

Offentliga köpvittnens meddelande om fastighetsöverlåtelse är den viktigaste informationskällan för vissa lagstadgade register. Sådana register är:

- köpeskillingsregistret över fastigheter (Lantmäteriverket (LMV) registerförare),
- uppgifter om outbrutna områden i fastighetsregistret (LMV, kommunerna) samt
- den del av lagfarts- och inteckningsregistret som gäller åtkomstuppgifter (LMV).

De prisuppgifter och den prisstatistik som sammanställs utgående från uppgifterna i köpeskillingsregistret används bl.a. i fastighetsvärdering, allmän prisuppföljning, beskattning och forskning. Ur köpeskillingsregistret kan även erhållas uppgifter om enskilda köp.

Lantmäteriverket vidarebefordrar köpeskillingsregisteruppgifterna till skatteförvaltningen och Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (MDB). Från köpeskillingsregistret överförs även s.k. åtkomstuppgiftsanteckningar till lagfarts- och inteckningsregistret och då syns uppgiften om överlåtelse ofta i registret innan lagfart har sökts.

Tydligt och korrekt ifyllda meddelanden om fastighetsöverlåtelse underlättar myndigheternas arbete och skapar grund för pålitlig prisstatistik. Att uppgifterna antecknas i det offentliga lagfarts- och inteckningsregistret ger den nya ägaren bättre egendomsskydd. Det är därför viktigt att följa anmälningsskyldigheten.

I början av år 2010 trädde lagen om köpvittnen (24.7.2009/573) samt statsrådets förordning om köpvittnen (8.10.2009/734) i kraft. Enligt 5 § i förordningen ska köpvittnet lämna meddelandet om fastighetsöverlåtelsen elektroniskt inom två dygn efter det att överlåtelsen har bestyrkts. Förordningen har ändrats år 2013 (statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om köpvittnen (1310/2013)).

Det elektroniska meddelandet i enlighet med förordningen sker på internet med en webblankett. Anvisningarna om hur blanketten ska fyllas i och skickas finns på LMV:s webbplats lantmateriverket.fi

Att avfatta en överlåtelsehandling är en uppgift som är obekant för många medborgare. Offentliga köpvittnen kan handleda dem vid upprättandet av överlåtelsehandlingar. Därför har man tagit med centrala anvisningar om hur en överlåtelsehandling görs.

Dessa anvisningar ändras vid behov. Tidsenliga anvisningar finns på vår webbplats lantmateriverket.fi

I Fastighetsöverlåtelse-tjänsten behövs inget köpvittne.

Lantmäteriverket

1 ÖVERLÅTELSEHANDLINGENS FORM

Fastighetsöverlåtelse (köp, byte, gåva, skiftesavtal eller annan med dem jämförbar överlåtelse, se JB 4:3) ska enligt 2 kap. 1 § i jordabalken (540/1995) ske skriftligen, och de villkor som överlåtelsen grundar sig på bör intas i en överlåtelsehandling, som offentligt köpvittne bestyrker. Samma formföreskrifter tillämpas också på föravtal och upphävande av överlåtelse. Bestyrkande av köp behövs dock inte i fråga om avtal om ägobyte enligt kap. 8 i fastighetsbildningslagen, se punkt 3.1.

I Fastighetsöverlåtelse-tjänsten behövs inget köpvittne.

I kapitel 6 ges en närmare presentation av överlåtelsehandlingens form.

2 KÖPVITTNEN OCH KÖPVITTNESFÖRTECKNINGEN

2.1 Köpvittnen och deras befogenheter

Köpvittnen handlar under tjänsteansvar. De ska i sin verksamhet ta hänsyn till alla lagar och författningar som gäller bestyrkande av överlåtelse eller dess förutsättningar. Centrala lagar som styr köpvittnenas verksamhet är lagen om köpvittnen (573/2009) som trädde i kraft den 1 januari 2010 samt statsrådets förordning om köpvittnen (734/2009 och 1310/2013).

Lantmäteriverket övervakar köpvittnen.

Köpvittnen är enligt 1 § lagen om köpvittnen enligt sin tjänsteställning följande tjänstemän och tjänsteinnehavare:

- häradskrivarna, notarius publicus, polischeferna, biträdande polischeferna, ledande häradsfogdarna, häradsfogdarna, landskapsfogden och närings-, trafik- och miljöcentralernas lantmätteriingenjörer
- de tjänstemän vid Lantmäteriverket och tjänsteinnehavare i kommunerna som enligt 5 § i fastighetsbildningslagen (554/1995) kan vara förrättningsingenjörer
- de tjänstemän och arbetstagare vid beskickningar i utlandet som avses i 33 § i lagen om konsulära tjänster (498/1999).

En polisinspektion, ett utskökningsverk, samt en av Lantmäteriverket särskilt utnämnd tjänsteman får dessutom förordna underlydande tjänstemän till köpvittne.

I undantagsfall ska en tjänsteman bestyrka köp även utanför tjänstetiden. Tjänsteman som är köpvittne kan inte fungera som köpvittne under tjänstledighet.

