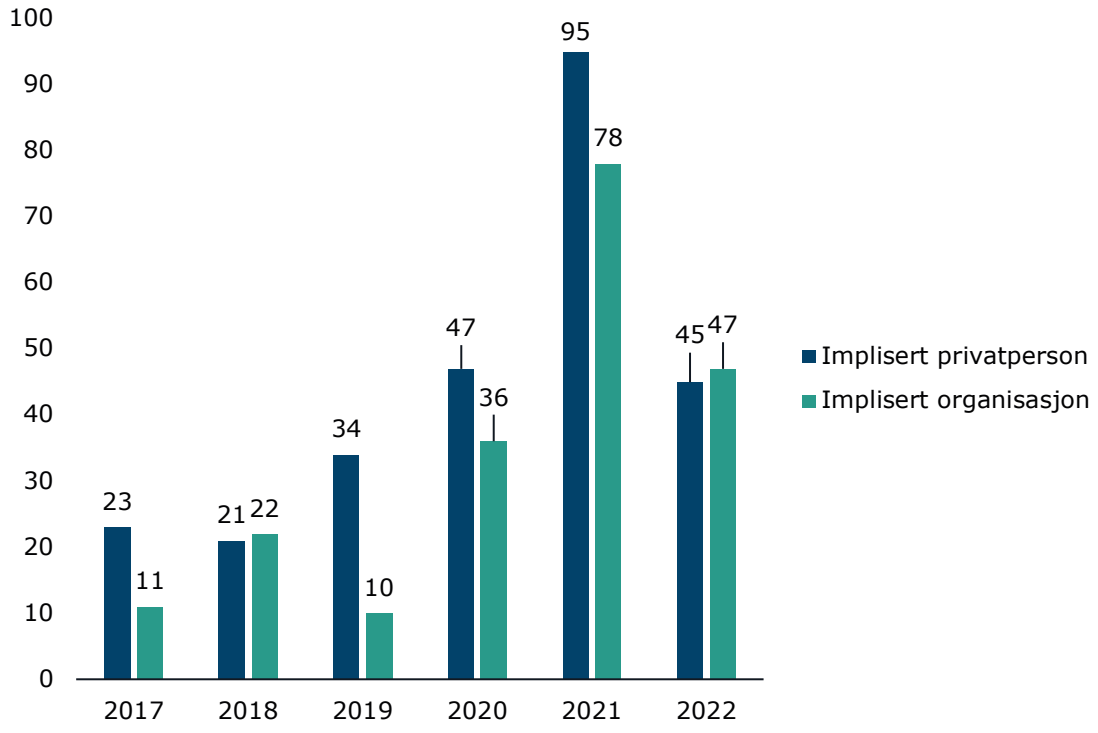
3. Datagrunnlag

Utvalget av MT-rapporter er basert på relevante søkeord i grunnlagsteksten vedrørende blanco-skjøter. Dermed vil utvalget kun bestå av MT-rapporter med søkeordet i grunnlagsteksten.[4] Datagrunnlaget for denne rapporten er hentet fra perioden 01.01.2017–30.06.2022.

3.1. Kvantitative erfaringer av MT-rapporter

3.1.1. Statistikk MT- rapportering

Antall MT-rapporter med søkeord tilknyttet blanco-skjøte har hatt en økning i tidsperioden 2017-2022. Økningen kan skyldes økt rapportering fra eiendomsmeglere. Gjennomgangen av MT-rapportene viser at antall innrapporterte impliserte organisasjoner er nært antall impliserte privatpersoner (figur 1). Mistenkelige forhold forbundet med blanco-skjøter blir hovedsakelig innrapportert av eiendomsmeglere (438) og resterende fra forretningsbanker (16) og andre rapporteringspliktige (15). EFE har ikke mottatt MT-rapporter med mistanke om terrorfinansiering tilknyttet blanco-skjøter.

