

Husbanken

Rapport

- etter analyse av Husbankens portefølje for grunnlån og tilskudd til etablering av utleieboliger
-

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	3
1. Innledning	4
<i>Bakgrunn</i>	4
<i>Oppdragets formål</i>	4
<i>Innholdet i vår rapport</i>	4
<i>Avgrensning</i>	4
2. Gjennomføring	5
3. Beskrivelse av den kvalitative studien av låneporteføljen.	6
4. Analyse av utvalgte saker	7
<i>Analysens omfang</i>	7
<i>Manuell analyse</i>	7
<i>Vurderinger som er foretatt</i>	7
<i>Hva er riktig markedsverdi for en eiendom?</i>	8
<i>Katalogiseringen av risiko knyttet til søknader</i>	8
5. Trusler som er identifisert	10
<i>Generelle trusler – misligheter og bedrageri i forbindelse med lån</i>	10
<i>Trusler som er knyttet til selskap som søker om grunnlån/tilskudd</i>	10
<i>Forskjeller i saksbehandlingen</i>	11
6. Innspill til Husbankens saksbehandling av saker om grunnlån og tilskudd til utleieboliger	11
7. Forslag til tiltak	11
8. Oppsummering og konklusjon	12

Sammendrag

Denne rapporten beskriver overordnede funn etter analyse utført høsten 2019 av 58 saker om grunnlån og tilskudd hovedsakelig fra perioden 2015 – 2018, men også saker tilbake til 2010. Dette gjelder søknader fra selskap med formål å etablere utleieboliger til vanskeligstilte i boligmarkedet. Etter vår forståelse er formålet med analysen å identifisere indikatorer for misligheter/lånebedrageri med bakgrunn i en kvalitativ studie (analyse) av den aktuelle låneporteføljen.

Analysen er basert på dokumenter i et utvalg av saker med en kvalitativ gjennomgang av saksdokumenter i de enkelte sakene som vi er gitt tilgang til. Analysen har bestått av manuell gjennomgang med bakgrunn i et sett av kriterier som ble ansett for å være relevant i forhold til å identifisere eventuell risiko for misligheter/bedrageri. Med bakgrunn i definerte kriterier ble det foretatt en risikoklassifisering av de enkelte sakene. Denne risikoklassifiseringen er ikke tilstrekkelig for å konkludere med om det foreligger misligheter i noen av sakene. Risikoklassifiseringen kan kun indikere risikoen for misligheter eller bedrageri basert på en overordnet vurdering av saksdokumentene i den enkelte sak.

Observasjoner vi har gjort i analysen viste for eksempel at det ikke forelå dokumenterte holdepunkter for fastsettelse av reell markedsverdi for flere av eiendommene. Det skyldes særlig at overdragelse av eiendom ikke var gjort på en måte som ga mulighet for å fastslå reell markedsverdi, slik som ved fritt salg og ny-oppføring av eiendommer. I flere av de gjennomgåtte sakene fant vi opplysninger som sannsynliggjorde at overdragelsen var foretatt mellom selskap med samme reelle rettighetshaver, og salg mellom mor- og datterselskap eller salg mellom søsterselskap.

Andre observasjoner var at saksdokumenter var svært ustrukturert. Det fremstod som uklart hvilke kriterier Husbanken la til grunn ved beslutning om innvilgelse og utbetaling av grunnlån og tilskudd i flere av sakene. Kvaliteten på saksbehandlingen varierte i sakene etter hva vi kunne se. Dette kan ha flere årsaker, og vi er gjort kjent med at det har vært ulik praksis i Husbanken om hvilken tilleggsdokumentasjon saksbehandlerne legger i saken, slik som kommunikasjon og tilleggsopplysninger fra søker. I flere saker er det uklart for oss hvilken informasjon Husbanken vektla under saksbehandlingen. I flere av sakene var det ikke mulig å konstatere om søker hadde gitt feilaktige opplysninger eller tilbakeholdt vesentlige opplysninger i søknaden eller ved senere korrespondanse med Husbanken.

1. Innledning

Bakgrunn

Husbanken tilbyr selskap lån og tilskudd til etablering av utleieboliger. For å kvalifisere til å motta tilskudd må selskapet inngå avtale med kommune hvor kommunen gis en rett til å bestemme hvem som skal være leietakere i utleieboliger over en viss tidsperiode.

Husbanken har den senere tid avdekket at det er gitt lån og tilskudd til selskap der det i etterkant er oppstått en mistanke om at Husbanken har foretatt utbetalinger som sannsynligvis ikke skulle vært foretatt eller innvilget lån med større beløp enn det har vært grunnlag for, for eksempel ved at eiendommens verdi er *blåst opp* og ikke representerer reell markedsverdi.

Husbanken ønsket å få gjennomført en analyse av låneporteføljen for å undersøke hvor risikoutsatt grunnlånene og tilskuddene er og for å få bedre kunnskap om låneporteføljen og de utvalgte enkeltsakene. Det er dermed lån og tilskudd til utleieboliger som er undersøkt i dette prosjektet.