Rätten att vara köpvittne upphör för ovan nämnda personer när deras tjänste- eller arbetsavtalsförhållande upphör

Köpvittnen är också sådana personer som Lantmäteriverket med stöd av 2 § i lagen har förordnat till köpvittne. Ett förordnande till köpvittne kan på ansökan ges åt en sådan person som är tillräckligt förtrogen med uppgiften och har andra förutsättningar att sköta den. Därtill krävs att tillgången på köpvittnestjänster förutsätter förordnandet. Ärendet avgörs av en av Lantmäteriverket särskilt utnämnd tjänsteman.

För ett köpvittne som har fått förordnandet på ansökan upphör rätten att vara köpvittne när hen fyller 68 år. Lantmäteriverket kan återkalla förordnandet till köpvittne, om:

- köpvittnet försummar sina uppgifter enligt lagen om köpvittnen,
- köpvittnet i övrigt visar sig vara olämpligt för uppgiften, eller om
- förhållandena annars förändras så, att ett förordnande till köpvittne inte skulle kunna ges.

Köpvittnet har hela landet som sitt verksamhetsområde.

2.2 Köpvittnesregister

Lantmäteriverket för ett köpvittnesregister som är offentligt. I registret ska införas köpvittnets namn, eventuell tjänsteställning, namnet på den som gett förordnandet samt datumet för förordnandet och för förordnandets upphörande, tjänsteställe eller någon annan adress där köpvittnet kan nås samt beteckningen för köpvittnet.

Beteckningen för ett köpvittne som handlar på tjänstens vägnar består av ämbetsverksbeteckningen och ett löpande nummer.

Lantmäteriverket tilldelar beteckningen till förordnade köpvittnen.

Ämbetsverken och kommunerna ska lämna den registeransvarige de uppgifter som avses i 2 mom. och meddela ändringar i uppgifterna.

Av Lantmäteriverket förordnat köpvittne ska omgående meddela ändringar av boningsort eller verksamhetsställe och av kontaktuppgifterna.

Meddelande om ändring görs per e-post:

registreringsarenden@lantmateriverket.fi
med rubriken "Meddelande om ändring i köpvittnesregistret"

Köpvittnen som antecknats i köpvittnesregistret kan sökas på Lantmäteriverkets webbplats lantmateriverket.fi

3 BESTYRKANDE AV ÖVERLÅTELSEHANDLING

3.1 Överlåtelser som ska bestyrkas av ett köpvittne

Köpvittnet skall intyga riktigheten av följande överlåtelser av fast egendom: köp, gåva, byte, skiftesavtal och apport samt korrigerings-, kompletterings- och hävande av dessa. Föremål för en överlåtelse kan utgöras av en hel fastighet, en kvotdel av den eller ett outbrutet område av fastigheten samt även en andel i samfälliga jord- och vattenområden och samfälliga skogar.

En fastighet eller ett outbrutet område kan även ha bestämts tredimensionellt (3D-fastighet). Sådana registerenheter kan förekomma endast på detaljplanområden där detaljplanen tillåter bildandet av 3D-fastigheter. Bildandet av ett 3D-outbrutet område förutsätter en tomtindelning som bestämts i tre dimensioner. Utanför sådana områden får det enligt fastighetsregisterlagen inte uppstå 3D-fastigheter. Överlåtelse av ett 3D-outbrutet område på område där det inte är möjligt att bilda 3D-fastigheter ska inte bestyrkas som fastighetsöverlåtelse.

Köpvittnets intyg förutsätts även i samband med upprättande av ett skiftesavtal samt vid överlåtande av fast egendom som apport (aktieteckning mot annat vederlag än pengar).

Om överlåtelsehandlingen har innehållit ett upplösande villkor, hävs överlåtelsen inte automatiskt trots att villkoret förverkligats. Även i sådana fall krävs köpvittnets intyg för att häva överlåtelsen.

Köpvittnets bestyrkande krävs också i samband med upprättande av ett föravtal gällande fast egendom. Det samma gäller hävande, korrigerande eller komplettering av föravtalet. Ett föravtal är inte bindande, om formkraven gällande överlåtelse av fast egendom inte har följts.

Om ett markanvändningsavtal innehåller överlåtelser av fastigheter, ska dessa intygas av köpvittnet.

Däremot behöver inte ett arvskifte eller en avvittring bestyrkas av ett köpvittne. Köpvittnets medverkan krävs inte ens i sådana fall där avtalsparten löser in fast egendom med utom boet stående medel. Formkraven för avvittring och arvskifte förutsätter dock att avtalet bevitnas av två ojäviga personer.

Köpvittnets intyg behövs inte i samband med ett i 8 kap. i fastighetsbildningslagen avsett ägobytesavtal, när avsikten är att bytet utförs som ägobyte mellan fastigheter vid en lantmäteriförrättning. Om ägobytet fastställs i form av ett fastighetsköp, får de utbytta områdena var sin beteckning för outbrutet område. På dessa ska lagfart sökas och en styckningsförrättning inleds automatiskt.

