LANTMÄTERIET

Finansdepartementet
Att:
Johanna Ring
fi.remissvar@regeringskansliet.se
johanna.ring@regeringskansliet.se
camilla.landberg@regeringskansliet.se

2026-10-30
Lantmäteriets dnr: LM2026/097056
Mottagarens dnr: FI2026/01654

Yttrande över promemorian EU:s penningtvättspaket

Sammanfattning

- Lantmäteriet tillstyrker förslaget i huvudsak och vill lämna följande synpunkter:
  - Lantmäteriet önskar ett förtydligande av vad som ska omfattas av nationella fastighetsregister eller elektroniska datasöksystem.
  - Lantmäteriet vill framhålla att bostadsrättsregistret på sikt kommer behöva omfattas av motsvarande reglering som det nationella fastighetsregister eller elektroniska datasöksystem för att kunna uppfylla syftet med penningtvättsdirektivet.
  - Lantmäteriet anser att det bör utredas om 3 kap. 3 § 2 i den nya lagen om verklig huvudman, bör justeras på sådant sätt att registrering krävs även för den som avser att direkt eller genom mellanhänder förvärva tomträtt i landet.

Lantmäteriets synpunkter och skälen för dem redovisas i detalj nedan. Rubriker och numrering motsvarar i huvudsak promemorians disposition.

8 Tillsyn

8.11 TILLSYNSORGANEN OCH ANDRA MYNDIGHETER SKA TILLHANDAHÅLLA INFORMATION

Andra myndigheter, i detta fall avses Lantmäteriet, ska, enligt promemorian, om det inte hindras av sekretess, underrätta finanspolisen om omständigheter som kan antas ha samband med penningtvätt eller finansiering av terrorism.

Den 1 april 2025 infördes lag (2025:170) om skyldighet att lämna uppgifter till de brottsbekämpande myndigheterna. Lantmäteriet har därmed redan

idag i uppgift att lämna uppgifter till brottsbekämpande myndigheter, både på begäran och på eget initiativ inom ramen för sitt arbete.

En särskild rutin med tillhörande mailbrevlåda finns redan vid myndigheten, samt utsedda personer för hantering av denna. Lantmäteriet kommer därmed inte påverkas av förslaget eftersom myndigheten redan omfattas av annan lagstiftning som innebär samma tillämpning som förslaget.

11.2 Finansunderrättelseenhetens tillgång till information

11.2.10 FASTIGHETSREGISTRET

Finansunderrättelseenheten ska ha omedelbar och direkt tillgång till administrativ information från nationella fastighetsregister eller elektroniska datasöksystem (artikel 21.1 b punkten iii) i sjätte penningtvättsdirektivet). Utredningen skriver att det för svensk del närmast motsvaras av information i fastighetsregistret, dvs det register som regleras i lagen (2000:224) om fastighetsregister och förordningen (2000:308) om fastighetsregister. Det saknas definition av vad som ska ingå i de nationella fastighetsregister eller elektroniska datasöksystem som avses i direktivet. Exempelvis kan konstateras att det bostadsrättsregister som ska inrättas är ett självständigt register, som inte ingår i fastighetsregistret. Lantmäteriet önskar ett förtydligande av vad som ska omfattas av nationella fastighetsregister eller elektroniska datasöksystem.

Vilken information som ingår i fastighetsregistret skiljer sig åt mellan olika EU-länder. Det svenska fastighetsregistret omfattar exempelvis inte bostadsrätter. Bostadsrättsregistret som är under uppbyggnad, kommer att vara ett självständigt register som inte ingår i fastighetsregistret. Syftet med bostadsrättsregistret är bland annat att bekämpa brottslighet, penningtvätt samt att undvika dolda panter och är viktigt ur ett brottsbekämpningsperspektiv.

Fastighetsregistret innehåller inte heller de bakomliggande handlingar som ligger till grund för informationen i registret, såsom ansökningshandlingar, förvärvshandlingar, fullmakter och annat material som innehållet i fastighetsregistrets inskrivningsdel bygger på. Dessa inskrivningshandlingar hanteras och förvaras i separata system inom Lantmäteriet. Lantmäteriet vill lyfta osäkerheten av vilka datamängder som omfattas.

Enligt promemorians bedömning tillgodoser nuvarande reglering direktivets krav på att finanspolisen ska ha omedelbar och direkt tillgång till administrativ information från nationella fastighetsregister eller elektroniska datasöksystem. Det krävs därmed inga åtgärder för att i svensk rätt genomföra direktivets artikel 21.1 b punkten iii) i denna del i svensk rätt.

