

Handbok om lägenhetsinskrivning

15.6.2026

1. ALLMÄNT OM BOSTADSDATASYSTEMET.....	5
2. DEFINITIONER.....	6
2.1 Bostadsaktiebolag.....	6
2.2 Ömsesidigt fastighetsaktiebolag.....	6
2.3 Nytt bolag och gammalt bolag i bostadsdatalagstiftningen.....	7
2.4 Aktie, aktiebrev, aktiegrupp, aktiegruppsbeteckning, besittningsobjekt och interimisbevis.....	7
2.5 Aktiebok.....	9
2.6 Aktielägenhetsutskrift.....	10
2.7 Bolagsordning.....	10
2.8 Disponentintyg.....	10
2.9 RS-förfarande.....	10
2.10 Stiftande delägare.....	10
2.11 Bolagets egna aktier.....	11
2.12 Aktieemission, fusion och delning.....	11
2.13 Överlåtelseskatt, skattesats.....	11
2.14 Pantsättningsförbindelse.....	12
3. GAMLA BOLAG.....	12
3.1 Allmänt.....	12
3.2 Överföring av aktiebok.....	12
3.3 Husbolagets skyldigheter.....	14
3.4 Registrering av äganderätt samt makulering av aktiebrev i gamla bolag.....	14
3.4.1 Allmänt om aktiebrev och interimisbevis.....	14
3.4.2 Inskrivningsmöjlighet, det vill säga registrering av aktieägare.....	15
3.4.3 Inskrivningsskyldighet det vill säga registrering av förvärv.....	15
3.4.4 Att skicka ansökan.....	16
3.4.5 Utredning som ska företes i samband med registrering av äganderätt.....	17
3.4.6 Ändring av bolagsordning och företagsomstrukturering i gammalt bolag - nya och förändrade aktiegrupper.....	19
3.4.6.1 Allmänt.....	19
3.4.6.2 Ändring av bolagsordningen innan bolagets aktiebok överförs till bostadsdatasystemet.....	19
3.4.6.3 Ändring av bolagsordningen i ett husbolag som ingår i bostadsdatasystemet.....	20
3.4.7 Ändring av företagsform.....	22
3.5 Gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag.....	23
3.6 RS-förfarande enligt bestämmelserna som gällde före 1.1.2019.....	23
3.7 Andrahandspanträtt.....	24
4. NYA BOLAG OCH BOLAG INOM RAMEN FÖR LAGEN OM BOSTADSDATASYSTEMET.....	25
4.1 Allmänt.....	25
4.2 Överlåtelse och registrering av rättigheter när aktien har elektronisk ägaranteckning.....	25
4.2.1 Handel med RS-objekt och registrering av ägande.....	25
4.2.1.1 Skyldigheter för den som förvarar skyddsdokumenten.....	26
4.2.1.2 Anteckning av RS-begränsning.....	27
4.2.1.3 Rättshandlingar som görs under RS-förfarande: överlåtelse av bostadsaktie.....	28
4.2.1.4 Rättshandlingar som görs under RS-förfarande: vidareförsäljning av bostadsaktie.....	28
4.2.1.5 Rättshandlingar som görs under RS-förfarande: pantsättning av bostadsaktie.....	28
4.2.1.6 Anmälan av ägande, pantsättning och begränsningar till bostadsdatasystemet.....	29
4.2.2 Registrering av rättigheter vid företagsomstruktureringar och andra ändringar av bolagsordning.....	30
4.2.2.1 Allmänt.....	30
4.2.2.2 Fusion, delning och rivning med nybygge samt aktieemission.....	31
4.2.2.3 Annan ändring av bolagsordningen som medför ändring av aktiegruppsbeteckning.....	31
4.3 Registrering av förvärv.....	32

15.6.2026

4.3.1 Ansökan	33
4.3.2 Handläggning av ärende gällande registrering av förvärv	34
4.3.2.1 Omständigheter som ska beaktas på tjänstens vägnar	34
4.3.2.1.1 Kontroller gällande rättshandlingsförmågan	36
4.3.2.1.1.1 Agerande som intressebevakare samt tillståndspliktiga och förbjudna rättshandlingar	37
4.3.2.1.1.2 Intressebevakares och intressebevakningsfullmäktiges jäv	37
4.3.2.1.1.3 Intressebevakningsfullmakt	38
4.3.3 Komplettering av ansökan	39
4.4 Förvärvsslagsspecifika förutsättningar för registrering	40
4.4.1 Överlåtelseförvärv	40
4.4.1.1 Allmänt om registrering av överlåtelseförvärv	40
4.4.1.2 Överlåtarens samtycke	40
4.4.1.3 Överlåtaren är ett dödsbo	41
4.4.1.4 Sammanslutning som part i överlåtelsen	41
4.4.1.4.1 Privaträttsliga juridiska personer	41
4.4.1.4.2 Offentligrättsliga juridiska personer	42
4.4.1.4.3 Förvärv av bostadsaktier för ett under bildning varande bolags räkning	43
4.4.1.4.4 Avregistrerad sammanslutning som överlåtare	45
4.4.1.4.5 Utländskt bolag som part i överlåtelse	45
4.4.1.5 Rättelsebehov för överlåtelsehandling	45
4.4.1.6 Hävning av överlåtelse	46
4.4.2 Företagsomstruktureringar	47
4.4.2.1 Ändring av bolagsform	47
4.4.2.2 Fusion och delning	47
4.4.2.3 Upplösning av aktiebolag	47
4.4.3 Familje- och arvsrättsliga förvärv	48
4.4.4 Inlösen	48
4.5 Uppskjutande villkor vid förvärv	49
4.6 Mellanliggande fång det vill säga förvärvskedjor	49
4.7 Upplösning av bolag och avregistrering från handelsregistret	50
5. TYPER AV AVGÖRANDE VID REGISTRERING AV ÄGANDE, PANTSÄTTNING OCH BEGRÄNSNING	50
5.1 Godkännande av ansökan	50
5.2 Villkorligt avgörande	51
5.3 Avvisning	52
5.4 Ansökan lämnas därefter	52
5.5 Avslag på ansökan eller anmälan	52
5.6 Vilandeförklaring	53
5.6.1 Anvisning till rättegång	53
5.7 Registrering med domstolsavgörande som grund	54
5.8 Lösningsregler och exempel	54
6. ANTECKNING AV ÄGARE I AKTIEBOKEN	56
6.1 Betalning av överlåtelseskatten	56
6.2 Inlösnings- och andra klausuler om begränsning av omsättningen	59
7. SPARANDE AV EN ADRESS SOM ÄGAREN ANMÄLT TILL BOSTADSDATASYSTEMET	62
8. ANVÄNDNING AV AKTIE SOM SÄKERHET OCH REGISTRERING AV PANTSÄTTNING I BOSTADSDATASYSTEMET	63
8.1 Allmänt om registrering av pantsättning	63
8.2 Samtycke till pantsättning	64
8.3 Företrädare	64
8.4 Flera pantsättningar, pantsättning av kvotdel och pantsättning begränsad till högsta belopp	64
8.4.1 Randvillkor som bostadsdatalagen sätter	64

15.6.2026

8.4.2 Finansierings- och säkerhetsarrangemang i anslutning till överlåtelse av bostadsaktie	65
8.5 Ändring och borttagning av pantsättning	66
8.6 Handläggning av ärende gällande registrering av pantsättning	68
8.6.1 Omständigheter som ska beaktas på tjänstens vägnar	68
8.6.2 Typer av avgörande vid registrering av pantsättning	69
9. REGISTRERING AV BEGRÄNSNING	69
9.1 Slag av begränsningar	69
9.2 Handläggning av ärende gällande anteckning av begränsning	74
9.2.1 Typ av avgörande för anteckning av begränsning	74
9.2.2 Ändring och borttagning av begränsning	74
10. SÖKANDE AV ÄNDRING	75
11. RÄTTELSE AV FEL	75
11.1 Rättelse av sakfel	75
11.2 Rättelse av tekniskt fel	76
12. FÖRDJUPNING	76
12.1 Registreringens rättsverkningar	76
12.2 Elektroniska signaturer	78
12.3 Avgifter för lägenhetsinskrivning	78
12.4 Skadeståndsansvar	79

15.6.2026

1. ALLMÄNT OM BOSTADSDATASYSTEMET

Bostadsdatasystemet togs i bruk 1.1.2019. I bostadsdatasystemet registreras uppgifter om ägare och panträtter som gäller aktier i bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag. Dessutom antecknas begränsningar som riktar sig mot aktien eller den besittningsrätt som aktien medför. Denna del av bostadsdatasystemet kallas **aktielägenhetsregister**.

I aktielägenhetsregistret sparas

- uppgifter gällande ansökan om inskrivning av ägande och pantsättning samt dess handläggning och avgörande
- uppgifter gällande ansökan eller anmälan gällande registrering av begränsning samt dess handläggning och avgörande

Bostadsdatasystemet fungerar också som en kanal för sådana uppgifter som finns i olika myndighetsregister samt hos bostadsaktiebolag och kreditinstitut, och som ger information om den ekonomiska och tekniska helheten som utgör grund för aktiens värde. Registret som hanterar detta kallas **besittningsobjektsregister**. I besittningsobjektsregistret sparas uppgifter om inlösenklausul eller motsvarande begränsning av omsättning samt beteckning för fastighet, byggnad, lägenhet och aktiegrupp som hör till bolaget eller förvaltas av det. Uppgifter om begränsning sparas i fall det inte fås från något annat myndighetsinformationssystem. Dessutom sparas uppgifter om en utredning gällande betalning av överlåtelseskatt i besittningsobjektsregistret. Uppgifter om en inlösenklausul eller andra begränsningar av omsättning sparas i registret samtidigt som bolaget lämnar aktiebokens uppgifter. Dessa uppgifter upprätthålls i besittningsobjektsregistret tills motsvarande uppgifter eller ändringar i uppgifterna har lämnats till handelsregistret. Efter detta fås uppgifterna från handelsregistret för såväl gamla som nya bolag. I besittningsobjektsregistret sparas stegvis även uppgifter om husbolagens underhålls- och ändringsarbeten samt de i lag specificerade ekonomiska uppgifterna senast den 30 juni 2026. Därefter uppdaterar husbolagen uppgifterna i bostadsdatasystemet minst en gång per år, och kreditgivarna uppdaterar uppgifter om husbolagslån när uppgifterna ändras.

Övergången till det av Lantmäteriverket upprätthållna registret innebär att bolagens skyldighet att föra aktieboken upphör. Syftet med bostadsdatasystemet är främst att betjäna omsättningen av aktier, hanteringen av säkerheter (kreditgivning), bolagets förvaltning och delägarnas möjlighet till information. Med hjälp av systemet produceras dessutom information för forskning och statistikföring samt för andra informationsbehov i samhället. Ett av de viktigaste målen med reformen är att slopa aktiebrevens på papper och ersätta dem med anteckningar i bostadsdatasystemet.

I detta skede gäller bostadsdatasystemet endast bostadsaktiebolag och ömsesidiga fastighetsaktiebolag. I denna handbok avses med bolag såväl bostadsaktiebolag som ömsesidiga fastighetsaktiebolag, såvida inte något annat anges. Avsikten är att i framtiden föra in även andra boendeformer i bostadsdatasystemet, men innan detta fokuserar man i den fortsatta utvecklingen av bostadsdatasystemet på annan utökning av informationsinnehållet i registret, till exempel insamling av husbolagens tekniska och ekonomiska uppgifter. I denna handbok beskrivs grunderna om uppgifter och anteckningar som ska föras in i bostadsdatasystemet. Allmänt används termen registrering om åtgärderna. Texten grundar sig på motiveringarna i regeringens proposition 127/2018 och innehåller även detaljerade citat ur den.

De ska observeras att registreringarna i bostadsdatasystemet påverkas av många olika lagar inklusive övergångsbestämmelser. Centrala är lagen om ett bostadsdatasystem (1328/2018) som trädde i kraft

15.6.2026

1.1.2019 och lagen om införande av lagstiftningen om ett bostadsdatasystem (1329/2018). Själva lagen om ett bostadsdatasystem är ganska allmänt hållen, varför man också måste sätta sig in i de detaljerade motiveringarna i regeringens proposition RP 127/2018. I bostadsdatasystemlagstiftningen ingår också ändringarna i lagen om bostadsaktiebolag, lagen om bostadsköp, företags- och organisationsdatalagen samt lagstiftningen i anslutning till statsstödd bostadsproduktion, såsom aravalagen (författningsnumren 1330-1345/2018).

Av de nämnda lagarna är lagen om bostadsaktiebolag (BostABL, 599/2009) en allmän lag om de rättigheter och skyldigheter som följer av ägandet av en bostadsaktie, och den reglerar objektet i bostadshandeln. Lagen om bostadsköp (843/1994) reglerar handeln med bostadsaktier och skydd av köparens rättsliga och ekonomiska ställning i byggfasen. Även köplagen (KL, 355/1987) som reglerar affärer med lös egendom blir tillämplig, om affären gäller till exempel en affärslokal-aktie, även om lokalen finns i ett bostadsaktiebolag eller när en aktie som berättigar till besittning av ett garage, lagerutrymme eller motsvarande utrymme säljs separat från bostadslägenheten. Rättsverkningarna av överlåtelse och pantsättning av gamla bolags tryckta aktiebrev bestäms fortfarande enligt lagen om skuldebrev (SkbrL, 622/1947) fram tills dess att aktiebrevet är makulerat.

2. DEFINITIONER

2.1 Bostadsaktiebolag

Ett bostadsaktiebolag är ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en sådan byggnad eller del av en byggnad i vilken mer än hälften av lägenhetens eller lägenheternas sammanlagda golvyta enligt bolagsordningen upptas av bostadslägenheter i aktieägarnas besittning. Varje aktie medför i sig eller tillsammans med andra aktier rätt att besitta en lägenhet eller något annat utrymme som anges i bolagsordningen, till exempel en viss lägenhet och tillhörande gårdsområde. Boendesyftet uppfylls också för semester- och veckoaktier, som är bostadslägenheter som avses i BostABL och därmed faller inom ramen för bostadsdatasystemet. BostABL tillämpas på bolag som är registrerat i handelsregistret som bostadsaktiebolag enligt finsk lag. En fastighet och byggnad som ett finskt bostadsaktiebolag besitter kan också finnas i någon annan stat. Byggnaden ska vara i bolagets ägo, men kan ligga på arrenderad mark eller till exempel på flera olika fastigheter. Ett bostadsaktiebolag som är bildat efter 1.1.2019 finns direkt i bostadsdatasystemet från bildandet, och kan inte besluta på annat sätt eller på något annat sätt utebli från bostadsdatasystemet.

2.2 Ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag är ett aktiebolag som enligt bolagsordningen har till syfte att äga och besitta minst en byggnad eller del av en byggnad och vars varje aktie i sig eller tillsammans med andra aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen angiven lägenhet eller något annat utrymme. Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag skiljer sig från bostadsaktiebolag i det att det inte krävs boendeändamål för det ömsesidiga fastighetsaktiebolagets lägenheter, det vill säga mer än hälften av lägenheternas sammanlagda yta kan vara reserverad som till exempel affärslokaler.

Som utgångspunkt tillämpas bestämmelserna i BostABL på ömsesidigt fastighetsbolag. I dess bolagsordning kan det dock bestämmas att bestämmelserna i BostABL inte ska tillämpas på bolaget eller att de bara tillämpas till en del. På ett sådant bolag tillämpas aktiebolagslagen till den del som bostadsaktiebolagslagen inte tillämpas på bolaget. Bolagsstämman för ett ömsesidigt fastighetsbolag beslutar om ändring av bolagsordningen och bolagsformen och därigenom om vilken lag som ska

15.6.2026

tillämpas på bolaget. Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som bildats före år 2019 kan anmäla sin bolagsform för registrering i handelsregistret. Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag som bildats efter 1.1.2019 kan även fortsättningsvis välja tillämpad lag, men finns automatiskt i bostadsdatasystemet (det vill säga tillämpar 2:1a § i BostABL).

2.3 Nytt bolag och gammalt bolag i bostadsdatalagstiftningen

I bostadsdatalagstiftningen gäller olika bestämmelser för bolag som bildats vid olika tidpunkter. För att skilja på detta delas bolag in i s.k. nya bolag och gamla bolag. För att förenkla presentationen grundar sig även strukturen i denna handbok på denna indelning. När etableringsanmälan för ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag har blivit anhängig hos PRS efter 1.1.2019 överförs bolagets grundläggande uppgifter, inklusive uppgift om aktiens första ägare, direkt till bostadsdatasystemet. I bostadsdatalagstiftningen används benämningen nytt bolag för ett sådant bolag. Bolaget är nytt, även om dess stiftelseurkunder skulle vara undertecknade tidigare. Alla andra bolag, det vill säga bolag vars etableringsanmälan har blivit anhängigt hos PRS före 1.1.2019, är ur bostadsdatalagstiftningens perspektiv gamla bolag. Bolaget är alltså gammalt, även om det skulle vara registrerat år 2019, om etableringsanmälan har lämnats före 1.1.2019. Etableringsanmälan för ett nytt bolag som uppkommer i företagsomstruktureringar motsvaras av fusions- eller delningsplanen, så bolaget är nytt eller gammalt beroende på om planen har lämnats till PRS före eller efter 1.1.2019.

Ett nytt bolag ingår redan från bildandet i bostadsdatasystemet och inga tryckta aktiebrev (på papper) utfärdas för dess aktier. Gamla bolag och aktier kommer in i bostadsdatasystemet med ett i införandelagen stadgat förfarande i två faser. Först överför husbolaget förvaltningen av sin aktiebok till Lantmäteriverket. Efter detta söker varje enskild aktieägare registrering av sitt ägande i bostadsdataregistret, i detta sammanhang makuleras aktiebrevet som ger besittningsrätt till aktielägenheten. Aktiebrev i pappersform fasas ut allt eftersom husbolagen överför förvaltningen av sin aktiebok till LMV och ägandet ändras till elektroniska registeranteckningar. Övergångsperioden fortsätter fram till slutet av år 2033 varefter aktiebrev i pappersform ska ha ändrats till elektroniska ägaranteckningar.

2.4 Aktie, aktiebrev, aktiegrupp, aktiegruppsbeteckning, besittningsobjekt och interimisbevis

En **aktie** är en andel i ett bolag.

Ett aktiebrev är ett intyg som ges om en eller flera aktier (aktiegrupp), ett värdepapper, vars besittning är förenad med rättsverkningar i förhållande till tredje part. Även utövande av aktierättigheterna har grundats på besittning av aktiebrevet. Enligt lagstiftningen som gällde fram till slutet av år 2018 skulle aktiebrev tryckas i ett tryckeri. Finansministeriet har godkänt de tryckerier där man kunnat låta trycka aktiebrev. Aktiebrevet ges till en namngiven person som kan vara en fysisk eller juridisk person. I aktiebrevet ska antecknas bolagets firma och FO-nummer, aktiernas ordningsnummer eller antal och aktiebrevets ordningsnummer. Aktiebrevet ska innehålla uppgifter om vilken aktielägenhet aktiegruppen ger besittningsrätt till och det ska innehålla en anteckning om inlösenklausul, om det finns en sådan i bolagsordningen. Aktiebrevet ska dateras och undertecknas egenhändigt av ett beslutsfört antal styrelsemedlemmar.

När det gäller gamla bolag är utgångspunkten att bolaget har tryckta aktiebrev. Inom ramen för övergångsbestämmelserna i bostadsdatalagstiftningen kan bestämmelser gällande tryckta aktiebrev fortfarande bli tillämpliga i gamla bolag. Därför var det fram till slutet av år 2023 möjligt och helt normalt att ett bolag måste låta trycka aktiebrev, om bolaget ännu inte fanns i bostadsdatasystemet

15.6.2026

och det till exempel på grund av en ändring i bolagsordningen uppstod ett behov av att utfärda nya aktiebrev som avspeglade den förändrade situationen. För nya bolag trycks däremot inte längre några aktiebrev på papper, eftersom ägandet grundar sig på en registeranteckning i bostadsdatasystemet.

