

Inskrivningshandbok

Innehållsförteckning

1. Allmänt om inskrivningsförfarandet.....	10
1.1. Offentlighetsverkan av registeranteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret	11
1.2. Lagfarts- och inteckningsregistrets offentliga tillförlitlighet	11
1.3. Åtkomstuppgifter	12
1.4. Inskrivningsansökan.....	13
1.5. Om elektroniska underskrifter vid inskrivningsärenden.....	13
1.6. Anhängiggörande av ansökan.....	14
1.7. Ombud och fullmakt	15
1.8. Myndighetens utredningsskyldighet	16
1.9. Komplettering av ansökan.....	16
1.10. Hörande av sökanden eller en annan person	17
1.11. Yrkande i inskrivningsärende och förande av ärendet till prövning i rättegång	19
1.12. Vilandeförklaring av ansökan	20
1.13. Avgörande av inskrivningsärenden och delgivning av beslut.....	21
1.13.1. Positivt avgörande	22
1.13.2. Positivt avgörande när någon part i ärendet motsätter sig ansökan	22
1.13.3. Avslag eller avvisning av ansökan	23
1.13.4. Återkallande av ansökan.....	24
1.14. Arkivering av handlingar.....	24
1.15. Handlingars offentlighet.....	24
1.16. Informationstjänst för uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret	25
1.17. Behandling av personuppgifter.....	26
1.18. Rättelse av felaktig registeranteckning	26
1.19. Sökande av ändring i inskrivningsärenden	27
2. Lagfart.....	28
2.1. Överlåtelseförvärv	28
2.2. Andra förvärv än förvärv genom överlåtelse	30
2.3. Samägande.....	31
2.4. Ändring av överlåtelsehandlingen och hävning av köpet	31

2.5. Outbrutna områden	33
2.6. Andras rättigheter och beaktande av dem i inskrivningsförfarandet.....	34
2.6.1. Kommunens förköpsrätt.....	34
2.6.2. Statens förköpsrätt.....	36
2.6.3. Tillståndspliktiga fastighetsförvärv	37
2.7. Avgörande av lagfart.....	39
2.8. Vilandeförklaring av lagfartsansökan.....	39
2.8.1. Villkorligt överlåtelseförvärv	40
2.8.2. Annat villkorligt förvärv.....	42
2.8.3. Rättshandling eller myndighetsbeslut utan rättskraft	43
2.8.4. Förköpstiden har inte löpt ut	43
2.8.5. Avsaknad av samtycke eller beslut	44
2.8.6. Fastighet förvärvad för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning.....	44
2.8.7. Utmätning eller säkringsåtgärd som hänför sig till en fastighet.....	45
2.8.8. Anvisning om att väcka talan	45
2.8.9. Anhängig tvist om en fastighets äganderätt	46
2.9. Kungörelselagfart.....	46
2.10. Förtydligande lagfart	47
2.10.1. Lagfartsanteckning på tjänstens vägnar.....	47
2.10.2. Samägande	47
2.10.3. Ändring av överlåtelsehandlingen	48
2.10.4. Hävning av villkorlig överlåtelse genom avtal	48
2.10.5. Outbrutna områden.....	48
2.10.6. Förtydligande lagfart för oskiftat dödsbo	49
2.10.7. Familje- och arvsrättsliga förvärv	49
2.10.8. Styckning i eget namn	49
2.10.9. Fusion och delning av aktiebolag	50
2.10.10. Ändring av bolagsform.....	50
2.10.11. Sammanslagning av fastigheter	50
2.11. Specialfall	50
2.11.1. Samfällda områden och andelar i samfällda områden	50
2.11.2. Samfällda skogar	51

2.11.3. Särskilda bestämmelser för Åland	52
3. Makarnas förmögenhetsrättsliga förhållanden	53
3.1. Avvittring och avskiljande av egendom.....	53
3.2. Åtskiljande av egendom mellan sambor	53
3.3. Makens eller den avlidne makens arvingars samtycke	54
4. Arvs- och testamentsrätt	57
4.1. Dödsbo och den efterlevande makens ställning	57
4.2. Arvsavsägelse och överlåtelse av arvsandel	58
4.2.1. Arvsavsägelse	58
4.2.2. Överlåtelse av arvsandel	59
4.2.3. Rättshandlingar i ett dödsbo där en delägare har överlåtit sin andel i dödsboet	60
4.3. Lagfart på basis av arv och arvskifte	61
4.4. Utmätning av dödsboandel och förfogandeförbud i dödsbo	63
4.5. Testamente	63
4.5.1. Testamentets laga kraft	65
4.5.2. Skydd för laglottsarvinge.....	66
4.5.3. Skydd för legatarie.....	67
4.5.4. Lagfart på fastighetslegat.....	67
4.6. Internationella arvs- och testamentsförvärv	67
5. Intressebevakning.....	72
5.1. Rättshandlingsförmåga, intressebevakning och intressebevakare	72
5.2. Intressebevakningsfullmakt	73
5.3. Intressebevakarens och intressebevakningsfullmäktigens jäv	74
5.3.1. Intressekonflikt mellan intressebevakare och huvudman	74
5.3.2. Intressekonflikt mellan huvudmännen	75
5.3.3. Intressebevakarens jäv och inskrivningsförfarande.....	75
5.4. Gåvoförbud	75
5.5. Tillstånd från förmyndarmyndigheten (från och med 1.1.2020 Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata)	76
6. Associationsrätt	78

6.1. Allmänna utgångspunkter när en sammanslutning är part i en överlåtelse	78
6.2. Aktiebolag	78
6.3. Bostadsaktiebolag.....	79
6.4. Öppet bolag och kommanditbolag	80
6.5. Andelslag	81
6.6. Firmanamn.....	81
6.7. Förening.....	81
6.8. Stiftelse	82
6.9. Kommun och samkommun.....	82
6.10. Staten	84
6.11. Församling	84
6.12. Köp av fastighet för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning	84
6.13. Ändring av bolagsform, fusion och delning av bolag.....	86
6.14. Upplösning och avregistrering av bolag.....	86
7. Inskrivning av särskild rättighet	87
7.1. Allmänt.....	87
7.2. Särskilda rättigheter som inte är inskrivningsbara	88
7.3. Inskrivningsförfarande.....	89
7.4. Inskrivningsobjekt.....	90
7.5. Samtycke	90
7.6. Giltighetstid	91
7.7. Rättigheter som ska inskrivas	91
7.8. Arrenderätt och annan nyttjanderätt	92
7.8.1. Arrende.....	92
7.8.2. Hyra av lägenhet	92
7.8.3. Vederlagsfria nyttjanderättigheter	93
7.8.4. Begränsade nyttjanderättigheter	93
7.9. Arrendeområde	93
7.10. Tomtarrende	93
7.11. Annat arrende av bostadsområde	93
7.12. Arrende av bebyggd bruksenhet eller jordbruksmark.....	94
7.13. Annat arrende	95
7.14. Inskrivningsskyldighet	95

7.14.1. Allmänt	95
7.14.2. Anläggningsbeteckning.....	96
7.14.3. Avtal som gäller tills vidare	97
7.14.4. Överförbarhet	97
7.14.5. Uthyrning i andra hand	97
7.14.6. Byggrätt och definition av byggnad och anläggning	98
7.14.7. Arrendegivaren säljer byggnaderna till arrendetagaren.....	98
7.14.8. Fortsättning av arrendeavtal	98
7.15. Om begränsning av befogenheter gällande nyttjanderätt	99
7.16. Sytning.....	100
7.17. Skogsavverkningsrätt.....	100
7.18. Lösgörningsrätt	101
7.19. Meddelande om delning av fastighetens besittning	101
7.20. Avtal om delning fastighetens besittning	102
7.20.1. Allmänt	102
7.20.2. Delad besittning av en byggnad.....	102
7.20.3. Sökande	103
7.20.4. Om formen för avtalet om besittningsdelning	103
7.20.5. Avtalets giltighetstid	103
7.20.6. Reglering av inteckningar och samtycke	103
7.20.7. Inskrivningens inverkan på objektet för inteckning eller särskild rättighet	104
7.20.8. I arrendeavtal intaget förbud att sluta avtal om besittningsdelning	104
7.20.9. Flera fastigheter som objekt för besittningsdelning eller flera avtal om besittningsdelning för samma objekt.....	104
7.20.10. Inskrivning av ändring av avtal om besittningsdelning och avförande av inskrivning	105
7.21. Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning	105
7.22. Fastställande av beståndsdelar och tillbehör.....	105
7.23. Betydelsen av inskrivning av särskilda rättigheter	106
7.24. Företräde	107
7.25. Vilandeförklaring av inskrivningsansökan.....	107
7.26. Inskrivning av att en rättighet ändrats, överförs och upphört	109
7.26.1. Allmänt	109
7.26.2. Överföring av arrende-/nyttjanderätt	110

7.26.3. Förlängning och fortsättning av nyttjanderätt	110
7.26.4. Om inskrivning av ändring av avtal	111
7.26.5. Avförande av inskrivning av särskild rättighet	112
7.26.6. Förening av nyttjanderätt och äganderätt.....	113
8. Inteckning.....	114
8.1. Allmänt.....	114
8.2. Inteckningsförfarande.....	114
8.2.1. Ansökan om inteckning.....	114
8.2.2. Lagfart som förutsättning	115
8.2.3. Villkorligt förvärv	115
8.2.4. Efterföljande överlåtelser och återkallande av ansökan	115
8.2.5. Kvotdelsägare.....	116
8.2.6. Sökande vid inteckning i nyttjanderätt.....	116
8.2.7. Inteckningsobjekt.....	116
8.2.8. Belopp på sökt inteckning	117
8.2.9. Begäran om inbördes företrädesordning för flera inteckningar	117
8.2.10. Förordning om mottagaren av det elektroniska pantbrevet	118
8.2.11. Dödsbo.....	118
8.2.12. Intressebevakare	118
8.2.13. Sammanslutningar.....	118
8.2.14. Under bildning varande sammanslutning eller stiftelse	119
8.3. Inteckningens bestånd och företräde	119
8.4. Pantbrev	119
8.5. Vilandeförklaring av inteckningsansökan.....	120
8.6. Förutsättningar som gäller inteckningsobjektet.....	121
8.6.1. Hela fastigheten som objekt.....	121
8.6.2. Kvotdel av fastighet som objekt	121
8.6.3. Fastighetsägarens meddelande om delning av besittning	122
8.6.4. Avtal om besittningsdelning	122
8.6.5. Outbrutet område av fastighet som objekt	123
8.6.6. I jordabalken åsyftad nyttjanderätt som inteckningsobjekt.....	123
8.7. Om inteckningsbarhet och hinder mot inteckning	124
8.8. Gemensam inteckning	125

8.9. Ändring av inteckning	126
8.9.1. Ändring av företrädesordning	126
8.9.2. Utvidgning av inteckning	127
8.9.3. Sammanslagning av inteckningar	127
8.9.4. Delning av inteckning	128
8.9.5. Dödande av inteckning	128
8.9.6. Upplösning av gemensam inteckning	129
8.9.7. Förfarandet vid ändring av inteckning	130
8.9.8. Ändring av inteckning på grundval av en myndighets anmälan	130
8.9.9. Ändring av inteckning på fastighetsregisterförarens initiativ	131
8.9.10. Byte och dödande av pantbrev	131
9. Överlåtelseskatt	131
9.1. Skattens belopp	133
9.2. Förvärv mot vederlag	133
9.2.1. Byggnadsskyldighet och entreprenadavtal i samband med fastighetsköp	134
9.2.2. Fördelning av vederlaget mellan fastigheten och lös egendom	134
9.2.3. Anslutningar	134
9.2.4. Kostnader för kommunaltekniska arbeten	135
9.2.5. Fastighetsskatt	135
9.2.6. Gårdsstödsrättigheter	135
9.2.7. Byte	135
9.3. Helt eller delvis vederlagsfria förvärv	136
9.3.1. Förvärv mot vederlag vid kvarlåtenskapsavvittring och arvskifte	136
9.3.2. Laglott	137
9.3.3. Överlåtelse av dödsboandel	137
9.3.4. Avvittring	138
9.3.5. Avskiljande	138
9.3.6. Gåva	139
9.3.7. Upplösning av samägandeförhållande	139
9.4. Arrende- och nyttjanderätt	139
9.5. Byggnad eller konstruktion som på ett bestående sätt betjänar användningen av en fastighet	140

9.6. Bolagsrättsliga förvärv samt privatuttag, annan utdelning av medel eller upplösning av samägandeförhållande	140
9.6.1. Kapitalinvestering eller apport.....	140
9.6.2. Privatuttag eller upplösning av samfund	141
9.6.3. Överlåtelse av rätt att bilda bolag	141
9.6.4. Ändring av bolagsform, fusion och delning	142
9.7. Befriade från skatt.....	142
9.7.1. Befriade från överlåtelseskatt är	142
9.7.2. Vissa byten och överlåtelser av fastigheter	143
9.8. Skattefrihet för första bostad	143
9.9. Tidpunkt för betalning av skatt	144
9.9.1. Ansökan om lagfart och inskrivning samt överlåtelseskatt	144
9.9.2. Hävning av villkorlig överlåtelse genom avtal	144
9.9.3. Hävning av överlåtelse som inte är villkorlig genom avtal	146
9.10. Skatteförvaltningens utlåtande	147
9.11. Dröjsmålsförhöjning av skatten	147
9.11.1. Underlåtenhet att ansöka om lagfart och inskrivning	148
9.11.2. Flera fastigheter har köpts på samma överlåtelsehandling	148
9.11.3. Ansvar för tidigare överlåtelser	149
9.12. Preskribering av skatt.....	149
9.12.1. Fastighetsöverlåtelsen har skett före 1.1.2017	149
9.12.2. Fastighetsöverlåtelsen har skett 1.1.2017 eller senare	149
9.13. Betalningsarrangemang och debitering av skatt.....	150
9.14. Betalning av skatt utan grund och ändringssökande	150
10. Anmärkningsuppgifter och rådighetsbegränsningar	150
10.1. Utmätning, säkringsåtgärd, konkurs och företagssanering	151
10.1.1. Utmätning	151
10.1.2. Säkringsåtgärd	151
10.1.3. Konkurs	152
10.1.4. Effekter av utmätning, säkringsåtgärd och konkurs	152
10.1.5. Företagssanering.....	153

10.2. Rådighetsbegränsning och grunden för den	153
10.2.1. Efterlevande makes besittningsrätt och testamentstagares nyttjanderätt	154
10.2.2. Villkor om obebyggd fastighet eller maximal köpeskilling	155
10.2.3. Annan rådighetsbegränsning baserad på testamente än nyttjanderätt	155
10.2.4. Förbindelse att inte pantsätta.....	156
10.2.5. Nyttjande av förköpsrätt, inlösningstillstånd och andra motsvarande beslut av myndigheter.....	156
10.2.6. Rådighetsbegränsningar som baserar sig på särskild lagstiftning, såsom aravalagen eller skoltlagen	157
10.3. Lagstadgad panträtt	157
10.4. Anhängighet av ärenden som avser rättelse eller ändringssökande	159
10.5. Anhängighet av ett tvisteärende som gäller ägande eller inskrivning av fastighet samt avgörande i ärendet och dess laga kraft	159
10.6. Ägare till en fastighet utanför lagfartssystemet och myndigheten som förvaltar fastigheten	160
10.7. Andra sådana uppgifter om rättigheter och gravationer om vilka föreskrivs att de ska införas i lagfarts- och inteckningsregistret eller i motsvarande tidigare register eller vilka förtydligar inskrivningarna	161
10.7.1. Utvecklingskostnadsersättning.....	162
10.7.2. Anteckning om vite	163
10.7.3. Begravningsplats	163

1. Allmänt om inskrivningsförfarandet

Lantmäteriverket ansvarar för fastighetsdatasystemet, dess förvaltning, upprätthållande, informationstjänster och utveckling. Fastighetsdatasystemet omfattar

- uppgifter i fastighetsregistret
- uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret.

I lagfarts- och inteckningsregistret registreras rättigheter och gravationer som hänför sig till fastigheter för att bekräfta rättsinnehavarnas rättigheter och trygga tredje parterns intressen. Ett uppdaterat lagfarts- och inteckningsregister säkerställer att de olika aktörerna i samhället har tillgång till aktuell information för beredning, genomförande och övervakning av rättshandlingar och projekt som rör fastigheter samt för domstols- och myndighetsverksamhet.

Lantmäteriverket fungerar som inskrivningsmyndighet. Inskrivning är ett allmänt begrepp för ett förfarande genom vilket ett ägarbyte eller en särskild rättighet i en fastighet införs i lagfarts- och inteckningsregistret. Bestämmelser om inskrivningsförfarandet finns i jordabalken. Handläggning och avgörande av ett inskrivningsärende är utövande av offentlig makt som grundar sig på lag, dvs. tjänsteverksamhet. Lagfarts- och inteckningsregistret är ett elektroniskt system genom vilket Lantmäteriverket administrerar ägaruppgifter och inteckningsuppgifter om fastigheter samt övriga förmögenhetsrättigheter som hänför sig till fastigheter. Systemet är grunden för fastighetsbyten och användning av säkerheter.

Egentliga inskrivningsärenden är

- lagfart
- inskrivning av särskilda rättigheter och
- inteckningsärenden.

Inskrivningsärendena anhängiggörs i huvudsak genom ansökan av sökanden.

Övriga inskrivningsärenden är

- anmärkningsärenden
- rättelseärenden, som också kan inledas på inskrivningsmyndighetens eget initiativ.

Anmärkningsärendena kan dessutom inledas genom anmälan av en annan myndighet.

1.1. Offentlighetsverkan av registeranteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret

Syftet med inskrivning är att offentliggöra den rättighet som registreras (offentlighetsverkan). Genom inskrivning upplåts inte rättigheter, och inskrivning av ett förvärv eller en rättighet är i princip inte en förutsättning för att en rättighet uppstår. Rättigheten uppstår redan genom ett avtal mellan avtalsparterna, och inskrivning påverkar inte avtalets rättsverkningar mellan parterna.

Däremot har inskrivningen betydande rättsverkningar avseende tredje parter. En av dem är registeranteckningens offentlighetsverkan, som nämnts ovan. Syftet med inskrivningssystemet är att tillhandahålla tillförlitlig information, först och främst till tredje parter, dvs. andra än innehavaren av den inskrivna rättigheten och dennes avtalspartner.

En anteckning i registret anses ha kommit till allmän kännedom den första vardagen efter anteckningsdagen. För att säkerställa att anteckningarna är aktuella är inskrivningsmyndigheten skyldig att göra en anteckning om ett inlett ärende i inskrivningsregistret utan dröjsmål och senast inom samma dag.

1.2. Lagfarts- och inteckningsregistrets offentliga tillförlitlighet

Utgångspunkten för inskrivningssystemet är förtroende för att inskrivningarna i registret ger en riktig bild av de rättigheter och begränsningar som gäller för fastigheten. Offentlig tillförlitlighet uppnås genom att giltigheten av de rättigheter som ska inskrivas granskas i enlighet med legalitetsprincipen i jordabalken. Avsaknaden av en registeranteckning

- innebär en så kallad **negativ offentlig tillförlitlighet**. Detta innebär att en tredje part kan förlita sig på det faktum att en rättighet som inte har inskrivits inte existerar.

Denna rättsverkan är särskilt viktig när det gäller rådighetsbegränsningar som registreras som anmärkningar. Till exempel avsaknaden av en utmätningssanteckning leder till antagandet att fastighetsägarens rätt att råda över sin egendom inte har begränsats genom utsökningsmyndighetens åtgärder. Således är gäldenärens fastighetsförsäljning bindande för borgenärerna, om det i registret inte finns en utmätningssanteckning vid tidpunkten för köpet och köparen är i god tro, dvs. hen är inte, och borde inte vara, medveten om utmätningen.

- Med **positiv offentlig tillförlitlighet** avses två saker:
 1. En tredje part kan förlita sig på att den innehavare av lagfart som antecknats i registret är den lagliga ägaren till fastigheten.
 2. Den person i vars namn en särskild rättighet som omfattas av inskrivningsskyldighet – vanligtvis en arrenderätt – är registrerad är den lagliga innehavaren av denna rättighet.

På basis av registeranteckningen kan den som företagit en rättshandling åberopa registeranteckningens offentliga tillförlitlighet och förlita sig på att rättshandlingen med den ägare som antecknats i registret förblir giltig.

Om registeranteckningen visar sig vara felaktig, kompenseras den så kallade rätte ägaren som förlorat sin rättighet av statens medel. Staten har ett strikt skadeståndsansvar för riktigheten av registeranteckningar som åtnjuter positiv offentlig tillförlitlighet. Med tanke på registret är det särskilt viktigt att undersöka giltigheten av förvärv och andra rättigheter som ligger till grund för registeranteckningar som åtnjuter offentlig tillförlitlighet.

1.3. Åtkomstuppgifter

Målet är att ägaruppgifterna i det offentliga registret i största möjliga mån ska vara korrekta och överensstämma med omständigheterna. Detta syfte betjänas av uppgifter om överlåtelse av en fastighet eller en del av en fastighet, dvs. de så kallade åtkomstuppgifterna. Åtkomstuppgifterna kompletterar lagfarts- och inteckningsregistret.

Anteckningar om förvärv görs i enlighet med köpvittnesanmälningar, utan granskning av förvärvets laglighet. Anteckningarna uppdateras i lagfarts- och inteckningsregistret via Lantmäteriverkets köpeskillingsregister. Inskrivningsmyndigheten är alltså inte ansvarig för anteckningarna. Eftersom åtkomstuppgifterna är en del av informationsinnehållet i lagfarts- och inteckningsregistret, tillämpas inskrivningens offentlighetsverkan på dem.

Anteckningarna om förvärvet avförs efter det att lagfart har beviljats. Om grunden för anteckningen inte längre gäller eller om anteckningen om förvärvet på annat sätt är felaktig, ska inskrivningsmyndigheten avföra anteckningen eller göra nödvändiga korrigeringar. Ett typiskt exempel är en begäran om avförande av anteckning om åtkomstuppgifter som avser

föravtal om fastighetsöverlåtelse när föravtalet inte lett till köp. Innan en sådan anteckning avförs ska inskrivningsmyndigheten kräva en utredning om föravtalets upplösande.

1.4. Inskrivningsansökan

Det finns elektroniska kanaler för inlämning av inskrivningsansökan:

- [Lantmäteriverkets e-tjänst](#) och
- [Fastighetsöverlåtelse-tjänsten](#).

Förutom de elektroniska kanalerna kan ansökan lämnas in per post eller genom att besöka Lantmäteriverkets serviceställe. Ansökningsblanketterna och postadresserna finns på Lantmäteriverkets webbplats under [Ansökningsblanketter och postadresser](#). När man besöker ett serviceställe bör man kontrollera serviceställets öppettider på Lantmäteriverkets webbplats under [Serviceställenas adresser och öppettider](#).

Till ansökan ska man bifoga de nödvändiga handlingar som ligger till grund för inskrivningen. En kopia av handlingen räcker, ifall inskrivningsmyndigheten inte skilt begär handlingen i original.

1.5. Om elektroniska underskrifter vid inskrivningsärenden

Information om att underteckna ansökningar och handlingar elektroniskt samt om inlämnande av elektroniska handlingar i elektronisk form finns på Lantmäteriverkets webbplats under [Elektroniska signaturer](#). Alla handlingar som hänför sig till inskrivningsansökningar kan inte undertecknas elektroniskt, eftersom de omfattas av formkrav enligt lag. Sådana handlingar är till exempel testamenten och arvskiften. Å andra sidan finns det handlingar vars formkrav inte är lika strikta. Fullmakt för köp av en fastighet eller en arrenderätt kan till exempel vara fritt formulerad. Därför godkänns i fullmakter för köp även andra elektroniska underskrifter.

Följande sätt kan användas för elektronisk undertecknande av de handlingar som kan undertecknas elektroniskt:

- signaturcertifikat som bestyrkts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (MDB), dvs. identitetskort eller myndigheters organisationskort
- andra kvalificerade elektroniska signaturer som uppfyller eIDAS-kriterierna (högsta nivå) och är accepterade av andra EU-länder (QES)

- underskrifter som gjorts i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten.

Signaturnivån för en elektroniskt undertecknad handling kan kontrolleras i Myndigheten för digitalisering och befolkningsdatas tjänst [Granska dokumentets underskrift](#). En elektroniskt undertecknad handling ska lämnas som bilaga till ansökan i elektronisk form (pdf) så att underskriftens certifikat och integritet kan kontrolleras i efterhand. En elektroniskt undertecknad handling ska därför inte skannas eller skrivas ut som bilaga till ansökan.

Mer information om elektroniska signaturer på olika nivåer enligt eIDAS-förordningen finns på [Myndigheten för digitalisering och befolkningsdatas webbplats](#). Alla underskriftstjänster som uppfyller kriterierna i eIDAS-förordningen finns på [EU-kommissionens webbplats \(på engelska\)](#).

1.6. Anhängiggörande av ansökan

Ett inskrivningsärende blir anhängigt när ansökan har företetts eller lämnats till inskrivningsmyndigheten. Företrädet för en rättighet eller inteckning som ska inskrivas i förhållande till många konkurrerande rättsinnehavare bestäms som utgångspunkt enligt den dag då ansökan blivit anhängig. Detsamma gäller anmäkningsärenden som antecknas i registret efter anmälan. Om force majeure, till exempel elavbrott eller avbrott i datakommunikationen, hindrar anteckning samma dag, framgår det av lagfarts- och inteckningsregistret att registeruppgifterna inte är aktuella.

Ärenden rörande samma fastighet eller fastigheter som inkommer samma dag anses ha inkommit vid samma tidpunkt. I inskrivningsförfarandet iakttas den så kallade dagprincipen, vilket betyder att det inte spelar någon roll i vilken ordning ärendena inkommit under en och samma dag. I lagfarts- och inteckningsregistret antecknas ärenden per dag, inte per klockslag. Den inbördes företrädesordningen för ansökningar eller anmälningar som inkommit samma dag och andra inbördes rättsverkningar avgörs då på andra grunder än inskrivningsansökningarnas eller anmälningarnas kronologiska ordning. Den tidigare nämnda dagsprincipen tillämpas inte i ansökningar som ankommit elektroniskt, elektroniskt ankomna ärenden får sin företrädesordning i realtid. Till exempel:

- inteckningar som sökts samma dag har samma företräde, med undantag av elektroniskt ankomna ansökningar
- ansökan om inteckning lämnas vilande, om det har gjorts en anteckning om utmätning av fastigheten i registret innan ansökan om inteckning blir anhängig

- om inteckningsansökan har inkommit till inskrivningsmyndigheten samma dag som utmätningsanteckningen har gjorts, fastställs inteckningen även om utmätningsanteckningen syns för fastigheten när inteckningsansökan anhängiggörs
- en särskild rättighet har företrädare framför en inteckning som anhängiggjorts samma dag med undantag av elektroniskt ankomna ansökningar
- om ansökan inkommer efter tjänstetid, dvs. efter klockan 16.15, anses ansökan ha inkommit följande vardag.

En ansökan eller annan anmälan som ska registreras i lagfarts- och inteckningsregistret som lämnats in elektroniskt, anses ha inkommit till myndigheten den dag då det elektroniska meddelandet är tillgängligt för behandling av myndigheten. En elektroniskt inlämnad ansökan eller anmälan anses alltså ha inkommit på ankomstdagen, även om den har inkommit efter tjänstetid. En elektronisk ansökan eller anmälan som lämnas in under veckoslut eller en allmän helgdag anses också ha inkommit och blivit anhängig den dagen. I dessa fall görs en anteckning om ansökan eller anmälan i lagfarts- och inteckningsregistret senast följande vardag. Dagen för anteckning i registret är då annan än den dag då ärendet blir anhängigt.

Ett betydande undantag från det som konstaterats ovan utgör en elektroniskt inlämnad lagfartsansökan och inskrivningsansökan om överföring av en särskild rättighet som omfattas av inskrivningsskyldighet. Om en sådan ansökan lämnas in elektroniskt den sista dagen av tidsfristen för lagfart eller inskrivning, ska den inkomma under tjänstetid för att den ska kunna anses ha inkommit inom tidsfristen. En elektronisk ansökan som lämnats in efter tjänstetid anses ha inkommit och blivit anhängig först nästa dag. En anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit till allmän kännedom den första vardagen efter inskrivningsdagen.

1.7. Ombud och fullmakt

Ett ombud kan anlitas

- vid ansökan om inskrivning, i vilket fall det handlar om att företrädare sökanden vid ett myndighetsförfarande
- vid själva rättshandlingen som gäller upplåtande av den rättighet som ska inskrivas, till exempel vid överlåtelse av fastighet eller arvskifte eller vid ingående av arrendeavtal.

Vad som anges här gäller endast för anlåtande av ombud vid ansökan om inskrivning. I ett inskrivningsärende kan sökanden företräddas av ett ombud. Det finns inga föreskrivna behörighetskrav för ett ombud. Ombudet behöver inte förete en fullmakt för att agera som ombud. Vid handläggning av ärendet sköts kontakterna via ombudet.

När det gäller fastställande eller utvidgande av en inteckning eller överföring av en anläggningsinteckning till en fastighet ska ombudet alltid ha en individualiserad fullmakt. I dessa fall är varken en advokat eller ett offentligt rättsbiträde befriade från skyldigheten att förete en individualiserad fullmakt. En advokat kan ansöka om dödande av en inteckning utan en individualiserad fullmakt, om det rör sig om ett skriftligt pantbrev.

1.8. Myndighetens utredningsskyldighet

Utgångspunkten är att sökanden ska förete behövlig utredning som stöd för sin ansökan. Inskrivningsmyndigheten ska på eget initiativ inhämta utredning om sådana omständigheter som är av betydelse för avgörandet av ärendet och om vilka uppgifter kan fås ur lagfarts- och inteckningsregistret eller ur andra register som inskrivningsmyndigheten har tillgång till. Inskrivningsmyndigheten har tillgång till bland annat

- Uppgifterna i befolkningsdatasystemet. Dessa omfattar dock i regel inte släktutredningsuppgifter som behövs för dödsbon, eftersom de uppgifter som lagrats i befolkningsdatasystemet täcker en relativt kort tidsperiod.
- Uppgifterna i handels- och föreningsregistret för olika sammanslutningar.
- Arkivmaterial över handlagda inskrivningsbeslut ur Lantmäteriverkets eget arkiv och Riksarkivet.

1.9. Komplettering av ansökan

Enligt legalitetsprincipen i inskrivningsärenden ska inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar ingripa i alla rättsligt relevanta ärenden som är av betydelse för giltigheten av den rättighet som ska inskrivas. Inskrivningsmyndigheten ska överväga vilken utredning som behöver företas för den rättighet som ska inskrivas i varje enskilt fall. Sökanden är skyldig att inlämna utredningen. Myndigheten ska på eget initiativ inhämta utredning endast från de källor som anges i punkt 1.8. I inskrivningsförfarandet är sökandens skyldighet att inhämta utredning således större än i förvaltningsärenden i allmänhet.

Om ansökan är bristfällig med avseende på de saker som ska utredas, uppmanas sökanden att komplettera ansökan. I första hand ges sökanden en fritt formulerad kompletteringsuppmaning, antingen per telefon eller e-post. Samtidigt anges tidsfristen för att lämna in kompletteringen. I andra hand ges sökanden en officiell kompletteringsuppmaning. Tidsfristen beror på ärendets art och antalet kompletteringar. I en officiell kompletteringsuppmaning nämns också att om sökanden inte lämnar in kompletteringarna inom tidsfristen kommer ansökan att avvisas.

Den officiella kompletteringsuppmaningen sänds till mottagaren per post med vanligt brev, per e-post eller via e-tjänsten. Mottagaren anses ha fått del av en kompletteringsuppmaning som sänts per post den sjunde dagen efter det att brevet avsändes. I fråga om en kompletteringsuppmaning som sänts i form av ett elektroniskt meddelande anses mottagaren ha fått del av uppmaningen den tredje dagen efter det att meddelandet sändes. Tiden för delgivning beaktas när tidsfristen för kompletteringsuppmaningen fastställs.

Sökanden kan lämna in de begärda kompletteringarna till inskrivningsmyndigheten i första hand via de elektroniska kanalerna, vilka är

- [Lantmäteriverkets e-tjänst](#) och
- [Fastighetsöverlåtelse-tjänsten](#). Kompletteringar kan lämnas in via Fastighetsöverlåtelse-tjänsten, om själva inskrivningsansökan har anhängiggjorts i den tjänsten.

Sökanden kan också lämna in kompletteringar per post, per e-post eller genom att personligen eller via ett ombud lämna dem till Lantmäteriverkets kundtjänst. Personligen eller per post inlämnade kompletteringar ska inkomma den sista dagen av tidsfristen inom tjänstetid för att de ska kunna anses ha inkommit inom tidsfristen. De begärda kompletteringarna kan också lämnas i ett elektroniskt meddelande. I detta fall anses kompletteringen ha inkommit inom tidsfristen, om den har inkommit under den sista dagen av tidsfristen, dvs. om det elektroniska meddelandet inom den tiden varit tillgängligt för behandling av myndigheten i myndighetens mottagningsanordning eller informationssystem. En komplettering som sänts i form av ett elektroniskt meddelande behöver alltså inte ha inkommit under tjänstetid för att ha inkommit i tid.

1.10. Hörande av sökanden eller en annan person

För utredning av omständigheter som rör den rättighet som ska inskrivas kan inskrivningsmyndigheten bereda sökanden eller någon annan person tillfälle att avge ett skriftligt utlåtande i ärendet. Sökanden eller en annan person som ska höras kan också kallas in för att bli hörd personligen eller företrädd av ett ombud. Genom att genomföra ett hörande åtar sig inskrivningsmyndigheten den skyldighet att lämna utredningar som i princip åligger sökanden. Inskrivningsmyndigheten har ingen absolut skyldighet att på eget initiativ höra någon annan part i ärendet. Inskrivningsmyndigheten kan dock även på eget initiativ höra en annan person utan att först fråga efter sökandens åsikt om det. Detta kan vara motiverat bland annat på grund av ärendets komplexitet.

I praktiken är en skriftlig begäran om utlåtande den primära metoden för genomförandet av ett hörande. Ibland är emellertid den fråga som ska utredas till exempel på grund av dess komplexitet eller oklarhet sådan att det bästa sättet att klarlägga den är att genomföra ett personligt hörande. Ett muntligt hörande kan också vara nödvändigt om den person som har ombetts att lämna ett skriftligt yttrande begär att få lägga fram sin sak muntligen eller har svårt att lägga fram sin sak skriftligen, till exempel på grund av sjukdom. I praktiken är personliga höranden mycket sällsynta.

Vid skriftligt hörande bereds den som ska höras tillfälle att avge ett skriftligt utlåtande om ansökan eller relaterade frågor inom en tidsfrist som fastställs av inskrivningsmyndigheten. När en person kallas till inskrivningsmyndigheten för att höras personligen ska det på motsvarande sätt i kallelsen anges tidpunkten och platsen för hörandet. Det finns vissa påföljder för underlåtenhet att iaktta tidsfristen, vilka är olika beroende på om det är sökanden eller en annan instans som ska höras.

Begäran om utlåtande sänds till den som ska höras som vanligt brev eller per e-post. Delgivning av begäran om utlåtande eller kallelsen genom en så kallad offentlig delgivning kan också komma i fråga. Begäran om utlåtande innehåller en beskrivning av ärendet i fråga och de frågor om vilka yttrande begärs. Kopior av relevanta handlingar bifogas begäran om utlåtande eller alternativt ges den som ska höras möjlighet att ta del av dem. I begäran om utlåtande ska man fastställa en tidsfrist för att lämna in utlåtandet som är tillräckligt lång med hänsyn till ärendets natur. Ett skriftligt utlåtande kan lämnas in till inskrivningsmyndigheten enligt samma förfaranden som en inskrivningsansökan (se kapitel 1.4).

Underlåtenhet att avge ett utlåtande hindrar inte inskrivningsmyndigheten från att avgöra ärendet. Passivitet hos den som ska höras, som är någon annan än sökanden, leder i regel

till att sökandens rättighet kan inskrivas, om det inte finns något annat hinder för inskrivningen som är oberoende av hörandet. Även i fråga om ett muntligt hörande hindrar underlåtenhet att iakttä kallelsen inte avgörandet av ärendet. Om en annan person än sökanden uteblir från ett muntligt hörande, är situationen likvärdig med underlåtenhet att lämna ett yttrande. Övriga berörda parter inkallas också att närvara vid det muntliga hörandet, om detta är nödvändigt för att kunna bevaka deras rättigheter eller intressen.

I ett inskrivningsärende ansvarar parterna var och en för sina egna kostnader för hörandet. Detta gäller både det skriftliga och muntliga hörandet. I ett inskrivningsärende kan inga kostnadsanspråk göras, till exempel för olika typer av ombudsarvoden. Om inskrivningsmyndigheten har kallat in en annan person än sökanden för att höras, har den som ska höras dock rätt till ersättning i enlighet med lagen om bestridande av bevisningskostnader med statens medel. Ersättning betalas för nödvändiga kostnader för resa och uppehälle eller för ekonomisk förlust i enlighet med vad som närmare anges i lag. Innan hörandet avslutas ska inskrivningsmyndigheten ge den som hörs tillfälle att framställa ett ersättningskrav för de kostnader som uppstått. Inskrivningsmyndigheten fattar beslut om ersättningskravet i samband med hörandet, och beslutet antecknas i protokollet över hörandet. Om hörandet har varit nödvändigt för att klarlägga omständigheter som omfattas av sökandens utredningsskyldighet, kan inskrivningsmyndigheten ålägga sökanden att till staten betala ett belopp som motsvarar den ersättning som betalats till den som hörts.

1.11. Yrkande i inskrivningsärende och förande av ärendet till prövning i rättegång

Inskrivningsmyndigheten ska anvisa ett inskrivningsärende som blivit stridigt till prövning i en rättegång, om det i samband med inskrivningsförfarandet

- påstås att någon annans rätt hindrar inskrivning och det finns sannolika grunder för påståendet, eller
- om sökandens rätt annars har blivit stridig. Ett sådant beslut av inskrivningsmyndigheten kallas beslut om anvisning.

Ett påstående från en part som motsätter sig inskrivning kan hänföra sig till

- hur vissa fakta ska bedömas rättsligt (rättsfråga) eller
- fakta som ligger till grund för den rättighet som ska inskrivas, dvs. så kallade rättsfakta (faktabaserat påstående).

I fråga om rättsfrågor fattar inskrivningsmyndigheten beslut om tillämpliga bestämmelser och tolkningen av dem, och ärendet förs inte till prövning i rättegång. Om det i ett inskrivningsärende har gjorts påståenden gällande rättsfrågor, utfärdas ett separat motiverat och överklagbart beslut i ärendet.

Ett faktapåstående i ett inskrivningsärende gäller däremot fakta som ligger till grund för sökandens eller en tredje parts rättigheter. Inskrivningsärendet kan anses vara stridigt, om faktapåståendet rör ett rättsligt relevant faktum och inte är uppenbart ogrundat (uppenbart saknar bevisgrund). Inskrivningsförfarandet är varken lämpligt eller avsett för att lösa en sådan stridighet, utan den som har bevisbördan i ärendet anvisas att föra ärendet till prövning i en särskild rättegång och inskrivningsärendet lämnas vilande.

Innan beslutet om anvisning utfärdas ska sökanden ges tillfälle att bli hörd med anledning av påståendet. I beslutet om anvisning uppmanas den som har bevisbördan i ärendet att föra ärendet till prövning i en rättegång inom den tidsfrist som anges i beslutet. Vid utfärdandet av beslutet avgör inskrivningsmyndigheten vem som ska anses ha bevisskyldighet, dvs. den så kallade bevisbördan. Frågan avgörs enligt de regler för bevisbördan som iakttas i förmögenhetsrättsliga tvister. Tidsfristen för att väcka talan fastställs av inskrivningsmyndigheten.

Om uppmaningen ges till den som framfört påståendet, ges den vid äventyr att inskrivning annars kan ske. Till sökanden ges uppmaningen vid äventyr att ansökan kan avvisas om anvisningen inte iakttas. När det gäller inteckningsärenden finns det ingen helt motsvarande bestämmelse om vilandeförklaring i jordabalken, men även inteckningsärenden ska i en sådan situation lämnas vilande.

Ändring får inte sökas separat i beslutet om anvisning. Om beslutet om anvisning inte har iakttagits, fattar inskrivningsmyndigheten ett slutligt beslut i enlighet med det hot som fastställts i beslutet om anvisning. Ett separat överklagbart beslut utfärdas om det slutliga avgörandet. Om talan har väckts i ärendet lämnas inskrivningsärendet vilande till dess att domstolen avgjort ärendet med ett lagakraftvunnet beslut.

1.12. Vilandeförklaring av ansökan

Innan en ansökan lämnas vilande ska alla villkor för godkännande av ansökan utredas. Endast den grund som gäller vilandeförklaring och som hindrar inskrivning kvarstår i väntan på att bli undanröjd. När grunden för vilandeförklaring har undanröjts kan ärendet avgöras

och inga ytterligare kompletteringar krävs. Ansökan får dock inte avslås innan sökanden har getts tillfälle att bli hörd.

Exempel: Om det i ansökan saknas en redogörelse för betalning av nödvändig överlåtelseskatt och för inlämning av överlåtelseskattedeklaration, kan ärendet inte lämnas vilande förrän redogörelsen har erhållits. Om det dessutom i ärendet finns en lagstadgad grund för vilandeförklaring, krävs först en redogörelse för överlåtelseskatten genom förfarandet för komplettering, och efter att detta har klargjorts kan ansökan lämnas vilande.

Inskrivningsmyndigheten fattar ett separat beslut om vilandeförklaring. I beslutet anges grunden för vilandeförklaring och vid behov de ytterligare utredningar som sökanden ska lämna och påföljden för underlåtenhet att inlämna dem. Följden för underlåtenhet att lämna utredningar kan vara att ansökan avvisas eller avslås.

I samband med vilandeförklaring ges en tidsfrist inom vilken sökanden ska inlämna de nödvändiga utredningarna i ärendet. Tidsfristen antecknas i beslutet även i de fall där inskrivningsmyndigheten själv övervakar undanröjandet av det eventuella hindret. Inskrivningsmyndigheten återupptar ärendet till handläggning efter tidsfristen och vid behov lämnar ärendet vilande på nytt, om hindret för inskrivning fortfarande föreligger. Inskrivningsansökan är anhängig under hela den period som den är vilande. Beslutet att lämna ansökan vilande har dock redan betydande rättsverkningar, till exempel ett formfel i en åtkomsthandling rättas.

Det kan finnas flera grunder för vilandeförklaring i ett inskrivningsärende, och de olika grunderna kan omfattas av detaljerade bestämmelser, till exempel om tidsfrister för vilandeförklaring. Ibland blir anledningen till vilandeförklaring ett faktum som slutgiltigt hindrar inskrivning. Inskrivningsmyndigheten kan på eget initiativ avgöra ärendet, men det får inte avslås utan att ge sökanden tillfälle att bli hörd. Exempelvis kan en utmätning ha lett till att fastigheten sålts på auktion, vilket innebär att utmätningen har upphört, men ansökan om inteckning som varit vilande på grund av utmätningen måste avslås. Tidsfristen för vilandeförklaring kan vid behov förlängas på begäran av sökanden eller på inskrivningsmyndighetens eget initiativ. Vilandeförklaring är inte ett slutligt avgörande i ärendet, så beslutet kan inte överklagas.

1.13. Avgörande av inskrivningsärenden och delgivning av beslut

Ett inskrivningsärende ska godkännas utan dröjsmål enligt ansökan, om det inte finns något hinder för inskrivningen. Andra typer av avgörande är avslag eller avvisning av ansökan samt godkännande av ansökan trots någon annan parts motstånd och vilandeförklaring av ansökan. Om sökanden återkallar sin ansökan förfaller handläggningen av ärendet.

Inskrivningsbeslutet fattas genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. En beslutshandling med uppgift om avgörandet sänds till sökanden. Beslutshandlingen kan vara ett intyg över de anteckningar som gjorts om det slutliga avgörandet i registret eller ett särskilt beslut. Avgörandets innehåll framgår av registeranteckningen, också när intyget eller det särskilda beslutet som getts som expedition skiljer sig från det.

En rättslig omständighet, såsom konkurs hos den som överlåtitt fastigheten eller upplåtit rättigheten, utmätning av fastigheten eller en vidare överlåtelse av fastigheten, som uppkommit efter anhängiggörandet av ansökan, hindrar inte inskrivning. Bestämmelsen gäller alla inskrivningsärenden. Tiden för handläggningen påverkar således inte sökandens möjligheter att få sin rättighet inskriven. Ett positivt inskrivningsbeslut innebär att villkoren för inskrivning förelåg vid den tidpunkt då ansökan blev anhängig och att inga senare förändringar av sökandens rättsliga ställning har beaktats.

1.13.1. Positivt avgörande

När ärendet avgörs i enlighet med ansökan fattas inget separat motiverat beslut om avgörandet. Innehållet i avgörandet framgår av registret. Sökanden får dock en beslutshandling som visar de anteckningar som gjorts i registret. Ändring kan sökas även i ett positivt avgörande inom 30 dagar från det att ärendet avgjordes, men i dessa fall får sökanden ingen besväransvisning och det görs inga anteckningar i registret om laga kraft.

1.13.2. Positivt avgörande när någon part i ärendet motsätter sig ansökan

Ansökan kan godkännas trots att någon annan har motsatt sig den och begärt att ansökan ska avslås. Beslutet fattas genom att det positiva avgörandet antecknas i registret, men ett separat överklagbart beslut utfärdas också i ärendet. Beslutet delges både sökanden och den andra part som motsatt sig ansökan, men inte övriga parter. Vid avgörande av ärendet antecknas i registret att beslutet inte har vunnit laga kraft. Anteckningen uppdateras om besvär anförs i ärendet och när beslutet har vunnit laga kraft.

1.13.3. Avslag eller avvísning av ansökan

Avslag och avvísning av ett inskrivningsärende skiljer sig på följande sätt:

- Avslagsbeslutet grundar sig på en innehållsmässig undersökning av ärendet och konstaterandet att de materiellrättsliga förutsättningarna för inskrivning saknas.
- Avvísning grundar sig på en processuell brist, någon slags underlåtelse från sökandens sida i själva förfarandet.

Skillnaden mellan avslag och avvísning är inte lika betydande i inskrivningsförfarandet som i till exempel det allmänna rättegångsförfarandet. Beslut i inskrivningsärenden får aldrig rättskraft. Med andra ord kan inskrivning alltid sökas på nytt på samma grunder trots att ansökan tidigare avslagits. Oberoende av inskrivningsbeslutet kan det rättsförhållande som legat till grund för inskrivning alltid även föras till prövning i en separat rättegång. I detta avseende finns det ingen skillnad mellan avslag och avvísning av ett inskrivningsärende.