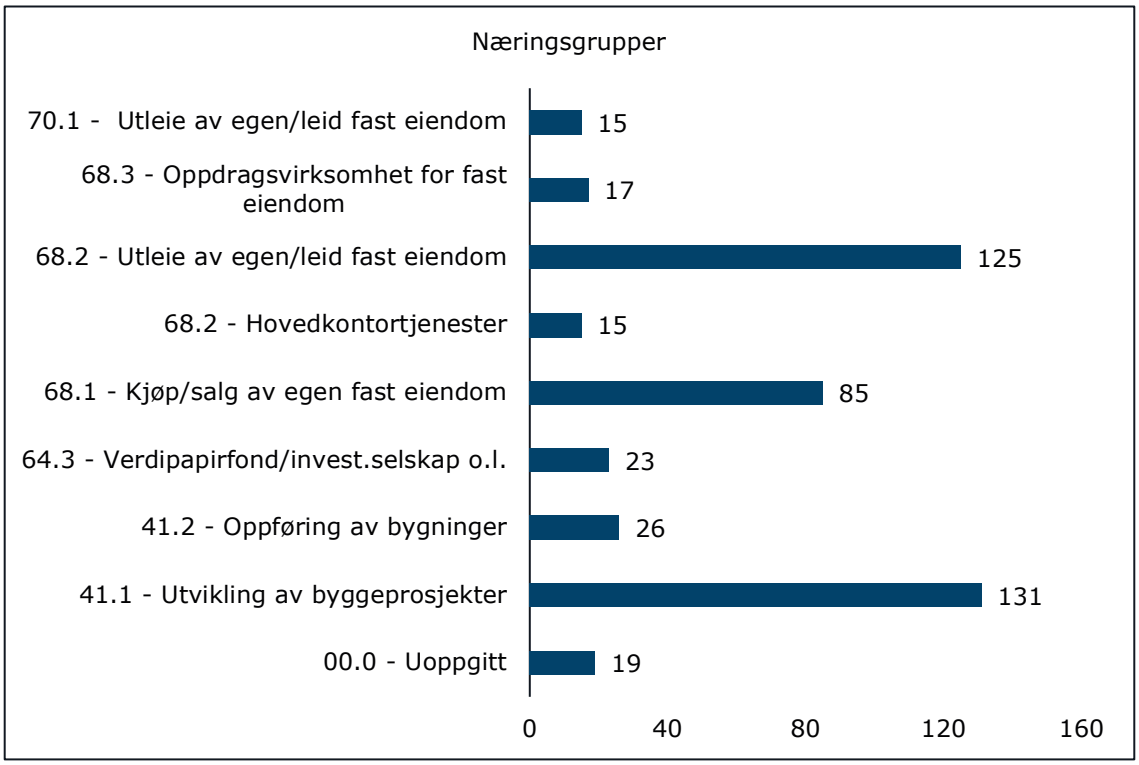


Figur 1: Antall mottatte MT-rapporter

4 Søkeord benyttet: «Blancoskjøte», «Blankoskjøte», «Blanco» og «Blanko»

3.1.2. Næringsgrupper

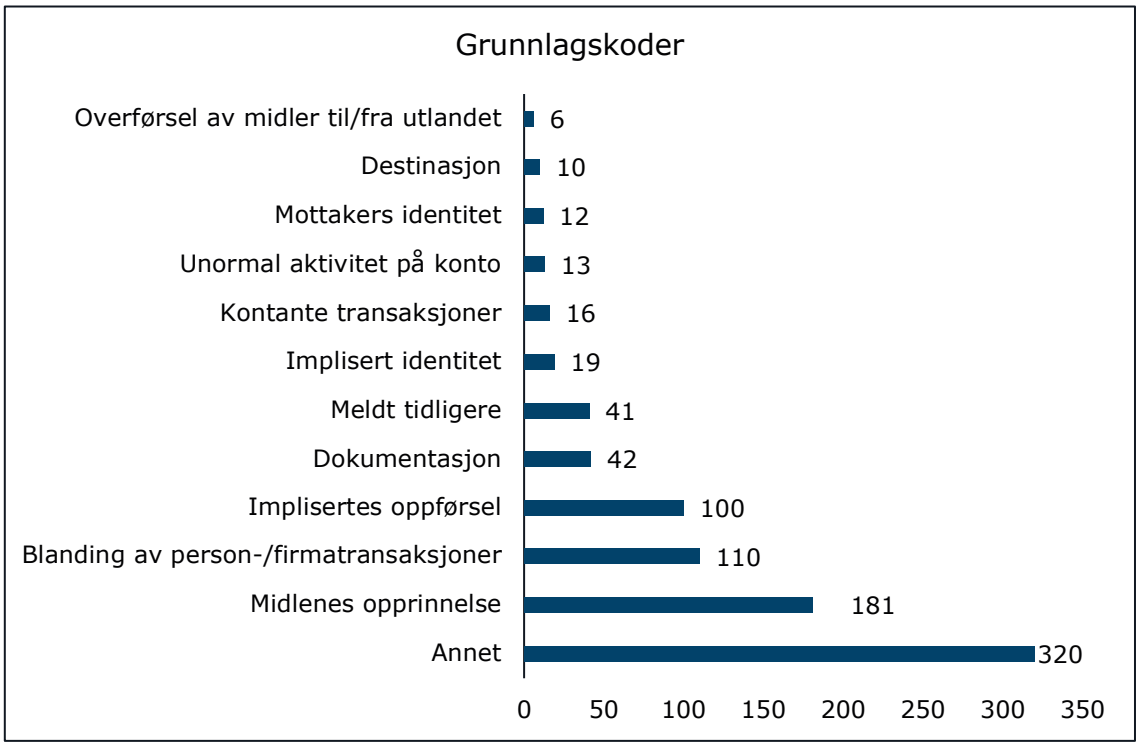
Figuren under viser akkumulert næringsgrupper omtalt i MT-rapporter tilknyttet blanco-skjøter. Dette gjelder både organisasjoner som er implisert og som ikke er implisert, men har en direkte eller indirekte knytning til det mistenkelige forholdet. Næringsgruppen 41.1 (Utvikling byggeprosjekter) med 131 unike organisasjoner er oftest omtalt, etterfulgt av næringsgruppene 68.2 (Utleie av egen/leid fast eiendom) og 68.1 (Kjøp/salg av egen fast eiendom). Nærmest alle organisasjoner omtalt i MT-rapportene har registrert adresse i Norge.