För ett bolag som registrerats före år 1992 var det inte obligatoriskt att utfärda aktiebrev, så sådana bolag kan till exempel ha aktiebrev som upprättats på dokumentmallar som på sin tid allmänt såldes i bokhandeln. Om detta är det senaste aktiebrevet som bolaget gett ut är det fortfarande helt acceptabelt och lagligt, eftersom det först 1.1.1992 blev obligatoriskt att trycka aktiebrevet och lämna det till aktieägarna.

När aktiebrevet lämnas till inskrivningsmyndigheten för makulering eller i annat syfte, ska aktiebrevet vara i original. Detta beror på aktiebrevets ställning som värdepapper; den som förfogar över aktiebrevet och som är antecknad som ägare i aktieboken kan betraktas som ägare till aktien.

Ett **interimsbevis** är ett skriftligt intyg som bolaget kan utfärda innan aktiebrevet har tryckts. Ett interimsbevis gäller rätten till en aktiegrupp och innehåller ett omnämnande om att aktiebrevet endast ges mot interimsbeviset. Interimsbevis behöver inte tryckas i säkerhetstryckeri. Aktiebrev liksom interimsbevis kan endast ställas till en namngiven person, som är den i aktieboken antecknade ägaren. På interimsbevis tillämpas i övrigt det som ska antecknas på aktiebrev, det vill säga 1) bolagets firmanamn samt FO-nummer, 2) aktiernas ordningsnummer eller antal och aktiebrevets ordningsnummer, 3) uppgift om vilken bostadslägenhet aktiegruppen ger besittningsrätt till och uppgift om eventuell inlösenklausul. Interimsbeviset ska dateras och undertecknas egenhändigt av ett beslutsfört antal styrelsemedlemmar. I ett ömsesidigt fastighetsbolag, som aktiebolagslagen tillämpas på, ska interimsbeviset vara undertecknat av styrelsen eller en person som styrelsen bemyndigat till detta, och underskrifterna kan vara tryckta eller gjorda på något motsvarande sätt. Interimsbevis används inte i nya bolag, liksom inte heller tryckta aktier.

Med **aktiegrupp** avses i lagen om bostadsaktiebolag en aktie eller aktier som ger rätt till besittning av en viss lägenhet eller bilplats samt även andra utrymmen som eventuellt hör till. Aktier i samma aktiegrupp får inte tecknas, överlåtas eller på annat sätt överföras eller pantas separat, utom när lägenheten delas eller en del av den slås samman med en annan lägenhet.

Aktiegruppsbeteckning används för att specificera aktiegruppen i elektroniska system samt i informationsutbyte och länkning mellan olika aktörer. Till sin form är beteckningen 16 tecken lång. Den innehåller 14 alfanumeriska tecken (beteckningens första två tecken är KR = handelsregistret eller OH = aktielägenhetsregistret), och i slutet finns en tvåsiffrig kontrollsiffra, till exempel KR D7AR4QP2NRHP97. Aktiegruppsbeteckningen skapas i nya bolag vid registrering av bolaget och i gamla bolag vid överföring av aktieboken. Det ska observeras att aktiegruppen kan ha någon beteckning redan innan överföring av aktieboken, men den slutliga aktiegruppsbeteckningen skapas först i det skedet när bolaget godkänner överföringen av aktieboken.

Med **besittningsobjekt** avses det utrymme som aktien ger besittningsrätt till. I bostadsdatasystemet kan ett besittningsobjekt vara en lägenhet, bilplats eller annat utrymme. En aktiegrupp kan ge rätt att besitta flera besittningsobjekt, till exempel en aktielägenhet och en bilplats. Om aktiegruppen ger rätt att besitta en aktielägenhet, ska aktielägenheten alltid vara s.k. huvudbesittningsobjekt.

15.6.2026

2.5 Aktiebok

En aktiebok ska föras över bolagets aktier och deras ägare. I BostABL bestäms om innehållet i aktieboken.

Följande uppgifter ska antecknas i aktieboken:

- aktiegrupper i ordning enligt aktiernas numrering
- vilken aktielägenhet varje aktiegrupp medför besittningsrätt till
- dagen då en aktie har registrerats
- aktieägarens namn och adress, i fråga om fysiska personer födelsedatum och i fråga om juridiska personer hemort, registernummer och det register där den juridiska personen har införts
- uppgifter som ska antecknas i aktieboken enligt bestämmelser någon annanstans i lag
- uppgifter om utmätning och säkerhetsåtgärder som avser en aktie samt de begränsningar som besittningsrätten till en lägenhet är underkastad enligt någon annan lag och som antecknats i aktielägenhetsregistret.
- I aktieboken som förs i bostadsdatasystemet syns från och med 26.5.2021 även inverkan av bolagsordningen på registeranteckningarnas aktualitet.

Före bostadsdatasystemet fanns ingen central registrering av ägandet av bostadsaktier. Aktieägandet har framgått av husbolagens aktieböcker, vars form och noggrannhet har varierat från manuell bokföring till avancerade fastighetsförvaltningsprogram, där aktieboken har kunnat skrivas ut från de uppgifter som sparats. I och med bostadsdatasystemet framgår ägandet av en aktie på två sätt: såväl som registrerad äganderätt (uppgiften framgår av aktielägenhetsutskriften) som anteckning i aktieboken (uppgiften framgår av aktieboksutskriften när överlåtelseskatten är betald).

När det gäller nya bolag för Lantmäteriverket aktieboken som grundar sig på registreringarna i bostadsdatasystemet direkt från bolagets bildande. Registrering av äganderätten i aktielägenhetsregistret leder automatiskt till anteckning i aktieboken när det föreligger en utredning över betald överlåtelseskatt. Gamla bolag har upprättat aktieboken utan dröjsmål efter att bolaget bildats, och styrelsen har haft ansvar för att föra aktieboken. I praktiken har disponenten skött förandet av aktiebokens uppgifter. En anteckning i aktieboken har krävt en förvävsutredning av den nya ägaren (t.ex. köpebrev) och att ett aktiebrev med en anteckning om överlåtelse visas upp för disponenten. Om åtkomsthandlingarna har visat att äganderätten har övergått och att köparen har betalat överlåtelseskatten har disponenten antecknat den nya ägaren i aktieboken.

I gamla bolag är förandet av aktieboken fortfarande på styrelsens eller i praktiken oftast disponentens ansvar tills dess att bolaget har fört över förvaltningen av sin aktiebok till Lantmäteriverket. Aktieboken skulle överföras senast den 31 december 2023. I alla bolag har det inte funnits och finns fortfarande inte någon professionell disponent, så det är klart att förvävsutredningar har under tidernas gång gjorts med varierande noggrannhet. Vid överföring av aktieboken tas emellertid de delägaruppgifter som bolaget anmäler emot som sådana utan att granska historiska uppgifter. Bolaget ska bevara uppgifterna om aktiernas ägarhistoria i tio år från det att den nya ägaren har antecknats i aktieboken, om det finns anledning att senare återgå till de tidigare ägaruppgifterna.

Såväl den av Lantmäteriverket förda aktieboken som den aktiebok som i ett gammalt bolag är på styrelsens ansvar är offentlig. Detta innebär att var och en har rätt att ta del av aktieboken och att få kopior av aktieboken eller av en del av den. Utlämningen av uppgifter har dock begränsats så att endast uppgifterna gällande bolaget och aktielägenheten samt ägarens namn kan lämnas ut utan att fråga efter användningsändamålet. För detta ändamål finns en så kallad offentlig version av den

15.6.2026

aktiebok som Lantmäteriverket för. I den aktiebok som är avsedd för husbolaget och aktieägaren finns utöver ägarens namn också födelsetid och adress. Innan husbolagets aktiebok överlämnas kontrolleras alltid användningsändamålet för uppgifterna av den som begär uppgifterna. Ytterligare information om utlämnande av uppgifter finns i [handboken](#) för förfarandet vid informationstjänsten.

2.6 Aktielägenhetsutskrift

Aktielägenhetsutskriften innehåller grundläggande uppgifter om bolaget och aktiegruppen och de uppgifter om ägande, pantsättningar och begränsningar som finns i aktielägenhetsregistret. Aktielägenhetsutskriften kan skrivas ut från bostadsdatasystemet, om bolagets aktiebok har förts över för att underhållas av Lantmäteriverket och såväl bolaget som aktiegruppen är giltiga. Utlämnande av aktielägenhetsutskrift förutsätter alltid godkänt användningsändamål (se [handbok för förfarandet vid informationstjänsten](#)).

2.7 Bolagsordning

Bolagsordningen är ett eget, internt regelverk som utarbetats för bolaget. Varje bostadsaktiebolag och ömsesidigt fastighetsaktiebolag måste ha en bolagsordning. Aktieägarna kan i bolagsordningen fritt bestämma om bolagets verksamhet och även avvikande bestämmelser är vanligtvis giltiga. En lagstridig bestämmelse kan dock inte tas in i bolagsordningen och med bolagsordningen kan man inte avvika från vissa av de obligatoriska bestämmelserna i BostABL, såsom brukande av byggnaden eller skydd för borgenärer och minoritetsdelägare. I bolagsordningen kan inkluderas frivilliga bestämmelser om till exempel fördelningen av underhållsansvaret, varvid dessa bestämmelser tillämpas i stället för presumtionsbestämmelserna i BostABL. Ändring av bolagsordningen beslutas av bolagsstämman, i regel med kvalificerad majoritet.

2.8 Disponentintyg

Disponenten eller, om bolaget saknar disponent, styrelseordföranden ska på begäran lämna ett intyg om aktielägenheten. Intyget ska lämnas till den aktieägare som är antecknad i aktieboken och med uppdrag som grund till representant för fastighetsförmedlingsföretag och till panttagare. Disponentintyget är en viktig handling bland annat vid bostadsaktieaffärer och pantsättning, eftersom där framgår den ekonomiska helheten av företaget, dess egendom, aktielägenheten och delägarens skyldigheter som utgör grunden för värdet av aktierna och den aktielägenhet som de ger besittningsrätt till. Sedan 1.1.2019 har det varit obligatoriskt med en uppgift i disponentintyget om ifall bolaget och aktien ingår i bostadsdatasystemet.

2.9 RS-förfarande

Med RS-förfarande avses ett obligatoriskt skyddssystem som tillämpas när nya bostadsaktier erbjuds till konsumenter redan i objektets byggskede. Förkortningen RS kommer från den praxis som uppstod avtalsvägen på 1970-talet och fick namnet "rahalaitosten neuvottelukunnan suosittellema". Såväl ett nytt som ett gammalt bolag kan ingå i ett RS-förfarande.

2.10 Stiftande delägare

Med stiftande delägare avses i lagen om bostadsköp en fysisk person, sammanslutning eller stiftelse, som tecknar eller på annat sätt äger bostadsaktien under byggskedet. Den stiftande delägaren är ofta en näringsidkare i byggbranschen. Definitionen skiljer sig från bolagslagstiftningen i att en stiftande delägare som avses i lagen om bostadsköp inte nödvändigtvis behöver ha grundat bolaget, utan ägande av aktierna i byggskedet räcker.

15.6.2026

2.11 Bolagets egna aktier

Ett bostadsaktiebolag och ömsesidigt fastighetsaktiebolag kan äga egna aktier, som det har fått genom anskaffning, inlösen eller pantsättning. Med anskaffning avses situationer där aktieägaren överlåter aktierna frivilligt till bolaget genom till exempel en försäljning eller byte. Anskaffning av egna aktier är möjligt om det inte är begränsat i bolagsordningen. Inlösen grundar sig på en inlösenklausul i bolagsordningen. Egna aktier som kommit till bolaget genom anskaffning, inlösen eller på annat sätt kan behållas i bolaget, makuleras eller överlåtas vidare. Däremot kan inte bolaget teckna egna aktier vid bolagets bildande eller senare i en avgiftsbelagd aktieemission och inte heller anskaffa eller lösa in alla sina egna aktier.

2.12 Aktieemission, fusion och delning

Med **aktieemission** avses en åtgärd där ett bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag ger ut nya aktier eller överlåter egna aktier som det besitter. Om ett gammalt bolag inte är i bostadsdatasystemet gäller för det fortfarande bestämmelserna som säger att aktiebrev måste tryckas för nya aktiegrupper. I ett bolag som hör till bostadsdatasystemet utfärdas inga nya aktiebrev. Efter att de nya aktierna har registrerats i handelsregistret ska bolaget utan dröjsmål anmäla aktietecknarna, det vill säga ägarna, till bostadsdatasystemet.

Ett bostadsaktiebolag kan fusioneras med ett annat bostadsaktiebolag eller annat aktiebolag i huvudsak så att antingen ett eller flera bolag fusioneras till ett redan befintligt övertagande bostadsaktiebolag eller annat aktiebolag (s.k. absorptionsfusion eller fusion) eller så att minst två bolag fusioneras genom att tillsammans bilda ett nytt övertagande bolag (kombinationsfusion). I fusionen får aktieägarna i det överlåtande bolaget som fusionsvederlag nya aktier i det övertagande bolaget. Om det övertagande bolaget finns i bostadsdatasystemet, utfärdas inga aktiebrev för de nya aktierna som lämnas som vederlag, utan deras första ägare registreras i bostadsdatasystemet med anmälan från styrelsen i det övertagande bolaget som grund. Det övertagande bolagets status bestäms av om fusionsplanen har lämnats till PRS före eller efter 1.1.2019. Om det övertagande bolaget är gammalt, kommer bolaget inom ramen för bostadsdatasystemet endast genom överföring av aktieboken. När det gäller ömsesidigt fastighetsaktiebolag följer fusionen beroende på vilken lag som tillämpas antingen BostABL eller ABL.

I delning av **ett bostadsaktiebolag** överförs bolagets tillgångar och skulder helt eller delvis till ett eller flera bostadsaktiebolag eller annat aktiebolag. I samband med delning kan det uppstå helt nya bolag, varvid bolaget som delas som delningsvederlag får aktier i antingen ett befintligt bolag eller ett som bildas i delningen. På samma sätt som vid fusion är det även i delning avgörande när delningsplanen lämnas till PRS och efter 1.1.2019 registreras de nya aktiernas första ägare i bostadsdatasystemet med anmälan från det övertagande bolagets styrelse som grund. När det gäller ömsesidigt fastighetsaktiebolag följer delningen, beroende på vilken lag som tillämpas, antingen BostABL eller ABL.

2.13 Överlåtelseskatt, skattesats

För förvärv av aktielägenhet ska förvärvaren som överlåtelseskatt betala 1,5 % av den skattefria köpeskillingen (skattefri köpeskillning inkluderar utöver köpeskillingen eventuell bolagslåneandel). Överlåtelseskatten ska betalas inom två månader från underskrift av köpebrevet eller i vissa fall övergången av äganderätten.

15.6.2026

2.14 Pantsättningsförbindelse

Med en pantsättningsförbindelse förbinder sig pantsättaren (ägaren) att lämna en pant som säkerhet för lånet. I pantsättningsförbindelsen anges pantsättningssyftet, pantföremålet och parterna i pantsättningen samt specificeras det lån som panten ges som säkerhet för. Som följd av förbindelsen får långivaren (borgenären) beroende på pantföremålet antingen föremålet i sin besittning eller så registreras en panträtt. En pantsättningsförbindelse lämnas som särpantställning eller generell pantsättning. Den första gäller bara en specificerad skuld eller annan fodring. Generell pantsättning innebär att panten kan sträckas till att gälla även gäldenärens kommande skulder. Om man bryter mot pantsättningsförbindelsen kan borgenären kräva skadestånd av pantsättaren.

3. GAMLA BOLAG

3.1 Allmänt

För gamla bostadsaktiebolag är det obligatoriskt att ansluta sig till bostadsdatasystemet och det omfattar två faser. Först, senast 31.12.2023, ska förvaltningen av aktieboken överföras till Lantmäteriverket. Överföringen av aktieboken sker genom att de uppgifter som enligt BostABL ska ingå i aktieboken anmäls till bostadsdatasystemet, tillsammans med uppgifter om eventuell inlösenklausul i bolagsordningen eller annan begränsningsklausul för omsättning.

Den andra fasen i övergången till bostadsdatasystemet är registrering av äganderätten till aktien för varje lägenhet. En aktieägare kan alltså ansöka om registrering av sina rättigheter i bostadsdatasystemet först efter att det gamla bostadsaktiebolaget har fört över förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. Och omvänt, överföringen av aktieboken gör inte i sig ägandet "elektroniskt", utan aktiebrevet på papper är det enda beviset på ägandet av en aktie till dess att aktiebrevet är makulerat.

3.2 Överföring av aktiebok

Lantmäteriverket har fått nödvändiga grunduppgifter för att skapa bostadsdatasystemet från PRS, Skatteförvaltningen och MDB. Vid överföring av aktieboken jämförs dessa grunduppgifter med de uppgifter som finns i aktieboken hos bolaget och vid behov ska felaktiga eller bristfälliga uppgifter korrigeras innan förvaltningen av aktieboken överförs till Lantmäteriverket.

Vid överföring av aktieboken får inte aktiegrupperna skilja sig från den gällande bolagsordningen. Om detta är fallet måste bolaget före överföring av aktieboken uppdatera bolagsordningen. Det rekommenderas alltså att först göra ändringen i bolagsordningen och därefter överföra aktieboken, så att alla befintliga aktiegrupper är rätt i överföringstjänsten. Aktiebokens uppgifter ska anmälas i samband med överföring av aktieboken även i det fallet att bolaget redan tidigare skulle ha strukturerat bolagsordningen det vill säga anmält bolagsordningens uppgifter elektroniskt till PRS. Detta beror på att endast vid överföring av aktieboken fås detaljerad information om bolagsordningens klausuler om begränsning av omsättning och om bolagsordningen kan ändras utan medgivande från borgenärerna. Det ska observeras att det är på husbolagens ansvar att förvärven för de ägare som är antecknade i aktieboken vid överföringsögonblicket är kontrollerade. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar inte dessa förvärv ytterligare, utan dess ansvar är registrering av de förvärv som sker efter överföringen av aktieboken.

Överföring av aktieboksuppgifter till Lantmäteriverket har kunnat göras sedan 1.5.2019. På Lantmäteriverkets webbplats finns en elektronisk tjänst avsedd för överföring av aktiebok ([Tjänst för](#)

15.6.2026

[överföring av aktiebok](#)), som en representant för husbolaget kan använda för att överföra aktiebokens uppgifter till att förvaltas av Lantmäteriverket. De bolag som använder ett disponentsystem kan överföra uppgifterna direkt med hjälp av en överföringsfil som fås från disponentsystemet. Överföringen av aktieboken skulle göras senast 31.12.2023, och då debiterades ingen myndighetsavgift. Om husbolaget av någon anledning inte överförde sin aktiebok inom tidsfristen, debiteras för en överföring som görs 1.1.2024 eller senare en avgift vars storlek bestäms enligt vid varje tillfälle gällande avgiftsförordning. Utöver de kostnader som uppstår för bolaget kan det också uppstå skadeståndsansvar för styrelsen om underlåtelsen att överföra aktieboken medför skada för en aktieägare.

De uppgifter i aktieboken som ska överföras består av tre grupper: 1) bolagets basuppgifter 2) områden och byggnader samt 3) aktiegrupper och ägare. I basuppgifterna om bolaget anges bolagets juridiska form enligt bolagsordningen (bostadsaktiebolag/ömsesidigt fastighetsaktiebolag), bolagets hemort, datum för registrering av bolaget i handelsregistret och uppgift om bolaget har tryckta aktiebrev. Gruppen områden och byggnader innehåller bland annat fastighetens typ och fastighetsbeteckning samt adress- och byggnadsuppgifter för byggnaderna. Det viktigaste för inskrivning av lägenheter är gruppen aktiegrupper och deras ägare. Där anmäls bland annat aktiegruppsbeteckning, aktier, besittningsobjekt (lägenhet, bilplats, annat utrymme), begränsningar (HITAS, arava-, inlösen- och omsättningsbegränsningsklausuler), efterlevande makes rätt och nyttjanderätt grundad på testamente, utmätning och säkringsåtgärder) samt ägaruppgifter. För aktieägaren ska anmälas ägar- och adressuppgifter enligt den vid överföringsögonblicket gällande aktieboken (namn, födelsedatum, adress och för en juridisk person hemort, registernummer samt register där ett utländskt bolag är infört).