Den notering som görs i texten att nuvarande reglering tillgodoser direktivets krav på att finanspolisen ska ha omedelbar och direkt tillgång till administrativ information från nationella fastighetsregister eller elektroniska datasöksystem bör även innefatta kommande bostadsrättsregister enligt Lantmäteriets bedömning.

14. Verkligt huvudmannaskap

14.4 FÖLJDÄNDRINGAR SOM PÅVERKAR TILLÄMPNINGEN AV LAGEN OM VERKLIGA HUVUDMÄN

Förslagen innebär att nuvarande hänvisningar 20 kap. 7 § 16 och 21 kap. 3 § 6 Jordabalken justeras på sådant sätt att hänvisningen till 2017 års lag om registrering av verklig huvudman tas bort. Justeringen är en följd av att den lagen upphävs och ersätts. Lantmäteriet vill i sammanhanget lyfta att den närmare utformningen av den nya lagen om registrering av verkliga huvudmän kan innebära tolknings- och tillämpningssvårigheter av vilandebestämmelserna i jordabalken avseende inskrivning av upplåtelse av tomträtt och inskrivning av ny tomträttsinnehavare. Det är lantmäteriets uppfattning att dessa tänkbara konsekvenser inte har beskrivits i promemorian och det framstår som oklart om en förändrad tillämpning av vilandegrunderna har varit avsedd. I avsnitt 14.4 anges att den nya lagen om verkliga huvudmän kommer innebära att juridiska personer som bildats i stater utanför EES, endast kommer att omfattas i vissa fall. Av artikel 67.1 b penningtvättsförordningen framgår att registrering krävs vid förvärv av fast egendom i unionen. Detta kommer även till uttryck i 3 kap. 3 § 2 i den föreslagna nya lagen om verkliga huvudmän.

Tomträtt är en svensk rättslig konstruktion och innebär att en särskild slags nyttjanderätt upplåts till fast egendom. I svensk rätt är tomträtt i flera avseenden att likställa med fast egendom även om tomträtten som sådan utgör lös egendom. Tomträtt kan exempelvis överlåtas och intecknas och registrering i fastighetsregistret sker i regel på motsvarande sätt som för fastigheter. Av 21 kap. 7 § jordabalken framgår exempelvis att om tomträtt övergår till en ny innehavare så ska denne söka inskrivning av sitt förvärv samt att för sådan inskrivningen gäller i tillämpliga delar bestämmelserna om lagfart i 20 kap. jordabalken.

I avsaknad av en utvidgad definition av begreppet fast egendom, är det Lantmäteriets uppfattning att den föreslagna nya lagen om verklig huvudman inte alltid kommer omfatta tomträtter.

Frågan är då om någon ändring i sak har varit avsedd i denna del. Det skulle i sådant fall innebära en diskrepans mellan skyldigheten för juridiska personer bildade inom respektive utanför EES, där juridiska personer inom EES som huvudregel omfattas av vilandegrunderna i jordabalken oavsett om förvärvet avsett en fastighet eller en tomträtt. För juridiska personer som bildats utanför EES torde skyldigheten däremot endast träffa förvärv av fast

egendom. Det skulle innebära att vilandegrunden i 20 kap. 7 § jordabalken skulle tillämpas olika trots att lagstiftarens avsikt är att den aktuella vilandebestämmelsen ska tillämpas för både ärenden om lagfart (ägarregistrering av fast egendom) och inskrivning av tomträtt. För att undvika denna diskrepans och åstadkomma en fortsatt enhetlig tillämpning av vilandegrunderna, anser Lantmäteriet att det bör utredas om 3 kap. 3 § 2 i den nya lagen om verklig huvudman, bör justeras på sådant sätt att registrering krävs för den som avser att direkt eller genom mellanhänder förvärva fast egendom eller *tomträtt* i landet.

Beslutande

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av Fredrik Holmberg. I den slutliga handläggningen har också informationsutvecklare Pia Ulin, verksamhetsutvecklare Anna Norén, verksamhetsutvecklare Magdalena Andersson, verksamhetsutvecklare Madeleine Pettersson, jurist Emma Biller, jurist David Fridh och verksamhetsutvecklare Malin Stenbeck (den sistnämnda föredragande) medverkat.

För Lantmäteriet

Fredrik Holmberg