

Lagfart

Äganderätten till en förvärvad fastighet skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret, som upprätthålls av Lantmäteriverket. Inskrivningen av förvärvet kallas lagfart.

Med förvärv avses samtliga sätt som äganderätten till en fastighet kan övergå till en annan. Typiska förvärv är bl.a. köp, byte och gåva samt arvskifte, testamente och avvittning.

Förvärv kan också ske genom skiftesavtal vid upplösning av ett samägandeförhållande, skifteshandling som upprättats på grund av upplösning av ett bolag och apport vid överlåtelse av en fastighet mot bolagsaktier.

När ska lagfart sökas?

Lagfart ska sökas när äganderätten till en i fastighetsregistret antecknad fastighet, i allmänhet en lägenhet eller tomt, ska skrivas in i registret. Dessutom ska lagfart sökas för en kvotdel (t.ex. 1/3) eller ett outbrutet område, som avser ett område med bestämda gränser som har överlåtits från fastigheten.

Lagfart ska inte sökas för köp av bostadsaktier eller inskrivning av äganderätten till en byggnad som överlåtits separat från marken. Dessa betraktas som lös egendom.

Lagfart ska också sökas på förvärv av samfällda områden, outbrutna områden av sådana och andelar av samfällda områden.

Varför är lagfarten viktig?

Lagfarten har betydande rättsverkningar. Fastighetens nya ägare antecknas i det offentliga lagfarts- och inteckningsregistret, varvid ägarbytet kommer till allmän kännedom. Därefter kan exempelvis fastighetens tidigare ägare inte vidta rättshandlingar med avseende på fastigheten, t.ex. pantsätta den.

Därför ska lagfart på förvärv av fastighet sökas så snart som möjligt.

I lagfartsförfarandet undersöker Lantmäteriverket förvärvets laglighet. Sökanden ska förete en erforderlig utredning om förvärvets laglighet. Den åtkomsthandling som utgör grund för ansökan ska bifogas till ansökan i original, om åtkomsthandlingen inte är en överlåtelsehandling, exempelvis ett köpebrev, som bestyrkts av köpvittne 20.6.2014 eller senare. Lantmäteriverket får sista nämnda överlåtelsehandlingar av köpvittnena själva.

När det gäller förvärv av outbrutet område inleds styckning utan särskild ansökan.

Ansökan inom sex månader

Lagfart ska sökas inom sex månader från det att överlåtelsehandlingen eller någon annan handling, t.ex. köpebrev, som ligger till grund för förvärvet har undertecknats. När arvskifte, avvittning eller testamente ligger till grund för förvärvet börjar tiden löpa när dessa vinner laga kraft.

Lagfart behöver inte sökas om lagfartsinnehavaren avlidit och fastigheten hör till ett oskiftat dödsbo. Dödsbodelägarna kan dock gemensamt få en förtydligande lagfart på fastigheten.

Vid förfarandet övervakas också att överlåtelseskatt betalas på förvärv som skett mot vederlag. Om lagfart inte söks inom föreskriven tid förhöjs överlåtelseskatten med maximalt 100 procent (mer information finns i broschyren Överlåtelseskatt).

Förvärvet kan vara villkorligt

Lagfart ska sökas inom sex månader även om förvärvet är villkorligt.

Med villkorligt förvärv avses fall där överlåtelsen av äganderätten till en fastighet är bunden till att vissa villkor i överlåtelsehandlingen uppfylls (s.k. uppskjutande eller upplösande villkor). Det mest typiska villkorliga förvärvet är ett förvärv där äganderätten överförs först när köpesumman betalats i sin helhet.

Ansökan om lagfart på ett villkorligt förvärv lämnas vilande under villkorets giltighetstid.

Hur söks lagfart?

Ansökan om lagfart ska lämnas till Lantmäteriverket. Kontaktuppgifterna finns på Lantmäteriverkets webbplats www.lantmateriverket.fi. Föreskrivna avgifter upp bärs för behandlingen av lagfartsärenden.

När man söker lagfart lönar det sig att använda den blankett som utarbetats för detta ändamål. Den ger noggrannare anvisningar om ansökan. Ansökningsblanketter, anvisningar och information om avgifter fås från Lantmäteriverket och på adressen www.lantmateriverket.fi.

Mera information www.lantmateriverket.fi

Vi utför lantmäteriförrättningar, upprätthåller uppgifter om fastigheter, producerar kartmaterial, sörjer för lagfarter och inteckningar, utvecklar informations- och datasystem samt främjar forskning inom och användning av geografisk information.