Också i sådana fall då inskrivningsansökan enligt bestämmelserna i jordabalken ska avvisas, kan ärendet från fall till fall ha inneburit stora materiellrättsliga undersökningar. Äventyr om att ärendet avvisas kan fogas till en kompletteringsuppsmaning, ett beslut om vilandeförklaring samt ett beslut om anvisning om att föra ärendet till prövning i en separat rättegång. I samtliga dessa fall har ansökan undersökts preliminärt mycket grundligt. Om till exempel ansökan är bristfällig avvisas ärendet inte direkt, utan det undersöks först och en kompletteringsuppsmaning görs så att sökanden uppmanas att lämna alla behövliga kompletteringar på en gång. Underlåtenhet att inlämna de saknade handlingarna hindrar en fullständig undersökning av ansökan, och i sådana fall är avvísning ett motiverat avgörande i ärendet.

Avslag kommer i fråga när inskrivningsmyndigheten har tillgång till allt material som behövs för att undersöka ärendet och man på basis av det kan konstatera att inskrivning inte är tillåten på basis av de bestämmelser som tillämpas på ärendet. Ärendet ska avslås även när ansökan är bristfällig men bristen inte påverkar den materiellrättsliga grund som föreligger i ärendet, varför ansökan i alla fall blir avslagen. Om ansökan godkänns delvis, dvs. om inskrivningen sker på ett sätt som avviker från ansökan, är det fråga om avslag på andra än godkända delar av ansökan.

Beslut om avslag eller avvísning av ansökan fattas genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Ärendet förblir anhängigt tills beslutet har vunnit laga kraft.

Vid avgörandet antecknas i registret att beslutet inte har vunnit laga kraft. Anteckningen uppdateras om det har anförts besvär i ärendet och när beslutet har vunnit laga kraft.

När en ansökan avslås eller avvisas utfärdas också ett separat, motiverat och överklagbart beslut. Beslutet om avvisning grundar sig på det faktum att sökanden inte har lämnat den begärda utredningen inom tidsfristen. Avslaget måste också delges den part som har hörts i ärendet. Delgivningen sker i form av vanlig delgivning.

1.13.4. Återkallande av ansökan

Sökanden kan återkalla sin ansökan så länge det ännu inte har fattats något slutgiltigt beslut. I detta fall förfaller handläggningen av ansökan och ansökan är inte mera anhängig. Även ett ärende som lämnats vilande kan återkallas, varvid det förfaller. En anteckning om förfallandet förblir i registret. En inteckningsansökan som anger mottagaren av pantbrevet får inte återkallas eller ändras utan panthavarens samtycke.

1.14. Arkivering av handlingar

Handlingar som berör inskrivningsärenden arkiveras elektroniskt i inskrivningsarkivet. Arkiveringen sker i enlighet med den arkivbildningsplan som fastställts av Arkivcentralen. I enlighet med planen specificeras vilka handlingar i respektive ärende som ska förvaras varaktigt och vilka som ska förstöras efter en bestämd tid. Grundprincipen är att inskrivningsmyndigheten inte ens för viss tid arkiverar sådant som någon annan myndighet ansvarar för att arkivera (till exempel bouppteckningar och andra myndigheters beslut).

1.15. Handlingars offentlighet

Bestämmelser om inskrivningsmyndighetens handlingars offentlighet finns i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999, offentlighetslagen). Lagens allmänna utgångspunkt är att handlingar är offentliga. Sekretess baserar sig alltid på en bestämmelse i offentlighetslagen eller annan lag.

Var och en har rätt att ta del av en offentlig myndighetshandling. En handling som har inkommit till inskrivningsmyndigheten blir offentlig när myndigheten har fått den. En bifogad handling till ett inskrivningsärende blir alltså offentlig genast när ärendet har anhängiggjorts, om det inte uttryckligen föreskrivs att den ska sekretessbeläggas. En beslutshandling som inskrivningsmyndigheten upprättat om avgörandet av ärendet blir offentlig när den har undertecknats.

Uppgifter i en sekretessbelagd myndighetshandling får endast lämnas ut när förutsättningarna enligt offentlighetslagen uppfylls. Om en handling innehåller sekretessbelagda uppgifter, får uppgifter endast lämnas ut i den utsträckning den inte innehåller sekretessbelagda uppgifter, förutsatt att handlingen inte förlorar sin integritet och begriplighet på grund av de sekretessbelagda uppgifterna. Om en handling i sin helhet är sekretessbelagd innebär detta att handlingen eller en kopia av den eller utskrift av den inte får företes för eller lämnas ut till utomstående eller med hjälp av en teknisk anslutning eller på något annat sätt företes för eller lämnas ut till utomstående. Utgångspunkten är att beslut om att en myndighetshandling lämnas ut ska fattas av den myndighet som innehar handlingen. En begäran om att få en uppgift ur en handling kan således också komma att avgöras av inskrivningsmyndigheten, till den del det gäller handlingar som ännu inte har arkiverats. Om begäran gäller utlämnande av en handling i ett anhängigt inskrivningsärende ska beslutet om utlämnande som utgångspunkt fattas av den tjänsteman som handlägger ärendet.

Om handlingen är offentlig ska den i regel utlämnas inom två veckor från det att handlingen begärdes. Om tjänstemannen anser att handlingen är sekretessbelagd måste man avgöra om de särskilda villkoren för utlämnande är uppfyllda. Om tjänstemannen vägrar att lämna ut handlingen, ska hen meddela den som begärt handlingen vad vägran beror på och fråga om denne vill att ett överklagbart beslut ska fattas i ärendet. En förteckning över sekretessbelagda myndighetshandlingar ingår i offentlighetslagen, enligt vilken de vanligaste sekretessbelagda handlingarna i inskrivningsärenden är:

- handlingar som innehåller uppgifter om en privat affärs- eller yrkeshemlighet
- handlingar som innehåller uppgifter om en persons årsinkomster eller totala förmögenhet eller som annars beskriver hens ekonomiska ställning
- handlingar som innehåller uppgift som någon har lämnat om sitt hemliga telefonnummer eller uppgift om en persons hemkommun och bostad där eller tillfälliga bostad samt telefonnummer och annan kontaktinformation, om personen har begärt att de ska hållas hemliga och har grundad anledning att misstänka att hens egen eller familjens hälsa eller säkerhet kan komma att hotas.

1.16. Informationstjänst för uppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret

Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret är offentliga. Närmare bestämmelser om utlämnande av uppgifter som informationstjänst finns i lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster. Mer information om Lantmäteriverkets informationstjänst och principerna för utlämnande av uppgifter finns i [Handboken om informationstjänstförfarandet](#).

1.17. Behandling av personuppgifter

Informationsinnehållet i lagfarts- och inteckningsregistret samt inskrivningshandlingar omfattar information som kan betraktas som personuppgifter, vilket betyder att EU:s dataskyddsförordning (2016/679) och dataskyddslagen (1050/2018) ska iakttas. Dataskyddsförordningen och dataskyddslagen tillämpas i princip på alla typer av behandling av personuppgifter. Mer information om behandlingen av personuppgifter vid Lantmäteriverkets informationstjänst och principerna för utlämnande av uppgifter finns i [Handboken om informationstjänstförfarandet](#).

1.18. Rättelse av felaktig registeranteckning

Inskrivningsmyndigheten kan på eget initiativ rätta sakfel och tekniska fel. Jordabalken fastställer strikta villkor för rättelse på eget initiativ. Grundar sig inskrivningsmyndighetens beslut på uppenbart felaktiga eller bristfälliga uppgifter eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag, kan myndigheten undanröja sitt felaktiga beslut och avgöra ärendet på nytt.

I fråga om sakfel motsvarar de anteckningar som gjorts i registret och avgörandet helt avsikten och uppfattningen hos den som avgjort ärendet. Det har dock skett ett fel i prövningen av förutsättningarna för avgörandet till följd av en bristfällig utredning eller oriktig tillämpning av lag. Vid sakfel har felet således skett i avgörandets tillkomstskede och inte då avgörandet antecknats i registret. I en situation med sakfel kan ett felaktigt avgörande undanröjas helt och ärendet avgöras på nytt eller avgörandet kan rättas utan att undanröja det helt. Det nya avgörandet kan innebära en mindre ändring av det tidigare avgörandet eller det kan vara fråga om ett helt motsatt resultat. Inskrivningsmyndigheten bedömer själv om den ska rätta ett sakfel på eget initiativ. Även om förutsättningarna för rättelse av ett fel föreligger är inskrivningsmyndigheten inte skyldig att göra rättelsen.

Finns det i lagfarts- och inteckningsregistrets anteckningar ett uppenbart skriv- eller räknefel, ett tekniskt betingat fel eller andra jämförbara fel eller brister, ska inskrivningsmyndigheten rätta anteckningarna på behövligt sätt. I fråga om ett tekniskt fel motsvarar

registeranteckningen om avgörandet inte själva avgörandet och avsikten hos den som avgjort ärendet. Den som avgjort ärendet har vid utformningen av avgörandet stött sig på en tillräcklig utredning och tillämpat lagen korrekt och således kommit fram till ett avgörande som kan betraktas som korrekt. Felet har skett vid anteckningen av avgörandet i registret. Vid tekniska fel, till skillnad från sakfel, är inskrivningsmyndigheten skyldig att rätta felet.

Ett rättelseärende kan inledas på begäran av en part i ärendet eller av en annan instans. Anhängiggörandet kan också ske på inskrivningsmyndighetens initiativ. Ett anhängigt rättelseärende ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningen ska göras under samma dag på samma sätt som i fråga om andra ärenden.

Om det rör sig om ett sakfel ska inskrivningsmyndigheten, innan felet rättas, ge alla dem vars rätt rättelsen berör tillfälle att bli hörda. Dessutom kräver rättelsen att alla de vars rätt försvagas på grund av rättelsen har gett sitt uttryckliga samtycke till den. Samtycke behövs inte om felet är uppenbart. Inskrivningsmyndigheten avgör vems samtycke krävs och för vilkas del ett hörande är tillräckligt.

Även i fråga om ett tekniskt fel ska ett förfarande för hörande genomföras innan felet rättas. Sådana av inskrivningsmyndigheten kända parter som kan åsamkas olägenhet av rättelsen ska ges tillfälle att bli hörda innan felet kan rättas. Inskrivningsmyndigheten avgör vem som ska höras. Uttryckliga samtycken krävs inte för rättelsen. Ett tekniskt fel kan rättas även om någon av de hörda uttryckligen motsätter sig det.

Beslut i ett rättelseärende fattas genom att avgörandet i det antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Dessutom görs behövliga rättelser i den felaktiga inskrivningen eller annan registeranteckning som är föremål för rättelsen. Om begäran om rättelse avslås, utfärdas ett separat motiverat beslut om det. Ändring får inte sökas genom besvär i det beslut genom vilket begäran om rättelse av ett fel har avslagits. Om rättelsen godkänns trots motstånd från någon av de berörda parterna, fattas ett motiverat och överklagbart beslut i ärendet.

1.19. Sökande av ändring i inskrivningsärenden

Ändring i inskrivningsmyndighetens slutliga avgörande i ett inskrivningsärende får sökas hos jorddomstolen genom besvär. Om inskrivningsärendet har avgjorts på annat sätt än sökanden eller någon annan part har begärt, ska dessutom ett särskilt motiverat beslut ges.

Då fogas också en skriftlig besvärсанvisning till beslutet. Tidsfristen för anförande av besvär är 30 dagar från avgörandet.

Den behöriga besvärsmyndigheten är den jorddomstol inom vars domkrets den berörda fastigheten eller liknande objekt ligger. I jorddomstolens beslut får man söka ändring hos Högsta domstolen, om den beviljar besvärstillstånd.

När fullföljdsdomstolen avgjort ärendet ska den utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om sitt avgörande samt huruvida avgörandet har vunnit laga kraft. Om inskrivningsmyndighetens avgörande inte har ändrats behöver ärendet inte handläggas på nytt. Inskrivningsmyndigheten gör en anteckning i registret om avgörandets laga kraft. Om inskrivningsmyndighetens avgörande har ändrats, återförvisar fullföljdsdomstolen ärendet till inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten ska på eget initiativ handlägga ett ärende som fullföljdsdomstolen återförvisat, vid behov avgöra ärendet på nytt samt göra behövliga anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningen görs då på det sätt som förutsätts i det lagakraftvunna beslutet.

2. Lagfart

2.1. Överlåtelseförvärv

Äganderätt till en fastighet erhålls genom köp, byte, gåva eller annan överlåtelse enligt bestämmelserna i jordabalken. På förvärv av en fastighet genom arv, testamente, avvittring och inlösen samt andra former av förvärv tillämpas bestämmelserna om dessa typer av förvärv. Bestämmelserna om fastighetsöverlåtelse lämpar sig även för överlåtelse av en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt fastigheters samfällda område och dess outbrutna område samt en andel i ett samfällt område eller något annat objekt som fastställts som en del av en fastighet. Fastighetsköp är en formbunden rättshandling, och iakttagande av denna form är en förutsättning för köpets giltighet. Formkraven gäller också föravtal om fastighetsköp, avtal om hävning av köpet samt återställande av fastigheten till säljaren.

Formkraven vid fastighetsköp:

- Krav på skriftlig form. I skriftlig form upprättas och undertecknas handlingarna på papper.

- Säljaren och köparen ska underteckna köpebrevet. Säljaren och köparen kan befullmäktiga en tredje part att agera för deras räkning. Inköpsfullmakten är inte formbunden.
- Ett köpvittne ska bestyrka köpet. Köpvittnet ska bestyrka köpet i fysisk närvaro av alla undertecknare. Kravet på bestyrkande av köpet gäller inte fastighetsöverlåtelser som sker på elektronisk väg.
- Krav på minimiinhåll i köpebrevet. I köpebrevet ska anges syftet med överlåtelsen, den fastighet som ska överlåtas, säljaren och köparen samt köpeskillingen och annat vederlag. Om det inte har avtalats om minimivillkoren i köpebrevet, anses köpet inte ha ägt rum alls.

Ett alternativ till det skriftliga förfarandet är att använda det elektroniska systemet för fastighetshandel ([Fastighetsöverlåtelse-tjänsten](#)). Det elektroniska systemet för fastighetshandel bygger på att tillförlitligt identifierade parter loggar in i tjänsten, lämnar de uppgifter som krävs för tjänsten och fastställer villkoren för överlåtelsen. Till exempel är upplösande och uppskjutande villkor avseende en överlåtelse endast bindande för parterna när de ingår i ett köpebrev som upprättats i det elektroniska systemet för fastighetshandel. Köpet är slutfört när båda parterna har godkänt köpebrevet likalydande. Användningen av tjänsten ersätter ett skriftligt undertecknat köpebrev, medverkan av ett köpvittne och parternas samtidiga närvaro. Det elektroniska köpebrevet och övriga handlingar som berör köpet och som en av parterna i överlåtelsen lagt till i systemet överförs från systemet till inskrivningsmyndigheten. Ett lagfartsärende blir anhängigt omedelbart utan en skild ansökan när köpet har gjorts i systemet för fastighetshandel.

I Fastighetsöverlåtelse-tjänstens funktioner ingår vissa lagstadgade registerkontroller av den fastighet som är föremål för rättshandlingen eller den som företar rättshandlingen. Dessa register kan sakna eller innehålla uppgifter som medför att systemet förhindrar utförandet av en önskad åtgärd i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten. Rättshandlingen i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten förhindras även i fall där ifrågavarande kontroller av någon anledning inte kan göras i berörda register. Registerkontroller utförs i olika skeden under användningen av tjänsten. Därför kan det förekomma situationer där beredningen av en rättshandling inletts i tjänsten, men slutförandet av rättshandlingen i tjänsten förhindras.

Köpvittnen fungerar antingen på tjänstens vägnar eller enligt förordnande. Köpvittnen har hela landet som sitt verksamhetsområde. Lantmäteriverket upprätthåller ett köpvittnesregister i vilket alla köpvittnen antecknas oberoende av om deras ställning baserar

sig på en tjänst eller ett förordnande. Köpvittnet får inte bestyrka köpet om det finns grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig. Den egentliga laglighetsprövningen av förvärvet ankommer på inskrivningsmyndigheten oavsett bestyrkande av köpet. Köpvittnet kan dock i sin verksamhet upptäcka sådana ogiltighetsgrunder som inte framgår av skriftliga handlingar och som därmed hamnar utanför inskrivningsmyndighetens granskningsmöjligheter. Man förlitar sig på att köpvittnet och hens förordnande är giltiga, och köpvittnet får inte bestyrka ett köp om hen är jävigt. Man reagerar på jävet bara om det framgår av handlingarna. Mer information om köpvittnets ställning och uppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats i [anvisningar för köpvittnen](#).

Byte av fastighet är en rättshandling som skiljer sig från fastighetsköpet främst när det gäller vederlag. På formkrav för byte och prövning av dem i samband med ansökan om lagfart tillämpas bestämmelser som motsvarar köp. På vederlagsfri överlåtelse av en fastighet, dvs. gåva, tillämpas alla bestämmelser om form avseende fastighetsköp. Detsamma gäller överlåtelse av en fastighet som så kallad apportegendom mot en aktie eller andel i ett bolag.

2.2. Andra förvärv än förvärv genom överlåtelse

När det är fråga om andra slags förvärv än överlåtelseförvärv tillämpas bestämmelserna i jordabalken endast delvis. Dessa rättshandlingar och deras rättsverkningar regleras av andra lagar. När det gäller inskrivningsförfarandet (ansökan om inskrivning, vad som ska inskrivas och hur) följs dock jordabalken.

Grunderna och formkraven för förvärv genom arv och testamente baserar sig på ärvdabalken. Samma formkrav som för arvskifte gäller för avvittring och delvis även avskiljande av egendom enligt äktenskapslagen. Upplösning av ett registrerat partnerskap har samma inverkan som upplösning av ett äktenskap. Den som förvärvat en fastighet genom arv, testamente eller avvittring eller annars på något annat sätt än genom en överlåtelse, åtnjuter inte godtrosskydd mot fastighetens tidigare förvärvare eller rättsinnehavare eller mot fastighetens rätte ägare. Detta innebär främst att den nya ägaren är bunden av en oregistrerad nyttjanderätt till fastigheten och inte kan åberopa en saknad registeranteckning i lagfarts- och inteckningsregistret mot rättsinnehavaren.

Som en del av inskrivningsförfarandet undersöker inskrivningsmyndigheten förutsättningarna för lagfart vid familje- och arvsrättsliga förvärv i fråga om både de form- och innehållsmässiga kraven. På statens eller en kommuns förköpsrätt och inlösen tillämpas

separata bestämmelser. Dessutom föreskrivs i utsökningsbalken särskilt om frågor som rör förvärv genom exekutiv auktion och giltigheten av förvärvet.

2.3. Samägande

När det finns flera ägare till en fastighet tillämpas lagen om vissa samägarerättsförhållanden utöver jordabalken. Då förvärvsgrunden är ett överlåtelseförvärv fastställs andelens storlek i inskrivningsförfarandet alltid enligt en överlåtelsehandling som bestyrkts av ett köpvittne. Om överlåtelsen har flera mottagare, är deras andelar av fastigheten lika stora, om överlåtelsehandlingen inte anger att andelarna fördelas enligt någon annan kvot (se även kapitel 2.10.2). En samägare får fritt förfoga över sin andel, till exempel överlåta den vidare. Ägaren till en kvotdel kan inte ensam överlåta hela fastigheten eller någon områdesmässig del (outbrutet område) av fastigheten.

Ägarna kan upplösa ett samägarerättsförhållande på följande alternativa sätt:

- Samägarna ingår ett skiftesavtal om fastigheten. Avtalet ska upprättas enligt formkraven i jordabalken med bestyrkande av köp. I avtalet anvisas vardera samägaren ett visst område på fastigheten som exklusivt ägande. Varje part i skiftesavtalet ska ansöka om lagfart för förvärvet.
- Domstolen bestämmer att den samägda fastigheten ska säljas för att upplösa samägarerättsförhållandet. I detta sammanhang förordnas vanligtvis en god man som handhar fastighetsförsäljningen.
- Ägaren/ägarna till en kvotdel kan ansöka om en lantmäteriförrättning. Mer information om förrättningar [finns på Lantmäteriverkets webbplats](#).

2.4. Ändring av överlåtelsehandlingen och hävning av köpet

Vid ändring eller hävning av en överlåtelsehandling gällande villkor som ingår i minimikraven för ett bestyrkt köpebrev ska hävningen och ändringarna göras i enlighet med formkraven i jordabalken, dvs. med bestyrkande av köp.

Ändringshandlingen kan bestyrkas av ett annat köpvittne än det köpvittne som bestyrkt den överlåtelsehandling som ska ändras. Ändringarna kan gälla överlåtelsehandlingens uppgifter om objektet, parterna i överlåtelsen eller vederlaget. Om man till exempel ändrar föremålet för överlåtelsen eller förvärvarnas ägarandelar eller inkluderar nya förvärvare, kan det dock i själva verket vara fråga om en ny överlåtelse. Då krävs ett utlåtande från Skatteförvaltningen

om beloppet på överlåtelseskatten för att avgöra om överlåtelsen omfattas av skyldigheten att betala överlåtelseskatt. Højningen av vederlaget ska avtalas i en överlåtelsehandling som bestyrkts av ett köpvittne och överlåtelseskatt ska betalas. I praktiken ingås avtal om prisnedsättningar utan bestyrkande av köp. I samband med lagfart är detta acceptabelt, och när överlåtelseskatt har betalats på det nedsatta priset är detta tillräckligt för inskrivningsmyndigheten.

Om ändringen gäller minimikraven för en sådan överlåtelse för vilken lagfart redan sökts eller beviljats, utgör överlåtelsehandlingen en ny grund för lagfart. En anhängig eller beviljad lagfart ska då inte rättas på basis av ändringshandlingen. Om ändringen gäller andra villkor än minimivillkor för överlåtelsen, behöver den inte göras i den angivna formen, dvs. med bestyrkande av köp, oavsett om det villkor som ändras intagits i det bestyrkta köpebrevet. Vid behov kan ägaren söka lagfart för förtydligande av sin rättsliga ställning.

Hävning grundar sig på avtalsfrihet, och parterna i en överlåtelse kan alltid häva överlåtelsen om de så önskar. Ofta finns det dock en sådan grund bakom hävningsavtalet som skulle berättiga domstolen att häva förvärvet eller till och med förklara den ogiltig. Även om en sådan grund föreligger, innebär hävningen av avtalet i sista hand ett förvärv som kan jämföras med ett nytt avtal.

Överlåtelsen kan hävas genom avtal i bland annat följande situationer:

1. På basis av ett upplösande eller uppskjutande villkor i överlåtelsehandlingen.
2. På basis av ett fel på objektet eller något annat avtalsbrott.
3. På basis av en ogiltighetsgrund som belastar överlåtelsen (till exempel grunder enligt rättshandlingslagen eller lagen om förmyndarverksamhet).
4. Frivillig hävning av överlåtelsen utan ovan nämnda grunder.

Hävningsgrunden i hävningsavtalet påverkar skyldigheten att söka lagfart. Hävningsgrunden är också relevant vid bedömning av huruvida överlåtelseskatt ska betalas på hävningsavtalet.

När en överlåtelse hävs genom avtal och hävningen grundar sig på de ovannämnda punkterna 2–4, uppstår alltid en skyldighet för överlåtaren, dvs. den som återfår fastigheten, att söka lagfart. Detta gäller även hävning av en villkorlig överlåtelse, om den hävs på någon annan grund än villkoret. Den ägare till vilken fastigheten återgått ska söka ny lagfart även om lagfart ännu inte sökts på grundval av den upphävda överlåtelsen. I hens fall utgör

hävningssavtalet ett nytt förvärv, och den upphävda överlåtelsen är ett så kallat mellanliggande förvärv.

När lagfart söks på basis av hävningssavtalet utreds dess laglighet på normalt sätt. Man undersöker bland annat avtalets form, avtalsparternas behörighet och befogenhet, representation, eventuella grunder för vilandeförklaring samt grunder för avslag. En viktig faktor att undersöka är den eventuella överlåtelseskatt som ska betalas på basis av hävningssavtalet. Inskrivningsmyndigheten tar inte själv ställning till tillämpningen av skattelagstiftningen. I frågor som rör överlåtelseskatt kan man begära ett utlåtande av Skatteförvaltningen och läsa mer i Skatteförvaltningens fördjupade anvisning (se kapitel 9.9.2).

Om en villkorlig överlåtelse hävs på basis av ett uppskjutande eller upplösande villkor inom den tidsfrist för att väcka talan som anges i avtalet, behöver den ursprungliga överlåtaren inte på basis av hävningssavtalet söka ny lagfart åt sig själv, eftersom köparens ställning ännu inte har utvecklats till fullständig ägarställning. Om köparen hade ansökt om lagfart och ansökan hade lämnats vilande, blir lagfartsansökan avslagen, om en utredning om hävningssavtalet lämnas till inskrivningsmyndigheten inom den utsatta tid som fastställs i beslutet om vilandeförklaring. Innan ansökan avslås ska man undersöka hävningssavtalet från köpvittnet och höra sökanden.

Om en villkorlig överlåtelse hävs efter utgången av den så kallade interimperioden orsakad av ett upplösande eller uppskjutande villkor, ger hävningssavtalet alltid upphov till skyldighet att söka lagfart. När interimperioden har upphört och överlåtelsen därefter hävs genom avtal, måste säljaren ansöka om lagfart på normalt sätt, även om köparen ännu inte har beviljats en automatisk lagfart på basis av en vilande lagfart. Om överlåtelsen hävs efter interimperioden i en situation där köparen inte hade ansökt om lagfart, utreds köparens förvärv som ett mellanliggande förvärv när säljarens hävningsförvärv lagfars. Om en villkorlig överlåtelse hävs under interimperioden på annat sätt än på basis av ett upplösande eller uppskjutande villkor, ska man på basis av hävningssavtalet ansöka om lagfart på normalt sätt. Det är alltid möjligt att häva en överlåtelse frivilligt utan att hävningen baserar sig på ett villkor i överlåtelsehandlingen eller någon annan grund för hävning.

2.5. Outbrutna områden

På överlåtelse av ett outbrutet område tillämpas i lagfartsförfarandet bestämmelserna gällande fastigheter. En fastighetsägare kan inte inskriva sitt ägande i fastigheten

områdesmässigt utspritt. Med andra ord kan ägaren i huvudsak inte ha en separat beviljad lagfart på outbrutna områden i sin fastighet, utan endast en lagfart på moderfastigheten. Samma tanke framkommer i det att moderfastighetens ägare inte kan få inteckningar i fastighetens områdesmässigt avgränsade delar. Inteckning i ett outbrutet område är möjlig endast för ett outbrutet område som överlåtits till någon annan.

2.6. Andras rättigheter och beaktande av dem i inskrivningsförfarandet

2.6.1. Kommunens förköpsrätt

Enligt förköpslagen har kommuner med vissa begränsningar förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen. Lagens syfte är att förbättra kommunens möjligheter att förvärva mark för byggande samt rekreations- och skyddsändamål.

Om kommunen har beslutat att använda sin förköpsrätt vid ett fastighetsköp, ska den skriftligen meddela köparen, säljaren och inskrivningsmyndigheten om detta. Kommunen ska fatta beslut och meddela om det till inskrivningsmyndigheten inom tre månader från det att överlåtelsehandlingen blivit bestyrkt. Anmälan om att kommunen använt sin förköpsrätt ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Om kommunen inte inom nämnda tid har fattat beslutet eller meddelat inskrivningsmyndigheten om sitt beslut, har kommunen förverkat sin förköpsrätt. Om kommunens förköpsbeslut inte är lagakraftvunnet, lämnas den anhängiga lagfartsansökan vilande.

Förköpsrätten är slutförd när kommunens beslut om användande av förköpsrätten har vunnit laga kraft och kommunen har trätt i köparens ställe. Vid handläggning av lagfartsansökan ska man utreda huruvida förköpsbeslutet vunnit laga kraft hos förvaltningsdomstolen.

Med förköpsrätt avses kommuns rätt att inlösa en såld fastighet. I förköpsförfarandet anses kommunen vid tidpunkten för köpslutet ha trätt i stället för den i överlåtelsehandlingen angivna köparen, på de vid köpet avtalade villkoren. Förköpsrätten gäller också köp där ett outbrutet område eller en kvotdel av fastigheten sålts. Om fastigheter inom två eller flera kommuners område har sålts genom samma överlåtelsehandling, har den kommun förköpsrätt, inom vars område största delen av fastigheternas sammanlagda areal är belägen.

Förköpsrätt föreligger inte, om

- fastigheten omfattar en areal om 5000 kvadratmeter eller mindre, eller om det med samma överlåtelsehandling eller annars genom överlåtelser vilka anses vara ett och samma köp, säljs fastigheter och dessa tillsammans omfattar en areal om 5000 kvm eller minder. I Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda är den ovan nämnda arealen 3 000 kvadratmeter eller mindre. Vid beräkning av arealen beaktas även fastighetsköp som under de två senaste åren har slutits i samma kommun mellan samma köpare och samma säljare;
- köparen är säljarens make eller en person, som enligt bestämmelserna i 2 kap. i ärvdabalken skulle kunna ärva säljaren (=närmare släkting än kusin), eller en sådan persons make. Denna punkt tillämpas inte om fastigheten överlåts till en här avsedd och annan köpare gemensamt;
- köparen är staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning, eller
- försäljningen sker på ett sätt som anges i 5 kap. i utsökningsbalken, dvs. offentlig auktion förrättad av utsökningsmyndigheten, underhandsförsäljning eller så kallad annan försäljning under hand med tillstånd av utsökningsmyndigheten.

Förköpsrätt föreligger inte när staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning säljer en fastighet

- till en köpare som riksdagen har namngivit när den gett sitt samtycke till försäljningen, eller
- till ett bolag i vilket staten har bestämmande inflytande, en statlig fond eller en stiftelse med offentligrättsligt uppdrag för dess eget bruk.

Förköpsrätt föreligger inte heller om dess nyttjande, med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter, bör anses uppenbart oskäligt. I inskrivningsförfarandet bedöms inte oskälighet.

Kommunen får uppgifter om genomförda överlåtelser av köpvittnena eller från Fastighetsöverlåtelse-tjänsten. På fastighetsägarens begäran kan kommunen på förhand meddela att den inte kommer att använda sin förköpsrätt, om fastigheten inom två år från kommunens beslut säljs på det sätt som anges i begäran. Förköpslagen är endast tillämplig på fastighetsköp. Som köp anses sådan överlåtelse av fastighet mot vederlag, vid vilken annan än fast egendom utgör huvuddelen av vederlagets värde. Exempel på sådana överlåtelser är apportöverlåtelse och byte, där mellanpenning utgör den huvudsakliga delen av vederlaget.

2.6.2. Statens förköpsrätt

Bestämmelser om statens förköpsrätt finns i lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden och tillämpas på fastighetsöverlåtelse som skett 1.1.2020 eller senare. Staten har förköpsrätt vid fastighetsköp, om förvärvet av fastigheten behövs för ordnande av landets försvar eller gränsbevakningen, för säkerställande av gränssäkerheten eller för övervakning och tryggnad av den territoriella integriteten. Staten har inte förköpsrätt på landskapet Ålands område.

Staten har förköpsrätt endast gällande sådana fastigheter som helt eller delvis är belägna

- i områden som i en landskapsplan, en generalplan eller en detaljplan anvisats för Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets behov eller på högst 1000 meters avstånd från ett sådant område
- på högst 1 000 meters avstånd från sådana signalstationer, radarstationer, flygplatser eller hamnar som betjänar Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets sjötrafik eller luftfart
- på högst 1000 meters avstånd från andra fastigheter som används av Försvarsmakten eller Gränsbevakningsväsendet och där det krävs ett skyddsområde.

Förköpsrätt föreligger inte, om

- köparen är säljarens make eller maka eller sambo, partner i ett registrerat partnerskap, en person som enligt ärvdabalken kan arva säljaren, eller en sådan persons make eller maka, sambo eller partner i ett registrerat partnerskap;
- köparen är en kommun eller en församling;

det på grund av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter måste anses som uppenbart oskäligt att utnyttja förköpsrätten. I inskrivningsförfarandet bedöms inte oskälighet.

När förköpet är slutfört anses staten vid tidpunkten för köpslutet ha trätt i stället för den i överlåtelsehandlingen angivna köparen på de vid köpet avtalade villkoren, och förfarandet liknar förfarandet gällande kommunens förköpsrätt (se kapitel 2.6.1). Staten ska fatta beslut om nyttjande av förköpsrätten och meddela detta till köparen, säljaren och inskrivningsmyndigheten inom fyra månader från bestyrkandet av överlåtelsehandlingen

eller köpet i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten. En anteckning om anmälan görs i lagfarts- och inteckningsregistret.

Staten förverkar sin förköpsrätt, om den inte har fattat förköpsbeslutet och meddelat inskrivningsmyndigheten om beslutet inom tidsfristen. Staten kan på förhand meddela att den inte kommer att använda sin förköpsrätt vid ett visst köp. Meddelandet är bindande för staten om fastigheten säljs inom två år från det på förhand meddelade beslutet om att inte nyttja förköpsrätten på de villkor som anges i begäran.

Inskrivningsmyndigheten ska utreda huruvida förköpsrätten föreligger innan den beviljar lagfart. Om fastigheten är belägen i ett område som omfattas av förköpsrätten ska ansökan lämnas vilande. Om staten använder sin förköpsrätt ska ansökan fortfarande lämnas vilande tills frågan om statens förköpsrätt har avgjorts med laga kraft.

Om en lagfartsansökan för en fastighet i ett förköpsområde blir anhängig först fyra månader efter köpet, ska man kontrollera om det i lagfarts- och inteckningsregistret finns en anteckning om nyttjande av statens förköpsrätt. Om det inte finns en anteckning kan man bevilja lagfart, förutsatt att det inte finns några andra grunder för vilandeförklaring. Om det finns en anteckning i registret ska man lämna ansökan vilande tills frågan om statens förköpsrätt har avgjorts med ett beslut som vunnit laga kraft.

2.6.3. Tillståndspliktiga fastighetsförvärv

Lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv tillämpas på förvärv av en fastighet som gjorts 1.1.2020 eller senare på Finlands område, med undantag av landskapet Åland. Tillståndsplikten gäller alla fastighetsöverlåtelser, oavsett plats eller areal. Tillståndsplikten gäller också överlåtelser av en kvotdel eller ett outbrutet område. Tillståndsplikten gäller inte familje- och arvsrättsliga förvärv (till exempel arv, arvskifte, testamente, avvittring).

Ett lagenligt krävs tillstånd när förvärvaren är:

- En sammanslutning som har sin hemort i en stat som inte är en EU/EES-stat (EES = EU-medlemsländerna + Norge, Island och Liechtenstein).
- En fysisk person som är medborgare i en stat utanför EU/EES. Även en statslös person behöver ett tillstånd.

- En sammanslutning som har sin hemort i en EU/EES-stat, men minst 1/10 av alla aktiers röstetal eller motsvarande verklig bestämmanderätt finns hos en person/sammanslutning vars hemort är utanför EU/EES.

Även i ovanstående situationer krävs inget tillstånd om den som överlåter fastigheten är:

- förvärvarens make, maka eller sambo eller partner i ett registrerat partnerskap eller
- en person som förvärvaren enligt bestämmelserna i 2 kap. i ärvdabalken kan ärva.

Tillstånd krävs inte om makarna, samborna eller partnererna i ett registrerat partnerskap tillsammans förvärvar en fastighet och den ena av dem inte behöver tillstånd. Tillstånd behövs inte heller om kravet på tillstånd skulle strida mot bestämmelserna i avtalet mellan Europeiska gemenskapen och dess medlemsstater, å ena sidan, och Schweiziska edsförbundet, å andra sidan, om fri rörlighet för personer. Detta undersöks inte vid inskrivningsförfarandet, ansökan lämnas vilande.

Tillstånd beviljas inte (från 15.7.2025)

- för person eller sammanslutning vars medborgarskap eller hemort som finns nämnda i statsrådets förordning. I förordningen gäller det för tillfället Ryssland och Belarus.
 - denna bestämmelse tillämpas inte på personer som vid den tidpunkt då fastigheten förvärvades hade ett gällande permanent uppehållstillstånd i Finland enligt utlänningslagen eller ett av Finland beviljat permanent EU-uppehållstillstånd för varaktigt bosatta. Detta undersöks inte vid inskrivningsförfarandet, ansökan lämnas vilande.

Tillstånd ansöks hos försvarsministeriet antingen före eller senast två månader efter överlåtelsen. Om tillståndet inte söks i tid meddelar ministeriet om skyldigheten att ansöka om tillstånd och fastställer en tidsfrist för att ansöka om tillstånd. Man kan också i förväg fråga om behovet av tillstånd hos försvarsministeriet. Mer information finns på försvarsministeriets webbplats: [Tillstånd för fastighetsköp för köpare utanför EU- och EES-området](#)

I inskrivningsförfarandet kontrolleras hemvisten och/eller nationaliteten av den sammanslutning eller fysiska person som är förvärvare. För en utländsk sökande som är en fysisk person och som inte finns i Finlands befolkningsdatasystem ska man alltid till ansökan

bifoga en kopia av passet, identitetskortet eller annan handling där personens fullständiga namn, födelsedatum och medborgarskap framgår.

I inskrivningsförfarandet utreds inte ägandeförhållandena och den faktiska bestämmanderätten hos den sammanslutning som är förvärvare. Om handlingarna direkt visar på utländskt ägande ska ärendet utredas vid behov.

Lagfart kan beviljas om förvärvaren är en medborgare eller sammanslutning i en EU- eller EES-stat och har sin hemort i en EU- eller EES-stat, eller:

- förvärvaren behöver tillstånd och tillstånd har erhållits
- en utredning om att inget tillstånd krävs har sänts (= förhandsinformation från försvarsministeriet)
- det rör sig om en av de undantagssituationer som nämns ovan (familje- och arvsrättsliga situationer).

Om det nödvändiga tillståndet saknas, uppmanas sökanden att komplettera ansökan i detta avseende och ansökan lämnas vilande. I beslutet om vilandeförklaring ges sökanden skyldigheten att lämna in tillståndet eller en utredning om att tillståndsansökan är anhängig vid äventyr att ansökan annars avvisas. Om tillståndet inte beviljas ges sökanden möjlighet att återta ansökan. Om ansökan inte återtas ska man höra kunden och i sista hand avslå ansökan.

2.7. Avgörande av lagfart

Alla de typer av avgörande som beskrivs i punkterna 1.11–1.13 är tillämpliga på avgörandet av lagfartsärenden. Godkännande och vilandeförklaring av lagfart rättar ett formfel i åtkomsthandlingen.

2.8. Vilandeförklaring av lagfartsansökan

Vilandeförklaring i inskrivningsärenden behandlas på allmän nivå i punkt 1.12.

Enligt jordabalken ska en ansökan lämnas vilande om sökanden annars skulle kunna meddelas lagfart, men

- fastighetsförvärvet eller dess bestånd enligt avtal eller på basis av någon annan rättshandling är villkorligt,

- en rättshandling eller ett myndighetsbeslut som fastighetsförvärvet grundar sig på inte har vunnit laga kraft eller den för statens eller kommunens förköpsrätt föreskrivna tiden inte har löpt ut,
- fastighetsförvärvet förutsätter samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet,
- fastigheten har förvärvats för en under bildning varande sammanslutning eller stiftelses räkning,
- före överlåtelsen av fastigheten har det gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om utmätning eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten,
- inskrivningsmyndigheten har anvisat ett stridigt ärende till prövning i en rättegång eller sökanden har beviljats kungörelse för erhållande av lagfart eller
- en tvist är anhängig om förvärvets bestånd eller om bättre rätt till fastigheten.

När ansökan har lämnats vilande är förvärvarens rättigheter att förfoga över fastigheten inte fullständiga. Förvärvaren kan inte få en inteckning, upplåta en panträtt eller en särskild rättighet utan överlåtarens samtycke, även om hen fått besittningsrätt. Förvärvaren kan trots villkoret överlåta fastigheten vidare, men villkoret förblir i kraft. Överlåtaren har å sin sida förlorat sin besittningsrätt och förfoganderätt till objektet och kan inte längre få en inteckning, upplåta en panträtt eller en särskild rättighet till fastigheten. Överlåtaren kan naturligtvis inte överlåta fastigheten vidare, men kan kräva återställande av ägarens ställning, om villkoret inte är uppfyllt. När tiden för vilandeförklaring har löpt ut och ingen utredning om förfallande eller uppfyllande av villkoret har lämnats till inskrivningsmyndigheten, kan lagfart beviljas, om inte annat framkommer.

2.8.1. Villkorligt överlåtelseförvärv

Ansökan ska lämnas vilande om förvärvet är villkorligt. Här avses fall där överlåtelsen eller beständigheten av äganderätten till fastigheten är bunden till att vissa villkor i avtalet uppfylls i framtiden. Förutsättningen kan vara skriven i form av ett uppskjutande eller upplösande villkor. Ett uppskjutande eller upplösande villkor kan ingå såväl i ett överlåtelseförvärv som i någon annan typ av förvärv. I bägge fallen ska ansökan lämnas vilande, men det finns en märkbar skillnad i vilandeförklaringsförfarandet. När förvärvet är ett villkorligt köp eller annan villkorlig överlåtelse, omfattas det även av bestämmelserna i jordabalken, enligt vilka:

- villkoret är inte bindande om det inte ingår i köpebrevet och inte heller till den del det har avtalats vara i kraft i mer än fem år från köpslutet. Om villkorets giltighetstid inte

har angivits i köpebrevet, gäller det i fem år. Om den avtalade tiden är kortare än fem år kan den förlängas, dock så att den sammanlagda tiden inte överskrider fem år.

Man ska avtala om förlängningen i en komplettering av överlåtelsehandlingen som bestyrks av köpvittnet.

- Talan om att säljaren ska återfå fastigheten ska väckas inom tre månader efter att villkorets giltighetstid har löpt ut.

När det är fråga om villkorligt förvärv genom till exempel arv eller avvittring tillämpas inte dessa bestämmelser (se kapitel 2.8.2).

Villkoret kan ha ställts till förmån för vilken som helst av parterna. Om den part till vars förmån villkoret har ställts avstår från det, till exempel genom att meddela om saken till inskrivningsmyndigheten, eller om någon annan utredning om avståendet lämnas, räcker detta till att lagfarten kan godkännas. Om avsikten är att ändra villkoret ska ändringen göras i den form som anges i jordabalken, dvs. med bestyrkande av köp.

Villkoret ska åberopas inom tre månader efter utgången av dess giltighetstid. Ovan nämnda tidsfrist på tre månader är en absolut tidsfrist för väckande av talan. Den som åberopar villkoret ska yrka hävning av överlåtelsen genom att inom denna tidsfrist väcka talan vid behörig domstol.

Ett exempel på uppskjutande villkor: I köpebrevet avtalas att äganderätten övergår först när köpeskillingen har betalats. En förfallodag för köpeskillingen eller annan uppgift om villkorets giltighet saknas i köpebrevet. I detta fall gäller villkoret i fem år. Om köpeskillingen inte betalas ska säljaren åberopa villkoret inom 5 år och 3 månader från dagen för köpet. Om säljaren underlåter att göra detta förfaller det uppskjutande villkoret och äganderätten övergår till köparen.

Parterna kan också avtala om hävning av överlåtelsen på basis av villkoret. Hävningsavtalet ska upprättas i den form som anges i jordabalken, dvs. med bestyrkande av köp. Avtalet om hävning av överlåtelsen kan anses basera sig på villkoret endast om hävningsavtalet har upprättats inom tidsfristen för väckande av talan. Om hävningsavtalet upprättats senare är det fråga om frivillig hävning av överlåtelsen, vilken är förenad med lagfartsskyldighet och skyldighet att betala överlåtelseskatt.

Ett exempel på upplösande villkor: I köpebrevet avtalas att äganderätten övergår när köpeskillingen har betalats och att köpet hävs om köpeskillingen inte betalas.

En förfallodag för köpeskillingen eller annan uppgift om villkorets giltighet saknas i köpebrevet. I detta fall gäller villkoret i fem år. Om köpeskillingen inte betalas hävs köpet inte automatiskt. Säljaren måste återropa villkoret inom 5 år och 3 månader från dagen för köpet. Om säljaren underlåter att göra detta förfaller det upplösande villkoret och äganderätten övergår till köparen.

Om ansökan har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och ingen utredning över äganderättens återgång till överlåtaren av fastigheten lämnats in inom tidsfristen för väckande av talan, ska sökanden beviljas lagfart. Om talan angående hävning av överlåtelsen har anhängiggjorts före den utsatta dagen, förblir ärendet vilande. Om överlåtelsen hävs genom dom avslås den vilande lagfartsansökan. Förfarandet är likadant om överlåtelsen har hävts genom avtal före den bestämda dagen. Sökanden ska höras före avslaget. Vanligtvis återtar sökanden sin ansökan i sådana situationer. Sökanden kan lämna en utredning om att villkoret förfallit, till exempel om betalning av köpeskillingen, redan innan tidsfristen har löpt ut. Då beviljas sökanden lagfart på samma gång.

Under vissa förutsättningar kan en tvist som rör ett fastighetsköp med stöd av lagen om konsumenttvistenämnden hänskjutas till konsumenttvistenämnden. Nämnden kan ta upp tvister i ärenden med anknytning till bostadsköp. I detta avseende är en bostadsfastighet likvärdig med en fritidsfastighet. Det kan också vara fråga om en obebyggd byggplats för en bostads- eller fritidsfastighet. Nämndens avgöranden är rekommendationer. Nämnden ska anmäla till inskrivningsmyndigheten om sådana till nämnden förda ärenden som gäller hävning av fastighetsköp eller återbördande av fastighet till säljaren. Nämnden ska även anmäla sina rekommendationer till avgörande. En anteckning om anmälan ska göras i registret. När ett ärende hänskjuts till nämnden avbryts den tidsfrist för väckande av talan som anges i jordabalken, så anteckningen förhindrar beviljandet av lagfart. Efter nämndens avgörande har parterna ännu tre månader på sig att anhängiggöra ärendet i domstol. Lagfart kan beviljas först efter det att denna förlängning har löpt ut och ingen talan har väckts.

2.8.2. Annat villkorligt förvärv

Uppskjutande eller upplösande villkor kan också intas i avtal om avvittring och arvskifte samt testamenten. Ett sådant förvärv ska lämnas vilande. I dessa situationer finns det ingen lagstadgad maximitid för villkorets giltighet. Det finns inte heller någon lagstadgad tidsfrist för väckande av talan inom vilken villkoret ska återopas. I beslutet om vilandeförklaring

uppmannas sökanden att inom tidsfristen lämna en utredning om att förvärvet blivit slutligt eller begära att ansökan ska lämnas vilande på nytt vid äventyr att den annars avvisas.