Figur 2: Næringsgrupper i MT-rapporter tilknyttet blanco-skjøter

3.1.3. Grunnlagskoder

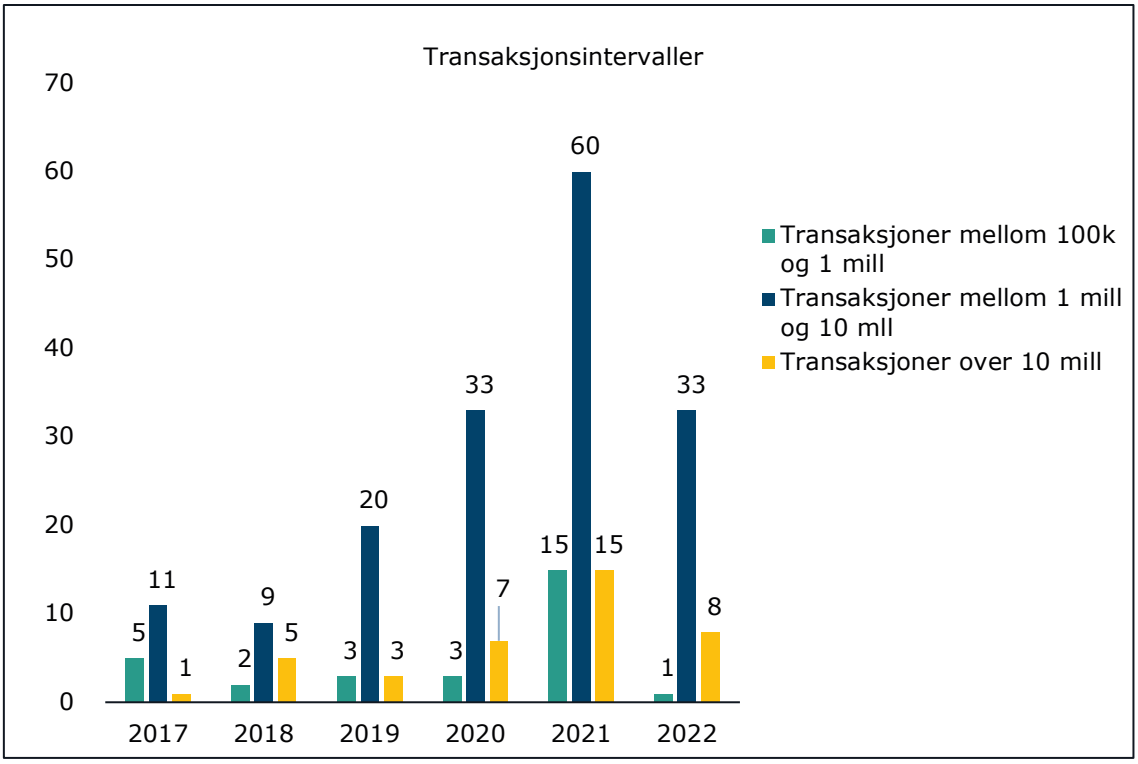
Den mest brukte grunnlagskoden er «Annet». Nest mest brukt er kodene «midlenes opprinnelse» og «Blanding av person-/firmatransaksjoner».



