

ANVISNINGAR FÖR HUR LAGFART SKA SÖKAS

Skyldighet att söka lagfart

Var och en som har förvärvat fast egendom ska söka lagfart inom en bestämd tid. I [Lantmäteriverkets e-tjänst](#) eller Med [ansökningsblanketten](#) kan lagfart även sökas för överlåtelse av annat slag än köp, såsom exempelvis gåva eller byte.

Med lagfart avses att äganderätten till en fastighet skrivs in i det lagfarts- och inteckningsregister som Lantmäteriverket för. Genom lagfartsförfarande kontrolleras att överlåtelsen är giltig.

Skyldigheten att söka lagfart gäller **fastigheter, kvotdelar av fastigheter och även outbrutna områden**. Med fastighet avses en fastighetsregisterenhet t.ex. en lägenhet eller tomt, med kvotdel av fastighet en ägarandel (t.ex. ½) av en fastighet och med outbrutet område ett begränsat område av en fastighet eller ett samfällt område. Skyldigheten att söka lagfart gäller även en från fastigheten separat överlåtten andel i ett samfällt område.

Att söka lagfart

Lagfart ska sökas inom sex månader från den dag då köpvittnet har bestyrkt överlåtelsehandlingen. Villkoren i överlåtelsehandlingen eller t.ex. kommunens förköpsrätt inverkar inte på den tid inom vilken lagfart ska sökas.

Om lagfart inte har sökts inom föreskriven tid, höjs den överlåtelseskatt som ska betalas för fastighetsöverlåtelsen mot vederlag. Skyldigheten att söka lagfart kan också förenas med vite.

Lagfart ska sökas hos Lantmäteriverket. Om överlåtelsen av en fastighet eller ett outbrutet område har bestyrkts av köpvittne kan du ansöka om lagfart via e-tjänsten eller skicka en undertecknad ansökan skannad per e-post till adressen inskrivningsarenden@lantmateriverket.fi eller per post: Lantmäteriverket / Inskrivningsärenden, PB 3300, 65101 Vasa

Om överlåtelsehandlingen har bestyrkts före 20.6.2014, ska överlåtelsehandlingen, inklusive en eventuell fullmakt och karta över outbrutet område, skickas till Lantmäteriverket i original, även när ansökan har skickats per e-post. Om överlåtelsehandlingen har bestyrkts 20.6.2014 eller efter det, behöver överlåtelsehandlingen eller en till denna hörande fullmakt eller karta över outbrutet område inte skickas till Lantmäteriverket som bilaga till ansökan, varken i original eller som kopia. I detta fall kan ansökan och alla övriga nödvändiga bilagor skickas till Lantmäteriverket skannade per e-post.

Ansökan ska vara framme hos Lantmäteriverket senast den sista dagen av den föreskrivna tiden. Ansökningsblanketter tillhandahålls av Lantmäteriverkets serviceställen och på adressen: www.maanmittauslaitos.fi/sv/blanketter.

Av lagfartsansökan ska framgå:

- fastighetsbeteckningen (t.ex. 123-405-3-42) på den fastighet eller beteckningen för outbrutet område (t.ex. 123-405-3-42-M601) på det outbrutna område som är föremål för ansökan och kommunen där fastigheten eller det outbrutna området är beläget;
- sökandens namn och personbeteckning eller FO-nummer;
- ansökans grund och datum; och
- sökandens eller hans/hennes ombuds telefonnummer, e-postadress samt den postadress till vilken handlingarna ska sändas.

Till lagfartsansökan ska fogas kvitto på betald överlåtelseskatt. Om överlåtelsehandlingen har bestyrkts före 20.6.2014, ska överlåtelsehandlingen, inklusive en eventuell fullmakt och karta över outbrutet område, fogas till lagfartsansökan i original. Behovet av andra handlingar beror på överlåtelsen, parterna och föremålet för överlåtelsen. Sådana handlingar är t.ex:

- säljarens makes skriftliga samtycke till överlåtelsen, bevittnat av två personer, om fastigheten varit avsedd att användas som makarnas gemensamma hem;
- om överlåtande part är minderårig eller annars har en intressebevakare, magistratens tillstånd till att intressebevakaren på huvudmannens vägnar överlåter eller förvärvar;