2.8.3. Rättshandling eller myndighetsbeslut utan rättskraft

Skyldigheten att söka lagfart för förvärv som baserar sig på avvittring, arvskifte eller testamente börjar och lagfart kan beviljas först efter det att förvärvet vunnit laga kraft. Det är dock möjligt att ansöka om lagfart för ovannämnda förvärv genast efter att grunden för förvärvet uppstått. Om lagfart söks innan avvittringen, arvskiftet eller testamentet har vunnit laga kraft, bör ansökan lämnas vilande. Vilandeförklaring av dessa förvärv, särskilt i fråga om avtalsavvittring och -skifte samt testamenten, är dock problematisk. En avvittring eller ett arvskifte som baserar sig på avtal kan endast klandras på basis av ett formfel, och vilandeförklaring rättar ett formfel i förvärvet. Ett beslut om vilandeförklaring rättar också ett formfel i ett testamente. På grund av det som konstaterats ovan är det motiverat att vid fastighetsförvärv genom avtalsavvittring, avtalsskifte och testamente lämna lagfartsansökan vilande endast i det fallet att rättshandlingen vunnit laga kraft och det finns någon annan i jordabalken angiven grund för vilandeförklaringen.

Om avvittringen eller arvskiftet förrättats av en domstolsutnämnd skiftesman har de så kallade skiftesdelägarna rätt att klandra skiftet inom sex månader från skiftet. I detta fall gäller klanderrätten innehållet i skiftet. Ovannämnda problem med rättelse av ett eventuellt formfel finns inte i dessa fall. Att skiftet vunnit laga kraft visas antingen genom skiftesdelägarnas uttryckliga meddelanden om godkännande eller domstolens intyg om laga kraft. Om det skifte som skiftesmannen förrättat ännu inte vunnit laga kraft när lagfart söks, ska ansökan lämnas vilande.

2.8.4. Förförköpstiden har inte löpt ut

Bestämmelser om kommunens förköpsrätt finns i förköpslagen och om statens förköpsrätt i lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden. Lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden trädde i kraft 1.1.2020 och tillämpas på fastighetsöverlåtelser som genomförts 1.1.2020 eller senare.

Om kommunen eller staten har förköpsrätt vid ett fastighetsköp för vilket lagfart söks och tiden för användande av rätten inte löpt ut vid ansökan om lagfart, ska ansökan lämnas vilande. Slutlig lagfart beviljas på tjänstens vägnar när den reserverade tiden för förköpet

löpt ut och kommunen eller staten inte meddelat inskrivningsmyndigheten om användande av rätten.

2.8.5. Avsaknad av samtycke eller beslut

Ansökan om inskrivning ska lämnas vilande också när överlåtelsen kräver makens/makans samtycke, men samtycke ännu inte har erhållits. Om fastigheten överlåtits av en intressebevakare på sin huvudmans vägnar, kräver överlåtelsen tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Tillstånd kan även sökas i efterhand, varvid ansökan lämnas vilande för att invänta utredningen. Då fastigheten överlåtits för en sammanslutningsräkning kan man för förvärvet behöva ett beslut om försäljning från ett behörigt organ i sammanslutningen. Detta är också en grund för vilandeförklaring, om det ännu inte finns något beslut då ansökan blir anhängig.

2.8.6. Fastighet förvärvad för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning

När fastigheten har förvärvats för en sammanslutning under bildning och sammanslutningen inte övertagit ansvaret för köpet då ansökan blir anhängig lämnas ansökan vilande. Det finns en absolut tidsfrist på två år för vilandeförklaring. Om någon utredning över att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på en bildad sammanslutning inte har lämnats in inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska lagfart beviljas på tjänstens vägnar för den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningen, dvs. den så kallade förköparen.

Ansvaret för köpet kan också övergå genom registrering av den under bildning varande sammanslutningen, om

- köpet har specificerats i sammanslutningens avtal om bolagsbildning och
- köpet har gjorts högst ett år före sammanslutningen grundas eller efter undertecknandet av avtalet om bolagsbildning och
- sammanslutningen har anmälts för registrering inom tre månader efter undertecknandet av avtalet om bolagsbildning.

Om sammanslutningen inte har anmälts för registrering inom tre månader efter undertecknandet av avtalet om bolagsbildning, förfaller bildningen av sammanslutningen. Vanligtvis lämnas utredningen om sammanslutningens bildande och övergången av ansvaret på det innan tidsfristen på två år löpt ut. Om ingen utredning har lämnats, tas det

vilandeförklarade ärendet upp för behandling på tjänstens vägnar när tidsfristen har löpt ut. I detta fall beviljas lagfarten direkt till förköparen. Om det finns flera förköpare beviljas lagfart på andelarna i enlighet med åtkomsthandlingen, eller om andelarna inte har angivits, på andelarna enligt huvudtal.

Om utredning om att sammanslutningen bildats och övertagit ansvaret inlämnas till inskrivningsmyndigheten efter tidsfristen på två år och lagfarten fortfarande är vilande, kan lagfart beviljas till den bildade sammanslutningen och inte till förköparna. Förutsättningen är dock att det i alla fall har utretts att sammanslutningen övertagit ansvaret inom tidsfristen på två år enligt jordabalken. Efter tidsfristen på två år kan en sammanslutning som är registrerat i handelsregistret inte vara en under bildning varande sammanslutning som avses i bestämmelsen. En sammanslutning bildas genom registrering, varför ansvaret för köpet inte kan ha övergått på sammanslutningen inom tidsfristen på två år, om sammanslutningen inte har registrerats inom tidsfristen. Det som tidigare sagts i detta kapitel om under bildning varande sammanslutningar gäller även stiftelser.

2.8.7. Utmätning eller säkringsåtgärd som hänför sig till en fastighet

Lagfartsansökan ska lämnas vilande, om det före överlåtelsen gjorts en anteckning i registret om en utmätning eller säkringsåtgärd mot fastigheten (såsom kvarstad eller tillfälligt skingringsförbud enligt tvångsmedelslagen). Lagfart kan beviljas om utmätningen eller säkringsåtgärden senare återkallas av myndigheten och utsökningsmyndigheten lämnar en utredning om detta till inskrivningsmyndigheten. Om en rådighetsbegränsning senare leder till en tvångsförsäljning av fastigheten ska den vilande lagfarten avslås. Innan dess ges sökanden tillfälle att bli hörd.

2.8.8. Anvisning om att väcka talan

Då det i ett lagfartsärende framförts ett påstående om en annan rättighet som förhindrar beviljandet av lagfart eller sökandens rättighet annars blivit stridig, ges i ansökningsärendet en anvisning om att väcka talan och ansökan lämnas vilande. I dessa situationer kallas vilandeförklaringen för anvisningsbeslut. I anvisningsbeslutet uppmanas den som har bevisbördan i ärendet att väcka talan för prövning av ärendet i en rättegång. Anvisningsbeslutet och det slutliga beslutet i ärendet behandlas närmare i punkt 1.11 ovan.

2.8.9. Anhängig tvist om en fastighets äganderätt

En tvist om förvärvets giltighet eller en bättre rätt till fastigheten är alltid en vilandeförklaringsgrund. Tvisten kan ha blivit anhängig till följd av anvisningsbeslutet eller fristående. Tvisten kan ha varit anhängig redan innan lagfartsansökan blev anhängig. Domstolen ska utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om att tvisten om ägandet blivit anhängig, varvid en anteckning om ärendet görs i lagfarts- och inteckningsregistret som en anmärkning.

2.9. Kungörelselagfart

Även kungörelseförfarandet handlar om att registrera lagliga förvärv. Vid kungörelselagfart måste inskrivningsmyndigheten trots bristfällig gsutredning i tillräcklig grad bli övertygad om att sökanden är den lagliga ägaren. Om sökanden inte kan åberopa ett förvärv kan kungörelse inte beviljas. Likaså om man i det förvärv som sökanden åberopar upptäcker en avslagsgrund kan ärendet inte rättas genom en kungörelse utan ansökan måste avslås.

Beviljande av kungörelselagfart kan komma i fråga ifall sökande lägger fram bristfällig utredning över sitt förvärvs laglighet, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt. Kungörelse kan också beviljas om sökanden visar att hen eller hens föregångare under de senaste tio åren har besuttit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den. I detta fall kan sökandens utredning om förvärvet vara mycket ofullständig och avse sökandens eget förvärv eller hens föregångares förvärv. Sökanden måste dock kunna åberopa förvärvets existens. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov ge de delaktiga möjlighet att framföra ett skriftligt utlåtande med anledning av ansökan, eller de kan kallas in för att bli hörda personligen.

När förutsättningarna uppfylls kan inskrivningsmyndigheten utfärda en kungörelse. I detta fall offentliggörs kungörelsen på [Lantmäteriverkets webbplats](#) och, om nödvändigt, i en tidning som sannolikt bäst lämpar sig för att tillkännage kungörelsen för mottagaren. I kungörelsen uppmanas den som anser sig ha bättre rätt till fastigheten än sökanden att framföra sitt yrkande till inskrivningsmyndigheten inom sex månader från det att kungörelsen offentliggjordes. Detta anses ha skett på den sjunde dagen efter dagen för offentliggörandet. Dessutom ska sådana av inskrivningsmyndigheten kända delaktiga vars rättigheter kan beröras av kungörelsen underrättas separat om kungörelsen. Samtidigt som kungörelsen utfärdas lämnas lagfartsärendet vilande. Ärendet tas upp för ny behandling på inskrivningsmyndighetens eget initiativ efter den utsatta dagen. Om yrkanden inte framförs

eller talan inte väcks inom den bestämda tiden kan sökanden beviljas lagfart. Kungörelsen binder inte den som avgör ärendet, utan ansökan kan om så behövs avslås även om ingen inom den bestämda tiden motsatt sig ansökan eller väckt talan. Om en talan har väckts lämnas ärendet vilande på nytt.

Då åtkomsthandlingen har ett formfel kan kungörelselagfart i allmänhet inte beviljas. Så är det åtminstone då överlåtelsehandlingen helt saknar bestyrkande av köp. Om bristen gäller specificeringen av föremålen för överlåtelsen, vilken i sig är vederbörligen bestyrkt, kan kungörelselagfart komma i fråga.

2.10. Förtydligande lagfart

En förtydligande lagfart kan inskrivas antingen på ansökan eller på inskrivningsmyndighetens eget initiativ.

2.10.1. Lagfartsanteckning på tjänstens vägnar

Inskrivningsmyndigheten ska på basis anmälan från domstol såsom ny lagfartsinnehavare anteckna den som enligt en lagakraftvunnen dom är ägare till fastigheten. Anteckningen görs genom att ägaren enligt en lagakraftvunnen dom ges en förtydligande lagfart på tjänstens vägnar.

Lagfart utfärdas som förtydligande lagfart på basis av en lagakraftvunnen dom även då domstolen enligt rättegångsbalken fastställt en förlikning där sakägarna beslutat att häva en överlåtelse. Förfaringssättet är likadant då domstolens avgörande baserar sig på en tredsakdom. När fastigheten återgår till överlåtaren genom en lagakraftvunnen dom i en situation där köparen ännu inte hade ansökt om lagfart, utfärdas en förtydligande lagfart på basis av domen, även om överlåtaren redan har en giltig tidigare lagfart. Även lagfarter som meddelats på en kvotdel eller ett outbrutet område överförs på tjänstens vägnar till fastigheter som bildats därav genom fastighetsförrättningar.

2.10.2. Samägande

Innan jordabalken trädde i kraft var det möjligt att inskriva en gemensam 1/1-lagfart på en fastighet för flera personer eller bolag, även om det i själva verket var fråga om äganden av kvotdelar. I dessa fall, när en ägare ansöker om lagfart på en kvotdel av fastigheten, behöver de övriga ägarna inte höras, om ägandet enligt huvudtal är tydligt angivet i åtkomsthandlingen. I detta sammanhang ändras samägarnas gemensamma lagfart till

lagfarter på kvotdelar genom en förtydligande lagfart på tjänstens vägnar.

Åtkomsthandlingen för den gemensamma lagfarten kontrolleras i de arkiv som är tillgängliga för inskrivningsmyndigheten. Om fördelningen av ägarandelarna inte framgår tydligt av åtkomsthandlingen ska inskrivningsmyndigheten höra de övriga ägarna.

2.10.3. Ändring av överlåtelsehandlingen

När överlåtelsehandlingen ändras i efterhand i fråga om sådana omständigheter som avser minimivillkoren för ett bestyrkt köpebrev ska ändringarna göras i enlighet med jordabalken. Om ändringen avser andra omständigheter än minimivillkoren, behöver den inte göras i den i jordabalken angivna formen. Lagfart behöver inte sökas på basis av en sådan ändring, men ägaren kan på ansökan få en förtydligande lagfart för att förtydliga sin rättsliga ställning.

2.10.4. Hävning av villkorlig överlåtelse genom avtal

En överlåtelse kan också hävas genom avtal. Om en överlåtelse med uppskjutande eller upplösande villkor under interimspenoden uppenbart hävts genom avtal på basis av villkoret i en situation där överlåtelsen skulle ha kunnat bli hävd genom dom, uppstår ingen lagfartsskyldighet för säljaren när fastigheten återgår till denne. Säljaren kan dock beviljas en förtydligande lagfart på ansökan.

2.10.5. Outbrutna områden

Fastighetsöverlåtarens lagfartsuppgifter överförs på tjänstens vägnar till att gälla det outbrutna område som förbehållits i samband med överlåtelsen när lagfart söks på förvärvet. I praktiken sker detta genom att överlåtaren meddelas en förtydligande lagfart på tjänstens vägnar för det förbehållna outbrutna området. Om lagfarten på moderfastigheten innehas av en avliden person och fastigheten har sålts av dödsboet, som förbehållit ett outbrutet område av fastigheten, meddelas det oskiftade dödsboet på tjänstens vägnar en förtydligande lagfart på det outbrutna område som dödsboet förbehållit.

Fastighetsägaren kan återfå ägandet av ett outbrutet område som överlåtits till en annan, till exempel när överlåtelsen av det outbrutna området hävs på basis av ett uppskjutande eller upplösande villkor. Med tanke på ägandeförhållandenas tydlighet kan det rekommenderas att moderfastighetens ägare i en sådan situation söker en förtydligande lagfart på basis av hävningen av överlåtelsen. En inteckning kan ha fastställts i det outbrutna området med säljarens samtycke. Om inteckningen inte kan dödas eller utvidgas till hela lägenheten kan beteckningen för det outbrutna området inte upphävas. I detta fall är förfarandet att ägaren

till moderfastigheten beviljas en förtydligande lagfart på det outbrutna området på basis av hävningen av överlåtelsen, antingen på ansökan eller på tjänstens vägnar. Situationen är likadan om en inskrivning av en särskild rättighet fastställts på det outbrutna området, såvida inskrivningen med rättsinnehavarens samtycke inte kan avföras eller riktas till moderfastigheten.

Fastighetsägaren kan överlåta en kvotdel av ett outbrutet område i sin fastighet till en annan och förbli ägare till moderfastigheten och resten av det outbrutna området. Förvärvaren ska söka lagfart på den förvärvade kvotdelen av det outbrutna området, och det aktuella området meddelas en beteckning för outbrutet område. Ägaren till moderfastigheten beviljas en förtydligande lagfart på den återstående kvotdelen av det outbrutna området på tjänstens vägnar, samtidigt som lagfart beviljas till förvärvaren för den överlåtna kvotdelen.

2.10.6. Förtydligande lagfart för oskiftat dödsbo

Delägarna i ett oskiftat dödsbo får gemensamt söka lagfart på en fastighet som hör till boet. När en förtydligande lagfart beviljas till ett oskiftat dödsbo ska man alltid anteckna alla levande delägare i dödsboet i registret. Inskrivningsmyndigheten ska utreda dödsbodelägarna för att veta vilka som bör ingå i dödsboets rättshandlingar. Sökanden ska ange dödsbodelägarna i ansökan och som utredning lämna bouppteckningsinstrumentet, släktutredningarna och ett eventuellt testamente.

En förtydligande lagfart kan beviljas till ett oskiftat dödsbo endast då en lagfart har beviljats till arvlåtaren. En dödsbodelägare som överlåter en andel i boet kan på ansökan strykas från delägarförteckningen, och även en förvärvare utanför boet kan i stället för överlåtaren antecknas som delägare i boet vid inskrivningen om förtydligande lagfart.

2.10.7. Familje- och arvsrättsliga förvärv

Om den av makarna som tidigare ägt fastigheten får behålla den i sin ägo vid avvitrning eller avskiljande av egendom har hen inte lagfartsskyldighet. Hen kan dock på ansökan erhålla en förtydligande lagfart på fastigheten.

2.10.8. Styckning i eget namn

Om en avstyckad fastighet bildas i moderfastighetens ägares eget namn sker inget sådant förvärv för vilket lagfart måste sökas. Däremot meddelas en förtydligande lagfart på den avstyckade fastigheten på tjänstens vägnar. Även en kommun som i eget namn bildat flera

tomter av en lägenhet kan meddelas en förtydligande lagfart på tomterna på tjänstens vägnar.

2.10.9. Fusion och delning av aktiebolag

När ett aktiebolag fusioneras med ett annat har det övertagande bolaget inte skyldighet att söka lagfart på fastigheter som det överlåtande bolaget äger. Det övertagande bolaget kan dock på ansökan beviljas en förtydligande lagfart.

Ett aktiebolag kan delas så att bolaget upplöses och dess tillgångar och skulder (eller en del av tillgångarna) övergår till två eller flera övertagande bolag (total delning). I dessa fall betraktas det övertagande bolagets förvärv som en generalsuccession. Lagfart behöver inte sökas, men en förtydligande lagfart kan beviljas på ansökan. En delningsplan ska bifogas ansökan.

2.10.10. Ändring av bolagsform

Vid ändring av bolagsformen föreligger inget förvärv som medför lagfartsskyldighet, om ändringen sker i enlighet med den lagstiftning som gäller bolaget. I detta fall kan ändringen kontrolleras av inskrivningsmyndigheten i handelsregistret. En förtydligande lagfart kan dock beviljas "det nya bolaget" på ansökan.

2.10.11. Sammanslagning av fastigheter

När sammanslagningen av fastigheter antecknats i fastighetsregistret antecknas en förtydligande lagfart på den sammanslagna lägenheten på tjänstens vägnar.

2.11. Specialfall

2.11.1. Samfällda områden och andelar i samfällda områden

Bestämmelserna om lagfart tillämpas även på inskrivning av förvärv som avser flera fastigheters samfällda områden och andelar i samfällda områden. Med samfällt område avses ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt. Ett samfällt område hör till det samfällda områdets delägarfastigheter enligt andelar som bestäms på vissa grunder. Andelen i ett samfällt område är en del av fastighetens utsträckning. Andelstalet, som visar fastighetens andel av ett samfällt område, syns i fastighetsregisterutdraget för det samfällda området. De viktigaste samfällda områdena är samfällda vattenområden och samfällda skogar. Andra samfällda områden är till exempel samfällda tillandningar, betesmark, grustag

och båtplatser. Trots ordalydelsen i jordabalken inskrivs inte en lagfart på ett samfällt område, eftersom ett samfällt område inte är en fastighet, utan en annan registerenhet.

Det samfällda områdets beslutanderätt utövas av delägarstämman eller, om stadgarna så föreskriver, fullmäktige. För försäljning eller utarrendering på längre tid än fem år av ett samfällt område eller en del därav krävs kvalificerad majoritet, och beslutet ska underställas domstol för fastställande om någon av de vid stämman närvarande delägarna kräver det. I inskrivningsförfarandet behöver man inte begära lagkraftsbevis över samfällda områdets och skogars stämmobeslut om det inte av beslutsprotokollet framgår att det vid stämman uttryckts avvikande åsikter eller att ärendet avgjorts genom omröstning. Delägarlaget företräds av en förvaltningsnämnd, som också utövar delägarlagets talan. I stadgarna kan det bestämmas att delägarlaget i stället för en förvaltningsnämnd har en eller flera ombudsmän. I princip innehas firmateckningsrätten av ordföranden tillsammans med en annan medlem av förvaltningsnämnden eller, om delägarlaget i stället för en förvaltningsnämnd har en ombudsman, av ombudsmannen.

En andel i ett samfällt område kan överlåtas separat från fastigheten eller förbehållas då fastigheten överlåts. Det är också möjligt att överlåta eller förbehålla en del av andelen i det samfällda området. För förvärvaren uppstår lagfartsskyldighet inklusive eventuell skyldighet att betala överlåtelseskatt. Om en överlåtare som har lagfart på fastigheten förbehållit sig en andel i det samfällda området, inskriver inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar lagfart till överlåtaren på denna andel när köparen av fastigheten söker lagfart. Däremot om delägarlaget för ett samfällt område överlåter hela det samfällda området eller ett outbrutet område i det ska lagfart sökas på förvärvet.

Ett samfällt område kan inte intecknas, eftersom det inte konceptuellt är en fastighet utan hör till det samfällda områdets delägarfastigheter enligt andelar. De fastigheter som hör till det samfällda området kan dock intecknas, i vilket fall inteckningen belastar den andel av samfällda området som tillhör delägarfastigheten. En andel, eller en del av den kan inte vara objekt för en särskild rättighet. Det hela samfällda området kan dock vara objekt för en särskild rättighet.

2.11.2. Samfällda skogar

En samfällad skog är ett samfällt område, vars delägare är ägarna av delägarfastigheterna. Delägarna av samfällda skogen bildar ett delägarlag. När förvärvaren av en andel i en samfällad skog ansöker om lagfart på andelen ska inskrivningsmyndigheten kontrollera den samfällda skogens regler gällande en eventuell överlåtelsebegränsning eller förköpsrätt. Reglementet fås från företrädarna för den samfällda skogens förvaltning eller från **Skogscentralens register** över samfällda skogar. Vid behov ska den som söker lagfart själv lämna de giltiga reglerna för kontroll av överlåtelsebegränsningen och förköpsrätten.

I reglerna får bestämmas att en sådan andel i samfällad skog som understiger ett visst andelstal bara får överlåtas om överlåtelsen gäller delägarfastighetens hela andel i den samfällda skogen eller om mottagaren av överlåtelsen är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen. Om inte något annat bestäms i reglementet ska överlåtelsebegränsningen också tillämpas på andelar i en samfällad skog som överlåtaren vid överlåtelsen förbehåller sig själv samt på ett sådant förvärv av en andel i en samfällad skog som baserar sig på ett avtal om delning av en delägarfastighet som ägs i kvotdelar eller på något annat förvärv än överlåtelse (till exempel arvskifte). Överlåtelser och andra förvärv som strider mot reglerna är ogiltiga.

I reglerna kan bestämmas att delägarlaget har förköpsrätt till en andel i den samfällda skogen som sålts separat. Förköpsrätt kommer endast i fråga om överlåtelsen är ett köp och andelen sålts separat utan markområde. Om delägarlaget har förköpsrätt ska köparen underrätta förvaltningsnämnden om överlåtelsen och köparen får den i köpebrevet åsyftade rätten först när den tid som reserverats för underrättelsen har löpt ut eller köparen dessförinnan underrättats om att förköpsrätten inte kommer att utövas. Delägarlaget har inte förköpsrätt om köparen är delägare i den samfällda skogen eller samägare till en delägarfastighet, säljarens make eller en person som enligt ärvdabalken kan ärva säljaren eller är make till en sådan person.

2.11.3. Särskilda bestämmelser för Åland

Vid ansökan om lagfart eller inskrivning av en särskild rättighet till en fastighet belägen på Åland ska inskrivningsmyndigheten kontrollera att sökanden har rätt att förvärva eller med stöd av ett arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom belägen på Åland. Sökandes

rätt att förvärva eller besitta fast egendom som är belägen på Åland kan basera sig antingen på hembygdsrätt eller ett separat markförvärvstillstånd. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar på tjänstens vägnar i hembygdsrättsregistret om sökanden har hembygdsrätt. Om sökanden inte har hembygdsrätt ska sökanden huvudsakligen inlämna ett markförvärvstillstånd utfärdat av Ålands landskapsstyrelse till inskrivningsmyndigheten. Om tillståndet inte har erhållits vid ansökan om lagfart lämnas ansökan vilande tills tillståndet har erhållits. Om sökanden inte har hembygdsrätt och hen beviljas inte markförvärvstillstånd ska ansökan avslås.

3. Makarnas förmögenhetsrättsliga förhållanden

3.1. Avvittring och avskiljande av egendom

Avvittring kan förrättas när ett äktenskapsskillnadsärende är anhängigt vid tingsrätt eller när äktenskapet har upplösts till följd av äktenskapsskillnad eller den andra makens död. Vid avvittring fastställs behållningen av vardera makens egendom, varefter den make vars behållning är större överlåter pengar eller annan egendom till den andra så att båda erhåller lika mycket. Om makarna har ett äktenskapsförord, enligt vilket ingendera maken har giftorätt i den andra makens egendom, ska man i stället för avvittring förrätta avskiljande av makarnas egendom.

Vid avvittring eller avskiljande av egendom kan en fastighet eller ett outbrutet område eller en kvotdel av fastigheten som ägs av en make övergå till den andra maken med eller utan medel utanför boet. Formkraven enligt jordabalken behöver inte iaktas i dessa två fallen. Om maken vid avvittring eller avskiljande av egendom får behålla en fastighet som denne ägt redan tidigare, föreligger inte lagfartsskyldighet ens då denne betalat utjämning med medel utanför boet. Maken kan dock på ansökan beviljas en förtydligande lagfart för att förtydliga hens rättsliga ställning.

3.2. Åtskiljande av egendom mellan sambor

Parterna i åtskiljandet kan vara samborna, en sambo och delägarna i dödsboet efter den avlidne sambon eller delägarna i dödsboet efter de avlidna samborna. Åtskiljandet av egendom mellan sambor kan ske som avtals- eller förrättningsavskiljande.

Exempel 1: A och B, som enligt lag betraktas som sambor, äger en egnahemsfastighet och en sommarstuga till hälften vardera. När samboförhållandet upphör kommer A och B i åtskiljandehandlingen överens om

att samägandeförhållandena i fråga om hemfastigheten och sommarstugan ska upplösas så att A behåller hemfastigheten och B sommarstugan.

Exempel 2: När samboförhållandet upphör kommer A och B i åtskiljandehandlingen överens om att den samägda hemfastighetens samägande ska upplösas så, att A blir ägare av hela hemfastigheten mot att A till B betalar 50 000 euro och dessutom åtar sig att ensam svara för det gemensamma bostadslånet som tagits för fastigheten.

Sambor kan även under samboförhållandet och när det upphör lösa upp sina samägandeförhållanden genom köp, byte eller gåva. Om överlåtelse i fråga gäller fast egendom ska de genomföras med beaktande av formkraven i jordabalken. Sådana fristående överlåtelser kan emellertid inte anses som slutgiltigt åtskiljande av sambornas egendom, om inte saken har bestämts enligt de formkrav som ställs i lagen om upplösning av sambors gemensamma hushåll.

När samboförhållandet upphör kan en sambo (eller dödsboet efter en avliden sambo) av den andra även kräva gottgörelse i euro för den insats som den försträmnda gjort i det gemensamma hushållet. Parterna kan komma överens om gottgörelsen i avtalet om åtskiljande, eller så kan skiftesmannen vid en förrättning bestämma att den ena parten ska betala gottgörelse. Om parterna så avtalar, kan en viss gottgörelse i euro betalas till exempel i form av fast egendom. Ett sådant avtal ska alltid upprättas i den form som anges i jordabalken.

3.3. Makens eller den avlidne makens arvingars samtycke

En make får inte utan den andra makens samtycke överlåta fast egendom som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem. Rätten för parterna i ett registrerat partnerskap att förfoga över sin egendom omfattas av alla bestämmelser om rådhetsbegränsningar i äktenskapslagen.

Vanligtvis krävs samtycke när den egendom som är föremål för överlåtelsen är en egnahemsfastighet i den ena makens namn (lagfart 1/1), men där båda makarna bor. Samtycke krävs inte för överlåtelse av en sådan fastighet där det gemensamma hemmet inte är beläget (till exempel skogs- och åkerfastighet eller fritidsbostad). Behovet av samtycke gäller också en kvotdel av fastigheten. Till exempel om makarna äger en

egnahemsfastighet som används som deras gemensamma hem, får maken inte sälja sin andel av den utan den andra makens samtycke.

För överlåtelse av en obebyggd fastighet behövs inte makens samtycke, även om fastigheten skulle ha förvärvats i syfte att senare uppföra en byggnad på den att användas som makarnas gemensamma hem (till exempel en köpt obebyggd tomt för ett egnahemshus). Detta grundar sig på att maken inte har behov av att skydda sitt boendeintresse på en fastighet som är obebyggd vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om ett outbrutet område av den fastighet där det gemensamma hemmet finns har sålts, behövs inte makens samtycke för överlåtelsen av det, om den byggnad som används som det gemensamma hemmet och gårdsområdet som behövs för det lämnats utanför överlåtelsen. Samtycke behövs inte heller om den egendom som överläts är avsedd att huvudsakligen användas för något annat ändamål och om hemmet och därtill hörande markområde inte kan lämnas utanför överlåtelsen utan att det avsevärt sänker den fasta egendomens värde. Denna situation är mer sällsynt och gäller främst små affärsfastigheter där man också bor.

Behovet av samtycke bygger således endast på skyddet av makens boendeintresse. Därför är det vid bedömning av behovet av makens samtycke irrelevant om den fastighet som är överlåtelseobjektet omfattas av giftorätt eller inte. Samtycke behövs för överlåtelse av en fastighet som är avsedd som makarnas gemensamma hem, även om makarna skulle ha ett äktenskapsförord som helt utesluter giftorätten.

Behovet av samtycke påverkas inte heller av en eventuell äktenskapsskillnad eller av att en äktenskapsskillnad är anhängig. Det väsentliga även i detta fall är huruvida den andra maken bor på fastigheten. Om det har förrättats en avvitrning mellan makarna krävs dock inte samtycke, även om makarna fortfarande bor på fastigheten, eftersom rådighetsbegränsningen upphör när avvitrningen vinner laga kraft. Behovet av samtycke gäller alla i jordabalken åsyftade överlåtelser, bland annat köp, byte, gåva, överlåtelse som apportegendom till ett under bildning varande aktiebolag och mot bolagsandelar i ett öppet bolag eller kommanditbolag samt avtal om delning av en kvotägd fastighet.

Behovet av samtycke gäller däremot inte förvärv genom arv och testamente. Således behövs inte samtycke från en dödsbodelägares make för arvskifte och inte ens för överlåtelse av en andel i ett dödsbo, då den enda egendomen i dödsboet utgörs av den

fastighet som är överlåtelseobjekt. Samtycke behövs inte, även om det gemensamma hemmet för delägaren och dennes make skulle ha funnits just på den fastigheten.

Om överlåtelsen har ägt rum efter makens död, är den avlidne makens arvingar möjliga samtyckande parter. Behovet av samtycke avgörs nu först och främst av om den överlåtna fastigheten användes som makarnas gemensamma hem under makens livstid och om någon av den avlidne makens arvingar är i behov av boendeskydd som avser fastigheten i fråga. Om fastigheten har förvärvats först efter makens död krävs aldrig samtycke från den avlidne makens arvingar.

Om den arvinge vars samtycke i princip krävs är omyndig, ges samtycket på hens vägnar av hens intressebevakare. Således ges samtycke till exempel för ett minderårigt barns räkning vanligtvis av barnets vårdnadshavare, dvs. barnets föräldrar. Om den ena av föräldrarna är död, ger den efterlevande föräldern ensam samtycket. Situationen kan till exempel vara den att den efterlevande maken ensam äger en fastighet som använts som gemensamt hem och det på fastigheten förutom maken bor makarnas gemensamma minderåriga barn som nu vårdas av den efterlevande maken. Om den efterlevande maken i en sådan situation vill överlåta fastigheten, kan maken göra så utan de minderåriga barnens samtycke. Om det på fastigheten förutom de minderåriga barnen även bor vuxna barn, behövs deras samtycke på vanligt sätt.

Samtycket ska vara daterat, undertecknat och bevitnat av två ojäviga personer. Det samtycke som ges i överlåtelsehandlingen, bestyrkt av ett köpvittne, är tillräckligt och inga andra vittnen behövs. Samtycke kan ges i elektronisk form i Lantmäteriverkets elektroniska system för fastighetshandel Fastighetsöverlåtelsejätten. Förutsättningen för att ge samtycke i elektronisk form är att själva överlåtelsen till vilken samtycke ges har gjorts i systemet för fastighetshandel.

Om maken inte ger samtycke kan en domstol på ansökan ge tillstånd till överlåtelsen. På samma sätt kan domstolen ge tillstånd till överlåtelsen om den avlidne makens arvinge inte ger det nödvändiga samtycket. Intressebevakaren eller hens ställföreträdare får ge samtycke på makens eller den avlidne makens arvinges vägnar. Att ge samtycke kräver inte tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.

Lagfart kan beviljas utan makens samtycke, om maken i fråga inte har väckt talan om att överlåtelsen ska förklaras ogiltig inom tre månader från det att maken fick vetskap om

överlåtelsen. På motsvarande sätt kan lagfart beviljas utan samtycke från den avlidne makens arvingar, om arvingarna inte har väckt talan inom tre månader från det att de fick vetskap om överlåtelsen. Om sökanden åberopar förlorad rätt att väcka talan, är sökanden skyldig att förete en utredning om detta. Tidsfristen på tre månader räknas från dagen för delfåendet av överlåtelsen. Delfåendet kan ske på vilket påvisbart sätt som helst. När sökanden företett en utredning om delgivning lämnas lagfartsansökan vilande under tidsfristen på tre månader räknat från delgivningen. Ärendet tas upp för handläggning på nytt på tjänstens vägnar efter den utsatta dagen. Om det före den utsatta dagen inte gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om väckande av talan, utifrån domstolens anmälan, kan sökanden beviljas lagfart.

4. Arvs- och testamentsrätt

De arvsrättsliga bestämmelserna blir tillämpliga förutom då det förvärv som ska lagfaras anknyter till ett arv eller testamente även då en part i köpet vid det överlåtelseförvärv som ska lagfaras är ett dödsbo.

4.1. Dödsbo och den efterlevande makens ställning

När en arvlåtare dör och efterlämnar två eller flera rättsinnehavare har de gemensamt ansvar för att ta hand om dödsboets egendom. Då talar man om ett oskiftat dödsbo. Ett sådant bo är inte en juridisk person, utan delägarna själva utgör dödsboet.

Dödsbodelägarna förvaltar och bestämmer tillsammans över dödsboets egendom. Alla delägare ska vara med i de rättshandlingar där dödsboet är delaktig. Till exempel om dödsboet säljer en fastighet som hör till dödsboet, ska varje delägare eller ett av delägaren befullmäktigat ombud underteckna köpebrevet. Samförvaltningen av dödsboet pågår från arvlåtarens död till dess att arvskiftet vunnit laga kraft.

Den avlidnes efterlevande make kan vara delägare i dödsboet som den avlidnes arvinge, som universell testamentstagare eller med stöd av giftorätt. Den efterlevande makens delägarskap upphör när avvitrning förrättas, om delägarskapet har grundat sig på giftorätt. Upphörandet av delägarskapet kan bevisas för inskrivningsmyndigheten genom en avvitringshandling som vunnit laga kraft eller genom en utredning om att den efterlevande maken inte yrkar på avvitrning. Som utredning om förrättad avvitrning räcker också att saken konstaterats i bouppteckningsinstrumentet.

Även om arvlåtarens efterlevande make inte är delägare i dödsboet kan den efterlevande makens medverkan till en rättshandling behövas med anledning av besittningsrätt till kvarlåtenskapen. Dödsboets delägare får inte överlåta egendom som omfattas av den efterlevande makens besittningsrätt utan den efterlevande makens samtycke. Den efterlevande makens samtycke ska ges skriftligen och bevitnas av två ojäviga personer.

Ett eventuellt delägarskap som arvlåtarens före detta make har med stöd av giftorätten upphör när avvitrning förrättas mellan arvlåtarens dödsbo och den före detta maken. I inskrivningsförfarandet kan man anse att om det gått mer än 30 år sedan arvlåtaren och en före detta make skiljde sig, har parterna avstått från yrkandet om avvitrning, eller man kan anse att avvitrningen i själva verket har genomförts. Den före detta maken behöver dock inte medverka i en rättshandling där det bestäms om egendom som inte hör till den egendom som ska avvittras. I den egendom som ska avvittras ingår all egendom som omfattas av giftorätt och som makarna hade vid den tidpunkt då avvitrningsgrunden uppstod. Avvittringsgrunden har uppstått antingen den dag äktenskapsskillnadsärendet gjordes anhängigt eller, om makarna dömts till äktenskapsskillnad före 1.1.1988, den dag domen meddelades.

4.2. Arvsavsägelse och överlåtelse av arvsandel

4.2.1. Arvsavsägelse

Arvsavsägelse under arvlåtarens livstid ska göras antingen genom att godkänna testamentet eller på annat sätt skriftligen. Viljan att avsäga sig arvet ska uttryckas gentemot arvlåtaren. Anmälan om avsägelse behöver inte vara en separat handling som upprättats för detta syfte, utan den kan ingå i någon annan handling, så länge den har undertecknats av den som avsäger sig arvet. Huvudsaken är att anmälan klart visar att en avsägelse har skett. Om någon annan än en bröstarvinge lämnar en anmälan om avsägelse, har den verkan också utan ersättning. Däremot ska en bröstarvinge erhålla skälig ersättning för sin avsägelse. Om en intressebevakare gör en avsägelse för sin huvudmans räkning krävs tillstånd från förmyndarmyndigheten.

Arvingen och testamentstagaren har rätt att avsäga sig arvet också efter arvlåtarens död, om de inte redan vidtagit sådana åtgärder att de anses ha tillträtt arvet. Deltagande i bouppteckningen hindrar inte ännu arvsavsägelse. Avsägelsen ska göras skriftligen på ovan nämnda sätt. Viljan att avsäga sig arvet kan också uttryckas i bouppteckningsinstrumentet. En bröstarvinges avsägelse kan också ske utan vederlag. Avsägelse utan vederlag innebär

att bröstarvingen dragit sig ur boet, varvid denne förlorar sin delägarställning. Om avsägelsen skett mot vederlag är det inte fråga om att personen drar sig ur boet. Detta har betydelse när avträdarens ställning som dödsbodelägarare definieras. Om avträdaren av sagt sig arvet för hela sitt släktled träder hans arvtagare som har istadarätt i hans ställe. Arvingen kan avsäga sig arvet för hela sitt släktled utan förmyndarmyndighetens tillstånd, även om hans arvtagare som har istadarätt är minderåriga.

4.2.2. Överlåtelse av arvsandel

Arvingar och universella testamentstagare kan överlåta sin dödsboandel efter arvlåtarens död mot eller utan vederlag. Överlåtelsen ska göras skriftligen. Överlåtelse av arvsandel sker vanligtvis genom köp av dödsboandelen. Dödsboandelen som överlåts vid köpet kan specificeras på många olika sätt, till exempel "den av mig ägda andelen i min fars dödsbo", "jag avsäger mig min fars arv" eller "jag avsäger mig alla mina rättigheter till min fars dödsbo". Då är det alltid fråga om en överlåtelse som siktar mot ett skifte. Vad överlåtarens dödsboandel omfattar specificeras först vid arvskiftet. Då ser man om fast egendom ingår i överlåtarens dödsboandel.

Överlåtaren och mottagaren av andelen ska underteckna en överlåtelsehandling och där i specificera det dödsbo som är föremål för överlåtelsen. Om förvärvet sker mot vederlag ska också köpeskillingen nämnas. Formkravet förutsätter inte vittnen, även om de skulle kunna behövas, till exempel med tanke på bevisföringen vid en senare tvist. En överlåtelse som skett på annat sätt än skriftligen på ovan beskrivna sätt är ogiltig.

Överlåtelser av dödsboandelar ska hållas åtskilda från fall där överlåtelseobjektet utgörs av en fastighet i dödsboet och inte överlåtarens hela dödsboandel. Situationen kan då vara någon av de följande:

- Delägaren överlåter en andel som motsvarar hans kalkylmässiga andel av en fastighet i boet till en annan dödsbodelägarare.
- Delägaren överlåter en andel som motsvarar hans kalkylmässiga andel av en fastighet i boet till någon utanför boet.
- Övriga delägare överlåter sina andelar av en fastighet i boet till en av dödsbodelägarna.
- Samtliga dödsbodelägarare överlåter sina andelar av en fastighet i boet till någon utanför boet.

Vad gäller situationerna i den första och andra punkten bör man beakta att före arvskiftet har en delägare inte ens en andel som motsvarar hans kalkylmässiga arvsandel av något konkret föremål i boet. Före skiftet kan delägaren inte beviljas lagfart på någon andel av fastigheten i boet och delägaren kan inte på ett sätt som binder andra delägare överlåta sin andel av en fastighet i boet till en tredje part. Överlåtelsen kan påverka det inbördes förhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren, men lagfart kan inte beviljas innan det i arvskiftet utretts att den överlåtna andelen hör till överlåtarens arvslott.

I situationerna i den tredje och fjärde punkten uppkommer däremot ett förvärv på vilket lagfart kan beviljas. Då andelarna som avser fastigheten hamnar i samma händer i dödsboet övergår fastigheten i mottagarens ägo och inget separat arvskifte eller partiellt arvskifte krävs. Likaledes då delägarna överlåter fastigheten i boet till någon utomstående övergår fastigheten naturligtvis i dennes ägo och lagfart på förvärvet kan beviljas.

Överlåtarens makes samtycke till överlåtelsen av dödsboandelen behövs inte ens då det är fråga om en i föregående avsnitt nämnd sakrättslig överlåtelse. Ett undantag kan dock utgöras av en i praktiken ovanlig situation där man ingått ett avtal om samförvaltning av dödsboet. Däremot behövs alltid förmyndarmyndighetens tillstånd när en intressebevakare överlåter en andel i boet på huvudmannens vägnar.

4.2.3. Rättshandlingar i ett dödsbo där en delägare har överlåtit sin andel i dödsboet

Objektet för överlåtelsen av dödsboandelen är en andel av dödsboets tillgångar som individualiseras för överlåtaren vid arvskiftet. Trots överlåtelsen blir förvärvaren inte delägare i dödsboet till följd av överlåtelsen. Överlåtaren kan emellertid befullmäktiga förvärvaren att utnyttja de rättigheter i anslutning till boets samförvaltning och/eller arvskiftet som tillkommer överlåtaren.

I inskrivningsförfarandet har man tolkat detta så att en överlåtelse av en andel i ett dödsbo innebär en fullmakt för mottagaren av andelen att utnyttja dödsbodeläggarens förvaltningsrätter som tillkommer överlåtaren. Denna ståndpunkt grundas bland annat på det faktum att parternas allmänna avsikt vid en överlåtelse av en andel i ett dödsbo är att överlåtarens rättigheter i dödsboet efter överlåtelsen ska utnyttjas av mottagaren av andelen. Det har därför varit möjligt att bevilja lagfart till en sökande som köpt fastigheten av dödsboet, även om mottagaren av dödsboandelen har undertecknat köpebrevet i stället för överlåtaren av andelen.

Vid arvskiftet jämställs överlåtaren av en andel i boet med mottagaren av andelen. Båda har bland annat rätt att yrka på arvskifte, bli kallad att delta i arvskiftet och att klandra skiftet. I princip ska både överlåtaren och mottagaren av dödsboandelen delta i arvskiftet och också underteckna arvskiftesinstrumentet om det är fråga om ett avtalsskifte. I inskrivningsförfarandet kan man emellertid utgå från att överlåtarens frånvaro vid arvskiftet inte utgör något hinder för beviljande av lagfart på basis av arvskiftet. Om inte annat anges i överlåtelsehandlingen anses det att överlåtaren, även utan en uttrycklig fullmakt, samtycker till att mottagaren av dödsboandelen företräder hen vid arvskiftet. Lagfart beviljas både dödsbodelägare och mottagare av överlåtna dödsboandelar på grundval av ett lagakraftvunnet arvskifte, i enlighet med om de vid skiftet erhållit hela eller en del av fastigheten.

Om överlåtelseerna av dödsboandelar leder till att alla delägares andelar på ett eller annat sätt hamnar i samma händer, antingen hos en delägare eller en utomstående, sker därvid ett ägarbyte av hela boets förmögenhetsmassa. Då upphör samförvaltningen av boet och inget arvskifte behöver förrättas. Förvärvaren är skyldig att söka lagfart på den fastighet som denne erhållit genom överlåtelse av dödsboandelarna. Lagfartstiden börjar löpa den dag då den sista överlåtelsen av en dödsboandel sker.

4.3. Lagfart på basis av arv och arvskifte

Om arvlåtaren endast efterlämnat en arvinge behöver arvskifte inte förrättas. Lagfartstiden för en genom arv erhållen fastighet börjar då löpa vid bouppteckningstidens utgång eller, enligt huvudregeln, tre månader från arvlåtarens död.

Om det finns flera arvingar måste arvskifte förrättas i dödsboet. Före arvskiftet ska en avvitring eller ett avskiljande av egendom förrättas, om den avlidne var gift. I inskrivningsförfarandet har man följt en praxis enligt vilken utredning om avvitring inte har krävts som en förutsättning för arvskifte, om det gått mer än 30 år sedan arvlåtaren och den före detta maken skiljdes.

Ett skiftesinstrument ska upprättas över arvskiftet. Skiftesinstrumentet ska undertecknas av skiftesmannen eller vid avtalsskifte av alla delägare och bestyrkas av två ojäviga personer. Även om arvlåtarens kvarlåtenskap vanligtvis skiftas i sin helhet på en gång är även ett partiellt skifte möjligt. Ett partiellt skifte kan göras antingen som ett avtalsskifte eller som ett skifte som förrättas av en skiftesman.

Vid delägarnas inbördes avtalsskifte börjar lagfartstiden löpa när sex månader förflutit från undertecknandet av arvskiftesinstrumentet, om skiftet inte klandrats under den tiden. Om skiftet har klandrats börjar lagfartstiden löpa när beslutet gällande klandertalan vinner laga kraft. Om alla delägare förbinder sig att inte klandra skiftet börjar lagfartstiden löpa när den sista förbindelsen ges. Har en skiftesman förrättat skiftet börjar lagfartstiden löpa när skiftet vinner laga kraft, såvida inte alla delägare på det sätt som nämns i föregående stycke förbundit sig att inte klandra skiftet. Klandertalan ska väckas inom sex månader från förrättningen av arvskiftet.

Vid arvskifte kan man avtala att den som erhållit en fastighet ska betala ett vederlag till de andra delägarna med medel utanför boet. Inte heller i detta fall behöver köpebrevet för fastigheten upprättas i den bestämda formen, utan formen för arvskifte räcker. Vid ett arvskifte som förrättas av en skiftesman kan delägarna avtala om att en av delägarna ska erhålla fastigheten mot betalning av ett vederlag med medel utanför boet. Om någon av delägarna företräds av en intressebevakare vid skiftet, krävs förmyndarmyndighetens tillstånd för skiftet.