Husbanken har erfart at det er benyttet flere metoder for på uriktig grunnlag å få utbetalt midler fra Husbanken. Dette har variert fra transaksjoner mellom nærstående med priser som er høyere enn markedspris/reell kjøpesum, uriktig dokumentasjon av utgifter, manglende ferdigattest etc. Det har også vært tilfeller der det har oppstått mistanke om arbeidsmarkeds kriminalitet og hvitvasking.

Perioden som var aktuell å undersøke var saker fra i hovedsak 2015 – 2018, men det forelå også saker fra 2010. Det skulle foretas en undersøkelse av et utvalg saker av totalt 342 saker.

Oppdragets formål

Oppdragets formål har vært å legge et grunnlag for at Husbanken kan foreta en evaluering av risikoprofilen i denne låneporteføljen. Det presiseres at det er risikoen for misligheter/bedrageri som står i fokus i dette oppdraget - ikke risikoen for tap på lån (mislighold).

Innholdet i vår rapport

I denne rapporten beskrives oppdraget og de observasjoner som er gjort. Videre gis det en beskrivelse av informasjon og indikatorer som Husbanken kan vurdere å benytte for å identifisere saker med høy risiko for misligheter, både i den eksisterende porteføljen og i fremtidige saker som gjelder grunnlån og tilskudd. I eget vedlegg til denne rapporten fremgår hvilke indikatorer vi har benyttet i analysen og kategorisering av risiko for misligheter/bedrageri med bakgrunn i observasjoner vi har gjort i de gjennomgåtte sakene.

Avgrensning

Analysen er i hovedsak gjennomført med bakgrunn i de dokumenter som Husbanken har gitt oss tilgang til. I tillegg har vi benyttet åpne kilder for å søke etter eller verifisere informasjon som er gitt av søker.

Det eksisterer sannsynligvis ytterligere dokumenter i kommunikasjonen mellom søker og Husbanken som ikke har vært tilgjengelig for oss.

Vi har ikke intervjuet saksbehandlere i Husbanken. Vi har heller ikke vært i kontakt med noen kommuner for å verifisere tilvisningsavtaler eller andre avtaler mellom søker og kommunen. Det er ikke gjennomført undersøkelse av om de aktuelle eiendommene det er gitt grunnlån eller tilskudd til, faktisk benyttes eller har vært benyttet til formålet. Husbanken mottar en årlig rapportering fra

kommunene der bruken av utleieboliger kartlegges. Denne kartleggingen har vært en av Husbankens kilder til å avdekke tilfeller der det er mistanke om misligheter.

Fra forskriften hitsettes:

§ 12. Rapportering og stikkprøvekontroller

Kommunene skal hvert år rapportere til Husbanken om hvordan boligene er blitt brukt.

Husbanken vil foreta stikkprøver for å kontrollere at tilskuddsmottakerne har brukt tilskuddet som forutsatt i vedtaket.

Vi understreker at denne analysen ikke har hatt som formål å gjennomgå etterlevelsen av Husbankens egne saksbehandlingsregler i perioden fra 2010. Analysen har heller ikke vurdert krav til kundetiltak o.a. etter hvitvaskingsregelverket eller andre lovbestemte krav eller retningslinjer for Husbanken. Vår gjennomgang har ellers vært begrenset til det mandat som er gitt.

2. Gjennomføring

I den innledende delen av oppdraget ble det avklart nærmere hvilke undersøkelser som skulle gjennomføres og metodene vi skulle benytte for gjennomføring av analysen. Det ble avtalt at det ikke skulle gjennomføres noen kvantitativ studie eller analyse, og at analysen utelukkende skulle gjennomføres som en kvalitativ analyse ved manuell gjennomgang av de utvalgte sakene.

Husbanken foretok selv utvalget av saker som skulle analyseres, etter diskusjoner om kriterier for utvelgelse. Av hensyn til informasjonssikkerhet og personvern ble sakene gjort tilgjengelig for oss på to PCer som var satt opp av Husbanken. Begge PC-ene tilhører Husbanken og ble tilbakelevert Husbanken ved avsluttet oppdrag. Det ble ikke oppbevart kopier av dokumenter i noen av sakene hos oss.

Vi har hatt løpende dialog med representanter fra Husbanken og gjennomført møter der vi har avklart forventninger, bestemt angrepsvinkler i analysen og diskutert foreløpige funn.

Etter gjennomgang av flere enkeltsaker forstod vi hvordan analysen burde innrettes for å oppnå formålet. De fragmenterte saksdokumentene gjorde det vanskelig å få oversikt over temavise problemstillinger eller å sammenligne sakene. Derfor har også metodene vi har benyttet for analysene utviklet seg i oppdragsperioden.