Ägaruppgifterna överförs som sådana direkt även till den aktiebok som förvaltas av Lantmäteriverket, men inte som egentlig ägaranteckning i aktielägenhetsregistret. Av aktieboksutskriften framgår att ägarskapet grundar sig enbart på den aktieboksanteckning som bolaget meddelat vid överföringen. I detta skede bevisas ägarskapet till aktien fortfarande med besittning av det tryckta aktiebrevet fram till dess att aktiebrevet makuleras i samband med registrering av ägarskapet.

Vem antecknas som ägare till aktien vid överföring av aktieboken? Svaret är enkelt: i aktieboken antecknas den ägare som för husbolaget (disponenten) har lagt fram en tillförlitlig utredning av sitt förvärv och betalningen av överlåtelseskatten. Om en ny ägare trots uppmaningar inte har lämnat en utredning över sitt förvärv, har inte anteckningen i aktieboken kunnat göras, och överföringen av aktiebokens förvaltning till Lantmäteriverket påverkar inte saken. Därmed, om en ny ägare ännu inte kunnat antecknas i aktieboken när överföringen görs till exempel på grund av en saknad utredning om överlåtelseskatt, ska aktiens senaste ägare som är antecknad i aktieboken anges som ägare i överföringen. Denna situation uppstår till exempel då det till disponenten har lämnats ett köpeavtal för att hantera bolagsvederlaget eller någon annan praktisk fråga, men ingen utredning om överlåtelseskatt. Fastighetsförvaltningssystemen har i det fallet kunna tillåta att den nya ägaren antecknas i aktieboken som en så kallad "ej antecknad" eller "ej överförd" ägare, som alltså väntar på slutgiltig och egentlig anteckning i aktieboken. Bostadsdatasystemet känner inte någon sådan "väntande" anteckning i aktieboken, så om inte de förutsättningar för anteckning i aktieboken som stadgas i BostABL är uppfyllda, ska inte en sådan ägare anges vid överföring av aktieboken.

Ägaruppgiften är en obligatorisk uppgift i överföringen av aktieboken och kan därför inte utelämnas. Om ingen ägaruppgift finns, bör disponenten kontakta LMV:s support för tjänsten för överföring av aktiebok.

15.6.2026

Ett fel som eventuellt skett i överföringen av aktieboken kan rättas i Lantmäteriverket på begäran av husbolaget, om föutsättningarna för rättelse är uppfyllda. Rättelse är avgiftsbelagd från och med 1.1.2024. Avgifterna bestäms enligt den vid varje tillfälle gällande avgiftsförordningen.

3.3 Husbolagets skyldigheter

När förvaltningen av aktieboken övergår till Lantmäteriverket upphör husbolagets ansvar för att upprätthålla uppgifterna i aktieboken. De historiska uppgifterna om ägandet överförs dock inte till aktielägenhetsregistret. Husbolaget ska bevara ägaruppgifterna från före överföring av aktieboken under 10 år från det att den nya ägaren är antecknad i aktieboken. Dessutom ska aktiebrevets utfärdandedag utredas ur husbolagets uppgifter fram tills dess att aktiebrevet är makulerat, det vill säga att aktien har elektronisk ägarregistrering. Begränsningar i anslutning till statsunderstödd bostadsproduktion ska kvarstå i husbolagets uppgifter tills aktiebrevet har makulerats.

Överföringen av aktieboken ska godkännas i husbolagets styrelse och i samband med överföringen ska styrelsens sammanträdesdatum anmälas. Disponenten eller styrelsens ordförande gör överföringen av aktieboken, eller kan under vissa förutsättningar bemyndiga en annan person att utföra överföringen. Vid användning av den elektroniska överföringstjänsten ska husbolagets uppgifter i handelsregistret vara uppdaterade och firmateckningsrätten ska framgå i registret, eftersom inloggning och bemyndigande i tjänsten sker med suomi.fi-identifiering. När aktiebokens uppgifter har kontrollerats i överföringstjänsten, överför godkännandet av uppgifterna aktieboken till aktielägenhetsregistret och för upprätthållande av Lantmäteriverket. Aktieboken kan direkt efter överföringen skrivas ut från överföringstjänsten. Bolaget ska utan dröjsmål meddela aktieägarna om att förvaltningen av aktieboken överförs till Lantmäteriverket. Meddelandet ska lämnas på samma sätt som man ska agera i bolaget vid kallelse till bolagsstämma enligt BostABL och eventuella bestämmelser i bolagsordningen gällande kallelse till stämma.

Den gamla bostadsaktiebolagslagen tillämpas på utskick av kallelse till bolagsstämma till bostadsaktiebolagets aktieägare tills dess att bolaget har överfört förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. Bolaget ska i samband med överföring av aktieboken meddela de e-postadresser eller andra kontaktuppgifter som är kända till Lantmäteriverket. Husbolaget har i fortsättningen rätt att från bostadsdatasystemet utan avgift få de kontaktuppgifter till delägarna som behövs i den normala verksamheten. Husbolaget får kontaktuppgifterna från tjänsten för överföring av aktiebok som filen "Delägarnas kontaktuppgifter".

3.4 Registrering av äganderätt samt makulering av aktiebrev i gamla bolag

3.4.1 Allmänt om aktiebrev och interimisbevis

Ett bolag som är grundat före 1.1.2019 har haft skyldighet att för en aktiegrupp som ger besittningsrätt till en aktielägenhet utfärda ett aktiebrev som är tryckt i ett tryckeri. Närmare information om aktiebrev och interimisbevis finns i kapitel 2. När det fattas ett beslut i husbolaget om att trycka aktiebrev, gäller beslutet alla aktiegrupper, med andra ord kan inte en enskild aktieägare ställa sig utanför beslutet eller å andra sidan skaffa aktiebrev bara åt sig själv. Om det i strid med bestämmelsen i BostABL av någon anledning aldrig har tryckts aktiebrev i husbolaget, behöver sådana inte tryckas bara av anledningen överföring till bostadsdatasystemet. Vid registrering av ägande kan man i stället för aktiebrev förete interimisbevis eller när vissa förutsättningar är uppfyllda en utredning från styrelsen.

Så länge som aktiebrevet är tryckt (på papper) kan ägaren använda det som tidigare, till exempel panta aktien, om banken inte på den punkten förutsätter registrering av ägandet och pantsättningen i

15.6.2026

bostadsdatasystemet. På ett tryckt aktiebrev tillämpas fortfarande de bestämmelser som gällde före 1.1.2019, bland annat den gamla bostadsaktiebolagslagen när det gäller utövande av aktierättigheterna. Om en tryckt aktie överförs eller pantsätts, ska det göras enligt lagen om skuldebrev, vilket i praktiken innebär att aktiebrevet överläts i förvärvarens eller panttagarens besittning.

Besittning av aktiebrevet skapar rättsverkningar i förhållande till tredje part (BostABL 2:11 § och lagen om skuldebrev 13, 14 och 22 §). En förvärvare av aktier har rätt att betrakta överlåtaren som berättigad att disponera över aktien, om överlåtaren har aktiebrevet i sin besittning och har antecknats som ägare i aktieboken. Vid överlåtelsen av aktier tryggas förvärvarens ställning i förhållande till överlåtarens borgenärer och andra utomstående genom att han eller hon får aktiebrevet i sin besittning. För att en pantsättning av ett aktiebrev ska vara bindande gentemot utomstående förutsätts det likaså att aktiebrevet överläts i panttagarens besittning. I införandelagen har den tidsmässig tillämpningen av de gamla bestämmelserna angivits i detalj, det vill säga från vilket ögonblick den nya BostABL, ändringen i lagen om bostadsaktiebolag, ändringen i lagen om bostadsköp och så vidare ska tillämpas. De gamla bestämmelserna tillämpas på utfärdande av aktiebrev, innehåll i och omsättning av aktiebrev fram tills dess att aktiebrevet har makulerats. Därmed ska som utgångspunkt ett nytt tryckt aktiebrev utfärdas i stället för ett dödat aktiebrev.

3.4.2 Inskrivningsmöjlighet, det vill säga registrering av aktieägare

Överföringen av uppgifterna i aktieboken har i sig ingen direkt inverkan på aktieägarens utövande av rättigheter, om aktieägaren är antecknad i aktieboken. Ägaren får ett meddelande från husbolaget när förvaltningen av aktieboken har överförts till Lantmäteriverket.

Aktieägaren måste dock inom 10 år från det att förvaltningen av aktieboken överfördes till Lantmäteriverket registrera sitt ägande i bostadsdatasystemet. Försummelse av tidsfristen för med sig att ägaren inte längre kan delta i bolagsstämman. 10 år efter överföringen av aktieboken är förutsättningen för att delta i bolagsstämman att ägaren är antecknad i aktieboken eller att ägaren har en elektronisk ägarregistrering i aktielägenhetsregistret dagen före bolagsstämman. Anhängiggörandet av ansökan gällande registrering av förvärvet är inte tillräckligt för att ge rätt att delta i bolagsstämman.

Registrering av ägandet är frivilligt med undantag för den första överlåtelsen som görs efter överföring av aktieboken, denna är kopplad till inskrivningsskyldighet (närmare i kapitel 3.4.3).

Aktiens alla delägare ska söka den första registreringen tillsammans. Det är alltså inte möjligt att makulera aktiebrevet delvis, det vill säga att den ägarandel som ska registreras skulle vara mindre än 1/1. Bostadsdatalagen tar inte ställning till hur man bör förfara i ett eventuellt fall där en delägare motsätter sig registrering. I ett sådant fall måste därför allmänna processrättsliga metoder tillämpas, vars användning är motiverad senast i det skedet när registrering av ägandet och makulering av aktiebrevet är ägarens skyldighet.

3.4.3 Inskrivningsskyldighet det vill säga registrering av förvärv

När ett gammalt bolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag har överfört aktieboken till Lantmäteriverket och en aktie i bolaget överläts för första gången, ska mottagaren av överlåtelsen ansöka om registrering i bostadsdatasystemet av ägandet inom två månader från det att överlåtelseavtalet ingicks. Om det är fråga om ett villkorat förvärv (förvärvet är inte slutgiltigt på grund av ett villkor gällande köpet), köp av en ny bostad (bostaden som säljs tas i bruk för första gången)

15.6.2026

eller om ett förvärv utan överlåtelseskatt (t.ex. gåva), ska ansökan göras inom två månader från äganderättens övergång. För överskridande av tidsfristen debiteras en förseningsavgift. Inskrivningsskyldigheten gäller endast denna situation, det vill säga fortsatta överlåtelser är inte förknippade med tidsfrist för registrering av ägandet, så för dem kan inte heller uppstå någon förseningsavgift att betala. Avgifter behandlas nedan i kapitel 12.3.

Köp av ny bostad betyder i praktiken ett RS-objekt som säljs i bygg- eller renoveringsfasen eller omedelbart efter. Försäljning av RS-objekt sker med av konsumentombudsmannen godkända avtalshandlingar, enligt vilka ägandet av aktierna överförs först när köpeskillingen inklusive eventuella dröjsmålsräntor har betalats i sin helhet. I inskrivningsförfarandet kallas en sådan affär villkorad affär eller villkorad överlåtelse. Eftersom den som förvarar skyddsdocumenten överlämnar aktiebrevet till köparen först när den sista betalningsposten blivit betald, kan inte registrering av äganderätt och makulering av aktiebrev i praktiken ens sökas före detta. Makulering av aktiebrevet är en skyldighet för köparen av ett RS-objekt endast i ett RS-förfarande enligt de bestämmelser som gällde före 1.1.2019.

Inskrivningsskyldigheten gäller utöver de överlåtelseförvärv som uttryckligen nämns i lagen även övriga förvärvstyper, såsom bolagsrättsliga och arvsrättsliga förvärv. Detta är logiskt när man beaktar de mål som ställts upp för registrering av ägande och makulering av aktiebrev.

Vid fusionering och delning sker en så kallad allmän succession, varvid den fusionerande eller delande sammanslutningens tillgångar och skulder överförs till den övertagande sammanslutningen. Inskrivningsskyldigheten gäller inte aktier som överförs till en övertagande sammanslutning som allmän succession.

3.4.4 Att skicka ansökan

Ansökan kan skickas till inskrivningsmyndigheten med e-post eller post eller genom att lämna ansökan i kundtjänsten. Dessutom är det möjligt att lämna ansökan via e-tjänster, som stegvis tas i bruk, på följande sätt.

Professionella aktörer såsom banker kan lämna ansökan om registrering av ägande via gränssnittet oberoende av om aktiens form i bostadsdatasystemet är aktiebrev eller en elektronisk anteckning. Registrering kan sökas för en ny ägare med köp eller gåva som grund, när parterna i rättshandlingen är fysiska personer. När utvecklingen fortskrider kommer fler ansökningstyper att läggas till i gränssnittstjänsten. Aktuella uppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats ([Gränssnittstjänsterna för bostadsköp](#)). Det elektroniska samtycket från överlåtaren ska lämnas i samband med ansökan behandlas nedan under punkten 4.4.1.2. Den ansökan om pantsättning och det elektroniska samtycket till pantsättning tas upp under punkt 8.2.

Aktieägaren kan ansöka om registrering av äganderätt via Lantmäteriverkets E-tjänst. Den ägare som i första skedet har antecknats i E-tjänsten kan ansöka om elektronisk ägaranteckning för sin lägenhet samt registrering av vilken slags förvärv som helst (köp, gåva, arv osv.) när ägandet grundar sig på ett aktiebrev i pappersform. För sammanslutningar är förutsättningen att den representant för sammanslutningen som använder tjänsten har en fullmakt i tjänsten suomi.fi-fullmakter.

En ansökan som lämnats via E-tjänsten och gränssnittstjänsten blir anhängig omedelbart när ansökan inkommit till bostadsdatasystemet. En ansökan som lämnats in på något annat sätt blir anhängig när ansökan antecknas i registret. När ansökan har gjorts elektroniskt (e-post, e-tjänsten eller via gränssnittet) ska originalaktiebrevet eller -interimsbeviset gällande lägenheten skickas per post

15.6.2026

tillsammans med ett foljebrev till Lantmäteriverket (se säkert sätt att skicka på Postens webbplats) eller lämnas på närmaste verksamhetsställe.

3.4.5 Utredning som ska företes i samband med registrering av äganderätt

En aktieägare får ansöka om registrering av sin äganderätt i aktielägenhetsregistret efter att husbolaget har överfört förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. Till ansökan ska bifogas det ursprungliga aktiebrevet eller interimsbeviset som har utfärdats för aktierna och som Lantmäteriverket makulerar i samband med registrering av aktieägarens äganderätt. Makulering antecknas på aktiebrevet/interimsbeviset genom att lägga till texten: *"Makulerat – har anslutits till bostadsdatasystemet"*. Det makulerade aktiebrevet förstörs eller återlämnas på begäran till sökanden eller dennes ombud.

Om aktiegruppen har flera ägare (t.ex. makar tillsammans), ska registrering av alla ägares bråkdelar sökas samtidigt. Det är alltså inte möjligt att endast den ena makens andel registreras och resten skulle vara utan ägande i bostadsdatasystemet, eftersom ett aktiebrev inte kan makuleras delvis.

Innan aktiebrevet makuleras ska handläggaren kontrollera i registret om på aktiebrevet antecknade gällande begränsningsanteckningar enligt arava- och aravabegränsningslagen framgår för den aktuella aktien i bostadsdatasystemet. Om så inte är fallet ska begränsningsanteckningarna överföras till aktieboken och aktielägenhetsregistret innan aktiebrevet makuleras. Arava- och aravabegränsningsanteckningar tas upp närmare i punkt 9.1 gällande slag av begränsningar.

Den utredning som förutsätts för registrering och makulering beror på vem som söker registrering.

A. Aktiens nuvarande ägare vill registrera sin äganderätt i bostadsdatasystemet.

Registreringen grundar sig på aktiebrev eller utredning från husbolaget, varvid avgörandet inte genererar någon fråga om överlåtelseskatt.

Registreringen förutsätter att

1. bolaget är infört i bostadsdatasystemet
2. den sökande är införd i aktieboken
3. den sökande företer **aktiebrev eller interimsbevis** i original, där den sökande är antingen aktiens första förvärvare (tecknare) eller att den senaste överföringsanteckningen i aktiebrevet har gjorts till den sökande
 - Avsaknaden av överföringsanteckningar för den sökande faller i den här situationen inte inom ramen för inskrivningsmyndighetens undersökningsplikt, eftersom husbolaget vid överföring av aktieboken har anmält den sökande som ägare till aktierna. Det har varit på husbolagets ansvar att undersöka eventuella förvärv. Om husbolaget inte har krävt att överföringsanteckningar görs på aktiebrevet eller interimsintyget innan anteckningen i aktieboken görs, kan inte inskrivningsmyndigheten längre i detta skede ingripa.
4. den sökande företer en **annan utredning**, som visar den sökandes äganderätt: t.ex. en utredning från styrelsen om att det i bolaget inte finns några tryckta aktiebrev eller interimsbevis och att den sökande är den ägare som finns antecknad i aktieboken
5. som bilaga till ansökan finns ett lagakraftvunnet avgörande från tingsrätten gällande dödande av aktiebrevet, och dödandet har blivit anhängigt efter överföring av aktieboken. Det är alltså frågan om en situation där originalaktiebrevet har försvunnit eller förstörts. (Jmf. om makulering av aktiebrevet har sökts innan bolaget har överfört aktieboken, ska bolaget utfärda ett nytt aktiebrev eller åtminstone ett interimsbevis i stället för det dödade aktiebrevet varvid man agerar som i punkt 3).

15.6.2026

Om den sökande företer någon annan utredning än det som nämns ovan i punkterna 2–5, undersöks saken och utredningens tillräcklighet bedöms från fall till fall. Om den sökande inte har någon av ovan nämnda utredningar kan inte ansökan godkännas. För tydlighets skull konstateras att ett av inskrivningsmyndigheten förrättat kungörelseförfarande inte är möjligt vid registrering av aktieäggande, liksom inte heller senare i samband med registrering av förvärv. Om förutsättningen i punkt 1 inte uppfylls är ansökan förtida och kan inte ens anhängiggöras.

En utredning från styrelsen som nämns i punkt 4 är ett undantag från skyldigheten att förete aktiebrev och kommer inte i fråga om aktien skulle vara överlåtten redan innan registreringen av äganderätten, eftersom styrelsens utredning endast är avsedd för registrering av en aktieägare som är antecknad i aktieboken. Styrelsens utredning är inte ett värdepapper som kan jämföras med aktiebrev eller interimbevis, så den kan inte överföras på samma sätt som aktiebrev. Utifrån utredningen kan en aktieägare som är införd i aktieboken registreras i bostadsdatasystemet, antingen som ägare till en enskild aktiegrupp eller som ägare till bolagets hela aktiestock.

Utredningen ska vara skriftlig, daterad och undertecknad av styrelsemedlemmarna, och av utredningen ska det framgå att ett aktiebrev eller interimbevis om aktiegruppen inte har tryckts respektive utfärdats. Av utredningen ska det dessutom framgå vem den i aktieboken införda ägaren är. Det räcker med att ett beslutsfört antal (vanligtvis fler än hälften) styrelsemedlemmar undertecknar utredningen. Styrelsens beslutanderätt framgår av bolagsordningen. Disponenten har inte befogenhet att avge en utredning. Styrelsens utredning kan komma i fråga för bostadsaktiebolag som är bildade före år 1992, eftersom det vid den tiden inte var obligatoriskt att trycka aktiebrev.