Om någon av dödsbodelägarna är omyndig eller om en intressebevakare annars företräder denne i skiftet, krävs förmyndarmyndighetens tillstånd för skiftet. Om skiftet utförs av en skiftesman krävs inget tillstånd. En jävig intressebevakare får inte företräda sin huvudman. En jävig intressebevakare ska söka en ställföreträdare för att företräda delägaren i skiftet. Detta gäller både avtalsskifte och skifte förrättat av skiftesman. Delägare kan företrädas med fullmakt vid skiftet. För fullmakten finns inga särskilda formbestämmelser, så en öppen ombudsfullmakt räcker.

Bouppteckningsinstrumentet ska alltid företeas när lagfart söks på basis av ett arvsförvärv. Ett undantag är en situation där lagfart söks på basis av ett arvskifte som förrättats av en skiftesman. I detta fall behöver man inte förete bouppteckningsinstrumentet eller släktutredningar. Bouppteckningsinstrumentet behövs för att utreda vilka som är berättigade till och deltagit i arvskiftet samt för att kontrollera testamentstagarna. I bouppteckningsinstrumentet ska man ange dödsbodelägarna, testamentstagarna samt de sekundära arvingarna.

Arvskifte får inte förrättas innan den avlidnes och dödsboets skulder har betalats eller en betryggande borgen eller någon annan säkerhet har ställts för betalningen av skulderna. Om en uppgift om att skulderna betalats intagits i arvskiftesinstrumentet kan man i regel lita

på den. Även om en sådan uppgift inte finns i arvskiftesinstrumentet kan lagfart beviljas utan tilläggsutredningar, om slutsatsen att skiftet inte har kränkt borgenärers rätt kan dras av omständigheterna som helhet (till exempel att skulden är relativt liten i jämförelse med boets egendom). Av bouppteckningsinstrumentet kan till exempel framgå att boet är uppenbart skuldsatt, men delägarna trots detta skiftat boet utan att överlåta förvaltningen till en boutredningsman eller försätta det i konkurs. I ett sådant fall ombes sökanden inlämna en redogörelse för betalning av dödsboets skulder eller ett eventuellt avtal med borgenärerna.

4.4. Utmätning av dödsboandel och förfogandeförbud i dödsbo

Arvskiftet ska förrättas av en skiftesman om någon av delägarna kräver det eller någon delägares andel av boet har utmätts. Utsökningsmyndigheten får dock ge delägarna eller skiftesmannen tillstånd till avtalsskifte om utmätningsborgenären ger sitt samtycke till det. En delägares andel i ett dödsbo får utmätas för delägares skulder, varvid dödsboet meddelas ett skriftligt betalningsförbud, i vilket dödsboets delägare och förvaltning förbjuds att till någon annan än utmätningsmannen överlåta egendom som vid arvskiftet tillfaller gäldenären. Efter att betalningsförbudet kommit till kännedom får egendom ur dödsboet inte överlåtas och andra förfogandeåtgärder i boet vidtas utan utsökningsmyndighetens tillstånd. Vid utmätning av egendom som tillfaller en gäldenär genom legat tillämpas i stor utsträckning samma principer som i samband med utmätning av dödsboandelar. När ett beslut om utmätning har fattats kan gäldenären inte avstå från sin rätt till arvet på ett bindande sätt för den som söker om utmätning.

4.5. Testamente

Testamente får i huvudsak upprättas av den som fyllt 18 år. Om personen har varit gift får denne upprätta ett testamente också som yngre. Den som fyllt 15 år får alltid upprätta ett testamente beträffande egendom över vilken hen själv har rätt att råda. Testamente ska upprättas skriftligen i två ojäviga vittnens samtidiga närvaro.

En intressebevakare har inte rätt att göra testamente på huvudmannens vägnar eller återkalla ett testamente som denne gjort. Detsamma gäller en intressebevakningsfullmäktig. En person som fyllt 18 år och förordnats en intressebevakare, men vars handlingsbehörighet inte samtidigt begränsats, har rätt att själv göra testamente. När förvärvet baserar sig på ett sådant testamente behöver intressebevakaren inte höras. Då huvudmannen avlider upphör intressebevakarens förordnande och denne har inte rätt att klandra testamentet. En sådan rätt har endast arvingar.

En myndig person förlorar inte sin rätt att göra testamente ens då denne förklaras omyndig. Frågan om huruvida omyndighetsorsakerna och deras inverkan på testamentsförmågan ska bedömas beror på om arvingarna väcker klandertalan mot testamentstagaren eller -tagarna. Om de inte väcker klandertalan inom föreskriven tid ska testamentet anses giltigt och lagfart kan beviljas på basis av det.

Universellt testamente ger mottagaren en liknande ställning som en arvinge. En universell testamentstagare ges hela egendomen, en kvotdel av den eller det som återstår efter uppfyllandet av övriga förordnanden. Legat ger mottagaren äganderätt till ett visst föremål (saklegat), belopp (penninglegat eller obligationsrättsligt legat) eller egendom med mindre rätt än äganderätt (nyttjande- eller avkastningsrättstestamente).

Äganderättstestamente ger mottagaren full äganderätt. Ett begränsat äganderättstestamente eller rådighetstestamente inbegriper en successiv övergång. När den förste mottagaren dör har egendomen förordnats tillfalla en sekundär mottagare. Den förste mottagaren har en begränsad äganderätt till egendomen så att denne har en ägares besittningsrätt och även rätt att överlåta egendomen under sin livstid. Däremot har denne inte rätt att förfoga över egendomen genom testamente. Nyttjande- eller förfoganderättstestamente ger mottagaren endast rätt att förfoga över egendomen samt erhålla inkomster av den.

Avkastningsrättstestamente ger mottagaren endast rätt till avkastning på egendomen. Lagfart kan beviljas testamentstagare på basis av ett fullständigt äganderättstestamente eller ett rådighetstestamente.

Testamentets innehåll ska avgöras genom tolkning av det. Utgångspunkten i tolkningen av testamentet är testatorns avsikt. Man måste särskilt fästa uppmärksamhet vid huruvida testamentet ger mottagaren en äganderätt som duger för lagfart eller en mer begränsad rätt. Om detta inte kan fastställas ska tolkningen bekräftas genom att inhämta ytterligare utredning (till exempel genom att höra arvingar). I sista hand ska man ge anvisning om att i ärendet väcka en talan gällande tolkning av testamentet.

Lagfart beviljas endast på basis av ett lagakraftvunnet testamente. Laga kraft innebär bland annat att eventuella formfel som berör testamentet inte längre kan åberopas. Därför är uppfyllandet av formkraven gällande testamenten inte en absolut förutsättning för lagfart på testamentsförvärv.

Om lagfart söks på basis av ett testamente som inte vunnit laga kraft, avgörs ärendet inte slutligt innan en utredning om att testamentet vunnit laga kraft erhållits. Även om testamentet har ett uppenbart formfel medför detta inte genast att ärendet avslås. Om det senare företes att klandertalan inte väckts mot testamentet eller att arvingarna har godkänt testamentet, har formfelet rättats och sökanden kan beviljas lagfart. Om lagfart söks på basis av ett testamente utan laga kraft bör lagfartsärendet dock inte lämnas vilande. Avgörandet att lämna ärendet vilande rättar nämligen eventuella formfel, varvid vilandeförklaringen samtidigt skulle eliminera möjligheten att åberopa en omständighet som i sig var orsaken till vilandeförklaringen. Man bör undvika vilandeförklaring även om testamentet ser ut att uppfylla formkraven. Alla formfel kan dock inte upptäckas endast med stöd av handlingen.

Testamentets formfel ska skiljas från testamentets inexistens. Man behöver inte reagera på att ett testamente inte existerar genom en klandertalan. Om en handling ur vilken viljan att göra testamente inte framgår åberopas som testamente, är en sådan handling ingen förvärvsgrund ens om den har vunnit laga kraft. I praktiken kan en handling som rubricerats som ett testamente men inte undertecknats av testatorn åberopas som testamente. Handlingen kan ha delgivits arvingarna, som inte väckt klandertalan inom föreskriven tid. Då är det fråga om testamentets inexistens och inte ett testamente med ett ursprungligt formfel som skulle ha blivit giltigt också till sin form i och med klandertiden.

4.5.1. Testamentets laga kraft

Testamentet ska ha vunnit laga kraft för att det ska kunna användas som grund för beviljandet av lagfart. Det finns två sätt på vilka ett testamente kan vinna laga kraft:

1. Godkännande av testamentet som grund för att det vunnit laga kraft

Testamentet godkänns av arvingarna redan under arvlåtarens livstid. Godkännandet ska då ske skriftligen och en laglottsarvinge ska erhålla skälig ersättning för det. I praktiken är dessa situationer mindre vanliga.

Arvingarna godkänner testamentet efter testatorns död. Ett intyg över godkännande med underskrifter kan inkluderas i själva testamentet. Om testamentet godkänns genom en separat handling (vanligtvis ett bevis över delfåendet) ska handlingen innehålla uppgift om vilket testamente delfåendet gäller och om att mottagaren fått en bestyrkt avskrift av det. Det räcker med mottagarens underskrift (och omnämnande om godkännande), inga vittnen

behövs. I praktiken är detta det vanligaste sättet att bevisa att ett testamente är lagakraftvunnet.

2. Inget klander mot testamente som grund för att det vunnit laga kraft

Testamentet delges i enlighet med ärvdabalken till arvingarna, vid behov till de sekundära arvingarna (eller statskontoret om det inte finns några arvingar), och dessa klandrar inte testamentet inom sex månader från delfåendet. En absolut förutsättning för laglig delgivning och klandertidens början är att arvingen samtidigt givits en bestyrkt avskrift av testamentet. Detta ska också framgå av beviset över delfåendet. Även delgivning genom stämningsman uppfyller dessa villkor.

Då testamentet på ovan nämnda sätt lagligen delgivits arvingarna kan man visa att det vunnit laga kraft genom ett intyg från behörig tingsrätt, där det framgår att klandertalan inte väckts inom föreskriven tid. Vid inskrivningsförfarandet räcker det också med att man kontrollerar saken hos tingsrättens registratorskontor per telefon eller e-post.

Om arvingen är omyndig ska testamentet delges intressebevakaren. Om personen annars förordnats en intressebevakare ska testamentet delges denne, även om huvudmannens handlingsbehörighet inte har begränsats. Om testamentet endast delgivits huvudmannen ska intressebevakaren höras. Detsamma gäller en intressebevakningsfullmäktig. En intressebevakare och intressebevakningsfullmäktig får godkänna ett testamente för huvudmannens räkning. Testamentsdelgivningen har ingen annan tidsgräns än den som allmänt förpliktar arvtagare, dvs. tio år från arvlåtarens död.

4.5.2. Skydd för laglottsarvinge

Bröstarvingar, dvs. arvlåtarens barn och deras arvtagare, har rätt till en laglott som är hälften av värdet av den arvslott som enligt laga arvsföljd tillkommer en arvinge. En arvinge som har rätt till laglott kvarstår som dödsbodelägare tills laglotten har betalats eller rätten till laglott annars förverkats. I inskrivningsförfarandet kontrollerar man nuförtiden laglottsarvingens ställning endast i undantagsfall. Om bröstarvingarna har godkänt testamentet kan lagfart beviljas till testamentstagaren utan särskilda laglottsanmälningar, förutsatt att bouppteckningsinstrumentet visar att det finns andra medel i dödsboet för att betala laglotten. Om handlingarna visar att arvlåtaren eller den efterlevande maken hade gett förskott på arv eller om det framkommer andra exceptionella omständigheter i dödsboet, såsom en tvist mellan dödsbodelägarna, ska man begära laglottsutredningar.

4.5.3. Skydd för legatarie

Legat kan vara saklegat eller penninglegat, dvs. obligationsrättsligt legat. Legatarien får inte ställning som dödsbodelägare. Legat uppfylls ur oskiftat bo. Om lagfart söks på basis av arv, arvskifte eller annat testamente och det av de krävda handlingarna framgår att arvlåtaren också givit legat, ska inskrivningsmyndigheten bevaka skyddet av legatarien, att legat har fullgjorts eller att det kan fullgöras ur boets tillgångar.

4.5.4. Lagfart på fastighetslegat

Om någon erhållit en viss fastighet, en kvotdel eller ett outbrutet område av fastigheten genom legat ska denne söka lagfart på sitt förvärv. I princip krävs exakt samma utredning som i övrigt för lagfart på testamentsförvärv. Testamentet ska kunna tolkas som ett äganderättstestamente, och då ska man utreda om testamentet vunnit laga kraft och laglottsarvingens ställning.

Även om legatet vunnit laga kraft och inte gör intrång i laglotten, kan överlåtelsen av det förhindras på grund av att det behövs helt eller delvis för att täcka skulderna. Legatet kan också göra intrång i den efterlevande makens avvittringsintresse. En utredning om fullgörandet av legatet kan vara en fritt formulerad anmälan från dödsbodelägarna (också från en eventuell efterlevande make) om att lagfart kan beviljas.

4.6. Internationella arvs- och testamentsförvärv

I inskrivningsförfarandet är det oftast fråga om ett internationellt arvsförvärv när den fastighet som ska lagfaras har ägts av en utlänning eller när en finländsk arvlåtare har bott utomlands.

Enligt EU:s arvsförordning tillämpas på arvsrättsliga rättigheter i huvudsak lagen i den stat där arvlåtaren hade hemvist vid sin död. Förordningen tillämpas då arvlåtaren avlidit på eller efter den dag då förordningen trädde i kraft. Lagen i den senaste hemviststaten tillämpas oavsett om det är fråga om lagen i en EU-medlemsstat eller inte.

Efter arvsförordningens ikraftträdande tillämpar Finland den nordiska arvskonventionen på ett mycket begränsat sätt, dvs. endast om den fråga som ska avgöras inte hör till arvsförordningens tillämpningsområde. Den nordiska arvskonventionen tillämpas i inskrivningsförfarandet främst på erkännanden av beslut i arvsärenden som getts i Norge, Island eller Danmark och som inte omfattas av tillämpningsområdet för EU:s arvsförordning samt på frågor som gäller förvaltning och företrädande av dödsbon.

Sökanden av lagfart ska förete en utredning om sitt förvärvs laglighet. I internationella arvsförvärv kan följande företes som utredning om förvärvet:

1. europeiskt arvsintyg
2. ett lagakraftvunnet domstolsbeslut
3. en officiell handling (bestyrkt av en notarie)
4. arvskiftesavtal
5. testamente

1. Europeiskt arvsintyg

I EU:s arvsförordning föreskrivs om ett arvsintyg, med vilket en arvinge kan bevisa att hen fått i arv eller genom testamente en specifik tillgång som finns i en annan medlemsstat. Intyget utfärdas av den behöriga myndigheten i arvsärendet, vanligtvis en domstol, en förvaltningsmyndighet eller en notarie i den stat där arvlåtaren senast var bosatt.

Myndighetens intyg kan basera sig på ett domstolsbeslut, en officiell handling som bestyrkts av en notarie, ett arvskiftesavtal eller ett testamente. Dessa handlingar bifogas inte intyget, utan det ska framgå av intyget vad sökanden har ärvt och på vilken grund.

Om arvsintyget baserar sig på ett arvskiftesavtal ska den utfärdande myndigheten kontrollera att alla de parter som enligt den lag som tillämpas på arv ska vara parter i rättshandlingen ingår i avtalet. På samma sätt ska intygsgivaren pröva lagligheten av företräddandet av eventuella minderåriga avtalsparter eller andra avtalsparter vars intresse bevakas samt om rättshandlingen kräver tillstånd. Om arvlåtaren var gift vid tidpunkten för dödsfallet ska det av arvsintyget också framgå om makarnas förmögenhetsförhållande har upplösts. Om grunden för förvärvet är ett testamente ska intygsgivaren undersöka om testamentet är lagakraftvunnet. Syftet med arvsförordningen har varit att göra det möjligt för medlemsstaternas inskrivningsmyndigheter att förlita sig på det förvärv som arvsintyget anger.

Vid inhämtande av arvsintyget är det viktigt att man kan specificera vilka omständigheter, i vilket syfte och på vilken grund intyget söks. Då kan intygsgivaren utfärda rätt intyg. Till exempel vid ansökan om lagfart ska man begära intyg för inskrivning av egendom, och det ska framgå av intyget att arvingen till exempel vid arvskifte har fått en fastighet som är belägen i Finland och som specificeras i intyget. Fastigheten ska specificeras i intyget. Arvsintyget företes i form av en kopia som är bestyrkt av den utfärdande myndigheten.

Det är inte obligatoriskt att använda ett arvsintyg. Arvingen eller testamentstagaren kan bevisa sitt lagliga förvärv även med andra handlingar. Att förete arvsintyget är dock det primära och enklaste sättet att redogöra för förvärvet vid europeiska arvs- och testamentsförvärv. I huvudsak behöver man inte bifoga några andra handlingar förutom arvsintyget till en lagfartsansökan som baserar sig på ett vanligt europeiskt arvs- och testamentsförvärv.

2. Domstolens beslut

En lagfartsansökan kan också basera sig på ett lagakraftvunnet domstolsbeslut som gäller ett arvs- eller testamentsförvärv. Med stöd av EU:s arvsförordning och den nordiska arvskonventionen erkänner Finland de arvsrättsliga beslut som fattats av domstolarna i alla de länder som tillämpar arvsförordningen och i de nordiska länderna. Om lagfartsansökan baserar sig på ett domstolsbeslut undersöker inskrivningsmyndigheten inte arvlåtarens övriga rättsinnehavare, och inte heller om den sökande som erhållit fastigheten på basis av beslutet verkligen är arvlåtarens arvinge.

Även om beslut av domstolar i andra stater inte erkänns i Finland, anser inskrivningsmyndigheten att besluten har tillräcklig beviskraft när det gäller fastighetsförvärvet och att de räcker som grund för lagfart. I sådana fall ska inskrivningsmyndigheten överväga från fall till fall vilka ytterligare utredningar som eventuellt behövs för ansökan. För en utländsk sökande som inte finns i Finlands befolkningsdatasystem ska man alltid till ansökan bifoga en kopia av passet, identitetskortet eller annan handling där personens fullständiga namn, födelsedatum och medborgarskap framgår.

3. Officiell handling

I många kontinentaleuropeiska länder sköter notarier familje- och arvsrättsliga ärenden. En handling som upprättats med hjälp av en notarie och bestyrkts av en notarie kallas för en officiell handling. I en officiell handling kan en notarie till exempel bekräfta ett avtal om arvskifte eller verifiera ett testamentsförvärv. Enligt EU:s arvsförordning har en officiell handling samma beviskraft i en annan medlemsstat som i ursprungsstaten.

Lagfart kan beviljas på basis av en officiell handling som utfärdats av en notarie i en stat som tillämpar EU:s arvsförordning till exempel då det i handlingen antecknats ett arvskifte mellan parterna där fastigheten givits till sökanden av lagfart. Lagfart beviljas i enlighet med

den officiella handlingen, och i ärendet undersöks inte till exempel arvlåtarens lagliga arvingar, företrädande av minderåriga eller en eventuell efterlevande makes giftorättsliga intresse. För en utländsk sökande som inte finns i Finlands befolkningsdatasystem ska man även i detta fall till ansökan bifoga ett bevis som motsvarar ett ämbetsbevis eller, om ett sådant inte finns tillgängligt, åtminstone en kopia av ett giltigt pass.

4. Arvskiftesavtal

Då ett arvskiftesavtal företes som grund för förvärvet ska man utreda vilken stats lag som är tillämplig på arvet. Om arvlåtaren har dött på eller efter dagen för ikraftträdandet av EU:s arvsförordning, är antagandet att lagen i arvlåtarens sista hemviststat ska tillämpas. Arvlåtaren kan också ha fastställt i sitt testamente att lagen i hens medborgarskapsstat ska tillämpas på arvet. Inskrivningsmyndighetens utgångspunkt är dock att lagen i arvlåtarens sista hemviststat ska tillämpas på arvet, om inte annat framkommer i ärendet. Ett intyg från den lokala myndigheten över arvlåtarens sista hemvist ska bifogas ansökan.

Den lag som är tillämplig på arvet avgör vilka som är arvingar till arvlåtaren, dvs. vilka som ska vara parter i arvskiftesavtalet. Inskrivningsmyndigheten ska kontrollera att alla parter som krävs enligt lag har varit parter i skiftet. I dessa fall ska en släktutredning eller en motsvarande utredning om arvlåtarens lagliga arvingar bifogas ansökan. I stater som tillämpar EU: arvsförordning är det europeiska arvsintyget det enklaste sättet att visa detta. Flera stater har också nationella arvsintyg för att visa arvlåtarens rättsinnehavare.

Inskrivningsmyndigheten ska också utreda om arvlåtaren efterlämnade en efterlevande make. Den rättsliga ställningen för den eventuella efterlevande maken fastställs i enlighet med tillämplig lag om makars förmögenhetsförhållanden. Om minderåriga är parter i arvskiftet ska man för deras del utreda deras företrädande och om företrädaren behöver ett tillstånd för företrädandet.

Sökanden av inskrivning ska inge en utredning gällande innehållet i den främmande statens lag, om inskrivningsmyndigheten inte redan är bekant med det. Som utredning kan man till exempel förete ett utlåtande av en lokal advokat, jurist, notarie eller annan sakkunnig.

Som redan nämnts ovan ska man enligt arvsförordningen på arv i huvudsak tillämpa lagen i arvlåtarens sista hemviststat, även om den visar att den tillämpliga lagen ska vara en sådan stats lag som inte tillämpar förordningen. Ibland föreskriver denna tredje stats lag att någon annan än denna tredje stats lag ska tillämpas. En sådan hänvisning till en annan lag kan

accepteras när lagen i den tredje staten föreskriver tillämpning av lagen i en stat som tillämpar EU:s arvsförordning.

Exempel: Enligt arvsförordningen tillämpas Rysslands lag på arvet efter en arvlåtare som har bott i Ryssland hela sitt liv. Enligt ryska arvsbestämmelser ska man dock i fråga om en fastighet belägen utomlands tillämpa lagen i det land där fastigheten är belägen på arv. Således ska arvingarna enligt Finlands ärvdabalk delta i arvskiftet för en fastighet som är belägen i Finland.

5. Testamente

Om ett testamente företes som grund för förvärvet ska inskrivningsmyndigheten för det första utreda vilken lag eller vilka lagar som ska tillämpas i ärendet. Utifrån lagen eller lagarna utreds testamentets materiella och formella giltighet, dess rättskraft, dess verkställighet, giftorättsliga och arvsrättsliga intressen för en eventuell efterlevande make samt eventuella berättigade till laglott och bevakning av deras rättigheter. Utredningen kräver ofta ett utlåtande från en sakkunnig som är insatt i det främmande rättssystemet, såsom en advokat, notarie eller tjänsteman.

Lagvalsreglerna i EU:s arvsförordning är tillämpliga på tillåtligheten och den materiella giltigheten av testamentet om arvlåtaren har dött 17.8.2015 eller senare. Då tillämpas lagen i den stat där testatorn bodde vid den tidpunkt då testamentet upprättades. Den tillämpliga lagen bestämmer till exempel personens behörighet att upprätta ett testamente och de godtagbara villkoren i testamentet. På testamentets rättskraft, de arvsrättsliga intressena för arvlåtarens övriga rättsinnehavare och förfarandet för testamentets verkställighet tillämpas den lag som är tillämplig på arvet, dvs. enligt arvsförordningen i huvudsak lagen i den stat där arvlåtaren sist hade hemvist.

Formen för testamentet och dess återkallande regleras av Haagkonventionen (FördrS 76/1976 och 77/1976). Enligt den är ett testamente giltigt till formen om det uppfyller

- formkraven enligt lagen i det land där testamentet har upprättats,
- formkraven enligt lagen i det land där testatorn var medborgare (medborgarskap vid tidpunkten för testamentets upprättande eller döden),
- formkraven enligt lagen i det land där testatorn hade så kallat domicil, vid tidpunkten för testamentets upprättande,

- formkraven enligt lagen i det land där testatorn hade hemvist vid tidpunkten för testamentets upprättande eller döden eller
- när det gäller fast egendom formkraven enligt lagen i det land där egendomen är belägen.

Tillämplig lag på arvet när arvlåtaren har dött före ikraftträdandet av EU:s arvsförordning:

- Om arvlåtaren dött 1.3.2002–16.8.2015 tillämpas på arvet bestämmelserna i 26 kap. i ärvdabalken.
- Om arvlåtaren dött före ikraftträdandet av 26 kap. i ärvdabalken 1.3.2002, ska man enligt dåtida rättslitteratur och -praxis tillämpa lagen i den stat där arvlåtaren hade medborgarskap.
- Om arvlåtaren dött 1.1.1936–16.8.2015 och vid tidpunkten för döden var medborgare i ett nordiskt land och hade hemvist i ett annat nordiskt land, bestäms den lag som är tillämplig på arvet enligt den nordiska arvskonventionen.

5. Intressebevakning

5.1. Rättshandlingsförmåga, intressebevakning och intressebevakare

I lagfartsärenden undersöks parternas rättshandlingsförmåga med avseende på det förvärv som ska inskrivas. Inskrivningsmyndigheten ska på tjänstens vägnar kontrollera om en intressebevakare förordnats för en fysisk person som är part i det ärende som ska inskrivas, om dennes handlingsbehörighet har begränsats eller om denne förklarats omyndig samt om rättshandlingen kräver förmyndarmyndighetens tillstånd. När det gäller fysiska personer styrs detta av bestämmelserna i lagen om förmyndarverksamhet. Om personen inte har förklarats omyndig eller handlingsbehörigheten inte ens delvis begränsats, utgör ett förordnande av en intressebevakare i huvudsak ingen begränsning av huvudmannens rätt att själv förfoga över sin egendom eller att företa rättshandlingar gällande den. Förmyndarmyndigheten är [Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata](#).

Vid handläggning av ett inskrivningsärende ska inskrivningsmyndigheten alltid kontrollera följande:

- Omfattas en person som är part i ärendet av intressebevakning, dvs.
 - är personen minderårig (under 18 år) eller

- har en intressebevakare förordnats för en myndig person och, om så är fallet, har den myndiga personens handlingsbehörighet begränsats eller har personen förklarats omyndig? Detta kontrolleras ur befolkningsdatasystemet.
- Har rätt instans företrätt den person som omfattas av intressebevakning i rättshandlingen?
- Kräver den rättshandling som företagits av intressebevakaren tillstånd av förmyndarmyndigheten?
- Är intressebevakaren jävig?

Bestämmelser om intressebevakning finns i lagen om förmyndarverksamhet.

Intressebevakare för en minderårig är vårdnadshavarna, om inte något annat bestäms, och för en myndig person en person som domstolen eller förmyndarmyndigheten förordnat till uppdraget. Intressebevakningsuppdraget är odelat, om det inte har delats genom ett domstolsbeslut. Om huvudmannen har flera intressebevakare ska de alltid gemensamt företa rättshandlingar som gäller huvudmannen. Om endast den ena av intressebevakarna företrätt huvudmannen, har huvudmannen inte varit lagenligt företräd. Denna fråga kommer oftast upp när ett minderårigt barns föräldrar är barnets intressebevakare. Ett separat skriftligt meddelande om godkännande som den andra intressebevakaren ger i efterhand avlägsnar bristen.

En rättshandling som företas av en omyndig person är ogiltig. Rättshandlingen är inte bindande för den omyndiga personen. Rättshandlingen blir dock bindande om intressebevakaren eller den omyndiga själv efter att ha blivit myndig godkänner rättshandlingen. Samma regler gäller också när en person vars handlingsbehörighet har begränsats företar en rättshandling som hen är obehörig att företa på grund av begränsningen.

5.2. Intressebevakningsfullmakt

Med en intressebevakningsfullmakt ger en person en annan person som hen själv väljer fullmakt att sköta hens ekonomiska eller andra angelägenheter ifall hen på grund av sjukdom, ålderdom eller någon annan orsak förlorar förmågan att sköta sina angelägenheter själv. Fullmakten ska ges i den form som föreskrivs i lag (lag om intressebevakningsfullmakt). Fullmakten träder i kraft först när den har fastställts av förmyndarmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten ska kontrollera fullmakten ur befolkningsdatasystemet.

Om fullmaktsgivaren har företrätt i en rättshandling, till exempel vid ett fastighetsköp, ska man med stöd av intressebevakningsfullmakt undersöka om fullmakten hade fastställts innan köpet. Återkallandet av fullmakten framgår också av befolkningsdatasystemet. Om en intressebevakare förordnas för fullmaktsgivaren enligt lagen om förmyndarskap, upphör intressebevakningsfullmakten att gälla.

Ur intressebevakningsfullmakten framgår i vilka ärenden fullmäktigen har rätt att företräda fullmaktsgivaren. Fullmäktigen har rätt att företräda fullmaktsgivaren inom ramen för intressebevakningsfullmakten. Fullmakten kan gälla allmän behörighet att företräda fullmaktsgivaren i ärenden som gäller dennes egendom och andra ekonomiska angelägenheter. Fullmakten kan också begränsas till att gälla vissa rättshandlingar eller viss egendom. Fullmäktigen får överlåta en fastighet, ansöka om inteckning och pantsätta en fastighet endast om dessa rättshandlingar uttryckligen fastställts i fullmakten. Dessutom kan en gåva endast ges om grunderna för gåvan anges i fullmakten.

Intressebevakningsfullmakten kan innehålla villkor som begränsar fullmäktigens behörighet och befogenhet (till exempel lägsta tillåtna köpeskilling vid försäljning av en fastighet), som inte framgår av befolkningsdatasystemet. För att inskrivningsmyndigheten ska kunna kontrollera om fullmakten innehåller sådana begränsningar ska sökanden tillställa inskrivningsmyndigheten en kopia av fullmakten.

5.3. Intressebevakarens och intressebevakningsfullmäktigens jäv

5.3.1. Intressekonflikt mellan intressebevakare och huvudman

Intressebevakaren får inte företräda sin huvudman om motparten är intressebevakaren själv, intressebevakarens make eller barn. En annan intressebevakare än en förälder som är vårdnadshavare för sitt minderåriga barn får inte heller företräda huvudmannen, om motparten är

- intressebevakarens barns make eller intressebevakarens makes barn eller dennes make,
- intressebevakarens eller dennes makes barnbarn, syskon, förälder eller far- eller morförälder eller make till någon av dessa personer,
- intressebevakarens syskons barn eller förälders syskon.

Möjligheten av en faktisk intressekonflikt behöver då inte utredas, utan det räcker att motparten har en sådan ställning. Intressebevakaren får inte heller företräda huvudmannen

när intressebevakarens och huvudmannens intressen i ärendet kan bli motstridiga av någon annan orsak. De ovan nämnda parterna ska vara huvudmannens motpart i rättshandlingen. Motpartsstatus bedöms på basis av rättshandlingstyp. Vid rättshandlingar som berör överlåtelse är överlåtaren och förvärvaren varandras motparter. Flera överlåtare och flera förvärvare är medparter tillsammans. I arvskiftesavtal är alla dödsbodelägare varandras motparter.

Intressebevakaren får inte företräda huvudmannen i en rättshandling där intressebevakarens och huvudmannens intressen i ärendet kan bli motstridiga av någon annan orsak än de ovan nämnda. Ett typiskt exempel på intressekonflikt i inskrivningsärenden är en situation där en förälder som är barnets intressebevakare eventuellt är jävig att företräda barnet i en rättshandling där intressebevakarens förälder ger intressebevakarens barn en fastighet, om man i gåvobrevet samtidigt upplåter en nyttjanderätt till fastigheten till intressebevakaren.

5.3.2. Intressekonflikt mellan huvudmännen

Intressebevakaren får inte företräda sin huvudman om motparten är någon som intressebevakaren företräder. Intressebevakaren får inte företräda flera av sina huvudmän i samma rättshandling. Om syskon har en gemensam intressebevakare är hen emellertid behörig att företräda syskonen vid ett arvskifte, om inte syskonens intressen är motstridiga på grund av yrkanden som framställts vid skiftet eller andra omständigheter i anslutning till skiftet.

5.3.3. Intressebevakarens jäv och inskrivningsförfarande

Om intressebevakaren är jävig ska en ställföreträdare sökas. En rättshandling som företagits av en jävig intressebevakare är inte bindande för huvudmannen. Ett eventuellt tillstånd från förmyndarmyndigheten som erhålls senare åtgärdar inte den på grund av jäv ogiltiga rättshandlingen. Ogiltigheten blir rättad om den ställföreträdare som söks för intressebevakaren godkänner rättshandlingen eller om huvudmannen när hen blivit myndig godkänner rättshandlingen. Det finns ingen fastställd form för godkännande av en rättshandling i efterhand.

5.4. Gåvoförbud

Intressebevakaren får inte ge bort egendom som tillhör huvudmannen. I fråga om fastigheter innebär detta att förmyndarmyndigheten inte ger tillstånd till en rättshandling genom vilken fast egendom som hör till huvudmannen överläts utan vederlag. Gåvoförbudet gäller också

intressebevakningsfullmakten. Den befullmäktigade får emellertid ge en gåva på fullmaktsgivarens vägnar, om grunderna för gåvan har preciserats i intressebevakningsfullmakten.

5.5. Tillstånd från förmyndarmyndigheten (från och med 1.1.2020 Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata)

En intressebevakare är i regel behörig att företräda huvudmannen vid rättshandlingar som gäller dennes egendom och ekonomiska angelägenheter.

Utan tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har intressebevakaren dock inte rätt att

- överlåta eller köpa en fastighet eller en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet, eller överlåta sådan egendom till en annan person för att nyttjas under mer än fem år eller under mer än ett år räknat från den dag då huvudmannen uppnår myndighetsålder,
- avsäga sig arv,
- överlåta en dödsboandel,
- ingå ett avtal om samförvaltning av dödsbo,
- ingå ett avtal om avvittring eller arvskifte utan en skiftesman eller
- upplåta en skogsavverknings- eller lösgörningsrätt till någon annan.

Tillstånd krävs för att överlåta och köpa en fastighet och en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet, men däremot inte för att ta emot ett sådant objekt som gåva på huvudmannens vägnar. Tillstånd behövs inte heller då huvudmannen har en ställning som mottagare vid arvsavsägelse eller överlåtelse av arvslott. Tillstånd krävs inte heller för att köpa en andel i ett dödsbo. En arrenderätt eller annan nyttjanderätt kan överlåtas utan tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata, om byggnader inte överförs i samband med rätten i fråga.

När en intressebevakare på sin huvudmans vägnar undertecknar ett avtal om besittningsdelning för en fastighet, beror behovet av tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata på avtalets varaktighet. När avtalet om besittningsdelning avses gälla tillsvidare krävs inte tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Däremot när det är fråga om ett avtal för mer än fem år eller för en längre

period än ett år från den dag då huvudmannen uppnår myndighetsålder, behövs ett tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.

En intressebevakningsfullmäktig får på sin huvudmans vägnar underteckna ett avtal om besittningsdelning för en fastighet, och tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata behövs inte. I detta fall behöver det inte anges i fullmakten att fullmäktigen har rätt att överlåta, inteckna eller pantsätta fast egendom. Men om fullmakten föreskriver att fullmäktigens rättshandlingar kräver förmyndarmyndighetens tillstånd, kräver även avtalet om besittningsdelning tillstånd på samma sätt som i fråga om intressebevakaren (se ovan).

Intressebevakaren behöver ett tillstånd från förmyndarmyndigheten för att ingå ett skiftesavtal mellan en fastighets samägare. Intressebevakningsfullmäktigen får ingå ett skiftesavtal för en fastighet, om det i fullmakten anges att fullmäktigen har rätt att överlåta, inteckna eller pantsätta fast egendom. Om fullmakten inte innehåller en ovan nämnd fastighetsklausul eller om fullmakten föreskriver att fullmäktigens rättshandlingar kräver förmyndarmyndighetens tillstånd, behöver fullmäktigen också tillstånd för att ingå skiftesavtal.

Tillståndet beviljas av förmyndarmyndigheten. Tillståndet kan också sökas i efterhand. Om ett behövligt tillstånd inte söks eller om det inte beviljas, binder rättshandlingen inte huvudmannen. Huvudmannen kan när denne blivit myndig godkänna den rättshandling som intressebevakaren företagit utan tillstånd, varvid den blir bindande.

I enlighet med lagen om förmyndarverksamhet har en intressebevakningsfullmäktig en annan ställning än en intressebevakare då det gäller behovet av tillstånd.

Intressebevakningsfullmäktigen behöver inte i huvudsak tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata för rättshandlingar på fullmaktsgivarens vägnar, till exempel för överlåtelse eller köp av en fastighet. Intressebevakningsfullmakten kan dock innehålla en bestämmelse om att fullmäktigen måste inhämta förmyndarmyndighetens tillstånd för rättshandlingar som kräver tillstånd enligt lagen om förmyndarverksamhet. I dessa situationer ska existensen av tillstånd kontrolleras vid inskrivning.

Om det i intressebevakningsfullmakten uttryckligen bestäms att fullmäktigen får överlåta fast egendom som tillhör fullmaktsgivaren, ansöka om inteckning i den eller överlåta den som pant, kan fullmäktigen företa dessa rättshandlingar utan hinder av vad som i jordabalken föreskrivs om särskilda formkrav på sådana fullmakter. Även om fastigheten inte är mer

noggrant individualiserad i intressebevakningsfullmakten, får fullmäktigen exempelvis överlåta den, och tillstånd från förmyndarmyndigheten behövs inte, såvida inte fullmaktsgivaren har bestämt detta i fullmakten.

6. Associationsrätt

6.1. Allmänna utgångspunkter när en sammanslutning är part i en överlåtelse

När en sammanslutning, dvs. en juridisk person, är part i ett förvärv ska det i inskrivningsärendet utredas om förvärvet är bindande för den juridiska personen. Sammanslutningen kan ha varit överlåtare eller förvärvare av fastigheten. Företrädandet av sammanslutningen inbegriper två separata faktorer.

1. Att företräda sammanslutningen i förhållande till avtalsparten, dvs. rätt att teckna sammanslutningens firma. Då talar man om företrädarens behörighet. Firmateckningsrätten framgår av utdraget ur handels- eller föreningsregistret, men kan även grunda sig på en fullmakt.
2. Intern beslutanderätt, dvs. vem eller vilket organ inom sammanslutningen som har rätt att besluta om en rättshandling. Då talar man om befogenhet. Det framgår av lagen eller sammanslutningens stadgar.

Beslutet om överlåtelse eller förvärv av fast egendom kan fattas före överlåtelsen eller godkännas efteråt. Om beslutet fattas först efter inlämnandet av lagfartsansökan, kan ansökan lämnas vilande tills beslutet företes.

Prokura är en allmän fullmakt som registreras i handelsregistret. Prokurist får i allt som gäller bedrivande av fullmaktsgivarens rörelse agera på huvudmannens vägnar och teckna dennes firma. Ett undantag till detta är överlåtelse av fast egendom eller en tomtarrenderätt, för vilken prokuristen alltid behöver en separat fullmakt. Prokuristen får ansöka om inteckning. Prokuran kan innehålla begränsningar; en så kallad kollektivprokura, dvs. flera personer kan endast agera tillsammans. Fullmaktsgivaren kan när som helst återkalla prokuran.

6.2. Aktiebolag

I ett aktiebolag har styrelsen allmän befogenhet. I regel beslutar styrelsen om försäljning och köp av fastigheter för aktiebolagets räkning. Bolagsordningen kan också förordna att

beslutsrätten gällande fastighetsöverlåtelser ankommer bolagsstämman i stället för styrelsen.

Verkställande direktören sköter bolagets löpande förvaltning i enlighet med styrelsens anvisningar och föreskrifter. Om överlåtelse eller förvärv av en fastighet i enskilda fall är en del av bolagets löpande förvaltning, har verkställande direktören rätt att självständigt besluta om åtgärden. Till exempel om bolagets verksamhetsområde enligt handelsregistret är idkande av handel med fastigheter, har verkställande direktören rätt att besluta om försäljningen. Om försäljningen bör anses exceptionell eller av stor betydelse med beaktande av omfattningen och arten av bolagets verksamhet, har verkställande direktören inte rätt att besluta om försäljningen.

Styrelsen företräder bolaget i förhållande till tredje parter, såsom bolagets avtalsparter. I princip har styrelsen gemensamt rätt att teckna bolagets firma. I bolagsordningen kan också föreskrivas att styrelsen har rätt att ge rätten att företräda bolaget till någon av sina ledamöter, verkställande direktören eller någon annan namngiven person. Om en sådan firmateckningsrätt har givits dem är deras rätt att företräda bolaget likadan som den externa rätt att företräda bolaget som enligt lag tillfaller styrelsen. Om ett avtal om överlåtelse, förvärv eller hyra av fast egendom undertecknas av en person som har rätt att teckna firman, utreds inte bolagets beslut i inskrivningsförfarandet. Om den person som företrätt bolaget inte haft firmateckningsrätt, krävs ett beslut av ett behörigt organ, vanligtvis styrelsen, om överlåtelser och om personen i fråga haft rätt att underteckna överlåtelsehandlingen. Alternativt krävs organets beslut om godkännande av överlåtelser som bindande för bolaget i efterhand. Inteckning för bolaget får sökas av verkställande direktören, någon annan med firmateckningsrätt eller av en prokurist. När det gäller ansökan om inteckning behöver bolagets beslut inte undersökas. Rätten att företräda bolaget, dvs. firmateckningsrätt, kontrolleras i handelsregisterutdraget.

En aktie kan tecknas mot annan egendom än pengar, till exempel som apport. Om en fastighet överlåts till ett aktiebolag som apport, ska överlåtelsehandlingen upprättas i den bestämda formen enligt jordabalken och aktiebolaget ska söka lagfart på den erhållna fastigheten. I detta fall ska man också begära ett utlåtande från Skatteförvaltningen om beloppet för överlåtelseskatten.

6.3. Bostadsaktiebolag

Beslut om ett bostadsaktiebolags fastighetsöverlåtelse ska fattas av bolagsstämman. När överlåtaren av fastigheten är ett bostadsaktiebolag, ska det vid inskrivningsförfarandet kontrolleras att bostadsaktiebolagets bolagsstämma har fattat ett enhälligt beslut om överlåtelsen och att samtliga aktieägare har gett sitt samtycke till beslutet. När det är fråga om köp av en fastighet räcker det för bolagsstämmobeslutet att mer än hälften av de avgivna rösterna är för beslutet. I bolagsordningen kan det emellertid anges att beslutet ska fattas med kvalificerad majoritet.

När ett bostadsaktiebolag är part i förvärvet ska man förutom bolagsstämmans beslut kontrollera att överlåtelsehandlingen eller någon annan åtkomsthandling har undertecknats på bolagets vägnar av en person som har rätt att företräda bolaget. Till bostadsaktiebolagets styrelsens befogenhet hör att sköta bolagets allmänna förvaltning, och således hör rätten att företräda bolaget i princip till bolagets styrelse. Rätten att företräda bolaget kan även med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen tillhöra en styrelseledamot eller disponenten. I båda fallen ska firmateckningsrätten kontrolleras i handelsregistret. Protokollet över bolagsstämman ska alltid bifogas ansökan.

Inteckning får sökas av disponenten, någon annan med firmateckningsrätt eller av en prokurist. Bolagsstämmans eller styrelsens beslut behöver inte lämnas in. Rätten att företräda bolaget, dvs. firmateckningsrätt, kontrolleras i handelsregisterutdraget.

6.4. Öppet bolag och kommanditbolag

I ett öppet bolag är alla bolagsmän ansvariga bolagsmän, medan i ett kommanditbolag är minst en bolagsman en tyst bolagsman. I ett öppet bolag sköts bolagets ärenden av bolagsmän och i ett kommanditbolag av ansvariga bolagsmän. Varje bolagsman har rätt att ensam sköta angelägenheter samt företräda bolaget och teckna dess firma i ärenden som hör till bolagets verksamhetsområde. Om rättshandlingen överensstämmer med bolagets verksamhetsområde får en bolagsman ensam företräda bolaget vid köp, försäljning, uthyrning eller hyrning av en fastighet. Bolagets prokurist har samma rätt. En bolagsman har inte ensam behörighet att besluta om åtgärder som inte hör till bolagets verksamhetsområde eller syfte. Beslut om en sådan åtgärd ska fattas av samtliga bolagsmän gemensamt. Om överlåtelse av en fastighet hör till bolagets verksamhetsområde, kan en enda ansvarig bolagsman besluta om överlåtelsen. Om bolagets verksamhetsområde inte omfattar överlåtelse av fastigheter, kräver rättshandlingen samtycke av alla bolagsmän.

Tysta bolagsmän behöver inte delta i rättshandlingar som rör fastigheter, eftersom en tyst bolagsman inte har rätt att sköta bolagets angelägenheter och inte heller vetorätt. Vid ansökan om lagfart eller inskrivning av en särskild rättighet kontrolleras firmateckningsrätten samt att alla ansvariga bolagsmän har beslutat om överlåtelsen. En ansvarig bolagsman kan ensam ansöka om inteckning.

Om en fastighet överlåts som insats i ett öppet bolag eller kommanditbolag ska överlåtelsehandlingen upprättas enligt formkraven i jordabalken. Likaledes om en fastighet tas ut som ett så kallat privatuttag från bolaget ska överlåtelsehandlingen upprättas enligt formkraven i jordabalken. Vid upplösning av ett öppet bolag eller ett kommanditbolag överförs fastigheten i form av skiftesandelar till bolagsmännen, och formen enligt jordabalken behöver inte iakttas. I alla dessa fall ska man begära Skatteförvaltningens utlåtande om överlåtelseskatten.

6.5. Andelslag

Ett andelslags olika organ är andelsstämma, styrelse och verkställande direktör. Styrelsen har allmän befogenhet på samma sätt som i ett aktiebolag, dvs. den sköter förvaltningen inom ramen för andelslagets syfte. I regel beslutar styrelsen om överlåtelse och förvärv av fastigheter. Verkställande direktören får överlåta eller förvärva en fastighet endast med styrelsens befullmäktigande. Verkställande direktörens beslutanderätt bestäms på samma sätt som i ett aktiebolag, dvs. befogenhet att sköta andelslagets dagliga förvaltning. Styrelsen eller en annan företrädare enligt stadgarna kan ansöka om inteckning.

6.6. Firmanamn

En enskild näringsidkare som är registrerad i handelsregistret är inte en juridisk person med rättskapacitet. Innehavaren av firmanamnet är en fysisk person som personligen med sin egendom ansvarar för avtal och skyldigheter som hen ingår. En fastighet kan inte särskiljas från hens förmögenhet för att tillhöra firmanamnet.

Om det i köpebrevet anges att parten i köpet är ett firmanamn tillämpas reglerna för fysiska personer. Om ett firmanamn överlåter en fastighet som apport till ett aktiebolag som bildats av näringsidkaren ska överlåtelsen göras i den bestämda formen enligt jordabalken. Dessutom ska man i detta fall begära Skatteförvaltningens utlåtande om överlåtelseskatten.

6.7. Förening

Beslut om överlåtelse av fast egendom eller en nyttjanderätt fattas av föreningsmötet. I föreningens stadgar kan dock bestämmas att styrelsen eller fullmäktigemötet kan fatta beslut om försäljning av fast egendom. Styrelsen kan fatta beslut om att förvärva fast egendom till föreningen. Föreningens styrelse eller någon annan namntecknare får ansöka om inteckning. Föreningens namn tecknas av styrelsens ordförande, om inget annat bestäms i stadgarna.