Oppdraget oppstilte ikke krav om at vi skulle gjennomgå saksbehandlingsrutiner eller eventuelle forbedringsmuligheter i disse. Derfor har vi ikke lagt vekt på å se etter bruk av Husbankens egne sjekklister i sakene. Vi har heller ikke notert oss eventuelle avvik fra de ulike sjekklistene som gjaldt på ulike tidspunkt.

Utbetaling fra Husbanken skjer etter at kunden (selskapet) har søkt om utbetaling med bakgrunn i Husbankens tilsagn om lån og tilskudd. I de tilfeller der Husbanken låner ut midler eller gir tilskudd, må selskapet normalt søke om byggelån i bank. I enkelte tilfeller har vi også sett at søker har kjøpt en ferdig oppusset bolig, der utbetaling skjer til megler. I tilfeller der søker får byggelån er det søkers bankforbindelse som følger opp byggelånet og eventuelt gjennomgår dokumenter som kan verifisere at byggelånet er benyttet til formålet. Husbanken foretar ingen gjennomgang av denne dokumentasjonen og har heller ingen direkte kontakt med byggelånsbanken etter hva vi har forstått.

Saksbehandler utarbeider et utbetalingsnotat som grunnlag for beslutning om utbetaling. Fra 2019 har Husbanken tatt i bruk eget Kundeopplysningskjema som fylles ut av lånesøker. Kundeopplysningskjemaet inneholder blant annet søkers navn og organisasjonsnummer, beskrivelse av eventuell konsernstruktur, navn på reelle rettighetshavere (fysiske personers fødselsdato og navn), navn på eventuelle politisk eksponerte personer, beskrivelse av om selskapet som søker lån/tilskudd har drift eller virksomhet utenfor Norge, beskrivelse av annen virksomhet utover hovedformålet, faste forretnings- og samarbeidspartnere, inntekter, eiendeler og gjeld, andre lån, egenkapital (der det bes om at kunden beskriver egenkapitalens størrelse og opprinnelse). Som vedlegg til kundeopplysningskjemaet kreves blant annet bekreftet rett kopi av legitimasjon, foreløpig regnskap og eventuell oppstilling av inntekter, eiendeler og gjeld.

De interne sjekklister som har vært benyttet av Husbanken har endret seg i den tidsperioden vi har sett på. Fra 2019 skal saksbehandler fylle ut egen intern sjekklister som blant annet inneholder opplysninger som har sammenheng med kundetiltak etter hvitvaskingsloven. Vi mottok den oppdaterte sjekklister av 2019 fra Husbanken den 16.12.2019. I denne sjekklister for nye utleieboliger fremgår en rekke av de kontrollpunktene som har vært gjenstand for våre søk etter informasjon i enkeltsakene.

Husbanken har opplyst at dersom det går lang tid mellom tilsagn og søknad om utbetaling, gjør Husbanken nye begrensede undersøkelser for å fange opp eventuelle viktige endringer som kan ha betydning for beslutning om utbetaling. Vi har ikke funnet eksempler på dette i utvalget som er analysert.

Oppdraget er gjennomført av tre personer fra Advokatfirmaet Erling Grimstad AS under ledelse av Erling Grimstad. I tillegg har Stian Leikvoll-Oftedal i Risikonsulent AS deltatt i kvalitetssikringen.

3. Beskrivelse av den kvalitative studien av låneporteføljen.

Vi påbegynte den kvalitative studien av låneporteføljen med lån og tilskudd til etablering av utleieboliger den 2. oktober 2019 etter nærmere avklaring i oppstartsmøte med Husbanken.

Den første delen av vårt arbeid gikk ut på å identifisere relevante indikatorer som analysen burde omfatte for å kunne besvare eller analysere utvalget av saker.

Den kvalitative studien tok sikte på en gjennomgang av følgende momenter:

- geografiske forskjeller,
- identifisering av eventuelle selskap som hyppig opptrer som søkere, låntakere og tilskuddsmottakere,
- antall lånesaker og saker der det er søkt om tilskudd knyttet til bestemte mottakere og
- overordnede sammenligninger av prisutvikling på boliger i aktuelle kommuner der behovet for utleieboliger har vært høyt,

I tillegg ble det diskutert ytterligere relevante indikatorer under møter med Husbankens representanter.

Det er analysert saker fra hele landet. Vi har ikke gjort noen observasjoner som kan si noe om relevante geografiske forskjeller. Dette er også omtalt nedenfor.

Det er foretatt en begrenset kartlegging av krav til dokumentasjon fra søkere. Vi har også sett etter åpenbare eller vesentlige ulikheter i Husbankens saksbehandling av analyserte enkeltsaker der det har vært mulig.

Det er gjort en overordnet analyse av låntakere og tilskuddsmottakere med bakgrunn i åpne kilder. Konkret har vi først og fremst benyttet data innhentet gjennom betalingstjenester hos Bisnode og Brønnøysundregistrene. Ved bruk av åpne kilder har vi gjennomført en overordnet analyse av eventuelle konsernselskap (morselskap, datterselskap, søsterselskap) som opptrer som søkere i utvalget. Ved bruk av åpne kilder har vi også undersøkt eventuelle tilknytningspunkter mellom søker og eksempelvis utbygger og tidligere eier av eiendommen.