Köpvittnets bestyrkande behövs inte ifall kommunen utnyttjar sin förköpsrätt, eftersom kommunen enbart träder i stället för den i köpebrevet nämnda köparen i enlighet med de i köpebrevet överenskomna villkoren, varvid det inte är fråga om någon ny överlåtelse.

Uppgifter om fastighetsöverlåtelser samt föravtal bestyrkta av köpvittnet införs i köpeskillingsregistret över fastigheter samt i lagfarts- och inteckningsregistret, vilka upprätthålls av Lantmäteriverket.

3.2 Jäv

Ett köpvittne får inte bestyrka en överlåtelse om hen är jävig. En överlåtelse som ett jävigt köpvittne har bestyrkt är ogiltig på grund av formfel. Lagfart får inte beviljas på sådant köp. Ett formfel ska korrigeras genom att överlåtelsen bestyrks på nytt av ett ojävigt köpvittne. Också då köpet bestyrks på nytt måste alla parter eller deras representanter samtidigt vara närvarande.

På köpvittnets jäv tillämpas föreskrifterna i lagen om jäv för vittnen vid rättshandlingar och förrättningar (734/2015). Föreskriften förenar jäv till många olika situationer. Som köpvittne kan därför inte vara t.ex.

- 1) den som själv är *sakägare vid överlåtelsen* (överlåtare eller förvärvare)
- 2) den vars *rätt överlåtelsen gäller*
- 3) den som *själv på något sätt är delaktig i överlåtelsen* eller
- 4) den *till vars förmån överlåtelsen företas*.

Köpvittnets jäv prövas därför inte endast i förhållande till överlåtelseparterna. Också annan delaktighet i överlåtelsen kan försaka jäv. Likaså kan jäv försakas av att den nytta som på ett eller annat sätt tillkommer köpvittnet är beroende av att företa rättshandlingar.

Jäv uppstår även i situationer, i vilka köpvittnet inte självt är i den ställning som nämnts ovan i punkterna 1–4, men någon annan till köpvittnet närstående är. Sådana närstående är

- den som är eller varit gift eller i ett samboförhållande med köpvittnet
- den som står i rätt upp- eller nedstigande släktskap till köpvittnet

- den som är eller varit gift med en person som till köpvittnet står i sådant släktskapsförhållande
- den som är syster eller bror till köpvittnet eller deras äkta makar
- den som är köpvittnets adoptivförälder eller adoptivbarn.

Förutom ovannämnda närstående personer kan också ett samfund istället för köpvittnet vara i den ställning som nämns i punkterna 1–4. Då avgörs köpvittnets jäv enligt s.k. samfundsjävsprinciper. Köpvittnet är jävigt om hen är

- medlem av samfundets styrelse, förvaltningsråd eller något därmed jämförbart organ
- verkställande direktör eller innehar motsvarande ställning i samfundet

Ett samfund kan vara offentligrättsligt såsom kommun, samkommun, församling eller kyrklig samfällighet. Samfundet kan också vara privaträttsligt såsom aktiebolag, bostadsaktiebolag, andelslag, kommanditbolag, öppet bolag, andelslag eller förening. Dessutom kan samfundet vara t.ex. en stiftelse eller statens affärsverk.

I allmänhet har det ansetts att arbets- eller tjänsteförhållande till samfundet inte som sådant förorsakar jäv och följaktligen inget hinder för att fungera som köpvittne.

Exempel på jävsituationer:

- köpvittnet är jävigt, om hen själv eller en närstående till hen är överlåtare eller förvärvare (jävigheten anknyter till köpvittnets eller hens närståendes sakägarställning)
- köpvittnet är jävigt, om överlåtaren är t.ex. ett aktiebolag, i vilket hen är medlem av styrelsen eller verkställande direktör
- köpvittnet är jävigt, om hen eller en närstående till hen i samband med överlåtelsen har förbehållit sig nyttjanderätten till den överlåtna fastigheten (överlåtelsen gäller köpvittnets eller hens närståendes rätt eller överlåtelsen görs till förmån för dem)
- köpvittnet kan vara jävigt, om hen eller en närstående till hen har biträtt den andra överlåtelseparten då man kommit överens om överlåtelsen (delaktighet i överlåtelsen som jävsgrund)
- köpvittnet är jävigt, om hen eller en närstående till hen har deltagit i överlåtelsen med stöd av fullmakt som representant för överlåtaren eller förvärvaren (köpvittnets eller hens närståendes delaktighet i överlåtelsen som jävsgrund)

Exempel på situationer som inte anknyter till jäv:

- köpvittnet är inte jävigt enbart på den grund att hen har upprättat överlåtelsehandlingen som parterna använder (enbart upprättande av avtal föranleder inte delaktighetsjävighet)
- köpvittnet är inte jävigt enbart på den grund att hen står i arbets- eller tjänsteförhållande till exempelvis kommunen eller aktiebolaget som är överlåtare (är dock inte kommundirektör eller verkställande direktör)