Föreningsmöte ska sammankallas enligt föreningslagen och föreningens stadgar. På mötet får man inte behandla fastighetsöverlåtelsen om den inte nämns i möteskallelsen. Då protokollet anger att mötet sammankallats i enlighet med kraven i lagen och stadgarna, behöver ingen utredning om sammankallandet och möteskallelsens innehåll företes.

Föreningslagen känner inte till sammanslagning (fusion) av föreningar, utan i praktiken handlar det om att en förening upplöses och att den ska överföra fastigheten till en övertagande förening i den bestämda formen enligt jordabalken. Om den upplösande föreningen redan har upphört att existera ska likvidatorerna underteckna en överlåtelsehandling i den bestämda formen enligt jordabalken för den upphörda föreningens räkning.

6.8. Stiftelse

En stiftelses olika organ är styrelsen, förvaltningsrådet och eventuellt verkställande direktören. Styrelsen har allmän befogenhet att agera på stiftelsens vägnar. Styrelsen beslutar om överlåtelse och förvärv av fastigheter samt företräder stiftelsen vid rättshandlingar. Stadgarna kan också föreskriva om rätten att företräda stiftelsen, och styrelsen kan också ge någon annan rätt att företräda stiftelsen. Firmateckningsrätten framgår av stiftelseregisterutdraget, som ska bifogas ansökan om lagfart. Om en fastighet överlåts genom testamente har stiftelsen testamentstagarens ställning, i vilket fall bestämmelserna om testamentsförvärv ska tillämpas på ärendet (se kapitel 4.5).

6.9. Kommun och samkommun

Kommunfullmäktige beslutar om överlåtelse och förvärv av fast egendom, om inte befogenheten i instruktionerna har delegerats till kommunens andra organ eller tjänstemän (delegeringsbeslut undersöks dock inte i inskrivningsförfarandet). Kommunstyrelsen

företräder kommunen och ingår avtal på kommunens vägnar. Kommundirektören eller borgmästaren för talan på kommunstyrelsens vägnar.

Om köpebrevet är undertecknat av kommundirektören eller borgmästaren och överföringen av äganderätten till fastigheten inte är kopplad till det kommunala beslutets laga kraft, behöver försäljnings- eller köpbeslutet eller någon annan utredning om beslutsfattandet inte företes, utan köpebrevet räcker. Om köpebrevet är undertecknat av en annan tjänsteman ska man undersöka beslutet och huruvida det vunnit laga kraft i inskrivningsförfarandet. För att förete beslutet och visa att det vunnit laga kraft är det tillräckligt att datumet för beslutet, beslutsparagrafen och beslutets laga kraft nämns i avtalet, såsom köpebrev. Om kommunen är sökande i ett inskrivningsärende kan dessa uppgifter också lämnas i ansökan. I andra situationer ska beslutet bifogas ansökan och man ska utreda huruvida beslutet vunnit laga kraft.

En samkommun är en juridisk person som kan förvärva rättigheter och ingå förbindelser. En samkommun bildas genom ett grundavtal mellan kommunerna. Samkommunen får äga fastigheter, den kan beviljas lagfart och den kan vara överlåtare eller förvärvare av fastigheter. Om en samkommun varit part i en överlåtelse ska en kopia av samkommunens grundavtal bifogas lagfartsansökan. Samkommunens högsta beslutanderätt utövas av medlemskommunerna i samkommunsfullmäktige eller samkommunsstämman. Vid rättshandlingar företräds samkommunen av samkommunstyrelsen eller något annat valt organ. Om en samkommun varit part i en överlåtelse ska man i inskrivningsförfarandet kontrollera rätten att företräda samt samkommunens beslut, beslutsorganets befogenhet och om beslutet vunnit laga kraft.

Vid sammanslagning av samkommuner går en eller flera samkommuner samman med en befintlig samkommun eller flera samkommuner går samman och bildar en ny samkommun. Den samgående samkommunen upplöses utan upplösningsförfarande, och dess tillgångar och skulder överförs till den mottagande eller nya samkommunen när sammanslagningen träder i kraft. Ett sammanslagningsavtal ska upprättas över sammanslagningen, och i avtalet ska det bestämmas om förfarandet och sammanslagningens ikraftträdande. Bestämmelsen i avtalet om överföring av egendom motsvarar en åtkomsthandling.

En samkommun kan helt eller delvis delas till två eller flera nya samkommuner vilka fortsätter med verksamheten eller går samman med en befintlig samkommun. När en samkommun delas överförs dess tillgångar och skulder utan upplösningsförfarande när

delningen träder i kraft. Ett delningsavtal ska upprättas över delningen, och i avtalet ska det bestämmas om förfarandet och delningens ikraftträdande. Bestämmelsen om överföring av egendom i delningsavtalet motsvarar en åtkomsthandling.

Vid sammanslagning eller delning av samkommuner är det tillräckligt för inskrivningsförfarandet att det i ansökan anges datumen för besluten i medlemskommunernas fullmäktige, beslutsparagraferna och huruvida besluten vunnit laga kraft. Separata beslut eller huruvida de vunnit laga kraft behöver inte undersökas. Överlåtelseskatt behöver inte betalas på överföring av egendom.

6.10. Staten

Beslut om överlåtelse av statens jordegendom fattas av statsrådet eller ministeriet beroende på egendomens värde. Beslutet kan ha delegerats till ett ämbetsverk eller en inrättning som lyder under ministeriet. Beslut om förvärv av jordegendom fattas av ministeriet eller ett ämbetsverk eller en inrättning som lyder under ministeriet. Vid inskrivningsförfarandet utgår man ifrån att det går att lita på beslut som fattats i offentliga samfund och på den som tecknar firma i offentliga samfund. Delegeringar som gjorts vid statliga myndigheter behöver inte undersökas och ett särskilt beslut om överlåtelse behöver inte tillställas inskrivningsmyndigheten.

6.11. Församling

I evangelisk-lutherska församlingar beslutar kyrkofullmäktige om överlåtelse eller förvärv av fast egendom. Församlingen företräds av kyrkorådet vid rättshandlingar. I kyrkorådets reglemente har rätten att teckna församlingens firma getts till exempelvis kyrkoherden, kyrkorådets ordförande och församlingens ekonomi- eller förvaltningschef (antingen ensam eller tillsammans med någon annan). Då lagfart söks på en fastighet som församlingen överlåtit ska till ansökan fogas en utredning om kyrkofullmäktiges beslut. Dessutom ska en utredning finnas om att församlingen vid ingåendet av avtalet företrätts av dess firmatecknare. Om en församling som avses i religionsfrihetslagen är part i en överlåtelse ska förvärvets laglighet undersökas enligt den lagen.

6.12. Köp av fastighet för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning

Ett bolag bildas genom registrering, men det är möjligt att köpa en fastighet för en bolags räkning som ska bildas i framtiden, när det är fråga om ett aktiebolag, bostadsaktiebolag, ömsesidigt fastighetsaktiebolag, öppet bolag, kommanditbolag, andelslag eller en stiftelse. Den som köper fastigheten för en under bildning varande sammanslutnings räkning kallas förköpare. Förköparen köper fastigheten i sitt eget namn för ett bolags räkning som ska registreras i framtiden. Fastigheten är förköparens egendom till dess att den övergår i bolagets ägo. Fastigheten övergår i bolagets ägo antingen direkt på registreringsdagen på basis av lagen eller när det registrerade bolaget övertar ansvaret för köpet. Lagfart ska sökas på förvärvet inom sex månader från överlåtelsen, även om bolaget ännu inte har bildats. Ett köp för ett under bildning varande bolags räkning kan göras högst två år innan bolaget registreras. Om äganderätten till fastigheten inte har övergått till bolaget inom två år efter köpet, beviljas lagfart på fastigheten till förköparen.

Om bolaget ännu inte har registrerats vid ansökan om lagfart på förvärvet, görs ansökan av förköparen för det under bildning varande bolagets räkning och ansökan lämnas vilande i två år från undertecknandet av överlåtelsehandlingen. Sökanden ska senast den utsatta dagen förete en utredning om att ansvaret för överlåtelsen övergått på ett bolag som bildats. Lagfart beviljas om överlåtelsen skett efter att bolaget grundades eller högst ett år före undertecknandet av avtal om bolagsbildning och överlåtelsen har preciserats i avtalet. Lagfart beviljas också om bolagets behöriga organ beslutar att godkänna överlåtelsen av fastigheten som bindande för bolaget. Beslutet ska fattas inom två år efter köpet. Om bolaget i handelsregistret registrerat ägande av den fastighet som är föremål för lagfart som sitt verksamhetsområde, anses detta i inskrivningsförfarandet vara tillräckligt bevis för att bolaget godkänt överlåtelsen som bindande för bolaget. I detta fall anses ansvaret för köpet ha övergått på dagen för registrering av bolaget. Om bolaget är registrerat och ansvaret för överlåtelsen redan övergått till det vid ansökan om lagfart, ska lagfart beviljas direkt till bolaget med beaktande att även ovannämnda utredning ska företes i det fallet. Endast en överlåtelsehandling för fastigheten behövs för att bevilja lagfart till bolaget. Med tanke på beskattning anses endast en överlåtelse av en fastighet ha ägt rum.

Lagfart beviljas på tjänstens vägnar till förköparen, om en utredning om bildandet av bolaget och övergången av ansvaret till bolaget inte har företetts inom två år efter ingåendet av överlåtelseavtalet. Förköparen kan beviljas lagfart redan före utgången av tidsfristen på två år, om förköparen meddelar att hen avstår från att bilda bolaget. I detta fall behöver man i inskrivningsförfarandet inte separat begära säljarens samtycke till beviljandet av lagfart.

6.13. Ändring av bolagsform, fusion och delning av bolag

Efter en ändring av bolagsform är bolaget inte skyldigt att söka lagfart, men bolaget kan på basis av en skild ansökan beviljas en förtydligande lagfart. Man ska kontrollera i handelsregisteruppgifterna att ändringen av bolagsformen har trätt i kraft.

Vid fusion övergår det överlåtande bolagets samtliga tillgångar och skulder till det övertagande bolaget utan sen ärschild överlåtelsehandling den dag då verkställandet av fusionen registreras. Det övertagande bolaget är inte skyldigt att ansöka om lagfart på de fastigheter som ägs av det överlåtande bolaget, men det övertagande bolaget kan på basis av en skild ansökan beviljas en förtydligande lagfart. Verkställandet av fusionen ska kontrolleras i handelsregisteruppgifterna.

Vid delning övergår det ursprungliga bolagets tillgångar och skulder helt eller delvis till ett eller flera övertagande bolag utan en särskild överlåtelsehandling. Tillgångarna och skulderna övergår till det övertagande bolaget enligt en delningsplan den dag då verkställandet av delningen registreras. Det övertagande bolaget är inte skyldigt att ansöka om lagfart på de fastigheter som ägs av det överlåtande bolaget, men det övertagande bolaget kan på basis av en skild ansökan beviljas en förtydligande lagfart. Man ska kontrollera i handelsregisteruppgifterna att verkställandet av delningen har registrerats. Till ansökan ska bifogas en delningsplan som visar att den fastighet som ansökan avser har överförts till det övertagande bolaget.

6.14. Upplösning och avregistrering av bolag

Ett bolag kan upplösas genom likvidationsförfarande. Av handelsregisteruppgifterna framgår om bolaget har försatts i likvidation. I likvidationsförfarandet träder en likvidator i styrelsens och den eventuella verkställande direktörens ställe. Likvidatorn kan på bolagets vägnar överlåta en fastighet som bolaget äger antingen vid realiseringen av bolagets egendom eller som skiftesandelar till bolagets delägare.

Om fastigheten realiserar för att betala skulder, beslutar likvidatorn om försäljningen och företräder bolaget vid försäljningen av fastigheten. I inskrivningsförfarandet kontrollerar man uppgifterna om likvidatorn i handelsregistret och att överlåtelsehandlingen har upprättats i enlighet med formkraven i jordabalken. Om likvidatorn överlåter fastigheten till en aktieägare i bolaget som skiftesandel, ska man i inskrivningsförfarandet kontrollera uppgifterna om likvidatorn i handelsregistret för att säkerställa att tidsfristen för offentlig stämning har löpt ut

samt likvidatorns slutredovisning som ska visa att bolagets skulder har betalats. Dessutom krävs en överlåtelsehandling för skiftesandelen, som inte behöver upprättas i enlighet med jordabalkens formkrav.

Upplösning innebär att bolaget förlorar sin rättshandlingsförmåga, dvs. att det inte längre kan vara part i rättshandlingar. Bolaget har dock fortfarande rättskapacitet, dvs. det kan äga och stå i skuld. Likvidationen ska fortsättas senare, om det efter bolagets upplösning visar sig att bolaget fortfarande har tillgångar.

I vissa fall kan Patent- och registerstyrelsen också avföra bolaget från handelsregistret. Till exempel i situationer där registeruppgifterna är bristfälliga eller konkursen har förfallit. Ett avregistrerat bolag har inte rättshandlingsförmåga, men det har rättskapacitet, dvs. det kan ha egendom och skulder. Ett avregistrerat bolag företräds av en företrädare som valts vid aktieägarnas möte. Företrädaren kan vidta åtgärder som är nödvändiga för att betala bolagets skuld. Försäljning av en fastighet eller en arrenderätt kan inte vara en sådan åtgärd. Tillgångarna i ett avregistrerat bolag får inte delas ut till aktieägarna utan ett likvidationsförfarande, utom i vissa undantagsfall. Utdelning av tillgångar kräver att bolaget försätts i likvidation.

7. Inskrivning av särskild rättighet

7.1. Allmänt

Begreppet särskild rättighet definieras inte i jordabalken. Utgångspunkten är således tolkningen att en särskild rättighet avser andra rättigheter i en fastighet än ägande- och panträttigheter.

Den materiella regleringen av vissa särskilda rättigheter grundar sig på särskilda lagar, varav de viktigaste är jordlegolagen, som reglerar markarrende, samt lagen om hyra av bostadslägenhet och lagen om hyra av affärslokal, som reglerar lägenhetshyra. I andra fall, där det inte finns någon särskild lag, talar man om så kallade särskilda rättigheter som inte regleras i lag. I dessa fall kan innehållet i rättigheterna påvisas på basis av avtals- och

rättspraxis och rättslitteratur. Till exempel är besittningsrätt som grundar sig på ett avtal om besittningsdelning och rätten att använda brunn särskilda rättigheter som inte regleras i lag. Den särskilda rättighet som ska inskrivas ska vid andra inskrivningar än beståndsdelsinskrivningar baseras på avtal eller någon annan rättshandling, såsom testamente.

I regel bestäms giltighetstiden för en särskild rättighet på basis av ett avtal. Det kan dock finnas bestämmelser om begränsning av giltighetstiden i lag. Rättigheten ska vara tidsbegränsad eller den får gälla tills vidare, såvida inte en lagbestämmelse förhindrar det. En särskild rättighet som inte är reglerad i lag kan dock inte gälla under en ovanligt lång tid. Den längsta möjliga giltighetstiden anses vara 100 år. Även en särskild rättighet på livstid kan inskrivas.

Inskrivning av särskilda rättigheter är vanligtvis frivillig. Ett undantag från detta är de i jordabalken nämnda arrende- och nyttjanderättigheterna med anläggningsbeteckning som, som omfattas av inskrivningsskyldighet. I jordabalkens system iakttas den så kallade typtvångsprincipen, enligt vilken inskrivning av en viss rättighet endast är tillåten om detta uttryckligen föreskrivs i lag.

7.2. Särskilda rättigheter som inte är inskrivningsbara

Då en särskild rättighet är bestående, dvs. inte tidsbestämd eller inte gäller tills vidare, eller om den gäller till förmån för någon fastighet eller ett område eller om den upplåtits i en fastighetsförrättning eller genom ett myndighetsbeslut, kan den inte inskrivas som en särskild rättighet i lagfarts- och inteckningsregistret. En rätt som upplåtits till förmån för en fastighet eller ett område kallas servitut och upplåts i en fastighetsförrättning och antecknas i fastighetsregistret (inte i lagfarts- och inteckningsregistret). Servitut är i allmänhet avsedda att vara bestående. Ett fastighetsservitut kan inte inskrivas som en särskild rättighet, även om det grundar sig på ett avtal.

Exempel på rättigheter som inte kan inskrivas i lagfarts- och inskrivningsregistret som särskilda rättigheter:

- negativ nyttjanderätt, dvs. att fastighetsägaren förbinder sig att inte använda fastigheten på ett visst sätt, till exempel inte avverka skog eller använda byggrätt,
- intecknings- eller pantsättningsförbud eller en förbindelse som kredittagaren ger en borgenär att inte pantsätta sin egendom till andra borgenärer,

- rätt att föra bort en byggnad som finns på fastigheten,
- ägarens rätt att vid skuldsanering behålla en byggnad på fastigheten inklusive omgivande tomt när det förordnats att den övriga delen av fastigheten ska säljas.

Undantagsvis kan en särskild rättighet också inskrivas som bestående, om detta uttryckligen föreskrivs i en särskild lag. Exempelvis kan en i vattenlagen åsyftad nyttjanderätt till vattenkraft inskrivas även om den upplåtits bestående.

7.3. Inskrivningsförfarande

Inskrivning av en särskild rättighet får sökas av innehavaren av den rätt som ska inskrivas eller fastighetsägaren. Det är vanligtvis inte nödvändigt att höra den andra avtalsparten. Samtycke från fastighetsägaren, i synnerhet den nya ägaren, beskrivs i punkt 7.5. Vid inskrivningsansökan ska ett avtal eller annan handling (arrendeavtal, köpebrev, gåvobrev eller motsvarande) gällande upplåtelsen eller överföringen av rättigheten företes.

Vid ansökan om inskrivning av överföring av en särskild rättighet behöver man inte förete avtalet om upplåtelse, eftersom det redan har företetts vid inskrivning av den särskilda rättigheten. Om den särskilda rättigheten inte har inskrivits tidigare ska upplåtelseavtalet företes tillsammans med överföringsavtalet.

Enligt jordabalken ska ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt upprättas skriftligen och av det ska framgå samma uppgifter som ska framgå av en fastighets köpebrev, om överföringen av rättigheten ska inskrivas. Ur en ansökan om inskrivning av en särskild rättighet ska framgå:

- fastigheten eller annat inskrivningsobjekt,
- den sökta inskrivningen och vid behov motivering,
- sökandens namn och hemort samt personbeteckning, företags- och organisationsnummer eller motsvarande beteckning,
- sökandens, dennes lagliga företrädarens eller ombuds telefonnummer och postadress samt
- sökandens eller dennes ombuds underskrift.

Angående den fastighet som är inskrivningsobjekt ska fastighetsbeteckningen eller lägenhetens namn, registernummer samt by och kommun uppges. Vad gäller tomter ska tomtens nummer, kvarter, stadsdel och stad framgå. Avseende outbrutna och arrenderade

områden används en beteckning för outbrutet område eller en anläggningsbeteckning om sådana finns. Behövliga uppgifter om avtalstyp, rättighetens giltighetstid och rättsinnehavaren antecknas i registret för individualisering av rättigheten. Den inskrivna rättighetens innehåll framgår mer detaljerat av upplåtelsehandlingen.

7.4. Inskrivningsobjekt

Inskrivning av en särskild rättighet kan enligt jordabalken gälla

- en fastighet eller fastigheters samfällda område som har antecknats i fastighetsregistret,
- ett outbrutet område på vilket lagfart har beviljats, eller
- en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet och som har inskrivits.

Även om den särskilda rättigheten gäller ett visst område på fastigheten, såsom en byggnadsplats som inte bildats till en självständig fastighet, utgör hela fastigheten inskrivningsobjektet. Enligt jordabalken kan en bråkdel av en fastighet (till exempel 1/2) inte vara föremål för inskrivning av en särskild rättighet.

Objekt för inskrivning av en särskild rättighet kan också utgöras av en fastighet som inte omfattas av lagfartsskyldighet, till exempel ett allmänt område eller statens skogsmark, vilka enligt fastighetsregisterlagen är fastigheter. I dessa liksom fastigheters samfällda område (som enligt fastighetsregisterlagen inte är en fastighet utan en annan registerenhet) kan till exempel en arrenderätt inskrivas.

Om en innehavare av en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet vederbörligen skrivit in sin egen rätt, kan också andra särskilda rättigheter inskrivas i en sådan nyttjanderätt. Även rådighetsbegränsningar kan inskrivas i sådana nyttjanderätter trots att bestämmelser om detta saknas i jordabalken. Rådighetsbegränsningar kan också inskrivas i en kvotdel av nyttjanderätten.

7.5. Samtycke

För inskrivning av en särskild rättighet krävs vanligtvis inte att fastighetsägaren ger sitt samtycke eller hörs. Om rättighetens upplåtare, som fortfarande äger fastigheten då inskrivning av den särskilda rättigheten söks, inte har lagfart på fastigheten ska inskrivningsansökan lämnas vilande tills upplåtaren har beviljats lagfart.

Om rättighetens upplåtare har överlåtit fastigheten vidare och förvärvaren sökt lagfart innan inskrivning av den särskilda rättigheten söks, behövs vanligtvis förvärvarens samtycke till inskrivning. Samtycket kan ersättas av ett domstolsbeslut om att den särskilda rättigheten fått företräde eller en utredning om att förvärvaren kände till överlåtelsen av rättigheten vid köpslutet. Om fastigheten sålts vid auktion binder arrenderätten köparen endast om försäljningen skett på sådana villkor.

7.6. Giltighetstid

En särskild rättighet som ska skrivas in kan inte vara bestående. Inskrivningen fastställs att gälla tills utgången av en avtalad tid eller en separat förskriven maximitid. Till exempel kan en i jordlegolagen avsedd arrenderätt även gälla tills vidare och också inskrivningen kan då gälla tills vidare.

Arrendetiden kan även ha avtalats att löpa en bestämd tid och därefter fortlöpa en viss tid, till exempel ett år i sänder, om avtalet inte sägs upp. Då finns ingen bestämd slutdag för arrendetiden. Så länge som arrendeförhållandet löper med stöd av det ursprungliga arrendeavtalet anses det som samma arrenderätt. I ett sådant fall får en slutdag för arrenderätten inte sparas. Ett arrendeavtal på ovan beskrivna tid anses vara tidsbestämt i sin helhet, och rätten kan omfattas av inskrivningsskyldighet samt duga för anläggningsinteckning (se kapitel 7.14.2).

Om det i arrendeavtalet intagits ett villkor som säger att avtalet löper tills vidare efter utgången av den ursprungligt bestämda tiden, kan arrenderätten endast utgöra objekt för en inteckning eller annan inskrivning fram till utgången av den bestämda tiden. Nyttjanderätten kan också fastställas att gälla under innehavarens livstid.

Ibland söks inskrivning då giltighetstiden enligt avtalet ännu inte börjat löpa, vilket kan dröja flera år. I praktiken förekommer sådana avtal såväl om arrende som andra nyttjanderätter, till exempel jakträtt. Avtalet är i sig möjligt och bindande för parterna. I inskrivningsförfarandet lämnas ansökan vilande tills giltighetstiden börjar.

7.7. Rättigheter som ska inskrivas

Enligt jordabalken kan följande inskrivas som särskilda rättigheter:

- arrenderätt (markarrende eller uthyrning av lägenhet, uthyrning i andra hand) eller annan nyttjanderätt (t.ex. vederlagsfri nyttjanderätt jämförbar med arrenderätt eller en mer begränsad rätt att nyttja fastigheten, som rätt att jaga eller fiska)
- sytning (boenderätt eller boenderätt + prestationer)
- skogsavverkningsrätt
- lösgörningsrätter (rätt till marktäkt eller rätt att ta gruvmineraler e.d., men inte t.ex. lösgörningsrätt för anläggning eller byggnad).

Dessutom kan inskrivas:

- avtal om delning av fastighetens besittning
- ägarens meddelande om besittningen av fastigheten
- rätt till äganderätts- eller återtagningsförbehåll gällande byggnad eller anläggning
- överlåtelse av föremål till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten i förening med nyttjanderätten
- meddelande av fastighetsägare om att en befintlig maskin eller anläggning som hen äger tillhör eller inte tillhör fastigheten.

7.8. Arrenderätt och annan nyttjanderätt

7.8.1. Arrende

Bestämmelser om arrende finns i jordlegolagen. Med arrende avses ett avtal om att en fastighet eller ett område mot bestämd avgift upplåts på arrende för viss tid eller tills vidare till någon annan. Arrendeavgiften kan betalas en gång eller återkommande. Om inget vederlag har avtalats är det fråga om en nyttjanderätt. För att ett arrendeavtal ska kunna inskrivas ska det upprättas skriftligen och undertecknas av avtalsparterna. Arrenderätten kan avse marken eller ett vattenområde eller byggnader som fastighetsägaren äger på arrendeområdet. Arrendeområdet kan utgöras av hela fastigheten eller ett avgränsat område.

7.8.2. Hyra av lägenhet

Om arrendeavtalet i huvudsak gäller en byggnad som tillhör fastighetsägaren eller en del av en sådan byggnad är det fråga om hyra av lägenhet och på avtalet tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet eller lagen om hyra av affärslokal, även om man samtidigt arrenderar ett markområde. En sådan hyresrätt till lägenhet kan inskrivas som en särskild rättighet, men en anläggningsbeteckning tilldelas inte.

7.8.3. Vederlagsfria nyttjanderättigheter

Särskilt nära anhöriga ingår ofta avtal genom vilka till exempel föräldrarna utan avgift ger ett barn tillgång till ett strandskifte för en sommarstuga. I avtalshandlingen benämns avtalet ofta arrendeavtal, men det är inte fråga om ett arrendeavtal som omfattas av jordlegolagen utan ett nyttjanderättsavtal, eftersom inget avtalats om betalning av arrendavgift. Nyttjanderätten kan inskrivas och också omfattas av inskrivningsskyldighet, om den i likhet med arrendeavtal ger rätt till besittning av området och uppfyller kraven i jordabalken om tidsbestämddhet samt överförings- och byggrätt. En inskrivningsbar nyttjanderätt kan också grunda sig på ett köpe- eller gåvobrev där säljaren eller givaren förbehållit sig nyttjande- eller besittningsrätt till fastigheten, vilken också kan vara på livstid. Nyttjanderätten kan inte heller i detta fall ha definierats som bestående. Nyttjande- eller besittningsrätten kan förutom ägaren ha förbehållits till förmån för någon annan, vanligtvis överlåtarens make.

7.8.4. Begränsade nyttjanderättigheter

Andra inskrivningsbara nyttjanderättigheter är rättigheter som inte ger rätt till full besittning av fastigheten eller området, utan i stället rätt till visst nyttjande, såsom rätt att jaga eller fiska inom ett visst område eller att använda en väg på fastigheten.

7.9. Arrendeområde

Arrendeområdet behöver inte bestå av en hel fastighet, utan det kan omfatta endast en viss del av fastigheten, som specificeras i avtalet. Om arealen av det arrendeområde som inte omfattar hela fastigheten har angetts i arrendeavtalet, ska arealen antecknas i registret. Arrendeområdet kan höra till flera lägenheter eller tomter. Arrenderätten kan även gälla en fastighet som inte är föremål för lagfart (till exempel statens skogsmark, expropriationsenhet, allmänt område, samfällt område).

7.10. Tomtarrende

Bestämmelser om tomtarrende finns i jordlegolagen. Tomtarrenderätten avviker i många aspekter väsentligt från de övriga arrenderättigheterna. Registrering sker enligt bestämmelserna om inskrivning av särskilda rättigheter, men strikta speciella förutsättningar ska beaktas vid inskrivningen.

7.11. Annat arrende av bostadsområde

Bestämmelser om annat arrende av bostadsområde, som är den vanligaste arrendetypen, finns också i jordlegolagen. Bestämmelserna gäller upplåtelse av en fastighet eller ett område för bostadsändamål i en byggnad som antingen tillhör arrendetagaren eller är avsedd att uppföras av hen för stadigvarande boende. Här ska särskilt beaktas att bestämmelserna i detta kapitel även gäller tomtarrende då det inte uttryckligen är fråga om en tomt som arrenderats med tomtarrenderätt.

Ett arrendeavtal angående ett bostadsområde ska ingås för viss tid och högst 100 år. Om det är fråga om ett område som enligt arrendeavtalets syfte ska bebyggas med byggnader som huvudsakligen uppförs av arrendetagaren, får arrendetiden inte understiga 30 år. Om ett sådant arrendeområde är beläget inom ett detaljplaneområde, bör området utgöra en bostadstomt i enlighet med detaljplanen. I fall där minimiarrendetiden är 30 år enligt lag och det i arrendeavtalet inte nämns arrendetiden eller arrendetiden är kortare än 30 år, anses att avtalet enligt jordlegolagen är ingånget för 30 år och annars för två år. Bostadsområdets arrendeavtal kan således inte ingås tills vidare.

Om ett arrendeavtal, vars minimitid enligt det ovan nämnda är 30 år, har ingåtts för kortare tid finns inte skyldighet att ingripa i giltighetstiden på tjänstens vägnar vid inskrivningen, utan avtalet kan inskrivas som ingånget för en "lagstridig" tid, vilket inte är ett hinder för anläggningsinteckning. Om den maximitid som tillåts enligt lag överskrids, ska man inskriva rättigheten att gälla under den maximitid som tillåts enligt lag.

Arrendetagaren har rätt att utan arrendegivarens samtycke överlåta arrenderätten till en annan, såvida överlåtelsen inte är förbjuden i arrendeavtalet.

7.12. Arrende av bebyggd brukningsenhet eller jordbruksmark

I fråga om arrende av bebyggd brukningsenhet finns det för brukningsenheten behövliga bostads- och ekonomibyggnader som ägs av arrendegivaren. Arrendetagaren kan undantagsvis ha tillstånd från arrendegivaren att uppföra byggnader på arrendeområdet. I fråga om arrende av jordbruksmark finns det inga byggnader eller de är otillräckliga. Maximal arrendetid är 25 år för en bebyggd brukningsenhet och 20 år för jordbruksmark.

Om arrendetiden inte anges i arrendeavtalet, inskrivs avtalet för två år räknat från ingåendet av avtalet. Rätt till överlåtelse finns inte om arrendegivaren inte gett sitt samtycke därtill i arrendeavtalet. Arrendets huvudsyfte måste vara bedrivande av jordbruk för att avtalet ska betraktas som avtal om arrende av bebyggd brukningsenhet eller jordbruksmark. Om så inte

är fallet är det fråga om annat arrende. Även den som upplåtit jordbruksmark på arrende kan ha rätt att bygga på området. Om dessa arrendetyper har fri överförbarhet och arrendetagaren dessutom har åtminstone rätt att bygga på området, kan arrendeavtalet omfattas av inskrivningsskyldighet och ha inteckningar.

7.13. Annat arrende

Avtal om arrende av industrifastigheter och andra affärsfastigheter är vanligtvis avtal om annat arrende. Ett sådant avtal ska ingås för viss tid, högst 100 år, eller gälla tills vidare. Om arrendetiden inte anges i arrendeavtalet ska avtalet anses ingånget att gälla tills vidare. Arrendetagaren har rätt att utan arrendegivarens samtycke överlåta arrenderätten till någon annan, såvida avtalet har upprättats skriftligen och överlåtelsen inte är förbjuden i arrendeavtalet.

Om arrendeavtalet gäller tills vidare duger objektet inte för anläggningsinteckning och det är inte fråga om ett arrendeavtal som omfattas av inskrivningsskyldighet. Då tilldelas det ingen anläggningsbeteckning. Situationen är likadan om arrendetagaren inte har någon byggrätt och byggnaderna ägs av arrendegivaren.

7.14. Inskrivningsskyldighet

7.14.1. Allmänt

Den som innehar arrenderätt eller någon annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras till tredje part utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Rätten ska inskrivas både när nyttjanderätten har upplåtits och när den överförs till någon annan genom en överlåtelse eller något annat förvärv, till exempel ett arv. Nyttjanderättsinnehavare för vilken den i bestämmelsen avsedda rätten har upplåtits och den innehavare som rätten senare överförs till har inskrivningsskyldighet. Nyttjanderättsinnehavaren ska söka inskrivning av rättigheten inom sex månader från att den upplåtits eller överförts. Bestämmelserna om lagfart gäller i tillämpliga delar för tidsfristen.

Enligt jordabalken ska det av ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet framgå samma uppgifter som av ett köpebrev vid fastighetsköp. Bestyrkande behövs inte. Bestämmelsen är dock endast riktgivande, så om till exempel

köpeskillingen inte framgår av överlåtelsehandlingen och överlåtelseskatt ska betalas kan inskrivningen göras under förutsättning att köpeskillingen utreds på annat vis.

7.14.2. Anläggningsbeteckning

Inskrivningsmyndigheten ger vid ansökan om inskrivning den särskilda rättigheten en anläggningsbeteckning, om rättigheten kan utgöra inteckningsobjekt. En särskild rättighet kan utgöra inteckningsobjekt om avtalet är tidsbestämt, om rätten får överföras till part utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Inskrivningar som avser särskilda rättigheter antecknas vid en anläggningsbeteckning, liksom inskrivningar avseende fastigheter antecknas vid en fastighetsbeteckning och inskrivningar avseende outbrutna områden vid en beteckning för outbrutet område.

Anläggningsbeteckningen är densamma tills nyttjanderätten upphör, även om fastighetsbeteckningen för objektet ändras, till exempel på grund av att lägenheten där arrendeområdet finns ändras till en tomt. Anläggningsbeteckningen kvarstår också även om inskrivningen av nyttjanderätten ändras på grund av ett avtal om minskning eller utvidgning av arrendeområdet. Inteckningar och inskrivningar hänförs således alltid till den registerenliga anläggningen utan någon separat anteckning.

När en anläggningsbeteckning har getts behöver arrendeavtalet inte företas då anläggningsinteckningar söks. Det kan dock ha gjorts ändringar i arrendeavtalet eller arrenderätten kan ha överförts, men ändringarna eller överföringen kan även ha gjorts på en separat handling, så detta framgår inte nödvändigtvis av arrendeavtalet.

Inskrivning av en inteckning på en anläggning eller annan inskrivning förutsätter att den särskilda rättighet som är objekt har inskrivits i registret med en anläggningsbeteckning. När en rättighet har överförts ska överföringen inskrivas på ansökan av den nya rättsinnehavaren innan denne kan ansöka om inteckning i anläggningen. Om den särskilda rättigheten från början inte omfattats av inskrivningsskyldighet och således inte tilldelats någon anläggningsbeteckning, men senare ändras så att den duger för anläggningsinteckning, ska man söka ändring av inskrivningen av den särskilda rättigheten.

7.14.3. Avtal som gäller tills vidare

Ett avtal som gäller tills vidare kan inskrivas som en särskild rättighet, men någon anläggningsbeteckning kan inte tilldelas och inteckningar eller andra inskrivningar kan inte fastställas.

7.14.4. Överförbarhet

Ett arrendeavtal eller annat tidsbestämt nyttjanderättsavtal som avser någon annans mark ska bland annat vara fritt överförbart till en tredje part utan att fastighetsägaren hörs för att man ska kunna fastställa inteckningar i rätten eller inskriva den som en särskild rättighet.

Vid arrende av bostadsområde och annat arrende enligt jordlegolagen är överföring tillåten om det inte särskilt förbjuds i avtalet. Tomtarrenderätten är alltid fritt överförbar. När det gäller arrendeavtal för en bebyggd bruksenhet eller jordbruksmark är situationen motsatt, dvs. om avtalet inte nämner att överföring är tillåten får arrenderätten inte överföras utan arrendegivarens tillstånd.

Överförbarheten kan begränsas. Inskrivningsmyndigheten måste i varje enskilt fall avgöra om begränsningen är så betydande att avtalet inte kan betraktas som fritt överförbart. Då måste man överväga om den eventuella gruppen av överföringsmottagare är tillräckligt stor för att det vid en eventuell exekutiv auktion av arrenderätten finns tillräckligt många köpkandidater trots begränsningen. Om villkoret begränsar den potentiella kretsen av köpare så mycket att antalet blir för litet ska avtalet betraktas som icke överförbart. Om avtalet har ett villkor enligt vilket överföringsmottagaren ska godkännas av arrendegivaren, duger arrenderätten inte för anläggningsinteckning.

Arrendeavtalet ska betraktas som fritt överförbart även om det i avtalet bestäms att arrendetagaren får uppbära ett högre vederlag av sin efterföljare när arrenderätten överförs. Inte heller ett inlösningsvillkor i arrendeavtalet har ansetts medföra att arrendeavtalet inte ska betraktas som fritt överförbart. En icke överförbar rättighet inskrivs som en särskild rättighet utan anläggningsbeteckning, och då är det inte möjligt att fastställa inteckningar eller andra inskrivningar i den.

7.14.5. Uthyrning i andra hand

Överföring ska skiljas från andrahandsuthyrning, som enligt jordlegolagen är förbjuden om annat inte avtalats. Avtal om andrahandsuthyrning kan inskrivas som en särskild rättighet,

men ingen anläggningsbeteckning ges och anläggningsinteckningar kan inte fastställas i rättigheten. Vid andrahandsuthyrning sluter arrendetagaren ett separat avtal med sin egen arrendetagare och kvarstår som arrendetagare i det tidigare arrendeförhållandet. Den ursprungliga arrendegivaren inträder inte i ett avtalsförhållande med den som hyr i andra hand. En överföring frigör däremot den ursprungliga arrendetagaren från arrendeförhållandet och den till vilken rätten överförs träder i arrendetagarens ställe. Den som söker inskrivning av en andrahandsuthyrning ska visa att den ursprungliga arrendegivaren gett sitt samtycke till uthyrningen i andra hand. Förbud mot andrahandsuthyrning hindrar inte arrendetagaren från att sluta hyresavtal om byggnader som denne äger.

7.14.6. Byggrätt och definition av byggnad och anläggning

Med tanke på inskrivningsskyldigheten saknar det betydelse om det på området faktiskt finns byggnader som arrendetagaren äger eller inte. Vanligtvis har arrendeavtalet endast en allmän skrivning om att arrendetagaren har rätt att uppföra byggnader eller anläggningar som tillhör arrendetagaren, vilket räcker för att inskrivningsskyldighet ska föreligga.

En definition av byggnad finns i markanvändnings- och bygglagen. En lätt konstruktion av ringa storlek eller en mindre anläggning betraktas inte som en byggnad, om den inte har särskilda konsekvenser för markanvändningen eller miljön.

7.14.7. Arrendegivaren säljer byggnaderna till arrendetagaren

Om arrendegivaren utarrenderar ett område till arrendetagaren och säljer de byggnader som hen äger på området till arrendetagaren är det fråga om en arrenderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet. I samband med utarrenderingen av marken kan arrendegivaren ha sålt sina byggnader på området till arrendetagaren på villkor att äganderätten till dem övergår till arrendetagaren när köpeskillingen för byggnaderna betalats helt eller delvis. Om arrendetagaren enligt arrendeavtalet emellertid har rätt att uppföra byggnader eller anläggningar som tillhör hen på området kan detta i sig medföra att rättigheten omfattas av inskrivningsskyldighet.

7.14.8. Förlängning av arrendeavtal

I stället för en förlängning av arrendetiden sluts ofta ett nytt arrendeavtal, vilket vanligtvis sker innan den gamla arrendetiden löper ut och för vilken inskrivning söks innan tiden utlöper. Ägandet av byggnaden bör anges i det nya arrendeavtalet eller någon annan

utredning om ägandet bör företes, åtminstone då avtalet inte förlängs i enlighet med jordabalken, vilket innebär att systemet har avfört det gamla avtalet från registret.

7.15. Om begränsning av befogenheter gällande nyttjanderätt

De kommentarerna angående begränsning av befogenheter gällande lagfarter är till stora delar tillämpliga även på arrenderätter. Om sökanden av inskrivning erhållit till exempel en nyttjanderätt i ett dödsbo som omfattas av inskrivningsskyldighet ska denne vid ansökan om inskrivning förete en liknande utredning om förvärvets laglighet som om en fastighet erhållits.

Enligt äktenskapslagen får en make inte utan den andra makens skriftliga samtycke överlåta fast egendom som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem och inte heller överlåta en byggnad på annans mark eller nyttjanderätt till mark som används för ett sådant ändamål. Med överlåtelse jämföras även uthyrning av fast egendom eller upplåtelse av annan nyttjanderätt till egendomen (läs mer i kapitel 3.3).

Enligt lagen om förmyndarverksamhet har en intressebevakare inte utan förmyndarmyndighetens tillstånd rätt att överlåta eller mot vederlag på huvudmannens vägnar förvärva sådan arrende- eller annan nyttjanderätt jämte byggnader som utan markägarens hörande kan överlåtas till tredje man. Intressebevakaren behöver förmyndarmyndighetens tillstånd även för utarrendering av motsvarande egendom (då huvudmannen är arrendegivare) för en längre tid än fem år eller för en längre tid än ett år från det att huvudmannen blivit myndig. Om huvudmannen är arrendetagare behövs inget tillstånd.

När det gäller dödsbon behöver bouppteckningsmannen för överlåtelse av en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet på samma sätt som gällande fast egendom delägarnas samtycke. Samtycket ska ges i en handling som bevitnas av två ojäviga personer, eller alternativt inlämnas ett tillstånd från en domstol.

Samma lagbundenhet gäller för sammanslutningsförvärv som för lagfart. Begränsningarna vid överlåtelse av fast egendom är i huvudsak tillämpliga även på överlåtelser av nyttjanderätter, särskilt sådana som omfattas av inskrivningsskyldighet. Nedan beskrivs vissa speciella omständigheter som gäller särskilda rättigheter.

Enligt prokuralagen får prokuristen inte utan särskilt befullmäktigande överlåta huvudmannens fasta egendom eller tomtarrenderätt eller söka inteckning i dem.

Bestämmelsen ser inte ut att hindra prokuristen från att överlåta till exempel en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet.

Enligt lagen om bostadsaktiebolag förutsätter överlåtelse av nyttjanderätten till en fastighet, byggnad eller konstruktion i bolagets besittning alla aktieägares samtycke. Om överlåtelsen endast gäller en sådan del av en fastighet eller byggnad eller en sådan byggnad där det inte finns lokaler och utrymmen som aktieägarna besitter och överlåtelsen inte väsentligt inverkar på användningen av aktieägarnas lägenheter eller kostnaderna för användningen av lägenheten, får bolagsstämman enligt lagen om bostadsaktiebolag besluta om överlåtelsen genom ett majoritetsbeslut.

Enligt föreningslagen ska vid föreningsmöte eller, om så bestäms i stadgarna, vid fullmäktigemöte jämte annat beslutas om överlåtelse eller inteckning av fastighet eller överlåtelse av annan egendom som är betydande med hänsyn till föreningens verksamhet. Om arrendegivaren är en statlig myndighet ska till ansökan bifogas myndighetens beslut om uthyrning.

7.16. Sytning

Om sytning avtalas ofta i samband med generationsväxling på jordbruksenheter. När ett villkor om att säljarna har livstids boenderätt på fastigheten intas i köpebrevet, liknar rätten i hög grad en nyttjanderätt. Till sytning kan utöver boenderätt höra andra prestationer, som ordnande av regelbundna måltider eller förpliktelse om penningutbetalningar.

Sytning kan också upplåtas till förmån för andra än fastighetens tidigare ägare. Säljaren har ofta förbehållit sig sytning för egen del och dessutom för make eller barn som inte varit ägare av fastigheten. Om säljaren inte är intressebevakare för någon annan som samtidigt erhåller sytningsrätt, bör även den andra personen underteckna köpebrevet eller godkänna att rätten erhålls. Inskrivningen kan även göras som en "saminskrivning". Vanligtvis upplåts rätten för mottagarens livstid som en personlig rättighet, varvid överföringsrätt inte hör till dess natur.

7.17. Skogsavverkningsrätt

Med skogsavverkningsrätt enligt jordabalken avses ett rotköp där köparen överlåtits rätten att under viss tid avverka en viss mängd träd av visst slag. Det sluts mycket skogsavverkningsavtal, men skogsbolagen söker i praktiken inte inskrivning eftersom inskrivningens syfte endast är att trygga innehavarens skogsavverkningsrätt mot en ny ägare av fastigheten. Skogsavverkningsrätt inskrivs att gälla i högst fem år. Om avtalet inte

anger rättens giltighetstid, gäller den som utgångspunkt i tre år från den dag då avtalet ingicks.

7.18. Lösgörningsrätt

En lösgörningsrätt, med vilken avses rätt att ta marksubstanser, gruvmineraler eller dylikt från någon annans fastighet, är inskrivningsbar. Med marksubstanser avses bland annat sten, grus, sand och mull, som anges i lagen om marksubstanser, och dessutom till exempel torv och motsvarande marksubstanser. Rätten att lösgöra en byggnad eller anläggning som är belägen på fastigheten kan inte inskrivas.

Lösgörningsrätten inskrivs att gälla enligt avtalet för bestämd tid eller tills vidare, varvid avtalsförhållandet kan sägas upp av avtalsparterna. Maximitiden är 50 år från det att rätten upplåtits, vilket också bör nämnas i fråga om ett avtal som gäller tills vidare.

7.19. Meddelande om delning av fastighetens besittning

Inskrivs kan fastighetsägarens meddelande om indelning av besittningen av fastigheten eller indelning av besittning av byggnaden på fastigheten. Delningen av besittningen kan gälla fastighetens eller byggnadens område eller tidpunkten för besittningen. Inskrivning kan sökas av den enda ägaren av fastigheten. Meddelandet kan vara en separat handling eller ingå i en annan handling. Besittningsområdena bör framgå tydligt i meddelandet.

Meddelandet som ska inskrivas kan vara tidsbestämt eller giltigt tills vidare. Meddelandet kan även först vara tidsbestämt och därefter gälla tills vidare eller vara uppsägningsbart. Ifall avtalets giltighetstid inte nämns i meddelandet, gäller avtalet tills vidare.

Fastighetsägarens meddelande om delning av fastighetens besittning kan inskrivas även om fastigheten belastas av tidigare fastställda inteckningar. Ifall fastigheten belastas av tidigare fastställda inteckningar, krävs pantinnehavarens samtycke till inskrivning av fastighetsägarens meddelande om delning av fastigheten. När fastighetsägarens meddelande om delning av fastighetens besittning har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret, kan ägaren inte få nya inteckningar till fastigheten. Intecknande av fastigheten blir möjligt när kvotdelar har överlåtits och meddelandet om delning av fastighetens besittning blir bindande för köparna.

När fastighetsägaren överlåter vidare en kvotdel av fastigheten, förblir inskrivningen av delning av besittning giltig som sådan. I samband med den första överlåtelsen av kvotdelar

av fastigheten bör inteckningar som är tidigare fastställda i hela fastigheten upplösas eller ändras till att belasta kvotdelar. I samband med lagfart till kvotdelar uppdaterar inskrivningsmyndigheten parterna i avtalet om delning av besittning i lagfarts- och inteckningsregistret.