4. Analyse av utvalgte saker

Analysens omfang

I utlysningen av oppdraget fra Husbanken var det lagt opp til at det skulle gjennomføres en kvalitativ analyse av mellom 25-35 saker fra et utvalg av totalt 342 saker i perioden 2015-2018. Etter avtale med Husbanken ble analysen utvidet i omfang. Det ble også avtalt å gjennomgå enkeltsaker tilbake til 2010.

Manuell analyse

Som ledd i analysen gjennomførte vi en manuell gjennomgang av søknadsdokumentasjonen for hver enkelt sak. Utvalgs materialet var av en slik kvalitet at materialet ikke var egnet for elektronisk analyse. Dermed er analysen basert på vår manuelle gjennomgang av enkeltsaker. I noen av sakene er det mellom 400 – 500 dokumenter. Slik manuell gjennomgang vil ha enkelte svakheter. Blant annet er det krevende å sikre lik gjennomgang og bruk av de samme utvalgs kriteriene i hver enkelt sak. Det er dessuten risiko for at enkelte forhold kan ha blitt oversett eller mistolket.

Omfanget av dokumenter, manglende systematikk og mangel på tydelige beslutningsdokumenter og oppsummering/ sammenfatning av mottatt informasjon fra søker, gjorde det krevende å sikre at vurderingene er gjort på en ensartet måte. Vi mener at analysen gir et riktig inntrykk av risikoen for misligheter og bedrageri.

Vurderinger som er foretatt

I analysen av enkeltsaker har vi foretatt vurdering av en rekke forhold. Dette er kun noen eksempler på hva vi har vurdert:

- om eiendommen som søkes finansiert har vært gjenstand for salg i det åpne markedet (fritt salg) i foregående salgsledd,
- om forutgående omsetning av eiendommen er gjort mellom uavhengig selger og kjøper,
- om det foreligger opplysninger som kan verifisere at verdien av lån og tilskudd faktisk er i samsvar med tilført verdiøkning på den enkelte eiendom,
- bruk av entreprenører og deres eventuelle tilknytning til søker,
- om tilvisningsavtale med kommunen er tinglyst på eiendommen,
- prosjektkostnader, herunder eksempelvis generelle kostnader hvor morselskap fakturerer søker for konsulent tjenester, leie av lokaler o.l.

Vi har ikke hatt tilgang til informasjon som kan si noe om tilvisningsavtaler med kommuner faktisk er inngått med kommunen med bakgrunn i reelt behov for bolig til vanskeligstilte. Men, det er en rekke saker der det foreligger avtale med kommunen (samarbeidsavtale/tilvisningsavtale). Vårt oppdrag har ikke omfattet undersøkelser for å verifisere realitetene ved søkers kontakt med kommunen.

Som nevnt over har det ikke vært mulig å innhente opplysninger om faktisk bruk av eiendommene eller verifisering av om eiendommen har vært benyttet i samsvar med formålet for lån og tilskudd.

I analysen har vi også undersøkt etablering av pant, tinglysning av kommunens bruksrett (dvs. tinglysning av tilvisningsavtale med kommunen) i samme periode som tilskuddsperioden, der det har vært mulig og relevant.

Som ledd i undersøkelsen skulle også reelle rettighetshavere hos søker inkluderes og identifiseres der det var relevant. Slike undersøkelser ble gjort ved bruk av Bisnode og ved bruk av åpne kilder som kunne bidra til å identifisere fysiske personer som rettighetshavere hos søker (selskapet).

Våre undersøkelser inkluderte identifisering av nøkkelpersoner som representerte søker eller kjøper/selger i tidligere salgsledd av omsøkt eiendom. Undersøkelsene omfattet også beskrivelse av den enkelte eiendommens historikk, herunder innsendt dokumentasjon på oppgraderingskostnader og gjennomgang av de opplysningene som er gitt om eiendommens verdi sammenholdt med andre offentlige tilgjengelig opplysninger.

I enkelte tilfeller har vi også foretatt en begrenset regnskapsanalyse av søker (selskap) for å vurdere selskapets økonomiske stilling med bakgrunn i åpent tilgjengelig regnskapsinformasjon.

Hva er riktig markedsverdi for en eiendom?

Flere av de analysene som er gjort har hatt til hensikt å foreta vurderinger av markedsverdi av eiendommen som søkes finansiert. I den forbindelse har vi tatt utgangspunkt i den vurderingen av markedsverdi som er basert på definisjonen Sølve Bærug¹ har gitt:

«Markedsverdi er det anslåtte beløpet som en eiendom ville blitt omsatt for på verditidspunktet mellom en villig kjøper og en villig selger i en armlengdes transaksjon, etter ordentlig markedsføring, hvor begge parter har opptrådt informert, aktsomt og uten tvang.»