Ägande som registrerats i bostadsdatasystemet antecknas omedelbart också i aktieboken, och anteckningen förutsätter ingen utredning av överlåtelseskatten, eftersom disponenten redan en gång har kontrollerat detta.

B. Ägaren har efter överföring av aktieboken ännu inte registrerat sin äganderätt i aktielägenhetsregistret. Antingen överlåter ägaren det tryckta aktiebrevet till förvärvaren eller så görs det till exempel arvskifte efter ägaren.

I detta fall är det frågan om den första överlåtelsen (eller annat förvärv) efter överföringen av aktieboken och aktiens mottagare är skyldig att söka registrering av äganderätten. Grunden för registreringen är ett relevant förvärvslag (till exempel köp, byte, arvskifte eller testamente), som är en förutsättning för att det registrerade ägandet genererar en fråga om överlåtelseskatt.

Registrering av ägandet förutsätter att

1. bolaget är införd i bostadsdatasystemet och
2. säljaren är den senast antecknade ägaren i aktieboken, varvid
 - den sökande företer **originalaktiebrevet eller -interimsbeviset**, där det finns en anteckning om överföring från säljaren till den sökande, eller
3. någon annan än säljaren står som ägare i aktieboken, varvid
 - sökanden **företer originalaktiebrevet eller -interimsbeviset**, där det finns en obruten överföringskedja från den senaste i aktieboken antecknade aktieägaren och som slutar med sökanden
 - om det i aktiebrevet finns öppna överlåtelser, det vill säga att en överlåtelse har gjorts i aktiebrevet utan namngiven mottagare, räcker det att överlåtelsekedjan är obruten.

15.6.2026

Om den sökande företer någon annan utredning än det som nämns ovan i punkterna 2–3, undersöks saken och utredningens tillräcklighet bedöms från fall till fall. Om den sökande inte har någon av ovan nämnda utredningar kan inte ansökan godkännas. Om förutsättningen i punkt 1 inte uppfylls kan ansökan inte ens anhängiggöras.

Ägande som registrerats i bostadsdatasystemet antecknas också i aktieboken när utredningen om överlåtelseskatt har erhållits. I punkterna 2 och 3 behöver inte åtkomsthandlingen bifogas ansökan, såvida det inte är frågan om arvskifte eller förvärv genom testamente. Om överföringen har antecknats på aktiebrevet med fullmakt från ägaren behöver fullmakten inte företes eller undersökas. Undantaget är överföringar som antecknats för dödsbo där fullmakterna ska företes och de undersöks.

För ägarpresumtion räcker det alltså att den som söker elektronisk ägaranteckning har aktiebrevet i sin besittning och är antecknad som ägare i aktieboken. Om sökanden inte är antecknad i aktieboken, måste det på aktiebrevet finnas en obruten överföringskedja som sträcker sig från den i aktieboken senast antecknade ägaren till sökanden.

3.4.6 Ändring av bolagsordning och företagsomstrukturering i gammalt bolag - nya och förändrade aktiegrupper

3.4.6.1 Allmänt

Om det i bostadsaktiebolag görs en förändring i bolagsordningen, där det uppstår helt nya aktiegrupper (till exempel tas vindsutrymmen i anspråk för bostadsändamål) eller en befintlig aktiegrupp förändras på grund av att lägenheter slås samman, utvidgas, delas eller annan orsak, måste bolaget registrera ändringen av bolagsordningen i handelsregistret. En sådan ändring av bolagsordningen i ett bolag som anslutits till bostadsdatasystemet ger alltid också upphov till behov av att uppdatera uppgifter om ägande och eventuellt pantsättning i bostadsdatasystemet på det sätt som anges i punkt 3.4.6.3. Förutsättningarna för att göra uppdateringen och de som är skyldiga att göra uppdateringen har delvis ändrats 15.1.2025 (lagändringar 151-152/2023, som trädde i kraft 15.1.2025).

På utskrifter varnas om ändringen av bolagsordningen för sådana aktiegrupper, som ändringen berör och för vars del uppgifter om ägande, pantsättning och begränsning inte har uppdaterats i bostadsdatasystemet ännu.

- I uppgifterna för en aktiegrupp som uppstått vid ändringen av bolagsordningen visas nottexten *"Aktiegruppen har skapats genom en ändring av bolagsordningen dd.mm.åååå. Uppgifterna är inte ännu uppdaterade i bostadsdatasystemet."*
- I uppgifterna för en aktiegrupp som avskaffats vid ändringen av bolagsordningen visas nottexten *"Aktiegruppen har avskaffats genom en ändring av bolagsordningen dd.mm.åååå. Uppgifterna är inte ännu uppdaterade i bostadsdatasystemet."*

3.4.6.2 Ändring av bolagsordningen innan bolagets aktiebok överförs till bostadsdatasystemet

Det är möjligt att ändra bolagsordningen innan aktieboken överförs utan att strukturera uppgifterna i bolagsordningen. Dock förmedlas endast strukturerade uppgifter till tjänsten för överföring av aktiebok,

15.6.2026

så ändringar i bolagsändringen som gjorts ostrukturerat måste hanteras så i överföringen av aktieboken att den grunddata som tillhandahålls i överföringstjänsten rättas och kompletteras i de delar som ändrats. I en ändring av bolagsordning som görs före överföring av aktieboken måste styrelsen också ge den aktieägare som är antecknad i aktieboken ett aktiebrev som motsvarar den nya bolagsordningen och makulera det tidigare aktiebrevet. Bolaget kan dock i denna situation utfärda ett interimisbevis (eller styrelsens utredning i bolag grundade före 1.1.1992 där aktiebrev inte utfärdades), som företes som bilaga till ansökan om registrering av ägandet i sinom tid. Dessa makulerade aktiebrev ska inte skickas till Lantmäteriverket.

Vid fusion och delning byts aktierna i det bolag som upplöses till aktier i det övertagande bolaget som ges som vederlag och förfarandet skiljer sig åt beroende på om det *övertagande* bolaget i fusionen eller delningen ingår i bostadsdatasystemet eller inte. Om det övertagande bolaget inte ingår i bostadsdatasystemet, ska det utfärda interimisbevis för vederlagsaktierna. Avskaffade aktiebrev i det upplösta bolaget ska inte skickas till Lantmäteriverket. Aktieägaren företer det interimisbevis som utfärdats om vederlagsaktierna i sinom tid för Lantmäteriverket vid ansökan om registrering av ägandet.

***Exempel:** Bolagen A och B har grundats år 2019 och de fusioneras med bolaget C som är grundat år 2017. Om C fortfarande för sin aktiebok i bolaget, är de aktier som ges som fusionsvederlag i pappersform, och de ändras till elektroniska efter överföring av aktieboken på det sätt som anges under punkten "Utredning som ska företes i samband med registrering av aktiebrevet".*

Även om hela bolagsordningen struktureras i samband med ändringen, ska bolaget vid överföringen av aktieboken anmäla ägaruppgifterna till bostadsdatasystemet. Bolaget ska också anmäla övriga klausuler om begränsning av omsättningen i bolagsordningen det vill säga samtyckes- och förköpsklausul och begränsningar gällande aktiegrupp.

3.4.6.3. Ändring av bolagsordningen i ett husbolag som ingår i bostadsdatasystemet

Efter överföring av aktieboken ska alltid ändringar av bolagsordningen göras elektroniskt i PRS e-tjänst. Då leder vilken som helst ändring av bolagsordningen till att hela bolagsordningen måste struktureras. En ändring av en strukturerad bolagsordning uppdateras också i bostadsdatasystemet med undantag för ägaruppgifter samt eventuella pantsättningar och begränsningar.

Fusion, delning och rivning med nybygge samt aktieemission

Vid fusion och delning där det övertagande bolaget ingår i bostadsdatasystemet ges inga tryckta aktiebrev som fusions- eller delningsvederlag. Detta gäller nya bolag samt de gamla bolag där aktieboken har överförts.

I bolag som ingår i bostadsdatasystemet registreras, på bolagets anmälan, ägarna till nya aktier (aktiegrupper) i bostadsdatasystemet, om aktierna efter överföringen av aktieboken har uppkommit genom aktieemission, fusion, delning eller rivning och nybygge enligt 6 kap. 39 § i bostadsaktiebolagslagen och registrerats efter den 15 januari 2025. I de tre senast nämnda registreras även pantsättningar och begränsningar i bostadsdatasystemet på bolagets anmälan utan samtycke av någon rättsinnehavare, under förutsättning att alla aktier i det bolag som upplöses i företagsomstruktureringen har varit i elektronisk form och att alla av dem har en elektronisk ägaranteckning. Dessutom är förutsättningen att alla rättigheter och begränsningar som gällt

15.6.2026

avskaffade aktier riktas på någon ny aktie som erhållits som vederlag. I annat fall sker registrering av pantsättning och begränsningar för nya aktiegrupper samtidigt med berörda rättsinnehavares ansökningar som grund och registreringen förutsätter aktieägarnas samtycke (när det gäller pantsättning) eller annan nödvändig dokumentbevisning samt husbolagets anmälan om aktiegruppernas uppkomstuppgifter.

Om formen på en enda aktie i ett bolag som fusionerats, delats eller upplösts i rivning och nybygge har varit aktiebrev, och aktiebrevet inte har kunnat fås i husbolagets besittning, anmäler bolaget till Lantmäteriverket för en sådan aktie endast uppgift om den ägare som är antecknad i aktieboken och om aktiebrev som inte makulerats. Lantmäteriverket noterar uppgiften om detta i det övertagande bolagets aktier som erhållits som fusions- eller delningsvederlag eller aktier som erhållits i stället för avskaffade aktier vid rivning och nybygge. Anteckningen syns på aktiebok- och aktielägenhetsutskriften som en begränsningsanteckning "Uppgift om antecknad ägare i aktieboken och icke makulerat aktiebrev". Registrering av ägande till ett sådant objekt sker på ägarens ansökan och förutsätter att aktiebrevet skickas till Lantmäteriverket.

I alla ovan nämnda situationer anmäler husbolaget aktiegruppernas bildningsuppgifter antingen i samband med andra uppgifter som ska anmälas eller med en separat anmälan. Husbolagets formulär för anmälan finns på Lantmäteriverkets webbplats under [Anvisningar för husbolag](#).

Om en ändring av bolagsordning gällande rivning och nybygge har registrerats innan 15.1.2025, registreras ägar-, pantsättnings- och begränsningsuppgifter för aktiegrupper som bildats i ändringen på ansökan av respektive rättsinnehavare. Registreringen förutsätter antingen ägarens samtycke (när det gäller pantsättning) eller annan nödvändig dokumentutredning samt husbolagets anmälan om aktiegruppernas bildningsuppgifter.

Annan ändring av bolagsordningen som medför ändring av aktiegruppsbeteckning

Det är fråga om ändringar gällande bolagsordningens lägenhetsbeskrivningar som beror på annat än fusion, delning eller rivning och nybygge eller aktieemission. Dessa andra ändringar av bolagsordningen förutsätter från och med 15.1.2025 att formen på de aktier som berörs är elektroniska i bostadsdatasystemet och att aktierna har elektronisk ägaranteckning. Detta beror på att samtycke av panthavare och andra eventuella rättsinnehavare till aktier som är inskrivna i aktielägenhetsregistret och som är föremål för ändringen, måste skaffas innan bolagsstämman som beslutar om ändring av bolagsordningen kallas samman på det sätt som föreskrivs i bostadsaktiebologslagen (BostABL 6 kap. 22 § 5 mom.).

Ändringssituationer och uppdatering av registeruppgifter när ändringen av bolagsordning har anhängiggjorts i Patent- och registerstyrelsens FODS-tjänst före 15.1.2025

Följande ändringar av bolagsordningen som påverkar lägenhetsbeskrivningen orsakar ändring av aktiegruppsbeteckningen i bostadsdatasystemet:

- sammanslagning och delning av lägenheter
- ändring av aktienumerering
- ändring av besittningsobjekttyp
- aktier övergår till eller från temporär besittning och
- aktier överförs mellan byggnader

Ägandet till ändrade aktiegrupper registreras på ägarens ansökan med en utredning från bolaget som grund. Därvid ska delägaren i samband med registreringen förete ett aktiebrev eller interimsbevis som

15.6.2026

lämnats för den ändrade aktiegruppen, om ägandet till den avskaffade aktiegruppen har grundats på ett aktiebrev i pappersform. Enligt införandelagen tillämpas den gamla bostadsaktiebolagslagens 2 kap. 9 § på utfärdande och byte av aktiebrev i ett gammalt bolag fram tills dess att ägandet registrerats elektroniskt (införandelagen 10 § 2 mom.). Därmed måste husbolaget styrelse utfärda ett aktiebrev som motsvarar den nya situationen eller i stället för detta ett interimisbevis samt makulera det gamla aktiebrevet (gamla bostadsaktiebolagslagen 1599/2009 2 kap. 9 §).

Eventuella pantsättningar och begränsningar registreras på de ändrade aktiegrupperna på panttagarens ansökan när det gäller pantsättning och på rättsinnehavarens ansökan när det gäller begränsningar. För registrering krävs de normala utredningar som krävs för pantsättningar och begränsningar såsom ägarens samtycke eller när det gäller begränsningar annan dokumentutredning.

Ändringssituationer och uppdatering av registeruppgifter när ändringen av bolagsordning har anhängiggjorts i Patent- och registerstyrelsens FODS-tjänst 15.1.2025 eller efter detta

Följande ändringar av bolagsordningen som orsakar ändring av aktiegruppsbeteckningen i bostadsdatasystemet är från och med 15.1.2025 utöver ovan nämnda följande ändringar som påverkar lägenhetsbeskrivningen:

- ändring av aktielägenhetens användningssyfte
- ändring av ytan (annan än kontrollmätning)
- aktielägenheten förlorar en bilplats eller annat utrymme
- ändring av lägenhetens våningsplan eller trappuppgång

Ägaruppgifter samt eventuella pantsättningar och begränsningar som riktats mot aktier som ändringen gäller riktas på ägarens ansökan på ändrade aktiegrupper. Till ansökan ska ägaren bifoga samtycke från rättsinnehavare som är antecknade i registret. Eftersom aktier som berörs av ändringen ska ha elektronisk ägaranteckning, framgår eventuella pantsättningar och begränsningar inklusive rättsinnehavare av aktielägenhetsutskriften från bostadsdatasystemet. Samtycken ska ha inhämtats redan innan sammankallande av bolagsstämman som beslutar om ändringen av bolagsordningen. De ändrade aktiegruppernas bildningsuppgifter får Lantmäteriverket från husbolaget, som ska lämna uppgifterna direkt till Lantmäteriverket omedelbart efter att ändringen av bolagsordningen har registrerats i handelsregistret.

Ansökningsformulären för ägarens ansökan och rättsinnehavarnas samtyckesformulär finns på Lantmäteriverkets webbplats under punkten [Anvisningar till aktielägenhetens ägare](#). Anmälningsblanketten för aktiegruppens bildningsuppgifter för husbolagets anmälan finns på Lantmäteriverkets webbplats under punkten [Husbolagets anmälan om aktiegrupper](#).

En registeranteckning för vilken fördelning inte söks, kan endast tas bort ur registret med rättsinnehavarens samtycke.

Om en ny registreringsansökan om förvärv eller pantsättning gällande aktiegruppen har blivit anhängig innan uppgifterna har uppdaterats, förutsätter inriktning av inskrivningen på aktiegrupp enligt ändrad bolagsordning också samtycke av dem som gjort ansökningarna.

3.4.7 Ändring av företagsform

Ett bolag som är grundat som ett annat bolag än bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag och som ändras till ett bostadsaktiebolag eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ingår inte automatiskt i bostadsdatasystemet efter ändringen av bolagsformen, även om ändringen av

15.6.2026

bolagsformen har gjorts efter den 1.1.2019. Bolaget ingår i bostadsdatasystemet endast genom överföring av aktieboken. Ändringen av företagsform ska alltid först anmälas till handelsregistret. Om lägenhetsbeskrivningens uppgifter anmäls i elektronisk form i PRS ändringstjänst, överförs uppgifterna från handelsregistret till överföringstjänsten för aktiebok, där disponenten eller styrelsens ordförande anmäler aktiegruppernas ägaruppgifter och övriga nödvändiga uppgifter, det vill säga överför förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. Det bostadsaktiebolag eller ömsesidiga fastighetsaktiebolag som har bildats genom ändring av bolagsform kan inte utebli från bostadsdatasystemet. Skyldigheten att överföra aktieboken är utan dröjsmål efter registrering av beslutet gällande ändring av bolagsformen. Efter överföring av aktieboken ingår bolaget i bostadsdatasystemet, men aktierna har ännu inte elektronisk ägaranteckning. En elektronisk ägaranteckning registreras på ansökan av ägaren. Det är alltså samma förfarande oberoende av om bolaget som ändrade företagsform grundades före eller efter 1.1.2019.

3.5 Gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag

Anslutning till bostadsdatasystemet är frivilligt för ett gammalt ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Först måste en bestämmelse tas in i bolagsordningen om att tillämpa 2 kap. 1a § i den ändrade lagen om bostadsaktiebolag på bolaget och anmäla ändringen till handelsregistret. I övriga delar kan bolaget även fortsättningsvis välja tillämpad lag.

I samband med ändringen i bolagsordningen måste hela bolagsordningen struktureras. Efter detta ska bolaget överföra förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket. När ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag har överförts till bostadsdatasystemet, kan det inte längre besluta sig för att lämna bostadsdatasystemet.

3.6 RS-förfarande enligt bestämmelserna som gällde före 1.1.2019

RS-förfarande är oftast kopplat till nya bolag och nybyggnation. Frågan om lagstiftningen som gällde före 1.1.2019 eller lagen om bostadsdatasystemet ska tillämpas på RS-förfarande avgörs inte direkt utifrån indelningen mellan nytt bolag och gammalt bolag.

Bolag som grundats efter 1.1.2019 är direkt inom ramen för det nya RS-förfarandet. Utöver detta hamnar sådana gamla bolag där såväl överföringen av aktieboken som registreringen av den stiftande delägarens ägande i bostadsdatasystemet har gjorts innan RS-förfarandet inletts också inom ramen för det nya förfarandet. Då är såväl husbolaget som aktien i bostadsdatasystemet, så även RS-förfarandet hanteras i bostadsdatasystemet.

I alla andra fall hanteras däremot RS-förfarandet enligt lagstiftningen som gällde före år 2019.

Detta gäller till exempel följande bolag:

- gammalt bolag där RS-förfarandet har inletts redan före 1.1.2019
- gammalt bolag där RS-förfarandet inleds 1.1.2019 eller senare, men aktieboken inte har överförts
- gammalt bolag där aktieboken har överförts och RS-förfarandet inletts, men den stiftande delägaren inte har registrerat sitt ägande i bostadsdatasystemet och har redan börjat sälja lägenheter.

I de nämnda bolagen överläts redan befintliga aktiebrev eller interimsbevis till den som förvarar skyddsdokumentet eller så har man överenskommit att den som förvarar skyddsdokumentet

15.6.2026

ombesörjer tryckningen av aktiebrev. Efter detta för den som förvarar skyddsdocumenten en förteckning över pantsättningar och överlåtelser gällande aktierna. Aktiebrev finns hos förvararen till dess att de när byggandet och RS-förfarandet avslutas kan överlämnas till köparen eller den stiftande delägaren. Även om bolaget efter att RS-förfarandet inletts skulle flytta förvaltningen av aktieboken till Lantmäteriverket, syns ingen uppgift i bostadsdatasystemet – och ska inte heller synas – om att det är frågan om ett husbolag i RS-förfarande.

När bolaget efter att RS-förfarandet avslutats har överfört sin aktiebok till bostadsdatasystemet, övergår man till att tillämpa införandelagen och lagen om bostadsdatasystemet. Ur aktieägarens synvinkel innebär detta att makulering av aktiebrevet och registrering för elektronisk ägandeanteckning kan ske på ägarens eget initiativ eller om hen överläter aktien vidare hamnar skyldigheten hos mottagaren av aktien.