Fastighetsägaren kan söka om borttagning av meddelande om delning av fastigheten.

7.20. Avtal om delning fastighetens besittning

7.20.1. Allmänt

Enligt jordabalken får ett inbördes avtal mellan samägarna om delning av fastighetens besittning inskrivas. Objektet i ett avtal om besittningsdelning är i praktiken en fastighet eller ett outbrutet område med lagfart eller en inskriven nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet.

Ett avtal om besittningsdelning förutsätter lagfart på kvotdelarna eller inskrivna nyttjanderätter. Enbart äganderätt till en byggnad ger inte ägaren möjlighet att sluta ett avtal om besittningsdelning med fastighetsägaren, om ägaren av byggnaden inte har lagfart på eller en inskriven äganderätt till marken. Fastighetsägaren och innehavaren av en arrenderätt som avser fastigheten får inte heller sluta ett inbördes avtal om besittningsdelning, även om de gemensamt äger en byggnad på området. Som ett avtal om besittningsdelning kan man inte heller inskriva ett avtal om besittning av en byggnad som finns på två fastigheters område och där ägaren av lägenhet 1 (A) respektive lägenhet 2 (B) sluter ett avtal om besittning av den gemensamma byggnaden när fastigheterna inte är i gemensam ägo.

Besittningsdelning av hela fastigheten har inte förutsatts i inskrivningsförfarandet, utan man har även godkänt sådana avtal den största delen av området förblir i gemensam besittning. Vid inskrivningsförfarandet undersöks inte om delningen till sitt värde motsvarar parternas ägandeförhållanden.

7.20.2. Delad besittning av en byggnad

Jordabalken innehåller bestämmelser om delning av en fastighets besittning, men man kan även inskriva ett avtal där det i verkligheten endast är fråga om delad besittning av en byggnad med ett omnämnande om att markområdet förblir i delägarnas gemensamma bruk. Detta gäller särskilt så kallade frontmannahus, där den ena delägaren besitter övervåningen

och den andra bottenvåningen i en tvåvåningsbyggnad. Huset kan också vara byggt så att det täcker hela tomtens areal. Motsvarande delning kan även komma i fråga för flervåningshus.

7.20.3. Sökande

Enligt jordabalken får inskrivning ansökas av bland annat innehavaren av den rättighet som ska inskrivas. I inskrivningsförfarandet har det ansetts att inskrivning av ett avtal om besittningsdelning kan sökas av en avtalspart och att det inte krävs något samtycke från eller hörande av de andra, såvida själva avtalet inte innehåller ett förbud mot inskrivning. Vanligtvis är ett avtal om besittningsdelning avsett att inskrivas. Avtalet om besittningsdelning ska inskrivas i sin helhet och inte bara för sökandens del.

7.20.4. Om formen för avtalet om besittningsdelning

Minimikrav på avtalet är skriftlig form, att objektet och avtalsparterna nämns samt att fördelningen av besittningen anges, datum och underskrifter. Att avtalet om besittningsdelning kan sägas upp eller löper en kort tid hindrar inte inskrivning.

Avtalet om besittningsdelning kan bland annat innehålla bestämmelser om skötsel av de områden som lämnas i gemensam besittning, parkeringsplatser, betalning av kostnader för fastighetsskötsel, gångvägar och avgörande av tvister, till exempel i ett skiljeförfarande, möjlighet att säga upp avtalet eller sälja träd på respektive besittningsområde eller ingå arrendeavtal.

7.20.5. Avtalets giltighetstid

Avtalet som ska inskrivas kan vara tidsbestämt eller gälla tills vidare. Avtalet kan också först vara tidsbestämt och därefter gälla tills vidare eller vara uppsägningsbart. Enligt jordabalken får en bestående särskild rättighet inte inskrivas. Principen har ansetts vara tillämplig också på avtal om besittningsdelning. Den maximala giltighetstiden för ett avtal om besittningsdelning är 100 år. Om avtalet inte nämner en bestämd tid för avtalets giltighet gäller avtalet tills vidare.

7.20.6. Reglering av inteckningar och samtycke

Enligt jordabalken får ett avtal om besittningsdelning endast inskrivas med främsta företrädare. Om inteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter belastar inskrivningsobjektet, förutsätter inskrivning av avtalet om besittningsdelning att företrädesordningen ändras. Detta

förutsätter samtycke av pantinnehavarna för det berörda objektet. Om en panträttsinnehavare inte ger sitt samtycke får inskrivningsmyndigheten inskriva avtalet, om konsekvenserna av ändringen är ringa. Panträttsinnehavaren måste dock höras även i detta fall. Före inskrivning av avtalet om besittningsdelning måste gamla inteckningar som fastställts i hela fastigheten upplösas eller ändras till att belasta kvotdelar.

Eftersom avtalet om besittningsdelning endast får inskrivas med främsta företrädare, förutsätter det att samtycke även inhämtas av innehavare av gamla särskilda rättigheter. Avtal om besittningsdelning hindrar i sig inte till exempel inskrivning av en arrenderätt i hela fastigheten, och särskilda rättigheter behöver inte upplösas innan inskrivningen. Särskilda rättigheter kan inte riktas till kvotdelar.

7.20.7. Inskrivningens inverkan på objektet för inteckning eller särskild rättighet

En inskrivning av ett avtal om besittningsdelning, där man avtalar om vilket område eller vilken byggnad på fastigheten som respektive delägare disponerar, binder förvärvarna av kvotdelar på samma sätt som avtalets ursprungliga parter. Hela fastigheten kan då inte säljas med stöd av samägandelagen i syfte att avskilja kvotdelen. Inskrivning av ett avtal om besittningsdelning förhindrar ansökan om inteckning i hela fastigheten. I detta fall måste inteckningar sökas i kvotdelar enligt ägande.

7.20.8. I arrendeavtal intaget förbud att sluta avtal om besittningsdelning

När en arrenderätt upplåtits kan det i arrendeavtalet ha intagits ett villkor, enligt vilket delägare av arrenderätten inte får sluta ett avtal om besittningsdelning över arrendeområdet. Utgångspunkten i jordlegolagen är avtalsfrihet, men lagen begränsar avtalsfriheten i vissa delar. I inskrivningsförfarandet har man utgått från avtalsfriheten enligt jordlegolagen, varför villkoret har ansetts giltigt. Förbudet antecknas i registret vid inskrivning av arrenderätten.

7.20.9. Flera fastigheter som objekt för besittningsdelning eller flera avtal om besittningsdelning för samma objekt

Om delägarna tillsammans äger flera fastigheter kan ett avtal om besittningsdelning slutas för alla, vilket ska inskrivas i alla fastigheter.

Flera avtal om besittningsdelning kan inte inskrivas i samma objekt. Om delägarna vill komplettera ett tidigare avtal om besittningsdelning, till exempel genom ett separat avtal, ska inskrivningen göras som en ändring av den tidigare inskrivningen.

7.20.10. Inskrivning av ändring av avtal om besittningsdelning och avförande av inskrivning

Bestämmelserna i jordabalken är tillämpliga på ändring och avförande av ett inskrivet avtal om besittningsdelning. Om parterna i avtalet om besittningsdelning till exempel avtalat om förkortning av giltighetstiden, får ändringen endast inskrivas om panträttsinnehavarna för samägarnas andelar ger sitt skriftliga samtycke. Samtycke behövs inte om konsekvenserna av ändringen är ringa. Om tiden däremot har förlängts och en utredning om detta företetts för inskrivningsmyndigheten innan giltighetstidens utgång, får inskrivningen inte avföras.

Förtida avförande av en anteckning om ett tidsbegränsat avtal om besittningsdelning och avförande av ett avtal om besittningsdelning som gäller tills vidare kräver en gemensam ansökan från parterna och samtycke från panträttsinnehavarna. Inteckningarna kvarstår i kvotdelarna när endast inskrivningen av avtalet om besittningsdelning avförs.

Om endast en av parterna är sökande kan de övriga parterna höras. Om någon av parterna motsätter sig ansökan måste man eventuellt ge en anvisning om att ärendet ska föras till prövning i rättegång för att utreda om uppsägningen är berättigad.

7.21. Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Rättigheter som avser sådana byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får enligt jordabalken inskrivas ifall föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll, föremålet finns i fastigheten i enlighet med ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal, eller föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

7.22. Fastställande av beståndsdelar och tillbehör

Fastighetsägaren kan enligt jordabalken genom inskrivning fastställa beståndsdelar och tillbehör när det gäller maskiner och anläggningar som används inom näringsverksamhet, vad som hänför sig till fastighetsinteckningen och till företagsinteckningen. Fastighetsägaren kan genom inskrivning fastställa, att på fastigheten varaktigt befintlig maskin eller anläggning inte hör till fastigheten, trots att den annars skulle anses som en beståndsdel av eller ett tillbehör till denna. Fastighetsägaren kan även genom inskrivning fastställa att en maskin eller anläggning hör till fastigheten, även om kraven för beståndsdel- och tillbehörsförhållandet inte uppfylls.

7.23. Betydelsen av inskrivning av särskilda rättigheter

Enligt jordabalken är en sådan särskild rättighet som kan inskrivas och som upplåtits i fastigheten före köpslutet bindande för köparen. Om köparen söker lagfart innan inskrivning söks och inte vid köpslutet kände eller borde ha känt till upplåtelsen av rättigheten, är den särskilda rättigheten inte bindande för denne. Ofta har köparen dock inte kunnat vara omedveten om till exempel en lägenhetsuthyrning, eftersom denne åtminstone borde ha besiktigat byggnaden före köpet. När det gäller den viktigaste särskilda rättigheten, arrenderätten, ska också en bestämmelse i jordlegolagen beaktas. Enligt bestämmelsen binder en arrenderätt senare förvärvare av fastigheten och övriga konkurrerande rättsinnehavare, om arrendetagaren har fått fastigheten i sin besittning före överlåtelsen eller upplåtelsen av rätten. Normalt får arrendetagaren arrendeområdet i sin besittning strax efter att avtalet har ingåtts eller har redan fått det tidigare.

Beständigheten av en inskriven särskild rättighet är bättre än för en oinskriven rättighet vid till exempel en exekutiv auktion av en fastighet enligt utsökningsbalken. För att säkerställa nyttjanderättens bestånd söks ofta ändring av företrädesordningen så att nyttjanderätten går före inteckningarna, vilket förutsätter berörda inteckningsinnehavares samtycke.

En i jordabalken avsedd särskild rättighets bestånd vid fastighetsöverlåtelse fastställs enligt bestämmelsen om dubbelöverlåtelse. En sådan särskild rättighet som upplåtits före köpslutet binder fastighetens köpare med undantag för situationer där köparen kände till eller borde ha känt till den särskilda rättigheten, även då inskrivning av rättigheten har sökts före lagfart.

Om flera särskilda rättigheter som upplåtits i fastigheten ska inskrivas och de inte kan realiseras samtidigt blir den först upplåtna rättigheten bestående, såvida inte innehavaren av en rättighet som upplåtits senare söker inskrivning först och vid erhållande av rättigheten inte kände till eller inte borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Förvärvaren av en överföring av en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet får motsvarande godtrosskydd mot den rätte innehavaren av nyttjanderätten om "fel överlåtare" vid tidpunkten för överlåtelsen varit vederbörligen inskriven i lagfarts- och inteckningsregistret som rättsinnehavare.

Liksom vid lagfart rättar inskrivning (och vilandeförklaring) av en särskild rättighet formfel i åtkomsthandlingen, till exempel att inga vittnen intagits i ett arvskaftesinstrument som

upprättats av delägarna. En inskriven särskild rättighet är skyddad mot en senare förvärvare av fastigheten eller någon som söker motsvarande inskrivning.

7.24. Företräde

Inskrivningens rättsverkningar börjar den dag då ansökan om inskrivning blir anhängig. Tidigare sökta inskrivningar har företräde framför en senare sökt. Inskrivningar som söks samma dag har samma företräde, såvida inte annat bestämts på basis av ansökan när inskrivningen fastställts. En särskild rättighet har dock bättre företräde än en under samma dag sökt panträtt baserad på inteckning. Det tidigare nämnda tillämpas inte på företräde mellan en särskild rättighet och en panträtt, om inskrivning av en särskild rättighet och inteckning har sökts elektroniskt.

Ett avtal om besittningsdelning, inskrivning i anslutning till näringsverksamhet av att ett föremål har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten samt inskrivningar gällande beståndsdelar och tillbehör får endast göras med främsta företräde, i vilket fall samtycken krävs.

7.25. Vilandeförklaring av inskrivningsansökan

Inskrivningsansökan ska lämnas vilande om rättigheten annars kan inskrivas, men det föreligger något av följande hinder mot inskrivning:

1. Vilandeförklaring när rättighetsupplåtaren inte har lagfart på fastigheten.

Om rättighetsupplåtaren inte har lagfart på objektet lämnas inskrivningsansökan vilande tills fastighetsägaren beviljats lagfart. Om upplåtaren hunnit överföra sin rättighet räcker det med en utredning om dennes rätt att upplåta rättigheten då överlåtelsen av rättigheten skedde.

2. Vilandeförklaring när upplåtelsen av rättigheten är villkorlig på grund av avtal eller någon annan rättshandling eller inte har vunnit laga kraft

Villkorligheten anses avse både uppskjutande och upplösande villkor. Den vanligaste orsaken till vilandeförklaring är köp av arrenderätt, där överföringen av äganderätten förutsätter betalning av köpeskilling eller uppfyllande av något villkor som liknar ovan beskrivna villkor vid fastighetsköp. En vanlig orsak till vilandeförklaring är att ett arvskifte eller en avvittring inte har vunnit laga kraft.

Samma tidsfrist som gäller vilandeförklaring p.g.a. uppskjutande eller upplösande villkor vid överlåtelse av fastighet (5 år från överlåtelsen) kan inte tillämpas för vilandeförklaring av inskrivning av särskild rättighet. Eftersom det i jordabalken inte finns bestämmelser om giltighetstid för upplösande och uppskjutande villkor som gäller särskilda rättigheter kan ett sådant villkor inte upphöra att gälla när en tidsfrist löpt ut. Den tid för vilken en ansökan lämnas vilande provas från fall till fall och om ingen redogörelse lämnas inom utsatt tid kan ansökan avslås.

Gällande ansökan om överföring av särskild rättighet, kan ansökan lämnas vilande på samma sätt som vid överlåtelse av fastighet, när det är frågan om upplösande och uppskjutande villkor, kan villkoret vara i kraft högst fem år från överlåtelsen av särskilda rättigheten, till exempel köpdagen. I dessa fall kan ansökan om överföring lämnas vilande om till exempel inget kvitto på betald köpesumma har företetts i samband med ansökan. Det upplösande eller uppskjutande villkoret förfaller när tidsfristen gått ut och en automatisk inskrivning är möjlig. Dessutom kan en arrenderätt lämnas vilande ifall avtalet har uppgjorts för en under bildning varande sammanslutning eller stiftelses räkning. I dessa fall kan en automatisk inskrivning göras på samma sätt som gällande lagfart för en under bildning varande sammanslutnings räkning.

En anläggningsinteckning kan fastställas även om inskrivningsansökan lämnats vilande, om överföraren ger sitt samtycke. Likaledes kan särskilda rättigheter upplåtas under interimsp perioden, om överföraren ger sitt samtycke.

Om man anser att avtalet träder i kraft först när ett villkor uppfylls, till exempel när bygglov beviljas, lämnas ansökan vilande.

3. Vilandeförklaring när samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet behövs för upplåtelse av en rättighet.

Vad gäller de samtycken som inskrivningen kräver är situationen till stor del likadan som vid fastighetsöverlåtelse. Överlåtelsen kan kräva samtycke av till exempel maken, en innehavare av en nyttjanderätt baserad på testamente eller en ny fastighetsägare eller förmyndarmyndighetens tillstånd avseende en omyndigs egendom. Vissa inskrivningar förutsätter dessutom samtycke av panträttsinnehavare. Hur länge ansökan lämnas vilande måste bedömas från fall till fall.

4. Vilandeförklaring när det före upplåtelsen av rättigheten har gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om utmätning eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten.

Inskrivningsansökan lämnas vilande tills den utmätning/säkringsåtgärd som avser objektet har återkallats. Om rättigheten har upplåtits innan utmätningen antecknas i registret, hindrar en utmätningsanteckning i registret inte inskrivning när en sådan söks. Detta gäller även om rättigheten har förlängts eller givits på nytt till den tidigare rättsinnehavaren innan utmätningen antecknades i registret. Ansökan som gäller överföring av nyttjanderätt lämnas vilande även då en anteckning om utmätning av nyttjanderätten gjorts i registret före överföringen.

5. Vilandeförklaring när inskrivningsmyndigheten har gett anvisning om att föra en tvist om en särskild rättighet till prövning i en rättegång eller det finns en anhängig tvist om en särskild rättighets giltighet eller om äganderätten till en fastighet.

En anhängig rättegång framgår av lagfarts- och inteckningsregistret, om den domstol som behandlar tvisten i enlighet med jordabalken har underrättat inskrivningsmyndigheten om tvisteärendet. Inskrivningsmyndigheten är eventuellt tvungen att med stöd av jordabalken ge anvisning om att föra ärendet till prövning i en rättegång, om det sedan ansökan blivit anhängig påståtts att någon annans rätt hindrar inskrivning och det framförs sannolika grunder för påståendet eller om sökandens rätt annars har blivit stridig.

7.26. Inskrivning av att en rättighet ändrats, överförts och upphört

7.26.1. Allmänt

Inskrivning av ändringar och överföringar som gäller särskilda rättigheter är frivillig. Inskrivning gällande överföringar av i jordabalken avsedda nyttjanderätter som omfattas av inskrivningsskyldighet ska dock sökas inom tidsfristen. Förutom rättsinnehavaren kan fastighetsägaren söka inskrivning av en ändring. Förfarandet är i tillämpliga delar likadant som vid inskrivning av särskilda rättigheter.

Nedan behandlas främst inskrivning av överföring, ändring och avförande av arrenderätt, men det som sägs gäller i tillämpliga delar även andra särskilda rättigheter. Dock får det företräde som ges avtal om besittningsdelning, överföring av föremål till nyttjanderätt enligt jordabalken samt fastställande av beståndsdelar och tillbehör, vilka endast kan inskrivas

med främsta företrädare, inte ändras på annat sätt än genom att någon annan här angiven inskrivning går före.

7.26.2. Överföring av arrende-/nyttjanderätt

Inskrivningsförfarandet för överföring av en arrende-/nyttjanderätt, till exempel genom arv, är mycket likt förfarandet för ansökan om lagfart i fråga om vilka tidsfrister som tillämpas och vilka utredningar som krävs. I samband med ansökan ska ett avtal eller annan handling som gäller överföringen företes.

Om arrendeavtalet har överförts flera gånger och de tidigare överföringarna inte har inskrivits, begär inskrivningsmyndigheten att de tidigare köpebreven och motsvarande utredningar företes. Tidigare fanns ingen skyldighet att inskriva överföringar som skett innan jordabalken trädde i kraft. Innan jordabalken trädde i kraft hade arrendetagaren inte den nutida skyldigheten att söka inskrivning av arrenderätten och därmed inte nödvändigtvis behov av att bevara handlingar som skulle kunna påvisa förvärvet. Vid utredning av gamla förvärv som skett innan jordabalken trädde i kraft bör inskrivningsmyndigheten följa en tolerant och flexibel tolkningslinje.

Överföring av en kvotdel (t.ex. 1/2) av en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet är möjlig, om inte annat bestäms i avtalet om nyttjanderättens upplåtelse. Jordabalken tillåter också att inteckningar fastställs i kvotdelen. Objektet måste då vara kvotdelsägarens kvotdel i sin helhet, eftersom ägaren med undantag för några ovanliga specialfall inte kan inteckna sitt ägande i delar.

7.26.3. Förlängning och fortsättning av nyttjanderätt

Inskrivning av en särskild rättighet förblir i kraft, om nyttjanderättens giltighetstid har förlängts eller rättigheten omedelbart på nytt givits samma rättsinnehavare och en utredning om detta företes för inskrivningsmyndigheten innan giltighetstiden löper ut. Om detta inte sker kan inskrivningen avföras på inskrivningsmyndighetens initiativ. Avförandet sker automatiskt när ett slutdatum inskrivits för den särskilda rättigheten.

Att rättigheten omedelbart på nytt ges till den tidigare rättsinnehavaren betyder att det nya arrende- eller nyttjanderättsavtalet ska slutas innan den gamla arrendetiden löper ut och att även utredning om det nya avtalet ska företes inskrivningsmyndigheten senast den sista dagen i den utlöpande arrendetiden. Enbart avsikt att förlänga avtalet är inte tillräckligt.

Förlängning av giltighetstiden innebär till exempel för en arrenderätt att arrendeförhållandet fortsätter på basis av samma arrendeavtal och dess villkor. Arrendetiden kan förlängas upp till den maximala tid som tillåts enligt lag. Om man vill fortsätta arrendeförhållandet efter den tiden måste ett nytt arrendeavtal slutas.

Vid förnyelse av ett arrendeavtal sluter arrendegivaren och arrendetagaren ett nytt arrendeavtal, vars villkor också kan vara likadana som tidigare. Av det nya arrendeavtalet framgår inte nödvändigtvis ens att det är fråga om en förlängning av ett gammalt avtal. Registrets tydlighet och frågan om anläggningsinteckningsinnehavarnas ställning förutsätter att saken utreds i inskrivningsskedet. Förlängning/fortsättning ska alltså sökas innan den gamla giltighetstiden löper ut.

Enligt jordabalken förfaller panträtten i en nyttjanderätt, vanligtvis arrenderätten, när nyttjanderättens avtalsenliga giltighetstid löper ut, om inte en anteckning om att nyttjanderättens giltighetstid har förlängts görs i registret under nyttjanderättens giltighetstid. Gamla inteckningar och inskrivningar förblir i kraft när förlängningen av giltighetstiden eller att arrenderätten gets på nytt har anmälts till inskrivningsmyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

7.26.4. Om inskrivning av ändring av avtal

Parterna kan göra ändringar eller tillägg i avtalet under arrendetiden eller någon annan avtalsperiod, till exempel avtala om en ny giltighetstid eller inskränka eller utvidga det område som utgör avtalsobjekt. Nedan talas endast om arrenderätt, men det som sägs gäller i tillämpliga delar även andra särskilda rättigheter.

Inskrivning av ändringar förutsätter samtycke även från andra än avtalsparterna, om inteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter sökts i en fastighet efter inskrivningen eller om anläggningsinteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter fastställts i en arrenderätt. Enligt jordabalken behövs samtycke av dem vilkas ställning försvagas på grund av ändringen.

Om arrendeområdet utvidgas behövs samtycke från innehavare av särskilda rättigheter eller inteckningar som fastställts i fastigheten efter inskrivningen av arrenderätten. Däremot behövs inte anläggningsinteckningsinnehavares samtycke. Om arrendeområdet däremot inskränks behövs samtycke från anläggningsinteckningsinnehavare och eventuellt

innehavare av i arrenderätten fastställda särskilda rättigheter, men inte från innehavare av fastighetsinteckningar eller i fastigheten fastställda särskilda rättigheter.

Samtycken behövs inte om konsekvenserna av ändringen är ringa för panträttsinnehavaren eller innehavaren av någon annan särskild rättighet. Om ändringen inte har någon större inverkan på säkerhetens värde behövs inte samtycken. Ofta utgör byggnaderna en stor del av arrendeområdets värde, och därför kan en mindre ändring av markarealen eller ändring av arrendeavgiften eller dylikt vara obetydlig med tanke på säkerhetsvärdet. I en stadskärna blir en motsvarande ändring av ett arrendeområde lätt mer betydande än på landsbygden. När ändringen har inskrivits belastar de i arrenderätten fastställda inteckningarna och särskilda rättigheterna det ändrade objektet utan att man behöver vidta några andra åtgärder. Inskrivningen av ändringen påverkar inte anläggningsbeteckningen utan den förblir den ursprungliga.

7.26.5. Avförande av inskrivning av särskild rättighet

En inskrivning av en särskild rättighet får avföras på rättsinnehavarens ansökan. I vissa fall kan även fastighetsägaren vara sökande. När en fastighetsägare ansöker om avförande av inskrivningen av en särskild rättighet bör en tillräcklig utredning för avförandet av anteckningen företes.

Inskrivningsmyndigheten kan på eget initiativ avföra en inskrivning av en särskild rättighet, om giltighetstiden har löpt ut och om det innan dess inte har företetts någon utredning om en förlängning eller att rättigheten har givits på nytt till den förre rättsinnehavaren. En särskild rättighet på livstid kan avföras när rättsinnehavaren avlider, om rättigheten inte duger för anläggningsinteckning. Även en rättighet som omfattas av inskrivningsskyldighet får avföras på ansökan av rättsinnehavaren utan utredning om att rättigheten har upphört, om inga inteckningar har fastställts och inga rättigheter har inskrivits i rättigheten.

Enligt jordabalken får en inskrivning av en särskild rättighet inte avföras, även om rättigheten har upphört tidigare än avtalet till följd av uppsägning eller avtal eller någon annan orsak, förrän de inteckningar och inskrivna särskilda rättigheter som hänför sig till den har dödats (avförts).

Om inteckningar som inte kan dödas på frivillig väg fastställts i en arrenderätt ska inskrivningsmyndigheten lämna ansökan om avförande vilande och delge panträttsinnehavarna sitt vilandeförklaringsbeslut. I beslutet ska panträttsinnehavaren

uppmannas att för betalning av sin fordran väcka talan inom tre månader från delgivningen av beslutet vid äventyr att inteckningen annars dödas. Om borgenären inte inom utsatt tid söker betalning ur fastigheten och anmäler detta till inskrivningsmyndigheten, dödas inteckningen och inskrivningen av den särskilda rättigheten kan avföras. Talan kan i vissa fall ersättas med avtal (arrendeförhållandets gamla och nya parter/panthavare). Panträttssinnehavaren kan hindra avförande av en inskrivning genom att förete en utredning om en anhängiggjord stämningsansökan.

7.26.6. Förening av nyttjanderätt och äganderätt

Om nyttjanderätten har kommit till fastighetsägarens eller annars upphört får enligt jordabalken de i nyttjanderätten fastställda inteckningarna på ansökan av fastighetsägaren och med panträttssinnehavarens samtycke överföras till att avse hela fastigheten. Denna situation uppkommer oftast när arrendetagaren köpt fastigheten på vilken arrendeområdet finns eller när arrenderätten överförs till fastighetsägaren. Bestämmelsens syfte är att anläggningsinteckningarna ska få samma företräde sinsemellan som tidigare, men att anläggningsinteckningar gentemot eventuella fastighetsinteckningar ska få en plats motsvarande den särskilda rättighet som ska avföras. Alla anläggningsinteckningar ska överföras på samma gång.

Om inteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter belastar fastigheten behövs för överföring samtycke av de rättsinnehavare vilkas inskrivning har samma företräde som eller sämre företräde än inskrivningen av den nyttjanderätt som upphört. Efter att inskrivningen av nyttjanderätten avförts utvidgas anläggningsinteckningarna utan separat anteckning till fastigheten och de gamla fastighetsinteckningarna till den egendom som tidigare hörde till nyttjanderätten.

När inteckningar fastställda i en nyttjanderätt överförs till att gälla hela fastigheten är utgångspunkten således att de överförda inteckningarna får samma företräde sinsemellan som tidigare enligt inskrivningen av nyttjanderätten. Om lagfartsansökan lämnats vilande och sökanden begär överföring av inteckningarna och att den berörda nyttjanderättsinskrivningen avförs, lämnas också ansökan som gäller inteckningarna vilande. När arrenderätten (eller en motsvarande nyttjanderätt) och äganderätten förenats ska inteckningar inte längre beviljas i anläggningen, eftersom något faktiskt arrendeförhållande inte föreligger.

8. Inteckning

8.1. Allmänt

Jordabalken skiljer på fastställande av inteckning och uppkomst av panträtt. Sökande och fastställande av inteckning är en teknisk åtgärd reserverad för inteckningsobjektets ägare, vilken ger företräde för panträtten och möjlighet att upplåta panträtter i fastigheten eller anläggningsarrenderätten. Det är mycket viktigt att söka inteckning, eftersom panträttens företräde bestäms enligt tidpunkten för inlämning av inteckningsansökan till inskrivningsmyndigheten. Därför ska handläggningen av inskrivningsansökningar vid inskrivningsmyndigheterna organiseras så att ansökningarna inskrivs i registret på ankomstdagen.

Panträtt till fastigheten uppkommer när ett elektroniskt pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran. Det elektroniska pantbrevet anses ha överlåtits till den som är registrerad i lagfarts- och inteckningsregistret som mottagare av det elektroniska pantbrevet. Överlåtelsen anses ha ägt rum vid den tidpunkt då ansökan om inskrivning från mottagaren av det elektroniska pantbrevet blir anhängig. En inteckning utgör ett pantbrev. Inteckningen individualiseras genom ett ärendenummer som inskrivningsmyndigheten tilldelar.

8.2. Inteckningsförfarande

8.2.1. Ansökan om inteckning

Enligt jordabalken ska följande anges i ansökan:

- begäran om fastställande av inteckning
- sökanden och sökandens identifieringsuppgifter
- sökandens kontaktuppgifter, dvs. processadress
- inteckningsobjekt
- inteckningsbelopp i finskt mynt (inte räntor eller kostnader)
- sökandens eller avfattarens underskrift.

Följande kan anges i ansökan:

- begäran om inbördes företrädesordning för flera inteckningar
- förordnande om till vem (borgenären) pantbrevet ska ges (varvid ansökan inte kan återkallas eller ändras utan borgenärens samtycke).

8.2.2. Lagfart som förutsättning

Inteckning kan sökas av den fastighetsägare som senast sökt lagfart. Detta innebär att i princip har den som senast antecknats i lagfartsregistret som ägare till fastigheten, en kvotdel eller ett outbrutet område därav rätt att söka inteckning.

Lagfarten behöver ännu inte ha beviljats när inteckning söks. Lagfart och inteckning kan sökas samtidigt. Fastställandet av inteckning förutsätter att lagfart beviljas till sökanden.

Fastighetsägaren kan ansöka om inteckning tills hen överlåter fastigheten. En fastighetsöverlåtelse eliminerar omedelbart ägarens möjlighet att ansöka om inteckning. Fastighetens tidigare ägare kan inte söka inteckning, inte ens med den nya ägarens samtycke. Å andra sidan kan den materiellrättsliga ägaren inte inteckna fastigheten om hen inte har sökt lagfart. Att påvisa äganderätten på annat sätt än genom lagfart räcker inte för fastställande av inteckning.

8.2.3. Villkorligt förvärv

I ett villkorligt förvärv är förvärvaren inteckningssökande, men för fastställande av inteckningen behövs överlåtarens samtycke. Likaså när förvärvaren är en under bildning varande sammanslutning, är inteckningssökanden den under bildning varande sammanslutningen, men för inteckning behövs överlåtarens samtycke. I bägge situationerna är en förutsättning för inteckning att förvärvaren sökt lagfart och att ansökan lämnats vilande. Om överlåtarens samtycke inte fås ska inskrivningsansökan lämnas vilande tills förvärvarens lagfart är slutlig. För en under bildning varande sammanslutnings räkning undertecknas inteckningsansökan av de som handlat för sammanslutningens räkning.

8.2.4. Efterföljande överlåtelser och återkallande av ansökan

Om inteckningssökanden när ansökan är vilande överlåter fastigheten vidare, anses förvärvaren som sökande och hen antecknas som mottagare av det elektroniska pantbrevet, om inte mottagaren av pantbrevet bestämts i den ursprungliga ansökan. Här är det fråga om succession, och förvärvaren fortsätter den ursprungliga ansökan. Om en mottagare av pantbrev bestämts i ansökan följs detta förordnande.

Ett liknande förfarande kan följas om fastigheten överlåts vidare och ansökan om inteckning inte har lämnats vilande. Om mottagaren av pantbrevet inte har bestämts får den ursprungliga sökanden återkalla sin ansökan, och den nya ägaren har inte "rätt" att med stöd

av successionen fortsätta ansökan och få det ursprungliga företrädet. Om ansökan inte återkallas i en situation där ett avgörande om vilandeförklaring inte görs, avgörs inteckningsärendet i enlighet med situationen vid tidpunkten för ansökan. Ägaren som antecknats i lagfartsregistret vid tidpunkten för ansökan har rätt att få den sökta inteckningen, även om ägaren efter ansökans anhängiggörande överlåtit fastigheten. Den nya ägaren kan endast fortsätta ansökan, om den förra ägaren samtycker till det.

8.2.5. Kvotdelsägare

En delägare av en kvotägd fastighet kan ensam inteckna sin andel av fastigheten. I en situation med gemensam lagfart förutsätter inteckning av samägarens egen andel att den gemensamma, odelade lagfarten meddelats under sådana förhållanden där man alternativt, med tillämpning av samäganderättslagen, även skulle ha kunnat meddela lagfart på kvotdelarna. Man bör beakta att särskilt i fråga om äldre förvärv är det inte alltid möjligt att tillämpa ett antagande om ägande enligt huvudtal.

Om man vill inteckna en kvotägd fastighet i sin helhet ska samtliga delägare vara sökande. Inteckning av hela den kvotägda fastigheten förutsätter att ingen separat inteckning har fastställts i någon kvotdel och att inget avtal om delning av besittningen av fastigheten har inskrivits. Om samma ägare äger hela inteckningsobjektet på grundval av lagfarter beviljade på bråkdelar vid olika tidpunkter, kan inteckning fastställas i hela lägenheten utan meddelande av en förtydligande lagfart på hela lägenheten. Kvotdelar som förvärvats vid olika tidpunkter kan inte intecknas separat.

8.2.6. Sökande vid inteckning i nyttjanderätt

Vid inteckning i nyttjanderätt är arrende- eller nyttjanderättsinnehavaren sökande. En tilläggsförutsättning är att arrenderättsinnehavaren har inskrivit sin rättighet. Liksom för fastigheter räcker det att inskrivning av en särskild rättighet och inteckning i en anläggning söks samtidigt.

Enligt jordabalken gäller det som föreskrivs om inteckning i fastighet i tillämpliga delar inteckning i nyttjanderätt. Därför är det som ovan sagts om inteckningssökande även tillämpligt på sökande av inteckning i nyttjanderätt.

8.2.7. Inteckningsobjekt

Inteckning får fastställas i

- en fastighet
- en kvotdel i en kvotägd fastighet
- ett outbrutet område som tillhör någon annan än fastighetsägaren
- en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet eller en kvotdel därav.

Enligt jordabalken får gemensam inteckning fastställas i två eller flera fastigheter om

- de tillhör en och samma ägare eller flera ägare gemensamt i lika stora andelar och
- de inte belastas av några inteckningar eller endast av inteckningar med samma belopp och företräde.

I ansökan individualiseras inteckningsobjektet med namn samt beteckningen för en fastighet, ett outbrutet område eller en anläggning. För inteckning i kvotdelar individualiseras kvotdelen med bråkdelar som visar kvotdelen och ägaruppgifter om kvotdelen.

8.2.8. Belopp på sökt inteckning

Inteckningar har ett fast belopp. Räntor och kostnader intecknas inte separat utan de ska ingå i kapitalet. Sedan ingången av 2002 kan inteckningar endast fastställas i euro.

Inteckningar fastställda i finska mark förblir i kraft efter övergångsperioden med det tidigare värdet utan särskild åtgärd. Fastighetsägaren eller panträtsinnehavaren kan på ansökan begära att en inteckning i mark ändras till euro.

Sökanden anger inteckningens belopp och pantbrevens antal. I inskrivningsförfarandet bedöms inte inteckningens belopp i förhållande till objektets värde. Säkerhetens värde bedöms av mottagaren av pantsättningen.

8.2.9. Begäran om inbördes företrädesordning för flera inteckningar

Flera inteckningar kan sökas på samma ansökan. Då flera inteckningar söks på samma ansökan får de samma företräde, om man inte samtidigt framför en begäran om företrädesordning. Begäran kan till exempel framföras enligt nummerordningen i ansökan, även om pantbreven inte numreras. Företrädesordningen framgår av gravationsbeviset.

Om inteckningsansökningar har gjorts anhängiga elektroniskt bestäms företrädesordningen enligt de exakta tidpunkter då de blivit anhängiga. Företrädesordningen mellan inteckningar som sökts genom samma elektroniska ansökan om inteckning kan dock när inteckningen fastställs bestämmas i enlighet med ansökan.

8.2.10. Förordning om mottagaren av det elektroniska pantbrevet

Inteckningsansökan kan ha en förordning om vem som ska registreras som mottagare av det elektroniska pantbrevet. Om en mottagare av pantbrevet har angetts i ansökan får ansökan inte ändras eller återkallas utan mottagarens samtycke. Förordningen är bindande för inskrivningsmyndigheten.

8.2.11. Dödsbo

Inteckning i en fastighet som ägs av ett dödsbo kan endast fastställas på dödsbodelägarnas gemensamma ansökan. En enskild delägare kan inte söka en kvotdelsinteckning i sin kalkylmässiga andel.

Om dödsboets egendom förvaltas av en boutredningsman, företräds boet av boutredningsmannen. Boutredningsmannen kan söka inteckning med samtycke av alla dödsbodelägare. Samtycket ska anges i en handling som bestyrkts av två ojäviga personer.

Efterlevande makes ställning skyddas genom rätten att besitta egendom oskiftat. Arvingarna behöver den efterlevande makens samtycke för inteckning av en fastighet som tillhör dödsboet. En rådighetsbegränsning ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. En inteckningsansökan som strider mot rådighetsbegränsningen leder till att ansökan avslås.

8.2.12. Intressebevakare

Om huvudmannens handlingsbehörighet inte begränsats eller denne inte förklarats omyndig, kan inteckningsansökan undertecknas ensam av intressebevakaren eller huvudmannen. Samtycke från den vars underskrift saknas i ansökan behövs inte.

Om huvudmannens handlingsbehörighet har begränsats (vad gäller ansökan om inteckning) eller huvudmannen förklarats omyndig, undertecknas inteckningsansökan av intressebevakaren. Inteckning kräver inte förmyndarmyndighetens tillstånd.

8.2.13. Sammanslutningar

Inteckningsansökan för ett aktiebolags räkning kan göras av verkställande direktören, en annan företrädare som antecknats i handelsregistret eller en prokurist. Bolagsstämmans eller styrelsens beslut behövs inte.

Inteckningsansökan för ett bostadsaktiebolags räkning kan göras av disponenten, en annan företrädare som antecknats i handelsregistret eller en prokurist. Bostadsaktiebolagets bolagsstämmas eller styrelses beslut behövs inte.

Ett öppet bolag eller kommanditbolag företräds av en ansvarig bolagsman. Således kan en ansvarig bolagsman ensam underteckna inteckningsansökan, om det inte av handelsregistret framgår att firmatecknandet kräver underskrifter av båda bolagsmännen eller samtliga bolagsmän.

Lagen om andelslag har inte särskilda bestämmelser om ansökan om inteckning. Enligt de allmänna bestämmelserna i lagen om andelslag undertecknas ansökan om inteckning av andelslagets styrelse eller annan företrädare.

När det gäller föreningar undertecknas inskrivningsansökan av föreningens styrelse eller annan firmatecknare.

8.2.14. Under bildning varande sammanslutning eller stiftelse

För fastställande av inteckning krävs säljarens samtycke, om fastigheten förvärvats för ett under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning. Om samtycke inte fås lämnas även inteckningsansökan vilande.

8.3. Inteckningens bestånd och företräde

Inteckningen gäller tills den dödas. Inteckningens företräde bestäms av tidpunkten för ansökan. Inteckningen får med andra ord företräde enligt ansökningsdagen. Bortsett från elektroniskt anhängiggjorda ansökningar. Företrädesordningen för inteckningar är av avgörande betydelse, eftersom borgenärerna får betalning för värdet av fastigheten enligt företrädesordningen om fastigheten måste tvångrealiseras.

Inteckningar som söks samma dag har lika företräde, om annat inte begärts i ansökan. En inskrivning av en särskild rättighet har bättre företräde än en inteckning som söks samma dag. Detta tillämpas inte, ifall särskilda rättigheter eller inteckningar har sökts elektroniskt.

I ansökan om fastställande av inteckning kan det också begäras att den sökta inteckningens företräde ändras i förhållande till tidigare inteckningar. Vid ändring av företrädesordningen följs nedan angivna förfarande.

8.4. Pantbrev

Som bevis på en fastställd inteckning ges ett elektroniskt pantbrev. Det elektroniska pantbrevet ges genom en anteckning om pantbrevets elektroniska form och registrering av uppgifter om mottagaren av det elektroniska pantbrevet i lagfarts- och inteckningsregistret.

Tidigare skriftliga pantbrev är fortfarande giltiga och behöver inte omvandlas till elektronisk form. De kan dock inte längre användas som säkerhet för ny skuld från och med 1.1.2020 utan att först ändra dem till elektronisk form på ansökan.

Flera inteckningar kan sökas på samma ansökan. Ett separat elektroniskt pantbrev ges för varje inteckning. Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret på grundval av inteckningsansökan. Om mottagaren av pantbrevet inte anges i ansökan inskrivs det elektroniska pantbrevet i sökandens namn. Den senaste mottagaren av pantbrevet som antecknats i registret får ensam ansöka om överföring av pantbrevet.

Inskrivningsmyndigheten antecknar på grundval av en anmälan från en domstol som mottagare av det elektroniska pantbrevet fastighetens ägare eller någon annan som enligt en lagakraftvunnen dom har rätt till pantbrevet i stället för den som antecknats som mottagare.

Om alla ägare av bråkdelar söker inteckning i hela lägenheten, utfärdas pantbrevet på objektet och delägarna antecknas som mottagare av pantbrevet.

8.5. Vilandeförklaring av inteckningsansökan

Inteckningsansökan måste i vissa fall lämnas vilande tills ärendet avgörs slutligt. Grunderna för vilandeförklaring av en inteckningsansökan är:

- handläggningen av sökandens lagfartsansökan är oavslutad och överlåtaren har inte samtyckt till inteckningen
- en tvist om äganderätten till fastigheten är anhängig
- en anteckning om utmätning eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret innan inteckningsansökan blivit anhängig.

Vilandeförklaringsgrunderna för fastigheter gäller även arrenderätt med anläggningsbeteckning. Inteckningsansökan lämnas vilande (om överlåtarens samtycke inte erhållits), om också lagfartsansökan lämnats vilande. Om ett kompletteringsförfarande

tillämpas i lagfartsärendet och kompletteringen tar lång tid, lämnas inteckningsansökan vilande.

En anteckning om utmätning och säkringsåtgärd är en vilandeförklaringsgrund, om anteckningen gjordes innan inteckningsansökan blev anhängig. Anteckningen anses ha gjorts innan inteckningsansökan blev anhängig om den gjordes föregående dag eller tidigare. Då är en anteckning om utmätning eller säkringsåtgärd ett hinder för inteckning även om borgenären och utsökningsmyndigheten ger samtycke till inteckning. Innan inteckningen fastställs slutligt måste anteckningen om en utmätning eller säkringsåtgärd, åtminstone under fastställandet, avföras från det objekt i vilken inteckning söks.

8.6. Förutsättningar som gäller inteckningsobjektet

8.6.1. Hela fastigheten som objekt

Vid inteckning specificeras fastigheten med en fastighetsbeteckning. Om mottagaren av pantbrevet inte har bestämts fastställs pantbrevet i sökandens fastighet och sökanden registreras som mottagare av pantbrevet. Inteckning kan inte fastställas i hela fastigheten om ett outbrutet område av fastigheten överlåtits till en tredje part och lagfart meddelats på det, även om den nya ägaren av det outbrutna området ger sitt samtycke till inteckningen.

8.6.2. Kvotdel av fastighet som objekt

Inteckningsobjektet kan också vara sökandens kvotdel av fastigheten som meddelats lagfart (till exempel $\frac{1}{2}$ -andel). Olika ägares kvotdelar kan intecknas även om inteckningar tidigare fastställts i hela fastigheten.

Separata inteckningar kan inte göras i kvotdelar som samma ägare förvärvat och sökt lagfart på vid olika tidpunkter. Ägaren av en kvotdel med lagfart kan inte inteckna sin äganderätt i en mindre kvotdel, dvs. ägaren kan inte "klyva" sitt ägande i inteckningssyfte.

Exempel: A har lagfart på $\frac{1}{2}$ av registernummer 1:20. A söker inteckning i $\frac{1}{3}$ av registernummer 1:20. Inteckning kan inte beviljas.

En ägare som äger hela lägenheten kan inte inteckna kvotdelar som denne förvärvat och har lagfart på. Enligt jordabalken kan en hel fastighet som ägs i kvotdelar inte intecknas efter att en inteckning i någon kvotdel av fastigheten fastställts.

En ägare av hela fastigheten som låtit fastställa inteckningar i den kan överlåta en kvotdel av sin fastighet. Efter överlåtelsen kan inteckningar fastställas i den kvotdel som förblir i överlåtarens ägo. De inteckningar som tidigare fastställts i hela lägenheten behöver inte upplösas innan inteckningen i kvotdelen fastställs.

8.6.3. Fastighetsägarens meddelande om delning av besittning

Fastighetsägaren kan meddela om delning av besittning av fastigheten. När ägarens meddelande är inskrivet, kan inteckningar inte fastställas till hela fastigheten, inte heller till kvotdelar av fastigheten. Intecknande är möjligt först när kvotdelar har överlåtits och det inskrivna meddelandet om besittningsdelningen binder köparna.

8.6.4. Avtal om besittningsdelning

Ägare som äger bråkdelar av en fastighet kan ingå ett avtal om besittningsdelning, som enligt jordabalken ska inskrivas med främsta företräde. Efter inskrivningen av avtalet om besittningsdelning får fastigheten inte intecknas som en helhet. Före inskrivning av avtalet om besittningsdelning måste även gamla inteckningar som fastställts i hela fastigheten upplösas.

Inteckningsobjektet efter inskrivning av avtalet om besittningsdelning är avtalspartens ägarandel med lagfart. Genom inskrivning av avtalet om besittningsdelning förändras inteckningen således inte till en inteckning i ett outbrutet område, utan inteckningsobjektet är fortfarande kvotandelen och inte området enligt avtalet om besittningsdelning. Det normala vid avtal om besittningsdelning är att respektive delägare får ett område som denne besitter.

Exempel 1: A, B, C och D äger vardera 1/4 av fastigheten. De har fått lagfart på andelarna och inskrivit ett inbördes avtal om besittningsdelning, enligt vilket var och en får ett eget område i sin besittning. Inteckningar kan fastställas i en fjärdedel, A:s, B:s, C:s och D:s ägarandel.

Det kan ske interna överlåtelser av ägarandelar mellan parterna i avtalet om besittningsdelning. Om A i exemplet ovan överlåter sin andel till B, vilka inteckningar kan fastställas när B fått lagfart på sitt förvärv? En sammanlagd andel som inteckningsobjekt förutsätter att avtalet om besittningsdelning ändras i enlighet med jordabalken. Om förutsättningar för ändring av inskrivningen av avtalet om besittningsdelning saknas, till exempel på grund av att samtycken inte har erhållits, ska inteckningarna undantagsvis fastställas i separata kvotdelar.