Basert på definisjonen skal følgende kriterier være oppfylt for fastsetting av markedsverdi:

- Villig kjøper
- Villig selger
- Armlengdes transaksjon
- Markedsføring
- Begge parter har opptrådt informert
- Ikke tvang

Katalogiseringen av risiko knyttet til søknader

Samtlige faser i vårt arbeid har hatt oppmerksomhet om løpende identifisering av hvilke elementer og indikatorer som kan benyttes for at Husbanken skal kunne identifisere saker med høy risiko for misligheter. Dette er indikatorer som kan bistå Husbanken med å klassifisere risiko for misligheter og bedrageri i eksisterende og fremtidige saker der det søkes om grunnlån og tilskudd.

¹ Sølve Bærug i Verdsetting av fast eiendom – en innføring, Universitetsforlaget, 2017.

I hver enkelt sak som ble gjennomgått i prosjektet ble vi bedt om å konkludere med henholdsvis lav, middels eller høy sannsynlighet for misligheter (herunder eventuell mistanke om lånebedrageri). I et eget rapporteringsskjema som sendes Husbanken som eget vedlegg, oppgis kun hvilke hovedmomenter som begrunner klassifisering av høy, middels eller lav risiko.

Nedenfor har vi beskrevet noen av de observasjonene som ble gjort under analysen, uten å beskrive hvilken søker eller eiendom funnet knytter seg til:

- Selskapet som søker om lån/tilskudd etableres samtidig som søknaden sendes til Husbanken.
- Søker (selskap) har ingen forhistorie.
- Søker (selskap) har svak økonomi og er illikvid.
- Det foreligger ingen informasjon om midlenes opprinnelse til egenkapital eller selskapets midler.
- Prisstigning i forutgående salgsledd er unormalt høy, uten at det åpenbart har en naturlig forklaring eller er forklart fra søker.
- Forutgående overdragelse har skjedd mellom nærstående personer/selskap.
- Forutgående oppussing rett før søknad sendes til Husbanken er ikke dokumentert.
- Morselskapet til søker står for byggelånsfinansiering.
- Selger av eiendommen er reell rettighetshaver i selskapet som søkte lån og tilskudd.
- Overdragelse av eiendommen som det søkes finansiering til har sannsynligvis ikke skjedd til markedsverdi idet overdragelsen ble gjennomført mellom selskap med helt eller delvis samme eier (overdragelse av eiendom mellom nærstående).
- Verdivurdering er foretatt uten at det fremkommer tilstrekkelig informasjon om grunnlaget for verdivurderingen.
- Takstdokumenter er datert etter at salg har skjedd.
- Takstdokumenter er utarbeidet uten besiktigelse av eiendommen.
- Bruk av forhåndstakst, særlig ved oppføring av boligbygg.
- Det er usikkert om oppgitt adresse på eiendom er korrekt.
- Selskap søker om forlengelse av nedbetalingstid med bakgrunn i at selskapet et «non for profit» selskap. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i form av vedtekter, aksjonæravtale eller annet som dokumenterer hvordan selskapets overskudd benyttes eller utbetaling av lønn, styregodtgjørelse mv.
- Det er foretatt utbetaling av lån uten at det foreligger ferdigattest.²
- Søker (selskap) har ikke hjemmel til den aktuelle eiendommen som søkes finansiert.
- Kort tid mellom søknad om lån og søknad om utbetaling.
- Prosjektkostnader blir i hovedsak ikke dokumentert.
- Utstrakt bruk av generelle kostnader, hvor mor-, datterselskap eller andre nærstående tredjeparter, fakturerer søker for konsulenttenester i forbindelse med bistand til søknad, leie av lokaler o.l.
- Totalentreprenør som benyttes til utbedringer eller ny-oppføring av eiendom har samme reelle rettighetshaver som søker.

² Husbanken har adgang til å foreta utbetalinger med bakgrunn i inneståelseserklæring.

5. Trusler som er identifisert

Generelle trusler – misligheter og bedrageri i forbindelse med lån

Med bakgrunn i vår analyse har vi identifisert noen generelle trusler som Husbanken bør være oppmerksom på for å redusere risikoen for bedrageri eller hvitvasking i forbindelse med søknad om grunnlån/tilskudd fra selskap som søker. Dette er trusler som ikke er direkte relatert til observasjoner som er gjort i analysen. Truslene er basert på vår kunnskap om indikatorer for misligheter og lånebedragerier:

- Kunden (selskapet) er tilbakeholden med å gi identitetsopplysninger for de personene som representerer selskapet eller selskapets reelle rettighetshavere (fysiske personer).
- Kunden mangler eller unnlater å oppgi referanser dersom det etterspørres.
- Legitimasjonen for selskapets disponenter, representanter eller reelle rettighetshavere (dersom det etterspørres) er ikke mulig å verifisere.
- Det foreligger ingen informasjon om midlenes opprinnelse i selskapet - eller det er manglende opplysninger om hvor midlene kommer fra.
- Utbetaling skjer til annen konto enn det kunden har opplyst.
- Kunden nedbetaler lån (avdrag/renter) med penger fra en annen bankkonto enn hva kunden har opplyst på søknadstidspunktet.
- Kunden nedbetaler lån (avdrag/renter) fra flere enn én bankkonto.
- Kunden har kun en postboksadresse eller en c/o-adresse.
- Kunden ønsker post sendt til en annen adresse enn oppgitt som adresse for selskapet.
- Samme telefonnummer og/eller e-postadresse er også oppgitt av andre kunder.
- Oppgitt telefonnummer er ikke registrert på innehaver/disponent av bankkonto.
- Kunden har transaksjoner med land som er kategorisert som risikoområder (blant annet skatteparadis, land med høy risiko for korrupsjon, konfliktområder, land kjent for narkotikaproduksjon).
- Kunden gir inntrykk av å ha store kontantbeløp.

Punktene over er på ingen måte uttømmende, men kan representere indikatorer på misligheter eller bedrageri i forbindelse med grunnlån og tilskudd som Husbanken bør være oppmerksom på.

Trusler som er knyttet til selskap som søker om grunnlån/tilskudd

Nedenfor har vi listet opp de mest sentrale indikatorene vi har funnet med bakgrunn i analysen. Indikatorene er ikke knyttet til noen enkelt-selskap, eiendommer eller distrikter.

- Det kan ikke verifiseres at selskapet har ervervet den omsøkte eiendommen til reell markedsverdi.
- Det er usikkerhet om eiendom er taksert av uavhengig takstmann.
- Det er mistanke om feil ved den takseringen som er gjort.
- Det er usikkerhet om prisen ved kjøp av eiendom er riktig med bakgrunn i normal prisutvikling i det aktuelle området der eiendommene ligger.
- Det er mistanke om at eiendommens verdi er manipulert slik at eiendommen er kjøpt eller solgt til en kunstig høy pris i forhold til reell markedsverdien.
- Eiendom ser ut til å være kjøpt av andre som representerer selskapet rett forut for selskapets erverv.
- Manglende eller svak dokumentasjon om faktiske kostnader for prosjektet.

- Indikasjoner på at eiendom overdras med bruk av *blancoskjøte*, herunder at overdragelsen ikke blir tinglyst i grunnboken.

Forskjeller i saksbehandlingen

Innledningsvis ble vi forespurt av Husbanken om vi kunne se noen geografiske forskjeller i det materialet som er analysert. Vi har ikke gjort observasjoner som tyder på noen tydelige geografiske forskjeller. Derimot gir materialet inntrykk av at det er forskjeller i kvaliteten på saksbehandlingen, men vi understreker at dette er et generelt innrykk som ikke er verifisert eller analysert nærmere av oss.

6. Innspill til Husbankens saksbehandling av saker om grunnlån og tilskudd til utleieboliger

Som nevnt foran har vi ikke foretatt noen gjennomgang av saksbehandlingsrutiner i saker som gjelder grunnlån og tilskudd. De enkelte anbefalingene til saksbehandlingen som er beskrevet nedenfor har derfor sin bakgrunn i de observasjoner vi har gjort i analysen.

- Utarbeidelse av håndbok for behandling av søknader om grunnlån og tilskudd til utleieboliger.
- Utvikling av et saksbehandlingssystem og arkivsystem som gir enkel og god oversikt over relevant informasjon og dokumentasjon i henhold til krav og de sjekklister som benyttes ved saksbehandlingen av saker om grunnlån og tilskudd.
- Saksbehandlingssystem (dokumentbehandlingssystem) som ivaretar behovet for å søke etter informasjon om eiendom, søker, navn og tall eller dato i samtlige saksdokumenter.
- Krav om oppbevaring av signerte søknadsdokumenter.
- Krav om oppbevaring av signert kjøpekontrakt og dokumentasjon av eierskap til den aktuelle eiendommen som søkes finansiert.
- Det anbefales at det gjennomføres ytterligere kvalitetskontroll og oppfølging med at dokumentasjonskravene faktisk er oppfylt, før tilsagn gis eller utbetaling finner sted.

7. Forslag til tiltak

Vi anbefaler at Husbanken foretar vurdering av følgende tiltak for å styrke arbeidet med å beskytte Husbanken mot misligheter/bedrageri i forbindelse med søknader om grunnlån og tilskudd³:

- A. Det bør foretas kontroll at eiendommen som det søkes om belåning til, faktisk er eid av søker, dvs. at søker er hjemmelshaver til eiendommen. Det bør også bes om en begrunnelse dersom søker ikke er registrert som eier i grunnboken.
- B. Det bør undersøkes om eiendom som søkes finansiert ved grunnlån/tilskudd har vært gjenstand for reell omsetning før søker har ervervet eiendomsretten.
- C. Det bør foretas undersøkelse av om eiendommen som søkes belånt er regulert for boligformål på søknadstidspunktet (søknad om utbetaling av grunnlån/tilskudd).
- D. Det bør stilles krav om bruk av autorisert og uavhengig takstmann.
- E. Husbanken bør be om informasjon om opprinnelsen til midlene som selskapet (søker) benytter som egenkapital i prosjektet, dersom egenkapital benyttes.