Om aktien är pantsatt under RS-förfarandet, har skyddsdocumentens förvarare gett panttagaren ett intyg på förvaring av aktiebrev för panttagarens räkning (så kallat RS 5-intyg). Efter att RS-förfarandet avslutats lämnas det pantsatta aktiebrevet till panttagarbanken. Pantsättningen kan registreras i bostadsdatasystemet efter det att elektroniskt ägande har registrerats för aktien.

3.7 Andrahandspanträtt

Det har varit möjligt att grunda flera panträtter på ett tryckt aktiebrev så att när aktiebrevet varit pantsatt hos den första panttagaren har en senare panttagare (andrahandspanttagare) grundat en panträtt med sämre företräde i samma aktie genom att göra en pantanmälan till den första panttagaren (denuntiation). Användningen av andrahandspantsättning grundar sig på att det pantsatta objektets värde är större än vad den första panttagaren är berättigad till, varvid övervärdet blir säkerhet för andrahandspanttagarens fordran. Panttagarna definierar i andrahandspantsättningsavtal sinsemellan sina rättigheter och skyldigheter.

Eftersom registrering av pantsättning i bostadsdatalagen är ett sakrättsligt avgörande fullbordande när det gäller alla pantsättningar, kan inte längre andrahandspanträtt grundas med en pantsättningsanmälan, om aktien har elektronisk ägarregistrering. När ett tryckt aktiebrev har makulerats registreras de pantsättningar som gäller den i bostadsdatasystemet på ansökan av panthavarna.

Eftersom den första panttagaren har skyldighet att även se till andrahandspanttagarnas rättigheter, kan förstapanttagaren med samma ansökan söka registrering av sin egen pant och alla andrahandspantsättningar. Förstapant ska alltså i ansökan ange alla pantsättningar, andrahandspanttagare med namn samt på vilken företrädesplats varje pantsättning registreras. Ägaren ska i ansökan eller i ett separat dokument ge sitt samtycke till registrering av alla nämnda pantsättningar med företräden. Däremot krävs inte andrahandspantförbindelse eller andrahandspanttagarnas samtycken för registrering.

Eftersom andrahandspantsättning bara har kunnat användas när ägandet grundar sig på ett tryckt aktiebrev, måste andrahandspantsättningarna upplösas i och med att aktiebrevet makuleras. Ett rättsläge motsvarande andrahandspantsättning uppnås genom att ansöka om registrering av pantsättningarna samtidigt som ansökan om elektronisk ägarregistrering av aktien.

15.6.2026

4. NYA BOLAG OCH BOLAG INOM RAMEN FÖR LAGEN OM BOSTADSDATASYSTEMET

4.1 Allmänt

Från och med 1.1.2019 har ett nytt bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag kunnat bildas endast elektroniskt i PRS e-tjänst och bolaget är direkt inom ramen för tillämpning av bostadsdatalagen. Pappersblankett för anmälan har inte längre kunnat användas för grundande från och med år 2019, även om bolagets stiftelseurkunder skulle ha uppgjorts redan tidigare. Att ett bolag bildas elektroniskt betyder att bolagets uppgifter (t.ex. bransch, lägenhetsbeskrivning) anmäls i PRS e-tjänst, som sammanställer bolagsordningen utifrån de lämnade uppgifterna.

I PRS e-tjänst anmäls också de första ägarna till aktiegrupperna. Ägaruppgifterna antecknas dock inte i handelsregistret, utan uppgifterna förmedlas efter registrering av bolaget till bostadsdatasystemet som upprätthålls av Lantmäteriverket. En ägare som registrerats på detta sätt i bostadsdatasystemet finns omedelbart också i aktieboken. För nya bolag trycks inga aktiebrev, utan uppgifterna om aktiens ägande och pantsättningar framgår av registeranteckningarna i bostadsdatasystemet. Den elektroniska ägaranteckningen för aktien i ett nytt bolag motsvarar besittning av aktiebrevet i pappersform. När det gäller pantsättning motsvarar registeranteckningen överföring av besittningen av aktiebrevet i pappersform, det vill säga fullbordande av pantsättningen. I nya bolag fås aktierättigheterna (bland annat rätt att delta i bolagsstämman) endast genom att registrera ägandet av aktien i bostadsdatasystemet.

4.2 Överlåtelse och registrering av rättigheter när aktien har elektronisk ägaranteckning

Det som presenteras nedan gäller alla nya bolags aktier samt aktierna i de gamla bolag där ägandet har registrerats (det vill säga aktiebrevet har makulerats) efter överföring av aktieboken. Dessa aktier ingår i bostadsdatasystemet. Registrering av ägandet i bostadsdatasystemet görs på tre sätt: I samband med RS-förfarande, på grund av företagsomstrukturering och ändring i bolagsordning eller med förvärv som grund. Om aktien inte har RS-begränsning och ingen anteckning om ändring av bolagsordning, registreras pantsättning alltid på ansökan av panttagaren och begränsning på ansökan eller anmälan av rättsinnehavaren samt i vissa situationer på tjänstens vägnar.

4.2.1 Handel med RS-objekt och registrering av ägande

När bostadsaktier börjar erbjudas till konsumenter redan i husbolagets byggfas, ska bestämmelserna i bostadsköplagens kapitel 2 om skydd av köparen i byggnadsfasen följas, det vill säga det så kallade RS-skyddssystemet. RS-systemet tillämpas inte, om företagets hela aktiestock säljs till en näringsidkare eller om objektet är något annat än en bostadslägenhet, till exempel en affärslokal, ett förråd eller en bilplats.

Byggnadsfasen börjar med att den stiftande delägaren har tecknat ett avtal (RS-avtal) med ett kreditinstitut eller Tillstånds- och tillsynsverket om förvaring av skyddsdocumenten. Den bank som finansierar byggprojektet förvarar i allmänhet skyddsdocumenten (RS-bank). Om ingen extern finansiering behövs kan även Tillstånd- och tillsynsverket fungera som förvarare av skyddsdocumenten. Byggnadsfasen avslutas i regel när förvaltningen av bostadsaktiebolaget efter byggandet har överlämnats från den stiftande delägaren till aktieägarna. Dessutom ska byggnadstillsynsmyndigheten ha godkänt alla byggnaderna och lägenheterna för att tas i bruk.

15.6.2026

Innan byggnadsfasen inleds kan förhandsmarknadsföring ske, men mottagning av bindande köperbjudanden från konsumenterna förutsätter att RS-avtal har tecknats. Skyddsdocument som ingår i RS-avtalet är dokument gällande byggprojektet: bland annat handlingar gällande bolaget och grundandet av det, ekonomisk plan, förvärvsdocument och bevis i anslutning till besittning av markgrunden, servitut och gravation, avtal och planer i anslutning till byggandet samt handlingar i anslutning till olika slags säkerheter. Den som förvarar skyddsdocumenten kontrollerar skyddsdocumenten och förvarar dem under förfarandet samt administrerar förvärv, pantsättningar och begränsningar genom att föra en aktiegruppsspecifik förteckning över dem. Förvararen övervakar också säkerheternas mängd och kvalitet.

RS-systemets syfte är att trygga att köparen får en överenskommen bostad till ett överenskommet pris och vid överenskommen tidpunkt. Köparen har större behov av skydd än vid en vanlig bostadsaffär eftersom han eller hon håller på att köpa och betala en bostad som vid tidpunkten då affären ingås ännu inte finns. Ofta tillhör det nya bolagets hela aktiestock samma part, det vill säga ett byggföretag som fungerar som stiftande delägare. Objektet är under byggnadsfasen under den stiftande delägarens kontroll, men å andra sidan finansierar köparna byggprojektet genom att betala köpeskilling. På grund av RS-systemet har den stiftande delägaren skyldighet att ställa säkerheter för konkurs eller eventuella byggfel. På det sättet skyddar RS-systemet utöver köparen även husbolagets intressen i byggnadsfasen. För att stärka systemet är försummelse av den stiftande delägarens viktigaste förpliktelser kriminaliserad och påföljden kan också vara personligt ersättningsansvar. Även den som förvarar skyddsdocumenten måste agera omsorgsfullt. Den som förvarar skyddsdocumenten är skyldig att ersätta en skada som den har orsakat vid utförande av uppgifter i anslutning till RS-förfarandet, såvida man inte visar att ändamålsenlig noggrannhet har följts.

RS-systemet tillämpas även på fritidslägenheter, men inte på tidsdelat boende. Ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag ingår i RS-systemet, om det i bolaget finns fyra eller fler bostadslägenheter (t.ex. affärsbyggnader med bostäder på översta våningen). Om mer än 50 procent av golvytan för bolagets lokaler utgörs av bostadsyta är bolaget oberoende av sitt namn ett bostadsaktiebolag. I det fallet tillämpas RS-systemet även om bolagets namn är ömsesidigt fastighetsbolag och även om det skulle finnas färre än fyra bostäder. RS-systemet tillämpas i nybyggnation, tilläggsbyggnation samt renovering som motsvarar nybyggnation. Med det sist nämnda avses så omfattande renovering att lägenheterna säljs som nya, det vill säga att utöver byggnadens inre ytor förnyas till exempel balkonger samt vatten- och avloppsrör. I punkt 3.4.8 behandlas RS-förfarande i ett gammalt bolag där aktierna fortfarande är i pappersform.

4.2.1.1 Skyldigheter för den som förvarar skyddsdocumenten

Ett RS-objekt kommer för första gången till inskrivningsförfarande efter att den stiftande delägaren har kommit överens med RS-banken eller Tillstånds- och tillsynsverket om förvaring av skyddsdocumenten. Upprättande av RS-avtal inleder byggnadsfasen, och därefter ska den som förvarar skyddsdocumenten utan dröjsmål till bostadsdatasystemet anmäla begränsningen för anteckning i aktielägenhetsregistret (anmälan om inledande av RS-förfarande): *“Registreringar och anteckningar gällande aktien görs endast på anmälan av den som förvarar skyddsdocumenten”*. Syftet med begränsningen är att informera om ett pågående RS-förfarande i husbolaget och att förhindra registrering av anteckningar och begränsningar som kommer från andra personer än den som förvarar skyddsdocumenten. I inskrivningsförfarandet granskas inte själva RS-avtalet eller förutsättningarna för förfarandet, utan ansvaret för att de är korrekta ligger på den som förvarar skyddsdocumenten. RS-begränsningen antecknas direkt med de uppgifter som anges i ansökan som grund. Det är viktigt att anmälan kommer från ett (finskt) kreditinstitut eller från regionförvaltningsmyndigheten. Detta framgår av anmälningsformuläret där kontaktuppgifter och FO-nummer för den som förvarar skyddsdocumenten ska anges.

15.6.2026

Efter anmälan om RS-anteckning ska den som förvarar skyddsdokumentet föra en förteckning där alla överlåtelser, överföringsavtal, pantsättningar och begränsningar gällande aktierna antecknas. Förteckningen är aktiegruppsspecifik och av den ska framgå den ägare som den stiftande delägaren har sålt aktien till eller som avtalsenliga rättigheter har överförts till; borgenär som aktien är pantsatt till samt om aktien är utmätt eller föremål för någon annan säkringsåtgärd. För förteckning upprättas köpeavtalet i tre exemplar av vilka ett ska lämnas till den som förvarar skyddsdokumentet. Förvararen kontrollerar att köpeavtalet uppfyller kraven i lagen om bostadsköp och är undertecknat. Under RS-förfarandet finns alltså uppdaterade uppgifter om aktiernas ägare hos den som förvarar skyddsdokumentet och inte i bostadsdatasystemet. I bostadsdatasystemet framgår endast den stiftande delägarens ägande och uppgift om RS-förfarande. Myndighetsanteckningar, såsom utmätning, kvarstad och konkurs, anmäls till den som förvarar skyddsdokumentet. De antecknas i bostadsdatasystemet först i det skedet när RS-begränsningen tas bort på förvararens anmälan.

Den anmälningsplikt som nämns här gäller inte den som förvarar gruppbyggandedokument enligt lagen om gruppbyggnad. Gruppbyggnad ger inte upphov till anteckningar som skiljer sig från bostadsdatasystemets normala inskrivningar.

4.2.1.2 Anteckning av RS-begränsning

RS-begränsning kan endast gälla aktier som ger besittningsrätt till en bostadslägenhet eller aktier som ger rätt till besittning av en sammanslagen bostadslägenhet och affärslokal eller en lägenhet som enligt bolagsordningen utöver bostadsändamål dessutom har något alternativt användningsändamål. Sammanslaget användningsändamål gäller särskilt ömsesidiga fastighetsaktiebolag.

Olika aktörer kan ha haft olika uppfattningar om hur andra aktier än sådana som ger besittningsrätt till bostadslägenheter, till exempel aktier som ger besittningsrätt till bilplats eller förrådsutrymme, ska hanteras i bostadsdatasystemet. Bostadsdatalagstiftningen har dock inte haft som syfte att ändra det ursprungliga tillämpningsområdet för RS-förfarandet, vars definition kan läsas ur såväl paragraferna i kapitel 1 och 2 i lagen om bostadsköp som lagens förarbeten (RP 14/1994 rd., s. 49–50). Med stöd av dem tillämpas RS-förfarandet endast när bostadsaktie eller annan andel i gemenskap som ger besittningsrätt till *bostadslägenhet* erbjuds till en konsument. Bostadsaktie är en aktie som i sig eller tillsammans med andra aktier ger besittningsrätt till en *bostadslägenhet*. Bostadsaktier kan utöver bostaden ge besittningsrätt till även andra lokaler som bolaget äger, såsom garage, parkeringsplats, gårdsmark utanför bostaden eller förvarings- och lagerutrymmen. Aktier som ger besittningsrätt till en **sammanslagen bostadslägenhet** och affärslokal eller en lägenhet som enligt bolagsordningen utöver bostadsändamål dessutom har något alternativt användningsändamål, ska betraktas som bostadsaktier som avses i lagen om bostadsköp. Sådana aktier i bostadsaktiebolag som **endast** ger besittning till andra lokaler än bostadslägenheter, är inte bostadsaktier som avses i denna punkt.

I inskrivningsförfarandet antecknas RS-begränsning för sådana aktiegrupper vars huvudsakliga användningsändamål är bostadslägenhet. Så även om aktiegruppens andra eller verkliga användningsändamål skulle vara till exempel förråd eller affärslokal. Den som förvarar skyddsdokumentet ska vid behov i samband med anmälan av RS-begränsning specificera de aktiegrupper för vilka begränsningen ska antecknas. Inskrivningsmyndigheten utreder inte detta på tjänstens vägnar, men kan vid behov begära ytterligare uppgifter från förvararen. Om till exempel RS-anteckningen gäller en affärslokal enligt bolagsordningen (2 rum + kokvrå, med användningsområde restaurang enligt bolagsordningen), bör man fråga anmälaren om lägenheten har bostadsändamål som ännu inte uppdaterats i bolagsordningen. Den som förvarar skyddsdokumentet ansvarar för att de uppgifter som anmäls är korrekta.

15.6.2026

4.2.1.3 Rättshandlingar som görs under RS-förfarande: överlåtelse av bostadsaktie

Efter anmälan om RS-begränsning för den som förvarar skyddsdokumenten en förteckning av förvärv och pantsättning av aktien. I praktiken görs affärer med aktierna på köpeavtalsblanketter av standardform i tre exemplar, av dessa ska den stiftande delägaren lämna ett köpeavtal utan dröjsmål till den som förvarar skyddsdokumenten. Det finns tre köpeavtalsblanketter som används i affärer med konsumenter: köpeavtal för bostadslägenhet i byggnadsfasen, köpeavtal för en ny färdig bostad och köpeavtal för parkeringsplats eller garage som säljs i samband med bostad. Den som förvarar skyddsdokumenten är inte part i affären och kan inte ingripa i köpvillkoren, men i köpeavtalet eller dess bilaga ska den som förvarar skyddsdokumenten ange att säkerheter enligt lagen om bostadsköp finns. Denna anmälan gällande säkerheter har en väsentlig betydelse för köpet och köpet kan upphävas om anmälan saknas. Säkerheterna granskas dock inte på något sätt i inskrivningsförfarandet. Under byggnadsfasen upprätthåller den som förvarar skyddsdokumenten uppgifterna om aktiernas ägare, så de syns inte ännu som elektroniska anteckningar i bostadsdatasystemet.

4.2.1.4 Rättshandlingar som görs under RS-förfarande: vidareförsäljning av bostadsaktie

En aktie kan överlåtas på nytt redan under RS-förfarandet. Om bostadens köpare säljer aktien vidare när byggnadsfasen fortfarande varar, ska affären anmälas till den som förvarar skyddsdokumenten. Anmälan kan göras av överlåtaren (den ursprungliga köparen), förvärvaren eller fastighetsmäklaren. Det är väsentligt att den som förvarar skyddsdokumenten alltid har uppdaterad information om varje akties ägare och om vidareöverlåtelser. Mellanliggande fången stannar i förvararens förteckning och undersöks inte i någon form vid registrering av ägarskap, eftersom den som förvarar skyddsdokumenten till bostadsdatasystemet för registrering som ägare anmäler aktiens senaste förvärvare.

Vidareöverlåtelse under byggtiden är möjligt i såväl den fasen när den ursprungliga köparen har betalat hela köpeskillingen och fått äganderätt till aktien som redan när delar av köpeskillingen fortfarande är obetalda och äganderätten till aktien fortfarande ligger hos den stiftande delägaren. Om äganderätten till aktien ännu inte har gått över innan den nya överlåtelsen, är det frågan om ett s.k. avtal om överföring. Även avtal om överföring ska meddelas den som förvarar skyddsdokumenten för kännedom.

Exempel: Byggherre X Oy (stiftande delägare) säljer aktien först till A, som innan äganderätten går över säljer rätten till aktien vidare till B. Eftersom A ännu inte äger aktien är objektet för överlåtelsen de rättigheter till aktien som köpeavtalet mellan X och A ger upphov till. För avtalet om överföring krävs samtycke av X, men övervakning av detta är en uppgift för den som förvarar skyddsdokumenten och undersöks inte i inskrivningsförfarandet. A måste ombesörja att den som förvarar skyddsdokumenten får information om avtalet, för att ägandet efter att RS-förfarandet avslutats ska bli rätt registrerat från förvararens anmälan, det vill säga direkt till B. Uppgift om överlåtelsen kan också lämnas av B eller fastighetsmäklaren.

4.2.1.5 Rättshandlingar som görs under RS-förfarande: pantsättning av bostadsaktie

Pantsättning av aktie under RS-förfarandet förutsätter att man kommer överens skriftligt om pantsättningen och att pantsättningen anmäls till den som förvarar skyddsdokumenten, och som antecknar panträtten i sin förteckning. Pantsättning gjord på annat sätt är utan verkan. Som bevis på att pantsättningsanmälan mottagits och panträtten förtecknats ger den som förvarar skyddsdokumenten panthavarbanken ett s.k. RS 5-bevis. RS 5-bevis ges mot företeende av köparens

15.6.2026

köpeavtal och den pantförbindelse köparen lämnat. Av RS 5-beviset framgår de pantsatta aktierna, aktiens köpare, panttagare samt uppgift om ifall även andra panträtter gäller för aktierna. Före bostadsdatasystemet förband sig den som förvarar skyddsdokumenten att förvara aktiebrev för panttagarens räkning under RS-förfarandet och överlämna aktierna direkt till panttagaren när RS-förfarandet avslutats. Eftersom ägandet av aktierna i ett bolag som är infört i bostadsdatasystemet framgår som elektronisk ägarregistrering, förbinder sig förvararen av skyddsdokumenten att i stället för att förvara aktierna anmäla pantsättning för registrering samtidigt som köparens förvärv anmäls för registrering i bostadsdatasystemet. Det får endast finnas ett giltigt RS 5-intyg per aktie i taget, vilket betyder att innan ett nytt RS 5-intyg ges ska det tidigare intyget återlämnas till förvararen.

