

Inskrivning av särskilda rättigheter

En särskild rättighet är en mer begränsad rättighet till fastigheten än äganderätten. Den grundas till förmån för en viss person eller sammanslutning genom ett avtal eller någon annan rättshandling, t.ex. genom testamente.

Olika typer av särskilda rättigheter

En typisk särskild rättighet till fastigheten är arrenderätt (nedan jordlegorätt).

Med särskild rättighet kan man också avse en situation där fastighetsägaren har upplåtit fastigheten och en byggnad som denne äger eller en del av den genom uthyrning. Då talar man i stället om hyresrätt.

En särskild rättighet kan också vara någon annan typ av rätt att använda fastigheten i något, t.o.m. mycket begränsat syfte. Även sytning, fiskerätt och jakträtt samt skogsavverkningsrätt och olika lösgörningsrätter kan vara särskilda rättigheter.

Till särskilda rättigheter hör också avtal om delning av besittningen av en kvotägd fastighet (mer information finns i broschyren Avtal om besittningsdelning).

Särskilda rättigheter är också vissa inskrivningar som i anslutning till näringsverksamhet gäller en fastighet, bl.a. en till någon annan än fastighetsägaren hörande rättighet angående maskiner och anordningar på fastigheten, rättighet till en byggnad som har överlåtits till innehavaren av jordlegorätt som upplåtits i fastigheten, i förening med jordlegorätten och s.k. beståndsdel- och tillbehörsinskrivningar.

Skiljer sig från servitutsrätt

Med servitutsrätt avses en nyttjanderätt eller annan rätt till fastigheten som grundats till förmån för en annan fastighet eller ett annat område, t.ex. vägrätt. Servitut är normalt avsedda att vara bestående. De grundas vid en lantmäteriförrättning och antecknas i fastighetsregistret.

Servitutsrätter och särskilda rättigheter skiljer sig i det att den särskilda rättigheten grundas till förmån för en viss person eller sammanslutning och att den endast kan gälla tills vidare eller för viss tid. Särskilda rättigheter skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret.

Inskrivning av särskilda rättigheter

Inskrivningen av en särskild rättighet till fastigheten kan avse sådana rättigheter som uttryckligen uppräknas i lagen. Inskrivningen kan ske på rättsinnehavarens eller fastighetsägarens ansökan. Bestående rättigheter eller sådana

som avtalats till förmån för en viss fastighet eller ett visst område kan inte skrivas in som särskilda rättigheter.

Den inskrivna särskilda rättigheten kan hänföra sig till en fastighet, flera fastigheters samfälliga område, ett outbrutet område för vilket lagfart meddelats och en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldigheten (t.ex. jordlegorätt) och som i sin tur skrivits in som en särskild rättighet i lagfarts- och inskrivningsregistret.

Inskrivningen av särskilda rättigheter har betydande rättsverkningar till förmån för rättsinnehavaren. Därför ska ansökan om inskrivning göras så snart som möjligt efter att en inskrivningsbar rättighet grundas, överförs eller ändras.

Lantmäteriverket är inskrivningsmyndighet och undersöker om rättigheten är inskrivningsbar, behörigen grundad eller överförd och i övrigt laglig. Sökanden ska förete en erforderlig utredning om rättigheten och dess laglighet.

Vissa nyttjanderätter ska alltid inskrivas

Inskrivningsskyldighet gäller för vissa särskilda rättigheter. Sådana är jordlegorätt och annan nyttjanderätt till annans mark om den är tidsbestämd, får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om där finns byggnader eller anordningar tillhörande rättsinnehavaren eller om sådana enligt avtal får uppföras på området. Inskrivning ska sökas inom sex månader från det att nyttjanderätten grundades.

När en sådan nyttjanderätt överförs på tredje man ska mottagaren i regel ansöka om inskrivning av överföringen inom sex månader från det att åtkomsthandlingen under-tecknades.

Inskrivning ska sökas inom sex månader även om förvärvet är villkorligt. Med villkorligt förvärv avses fall där överföringen av jordlegorätten är bunden till att vissa villkor i överlåtelsehandlingen uppfylls (s.k. uppskjutande eller upplösande villkor). Det mest typiska villkorliga förvärvet är ett förvärv där jordlegorätten överförs först när köpesumman betalats i sin helhet.

Ansökan om inskrivning av ett villkorligt förvärv lämnas vilande under villkorets giltighetstid.

Överlåtelseskatt ska betalas på överföring av en



nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldigheten om förvärvet sker mot vederlag. Betalningen av skatten övervakas vid inskrivningen. Skatten på överföringen höjs om inskrivningsansökan försenas. Den maximala höjningen är 100 procent (mer information finns i broschyren Överlåtelseskatt).

Inskrivning av ändringar av särskilda rättigheter

Om en i lagfarts- och inteckningsregistret inskriven särskild rättighet har ändrats genom ett avtal mellan parterna är utgångspunkten att ändringen kan inskrivas under samma förutsättningar som den egentliga rättigheten. Inskrivningen av ändringen kan dock kräva samtycke från övriga rättsinnehavare, t.ex. panthavare.

Hur söks inskrivning?

Ansökan om inskrivning, överföring eller ändring av en särskild rättighet lämnas till Lantmäteriverket. Kontaktuppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats www.lantmateriverket.fi. Föreskrivna avgifter uppbärs för behandlingen av ärendet.

När man söker inskrivning av en särskild rättighet lönar det sig att använda den blankett som utarbetats för detta ändamål. Den ger noggrannare anvisningar om ansökan. Avtal eller annat dokument gällande grundande, överföring eller ändring av rättigheten ska alltid bifogas ansökan i original.

Ansökningsblanketter, anvisningar och information om avgifter fås på Lantmäteriverket och på adressen www.lantmateriverket.fi.

Ytterligare uppgifter om lantmäteriförrättningar och andra ärenden som gäller fastigheter www.lantmateriverket.fi

Lantmäteriverket bedriver verksamhet på 35 orter. Vi svarar för fastighetsförrättningar, fastighetsuppgifter, kartmaterial samt lagfarter och inteckningar. På Lantmäteriverket kan du inhämta olika intyg över fastigheter eller outbrutna områden t.ex. fastighetsregisterutdrag, lagfartsbevis och gravationsbevis, samt kartor och flygbilder.