- om säljaren är ett dödsbo, en utredning om delägarna i boet (bouppteckning, släktutredning och ämbetsbevis eller ett bouppteckningsinstrument som bestyrkts av magistraten);
- om överlåtande part är ett annat samfund än ett aktiebolag, en utredning om samfundets beslut att göra överlåtelsen (t.ex. styrelseprotokoll över möte där överlåtelsen har beslutats om);
- om överlåtelsehandlingen har bestyrkts 20.6.2014 eller efter det, överlåtelsehandlingen eller en till denna hörande fullmakt (av vilken framgår ombudets namn och den fastighet som överläts) eller karta över outbrutet område i original på begäran av handläggaren av lagfartsärendet (gäller den situation att köpvittnet undantagsvis inte har tillställt Lantmäteriverket den överlåtelsehandling som köpvittnet har bestyrkt eller en till denna hörande fullmakt eller karta över outbrutet område); och
- om den som överlåter fastigheten inte har lagfart, måste över hans/hennes äganderätt läggas fram den utredning som hade behövts för lagfart på hans/hennes förvärv.

Överlåtelseskatt

På fastighetsköp och annan överlåtelse mot vederlag ska betalas överlåtelseskatt. Skatten betalas på samma sätt i fråga om överlåtelse av fastighet, kvotdel av sådan eller outbrutet område. **Förvärvaren ska betala skatten inom 6 månader och innan lagfart söks.**

Överlåtelseskatten betalas i **penninginstitut med en giroblankett som Skatteförvaltningen fastställt**. Giroblanketter tillhandahålls av skattebyråerna och på adressen: www.vero.fi.

Skattens storlek är **4 procent av köpesumman** eller av värdet av annat vederlag. Om vederlaget består av annat än pengar eller förbindelser i pengar (övertagande av överlåtarens skuld), ska Skatteförvaltningens utlåtande om värdet av detta vederlag visas upp när lagfart söks. Om mottagaren inte behöver betala skatt (t.ex. skattefrihet för första bostad), ska skatteverkets utredning om det och sökandes egen försäkran läggas fram när lagfart söks.

Om lagfart inte söks i tid, höjs skatten med 20 procent för varje påbörjad period av sex månader.

Lagfartsförfarandet

Ifall utredningen om överlåtelsen eller betalningen av skatten inte är tillräcklig, ber Lantmäteriverket att sökanden ska komplettera ansökan. Om äganderätten till fastigheten enligt ett villkor i överlåtelsehandlingen inte ännu slutligt har övergått till mottagaren (t.ex. uppskjutande eller upplösande villkor) eller om fastigheten har skaffats för ett bolag under bildning, lämnas ansökan vilande. På samma sätt förfar man, om den tid på tre månader som reserverats för kommunens förköpsrätt inte ännu har löpt ut. Sökanden får ett beslut i vilket sätts ut en ny behandlingsdag och det ges behövliga anvisningar om t.ex. hur tilläggsutredning ska läggas fram. För behandlingen av ett lagfartsärende uppbärs en avgift, vars storlek framgår på adressen: www.maanmittauslaitos.fi/.

Det lönar sig för köparen eller annan förvärvare att söka lagfart utan dröjsmål. Lagfart är en förutsättning för att inteckning ska kunna fastställas. Det är möjligt att söka lagfart och inteckning samtidigt.

Sedan lagfart har beviljats på ett outbrutet område, inleds styckningen utan särskild ansökan. Lantmäteriverket eller kommunen i fråga om flera städers detaljplaneområden kallar ägaren av det outbrutna området per brev till förrättningsammansammanträdet. Vid styckning bildas en fastighet av det outbrutna området, i allmänhet en lägenhet eller en tomt. Lagfarten som beviljats för det outbrutna området överförs på tjänstens vägnar till att omfatta den nya fastigheten.

Innan köpet ingås lönar det sig för köparen att försäkra sig om att överlåtaren har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret som innehavare av lagfarten. Lagfart som beviljats överlåtaren förenklar avsevärt lagfartsförfarandet. Den som sist sökt lagfart måste betala skatten jämte förhöjningar även för tidigare icke lagfarna överlåtelse.

Närmaste anvisningar för sökande av lagfart fås på internet på adressen www.maanmittauslaitos.fi/sv och hos Lantmäteriverkets serviceställen.

Tilläggsuppgifter om betalning av överlåtelseskatt och om det utlåtande som ges beträffande vederlagets värde fås på internet på adressen www.vero.fi/sv-fi och hos skattebyråerna.