När det gäller RS-objekt har det bestämts att den stiftande delägaren inte får lämna en aktie som har sålts som pant och inte sälja en aktie som delägaren har pantsatt. Om en pantsatt aktie har sålts eller en såld aktie pantsatts i strid mot det nämnda förbudet, förfaller den stiftande delägarens pantsättning, såvida inte köparen har gett sitt skriftliga samtycke till pantsättningen. Syftet med förbudet är att förbehålla aktiens säkerhetsvärde till aktieköparen, det vill säga att i RS-objekt kan endast aktieägaren pantsätta aktien genom att använda RS 5-intyget. Om det vid anteckning av inledningsanmälan av RS-förfarande undantagsvis för en RS-aktie skulle ha registrerats en pantsättning som den stiftande delägaren har gjort, ska förvararen av skyddsdokumenten innan inledningen av RS-förfarandet antecknas uppmärksammas på pantsättningen och sträva efter att få bort pantsättningen på ansökan av panttagaren eller den stiftande delägaren. Inte heller förfallna pantsättningar tas bort ur bostadsdatasystemet på tjänstens vägnar.

4.2.1.6 Anmälan av ägande, pantsättning och begränsningar till bostadsdatasystemet

När RS-förfarandet avslutats eller när aktieköparen har uppfyllt sina skyldigheter i anslutning till köpet, det vill säga i praktiken betalat hela köpeskillingen, anmäler den som förvarar skyddsdokumenten förvärven och pantsättningarna för registrering i bostadsdatasystemet. Alla lägenheter anmäls inte nödvändigtvis samtidigt. I inskrivningsförfarandet undersöks eller ifrågasätts dock inte om anmälan görs i rätt tid. Som ägare anmäler den som förvarar skyddsdokumenten den senaste förvärvaren av varje aktiegrupp, det vill säga mellanliggande fången känner bara RS-banken till, och inskrivningsmyndigheten varken granskar eller registrerar dem. Av denna orsak är det viktigt att ovan nämnda överföringsavtal utan dröjsmål lämnas för kännedom till den som förvarar skyddsdokumenten.

I samband med registrering av äganderätt tar Lantmäteriverket på tjänstens vägnar bort RS-begränsningen för sådana aktiegrupper för vilka det registreras en ny ägare. För de aktiegrupper som inte har sålts under RS-förfarandet tas däremot anteckningen om RS-begränsning bort på ansökan och då är borttagningen avgiftsbelagd. I samband med registrering av ägare registreras också eventuell utmätning, säkringsåtgärd, efterlevande makes rätt m.m. med anmälan av den som förvarar skyddsdokumenten. Även dessa uppgifter ingår i den förteckning som den som förvarar skyddsdokumenten för. Den som förvarar skyddsdokumenten får uppgiften om begränsningen från behörig myndighet (t.ex. utmätning och säkringsåtgärd) och avtal som lämnas till den (t.ex. efterlevande makes rätt i köpeavtal).

Inskrivningsmyndigheten registrerar ägandet, pantsättningarna och begränsningarna direkt på anmälan av den som förvarar skyddsdokumenten utan att undersöka grunderna för registreringen. Inga dokument lämnas som bilaga till anmälan och registreringen av rättigheterna förutsätter inte samtycke av den ägare som är antecknad i registret (stiftande delägare). I praktiken kontrolleras i detta skede endast att anmälan kommer från samma bank eller Tillstånds- och tillsynsverket, som anmälan om inledande av RS-förfarande kommit ifrån tidigare. Det är sällsynt, men möjligt, att förvararen av skyddsdokumenten byts under förfarandets gång, i det fallet ska en utredning om detta företes senast i samband med registrering av ägande. Utredningen kan vara till exempel en anmälan

15.6.2026

från den ursprungliga förvararen av skyddsdocument om en ny förvarare av skyddsdocument. Byte av förvarare av skyddsdocument registreras som ändring av begränsning. En ny köpare antecknas i aktieboken när en utredning om betalning av överlåtelseskatt har erhållits. När det gäller överföringsavtal, ska överlåtaren betala överlåtelseskatten inom två månader från det att avtalet om överföring undertecknades samt den nya ägaren inom två månader från det att äganderätten överfördes. När det gäller affärer gjorda efter 1.11.2019 kommer uppgiften direkt från skatteförvaltningens informationssystem till bostadsdatasystemet. För överlåtelser tidigare än detta kan utredningen komma antingen från RS-banken eller ägaren själv.

Efter att RS-förfarandet avslutats kan det uppstå en situation där en aktie är såld, men köparen ännu inte har uppfyllt alla villkor som ställts för att äganderätten ska överföras. I dessa situationer kan den som förvarar skyddsdocumenten anmäla köparen som ägare till bostadsdatasystemet endast i fall säljaren har lämnat sitt samtycke till förvararen av skyddsdocumenten. Vid inskrivning i bostadsdataregistret granskas inte om samtycket existerar utan det är en fråga mellan den som förvarar skyddsdocumenten och säljaren. Ett förvärv registreras aldrig som villkorat på anmälan av den som förvarar skyddsdocumenten utan registreringen är alltid slutgiltigt. Anteckningen om RS-begränsning ska vara kvar för aktien tills dess att förvararen av skyddsdocumenten anmäler en ny ägare som slutgiltigt till aktielägenhetsregistret eller begär att anteckningen om RS-begränsning tas bort (t.ex. när affären inte slutförts).

Efter att byggandet avslutats övergår ansvaret för RS-objekten från byggföretaget och förvararen av skyddsdocumenten till disponenten.

4.2.2 Registrering av rättigheter vid företagsomstruktureringar och andra ändringar av bolagsordning

4.2.2.1 Allmänt

När ett nytt bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsbolag har grundats elektroniskt i företags- och organisationsdatasystemets (FODS) e-tjänst, överförs uppgiften om aktiens första ägare till bostadsdatasystemet. Detta kräver inte någon separat åtgärd av bolaget eller aktieägaren. Den ägare som anmäls i FODS e-tjänst finns omedelbart även i aktieboken. Även uppgifterna om gamla husbolag som redan överfört sina aktieböcker finns i bostadsdatasystemet, och om en delägare har ansökt om registrering av sitt ägande har aktielägenheten en elektronisk ägaruppgift.

Efter en ändring som påverkar lägenhetsbeskrivningen överförs inte uppgiften om nya eller ändrade aktiegruppers delägare, pantsättningar och begränsningar automatiskt till bostadsdatasystemet. De nedan nämnda ändringarna av bolagsordning som ska anmälas till handelsregistret medför ett behov av att uppdatera uppgifterna för besittningsobjektet som grundats i bostadsdatasystemet. Förutsättningarna för att göra uppdateringen och de som är skyldiga att göra uppdateringen har delvis ändrats från och med 15.1.2025 (lagändringar 151-152/2023, som trädde i kraft 15.1.2025). Uppgifterna uppdateras i bostadsdatasystemet antingen på ansökan av ägaren eller på anmälan av bostadsaktiebolagets styrelse på det sätt som anges nedan. För styrelsens anmälan som nämns i detta avsnitt finns inga formkrav, så anmälan kan tas emot till exempel som bilaga till e-postmeddelande eller på en blankett som utformats för detta. Den enda förutsättningen är att uppgifterna kommer från anmälares beslutsföra styrelse. Med uppgifterna i handelsregistret kontrolleras det att tillräckligt många styrelsemedlemmar har undertecknat anmälan.

På utskriften varnas om ändringen av bolagsordningen för sådana aktiegrupper, som ändringen berör och för vars del uppgifter om ägande, pantsättning och begränsning inte ännu har uppdaterats i bostadsdatasystemet.

15.6.2026

- I uppgifterna för en aktiegrupp som uppstått vid ändringen av bolagsordningen visas nottexten *"Aktiegruppen har skapats genom en ändring av bolagsordningen dd.mm.åååå. Uppgifterna är inte uppdaterade i bostadsdatasystemet."*
- I uppgifterna för en aktiegrupp som avskaffats vid ändringen av bolagsordningen visas nottexten *"Aktiegruppen har avskaffats genom en ändring av bolagsordningen dd.mm.åååå. Uppgifterna är inte uppdaterade i bostadsdatasystemet."*

4.2.2.2 Fusion, delning och rivning med nybygge samt aktieemission

Vid fusion och delning där det övertagande bolaget är ett nytt bolag ges inga tryckta aktiebrev som fusions- eller delningsvederlag. Om det övertagande bolaget är ett gammalt bolag, se anvisningar i punkt 3.4.6.

Ägarna till nya aktier (aktiegrupper) som uppkommer i aktieemission, fusion och delning samt rivning och nybygge enligt 6 kap. 39 § i bostadsaktiebolagslagen som registrerats efter 15.1.2025 registreras i bostadsdatasystemet med bolagets anmälan. I de tre senast nämnda registreras även pantsättning och begränsningar i bostadsdatasystemet på företagets anmälan utan samtycke av någon rättsinnehavare, under förutsättning att alla rättigheter och begränsningar som gällt avskaffade aktier blir riktade på någon ny aktie som erhållits som vederlag. I annat fall sker registrering av pantsättning och begränsningar för nya aktiegrupper samtidigt med berörda rättsinnehavares ansökningar som grund och registreringen förutsätter aktieägarnas samtycke (när det gäller pantsättning) eller annan nödvändig dokumentbevisning. I alla nämnda situationer anmäler bolaget dessutom aktiegruppernas bildningsuppgifter antingen i samband med andra uppgifter som ska anmälas eller med en separat anmälan.

Husbolagets formulär för anmälan finns på Lantmäteriverkets webbplats under [Anvisningar för husbolag](#).

Om en ändring av bolagsordning gällande rivning och nybygge har registrerats innan 15.1.2025, registreras ägar-, pantsättnings- och begränsningsuppgifter för aktiegrupper som bildats i ändringen på ansökan av respektive rättsinnehavare. Registreringen förutsätter antingen ägarens samtycke (när det gäller pantsättning) eller annan nödvändig dokumentutredning samt husbolagets anmälan om aktiegruppernas bildningsuppgifter.

4.2.2.3 Annan ändring av bolagsordningen som medför ändring av aktiegruppsbeteckning

Det är fråga om ändringar gällande bolagsordningens lägenhetsbeskrivningar som beror på annat än fusion, delning eller rivning och nybygge eller aktieemission. Ändringssituationerna samt förfarandet för uppdatering av uppgifterna i bostadsdatasystemet har delvis förändrats på grund av den lagändring som trädde i kraft 15.1.2025.

Ändringssituationer och uppdatering av registeruppgifter när ändringen av bolagsordning har anhängiggjorts i Patent- och registerstyrelsens FODS-tjänst före 15.1.2025

Följande ändringar av bolagsordningen som påverkar lägenhetsbeskrivningen orsakar ändring av aktiegruppsbeteckningen i bostadsdatasystemet:

- sammanslagning och delning av lägenheter
- ändring av aktienumerering
- ändring av besittningsobjekttyp

15.6.2026

- aktier övergår till eller från temporär besittning och
- aktier överförs mellan byggnader.

Ägandet till ändrade aktiegrupper registreras på ägarens ansökan med en utredning från bolaget som grund. Eventuella pantsättningar och begränsningar registreras på de ändrade aktiegrupperna på panttagarens ansökan när det gäller pantsättning och på rättsinnehavarens ansökan när det gäller begränsningar. För registrering krävs de normala utredningar som behövs för pantsättningar och begränsningar såsom ägarens samtycke eller när det gäller begränsningar annan dokumentutredning.

Ändringssituationer och uppdatering av registeruppgifter när ändringen av bolagsordning har anhängiggjorts i Patent- och registerstyrelsens FODS-tjänst 15.1.2025 eller efter detta

Följande ändringar av bolagsordningen som orsakar ändring av aktiegruppsbeteckningen i bostadsdatasystemet är från och med 15.1.2025, utöver ovan nämnda, följande ändringar som påverkar lägenhetsbeskrivningen:

- ändring av aktielägenhetens användningssyfte
- ändring av ytan (annan än kontrollmätning)
- aktielägenheten förlorar en bilplats eller annat utrymme
- ändring av lägenhetens våningsplan eller trappuppgång

Ägaruppgifter samt eventuella pantsättningar och begränsningar som riktats mot aktier som ändringen gäller riktas på ägarens ansökan på ändrade aktiegrupper. Till ansökan ska ägaren bifoga samtycke från rättsinnehavare som är antecknade i registret. Eftersom aktier som berörs av ändringen när det gäller nya bolag alltid har en elektronisk ägaranteckning, framgår eventuella pantsättningar och begränsningar med rättsinnehavare av aktielägenhetsutskriften från bostadsdatasystemet. Samtycken ska ha inhämtats redan innan sammankallande av bolagsstämman som beslutar om ändringen av bolagsordningen. De ändrade aktiegruppernas bildningsuppgifter får Lantmäteriverket från husbolaget, som ska lämna uppgifterna direkt till Lantmäteriverket omedelbart efter att ändringen av bolagsordningen har registrerats i handelsregistret.

Ansökningsformulären för ägarens ansökan och rättsinnehavarnas samtyckesformulär finns på Lantmäteriverkets webbplats under punkten [Anvisningar till aktielägenhetens ägare](#). Anmälningssblanketten för aktiegruppens bildningsuppgifter för husbolagets anmälan finns på Lantmäteriverkets webbplats: [Husbolagets blanketter för meddelande om ändring av bolagsordningen](#).

En registeranteckning för vilken fördelning inte söks, kan endast tas bort ur registret med rättsinnehavarens samtycke.

Om en ny registreringsansökan om förvärv eller pantsättning gällande aktiegruppen har blivit anhängig innan uppgifterna har uppdaterats, förutsätter inriktning av inskrivningen på aktiegrupp enligt ändrad bolagsordning också samtycke av dem som gjort ansökningarna.

4.3 Registrering av förvärv

Det som beskrivs i detta kapitel gäller alla andra situationer för registrering av aktieäggande än situationerna ovan i anslutning till RS-förfarande eller ändring av bolagsordning, när ägandet grundar sig på elektronisk ägaranteckning i bostadsdatasystemet. Det gäller registrering av förvärv. Det är frågan om förvärv i alla situationer där en aktie överförs från en ägare till en annan. En aktie i bostadsaktiebolag kan som utgångspunkt utan begränsningar överföras bland annat med köp, byte, gåva, arv, avvittring eller testamente som grund.

15.6.2026

Som förvärv registreras till exempel köp där den stiftande delägaren (byggherren) överlåter en lägenhet efter att RS-förfarandet avslutats. Med undantag för RS-objekt är överlåtelse av bostadsaktier inte förknippad med formkrav, men överföring av ägande som en följd av till exempel testamente, avvittring, inlösen eller fusion av ägarsammanslutningen förutsätter att bestämmelserna i vissa speciallagar följs. Saken behandlas närmare nedan.

4.3.1 Ansökan

Förvärv av aktie registreras på ansökan. För innehållet i ansökan, lämnande till myndighet och användning av ombud tillämpas allmänna regler för förvaltningsprocess, vilket innebär allmänt etablerade arbetssätt som ska följas i fastighetsinskrivning. I inskrivning av lägenhet har dock själva ansökningsblanketten en större betydelse, eftersom inga handlingar eller utredningar som utgångspunkt lämnas som bilagor till ansökan. Det som ska registreras måste därför framgå direkt av ansökningsformuläret. För elektronisk ansökan tillämpas lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Om ansökan har skrivits under av ett ombud på ägarens vägnar, behöver inte fullmakt företes separat.

Ansökan kan skickas till inskrivningsmyndigheten med e-post eller post eller genom att lämna ansökan i kundtjänsten. Dessutom är det möjligt att lämna ansökan via e-tjänster, som stegvis tas i bruk, på följande sätt.

Professionella aktörer som banker kan lämna ansökan via gränssnittet när parterna i förvärvet är fysiska personer och förvärvet är köp eller gåva. När utvecklingen fortskrider kommer fler ansökningstyper att läggas till i gränssnittstjänsten. Aktuella uppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats ([Gränssnittstjänsterna för bostadsköp](#)). Det elektroniska samtycket från överlåtaren som ska lämnas i samband med ansökan behandlas nedan under punkten 4.4.1.2. Den ansökan om pantsättning och det elektroniska samtycket till pantsättning som ska lämnas i anslutning till ansökan om registrering av ägande tas upp under punkt 8.2.

I ett senare skede när tjänstens utveckling har framskridit kan registreringsansökningar om ägande till aktier vars form är elektronisk anteckning lämnas via Lantmäteriverkets e-tjänst avsedd för aktieägare.

En ansökan som lämnats via gränssnittet blir anhängig omedelbart när ansökan inkommit till bostadsdatasystemet. En ansökan som lämnats in på något annat sätt blir anhängig när ansökan antecknas i registret. Detta skiljer sig från fastighetsinskrivningen där redan ankomsten av ansökan innebär att ansökan blir anhängig oberoende av hur ansökan har lämnats.

Enligt lagen om bostadsdatasystemet ska en anteckning om en inkommen ansökan eller anmälan göras utan dröjsmål i aktielägenhetsregistret. Utan dröjsmål betyder att anteckningen i regel görs omedelbart på handlingens ankomstdag. Praktiska orsaker kan dock orsaka att registeranteckningen görs senare, till exempel dagen efter ankomst. Detta kan ske till exempel vid överbelastning med ansökningar.

Om flera ansökningar ankommer samtidigt med posten eller om ansökningarnas ankomstordning inte kan klaras ut antecknas ansökningarna som anhängiga i den slumpmässiga ordning som de behandlas. Innan elektroniska arbetssätt blir vanligare måste man sammanjämka det skriftliga och elektroniska förfarandet, där ansökningar som kommit via elektroniska kanaler som utgångspunkt i och med att de blir automatiskt och omedelbart anhängiga får en förtur i förhållande till ansökningar som ankommit via posten eller som lämnats i kundtjänsten. Dessa blir anhängiga i den takt som posten anländer och ansökningar hinner sparas i registret. I praktiken får ärenden under samma dag alltid någon ordning i anhängiggörandet, detta kan verifieras i diarieuppgifter.

15.6.2026

Situationer där konkurrerande ansökningar har noterats som anhängiggjorda samma dag, hanteras så att innan ansökningarna avgörs tar handläggaren kontakt med båda sökandena för att klargöra om det i förväg har överenskommits något om ansökningarnas företräde. Man kan till exempel tänka sig att ägaren har kommit överens med två olika banker om att använda aktien som säkerhet för lån, och ansökan om registrering av pantsättning som avsetts för sämre företräde har blivit anhängig först. Om sökandena är överens om att företrädesordningen skulle vara tvärtom, avgörs frågan enligt den företrädesordning som sökandena överenskommit. I diarieuppgifterna läggs till en uppgift om att sökandena har hörts i frågan.

Syftet med hörandet är att undvika onödigt ändringssökande och rättegångar, som skulle bero bara på oförutsägbarheten för anteckningen om anhängiggörande och att ansökan inte blev anhängig redan på ankomstdagen. Om däremot någon sökande är antingen helt okunnig om konkurrerande rätt eller om rättigheterna redan som utgångspunkt är motstridiga ("rätt strider mot rätt", till exempel utmätning vs. äganderätt), avgörs saken med företräden enligt anhängiggörandet. I det fallet kan en senare ansökan samma dag åsidosättas. Ärendet får i det fallet avgöras i ändringssökande.

Om ansökan godkänns anses anteckningen ha gjorts när ansökan är antecknad som anhängig. Efter anhängiggörandet försämrar inte den tid myndigheten använder för handläggning ställningen för den rättsinnehavare som är sökande, utan rättsverkningarna börjar den dag då ansökan är antecknad som anhängiggjord. Däremot börjar rätten att använda aktierättigheterna (till exempel rösträtt på bolagsstämma) först när beslutet om aktieägarens registrering i aktielägenhetsregistret har fattats.

Ingen tidsfrist har bestämts för att ansöka om registrering av förvärv, med undantag för det första förvärvet efter överföring av aktieboken. Detta beskrivs ovan i punkt 3.4.3.