3.3 Avtalets ogiltighet

I samband med lagfart ska förvärvets laglighet utredas. Köpvittnet får emellertid inte bestyrka överlåtelsehandlingen, om det finns skäl att misstänka överlåtelsens giltighet. I 3 kap. i lagen om rättshandlingar stadgas om de mest centrala

ogiltighetsgrunderna. Enligt dessa kan en rättshandling vara ogiltig i bl.a. följande situationer (direkt citat från lagen):

- Rättshandling, den någon blivit rättsstridigt tvungen att företaga, vare, där tvånget utövats genom våld å person eller genom hot, som innebär trängande fara för liv eller hälsa, icke gällande mot den tvungne.
- Även något annat rättsstridigt tvång som är lindrigare än det som nämns ovan kan utgöra ogiltighetsgrund.
- Där den, gentemot vilken rättshandling företagits, framkallat densamma genom svikligt förledande, vare rättshandlingen icke gällande mot den förledde.
- Har någon med begagnande av annans trångmål, oförstånd, lättsinne eller beroende ställning i förhållande till honom, tagit eller betingat sig fördel i egendom som står i uppenbart missförhållande till vad av honom givits, vare rättshandling, som sålunda tillkommit, icke gällande mot den förfördelade.
- Rättshandling, som eljest vore att såsom giltig anse, må ej göras gällande, där omständigheterna vid dess tillkomst voro sådana, att det skulle strida mot tro och heder att med vetskap om dem åberopa rättshandlingen, och den, gentemot vilken rättshandlingen företogs, måste antagas hava ägt sådan vetskap.

T.ex. när en överlåtelsepart är klart berusad ska överlåtelsen inte bestyrkas.

Om köpvittnet upptäcker att innehållet i överlåtelsehandlingen inte motsvarar de överlåtelsevillkor som parterna har kommit överens om, bör köpvittnet vägra att bestyrka överlåtelsehandlingen.

Rättshandlingsförmåga

En överlåtelse ska inte bestyrkas om en överlåtelsepart är omyndig eller om det annars finns skäl att misstänka hens rättshandlingsförmåga.

Omyndig är

- den som inte har fyllt 18 år
- den som har förklarats omyndig

Omyndighet kan likställas med en situation, där en intressebevakare har förordnats för att ta hand om en persons ekonomiska angelägenheter och samtidigt har domstolen begränsat hens handlingsbehörighet och begränsningen kan anses gälla den rättshandling som anknyter till överlåtelse eller anskaffning av fastigheten.

En intressebevakare handlar på den omyndiges vägnar.

Det kan vara skäl att misstänka rättshandlingsförmågan hos den som inte är omyndig på ovannämnda sätt, om

- hen på grund av sjukdom, störningar i de psykiska funktionerna, försvagat hälsotillstånd eller av någon annan motsvarande orsak saknar förmåga att bevaka sina ekonomiska intressen eller inte kan ta hand om sin förmögenhet.

Det *kan* finnas speciella skäl att misstänka personens rättshandlingsförmåga bl.a. då en intressebevakare har förordnats för att sköta hens ekonomiska angelägenheter, även om hens handlingsförmåga inte samtidigt har begränsats.

Bemyndigande

Köpvittnet ska kräva till påseende undertecknade eller skannat fullmakter i original av de överlåtelseparter som representeras av ombud vid överlåtelsen. Fastighetens överlåtelsefullmakt ska alltid vara skriftlig och av den ska framgå vem som är ombud och vilken fastighet som säljs (JB 2:3). Om överlåtelsefullmakten inte har upprättats enligt de i lagen föreskrivna formkraven, borde överlåtelsen inte bestyrkas.

3.4 Bestyrkande och anteckningar på överlåtelsehandlingen

Ett köpvittne har till uppgift att vara bestyrkningsmyndighet vid de i punkt 3.1 nämnda överlåtelseparterna.

Köpvittnet ska:

- kontrollera identiteten på dem som undertecknat överlåtelsehandlingen
- kontrollera att överlåtelsehandlingen uppfyller formkraven i 2 kap. 1 mom. i jordabalken, till formkraven hör att följande uppgifter ska nämnas i köpebrevet:
 - överlåtelseavsikten
 - vilken fastighet överlåtelsen gäller
 - säljaren och köparen
 - köpeskillingen och annat vederlag
- på den karta som utgör bilaga till överlåtelsehandlingen för ett outbrutet område och vid behov genom förfrågningar hos parterna kontrollera från vilken registerenhet området överlåts
- konstatera att parterna eller deras ombud varit samtidigt närvarande.

Köpvittnet ska ur fastighetsdatasystemet eller på ett tidsenligt lagfartsbevis kontrollera fastighetsbeteckningen för det föremål som överlåts. På överlåtelsehandlingar anges inte längre bynamn och registernummer, utan föremålen anges med fastighetens namn, fastighetsbeteckning och belägenhetskommunens namn. För bebyggda fastigheter måste adressen antecknas på överlåtelsehandlingen.