Figur 3: Grunnlagskoder brukt i MT-rapporter tilknyttet blanco-skjøter

3.1.4. Transaksjonsbeløp

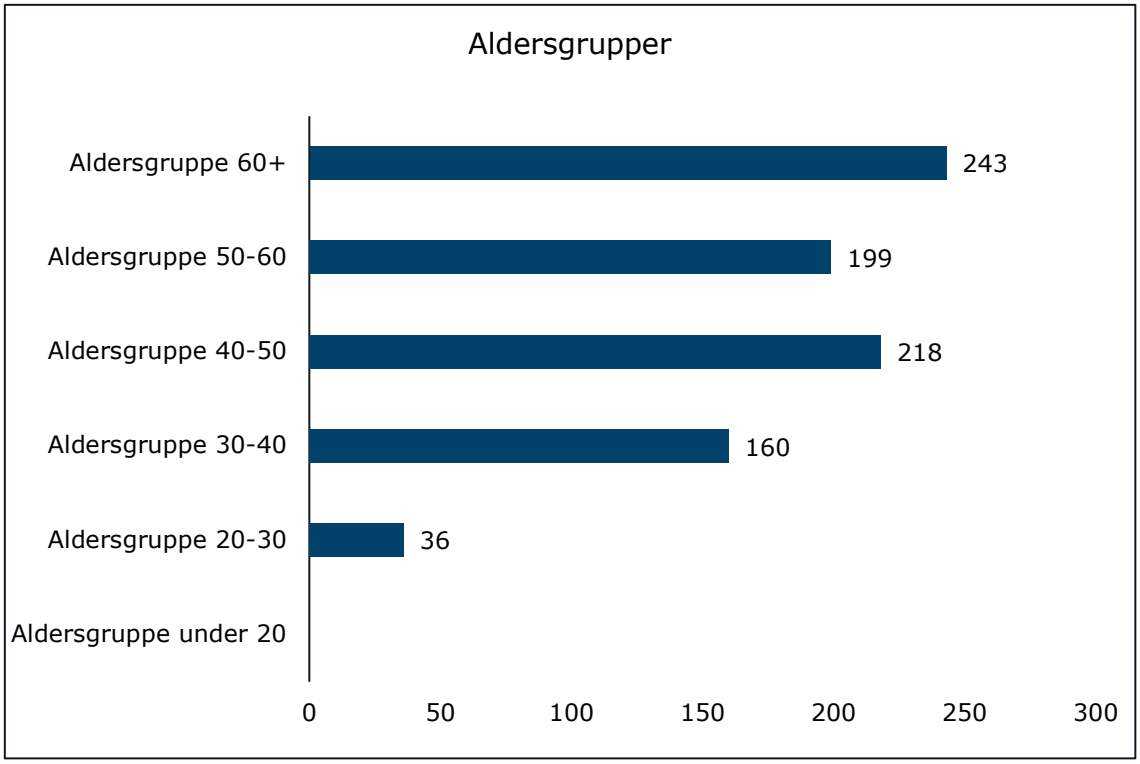
Figuren under viser transaksjonsintervaller i innsendte MT-rapporter om blanco-skjøter. Det er registrert totalt 268 transaksjoner (174 gjennomført og 94 ikke gjennomført). Transaksjoner mellom 1 000 000 NOK til 10 000 000 NOK er oftest innrapportert. I perioden 2017-2022 var det registrert gjennomsnittlig 1 transaksjon per MT-rapport. Transaksjoner utenom MT-rapporter blir ikke fanget opp i hvitvaskingsregisteret.



Figur 4: Transaksjonsintervaller i MT-rapporter tilknyttet Blanco-skjøter

3.1.5. Personer tilknyttet MT-rapportene

Det er registrert 898 individer i MT-rapportene knyttet til blanco-skjøter (65% menn, 25% kvinner og 9% registrert som ukjent). Det gjøres oppmerksom på at disse individene ikke kun er impliserte personer, men også individer som har direkte eller indirekte tilknytning til mistenkelige forholdet. Aldersgruppen 60+ år oftest er omtalt i MT-rapportene, etterfulgt av aldersgruppen 40-50 år.