Exempel 2: Makarna A och B äger tillsammans med makarna C och D ett parhus. Var och en har lagfart på 1/4. Makarna A och B å ena sidan och makarna C och D å den andra ingår att avtal om besittningsdelning vilket inskrivs. Enligt avtalet besitter A och B fastighetens västra ända och lägenheten där, medan C och D besitter den östra ändan och lägenheten där.

I detta exempel tilldelas makarna gemensamt ett område i avtalet om besittningsdelning (västra delen till A och B, östra delen till C och D). Hur ska eventuella inteckningar fastställas? A och B kan inom ramen för avtalet om besittningsdelning gemensamt inteckna den halva som är i deras ägo, och dessutom kan vardera maken inteckna sin ägarandel, dvs. en fjärdedel. Inteckningen av ägarandelarna hindrar därefter inteckning i hela deras andel enligt avtalet om besittningsdelning. C och D har motsvarande möjligheter till inteckning.

8.6.5. Outbrutet område av fastighet som objekt

Vid inteckning av ett outbrutet område specificeras det genom en beteckning för outbrutet område. När lagfart beviljats på ett outbrutet område kan det alltid intecknas i likhet med en fastighet. Inteckning är dock inte möjlig om det outbrutna området tillhör fastighetens ägare och en självständig fastighet ännu inte bildats i en styckningsförrättning. Lagfart på och inteckning i ett outbrutet område kan sökas samtidigt.

Ett outbrutet område kan också överlåtas från ett annat outbrutet område. Båda, dvs. det primära outbrutna området och det därav överlåtna outbrutna området, omfattas av lagfartsskyldighet och vardera får en beteckning för outbrutet område. Enligt jordabalken kan båda områdena användas som inteckningsobjekt.

Därefter, då en självständig fastighet bildats av det outbrutna området som är inteckningsobjekt, hänför inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar den i det outbrutna området fastställda inteckningen till den fastighet som bildats. Inteckning kan även fastställas i en kvotdel av ett outbrutet område under samma förutsättningar som i en kvotdel av hela fastigheten.

8.6.6. I jordabalken åsyftad nyttjanderätt som inteckningsobjekt

En stor grupp inteckningsobjekt utgörs av arrenderättigheter eller andra nyttjanderättigheter som avser annans mark samt arrendetagarens byggnader på området. Enligt vedertaget språkbruk talar man då om anläggningar och anläggningsinteckningar. I detta avsnitt

används nyttjanderättsinteckning och anläggningsinteckning som synonyma termer och en inteckningsbar nyttjanderätt kallas anläggning.

Vid nyttjanderättsinteckning specificeras en arrenderätt med anläggningsbeteckning genom en anläggningsbeteckning. Anläggningen har endast en beteckning även när den ligger på flera registerenheters område. En kvotdel av anläggningen specificeras genom anläggningsbeteckningen och uppgifter om kvotdelsägaren.

Inteckning får endast fastställas i en sådan tidsbestämd nyttjanderätt som får överföras fritt och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader som tillhör rättsinnehavaren. Alltså om en särskild rättighet omfattas av inskrivningsskyldighet enligt jordabalken, kan en nyttjanderättsinteckning fastställas i den. Inteckningsbarheten undersöks i samband med inskrivning av särskilda rättigheter. Vid inskrivning av en särskild rättighet får anläggningen en beteckning, som kallas anläggningsbeteckning.

Inteckningsobjektet kan endast utgöras av en i registret inskriven anläggning eller en kvotdel därav. Vid nyttjanderättsinteckning ska sökanden ha den särskilda rättigheten inskriven i sitt namn. Anläggningen ska inskrivas före inteckning. Inskrivning av en särskild rättighet eller överföring av den och nyttjanderättsinteckning kan sökas samtidigt.

Inteckning får även fastställas i en kvotdel av en nyttjanderätt (till exempel 1/2). En rättighet som grundar sig på en kvotdel kan förtydligas genom att inskriva ett avtal om besittningsavtal. Avtalet om besittningsdelning inskrivs alltså i nyttjanderätten och med samma förutsättningar som i en fastighet, dvs. med främsta företräde, och inteckningar som fastställts i hela nyttjanderätten ska upplösas innan avtalet om besittningsdelning inskrivs.

Arrendeavtalet mellan arrendegivaren och arrendetagaren undertecknas ibland innan arrendeförhållandet börjar. Om inskrivning av en särskild rättighet söks innan arrendetiden börjar lämnas ansökan om inskrivning vilande tills arrendetiden börjar. Även en ansökan om anläggningsinteckning lämnas vilande tills arrendetiden börjar.

8.7. Om inteckningsbarhet och hinder mot inteckning

Inteckning förutsätter lagfart på en fastighet eller en kvotdel eller ett outbrutet område därav. Därför är objekt som inte duger för lagfart inte heller inteckningsbara:

- statens skogsmark
- expropriationsenheter

- områden som avskilts för allmänna behov
- fristående tillandning
- allmänt vattenområde
- allmänt område
- fastigheters gemensamma område.

Om ett outbrutet område överläts av ett sådant icke inskrivningsbart område, omfattas det överlåtna området av inskrivningsskyldighet och blir samtidigt inteckningsbart. Om en person äger hela fastigheten ensam, kan inteckning inte fastställas i ett outbrutet område eller kvotdel.

Ett delområde av den egna fastigheten blir inteckningsbart när en självständig fastighet med lagfart bildats av det outbrutna området genom styckning. Lagfartsmöjlighet eller -skyldighet, men inte inteckningsmöjlighet när objektet är en

- andel av en samfälld skog med lagfart
- andel av ett samfällt område med lagfart
- tomt med lagfart och registrerad tomtarrenderätt
- begravningsplats.

8.8. Gemensam inteckning

Gemensam inteckning kan fastställas i flera fastigheter, bråkdelen av fastighet eller outbrutet område, ifall:

1. de ägs av samma ägare ensam eller gemensamt av flera ägare med lika ägoandelar.
2. de inte belastas av inteckningar, eller endast belastas av inteckningar med samma företrädesordning och belopp

En gemensam inteckning kan därutöver uppstå i följande situationer:

- Styckning, klyvning eller tomtstyckning äger rum på en intecknad fastighet. Den fastställda inteckningen "löper" över till den nybildade fastigheten och belastar den.
- Ett outbrutet område av en intecknad fastighet överläts. Den fastställda inteckningen belastar även det outbrutna området. I situationer där köparen av det outbrutna området innan inteckningen fastställdes sökt lagfart på det outbrutna området och det

i fastigheten i enlighet med den tidigare lagen fastställts en rätt att avskilja ett outbrutet område och denna rätt var i kraft när jordabalken trädde i kraft, belastar inteckningen inte det outbrutna området.

- En tidigare fastställd inteckning kan utvidgas till att gälla en annan fastighet som tillhör samma ägare.

Vad gäller förutsättningar för fastställande av gemensam inteckning hänvisas till vad som ovan sagts om fastställande av inteckning i ett objekt. En gemensam inteckning är inte tillåten i två eller flera nyttjanderätter eller i en fastighet och en nyttjanderätt.

Enligt jordabalken kan ett objekt i gemensam inteckning senare endast intecknas gemensamt. Separat inteckning får endast fastställas om fastighetens ägare överlåtit en del av de fastigheter som tillhör den gemensamma inteckningen till någon annan eller om alla gemensamma inteckningar upplöses.

8.9. Ändring av inteckning

8.9.1. Ändring av företrädesordning

Genom ändring av företrädesordningen flyttas inteckningen framför tidigare fastställda inteckningar eller särskilda rättigheter. Flyttningen innebär en förändring av rätten att få betalt för pantförvärv och fastighetsbelastande särskilda rättigheters bestånd vid en eventuell exekutiv auktion av fastigheten. Ändring av företrädesordningen grundar sig vanligtvis på borgenärens eller borgenärernas och gäldenärens inbördes reglering av säkerheter.

En ändring av företrädesordningen är nödvändig bland annat då man vill göra en inskrivning som ändrar omfattningen av vanliga beståndsdelar eller tillbehör i tidigare intecknade fastigheter, eftersom en sådan inskrivning endast kan göras med främsta företräde.

Inteckningarnas företrädesordning kan ändras både på fastighetsägarens och panträtsinnehavarens ansökan. När fastighetsägaren är sökande behövs samtycke från de innehavare av panträtt och särskilda rättigheter vilkas ställning försvagas genom ändringen. När panthavaren är sökande behövs fastighetsägarens samtycke. Även då behövs samtycke från andra panthavare och innehavare av särskilda rättigheter, om deras ställning försvagas på grund av ändringen.

Företrädesordningen för en gemensam inteckning måste ändras på samma sätt för alla fastigheter som är objekt. Företrädesordningen får inte ändras så att en sådan inteckning som inte belastar alla fastigheter får bättre företräde än den gemensamma inteckningen.

När företrädesordningen ändras bör man vara uppmärksam på att de anteckningar som görs är tydliga. Utomstående måste kunna förstå avsikten med ändringen. Exempelvis om företrädesordningen ändras så att den sista av fem inteckningar som fastställts vid olika tidpunkter flyttas upp som den främsta, räcker det inte att konstatera att den sista inteckningen har bättre företräde än den första. Man ska även konstatera den ändrade inteckningens förhållande till mellanliggande inteckningar. Vid behov kan en separat anteckning om företrädet göras i registret för att förtydliga företrädesordningen.

8.9.2. Utvidgning av inteckning

En tidigare fastställd inteckning kan utvidgas till att gälla en annan fastighet som tillhör samma ägare, varvid en gemensam inteckning uppstår av den separata inteckningen. Utvidgning är även möjlig när fastigheterna tillhör samma ägare i lika stora andelar.

Utvidgningen kan endast göras med samma förutsättningar som upplåtelse av en gemensam inteckning. Alla inteckningar som belastar fastigheterna ska vara likadana efter utvidgningen. Om flera inteckningar belastar fastigheten ska alla inteckningar utvidgas samtidigt till gemensamma inteckningar.

I praktiken kan utvidgning av en inteckning komma i fråga när fastighetsägaren köper tillskottsland, som inte belastas av några inteckningar. Om en och samma ägare har flera fastigheter med separata inteckningar kan det vara ändamålsenligare att ändra dessa till gemensamma inteckningar.

Sökanden av utvidgning av inteckningen ska vara fastighetsägaren. För utvidgningen behövs alla panträttsinnehavares samtycke, eftersom alla gemensamma inteckningar ska utvidgas samtidigt.

8.9.3. Sammanslagning av inteckningar

Sammanslagning av inteckningar kan komma i fråga när ett antal inteckningar blivit onödigt små på grund av penningvärdesförsämring.

Inteckningar med samma företräde eller sådana som följer direkt efter varandra kan slås samman till en och samma inteckning. Ett nytt pantbrev ges för den sammanslagna

inteckningen. En inskrivning av en särskild rättighet mellan inteckningarna hindrar inte sammanslagningen. Om man vill slå samman andra inteckningar än sådana som följer varandra i företrädesordningen måste inteckningarnas företrädesordning först ändras. Den sammanslagna inteckningen har samma företräde som den av de sammanslagna inteckningarna med sämst företräde.

Inteckningsbeloppet kan fastställas till ett lägre belopp än de sammanslagna inteckningarnas sammanlagda belopp, varvid partiellt dödande av inteckning ska begäras i ansökan. Fastighetsägaren kan söka sammanslagning av inteckningar. Denne behöver panträttsinnehavarnas samtycke till sammanslagningen.

8.9.4. Delning av inteckning

En inteckning på ett stort penningbelopp motsvarar inte alltid de praktiska behoven när säkerheter måste ställas till flera olika borgenärer. Inteckningen kan delas i två eller flera inteckningar vilkas sammanräknade penningbelopp motsvarar högst beloppet av den inteckning som ska delas.

De genom delning uppkomna inteckningarna får den delade inteckningens företräde. I ansökan kan man begära ett visst inbördes företräde för de delade inteckningarna, vilket oftast är tydligast med tanke på pantsättning. Vid delning av en inteckning ges nya elektroniska pantbrev som motsvarar de delade inteckningarna. Fastighetsägaren kan söka delning av inteckning. Panträttsinnehavarnas samtycke behövs för ansökan.

8.9.5. Dödande av inteckning

Fastighetsägaren kan använda pantbrevet som säkerhet för sina skulder även framöver. Därför är pantbrevet av värde för fastighetsägaren även då det inte är pantsatt. Därför finns i allmänhet ingen anledning att döda inteckningen när fastighetsägaren betalat skulden och kreditgivaren återlämnat det skriftliga pantbrevet till ägaren eller överfört det elektroniska pantbrevet till fastighetsägaren. Inteckningen och den därpå grundade panträtten kan dock vid behov upphöra genast genom att den dödas.

När en inteckning dödas är det alltid fråga om att döda ett penningbelopp. Inteckningen kan även dödas partiellt, varvid till exempel hälften av inteckningens penningbelopp kan dödas.

Ansökan om dödande av inteckning kan göras av fastighetsägaren. Om pantbrevet finns hos en borgenär som säkerhet för fordran behövs panträttsinnehavarens samtycke för dödandet.

I stället för ett partiellt dödat pantbrev ges ett nytt elektroniskt pantbrev som motsvarar det resterande kapitalet.

Om det är fråga om en gemensam inteckning avförs inteckningen helt eller delvis från alla inteckningsobjekt vid dödandet. En gemensam inteckning kan inte lämnas så att den belastar de olika inteckningsobjekten med olika belopp. Dödande av en gemensam inteckning kan sökas av någon av ägarna till de fastigheter som är inteckningsobjekt då fastigheten fått olika ägare efter fastställandet av den gemensamma inteckningen. Samtycke av de andra fastighetsägarna i den gemensamma inteckningen behövs inte.

8.9.6. Upplösning av gemensam inteckning

Upplösning av en gemensam inteckning innebär att den gemensamma inteckningen avlyfts i fråga om någon av fastigheterna. Inteckningen kvarstår i de övriga fastigheterna. Upplösning kommer vanligtvis i fråga vid skifte av mark eller då ett avgränsat område av fastigheten överlåts. Förutsättningarna för upplösning av en gemensam inteckning i olika situationer påverkas av fastigheternas inbördes pantansvar.

Förutsättningarna varierar beroende på om fastigheterna hör till samma eller olika ägare. När man börjar handlägga en ansökan om upplösning ska man alltid först kontrollera uppgifterna om ägande.

När gemensamt intecknade fastigheter hör till samma ägare belastas de alltid av samma inteckningar. Om man vill upplösa den gemensamma inteckningen för någon av fastigheterna måste alla gemensamma inteckningar avlyftas samtidigt för samma lägenhet. I annat fall skulle en situation uppstå där både gemensamma och separata inteckningar belastar en och samma fastighetsägares lägenheter, vilket inte är tillåtet enligt jordabalken.

En gemensam inteckning får således inte upplösas om någon annan gemensam inteckning i fastigheterna förblir i kraft efter upplösningen. Fastighetsägaren kan ansöka om upplösning. Panträttsinnehavarnas samtycke till upplösningen behövs.

Förutsättningarna för att avlyfta en gemensam inteckning från fastigheter som hör till olika ägare varierar beroende på om fastigheterna har ett primärt eller sekundärt pantansvar. När fastigheterna som är objekt i en gemensam inteckning tillhör olika personer behöver inte alla inteckningar upplösas samtidigt.

8.9.7. Förfarandet vid ändring av inteckning

Ändring av en inteckning ska sökas med en ansökan som undertecknas av sökanden (med undantag av ansökningar som görs i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten). Vid ansökan om ändring av en inteckning för vilken ett skriftligt pantbrev har getts, omvandlar inskrivningsmyndigheten pantbrevet till elektronisk form samtidigt som ändringen av inteckningen fastställs. Det skriftliga pantbrevet som ändringen gäller ska bifogas ansökan i original, och innehavaren av pantbrevet registreras som mottagare av det elektroniska pantbrevet. Förfarandet är likadant när en anteckning görs i lagfarts- och inteckningsregistret om ändring av en inteckning med stöd av någon annan lag, om det skriftliga pantbrevet i original har lämnats till inskrivningsmyndigheten.

Om ansökan gäller att konvertera ett skriftligt pantbrev till ett elektroniskt, behöver ett kreditinstitut som avses i kreditinstitutslagen eller ett specialfinansieringsbolag som avses i lagen om statens specialfinansieringsbolag (i praktiken bankerna) inte bifoga det skriftliga pantbrevet i original till ansökan om ändringen, om pantbrevet för övrigt specificeras tillräckligt väl och sökanden meddelar inskrivningsmyndigheten att det pantbrev som är i sökandens besittning kommer att makuleras.

8.9.8. Ändring av inteckning på grundval av en myndighets anmälan

En inteckning kan i vissa fall dödas eller avföras på grundval av en myndighets anmälan. Utsökningsmyndigheten ska med stöd av utsökningsbalken meddela inteckningar som ska dödas till inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten ska göra behövliga anteckningar i registret på basis av utsökningsmyndighetens anmälan, och om inteckningen inte dödats helt, ge ett pantbrev som motsvarar den ändrade inteckningen. En inteckning kan dödas även om pantbrevet eller en motsvarande inteckningshandling inte har lämnats till utsökningsmyndigheten och utsökningsmyndigheten därför inte kan lämna den till inskrivningsmyndigheten. Utsökningsmyndigheten ansvarar för dödandet av handlingen. I detta fall kan inteckningen dödas även om handlingen ännu inte dödats.

Om utsökningsmyndigheten på auktion eller under hand sålt ett outbrutet område, ska överlåtelsehandlingen fogas till anmälan. Inskrivningsmyndigheten skaffar en beteckning för det outbrutna området.

8.9.9. Ändring av inteckning på fastighetsregisterförarens initiativ

Om en inteckning eller annan inskrivning ska avföras eller annars ändras på grund av ett lagakraftvunnet beslut vid inlösning eller fastighetsbildning, gör inskrivningsmyndigheten behövliga ändringar i inskrivningarna enligt myndighetens anmälan. Ett nytt pantbrev ges över den ändrade inteckningen bara om en borgenär eller ägaren har begärt det.

Den som genomför fastighetsförrättningen gör vissa anteckningar som ankommer på hen i lagfarts- och inteckningsregistret. Förfarandet för detta beskrivs närmare i [handboken om förrättningsförfarandet](#).

8.9.10. Byte och dödande av pantbrev

Pantbrevsinnehavaren har rätt att byta ut ett skadat eller utslitet pantbrev mot ett nytt pantbrev med samma innehåll. Pantbrevet som byts måste dock vara helt och fullt identifierbart. Från och med 1.6.2017 utfärdas ett nytt pantbrev alltid i elektronisk form. För tydlighetens skull får pantbrevet även bytas ut om inteckningsobjektet ändrats, till exempel då ett outbrutet område fått en ny fastighetsbeteckning vid en fastighetsbildning.

Byte av pantbrev kan sökas av fastighetsägaren eller den panträttsinnehavare som har pantbrevet i sin besittning. Det nya pantbrevet ges till den som begärt bytet.

Byte och dödande av pantbrev ska åtskiljas. När handlingen förkommit eller skadats iakttas lagen om dödande av handlingar (dödande som ansökningsärende). När en förkommen eller skadad handling har dödats, ges ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade pantbrevet på begäran till den som sökt dödande i enlighet med jordabalken. Det nya pantbrevet ges alltså inte automatiskt, utan först efter begäran av den som ansökt om dödande. En anteckning om att ett nytt pantbrev utfärdats görs i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningen görs både vid byte av pantbrev och då ett nytt pantbrev utfärdas i stället för ett som dödats.

9. Överlåtelseskatt

Enligt lagen om överlåtelseskatt ska förvärvaren betala skatt på överlåtelse av äganderätt till en fastighet. Utöver fastigheter gäller skattskyldigheten även för:

- kvotdelar eller outbrutna områden av fastigheter, flera fastigheters samfällda områden eller outbrutna områden av sådana samt andelar av samfällda områden,

- arrende- eller nyttjanderätter vars innehavare enligt jordabalken är skyldig att ansöka om inskrivning av sin rätt,
- en byggnad eller konstruktion som på ett bestående sätt betjänar användningen av en fastighet samt
- överlåtelse av rätt att bilda sammanslutning, som jämföras med fastighetsöverlåtelse.

Inskrivningsmyndigheten övervakar att överlåtelseskatt betalats till riktigt belopp vid inskrivning av förvärvet. Om sökanden i inskrivningsärendet inte lämnar den kompletterande utredning om skatten som begärs, ska ansökan avvisas.

Sökanden av lagfart har rätt att söka Skatteförvaltningens förhandsavgörande om skyldigheten att betala skatt samt om skattens belopp. Förhandsavgörandet är avgiftsbelagt. Skatteförvaltningen kan även ge ett förhandsavgörande då överlåtelsen redan skett och ärendet är anhängigt hos inskrivningsmyndigheten.

Ingen skatt behöver betalas om skattebeloppet understiger 10 euro. Om två personer har köpt hälften var av en lägenhet behöver ingendera betala skatt om skatten understiger 10 euro per person. Då en person ensam har köpt två fastigheter och skatten på den sammanlagda köpeskillingen överstiger 10 euro och lagfart på fastigheterna söks samtidigt, ska skatt betalas även om den understiger 10 euro per fastighet.

Överlåtelseskatten ska betalas på eget initiativ senast vid ansökan om inskrivning. Betalningen av skatten ska anmälas till Skatteförvaltningen. En överlåtelseskattedeklaration ska alltid lämnas, även om den skatt som ska betalas är 0 euro.

Betalning och kontroll av överlåtelseskatt i inskrivningsförfarandet i olika situationer:

Förvärvet har skett 1.11.2019 eller senare:

- Betalning i MinSkatt eller på banken med personligt referensnummer
- Överlåtelseskattedeklaration i MinSkatt eller på pappersblankett
- Betalningen av skatten övervakas med hjälp av en gränssnittsförfrågan mellan Skatteförvaltningen och Lantmäteriverket.

Förvärvet har skett före 1.11.2019, skatten har betalats före 1.11.2019:

- Betalning genom giroblankett för överlåtelseskatt
- Ingen skyldighet att deklarerar överlåtelseskatt

- Betalningen av skatten påvisas med ett betalningskvitto.

Förvärvet har skett före 1.11.2019, skatten har inte betalats före 1.11.2019:

5. Betalning i MinSkatt eller på banken med personligt referensnummer
6. Ingen skyldighet att deklarera överlåtelseskatt
7. I inskrivningsförfarandet kontrolleras betalningen av skatten med hjälp av ett utdrag ur MinSkatt eller ett separat intyg från Skatteförvaltningen.

Se även kapitel 9.12 Preskribering av skatt.

Mer information om skyldigheten att betala överlåtelseskatt, betalning av skatt och inlämnande av överlåtelseskattedeklaration i olika fall finns i [Skatteförvaltningens anvisningar](#) och [Skatteförvaltningens detaljerade anvisningar om överlåtelseskatt](#).

9.1. Skattens belopp

Skattens belopp är 3 % av köpeskillingen eller värdet av annat vederlag vid överlåtelser som skett 12.10.2023 eller senare. Vid överlåtelser som skett före 12.10.2023 är skattebeloppet 4 %.

9.2. Förvärv mot vederlag

Då flera fastigheter har sålts på samma köpebrev och lagfart söks på alla fastigheter samtidigt, beräknas överlåtelseskatten på hela köpeskillingen. Om lagfart på fastigheterna söks separat, beräknas skatten på varje fastighet och inskrivningsmyndigheten kontrollerar att rätt skatt betalats på överlåtelserna av den fastighet som lagfarten gäller. Om sökanden inte framlägger hur köpeskillingen är fördelad på fastigheterna, beräknas skatten på hela köpeskillingen när den första inskrivningen söks. Vederlaget består normalt av en köpeskillning i pengar och en skuld som köparen övertar från säljaren. Vid beräkningen av skatten ska som vederlag också beaktas ett skogsförbättringslån i vilket fastigheten utgör pant och för vilket fastighetsägaren ansvarar som gäldenär.

Om skattegrunden har uttryckts i utländskt mynt, ska den omräknas till finskt mynt för uträkning av skatten enligt Europeiska centralbankens valutakurs. Omräkningen görs i enlighet med valutakursen för betalningsdagen.

Skattebeloppet bestäms på grundval av värdet av det vederlag som avtalats i köpebrevet.

9.2.1. Byggnadsskyldighet och entreprenadavtal i samband med fastighetsköp

Enligt jordabalken betraktas säljarens byggnadsskyldighet i samband med fastighetsköp som en del av köpet, om inte annat avtalats. Om det är fråga om överlåtelse av en byggnad som grundar sig på ett entreprenadavtal, behöver överlåtelseskatt i detta avseende inte betalas. Däremot, när det gäller en byggnadsskyldighet som ingår i ett fastighetsköp ska överlåtelseskatt betalas på hela köpeskillingen.

Då det i köpebrevet avtalats om säljarens byggnadsskyldighet och skatt inte har betalats på hela köpeskillingen, ska man vid inskrivningsförfarandet alltid förete följande utredning om grunderna för skattepliktigt och skattefritt vederlag:

- utredning om att säljaren är registrerad i både förskottsuppbördsregistret och momsregistret
- utredning om att ett separat entreprenadavtal om byggande har ingåtts.

Även om en del av överlåtelsepriset kan anses vara befriat från överlåtelseskatt på ovannämnda grunder, ska fördelningen av vederlaget mellan å ena sidan byggandet och å andra sidan resten av köpeskillingen vara verklig. Vid behov begärs ett utlåtande från Skatteförvaltningen.

9.2.2. Fördelning av vederlaget mellan fastigheten och lös egendom

Om samma förvärvare utöver fastigheten erhåller annan egendom eller om överlåtelsen av rätt att bilda bolag också gäller annan egendom än fastigheten och om fördelningen av vederlaget inte utretts, beräknas skatten på hela vederlaget. En specifikation över lös egendom finns vanligtvis i köpebrevet, men vid lantgårdsköp kan även en fördelning som skattemyndigheten gjort för inkomstbeskattningen företas.

I inskrivningsförfarandet vid utredning av beloppet på överlåtelseskatten litar man i princip på det värde på lös egendom som anges i köpebrevet. Om värdet på den lösa egendomen inte på ett väsentligt sätt skiljer sig från det värde som kan härledas utifrån en allmän uppfattning, ska man inte begära ett utlåtande från Skatteförvaltningen. Lösöreförteckningar krävs inte i inskrivningsförfarandet.

9.2.3. Anslutningar

Om en anslutning har angetts som lös egendom i överlåtelsehandlingen, kan man lita på det i inskrivningsförfarandet och sökanden behöver inte förete anslutningsavtalet.

9.2.4. Kostnader för kommunaltekniska arbeten

Om kommunen eller annan säljare redan före köpet har åtagit sig att stå för kostnader för kommunaltekniska arbeten för vilka betalningsskyldigheten överförs till köparen, är det fråga om vederlag för vilket överlåtelseskatt ska betalas. Sådana kostnader är till exempel tomtägarens kostnader för anslutning till vatten- och avloppsnät samt grävning.

9.2.5. Fastighetsskatt

Då köparen övertar ansvaret för fastighetsskatten ska skatten inte anses som en del av köpeskillingen, inte ens då köparen enligt ett separat villkor som intagits i köpebrevet åtagit sig att betala den fastighetsskatt som fastställts för kalenderåret men ännu inte betalats vid köptidpunkten.

9.2.6. Gårdsstödsrättigheter

Fram till utgången av 2022 betraktades överlåtelser av gårdsstödsrättigheter som överlåtelser av lösöre, och överlåtelseskatt har inte fastställts för dessa. Köpebrevet bör utvisa hur många gårdsstödsrättigheter som sålts. Skatteförvaltningens utlåtande behöver inte begäras i fråga om gårdsstödsrättigheter som nämns i köpebrevet.

Jordbrukets stödsystem avskaffades vid utgången av 2022. Den sista gången en jordbrukare kunde ansöka om stöd på grundval av stödrättigheter var sommaren 2022. Efter ansökan om stöd har stödrättigheten inte längre något separat värde och kan inte längre vara föremål för köpeskillning vid lantgårdsköp. Köpeskillingen för en åker är då i sin helhet vederlag som omfattas av överlåtelseskatt.

9.2.7. Byte

Överlåtelseskatt ska även betalas då vederlaget utgörs av egendom som avses i lagen om överlåtelseskatt, dvs. när fastigheten bytts mot en annan fastighet eller mot värdepapper. Eftersom det vid byte av egendom sker två överlåtelserättshandlingar, ska överlåtelseskatt betalas på vardera överlåtelser.

Exempelvis om A byter sin fastighet mot B:s fastighet, ska A betala skatt på värdet av den fastighet som A överlätit och B på värdet av den fastighet som B överlätit. Om A också betalar pengar eller annat vederlag, beräknas A:s överlåtelseskatt på värdet av fastigheten med tillägg av vederlagets belopp. B:s överlåtelseskatt beräknas då på värdet av B:s fastighet minskat med pengarna eller annat vederlag.

Ett utlåtande om värdet på fastigheten eller nyttjanderätten begärs från Skatteförvaltningen. Vid byten godkänns emellertid eventuella bytesvärden som anges i byteshandlingen (och överlåtelseskatt som betalats utifrån dem), och inget utlåtande behöver begäras förutom när det handlar om en släktning eller annan närståendes intressekoppling.

Se kapitel 9.7.2 om skattefria fastighetsbyten.

9.3. Helt eller delvis vederlagsfria förvärv

9.3.1. Förvärv mot vederlag vid kvarlåtenskapsavvittring och arvskifte

Skyldigheten att betala överlåtelseskatt är oftast anknuten till förvärv som rör användning av utomstående medel. Med utomstående medel avses tillgångar som inte ingår i arvlåtarens kvarlåtenskap eller omfattas av giftorätt.

När en person får fast egendom vid kvarlåtenskapsavvittring eller arvskifte genom att använda utomstående medel, ska överlåtelseskatt betalas på de utomstående medlen. Om en del av de utomstående medlen använts till lös egendom som förvärvats samtidigt och en utredning om hur medlen fördelas mellan fast och lös egendom finns i skiftesinstrumentet eller annars givits på tillförlitligt sätt, ska överlåtelseskatt betalas på den del som motsvarar fastighetens värde. Avvittrings- och skiftesinstrumentet utvisar vanligtvis huruvida boet har medel som kunnat tas i anspråk för att betala vederlaget utan användning av utomstående medel.

Om fastigheten skiftas separat först efter det att boets penningmedel skiftats genom ett tidigare partiellt arvskifte, ingår de medel som erhållits vid partiell avvittring och partiellt arvskifte inte längre i giftorätten eller boets interna medel. Deras användning som utjämningspost i en senare partiell eller slutlig avvittring eller ett senare partiellt eller slutligt arvskifte innebär således användning av utomstående medel. Det är inte fråga om användning av utomstående medel när ansvaret för ett lån i boet övertas i samband med avvittring eller arvskifte.

Om dödsbodelägare för dödsboets räkning sålt skog från en fastighet som hörde till kvarlåtenskapen före arvskiftet och erhållit penningmedel, ska användning av dessa medel som "vederlag" i skiftet inte anses som betalning av vederlag med medel utanför dödsboet. Däremot om någon i arvskiftet förvärvar en fastighet genom att betala vederlag till en annan delägare med skogsinkomster från senare försäljning av virke från den berörda fastigheten, ska skatt betalas på vederlaget.

9.3.2. Laglott

Ändringen av jordabalken innebär att från och med 1.2.2003 kan laglotten betalas ut i pengar, såvida detta inte har förbjudits i testamentet. Innan dess hade arvingen en föremålsspecifik rätt till den avlidnes egendom. Efter ändringen ska betalningen av laglotten till arvingen betraktas som en i ärvdabalken åsyftad obligationsrättslig prestation, så det är inte fråga om betalning av vederlag. Om personen har avlidit efter 1.2.2003 betalas överlåtelseskatt inte på utbetalning av laglott även om medel utanför boet används för utbetalningen.

9.3.3. Överlåtelse av dödsboandel

Till den del som dödsboet omfattar fastigheter eller värdepapper anses överlåtelse av en dödsboandel mot vederlag en överlåtelse som omfattas av överlåtelseskatt. Skyldigheten att betala överlåtelseskatt uppstår dock endast då det i fråga om en fastighet eller ett värdepapper sker ett civilrättsligt ägarbyte. Sådana ägarbyten som leder till skyldigheten att betala överlåtelseskatt är bland annat

- arvskifte,
- överlåtelse av alla dödsboandelar till samma person och efterföljande upphörande av dödsboet samt
- försäljning av tillgångar som omfattas av överlåtelseskatt från dödsboet.

I fråga om fastigheter och arrenderätter som omfattas av inskrivningsskyldighet börjar skatteskyldigheten när ett förvärv som kan lagfaras och inskrivas uppstår för förvärvaren. När det förvärv som ska inskrivas omfattar en eller flera överlåtelser av en dödsboandel, är Skatteförvaltningens utlåtande om överlåtelseskattens belopp vanligtvis nödvändigt för att avgöra inskrivningsärendet. Utlåtandet bör begäras från Skatteförvaltningen före ansökan om inskrivning, och det erhållna utlåtandet ska bifogas inskrivningsansökan.

Begäran om utlåtande ska åtföljas av en utredning om

- tillgångarna i dödsboet vid tidpunkten för köpet av dödsboandelen,
- köpet av dödsboandelen (kopia av köpebrevet),
- egendomen som erhållits från dödsboet genom arvskifte eller på annat sätt och egendomens värde (kopia av arvskiftesinstrumentet),

- eventuella åtgärder som har förändrat tillgångarna i dödsboet mellan köpet av dödsboandelen och det civilrättsliga förvärvet av tillgångar i dödsboet (t.ex. partiella arvskiften eller skiften av dubbla dödsbon).

9.3.4. Avvittring

Vid förvärv av fastighet i samband med avvittring ska skatt betalas till den del annan egendom än den som avvittringen gäller och som omfattas av giftorätt har givits som vederlag, dvs.

- då det sker ett ägarbyte av en fastighet eller ett värdepapper i samband med avvittringen och
- då det i samband med avvittringen används medel som inte ingår i avvittringsegendomen, dvs. inte omfattas av giftorätt, och då prestationen till sin natur är vederlag.

Då ansvaret för en skuld som tillhör boet övertas vid avvittring är det inte fråga om användning av utomstående medel. När en make som äger fastigheten får behålla den i avvittringen, behöver denne inte betala skatt på den utbetalda utjämnningen som eventuellt betalats med utomstående medel. I detta fall är det inte fråga om ett fastighetsförvärv.

Maken är inte skyldig att betala överlåtelseskatt på den utjämnning som denne betalat på grund av utjämningsskyldighet. I stället ska skatt betalas på varje betalning med utomstående medel för att förvärva fastigheten som överstiger beloppet för utjämningsskyldighet. Problemet kan ofta vara att avvittringsinstrumentet inte innehåller en avvittringskalkyl och det inte heller på annat sätt kan utredas vilken del av de använda utomstående medlen som utgör utjämnning respektive skattepliktigt vederlag för fastighetsförvärvet. I avsaknad av en utredning anses hela beloppet på de utomstående medlen vara skattepliktigt. I dessa situationer rekommenderas att man inhämtar Skatteförvaltningens utlåtande om saken. Om ett engångsbelopp av underhållsbidrag använts som vederlag när en fastighet förvärvats i samband med avvittring, behöver överlåtelseskatt inte betalas för den delen.

9.3.5. Avskiljande

Makarna kan ha ingått ett äktenskapsförord som utesluter giftorätten. I detta fall omfattas fastighetsförvärv i samband med avskiljande av egendom skyldigheten att betala överlåtelseskatt. Överföringar av fast egendom mellan sambor kan göras genom ett

köpebrev eller bytesbrev som uppfyller formkraven i jordabalken, eller i form av förvärv genom avskiljande. Alla dessa är förvärv som omfattas av överlåtelseskatt.

9.3.6. Gåva

Normalt behöver endast gåvoskatt betalas på en gåva. Om skillnaden mellan fastighetens och vederlagets värde ska betraktas som gåva, fastställer Skatteförvaltningen den gåvoskatt som förvärvaren ska betala. Detta kontrolleras inte i samband med lagfartsansökan.

Inskrivningsmyndigheten kontrollerar att överlåtelseskatt betalas på den del av förvärvet som inte grundar sig på gåvan. Ett gåvobrev där gåvomottagaren tar över ansvaret för en skuld omfattas av överlåtelseskatt. Skatten beräknas på skuldbeloppet.

Har ett barn köpt en fastighet med medel som denne fått i gåva från sina föräldrar, ska överlåtelseskatt uttas på köpet även om gåvoskatt betalats på de medel som använts för betalning av köpeskillingen.

9.3.7. Upplösning av samägandeförhållande

Upplösning av samägandeförhållande betyder omvandling av äganderätten till en kvotdel till äganderätt till ett bestämt område (se kapitel 2.3). Överlåtelseskatt behöver inte betalas på skiftesavtalet. Överlåtelseskatt ska dock betalas på en eventuell prisskillnadsersättning som betalats i samband med upplösningen.

Det är inte fråga om upplösning av ett samägandeförhållande när fastigheternas samägare upplöser samägandeförhållandet genom att byta bråkdelar av fastigheterna med varandra. Då är det fråga om ett byte, och överlåtelseskatt ska betalas på de bråkdelar som ingått i bytet.

Exempel: A och B äger två fastigheter tillsammans. Båda har $\frac{1}{2}$ -äganderätt till fastigheterna. A och B ingår ett avtal genom vilket de byter sina $\frac{1}{2}$ -andelar av fastigheterna med varandra. Enligt avtalet ska A och B var för sig ensam äga en av de två fastigheter som avtalet gäller.

9.4. Arrende- och nyttjanderätt

Skatt ska betalas på alla sådana överlåtelser av nyttjanderätter som enligt jordabalkens bestämmelser omfattas av inskrivningsskyldighet. Skatten bestäms enligt samma grunder som vid fastighetsöverlåtelse. Eftersom förutsättningen för erläggande av skatt är

överlåtelse, ska skatt inte uppbäras vid upplåtande av en arrenderätt och inte heller vid förnyande av ett gammalt arrendeavtal.

9.5. Byggnad eller konstruktion som på ett bestående sätt betjänar användningen av en fastighet

Skatt ska också betalas på överlåtelse av byggnader separat från mark. Skyldigheten att betala skatt övervakas dock inte i samband med lagfart eller inskrivning av en särskild rättighet. Inskrivningsmyndigheten övervakar inte heller skatteskyligheten när arrendegivaren säljer en byggnad på arrendeområdet till arrendetagaren i samband med upplåtandet av arrenderätten. Skatteförvaltningen ansvarar för övervakningen.

9.6. Bolagsrättsliga förvärv samt privatuttag, annan utdelning av medel eller upplösning av samägandeförhållande

9.6.1. Kapitalinvestering eller apport

Skatt ska betalas för överlåtelse av fastighet till öppet bolag, kommanditbolag, aktiebolag eller annat samfund som sker mot aktier eller andelar eller i form av annan kapitalinvestering såväl då samfundet bildas som under dess existens. I samband med att företag bildas för en företagare ofta över sin fastighet till företagsförmögenheten och får i gengäld aktier i bolaget eller andelar i ett öppet bolags eller kommanditbolags förmögenhet. Annan egendom än pengar (till exempel en fastighet) som investeras i bolaget kallas apport. Skatten bestäms utifrån det gängse värdet på den överlåtna egendomen, så i dessa situationer ska man begära Skatteförvaltningens utlåtande. En stiftelse är inte ett samfund som avses ovan.

Lagen om överlåtelseskatt innehåller en bestämmelse om överlåtelse av fastighet eller värdepapper i samband med vissa verksamhetsöverlåtelser. När en verksamhetsöverlåtelse skett i fall som avses i bestämmelsen är apportöverlåtelserna befriade från skatt. Ifall att verksamhetsöverlåtelserna skett före 9.10.2023, verkställs skattebefrielsen antingen genom att skatten återbärs i efterhand eller att Skatteförvaltningen meddelar ett beslut i ärendet på förhand. Om sökanden inte kan förete ett beslut om skattebefrielse som vunnit laga kraft ska skatten vara betald då inskrivning söks. Ifall verksamhetsöverlåtelserna skett 9.10.2023 eller senare, beviljas lagfart eller inskrivning i legorätt utan betald överlåtelseskatt eller utlåtande av Skatteförvaltningen ifall det nämns i avtalet att överlåtelserna fyller kraven i lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet. Försäkran kan även ges som ett skilt, fritt formulerat meddelande.

Skatt behöver inte betalas på företagsregleringar som gjorts efter 1.1.2018 och som överensstämmer med inkomstskattelagen, där en person som bedriver näring, utövar yrke eller bedriver jord- eller skogsbruk bildar ett aktiebolag som ska fortsätta denna verksamhet och egendomen inom denna verksamhet överförs som apport till det aktiebolag som ska bildas. Överlåtelsen av egendomen sker genom att en överlåtelsehandling över apportegendomen (apportavtal) upprättas i samband med avtalet om bolagsbildning. Överlåtelseskattefriheten förutsätter att ändringen av verksamhetsformen uppfyller kraven i inkomstskattelagen. Lagfart på den egendom som överläts i apportavtalet och inskrivning av den arrenderätt som överläts i apportavtalet beviljas utan betalning av överlåtelseskatt eller begäran om utlåtande från Skatteförvaltningen, när apportavtalet innehåller en specifikation över apportegendomen och en försäkran (eller ett omnämnande) om att överlåtelsen uppfyller kraven i inkomstskattelagen. Försäkran kan också ges i form av en separat fritt formulerad anmälan. Om apportöverlåtelsen uppfyller kraven endast med avseende på en viss specificerad del av egendomen, ska överlåtelseskatt betalas på den övriga överlåtna egendomen. Då kan man vid behov begära Skatteförvaltningens utlåtande om överlåtelseskatten. När en fastighet överläts i en verksamhetsöverlåtelse eller som apport, ska avtalet om överlåtelsen upprättas i den form som anges i jordabalken.

9.6.2. Privatuttag eller upplösning av samfund

Skatt ska också betalas för fastighetsförvärv som grundar sig på en bolagsmans privatuttag under bolagets livstid eller annan utbetalning av medel eller upplösning av samfund. Skatten beräknas på den överlåtna egendomens gängse värde vid överlåtelse tidpunkten. Ett utlåtande om det gängse värdet ska begäras från Skatteförvaltningen.

9.6.3. Överlåtelse av rätt att bilda bolag

Överlåtelse av rätt att bilda bolag jämföras också med överlåtelse av äganderätt till fastighet, om fastigheten har förvärvats för ett under bildning varande sammanslutnings räkning. Överlåtelse av rätt att bilda bolag handlar därför om överlåtelse av äganderätt till fastighet och inte om överlåtelse av värdepapper. Rätten att bilda bolag kan överlåtas helt eller delvis.

Det är tydligast fråga om överlåtelse av rätt att bilda bolag då den som köpt fastigheten för ett under bildning varande sammanslutning (den så kallade förköparen) genom skriftligt avtal före bolagets konstituerande stämma och teckning av aktier överlåter hela rätten att bilda bolag till en eller flera instanser som bildar sammanslutningen. Överlåtelse av rätt att bilda bolag är till sin civilrättsliga natur ett lösöresköp, så överlåtelseavtalet behöver inte upprättas

i skriftlig form. Vid överlåtelse av rätt att bilda bolag ska överlåtelseskatt alltså betalas både på fastighetsförvärvet för ett under bildning varande bolags räkning och vidareöverlåtelsen av rätt att bilda bolag.

Men att det i stället för eller utöver en förköpare finns andra bildare tyder alltid på en överlåtelse av rätt att bilda bolag och ger anledning att utreda saken noggrannare. Vid behov kan man begära ett utlåtande från Skatteförvaltningen.

9.6.4. Ändring av bolagsform, fusion och delning

Skatt behöver inte betalas för överlåtelse av fastighet till ett samfund som fortsätter den överförda verksamheten då det grundar sig på ändring av samfundsform, fusion eller på delning i enlighet med lagen om beskattning av inkomst av näringsverksamhet, om arrangemanget genomförs enligt den lagstiftning som gäller ifrågavarande samfund. Fusionen och delningen träder i kraft när verkställandet av dem har antecknats i handelsregistret. I inskrivningsförfarandet ska förverkligandet av detta kontrolleras i handelsregistret.

9.7. Befriade från skatt

9.7.1. Befriade från överlåtelseskatt är

- Finska staten och statliga inrättningar, med undantag av affärsverk (Forststyrelsen och Senatfastigheter)
- Folkpensionsanstalten
- Fonden för industriellt samarbete Ab
- Finlands Bank
- Jubileumsfonden för Finlands självständighet Sitra
- Statens säkerhetsfond
- Landskapet Åland, kommuner, samkommuner, församlingar eller registrerade religiösa samfund.

Enligt lagen om överlåtelseskatt iakttas skattefrihet grundad på internationella avtal till den del vad som bestäms i internationella avtal som är bindande för Finland. Bestämmelser om skattefrihet för institutioner inom Europeiska gemenskaperna som är placerade i Finland finns i lagen om överlåtelseskatt.

9.7.2. Vissa byten och överlåtelser av fastigheter

Enligt lagen om överlåtelseskatt är vissa byten och vissa överlåtelser enligt landsbygdsnäringslagstiftningen befriade från skatt. I de flesta av dessa situationer är förutsättningen för skattefriheten ett intyg om skattefrihet som utfärdats av näringslivs-, trafik- och miljöcentralen eller Skogscentralen.

9.8. Skattefrihet för första bostad

Skattefriheten för första bostad gäller inte överlåtelser där avtalet ingåtts 1.1.2024 eller senare. Vid överlåtelser som gjorts före 1.1.2024 förutsätter skattefriheten för första bostad bland annat följande:

- åldersgräns: förvärvaren ska vara mellan 18 och 40 år vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelseavtalet
- tidigare ägande: förvärvaren har inte 1990 eller senare ägt minst hälften av ett bostadshus eller av aktier som ger besittningsrätt till en bostadslägenhet
- förvärvaren har i sin ägo skaffat en fastighet och minst hälften av ett bostadshus som finns eller uppförs på fastigheten.

När det finns flera förvärvare gäller skattefriheten endast den andel av överlåtelsepriset som hänför sig till en förvärvare som uppfyller förutsättningarna i lagen.

Skattefrihet föreligger inte om en person köpt en fastighet för ett under bildning varande bolags räkning och inte till sig själv.

Från och med 1.11.2019 ingår försäkran om tidigare ägande och att börja använda bostaden från köparen av första bostad i den överlåtelseskattedeklaration som köparen lämnar till Skatteförvaltningen. Inskrivningsmyndigheten får då uppgiften om förvärvets skattefrihet direkt från Skatteförvaltningen. Vid förvärv som skett före 1.11.2019 ska man för att uppfylla villkoren för skattefrihet lämna Skatteförvaltningens utlåtande om tidigare äganden samt sökandens egen försäkran om att det är fråga om en första bostad som bilaga till ansökan. Detta kan vara en separat handling eller ingå i köpebrevet.