Köpvittnet ska på varje överlåtelsehandling teckna bevis av vilket framgår:

- namnen på dem som undertecknat överlåtelsehandlingen samt att deras identitet har konstaterats
- att undertecknarna varit samtidigt närvarande när köpet har bestyrkts
- att parterna eller deras ombudsmän har egenhändigt undertecknat överlåtelsehandlingen eller medgett att underskrifterna är egenhändiga
- att överlåtelsen har uppgjorts enligt 2 kap. 1 § i jordabalken
- ort och datum för bestyrkandet
- köpvittnesbeteckning och underskrift.

Köpvittnets intyg ska skrivas enligt 4 § i förordningen om köpvittnen på följande sätt:

"I egenskap av köpvittne intygar jag att NN (namn) såsom överlåtare/på överlåtarens vägnar samt MM (namn) såsom förvärvare/på förvärvarens vägnar har undertecknat denna överlåtelsehandling och att de har varit samtidigt närvarande då överlåtelsen bestyrkts. Jag har kontrollerat undertecknarnas identitet och konstaterat att överlåtelsehandlingen har gjorts enligt bestämmelserna i 2 kap 1 § i jordabalken.

(Ort och datum)

(Köpvittnets underskrift)

(Namnförtydligande)

(Tjänsteställning/Av Lantmäteriverket förordnad)

(Köpvittnesbeteckning)”

En anteckning om betalning kan göras i överlåtelsehandlingens exemplar; anteckningen är kvitto över betalningen av bestyrkandet.

Om köpebrevet har undertecknats tidigare, men säljaren eller köparen inte har möjlighet att närvara när köpet bestyrks, ska ombudsmannen underteckna köpebrevet på nytt. När köpet bestyrks kan parten i köpet även medge riktigheten i sin tidigare underskrift.

3.5 Formkrav som gäller makens samtycke

När makens samtycke behövs för att överlåta en fastighet ska samtycket upprättas skriftligt och bevittnas av två ojäviga personer (66 § ÄL). Då samtycke ges i överlåtelsehandlingen vars riktighet bestyrks av köpvittnet behövs inga andra vittnen (19 § 2 mom. LIJ).

3.6 Uteslutande av giftorätt i samband med bestyrkande av gåvobrev

I samband med en gåva kan gåvotagarens makes giftorätt uteslutas för den egendomens del som ska ges som gåva. En dylik bestämmelse som utesluter giftorätten ska bestyrkas av två ojäviga personer (35 § 2 mom. och 66 § ÄL). Beträffande fastighetsgåvobrev som har gjorts efter den ändring av äktenskapslagen 66 § som trätt i kraft 1.3.2011 räcker dock enbart köpvittnes intyg för att makes giftorätt ska uteslutas och något ytterligare vittne behövs således inte.

4 KÖPVITTNETS UPPGIFTER EFTER BESTYRKANDET

4.1 Förande av journal, arkivering och informationstjänst

Köpvittnet ska numrera fastighetsöverlåtelser som hen bestyrkt årsvis i löpande ordning. Enligt 5 § i lagen om köpvittnen ska köpvittnet föra journal över de överlåtelser som hen bestyrker. I journalen ingår överlåtelsehandlingar med bilagor (endast fullmakter och kartbilagor över outbrutna områden) och köpvittnets meddelande.

Tidigare skulle köpvittnen som Lantmäteriverket förordnat skicka journalen (=meddelanden om skickande och överlåtelsehandlingar) årligen till Lantmäteriverket. Detta gällde överlåtelser som bestyrks senast 31.12.2014. Kopior av dessa tillhandahålls vid behov av Lantmäteriverkets registratorskontor. För köpvittnen i tjänst har journalen arkiverats vid respektive ämbetsverk eller kommun fram till 31.12.2014.

Köpvittnens journaler som uppstått efter början av år 2015 har inte längre levererats i pappersform till Lantmäteriverket. Arkiveringen av köpvittnesarkivet i pappersform upphörde i slutet av år 2014.

Fr.o.m. början av år 2015 har köpvittnen upprättat ett elektroniskt meddelande och skannat in överlåtelsen och bifogat den till meddelandet. Detta utgör köpvittnets arkiv vid Lantmäteriverket och uppfyller köpvittnets lagstadgade skyldighet att föra journal.

Köpvittnen behöver inte förvara meddelanden eller överlåtelsehandlingar. Det är inte nödvändigt för köpvittnen att skriva ut sina egna meddelanden. Det är dock bäst att

förvara bestyrkta överlåtelsehandlingar i några års tid, eftersom det kan vara nödvändigt att titta på dem igen. De behöver inte arkiveras beständigt.

Lantmäteriverket sörjer för informationstjänsten som berör fastighetsöverlåtelse som bestyrkts efter 1.1.2015 och anslutande överlåtelsehandlingar.

4.2 Ifyllande och skickande av meddelande om fastighetsöverlåtelse

Med stöd av 5 § i statsrådets förordning om köpvittnen (8.10.2009/734 och 1310/2013) ska köpvittnet skicka uppgifterna om fastighetsöverlåtelsen elektroniskt till Lantmäteriverket och kommunen. Som elektroniska meddelanden räknas e-post och webblankett, men inte exempelvis telefax.