³ Våre forslag er gitt helt uavhengig av Husbankens sjekklister fra 2019.

- F. Det bør undersøkes hva som er grunnlaget for at søker ber om utbetaling kort tid etter at grunnlån og tilskudd er innvilget, dersom eiendommen som belånes er et nybygg. Årsaken er risikoen for at byggekostnadene i slike tilfeller kan være fiktive fordi det normalt tar tid å oppføre nybygg.
- G. Kunden (selskapet) bør forpliktes til å innsende dokumentasjon for utbedring ved rehabilitering. Etter hva vi har fått opplyst er kravene ulikt praktisert blant Husbankens kontorer.
- H. Ved lån/tilskudd til nybygg bør det vurderes å be kunden oversende dokumentasjon som bekrefter de kostnadene som har påløpt og hvilke verdier som er tilført. Ved nybygg er det opplyst at fakturaer fra prosjektet sendes til byggelånsbanken fra kunden. Banken foretar deretter kontroll av faktura mot utbetalinger.
- I. Vi anbefaler at Husbanken krever at kunden oversender egenerklæring om det arbeidet som er gjort og den verdien som er tilført eiendommen som finansieres ved grunnlån og tilskudd.
- J. Det bør undersøkes om boligen er ferdigstilt og kan tas i bruk til boligformål, før utbetaling finner sted. Det kan gjøres ved å kreve ferdigattest. Dette har vært et krav i noen år og Husbanken har strammet inn på dette kravet med bakgrunn i funn som er gjort i en del saker.
- K. Husbanken bør gjennomføre kontroll med at kommunens tildelingsavtaler er vedlagt søknaden om utbetaling. Husbanken kan eventuelt be kommunen bekrefte at tildelingsavtale er inngått med søker som et kontrolltiltak.
- L. Grunnlån og tilskudd gis til bestemte formål. I dette tilfellet er formålet å fremskaffe boliger til vanskeligstilte. Formålet fremgår også av tilsagnsbrevet. Som nevnt foran skal kommunene hvert år rapportere til Husbanken om hvordan boligene er blitt brukt. Egenerklæring fra utleier som kreves tilsendt Husbanken med bestemte frekvenser i låneperioden, kan være et supplement til kommunens rapportering.

8. Oppsummering og konklusjon

Under analysen som er foretatt av utvalgte saker som gjelder grunnlån og tilskudd, har vi observert ulik kvalitet i saksbehandlingen, fragmentert dokumentasjon, manglende dokumentasjon, ikke signerte dokumenter og betydelige forskjeller i saksdokumentene.

I flere av sakene er selskapet som søker opprettet på samme tid som søknad om grunnlån og tilskudd er sendt Husbanken. Dette kan ha naturlige årsaker, herunder bruk av selskapsstruktur med morselskap og datterselskaper som *single purpose selskaper* for spesifikke eiendommer.

Vi har også gjort observasjoner at salg av eiendommen som søkes finansiert til bruk som utleiebolig har vært solgt på en måte som ikke gir grunnlag for å fastsette reell markedsverdi.

Husbanken har ikke innhentet bekreftelse på hvordan grunnlån eller tilskudd er benyttet av søker eller bekreftelse på om bruk av eiendommene er i samsvar med formålet.

Våre observasjoner viser indikasjoner på høy risiko for misligheter eller bedrageri i flere av sakene. Uten nærmere gjennomgang av enkeltsakene og avklaring med saksbehandler om hvilken informasjon som ble etterspurt og hva søker informerte om, er det ikke mulig å sannsynliggjøre om Husbanken har vært utsatt for misligheter eller bedrageri.

Vedlegg 1

- utdrag fra arbeidsskjema som ble benyttet under analysen

Generell informasjon

- Kundens navn
- Kundens organisasjonsnummer
- Kundens adresse
- Kundens etablerings- og registreringsdato
- Kundens totale lån/tilskudd
- Representantens navn
- Representantens fødselsnummer
- Representantens adresse
- Eiendoms matrikkel
- Eiendoms adresse
- Ytterligere informasjon om eiendommen
- Eiendommens nåverdi
- Eiendommens verdi i grunnboken
- Salgstidspunkt
- Selger(e)
- Forutgående salgstidspunkt
- Forutgående selger
- Forutgående salgsverdi
- Tidspunkt for søknad om lån/tilskudd
- Kjøpesum (søknad om lån/tilskudd)
- Omkostninger (søknad om lån/tilskudd)
- Utbedringskostnader (søknad om lån/tilskudd)
- Sum kostnader (søknad om lån/tilskudd)
- Grunnlån fra Husbanken (søknad om lån/tilskudd)
- Tilskudd (søknad om lån/tilskudd)
- Egenkapital (søknad om lån/tilskudd)
- Sum Finansiering (søknad om lån/tilskudd)
- Tidspunkt for tilsagn
- Tidspunkt for søknad om utbetaling
- Kjøpesum (søknad om utbetaling)
- Omkostninger (søknad om utbetaling)
- Utbedringskostnader (søknad om utbetaling)
- Sum kostnader (søknad om utbetaling)
- Grunnlån fra Husbanken (søknad om utbetaling)
- Tilskudd (søknad om utbetaling)
- Egenkapital (søknad om utbetaling)
- Sum Finansiering (søknad om utbetaling)
- Tidspunkt for utbetaling
- Kontonummer for utbetaling