Skattefriheten berörs också av en arealbegränsning som gäller marken. På icke planlagt område jämförs med fastighet och en byggnad på den en byggnadsplats till den del dess areal är högst 10 000 kvadratmeter och på planlagt område av högst den storlek som gäller för en tomt eller byggnadsplats enligt planen. Skattefriheten gäller således inte den del av

överlåtelsepriset som hänför sig till området utöver ovan nämnda arealbegränsning. I detta fall ska man begära Skatteförvaltningens utlåtande om överlåtelseskatten och kontrollera betalningen av skatten. Om köpebrevet anger fördelningen av köpeskillingen och andelen som överstiger 10 000 m² och skatten har betalats för detta, begärs inte ett separat utlåtande från Skatteförvaltningen.

9.9. Tidpunkt för betalning av skatt

9.9.1. Ansökan om lagfart och inskrivning samt överlåtelseskatt

Överlåtelseskatt ska betalas på eget initiativ senast vid ansökan om lagfart eller inskrivning av överföring av en arrenderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet. Lagfart eller inskrivning ska sökas inom sex månader från det att överlåtelsehandlingen eller någon annan handling som ligger till grund för förvärvet undertecknats. Även för förvärvare av ett outbrutet område börjar lagfartstiden då åtkomsthandlingen undertecknas. I fråga om gifto- och arvsrättsliga förvärv börjar tidsfristen på sex månader löpa när förvärvet vunnit laga kraft. Försenad ansökan leder till dröjsmålsförhöjning (se kapitel 9.11).

Tidsfristen för ansökan om lagfart och inskrivning förlängs inte till exempel på grund av

- ett uppskjutande eller upplösande villkor i åtkomsthandlingen
- avsaknad av makens samtycke eller förmyndarrättsligt tillstånd
- att kommunens eller statens beslut om förköpsrätt inte har vunnit laga kraft
- att säljarens vederbörliga organ inte har godkänt överlåtelsen när säljaren av fastigheten eller nyttjanderätten är en sammanslutning (aktiebolag, bostadsaktiebolag, andelslag, förening, stiftelse) eller
- att fastigheten eller nyttjanderätten har förvärvats för ett under bildning varande sammanslutnings räkning.

9.9.2. Hävning av villkorlig överlåtelse genom avtal

Skatt ska betalas vid ansökan om lagfart eller inskrivning av överföring av nyttjande- eller arrenderätt även om köpet är villkorligt (upplösande eller uppskjutande villkor). Om köpet inte genomförs kan Skatteförvaltningen återbära skatten på ansökan.

Om en överlåtelse med uppskjutande villkor hävs innan villkoret för överlåtelse av äganderätten uppfylls, behöver överlåtelseskatt inte betalas på hävningsavtalet. Innehållet i

det uppskjutande villkoret är irrelevant. Om hävningsavtalet i stället för ett uppskjutande villkor grundar sig på ett upplösande villkor, bedöms hävningsavtalet på annat sätt.

När en villkorlig överlåtelse hävs genom avtal och villkorligheten grundar sig på ett upplösande villkor, uttas överlåtelseskatt på hävningsavtalet. Endast om hävningen skett på grundval av ett villkor eller annat avtalsbrott i en situation där den även skulle ha kunnat bli hävd genom dom ska hävningsavtalet anses vara befriat från överlåtelseskatt. I sådana fall återbärs också eventuell betald överlåtelseskatt på den första, dvs. upphävda, överlåtelsen på ansökan.

Vad gäller inskrivningsförfarandet rekommenderas följande:

Om en överlåtelse med uppskjutande villkor har hävts genom avtal före överföringen av äganderätten, dvs. under den så kallade interimperioden:

- överlåtelseskatt behöver inte betalas på hävningsavtalet
- lagfartsskyldighet uppstår inte för säljaren när fastigheten återgår till hen
- säljaren kan dock beviljas en förtydligande lagfart.

Om en överlåtelse med uppskjutande villkor har hävts på andra grunder än villkoret under interimperioden:

- överlåtelseskatt behöver inte betalas på hävningsavtalet
- lagfartsskyldighet uppstår för säljaren på grundval av hävningsavtalet
- köparens hävda förvärv undersöks som mellanliggande förvärv, men inte heller här undersöks frågor kring överlåtelseskatt och skattemyndighetens utlåtande behövs inte
- eventuell överlåtelseskatt som köparen betalat återbetalas till köparen med stöd av lagen om överlåtelseskatt
- köparens eventuella vilande lagfartsansökan avslås inte på grundval av ett sådant hävningsavtal, utan en ny lagfart beviljas den säljare till vilken fastigheten har återgått, utan hinder av det vilandeförklarade lagfartsärendet.

Om en överlåtelse med upplösande villkor har hävts genom avtal under interimperioden uttryckligen på grundval av det upplösande villkoret i en situation där överlåtelsen även skulle ha kunnat bli hävd genom dom:

- lagfartsskyldighet uppstår inte för säljaren när fastigheten återgår till hen

- säljaren kan dock beviljas en förtydligande lagfart
- överlåtelseskatt behöver inte betalas på hävningsavtalet, och eventuell skatt som köparen betalat återbetalas till köparen med stöd av lagen om överlåtelseskatt
- när säljaren beviljas förtydligande lagfart ska köparens förvärv undersökas som mellanliggande förvärv
- eventuell lagfartsansökan som köparen inlett (som kan vara vilande eller helt oavgjord) ska avslås om inte köparen återkallar ansökan
- skattemyndigheten får ofta uppgift om hävningsavtalet på grundval av att köparen begär återbetalning av den erlagda skatten.

Om det inte är tydligt att hävningsavtalet grundar sig uttryckligen på det upplösande villkoret i åtkomsthandlingen, ska man begära Skatteförvaltningens utlåtande om överlåtelseskatt på hävningsavtalet.

Om en överlåtelse med upplösande villkor har hävts genom avtal under interimperioden utan att en hävningsgrund som hänför sig till villkoret eller någon annan laglig hävningsgrund föreligger, medför hävningsavtalet följande:

- både lagfartsskyldighet och skyldighet att betala överlåtelseskatt uppstår för säljaren
- eventuell skatt som köparen betalat på sitt förvärv som hävts genom avtal återbetalas inte till köparen
- när säljaren ansöker om lagfart på grundval av hävningsavtalet ska köparens förvärv undersökas som mellanliggande förvärv och dessutom undersöks överlåtelseskatten
- fallet är enkelt om både köparen och säljaren har betalat överlåtelseskatt på förvärven och företer en ändamålsenlig utredning om det
- innan säljaren kan beviljas lagfart ska en utredning om betalning av skatt erhållas för båda förvärven.

Om parterna i en sådan situation åberopar skattefrihet ska man begära Skatteförvaltningens utlåtande.

9.9.3. Hävning av överlåtelse som inte är villkorlig genom avtal

När en överlåtelse som inte är villkorlig hävs genom avtal uppstår alltid lagfartsskyldighet för säljaren oberoende av hävningsgrunden. I detta fall ska man kontrollera överlåtelseskatten för både köparens förvärv och hävningsförvärvet.

Om Skatteförvaltningen har återbetalat den skatt som köparen har betalat, är Skatteförvaltningens lagakraftvunna beslut om detta tillräcklig utredning om hävningsavtalets skattefrihet. Om ett sådant beslut inte har getts och parterna åberopar skattefrihet ska man begära Skatteförvaltningens utlåtande.

I detta sammanhang ska man lägga fram att inskrivningsmyndigheten efter meddelande från domstol måste anteckna den som enligt en lagakraftvunnen dom är ägare till fastigheten som lagfartsinnehavare. Anteckningen görs även om det inte finns någon utredning om att överlåtelseskatten har betalats.

9.10. Skatteförvaltningens utlåtande

Är vederlaget för den överlåtna egendomen annat än pengar eller en penningförmån, eller om skatten på överlåtelsen beräknas på den överlåtna egendomens värde (överlåtelse av fastighet som kapitalinvestering i ett bolag eller förvärv av en fastighet från ett bolag vid utdelning av bolagets medel), ska sökanden av lagfart i enlighet med lagen om överlåtelseskatt förete Skatteförvaltningens utlåtande om vederlagets gängse värde. En typisk penningförmån är att köparen förbinder sig att överta ansvaret för köparens skuld eller betalning av en skuld som gäller fastigheten. Härvid behövs inget utlåtande, om en tillräcklig utredning om vederlagets (till exempel noterade aktiers) värde företetts för inskrivningsmyndigheten.

Vid byten används som vederlag den andra fastigheten, dvs. något annat än pengar. Vid byten godkänns eventuella bytesvärden som anges i byteshandlingen och överlåtelseskatt som betalats utifrån dem, och inget utlåtande behöver begäras/företas förutom när det handlar om en släktings eller annan närståendes intressekoppling. Inskrivningsmyndigheten kan också på tjänstens vägnar begära ett utlåtande från Skatteförvaltningen, om sökanden inte har företett ett utlåtande.

Sökanden av lagfart kan även i andra situationer än de som avses i lagen om överlåtelseskatt förete ett utlåtande från Skatteförvaltningen, om det råder oklarhet om skattens belopp. Enligt lagen om överlåtelseskatt ger Skatteförvaltningen också annars utlåtanden om omständigheter som påverkar skattens belopp. Utlåtandet kan behövas till exempel då fördelningen av köpeskillingen mellan fast och lös egendom är tolkningsbar eller om sytning använts som vederlag.

9.11. Dröjsmålsförhöjning av skatten

9.11.1. Underlåtenhet att ansöka om lagfart och inskrivning

En försenad ansökan om inskrivning leder till dröjsmålsförhöjning. Har lagfart eller inskrivning inte sökts inom föreskriven tid, höjs överlåtelseskatten med 20 procent för varje påbörjad sexmånadersperiod från den dag då lagfart eller inskrivning senast borde ha sökts. En dröjsmålsförhöjning kan också tillämpas om ansökningsförfarandet förfaller på grund av att ansökan är bristfällig eller återkallas och ansökan efter detta anhängiggörs på nytt försenad. Dröjsmålsförhöjningen är högst 100 procent. Ackumulationen av dröjsmålsförhöjningen avbryts när ansökan om lagfart eller inskrivning blir anhängig.

Exempel: Fastighetsköpet har skett 10.2.2021. Sista dagen för att söka lagfart är 10.8.2021. Dröjsmålsförhöjningen är 20 procent för tiden mellan 11.8.2021 och 10.2.2022.

Exempel: Fastighetsköpet har skett 10.2.2021. Sista dagen för att söka lagfart är 10.8.2021. Om den dagen är en lördag ska lagfart sökas senast måndagen 12.8.2021. Dröjsmålsförhöjningen är 20 procent för tiden mellan 13.8.2021 och 12.2.2022.

Då lagfart söks ska inskrivningsmyndigheten kontrollera att dröjsmålsförhöjningen betalats. Däremot är inskrivningsmyndigheten inte skyldig att övervaka betalningen av andra dröjsmålskonsekvenser som beror på att betalningen av överlåtelseskatten försenas och som Skatteförvaltningen eventuellt ålägger.

9.11.2. Flera fastigheter har köpts på samma överlåtelsehandling

När flera fastigheter har köpts på samma köpebrev ska man vid lagfart kontrollera att alla objekt anges i ansökan. Om flera fastigheter köpts på samma köpebrev och lagfart sökts inom utsatt tid på någon av dem, höjs skatten endast för den del som motsvarar priset på de fastigheter för vilka lagfart inte sökts inom utsatt tid. Överlåtelseskatten fastställs inte per överlåtelsehandling, utan skatten ska betalas separat på varje överlåtelse då lagfart söks. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar att skattens belopp är korrekt endast för den fastighet för vilken lagfart söks, och sökanden ska förete en utredning om vilken del av vederlaget som gäller den berörda fastigheten. Om en utredning inte företes ska skatt betalas på hela överlåtelsepriset.

9.11.3. Ansvar för tidigare överlåtelse

Har en fastighet överlåtits flera gånger innan lagfart eller inskrivning söks, ska förvärvaren betala skatt och dröjsmålsförhöjning också för tidigare överlåtelse som har skett under den treårsperiod som föregått ansökan (ändring av lagen om överlåtelseskatt som trädde i kraft 1.1.2017).

Tiden som löper för en dröjsmålsförhöjning av skatten på ett tidigare köp avbryts av ett nytt köp. Skatt som ska betalas på tidigare överlåtelse beräknas på köpeskillingen eller värdet av annat vederlag som antecknats i överlåtelsehandlingen. Har fastigheten sålts på (exekutiv) auktion behöver sökanden av lagfart inte betala skatt på de tidigare överlåtelse.

9.12. Preskribering av skatt

9.12.1. Fastighetsöverlåtelsen har skett före 1.1.2017

Om överlåtelsen har skett före 1.1.2017 kan debiteringen av skatt göras med tillämpning av bestämmelsen om påförande av skatt i 33 § i lagen om överlåtelseskatt (931/1996) som gällde tidigare.

Om lagfart eller inskrivning inte har sökts är preskriptionstiden tio år från utgången av det år under vilket lagfart eller inskrivning borde ha sökts. Exempel:

- fastighetsköpet har skett 15.3.2009, lagfart har inte sökts – borde ha sökts 15.9.2009 – skatten preskriberas vid utgången av 2019
- fastighetsköpet har skett 3.7.2010, lagfart har inte sökts – borde ha sökts 3.1.2011 – skatten preskriberas vid utgången av 2021

Preskriptionstiden avbryts av Skatteförvaltningens debiteringsbeslut, men i inskrivningsförfarandet behöver man inte undersöka om ett sådant beslut har fattats (Skatteförvaltningen tar ut skatten). Om preskriptionstiden har löpt ut övervakas skatten alltså inte i samband med inskrivning och inga utlåtanden om preskription behöver begäras.

9.12.2. Fastighetsöverlåtelsen har skett 1.1.2017 eller senare

Om överlåtelsen har skett 1.1.2017 eller senare, tillämpas bestämmelsen om påförande av skatt i 33 b § i lagen om ändring av lagen om överlåtelseskatt (785/2016) som trädde i kraft 1.1.2017. Enligt bestämmelsen ska skatt (i princip) påföras inom tre år efter skatteårets

utgång. Enligt 32 a § i lagen om överlåtelseskatt är skatteåret det kalenderår under vilket äganderätten till fastigheten har överlåtits. Exempel:

- fastighetsköpet har skett 2017 – skatten preskriberas vid utgången av 2020
- Vid köp av dödsboandel ska överlåtelseskatten betalas först när bytet av fastighetens ägande kan anses ha skett. Exempelvis om delägarna i ett dödsbo är A, B och C, varav A har överlåtit sin dödsboandel till B mot vederlag 2016 och B förvärvar en fastighet vid arvsförfarandet i dödsboet 26.2.2018, avgör datumet för ingåendet av arvsförfarandet skatteåret för köpet av dödsboandelen. Således är skatteåret för köpet av dödsboandelen 2018 – skatten preskriberas vid utgången av 2021.

9.13. Betalningsarrangemang och debitering av skatt

På grund av tillfälliga betalningssvårigheter kan man få mer betalningstid eller betalning av skatt uppdelad i rater genom att ansöka om betalningsarrangemang hos Skatteförvaltningen. På Skatteförvaltningens [webbplats](#) finns ytterligare information samt anvisningar för ansökan om betalningsarrangemang samt vid behov ett servicenummer vilket kunden kan själv kontakta.

Om kunden har beviljats betalningsarrangemang kan lagfarten därefter avgöras.

9.14. Betalning av skatt utan grund och ändringssökande

Om överlåtelseskatt har betalats utan grund eller till ett för stort belopp kan Skatteförvaltningen återbära den överskjutande skatten på ansökan. Det lägsta skattebelopp som kan återbäras är 10 euro.

10. Anmärkningsuppgifter och rådighetsbegränsningar

I lagfarts- och inteckningsregistret antecknas som anmärkningsuppgifter

- utmätning, säkringsåtgärd, konkurs och företagssanering
- rådighetsbegränsning och grunden för den
- nyttjande av förköpsrätt, inlösningstillstånd och andra motsvarande beslut av myndigheter
- lagstadgad panträtt
- anhängighet av ett ärende som avser rättelse eller ändringssökande

- anhängighet av ett tvisteärende som gäller ägande eller annan inskrivning av fastighet i en domstol samt avgörande i ärendet och dess laga kraft
- ägaren till en fastighet utanför lagfartssystemet och myndigheten som besitter fastigheten
- andra sådana uppgifter om rättigheter och gravationer som enligt lag ska införas i lagfarts- och inteckningsregistret eller i motsvarande tidigare register eller som förtydligar inskrivningar.

10.1. Utmätning, säkringsåtgärd, konkurs och företagssanering

10.1.1. Utmätning

I lagfarts- och inteckningsregistret ska genast när utsökningsmyndighetens anmälan inkommer göras en anteckning om utmätning av fastighet, outbrutet område, kvotdel, tomtarrenderätt, arrenderätt eller annan nyttjanderätt eller inskriven särskild rättighet. En utmätningsanteckning på en fastighet kan också gälla

- gäldenärens andel i dödsboet
- gäldenärens andel i bolaget eller annan sammanslutning
- aktier som ägs av gäldenären
- gäldenärens rätt som grundar sig på legat.

På samma sätt gör inskrivningsmyndigheten ändringar i dessa anteckningar enligt anmälan från utsökningsmyndigheten. En anmälan från utsökningsmyndigheten avförs endast enligt utsökningsmyndighetens anmälan, aldrig genom ett beslut av inskrivningsmyndigheten. Utsökningsmyndigheten kan också själv avföra en anteckning via det elektroniska gränssnittet.

10.1.2. Säkringsåtgärd

Tingsrätten kan förordna att gäldenärens egendom ska beläggas med kvarstad eller underställas någon annan säkringsåtgärd. Utsökningsmyndigheten verkställer beslutet om säkringsåtgärd. Utsökningsmyndigheten sänder en anmälan till inskrivningsmyndigheten om verkställandet av säkringsåtgärden, vilket antecknas i registret. När borgenären fått en utsökningsgrund, till exempel en dom gällande fordran, och sökt om dess verkställande, ersätts säkringsåtgärden av utmätning. Utsökningsmyndigheten ska också meddela om att säkringsåtgärden upphört.

Tvångsmedelslagen innehåller bestämmelser om beläggande med kvarstad av egendom som hör till någon som är misstänkt för brott eller eventuellt blir ersättningsskyldig på grund av brott. Beläggande med kvarstad kan även avse fast egendom. En anteckning om kvarstad görs i lagfarts- och inteckningsregistret på basis av en anmälan om beläggande med kvarstad.

Beslut om kvarstad fattas av domstol. Beslut om tillfällig kvarstad får fattas av en anhållningsberättigad tjänsteman. Den tillfälliga kvarstaden upphör att gälla om ett yrkande på kvarstad inte framställs hos domstol inom en vecka från det att det tillfälliga förelägandet meddelades.

Utsökningsmyndigheten ansvarar för verkställandet av kvarstad och tillfällig kvarstad samt sänder en anmälan om ärendet till inskrivningsmyndigheten vid behov. Anmälan gällande tillfällig kvarstad kan också lämnas av den myndighet som fattat beslutet. Detsamma gäller anmälan om att en tillfällig kvarstad upphört att gälla eller upphävts samt ett beslut genom vilket en domstol har avslagit en begäran om att belägga med kvarstad egendom som är föremål för tillfällig kvarstad.

10.1.3. Konkurs

Om gäldenären har försatts i konkurs ska en av domstol utsedd boförvaltare omedelbart underrätta inskrivningsmyndigheten om att konkursen har inletts. Likaså ska boförvaltaren underrätta om konkursen förfaller eller handläggningen av konkursärendet av annat skäl får någon annan utgång än godkännande av slutredovisningen, varvid anteckningen ska avföras. Utsökningsåtgärder som syftar till att driva in en konkursfordran får inte riktas mot egendom som ingår i konkursboet efter att konkursen har börjat. Anteckningen om konkurs avförs när den som köpt fastigheten eller den särskilda rättigheten av konkursboet får lagfart eller en inskrivning.

10.1.4. Effekter av utmätning, säkringsåtgärd och konkurs

Utmätning, säkringsåtgärd och konkurs medför en rådighetsbegränsning. Ägaren får inte överlåta, pantsätta eller annars bestämma över den berörda egendomen till skada för borgenären. Med samtycke från utsökningsmyndigheten får ägaren dock överlåta utmätt egendom.

När det gäller inskrivningsansökningar ska inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar kontrollera i registret att en utmätning, säkringsåtgärd eller konkurs inte hindrar inskrivning. Om det i registret finns en anteckning om utmätning eller säkringsåtgärd före

- överlåtelse av fastighet
- upplåtande eller överföring av en särskild rättighet
- ansökan om inteckning

kan lagfart eller en särskild rättighet inte inskrivas eller inteckning beviljas, utan ansökan måste lämnas vilande om det inte finns utsökningsmyndighetens tillstånd för överlåtelse eller pantsättning av den utmäta egendomen.

Lagfart kan beviljas och en särskild rättighet inskrivas om överlåtelsen, upplåtelsen eller överföringen av rättigheten skett innan utmätningen eller kvarstaden antecknades i registret. Anteckningen om utmätning avförs först på basis av utsökningsmyndighetens anmälan. Om registret har en anteckning om utmätning av en ny ägares eller arrendetagares skuld ska detta synas i registret även framöver, men det hindrar inte att lagfart eller en särskild rättighet inskrivs för.

10.1.5. Företagssanering

En anteckning ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret om att saneringsförfarandet inletts och upphört i fråga om en fastighet eller en arrenderätt eller annan inskriven rätt som gäller fastighet. Utredaren ska inlämna en anmälan, och om en utredare inte förordnats, domstolen. Under tiden mellan inledandet och upphörandet av saneringen är gäldenärens rätt att överlåta en fastighet eller bevilja en nyttjanderätt begränsad. Utan utredarens samtycke får gäldenären inte bland annat överlåta anläggnings- eller finansieringstillgångar eller bevilja nyttjanderätt eller någon annan rättighet till sådan egendom. En överlåtelse utan utredarens samtycke är dock giltig om det inte funnits en anteckning om saneringsförfarandet i lagfarts- och inteckningsregistret innan överlåtelsen ägde rum och förvärvaren var i god tro. När saneringsprogrammet har fastställts sänder utredaren en anmälan om att saneringsförfarandet har upphört. Vid inskrivning av en lagfart eller särskild rättighet behöver man inte undersöka huruvida saneringsprogrammets bestämmelser följts vid ett fastighetsköp eller en överföring av arrenderätt.

10.2. Rådighetsbegränsning och grunden för den

Om nyttjanderätt som grundar sig på lag eller testamente eller ett villkor som är förenat med sökandens förvärv inskränker hens rätt att överlåta fastigheten eller att upplåta särskilda rättigheter eller panträtt i den, ska en anteckning om inskränkningen göras i lagfarts- och inteckningsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på begäran.

Sådana rådighetsbegränsningar som inskrivs på tjänstens vägnar är

- efterlevande makes nyttjanderätt på basis av ärvdabalken,
- testamentstagares nyttjanderätt på basis av testamente,
- villkor i köpebrev eller annan överlåtelsehandling enligt vilket köparen inte utan säljarens samtycke får sälja fastigheten vidare obebodd eller till ett högre pris än den fastställda köpeskillingen,
- rådighetsbegränsning i någon annan åtkomsthandling (främst testamente) och
- rådighetsbegränsningar som baserar sig på särskild lagstiftning, såsom inskränkningar enligt aravalagen eller skollagen.

Inskrivning sker på tjänstens vägnar i samband med lagfartsärendet eller efter beviljandet av lagfart på rättsinnehavarens begäran. Rådighetsbegränsningar ska beaktas vid undersökning av förutsättningarna för senare sökta inskrivningar.

10.2.1. Efterlevande makes besittningsrätt och testamentstagares nyttjanderätt

Efterlevande make får behålla den avlidne makens kvarlåtenskap oskiftad i sin besittning, om inte annat följer av bröstarvinges krav på skifte eller av testamente som upprättats av arvlåtaren. Trots nämnda krav eller testamente får den efterlevande maken oskiftat besitta en bostad som använts som makarnas gemensamma hem eller en annan för den efterlevande maken lämplig bostad som ingår i kvarlåtenskapen, om en lämplig bostad för ett hem inte ingår i den efterlevande makens förmögenhet. Ett testamente kan ge en nyttjanderätt till någon annan, och den andra får äganderätt vid testatorns död eller senare. Nyttjanderättsinnehavaren har rätt att besitta egendom och få avkastning ur den. En sådan nyttjanderätt får inte överlåtas till en annan.

Efterlevande makes boendeskydd och en nyttjanderätt som givits någon i testamente skyddas så att överlåtelse av eller inteckning i den fastighet som är objekt för rättigheten i förstnämnda fall förutsätter den efterlevande makens och i sistnämnda fall nyttjanderättsinnehavarens samtycke. Samtycke ska ges i en handling bestyrkt av två ojäviga personer. När den som fått äganderätten söker lagfart eller inskrivning av den

efterlevande makens eller nyttjanderättsinnehavarens rättighet, görs en anteckning om rådighetsbegränsning i registret på tjänstens vägnar. Anteckningen kan också göras på ansökan. En efterlevande makes besittningsrätt framgår vanligtvis av bouppteckningen, avvittringshandlingen eller arvskiftesinstrumentet.

10.2.2. Villkor om obebyggd fastighet eller maximal köpeskilling

Vid fastighetsköp eller överlåtelse av nyttjanderätt får man avtala om ett villkor, enligt vilket köparen inte utan säljarens samtycke får överlåta fastigheten vidare obebyggd eller till ett pris som överstiger en fastställd köpeskilling. Villkoret ska anges i köpebrevet för att det ska vara bindande. Villkoret är giltigt i högst fem år från köpslutet. Om det i överlåtelsehandlingen avtalats om en giltighetstid på mer än fem år eller om giltighetstiden inte anges i köpebrevet, gäller villkoret i fem år.

Anteckningen avförs när villkoret upphör att gälla. På begäran kan anteckningen avföras redan innan villkoret upphör att gälla, om överlåtelsebegränsningen avser överlåtelse av en obebyggd fastighet och det påvisas för inskrivningsmyndigheten att byggnadsskyldigheten har fullgjorts. Detta kan påvisas till exempel med protokollet över ibruktagningsskontrollen av byggnaden eller ett intyg som utfärdats av byggnadstillsynen. Ett överlåtelseförbud som intagits i överlåtelsehandlingen ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret, oavsett om överlåtelseförbudet är förenat med ett avtalsvite eller inte. Säljarens samtycke till inteckning av objektet eller inskrivning av en särskild rättighet i det behövs inte även om en sådan rådighetsbegränsning antecknats för objektet.

10.2.3. Annan rådighetsbegränsning baserad på testamente än nyttjanderätt

En inskrivningsbar rådighetsbegränsning kan basera sig på testamente på annat vis än genom ovan beskrivna nyttjanderätt. Till exempel om den första mottagaren av egendomen förbjuds att överlåta fastigheten när äganderätten vid dennes död övergår till någon annan, ska överlåtelsebegränsningen antecknas som en rådighetsbegränsning.

Testamentet kan också ha uppskjutande villkor. Fastigheten har förordnats att övergå till exempel först när mottagaren uppnår en viss ålder. Ett sådant villkor leder till att inskrivningsansökan lämnas vilande. Vilandeförklaringstiden är inte bunden till tidsfrister. En anteckning om rådighetsbegränsning ska göras om ett upplösande villkor i testamente. Här måste man dock avgöra om det är fråga om en rådighetsbegränsning, dvs. om villkoret begränsar rätten att överlåta fastigheten. Därtill ska man alltid då testamentsvillkor tolkas

överväga om det var testatorn avsikt att följden av villkoret ska bli att förvärvet återkallas eller någon annan påföljd eller om det endast var ett önskemål.

En anteckning om rådighetsbegränsning kan avföras på innehavarens begäran eller med dennes samtycke. En anteckning som gjorts på livtid för en efterlevande make eller nyttjanderättsinnehavare kan avföras när den efterlevande maken eller nyttjanderättsinnehavaren avlidit.

10.2.4. Förbindelse att inte pantsätta

Om en förbindelse med koppling till ett specificerat skuldförhållande som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett inskränker dennes rätt att utan borgenärens samtycke upplåta panträtter i fastigheten, ska en anteckning om inskränkningen på ansökan göras i lagfarts- och fastighetsregistret.

Inskrivningen får avföras ur registret på ansökan av fastighetsägaren eller borgenären. En förutsättning för att en inskrivning ska kunna avföras på ansökan av den fastighetsägare som gett förbindelsen är att borgenären samtycker till att inskrivningen avförs. Om förbindelsens giltighetstid har löpt ut, får inskrivningen avföras på initiativ av inskrivningsmyndigheten.

10.2.5. Nyttjande av förköpsrätt, inlösningstillstånd och andra motsvarande beslut av myndigheter

En kommun ska meddela inskrivningsmyndigheten om den avser använda den förköpsrätt som den under vissa förutsättningar har vid köp av en fastighet som är belägen i kommunen. Meddelandet ska lämnas inom tre månader från det att överlåtelsebrevet blivit bestyrkt. Användande av förköpsrätt ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret, och anteckningen ska avföras när förköpet slutförts.

En anteckning ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för allmänt behov. Anmälan och anteckningen ska göras när ett inlösningstillstånd eller motsvarande förrättningsförordnande har utfärdats. När en anteckning om inlösningstillstånd gjorts i registret, hänför sig inteckningar som därefter fastställts i egendomen endast till den egendom som återstår då inlösen slutförts, såvida inteckningen inte grundar sig på ansökan som lämnats innan anteckningen gjordes.

Tillståndsmyndigheten ska meddela inskrivningsmyndigheten om beslut om inlösningstillstånd enligt vattenlagen för anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret.

Kommunen ska för införande i lagfarts- och inteckningsregistret anmäla att en bygguppmaning har getts, återkallats eller förfallit samt anmäla om förpliktelsen har uppfyllts.

Vederbörande ministerium (miljöministeriet) kan när det allmänna behovet så kräver bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt.

Enligt lagen om skyddande av byggnadsarvet ska NTM-centralen anmäla inskrivningsmyndigheten när ett ärende som gäller skyddande av en byggnad har inletts, ett skyddsbeslut har vunnit laga kraft eller skyddet har upphävts genom ett lagakraftvunnet beslut. Inskrivningsmyndigheten ska göra en anteckning om anmälan i lagfarts- och inteckningsregistret. I anmälan ska nämnas den fastighet på vilken byggnaden är belägen.

10.2.6. Rådighetsbegränsningar som baserar sig på särskild lagstiftning, såsom aravalagen eller skoltlagen

Vissa lån som beviljas ur offentliga medel medför nyttjande- och överlåtelsebegränsningar för den egendom till vars förvärvande eller förbättring lånet beviljats. Enligt bestämmelserna ska inskrivningsmyndigheten underrättas om dessa begränsningar, och anteckningar om dem ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret.

Överlåtelse av en fastighet eller ett område som bildats med stöd av skoltlagen eller en del av den utan tillstånd av NTM-centralen är ogiltig. Överlåtelsebegränsningen enligt den gällande skoltlagen är i kraft 20 år från den dag då köpebrevet undertecknades. NTM-centralen kan befria fastigheten eller en del av den från denna begränsning.

Överlåtelsebegränsningen antecknas som rådighetsbegränsning i registret, och anteckningen avförs när befrielsen beviljats.

10.3. Lagstadgad panträtt

En fastighet som enligt någon annan lag än jordabalken ansvarar för betalning av en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning debiterad avgift eller annan jämförbar fordran utgör pant för betalning såsom föreskrivs i jordabalken. Bestämmelser om lagstadgad panträtt till fastighet tillämpas även då den lagstadgade panträtten gäller en kvotdel eller ett

outbrutet område av en fastighet eller en arrenderätt eller annan nyttjanderätt som avser annans mark.

En lagstadgad panträtt ska anmälas för inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret. Inskrivningen förutsätter att fordran överstiger 1 000 euro per fastighet. Har någon anmälan inte tillställts inskrivningsmyndigheten inom ett år efter uppkomsten av fordran, förfaller panträtten. En sådan upprepad betalning ur en fastighet som inte grundar sig på ett domstolsbeslut får anmälas för inskrivning endast i det fall att betalningsposten i fråga har försumrats. Om fordran enligt domstolsbeslut ska betalas på bestämda tider finns ingen begränsning av fordringens belopp.

Även uppburen ränta eller annan accessorisk kostnad får inskrivas. Lagstadgad panträtt binder inte överlåtelsemottagaren, om den inte inskrivits i registret innan lagfart söks och överlåtelsemottagaren inte kände till eller inte borde ha känt till fordran eller grunden för den när förvärvet skedde. Gälldenären ska nämnas i anmälan om lagstadgad panträtt. Om uppgifterna om gälldenären och ägaren inte motsvarar varandra får inskrivning endast göras med ägarens samtycke.

Inskrivningen av en lagstadgad panträtt gäller från och med den dag då den anmäls till inskrivningsmyndigheten, och den har företräde framför panträtter grundade på inteckning och särskilda rättigheter oberoende av inskrivningstiden.

Följande ska anges i en anmälan om lagstadgad panträtt:

- den fastighet som ansvarar för fordran,
- fordrans belopp och tidpunkten när den har uppkommit,
- gälldenären,
- borgenären och dennes kontaktuppgifter samt
- ett myndighetsbeslut eller någon annan grund för fordran och den bestämmelse med stöd av vilken lagstadgad panträtt yrkas.

Anmälan kan lämnas vilande tills grunden för panträtten eller dess bestånd har utretts. Till exempel utmätning kan medföra vilandeförklaring. Utmätning som skett efter det att anmälan lämnades hindrar inte anteckning.

Panträttsinnehavaren ska anmäla en inskrivning av en lagstadgad panträtt för avförande när fordran upphört eller panträtten inte längre gäller. Inskrivningen kan ändras på basis av

borgenärens anmälan. En inskrivning kan även avföras efter fastighetsägarens ansökan, om denne visar att fordran betalats i sin helhet.

Om man vill upplösa en i moderfastigheten antecknad lagstadgad panträtt för ett outbrutet område eller en fastighet som bildats av moderlägenheten, och det inte är fråga om situationer som beskrivs nedan, ska likadana samtycken finnas för upplösningen som för upplösning av en inteckning.

Om inskrivning av lagstadgad panträtt och den panträtt som därigenom uppkommer gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs om fastighetsinteckning och fastighetspanträtt. Även bestämmelserna om upplösning av gemensam inteckning ska tillämpas, om man vill avlyfta en gravation från en avstyckad lägenhet.

10.4. Anhängighet av ärenden som avser rättelse eller ändringssökande

Om ett rättelseärende inte avgörs genast ska en anteckning om dess anhängighet göras i registret. Om inskrivningsansökan avslagits eller avvisats får anteckningen överföras till en arkivfil när beslutet vunnit laga kraft. Fram till dess ska anteckningen synas i lagfarts- och inteckningsregistret och anteckningen kompletteras vartefter information om ärendets framskridande förmedlas. Ändring i inskrivningsmyndighetens slutliga beslut ska sökas hos jorrdomstolen. Således ska man göra en anteckning om besvär till jorrdomstolen och jorrdomstolens beslut, ansökan om besvärstillstånd hos högsta domstolen, beviljande av besvärstillstånd och högsta domstolens dom.

10.5. Anhängighet av ett tvisteärende som gäller ägande eller inskrivning av fastighet samt avgörande i ärendet och dess laga kraft

Som anmärkningsuppgifter ska även antecknas anhängigheten av ett tvisteärende som gäller ägande eller inskrivning av en fastighet samt avgörandet i ärendet och huruvida det vunnit laga kraft. Domstolen ska underrätta inskrivningsmyndigheten om ett sådant anhängigt ärende som gäller hävning av fastighetsförvärv, fastighetsförvärvs ogiltighet eller bättre rätt till en fastighet och om sitt avgörande samt huruvida avgörandet har vunnit laga kraft. Detsamma gäller talan där det yrkas att en inskrivning ska ogiltigförklaras eller rättas. Domstolen anses dessutom vara skyldig att underrätta inskrivningsmyndigheten om ett anhängigt tvisteärende gällande en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet samt behandlingen av ärendet på samma sätt som ett motsvarande tvist om en fastighet.

Anteckningen om anhängighet, som alltså ändras vartefter inskrivningsmyndigheten får uppgifter om hur behandlingen av ärendet framskrider, ska beaktas när nya inskrivningar eventuellt söks. Anteckningen avförs när en lagakraftvunnen dom i ärendet inkommit eller ärendet avskrivits. Tredskodom dom räcker inte för avförande av anteckningen, utan man ska kontrollera att talan om återvinning inte väckts.

Inskrivningsmyndigheten ska efter anmälan från domstol som lagfartsinnehavare anteckna den som enligt en lagakraftvunnen dom är ägare till fastigheten. Bestämmelsen kan även tillämpas när det är fråga om motsvarande tvist som gäller en nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet. Anteckningen görs även om det inte finns någon utredning om att överlåtelseskatten har betalats.

10.6. Ägare till en fastighet utanför lagfartssystemet och myndigheten som förvaltar fastigheten

Statens skogsmark, skyddsområden, expropriationsenheter, områden som avskilts för allmänna behov, fristående tillandningar, allmänna vattenområden och allmänna områden är utanför lagfartssystemet. Ämbetsverk som besitter fastighetsförmögenhet, Senatfastigheter, Försvarsfastigheter, Forststyrelsen och fonder utanför statsbudgeten ska anmäla den fastighetsförmögenhet som kommit i deras förvaltning och statens ägo för registrering i lagfarts- och inteckningsregistret i finska statens namn och i deras förvaltning.

Ämbetsverk som förvaltar fastighetsförmögenhet är Republikens presidents kansli, utrikesministeriet, finansministeriet, förvaltningsnämnden för Sveaborg, jord- och skogsbruksministeriet, kommunikationsministeriet, Trafikledsverket och miljöministeriet. Andra aktörer än ämbetsverk som besitter fastighetsförmögenhet får besitta statlig fastighetsförmögenhet endast tillfälligt. Ändring i uppgifterna om förvaltare ska anmälas för anteckning av den som mottar överföringen av förvaltningen. Om äganderätten inte har registrerats tidigare, ska man inskriva registreringen av äganderätten till finska staten och samtidigt göra en separat anteckning om det förvaltande ämbetsverket eller den förvaltande inrättningen och lagra besittningshavarens företags- och organisationsnummer.

Om äganderätten registrerats tidigare kan en anteckning om förvaltarämbetsverket/-inrättningen göras separat på ansökan. Man kan anteckna en förvaltande myndighet vid inskrivning av en särskild rättighet, men inskrivning av den särskilda rättigheten ska sökas och registrering av äganderätt kommer inte i fråga. Om förvärvet i fråga om ovannämnda myndigheter avser en fastighet som omfattas av lagfartsskyldighet, ska man i samband med

handläggningen av lagfartsärendet som anmärkningsuppgifter göra en anteckning om den förvaltande myndigheten.

En förutsättning för att anteckna ett allmänt område i fastighetsregistret är att det utretts att området ägs av kommunen. Om någon annan än den för vilken området bildats är områdets nuvarande ägare, ska denne söka lagfart på förvärvet. Det ovan nämnda är även tillämpligt på utredning av äganderätten till en fastighet utanför lagfartssystemet eller inskrivning av en särskild rättighet i ett sådant objekt. I lagfartsförfarandet är det dock inte nödvändigt att förete en utredning om föregångares äganderätt, om fastigheten erhållits vid en fastighetsförrättning.

Flera anteckningar om förvaltarämbetsverk kan avse samma fastighet. I anmälningar om förvaltande myndighet kan förvaltningens procentuella eller områdesmässiga fördelning ha uppgivits. Procentuella eller områdesmässiga fördelningar antecknas inte i inskrivningsmyndighetens register. Om det finns flera förvaltande myndigheter görs en separat anteckning om varje förvaltande myndighet och vid varje registeranteckning skrivs texten "Förvaltar en del av fastigheten".

I en situation där man gör anmälningar om flera förvaltande ämbetsverk gällande samma fastighet vid olika tidpunkter ska man göra en separat anteckning om senare anmälningar i registret och vid tidigare anteckningar lägga till texten "Förvaltar en del av fastigheten".

Näringslivs-, trafik- och miljöcentralen och Forststyrelsen ansvarar för uppgifter som rör förvärv av områden för naturskyddsändamål. Näringslivs-, trafik- och miljöcentralen förvärvar fastigheter i miljöministeriets eller Forststyrelsens besittning. Forststyrelsen förvärvar fastigheter i sin egen förvaltning.

10.7. Andra sådana uppgifter om rättigheter och gravationer om vilka föreskrivs att de ska införas i lagfarts- och inteckningsregistret eller i motsvarande tidigare register eller vilka förtydligar inskrivningarna

Olika lagar kan ha andra än ovan nämnda bestämmelser som föreskriver att anteckningar om rättigheter eller gravationer som belastar fastigheten ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.

10.7.1. Utvecklingskostnadsersättning

De markägare vilka har avsevärd nytta av detaljplanen är skyldiga att delta i kommunens kostnader för samhällsbyggande. I första hand avtalas om deltagandet i kostnaderna genom att markanvändningsavtal sluts mellan kommunen och markägaren. I andra hand har kommunen möjlighet att uppbära kostnaderna som en kommunal offentligrättslig avgift av de markägare som får avsevärd nytta av planen och med vilka ingen överenskommelse om ersättning av kostnaderna nåtts. I utvecklingskostnadsersättning kan högst 60 procent tas ut av den värdestegring som detaljplanen medför för en tomt enligt detaljplanen. För betalning av utvecklingskostnadsersättningen svarar den som äger området vid den tidpunkt då utvecklingskostnadsersättningen fastställs eller den till vilken området har övergått från denna ägare genom ett vederlagsfritt förvärv. En utvecklingskostnadsersättning som har förfallit kan utmätas utan separat dom eller beslut.

När kommunen har bestämt att utvecklingskostnadsersättning ska uppbäras ska den utan dröjsmål skriftligen anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningen är i den meningen exceptionell såtillvida att fastigheten inte utgör pant för utvecklingskostnadsersättningen. Om tomten inte är avstyckad görs anteckningen vid bildningsfastigheten och efter styckningen av tomten vid den berörda tomten.

Till anmälan till inskrivningsmyndigheten ska kommunen bifoga en förteckning över fastigheterna och de utvecklingskostnadsersättningar som avser dem. Kommunen ska också anmäla fördelning av utvecklingskostnadsersättning tomtvis eller omfördelning av utvecklingskostnadsersättning. Anteckningen avförs när kommunen meddelar att utvecklingskostnadsersättningen betalats slutligt. Anteckningar om mellanliggande betalningar görs inte. Anteckningen avförs även när kommunen separat meddelar att den ska avföras. En anteckning om utvecklingskostnadsersättning är inte en rådhetsbegränsning. Av anteckningen som görs som anmärkningsuppgift ska framgå

- bestämmelsen,
- den kommun som bestämt ersättningen,
- utvecklingskostnadsersättningens belopp och fördelningen mellan de tomter som ska bildas samt
- vem som är betalningsskyldig.

10.7.2. Anteckning om vite

Enligt flera lagar, såsom vattenlagen, är myndigheten berättigad att förstärka sina bestämmelser genom vite. Om inget annat föreskrivs i någon särskild lag tillämpas viteslagen på registreringsförfarandet. Den myndighet som har förelagt ett vite som gäller en huvudförpliktelse i fråga om fastighet ska sända uppgift om förpliktelsen samt om vitet för införande i registret till Lantmäteriverket. Anmälningsskyldighet finns också för senare beslut i ärendet och när huvudförpliktelsen har uppfyllts. Anmälningarna ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret och kan avföras när huvudförpliktelsen enligt anmälan är uppfylld eller under alla omständigheter senast fem år efter införandet, om inte den myndighet som förelagt vite har anmält att huvudförpliktelsen fortfarande gäller.

10.7.3. Begravningsplats

Begravningslagen föranleder vissa anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret. En begravningsplats ska bildas till en separat fastighet. Till en sådan fastighet kan förutom den egentliga begravningsplatsen endast hörta områden för underhåll och användning av begravningsplatsen, där det mycket väl kan finnas kyrkliga byggnader som har anknytning till begravningsplatsen samt byggnader som betjänar underhåll och användning av begravningsplatsen, såsom kyrka, kapell och underhållsbyggnad.

Av anteckningen om rådighetsbegränsning ska framgå att inteckningar inte får fastställas i den fastighet eller arrende- eller nyttjanderätt som belastar fastigheten som används som begravningsplats och att inskrivning av andra särskilda rättigheter än de som avses i begravningslagen inte är tillåtna. Upprätthållaren av begravningsplatsen får inte överlåta en fastighet som används som begravningsplats eller en del av den eller ovannämnda arrende- eller nyttjanderätt till någon annan än en sådan som har rätt att vara upprätthållare för en begravningsplats. Annan överlåtelse är ogiltig. Anteckningen om rådighetsbegränsning avförs när en utredning om att begravningsplatsen lagts ned tillställts inskrivningsmyndigheten.

Arrende- eller nyttjanderätten ska avtalas på viss tid, minst 130 och högst 200 år, och den ska omfatta hela fastighetens område. Arrende- eller nyttjanderätten kan vara en arrende- eller nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet eller som annars kan inskrivas.

En begravningsplats kan upprätthållas av

- a) församlingarna eller de kyrkliga samfälligheterna inom evangelisk-lutherska kyrkan eller en församling inom ortodoxa kyrkosamfundet, staten, en kommun eller en samkommun eller
- b) ett registrerat religionssamfund eller dess registrerade lokalsamfund eller något annat registrerat samfund eller en stiftelse.

Regionförvaltningsverket beviljar i punkt b angivna samfund eller stiftelser tillstånd att anlägga en begravningsplats. I punkt a angivna samfund behöver inte tillstånd.

En begravningsplats kan utgöras av

- en fastighet som ägs av begravningsplatsen upprätthållare, på vilken denne har lagfart eller registrerad äganderätt, eller
- en fastighet i vilken arrenderätt eller därmed jämförbar nyttjanderätt inskrivits med främsta företrädare för huvudmannen och fastighetsägaren gett samtycke till anläggande av begravningsplatsen.

En anteckning om rådighetsbegränsning görs i lagfarts- och inteckningsregistret på den berörda fastigheten eller arrende- eller nyttjanderätten när inskrivningsmyndigheten fått

- en anmälan från ett ovan i punkt a angivet samfund om beslut att anlägga en begravningsplats på en fastighet som samfundet äger,
- uppgift om att regionförvaltningsverket beviljat tillstånd till ett samfund eller en stiftelse som anges i punkt b att anlägga en begravningsplats.