I dag görs elektroniska meddelanden på webbplatsen Suomi.fi med hjälp av en teknisk anslutning. Anvisningarna om hur blanketten ska ifyllas och skickas finns på sidan för köpvittnen på Lantmäteriverkets webbplats. Datasystemet skickar meddelandena både till Lantmäteriverket och till kommunerna.

Alla bestyrkta överlåtelsehandlingar, alltså både sådana som gäller en hel fastighet och sådana som gäller ett outbrutet område, ska skannas in och bifogas till respektive meddelande om överlåtelse. Även eventuella fullmakter ska skannas in och bifogas till meddelandet. Till meddelanden som gäller överlåtelse eller förbehållande av ett outbrutet område ska alltid bifogas en inskannad karta. Övriga bilagor, exempelvis bouppteckningar, förordnande av en intressebevakare, lagfartsbevis eller fastighetsregisterutdrag ska inte skannas in eller bifogas. På detta sätt skickas överlåtelsehandlingarna inklusive bilagor till både Lantmäteriverket och kommunen.

En överlåtelsehandling som skannats in lagras i lagfartssystemet i väntan på lagfartsansökan. Kunderna behöver inte längre ge in överlåtelsehandlingen i original till Lantmäteriverket.

Endast i undantagsfall kan överlåtelsehandlingen skickas separat till e-postadressen registreringsarenden@lantmateriverket.fi.

4.3 Att ge anvisningar och information

4.3.1 Anvisningar för sökande av lagfart

Köpvittnet ska ge förvärvaren de anvisningar för sökande av lagfart som upprättats av Lantmäteriverket.

Mottagaren av en fastighetsöverlåtelse har möjlighet att få en lagfartsansökan anhängig redan från bestyrkandet av köpet. På detta sätt blir lagfarten automatiskt anhängig när meddelandet om fastighetsöverlåtelse lämnas in till Lantmäteriverket.

4.3.2 Information till registrerade i enlighet med EU:s allmänna dataskyddsförordning

Meddelanden om fastighetsöverlåtelse bildar på basis av de personuppgifter som ingår i meddelandena för myndigheterna ett register som avses i artikel 4.1 led 6) i EU:s allmänna dataskyddsförordning (2016/679). Myndigheterna fungerar då som sådana registeransvariga som avses i artikel 4.1 led 7) i förordningen som ska informera de registrerade i enlighet med artikel 12 i förordningen.

I samband med bestyrkande av en överlåtelse ska köpvittnet dela ut till parterna ett informationsblad "Information enligt EU:s allmänna dataskyddsförordning

(2016/679)", i vilket förklaras syftet och den rättsliga grunden för behandlingen av personuppgifter och anges var Lantmäteriverkets beskrivningar om behandlingen av de registrerades personuppgifter finns att tillgå. Informationsbladet finns på Lantmäteriverkets webbplats lantmateriverket.fi.

4.4 Att skicka köpvittnets meddelanden

Köpvittnet ska utan dröjsmål skicka meddelandet om överlåtelse till Lantmäteriverket och kommunen, senast inom två dygn efter bestyrkandet. Datasystemet skickar meddelandena både till Lantmäteriverket och till kommunerna.

Med stöd av bestämmelsen (Dnr 35/36/2008) som Justitieministeriets utsköningsenhet utfärdat 3.9.2008 ska utsköningsmyndigheten sända ett meddelande om fastighetsöverlåtelse över de auktioner som den förrättat till Lantmäteriverket. När utmätningssmannen själv förrättar i 76 § utsköningsbalken avsedd försäljning under hand, där köpvittne inte används, ska meddelande om fastighetsöverlåtelse skickas till Lantmäteriverket.

5 AVGIFTER OCH ERSÄTTNINGAR

Avgiften som tas ut för bestyrkande av köp eller någon annan överlåtelse bestäms genom förordning (Jord- och skogsbruksministeriets förordning om avgifter för inskrivningsärenden som gäller fastigheter samt avgifter och ersättningar för bestyrkande av köp). Avgiften baserar sig på antalet överlåtelsehandlingar och dess storlek beror inte på antalet fastigheter som överläts samtidigt.

Om överlåtelsen på parternas begäran sker någon annanstans än på tjänstestället, har köpvittnet enligt ovan nämnda förordning rätt att ta ut ersättning för resekostnader. Ett köpvittne som verkar med stöd av sin tjänsteställning ska redovisa avgiften till staten eller kommunen.

6 HUR EN ÖVERLÅTELSEHANDLING SKA UPPRÄTTAS

6.1 Utredningar före överlåtelsen

Före upprättandet av en överlåtelsehandling är det skäl att i fastighetsregistret kontrollera fastighetsbeteckningen på den fastighet som är föremål för överlåtelsen. Dessutom lönar det sig att ta reda på om den fastighet som ska överlåtas eller den fastighet varav ett outbrutet område ska överlåtas har andel i samfällt område och om fastigheten belastas av servitut och om det finns eventuella inskränkningar i nyttjanderätten.