Figur 5: Aldersgrupper i MT-rapporter tilknyttet Blanco-skjøter

3.2. Kvalitative erfaringer av MT-rapporter

Dataene i denne analysen er et relevant uttrekk av 92 MT-rapporter for perioden 01.01.2022-30.06.2022

3.2.1. MT-rapporter tilknyttet impliserte organisasjoner

Vi ser at flere av MT-rapporter, tilknyttet impliserte organisasjoner og blanco-skjøter, omhandler kjøp og salg av eiendom med forholdsvis kort tidsramme. Rapporteringspliktige opplyser at et foretak kjøper opp en eiendom for så å kunne renovere/utvikle eiendommen for videresalg, og da med bruk av blanco-skjøter. Rapporteringspliktige belyser at opplysningene vedrørende mellomleddet forsvinner. Eksempelvis får en eiendomsmegler oppdrag fra foretak A, om salg av eiendom til foretak B. Foretak B ber om at det benyttes et blanco-skjøte. Foretak B, som er et firma innen eiendomsutvikling, renoverer eiendommen og selger eiendommen videre til foretak C som vil være den endelige hjemmelshaveren. Ved hjelp av blanco-skjøter unnlates navnet til foretak B. I grunnboken fremkommer det at endelig kjøper er foretak C og selger er foretak A, men foretak B registreres ikke i grunnboken.

Videre opplyser rapporteringspliktige i flere tilfeller i MT-rapporter tilknyttet blanco-skjøter at partene i transaksjonen inngår avtale uten eiendomsmeglerens bistand. Eiendomsmegleren er kun involvert for å bistå partene med kontrakt og oppgjør. Eiendomsmegleren mistenker også at de involverte partene er meget godt kjent med hverandre. Eksempelvis i et enkelttilfelle er en reell rettighetshaver hos kjøper også en reell rettighetshaver og styremedlem hos selger. I et annet enkelttilfelle overfører også kjøper direkte til selgers konto og ikke til eiendomsmeglerens klientkonto.

Andre mistenkelig forhold som oppdages i tilknytning blanco-skjøter er uforklarlig opprinnelse til egenkapital og uvanlige eierskapsstrukturer blant foretakene.

3.2.2. MT-rapporter tilknyttet impliserte privatpersoner

I de fleste MT-rapporter i tidsperioden 01.01.2022-30.06.2022 som omhandler blanco-skjøter, er det en mistanke om sammenblanding av hva som må anses som handlinger foretatt som privatperson og næringsdrift. Personer som kjøper og selger eiendommer etter renovering, er ofte tilknyttet et foretak med oppussingsvirksomhet. Rapporteringspliktige opplyser at i flere tilfeller finansieres kjøpet hovedsakelig med egenkapital. Rapporteringspliktige mistenker at midlenes opprinnelse stammer fra foretaket de er tilknyttet.

Det opplyses videre i flere MT-rapporter tilknyttet blanco-skjøte at eiendommen blir solgt til uvanlig pris, langt over eller under markedspris, uten at det gis mer forklaring på dette. Rapporteringspliktige mistenker også i flere tilfeller at kjøper og selger er godt kjent med hverandre. Meglerens rolle er derfor kun å bistå partene med kontrakt og oppgjør.

4. Vurdering

Analysen av MT-rapportene vedrørende bruk av blanco-skjøter viser at volumet på rapportering tilknyttet slike transaksjoner har økt i takt med økningen i rapporteringen fra eiendomsmeglere. Analysen viser videre at mistenkelige forhold vedrørende blanco-skjøter i betydelig grad knyttes til raske videresalg av eiendommer med forholdsvis store verdier. Internasjonale erfaringer viser også at omsetning av fast eiendom er en metode for å hvitvaske utbytte fra kriminalitet, som ofte blir benyttet.[5] Det er derfor sannsynlig at bruken av blanco-skjøter også brukes som ledd i hvitvaskings av utbytte fra kriminalitet.

5 https://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/RBA-Real-Estate-Sector.pdf

Foto: iStock - Pattanaphong Khuankaew

Økokrim
Postboks 2096 Vika, 0125 Oslo
Telefon: 23 29 10 00
E-post: post.okokrim@politiet.no