Informasjon om kunden

- Har Husbanken innhentet navnet på daglig leder i virksomheten (kunden)?
- Har Husbanken innhentet informasjon om navnene på styremedlemmene i virksomheten (kunden)?
- Har Husbanken bekreftet kundens eksistens (inklusive informasjon om daglig leder og styremedlemmer) ved:
 - Oppslag mot et offentlig register
 - Utskrift av firmaattest som ikke er eldre enn tre måneder

Representanter og disponenter

- Har Husbanken bekreftet representantens identitet ved:
 - Kopi av gyldig legitimasjon
 - Elektronisk ID
- Har Husbanken bekreftet retten til å handle på vegne av kunden?

Eierskapsstruktur og reelle rettighetshavere

- Har Husbanken innhentet informasjon om virksomhetens eierskaps- og kontrollstruktur?
- Har Husbanken innhentet informasjon om reelle rettighetshavere av kunden?
- Har Husbanken bekreftet identiteten til Reelle rettighetshaver ved egnede tiltak?

Risikomomenter knyttet til kundeforholdet

- Hva er kundens generelle risikoklassifisering?
- Er det identifisert risikomomenter knyttet til midlenes (egenkapitalens) opprinnelse?
- Er reelle rettighetshaver/daglig leder/styremedlemmer eiere/rolleinnhavere i andre selskap som er kunde av Husbanken?
- Er søknaden om lån/tilskudd rimelig, tatt i betraktning kundens økonomi, størrelse, antall ansatte, geografiske tilhørighet m.m.?
- Er kunden en nyetablert virksomhet (senere en to år før søknadstidspunktet)?
- Har det skjedd endringer av betydning fra første søknad til tidspunktet for utbetaling?
- Har kunden oppgitt uriktig informasjon i noen del av søknadsprosessen, fra første søknad til tidspunktet for utbetaling?
- Er kunden innehaver av kontoen lånet/tilskuddet utbetales til?
- Er kunden innehaver av kontoen som nedbetalingene av lånet kommer fra?
- Har kunden faktisk kontor på forretningsadressen?
- Er det grunnlag for mistanke om fiktiv husleieinnbetaling fra leietaker?
- Har Husbanken oppnådd 1. prioritets pant i eiendommen som en sikkerhet for mulig tilbakebetalingskrav fra Husbanken?
- Er leieavtalen som er gjort med kommunen/andre i tråd med markedspris på stedet?

Risikomomenter knyttet til eiendommen

- Foreligger det e-takst/takst på eiendommen?
- Er det identifisert risikomomenter knyttet til verdistigningen av eiendommen mellom forutgående salgsledd til siste kjøp/salg av eiendommen?
- Er det mottatt informasjon om ferdigstilling av eiendommen på tidspunktet for utbetaling av lånet/tilskuddet?
- Er det mottatt informasjon som kan dokumentere oppussingsarbeidet og annet utbedringsarbeid på eiendommen på tidspunktet for utbetaling av lånet/tilskuddet?
- Er det identifisert risikomomenter knyttet til kostnadene for oppussing og utbedring av eiendommen?
- Er avvik mellom budsjetterte kostnader til oppgradering/oppussing (søknad) og faktiske kostnader (søknad om utbetaling)?
- Er det innhentet informasjon om, og i så fall bakgrunnen for, at det er benyttet blanko skjøter ved nåværende eller tidligere overdragelse?
- Er eiendommen solgt etter annonsering i det åpne markedet?

Risikomomenter knyttet til samarbeidspartnere og tredjeparter

- Er det identifiser risikomomenter i relasjonsanalysen mellom takstmann og kunden?
- Er samme takstmann benyttet ved taksering av flere eiendommer for søker?
- Er det identifiser risikomomenter i relasjonsanalysen mellom tidligere hjemmelshaver og kunden?
- Har Husbanken innhentet informasjon om hvem som har gjennomført bygging/oppussing/utbedring av eiendommen?
- Er det identifiser risikomomenter i relasjonsanalysen mellom den som har gjennomført bygging/oppussing/utbedring av eiendommen og kunden?
- Har Husbanken lagt til grunn informasjon som er innhentet direkte fra kommunen, uten å innhente ytterligere dokumentasjon?