Innan en överlåtelsehandling avfattas lönar det sig att ta reda på vem som har beviljats lagfart på den lägenhet som överlåtelsen avser och om fastigheten belastas av inteckningar. Om parterna vill ha uppgifter om inteckningarna, kan dessa erhållas mot separat ersättning.

6.2 Innehållet i en överlåtelsehandling

I överlåtelsehandlingen ska enligt 2 kap. 1 § i jordabalken nämnas:

- överlåtelseavsikten
- vilken fastighet överlåtelsen gäller
- säljaren och köparen
- köpeskillingen och annat vederlag.

De ovan nämnda ska alltid anges i överlåtelsehandlingen. Dessutom är det önskvärt att nämna många andra villkor som parterna kommer överens om vid överlåtelsen i överlåtelsehandlingen.

6.2.1 Avtalsparter

Överlåtaren och förvärvarna eller de som befullmäktigats av dessa ska vara samtidigt närvarande när köpvittnet bestyrker överlåtelsehandlingen.

En noggrant avfattad överlåtelsehandling innehåller utöver avtalsparternas fullständiga namn även deras personnummer och adresser samt om överlåtaren och förvärvaren eventuellt är släkt med varandra. Adressen kan lämnas bort, om avtalsparten

Om överlåtaren eller förvärvaren representeras av ett ombud, ska ombudet ha en skriftlig och specificerad fullmakt som berättigar till överlåtelse av fastigheten.

En omyndigs angelägenheter sköts av en intressebevakare (3 § i lagen om förmyndarverksamhet, 442/1999). Intressebevakare för en minderårig är vårdnadshavarna (4 §). Intressebevakaren har inte rätt att på huvudmannens vägnar utan förmyndarmyndighetens tillstånd överlåta eller mot vederlag förvärva fast egendom (34 §). Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata är förmyndarmyndighet (84 §).

En make får inte utan den andra makens skriftliga samtycke överlåta fast egendom som är avsedd att enbart eller huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem (38 § i äktenskapslagen, 411/1987).

Om förvärvaren är ett under bildning varande aktiebolag, ska ansvaret för köpet inom två år övergå på aktiebolaget i fråga. I annat fall ska den anses vara förvärvare som på bolagets vägnar har slutit köpeavtalet (2 kap. 4 § i jordabalken).

6.2.2 Föremål för överlåtelse

De uppgifter om föremålet för överlåtelsen som antecknas på överlåtelsehandlingen ska vara exakta och riktiga. På överlåtelsehandlingen ska antecknas namnet på den kommun där föremålet för överlåtelsen är beläget, fastighetens eventuella namn och fastighetsbeteckning. Om fastigheten har en gatuadress, bör den antecknas på överlåtelsehandlingen.

Det outbrutna område som överlåts ska definieras helt entydigt genom att den exakta placeringen av dess gränser och dess geografiska läge anges på en kartbilaga eller i terrängen. Arealens ungefärliga storlek ska antecknas i överlåtelsehandlingen. Om man vill lämna exakt uppgift om arealen, bör man ange de grunder på vilka rårna placeras vid styckning för att totalarealen ska vara den rätta. Överlåtaren och förvärvaren kan även märka ut rårnas hörnpunkter i terrängen, och då beräknas det outbrutna områdets exakta areal enligt dem.

Även om det outbrutna områdets utsträckning inte definieras med hjälp av en karta i själva överlåtelsehandlingen, ska det outbrutna området märkas ut på den karta som köpvittnet tillställer Lantmäteriverket och kommunen tillsammans med kopian av överlåtelsehandlingen. Kartan behövs när det outbrutna området antecknas på fastighetsregisterkartan, vid upprätthållandet av köpeskillingsregistret samt vid styckning. Dessutom behöver kommunen uppgifter om det outbrutna områdets läge när den prövar sin möjlighet att använda förköpsrätt.

6.2.3 Eventuella övriga överlåtelsevillkor

Om överlåtelsen utöver fast egendom omfattar även lös egendom, ska även den sistnämndas värde anges i överlåtelsehandlingen.

I överlåtelsehandlingen ska redogöras för om den fastighet som bildas av det outbrutna området får andel i sådana samfällda områden eller gemensamma särskilda förmåner som överlåtarens fastighet har andel i. Om inget om detta står nämnt, får den fastighet som bildas av det outbrutna området inte någon andel i samfällda områden (150 § i fastighetsbildningslagen, 554/1995).

En anteckning på överlåtelsehandlingen om överlåtelse av andelar i samfällda områden kan se ut t.ex. så här:

“Den fastighet som bildas av det outbrutna området erhåller en andel motsvarande dess areal av moderfastighetens Vitsippa 1:72 andel i Dickursby skifteslags samfällda vatten och fastighetens Vitsippa 1:72 hela andel i den gemensamma båtplats som avskilts för fastigheterna 1:5–7, men ingen andel i övriga samfällda områden.”