Om flera delägare i samma aktiegrupp söker registrering av ägande samtidigt men med separata ansökningar, kan ansökningarna slås samman och behandlas i en ansökan, om grunden är samma förvärv. Innan ansökningarna slås samman ska alla sökanden kontaktas, och sökanden ska utse en gemensam kontaktperson samt faktureringsadress. För handläggningen debiteras då avgift som för en aktielägenhet.

4.3.2 Handläggning av ärende gällande registrering av förvärv

Vid handläggning hos registermyndigheten av ett ärende gällande registrering eller anteckning tillämpas allmänt bestämmelserna i förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. I lagen om bostadsdatasystemet finns specialbestämmelser gällande handläggningen av ärende som kompletterar den allmänna förvaltningsrättsliga regleringen. Lantmäteriverket har trots sekretessbestämmelserna rätt att av domstolar, utskökningsmyndigheten, den personuppgiftsansvarige för befolkningsdatasystemet, kommunala myndigheter, kreditinstitut och bolag få den information som behövs för fullgörande av de uppgifter som verket har enligt denna lag. Uppgifterna fås antingen med hjälp av en teknisk anslutning eller på annat sätt. Inskrivningsmyndigheten ska på tjänstens vägnar beakta sådana begränsningar, föreskrifter om aktiegrupperna i bolagsordningen samt i befolkningsdatasystemet angivna begränsningar av rättshandlingsförmågan som framgår av aktielägenhetsregistret, som påverkar rätten att bestämma om aktien. Vid behov ska ett tillfälle att bli hörd reserveras för sökanden eller annan person.

Undersökningen av förutsättningarna för att registrera äganderätt börjar med kontroll av objektets (aktiegruppens) uppgifter i bostadsdatasystemet. I normalfallet ska överlåtaren vara den senast antecknade ägaren i registret, det vill säga den med vars samtycke det nya ägandet kan registreras.

4.3.2.1 Omständigheter som ska beaktas på tjänstens vägnar

Utöver kontroll av äganderätten förutsätter registrering av förvärv att följande omständigheter beaktas.

15.6.2026

A. Begränsningar som framgår av bostadsdataregistret och som påverkar rätten att bestämma om aktien

Begränsningarna anses vara allmänt kända, och de ska beaktas på tjänstens vägnar. Sådana begränsningar är:

- efterlevande makes besittningsrätt
- nyttjanderätt som grundar sig på testamente
- utmätning
- säkringsåtgärd
- tillfällig säkringsåtgärd
- beslag
- kvarstad
- tillfällig kvarstad
- interimistisk åtgärd
- konkurs
- företagssanering
- utmätning av andel i dödsbo
- utmätning av bolagsandel
- överlåtelse- och pantsättningsförbud
- anteckning enligt lagen om bostadsrättsbostäder
- anteckning enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
- anteckning enligt lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus
- anteckning enligt aravabegränsningslagen
- (anmälan av den som förvarar skyddsdocumenten).

Nämnda begränsningar antecknas på anmälan för aktiegruppen. Anteckningen kan förhindra överlåtelse och pantsättning av aktien utan att den skyddade parten ger sitt samtycke. Om alltså begränsningen framgår av bostadsdatasystemet och det inte företes samtycke till registrering av ägande eller pantsättning när det gäller ansökan som blivit anhängig senare än anteckningen, ska ansökan avslås. En begränsning som inte framgår av registret beaktas inte vid registreringen. Detta gäller till exempel kontroll av behov av makes samtycke enligt 39 § i äktenskapslagen, när överlåtelsens objekt är en lägenhet som används som makarnas gemensamma hem.

Även om en anmälan från den som förvarar skyddsdocumenten inte är en egentlig besittningsbegränsning, det vill säga anmälan hindrar inte disponerande över aktien, är dock verkan på registreringen samma. Ansökan om registrering av äganderätt avslås om sökanden är någon annan än den som förvarar skyddsdocumenten (RS-banken eller Tillstånds- och tillsynsverket).

B. Bestämmelser i bolagsordningen gällande aktiegrupper och som påverkar rätten att bestämma över aktien: samtyckesklausul och förköpsklausul

Med samtyckesklausul avses att bolaget ska ge sitt samtycke till en överlåtelse av aktierna. Med förköpsklausul avses att bolaget eller en delägare har rätt att köpa aktierna av den nuvarande ägaren innan aktien kan bjudas ut till utomstående. Dessa bestämmelser i bolagsordningen undersöks redan vid registrering av aktieägande, så att sökanden måste visa att hen har bolagets samtycke eller tillstånd för registrering av äganderätten. Som utredning fungerar till exempel styrelsens mötesprotokoll där frågan har behandlats. I kapitel 6.2 beskrivs hur bestämmelser i bolagsordningen påverkar anteckning i aktieboken.

Ovan nämnda begränsningar och bestämmelser som framgår av bolagsordningen går igenom mer i detalj nedan.

15.6.2026

C. Begränsningar av rättshandlingsförmåga, som framgår av befolkningsdatasystemet och som påverkar rätten att bestämma om aktien, följer den praxis som etablerats i fastighetsinskrivningen.

Kontroller av rättshandlingsförmågan görs i befolkningsdatasystemet gällande parterna i förvärvet. I befolkningsdatasystemet undersöks inte andra uppgifter än sådana som gäller rättshandlingsförmåga. Därmed blir inte överlåtarens äktenskap eller registrerade partnerskap föremål för undersökning vid lägenhetsinskrivning. Detta beror på att även om äktenskapslagen och lagen om registrerat partnerskap förutsätter ett uttryckligt samtycke av den icke-ägande maken vid överlåtelse av en aktielägenhet som endast eller huvudsakligen används som gemensamt hem, har detta uteslutits från inskrivningsmyndighetens tillsyn i bostadsdatalagen.

4.3.2.1.1 Kontroller gällande rättshandlingsförmågan

Med rättshandlingsförmåga avses en individs förmåga att utföra giltiga rättshandlingar. En persons rättshandlingsförmåga bedöms i inskrivningsförfarandet med bestämmelserna i lagen om förmyndarverksamhet på samma sätt som i fastighetsinskrivning. Kontrollen av uppgifter vid inskrivning gäller

- om en person som är part i ärendet står under intressebevakning eller om en intressebevakningsfullmakt har fastställts för personen;
- om personen under intressebevakning är omyndig eller om personens handlingsbehörighet har begränsats
- har rätt instans företrätt en sådan person i rättshandlingen;
- är intressebevakaren eller den intressebevakningsfullmäktige jävig; och
- kräver rättshandlingen tillstånd från förmyndarmyndigheten.

Rättshandlingsförmågan saknas helt hos omyndiga, som är minderåriga under 18 år samt vuxna personer under intressebevakning som förklarats omyndiga. Rättshandlingsförmågan saknas delvis hos personer som satts under intressebevakning och vars handlingsförmåga har begränsats till viss del. En person som satts under intressebevakning och vars handlingsförmåga inte har begränsats har däremot formell förmåga till rättshandlingar utöver intressebevakaren. På samma sätt behåller en person för vilken intressebevakningsfullmakt har fastställts en självständig handlingsförmåga parallellt med den intressebevakningsfullmäktige.

När en person som saknar formell eller reell rättshandlingsförmåga är part i rättshandling, förutsätter alltid uppkomsten av en giltig rättshandling att intressebevakaren har representerat sin huvudman i rättshandlingen. Om huvudmannen har flera intressebevakare, såsom föräldrar till minderårigt barn, ska de alltid gemensamt företa rättshandlingar som gäller huvudmannen. Om en person för vilken det inte har förordnats intressebevakare ändå på grund av sjukdom eller annan orsak saknar rättsligt giltig verklig förmåga att skapa sin vilja, ska en intressebevakare sökas för att representera hen för att göra en rättshandling. Den ogiltighet som belastar en rättshandling som en person utan rättshandlingsförmåga själv gjort rättas till om intressebevakaren i efterhand godkänner rättshandlingen eller om huvudmannen själv godkänner den när myndig ålder uppnåtts. När det gäller intressebevakaren behövs dessutom tillstånd från förmyndarmyndigheten.

Här har de mest centrala förmyndarrättsliga frågorna om intressebevakning och intressebevakningsfullmakt, tillståndsplikt för rättshandlingar samt jäv som behöver beaktas i lägenhetsinskrivning tagits upp.

15.6.2026

4.3.2.1.1.1 Agerande som intressebevakare samt tillståndspliktiga och förbjudna rättshandlingar

En intressebevakare förordnas i allmänhet till att sköta sin huvudmans hela egendom och alla ekonomiska frågor. En intressebevakare kan också förordnas för att göra någon enskild rättshandling, såsom försäljning av bostadsaktier. Intressebevakaren kan som utgångspunkt på sin huvudmans vägnar göra vilka förmögenhetsrättsliga rättshandlingar som helst som inte är förtecknade i 34 § i lagen om förmyndarverksamhet utan tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (MDB).

Om intressebevakarens behov av tillstånd när det gäller lägenheter har det stadgats att intressebevakaren inte utan tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata får på sin huvudmans vägnar överlåta eller genom att lämna vederlag skaffa aktier i bostadsaktiebolag. Utan tillstånd från MDB får intressebevakaren inte heller överlåta eller skaffa andra aktier eller andelar som berättigar till besittning av lägenhet eller annan del av byggnad eller fastighet. Även anskaffning och överlåtelse av semesterandelar förutsätter tillstånd från MDB. Överlåtelse eller anskaffning av garageaktie eller parkeringsplats kräver däremot inte tillstånd om bolagsandelen inte är kopplad till personligt ansvar för sammanslutningens skulder. När det gäller det nämnda personliga skuldansvaret har MDB gett riktlinjen att ta ansvar för bolagets lån som riktar sig till garageaktie inte utgör ett sådant ansvar för sammanslutningens skulder att det skulle kräva tillstånd från MDB. Därmed behöver intressebevakaren inte tillstånd från MDB för att överlåta eller anskaffa mot vederlag aktier i bostadsaktiebolag som berättigar till besittning av garage eller parkeringsplats på gården ens i det fallet att aktierna skulle vara kopplade till bolagets skulder.

Andra tillståndspliktiga rättshandlingar som förekommer i lägenhetsinskrivning, där ovan nämnda aktier eller andelar kan utgöra objekt för rättshandling eller byta ägare är grundande av panträtt, avvittrings-, åtskiljande- och arvsenskiftesavtal utan skiftesman, arvsavsägelse samt överlåtelse av arvslott. Tillstånd behövs däremot inte då huvudmannen har en ställning som mottagare vid arvsavsägelse eller överlåtelse av arvslott. Tillstånd behövs inte heller för godkännande av testamente på huvudmannens vägnar efter en arvlåtars död och inte för avvittring och/eller arvskifte som genomförs av skiftesman. Intressebevakaren kan på sin huvudmans vägnar också godkänna ett avtal av skiftesman som utgör bakgrund till förrättningskifte utan tillstånd av MDB när inga medel utanför boet har använts i delningen för att lösa in den intressebevakades andelar.

En rättshandling som kräver tillstånd och som intressebevakaren har gjort utan tillstånd är ogiltig, och binder inte huvudmannen. Ogiltigheten kan dock rättas till och rättshandlingen bli bindande för huvudmannen om MDB godkänner rättshandlingen i efterhand. Rättshandlingens ogiltighet rättas också till om huvudmannen godkänner handlingen efter att ha blivit myndig.

Vissa rättshandlingar är alltid förbjudna för intressebevakaren. Den viktigaste av dessa är förbudet att ge huvudmannens egendom som gåva. Om en intressebevakare utan vederlag har överlåtit en av huvudmannen ägd aktie i bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsbolag, avslås ansökan om registrering av äganderätten. Intressebevakaren får inte heller göra eller återkalla ett testamente på huvudmannens vägnar.

4.3.2.1.1.2 Intressebevakares och intressebevakningsfullmäktiges jäv

Intressebevakaren får inte agera på sin huvudmans vägnar om han är jävig i frågan. I allmänhet är det frågan om att huvudmannens och intressebevakarens intressen är motstridiga i frågan. En rättshandling som företagits av en jävig intressebevakare är ogiltig och binder inte huvudmannen.

Intressebevakarens jäv uppstår direkt av ställningen för den formella parten i rättshandlingen när

15.6.2026

- huvudmannens motpart i rättshandlingen är intressebevakaren själv, intressebevakarens make eller barn eller någon som intressebevakaren företräder.
- någon nära släkting till intressebevakaren som uppräknas i lagen är motpart till huvudmannen (denna jävsgrund gäller inte förälder som är vårdnadshavare till sitt minderåriga barn):
 - 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
 - Lagändring som träder i kraft 1.5.2026: intressebevakarens föräldrars syskon som motpart utgör inte jäv, om rättshandlingen har skett 1.5.2026 eller senare.

När det gäller makar avses i lagen utom äkta makar och sambor även andra som lever i partnerskap. Med släktingar jämställs motsvarande halvsläktingar. Om huvudmannen har två representanter, varav den ena är jävig, får inte heller den andra agera på huvudmannens vägnar.

Jäv kan även uppstå av andra orsaker än de ovan nämnda. Intressebevakarens och huvudmannens intressen kan bli faktiskt motstridiga, så att intressebevakaren inte kan företräda sin huvudman. Den mest typiska situationen är far- eller morföräldrars gåva av aktier till ett barnbarn, där samtidigt besittningsrätten till aktierna har getts till barnbarnets vårdnadshavare. Vårdnadshavaren kan i det fallet inte företräda sitt barn vid mottagning av gåvan, eftersom vårdnadshavaren i samma rättshandling får besittningsrätt som begränsar äganderätten.

Ogiltigheten av en jävig intressebevakare blir rättad om den ställföreträdare som förordnats för intressebevakaren godkänner rättshandlingen eller om huvudmannen när hen blivit myndig godkänner rättshandlingen. Om intressebevakarens jäv upptäcks i inskrivningsförfarandet, ges sökanden möjlighet att rätta rättshandlingens ogiltighet genom godkännande av en icke jävig intressebevakare eller huvudmannen som blivit myndig.

Samma jävsbestämmelser gäller även en intressebevakningsfullmäktig till de delar som jäv för en fullvuxen persons intressebevakare har beskrivits ovan.

4.3.2.1.1.3 Intressebevakningsfullmakt

Med en intressebevakningsfullmakt kan vem som helst ge en annan person som hen själv väljer fullmakt att sköta hens angelägenheter ifall hen på grund av sjukdom, ålderdom eller någon annan orsak blir oförmögen att sköta sina angelägenheter själv. Intressebevakningsfullmäktig är alltid en privatperson, ofta en närstående. Fullmaktsgivaren kan i fullmakten också utse en ersättare och en andrahandsfullmäktig. En ersättande fullmäktig utses för att agera i situationer där den fullmäktige på grund av ett tillfälligt hinder inte kan företräda fullmaktsgivaren. Andrahandsfullmäktige utses för fall där den fullmäktige har ett permanent hinder eller där den fullmäktige inte vill ta emot uppdraget.

Fullmakten träder i kraft först när Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata har fastställt den. Efter fastställandet syns fullmakten och fullmaktshavaren i befolkningsdatasystemet. Innehållet i fullmakten syns inte i systemet. En eventuellt utsedd ersättande fullmaktshavare eller senare nämnd intressebevakare i fullmäktiges uppgifter syns inte heller i systemet. Dessa personers rätt att företräda huvudmannen ska kontrolleras i förmyndarmyndighetens fastställandebeslut.

Av intressebevakningsfullmakten framgår i vilka ärenden fullmaktshavaren har rätt att företräda fullmaktsgivaren. Fullmakten kan vara allmän, gällande all egendom och alla rättshandlingar, eller så kan fullmakten vara begränsad till att gälla endast viss egendom och vissa rättshandlingar. Givande av gåva förutsätter att grunderna för givande av gåva är specificerade i fullmakten. I fullmakten kan också ingå olika slags villkor för att vidta rättshandlingar. I fullmakten kan till exempel bestämmas en

15.6.2026

lägsta köpeskillning som en viss egendom får säljas för. Bestämmelserna om intressebevakningsfullmakt finns i lagen om intressebevakningsfullmakt.

Grunderna för fullmaktshavarens jäv och deras konsekvenser är samma som för intressebevakare. Om fullmaktshavaren är jävig, kan den ersättande fullmaktshavaren med förmyndarmyndighetens beslut företräda huvudmannen i rättshandling. Om ingen ersättande fullmaktshavare finns eller om hen också är jävig, kan tingsrätten eller förmyndarmyndigheten förordna en intressebevakare för fullmaktshavarens uppgifter (s.k. intressebevakningsfullmäktiges ställföreträdare) för den ifrågavarande rättshandlingen.

Fullmaktshavaren behöver i princip inte tillstånd av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata för rättshandlingar som denne företar på fullmaktsgivarens vägnar. Intressebevakningsfullmakten kan dock innehålla en bestämmelse om att fullmaktshavaren måste inhämta förmyndarmyndighetens tillstånd för alla eller vissa rättshandlingar som avses i 34.1 § i lagen om förmyndarverksamhet. Om en sådan bestämmelse finns, är ett tillstånd förutsättning för att en giltig rättshandling ska uppstå och i samband med inskrivning ska det övervakas att tillståndet finns. Även om fullmaktshavaren som regel inte behöver förmyndarmyndighetens tillstånd för sina handlingar, så behöver däremot en intressebevakare som förordnats för huvudmannen för att sköta fullmäktigens uppgifter på grund av fullmäktigens tillfälliga förhinder normalt tillstånd för alla rättshandlingar enligt 34 § i lagen om förmyndarverksamhet.

- Lagändringen som träder i kraft 1.5.2026 medför en ändring av behovet av tillstånd i det senast nämnda fallet, när en intressebevakare för att sköta fullmäktigens uppgifter har förordnats för huvudmannen på grund av tillfälligt hinder. Om rättshandlingen har gjorts 1.5.2026 eller senare, tillämpas samma bestämmelser för en sådan intressebevakare som för en ordinarie fullmaktshavare, varvid behovet av tillstånd bestäms enligt bestämmelserna i intressebevakningsfullmakten.

Om rättshandlingen har gjorts av intressebevakningsfullmäktige på huvudmannens vägnar ska inskrivningsmyndigheten utreda innehållet i intressebevakningsfullmakten. Om fullmakten inte finns som bilaga till ansökan ska handläggaren be sökanden att lämna in den. I uppgifterna i befolkningsdataregistret kontrolleras att fullmakten har varit giltig redan när rättshandlingen gjordes. Av fullmakten ska det utredas om fullmaktshavaren har varit behörig att göra rättshandlingen. En allmän fullmakt att sköta huvudmannens ekonomiska angelägenheter räcker som utgångspunkt för att göra en rättshandling gällande aktier. I fullmakten kan det dock finnas även andra bestämmelser i anslutning till att göra rättshandlingar eller behov av tillstånd, uppfyllandet av sådana ska kontrolleras i samband med handläggningen.

4.3.3 Komplettering av ansökan

Sökanden har med stöd av förvaltningslagen skyldighet att förete utredning om grunderna för sina krav och även i övrigt medverka till att utreda ärendet. I praktiken måste den sökande vid behov förete all sådan utredning som stöd för sin ansökan, som inte framgår av register som inskrivningsmyndigheten har tillgång till. Fördelningen av utredningsskyldigheten motsvarar därmed i praktiken i stort sett det som stadgas i jordabalken när det gäller fastighetsinskrivning. Vid behov uppmanas sökanden att komplettera sin ansökan.

Begäran om komplettering lämnas på det sätt som är lämpligast i varje fall, till exempel per telefon eller elektroniskt. Vid behov sätts en tidsfrist för kompletteringen och hot om att ansökan avslås. Begäran och uppmaning om komplettering diarieförs och bevaras permanent om hot som ställts i uppmaningen verkställs. Inskrivningsmyndigheten ska också ge den sökande eller annan person

15.6.2026

tillfälle att bli hörd, om tillräcklig och ändamålsenlig utredning av frågan förutsätter detta. Detta är dock ett undantag och som regel avgörs ärenden med skriftligt material som grund.