När hela fastigheten överläts som outbrutna områden, är det viktigt att parterna kommer överens om av vilket outbrutet område den fastighet bildas som förblir stomfastighet. Skillnaden jämfört med styckningsfastigheterna är att stomfastigheten är primärt ansvarig för de in-teckningar som har fastställts i moderfastigheten.

Vid upprättandet av skiftesavtalshandlingar bör man fästa särskild uppmärksamhet vid beräkningen av styckningskostnader och andelar i de samfällda områdena. På detta sätt kan man undvika tolkningsproblem vid styckningsförrättningarna.

På överlåtelsehandlingen kan gärna antecknas uppgift om hur vägrätterna ordnas inom överlåtarens och förvärvarens ägor.

Om avsikten är att lagfart ska sökas så snart som möjligt, bör man i överlåtelsehandlingen ange uppgift om att avtalsparterna inte har gjort några fastighetsköp med varandra inom samma kommun under de två föregående åren.

6.2.4 Uppskjutande och upplösande villkor

Avtalsparterna i köpet kan komma överens om uppskjutande eller upplösande villkor. Villkoret kan vara giltigt i högst fem år, men det är möjligt att komma överens om en kortare period. Om parterna inte kommit överens om tiden är det giltigt i fem år. Villkoret ska antecknas i köpebrevet för att vara bindande.

Lagfart beviljas inte för fastigheten förrän villkoret har upphört att gälla, men lagfartsskyldigheten börjar omedelbart. Lagfartsansökan lämnas vilande ända tills det uppskjutande eller upplösande villkoret har upphört. Villkoret bör återopas inom tre månader efter att villkorets giltighetstid har löpt ut. (2 kap. 2 § i JB)

Säljaren och köparen kan sinsemellan komma överens om att äganderätten överförs till köparen senare, t.ex. när köpeskillingen har betalats i sin helhet. Om inte annat har överenskommit, överförs äganderätten vid köpslutet.

I köpeavtalet kan en kommun ålägga köparen att inom en viss tid bygga en planerlig byggnad på den sålda fastigheten eller det outbrutna området. Köparen kan också häva köpet, om hen inte inom en viss tid beviljas tillstånd till förvärv av fastigheten eller bygglov.

Om fastighetsköpet är förenat med villkor, upprinner köpet inte enbart på grund av att det som avses i det upplösande eller uppskjutande villkoret går i uppfyllelse. Även om man t.ex. har kommit överens om att köpet hävs om köparen inte bygger en planerlig byggnad på tomten inom en viss tid, är försummelsen av byggnadsförpliktelsen inte nog för att återföra äganderätten till säljaren. Säljaren ska antingen väcka talan om återföring av tomten eller avtala om hävandet genom ett avtal om hävande av köp som fyller formkraven i jordabalken.

Med säljarens samtycke kan inteckning och panträtt i fastigheten erhållas även om lagfarten har lämnats vilande.

När överlåtelsen annullerats eller blivit ogiltig har köparen rätt att på ansökan återfå överlåtelseskatten.

6.2.5 Ogiltiga villkor

I 2 kap. 11 § i jordabalken finns en förteckning över ogiltiga villkor vid fastighetsköp. Även om ett sådant villkor ingår i köpebrevet är det inte giltigt. Följande villkor är ogiltiga:

1. inlösnings- och förköpsrätt (t.ex. parterna kommer överens om att om säljaren vill har han eller hon rätt att lösa fastigheten tillbaka eller att köparen först måste erbjuda fastigheten åt säljaren innan han eller hon kan sälja den vidare)
2. villkor som begränsar den rättsliga bestämmanderätten (med vissa undantag som tillåter överlåtelsebegränsningar för fem år)
3. villkor som begränsar säljarens ansvar vid åtkomstkländer samt
4. otillbörliga villkor och villkor som det vore lagstridigt att iakttä.

Författningar

- * Förordningen om lagfarts- och inteckningsregister (960/1996)
- * Äktenskapslagen (234/1929, 411/1987)
- * Personuppgiftslagen (523/2018)
- * Lagen om köpvittnen (573/2009)
- * Statsrådets förordning om köpvittnen (734/2009)
- * Statsrådets förordning om ändring av statsrådets förordning om köpvittnen (1310/2013)
- * Fastighetsbildningslagen (554/1995)
- * Fastighetsregisterlagen (392/1985)
- * Lagen om konsulära tjänster (498/1999)
- * Lagen om förmyndarverksamhet (442/1999)
- * Lagen om köpeskillingsregister över fastigheter (552/1980)
- * Lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999)
- * Lagen om införande av lagstiftningen om överföring av inskrivningsärenden (584/2009)
- * Jordabalken (540/1997)
- * Lagen om införande av jordabalken (540/1995)
- * Markanvändnings- och bygglagen (132/1999)
- * Rättegångsbalken (4/1734)
- * Ärvdabalken (40/1965)
- * Lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929)
- * Lagen om jäv för vittnen vid rättshandlingar och förrättningar (734/2015)
- * EU:s allmänna dataskyddsförordning