Inskrivningsmyndigheten ska endast begära utredning som är nödvändig för att utreda och avgöra ärendet, och specificera den utredning som krävs för den sökande eller sökandes ombud.

4.4 Förvärvslagsspecifika förutsättningar för registrering

4.4.1 Överlåtelseförvärv

4.4.1.1 Allmänt om registrering av överlåtelseförvärv

Enligt bostadsdatalagen är förutsättningen för registrering av äganderätt vid överlåtelseförvärv, det vill säga köp, byte, gåva och apport samtycke av den registrerade aktieägaren eller annan utredning av sökandens förvärv. Samtycke till registrering av överlåtelse av kvotdel av aktie lämnas av den ägare till kvotdelen som är antecknad som ägare i registret. Förvärvet registreras i aktielägenhetsregistret på ansökan av den som aktien har överförs till (mottagaren). Den registrerade aktieägarens samtycke är tillräcklig grund för registrering, och giltigheten av till exempel den rättshandling som utgör grund för sökandens förvärv (köpeavtal, bytesbrev) behöver inte undersökas närmare.

I detta avseende skiljer sig lägenhetsinskrivning helt från fastighetsinskrivning, där rättshandlingen och dess giltighet uttryckligen utreds. Skillnaden beror på att när det gäller lägenheter har man velat åstadkomma de sakrättsliga konsekvenserna som grundar sig på registrering lika lätt som vid användning av tryckta aktiebrev, vars besittning har en central betydelse för sakrättsliga frågor: redan besittning av aktiebrevet har skapat ett antagande om ägande av aktien och detta har man inte velat ändra när aktiebrevet blivit elektroniska.

Samtycke till överföring av äganderätt ges antingen slutgiltigt eller villkorligt.

4.4.1.2 Överlåtarens samtycke

I lagen om bostadsdatasystemet har det inte definierats närmare hur aktieägarens samtycke ska vara, utan detta har lämnats att avgöras i inskrivningspraxis. Eftersom samtyckets existens ska visas på ett tillförlitligt sätt ges samtycke i första hand elektroniskt.

För närvarande kan ett elektroniskt samtycke ges i samband med en ansökan som lämnas via gränssnittet som professionella aktörer använder, när registrering av ägande söks med köp eller gåva som grund och parterna i rättshandlingen är fysiska personer. När utvecklingen av gränssnittstjänsten fortskrider kommer kretsen som kan lämna elektroniskt samtycke att breddas. Aktuell information om gränssnittstjänsternas utveckling finns på Lantmäteriverkets webbplats ([Gränssnittstjänsterna för bostadsköp](#)). Tills vidare kan inte elektroniskt samtycke ges i Lantmäteriverkets e-tjänst för aktieägare.

Samtycke kan alltså ges även på annat av inskrivningsmyndigheten godkänt sätt än elektroniskt. I förarbetena till lagen om bostadsdatasystem har det uttryckligen konstaterats att enbart företeende av ett dokument som presenteras som köpeavtal och som är undertecknat på traditionellt sätt för inskrivningsmyndigheten kan inte ensamt betraktas som en tillräcklig indikation på säljarens samtycke, eftersom myndigheten inte har möjlighet att verifiera köpeavtalets riktighet utan att höra säljaren. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov höra sökanden eller annan person. För att kunna ombesörja tillräcklig och relevant utredning av saken och undvika att fatta fel avgöranden, följs följande arbetssätt som alternativ till elektroniskt samtycke. Utgångspunkten vid bedömning av samtyckets riktighet är antagandet att aktieägaren som givit samtycke också är den ägare som är antecknad i aktielägenhetsregistret. Om detta inte är fallet bedöms saken på det sätt som beskrivs i punkt 4.6 om mellanliggande fång.

15.6.2026

Samtycke visas vid överlåtelseförvärv i praktiken med en kopia av överlåtelsehandlingen, som lämnas som bilaga till ansökan. Ur kopian på överlåtelsehandling utreds om äganderätten överlämnats eller om det finns ett uppskjutande villkor i överlåtelsehandlingen. Ett uppskjutande villkor påverkar om ansökan avgörs som slutgiltig eller villkorlig.

Sökanden ska i ansökan uppge överlåtarens kontaktuppgifter (telefonnummer och e-postadress), för att inskrivningsmyndigheten vid behov ska kunna höra överlåtaren för att säkerställa att överlåtelsen är äkta. Hörande riktas bara på att ett avtal har slutits, och avsikten är inte att undersöka överlåtelsehandlingen i övrigt.

Nödvändigheten av hörande ska övervägas från fall till fall. Om överlåtelsehandlingens äkthet kan verifieras på annat sätt, till exempel att befattningshavare på banken har bevitnat säljarens underskrift, behövs inget separat hörande. På samma sätt om registreringsansökan för ägande har undertecknats av överlåtaren och banken fungerar som förvärvarens ombud, behöver inte överlåtaren höras separat, eftersom överlåtelsens äkthet har verifierats av banken. Samtycke kan alltså i stället för med kopia av överlåtelsehandling även ges genom att underteckna köparens ansökan om registrering av äganderätt eller som en helt separat handling, om man inte vill offentliggöra själva överlåtelsehandlingen på grund av att den till exempel innehåller mycket uppgifter som faller inom företagshemlighetens ram. Inskrivningsmyndigheten hör även i detta fall överlåtaren och säkerställer att samtycket är äkta.

Hörande kan ske på det för respektive fall lämpligaste sättet, till exempel per telefon eller e-post, ifall det inte råder något tvivel om avsändaren av e-postmeddelandet. Om det finns flera säljare räcker det för inskrivningsmyndigheten att höra någon av dem. Om överlåtaren har avlidit efter underskrift av köpeavtal eller annat samtycke, kan registreringen göras med det samtycke som givits som grund. I en sådan situation är samtycket bindande för säljarens dödsbo. Hörandet diarieförs och den handling där samtycket framgår arkiveras varaktigt.

När överlåtaren är annan än fysisk person bedöms givandet av samtycke beroende på situation med bestämmelserna gällande företrädande av olika sammanslutningsformer eller dödsbo. Ibland kan man bli tvungen att bedöma förutsättningarna för registrering i ljuset av bestämmelserna gällande det interna beslutsfattandet i sammanslutningen. Nedan beskrivs de mest typiska situationerna när aktiernas överlåtare är annan än fysisk person.

4.4.1.3 Överlåtaren är ett dödsbo

Om överlåtaren är ett dödsbo ger alla dödsbodelägare samtycke till registreringen. När det gäller samtycke hörs den bouppgivare som är antecknad i bouppteckningen och vars kontaktuppgifter finns i bouppteckningen. Till inskrivningsmyndigheten ska för utredning av samtycke företes bouppteckning, släktutredning och eventuell kopia av lagakraftvunnet testamente. Om en boudredningsman eller skiftesman säljer en bostadsaktie som ingår i ett dödsbo, är den som ska ge samtycke och höras boudredningsmannen/skiftesmannen och i det fallet behöver inte bouppteckning m.fl. utredningar inlämnas. Till boudredningsmannens och skiftesmannens uppgifter hör också att reda ut delägarna, och detta kan man lita på i inskrivningsförfarandet.

4.4.1.4 Sammanslutning som part i överlåtelsen

4.4.1.4.1 Privaträttsliga juridiska personer

Som utgångspunkt räcker granskning av behörighet för den företrädare som lämnat samtycke på den sammanslutnings vägnar som är överlåtare för att registrera ägande i lägenhetsinskrivning. Den som lämnar samtycke ska därmed vara en person eller personer som ensam eller tillsammans har rätt att teckna firma eller en person som befullmäktigats för uppgiften av den som har firmateckningsrätt.

15.6.2026

Firmateckningsrätt för privaträttsliga juridiska personer (aktiebolag, bostadsaktiebolag, andelslag, öppet bolag, kommanditbolag, förening, stiftelse) framgår av utdrag ur handels- eller föreningsregistret eller när det gäller stiftelser av utdrag ur stiftelseregistret. Behörighet för företrädande kan även framgå av bolagsordningen, stadgarna eller ett behörigt organs beslut. Dessa behövs om sammanslutningen inte har uppdaterat sina uppgifter till registret i fråga.

En näringsidkare som är noterad i handelsregistret kan också använda prokura för att företräda sig. Det är fråga om en allmän fullmakt utfärdad av en sammanslutning, som kan registreras i handelsregistret. Prokurist får företräda sammanslutningen och teckna sammanslutningens firma i allt som gäller bedrivande av fullmaktsgivarens rörelse. Prokurist kan således också företräda sammanslutningen i överlåtelse av aktier i bostads- eller fastighetsaktiebolag, om inte prokuristens rätt att företräda har begränsats. Begränsningar i prokuran framgår av fullmakten eller handelsregistret, om prokuran är anmäld till registret. Prokura kan även vara en s.k. kollektivprokura, dvs. flera personer kan endast agera tillsammans. Prokuristen ska vid tecknande av firma ange sitt prokurauppdrag så att uppdraget som prokurist syns vid företrädandet. Angivningssätt är till exempel i egenskap av prokurist, per procuram eller p.p.

Eventuellt hörande riktas till den person som agerat för sammanslutningen, och som har rätt att teckna firma eller en person som befullmäktigats av en sådan person eller ett behörigt organ.

Om sammanslutningen i rättshandlingen inte har företrätts av en person som är behörig att företräda sammanslutningen, ska sökanden förete ett beslut om godkännande som sammanslutningen fattat före överlåtelsen, där den person som företrätt sammanslutningen är befullmäktigad att företräda sammanslutningen i rättshandlingen, ett separat samtycke av en person/personer med firmateckningsrätt eller ett beslut i efterhand av ett behörigt organ att godkänna överlåtelsen.

4.4.1.4.2 Offentligrättsliga juridiska personer

När det gäller offentligrättsliga juridiska personer beror kontrollen av företrädesrätten i inskrivningsförfarandet på vilken offentlig sammanslutnings företrädare det är frågan om som givare av samtycke för överlåtelse av aktie.

En **kommun** företräds av kommunstyrelsen, där kommundirektören eller borgmästaren för talan på kommunstyrelsens vägnar. Kommunfullmäktige beslutar om överlåtelse av bostadsaktier, om inte befogenhet i förvaltningsstadgan har överförs på kommunens övriga organ eller tjänsteinnehavare. Ändring i en kommuns beslut om överlåtelse av bostadsaktier kan sökas antingen genom en kommunal omprövningsbegäran, om det är fråga om ett beslut av ett organ eller en tjänsteinnehavare som är lägre än kommunfullmäktige, eller genom kommunalbesvär direkt hos förvaltningsdomstolen, om det är fråga om kommunfullmäktiges beslut. Ändring i ett beslut med anledning av en omprövningsbegäran ska sökas hos förvaltningsdomstolen.

Vid inskrivningsförfarandet riktas undersökningen endast mot företrädandet av kommunen och i vissa fall mot det kommunala beslutets laga kraft. Om överlåtelseavtalet har undertecknats eller samtycket givits av kommundirektören eller borgmästaren, behövs ingen annan utredning. Om samtyckesgivaren är någon annan tjänsteinnehavare behövs en utredning om att beslutet har vunnit laga kraft, vilket kan kontrolleras i tjänsteinnehavarens anmälan eller verifieras separat med tjänsteinnehavaren.

En **samkommun** företräds av samkommunstyrelsen eller något annat organ som fastställs i grundavtalet eller i instruktion som givits på dess grund. I en samkommun utövas vanligen beslutanderätten av samkommunfullmäktige eller samkommunsstämman. När en samkommun är överlåtare granskas som utgångspunkt endast rätten att företräda i ovan nämnda handlingar för det organ eller den tjänsteinnehavare som lämnat samtycke på sammanslutningens vägnar. Om den som givit sitt samtycke på samkommunens vägnar inte har haft rätt att företräda samkommunen eller det

15.6.2026

inte har företetts någon utredning om det, ska man undersöka samkommunens grundavtal, beslutsorganets befogenhet och överlåtelsebeslutet samt dess laga kraft.

En särskild rättshandling som företas av samkommuner är den s.k. fusionen och delningen av samkommuner, som det bestäms om i kommunallagen från och med 26.5.2021. Vid fusion av samkommuner upplöses den samgående samkommunen utan upplösningsförfarande, och dess tillgångar och skulder överförs till den övertagande eller nya samkommunen när sammanslagningen träder i kraft. Bestämmelsen om överföring av egendom i fusionsavtalet motsvarar en åtkomsthandling. Om aktierna har överförts i sammanslagning eller delning av samkommuner, granskas i inskrivningsförfarandet arrangemangets ikraftträdande samt bestämmelserna om egendomens överföring genom fusionsavtal eller delningsavtal beroende på vilken rättshandling det är frågan om. Dessutom granskas fullmäktigebesluten och deras laga kraft i de medlemskommuner i samkommunerna som deltagit i fusionen/delningen. En samkommun till vilken egendom överförs vid sammanslagning eller delning, kan i ansökan ange datumen för besluten i medlemskommunernas fullmäktige, beslutsparagraferna och huruvida besluten vunnit laga kraft, varvid inte besluten eller om de vunnit laga kraft undersöks separat.

När **staten** är överlåtare av aktier i bostads- eller fastighetsaktiebolag gäller undersökningen som utgångspunkt endast den statliga tjänstemannens samtycke. Om samtycket har getts på annat sätt än i överlåtelsehandlingen ska det vid registrering dessutom företas överlåtelsebeslut av ett behörigt organ eller en utredning av företrädarens behörighet att ge samtycke. Beslut om överlåtelse av statens fastighetsförmögenhet fattas av statsrådet eller ministeriet beroende på egendomens värde. Statens fastighetsförmögenhet är förutom fastigheter även statligt ägda aktier i bostadsaktiebolag och aktier i sådana bolag vars huvudsakliga syfte är att äga eller förvalta fast egendom. Beslutanderätten har vanligen överförts till ämbetsverk eller inrättningar som lyder under ministeriet.

Av **församlingarna** hör endast evangelisk-lutherska och ortodoxa kyrkan jämte församlingar till offentligrättsliga juridiska personer, och om deras verksamhet föreskrivs i speciallagar.

Den evangelisk-lutherska församlingen företräds av kyrkorådet eller församlingsrådet. Firmateckningsrätten framgår av reglementet eller av ett särskilt beslut av kyrkorådet eller församlingsrådet. I inskrivningsförfarandet granskas i första hand firmateckningsrätten för den församlingsföreträdare som givit samtycke. Om firmateckningsrätt saknas, ska kyrkofullmäktiges beslut eller reglementet eller instruktionen och beslut om överlåtelse av aktierna av det organ som nämns i stadgan företas. Laga kraft kan kontrolleras antingen hos kyrkorådet eller i sista hand hos förvaltningsdomstolen.

När det gäller offentliga sammanslutningar riktas eventuellt hörande till den person som agerat för sammanslutningen, och som har rätt att teckna firma eller en person som befullmäktigats av en sådan person eller ett behörigt organ.

4.4.1.4.3 Förvärv av bostadsaktier för ett under bildning varande bolags räkning

Med köp av aktier för ett bolag under bildning avses köp som görs för ett aktiebolags, bostadsaktiebolags eller personbolags räkning innan bolaget införs i handelsregistret. En lägenhet kan också införskaffas för ett andelslag eller en stiftelse under bildning. I lagarna gällande dessa sammanslutningar ingår bestämmelser om hur ansvaret för rättshandlingar som gjorts innan bolagets registrering överförs till sammanslutningarna. Eftersom majoriteten av köpen för sammanslutningar under bildning gäller aktiebolag under bildning, fokuseras här på att beskriva det förfarande som ska följas för denna bolagsform vid inskrivning. I tillämpliga delar kan samma förfarande tillämpas på köp som görs på övriga ovan nämnda sammanslutningsformers vägnar.

15.6.2026

Agerande på ett aktiebolag under bildnings vägnar är det frågan om när köpet görs redan innan bolagets avtal om bolagsbildning har ingåtts. Även vid köp som gjorts efter ett aktiebolags bildning brukar man tala om köp för ett bolag under bildning, trots att det efter bildningen egentligen är fråga om att agera för ett redan bildat men oregistrerat bolags räkning.

Om bolaget ännu inte har registrerats när registrering söks, registreras ägandet med säljarens samtycke på en förköpare för bolaget under bildning. Registreringen görs direkt slutgiltigt om inga uppskjutande villkor är förknippade med förvärvet och som skulle kräva ett samtycke av säljaren för slutgiltig registrering i ett senare skede.

När bolaget är registrerat i handelsregistret registreras ägandet på ansökan av bolaget på det bolag som avses i köpeavtalet. Registrering på bolag förutsätter utöver samtycke av förköparen dessutom att en utredning företes om att ansvaret för köpet har övergått till det bildade och registrerade bolaget. I registret skrivs in förköparens förvärv och förvärvsdag som bolagets förvärv.

Ansvaret för köpet övergår till bolaget under bildning direkt med registreringen i handelsregistret, om köpet har gjorts efter att avtalet om bolagsbildning undertecknats eller högst ett år innan avtalet om bolagsbildning undertecknats. I det senare fallet förutsätter övergången av ansvaret med registrering att köpet är specificerat i avtalet om bolagsbildning. Om ansvaret inte går över till företaget direkt genom registrering, förutsätter övergången av ansvaret ett beslut av bolaget att ta emot ansvaret. I inskrivningsförfarandet granskas när det gäller övergång av ansvaret bolagets registrering i handelsregistret samt dessutom vid behov avtalet om bolagsbildning eller bolagets beslut om övertagande av ansvaret.

I bostadsdatalagen ingår ingen bestämmelse om tidsfrist inom vilken ett registrerat bolag ska överta ansvaret för köpet eller inom vilken bolaget ska vara registrerat för att ansvaret ska övergå till bolaget. Därmed kan registreringen av ägandet på förköparen för bolag under bildande stå kvar i registret även under lång tid.

Bolaget kan vara registrerat i handelsregistret redan i det skedet när registrering av ägande söks. I det fallet registreras ägandet med säljarens samtycke direkt på bolaget. Dessutom ska handläggaren kontrollera att ansvaret för köpet har övergått till bolaget antingen genom registrering eller beslut om övertagande av ansvar.

Om förköparen har beslutat att avstå från att bilda bolag, ska förköparen meddela inskrivningsmyndigheten om saken, varvid anteckningen "för ett under bildning varande bolags räkning" i registret tas bort. I praktiken sker borttagandet genom att registrera ägandet på förköparen utan särskilt nämnande av agerandet för bolaget under bildning när förvärvsdatum bibehålls.

Förköparen som skaffat aktier för ett under bildning varande bolags räkning kan ha överlåtit aktierna innan registrering av sitt eget förvärv eller efter registrering av sitt förfång till en tredje, som ansöker om inskrivning av sitt förvärv. I fall förköparen inte hade hunnit registrera sitt förvärv kan den tredjes förvärv registreras med den ursprungliga säljarens samtycke. I fall förköparen hade hunnit registrera sitt förvärv för ett under bildning varande bolags räkning, är förutsättningen för inskrivning av det nya förvärvet ett samtycke från överlåtaren det vill säga förköparen.

Den som agerat för det under bildning varande bolagets räkning kan överlåta rätten att bilda bolag vidare. I det fallet träder förvärvaren i stället för förköparen i ett köp som gjorts för ett under bildning varande bolags räkning. Följaktligen blir den som fått rätt att bilda bolag den förmodade ägaren till aktierna tills äganderätten till aktierna övergår på det bolag som hen har bildat. Köparen av rätten att bilda bolag kan på ansökan registreras som ägare till aktierna med säljarens samtycke, med särskilt omnämnande av agerande för bolag under bildnings räkning. Överlåtelse av rätten att bilda bolag omfattas av överlåtelseskatt.

15.6.2026

4.4.1.4.4 Avregistrerad sammanslutning som överlåtare

Registermyndigheten kan avföra en sammanslutning ur handelsregistret, om bolaget inte inom utsatt tid har lämnat sina bokslutsuppgifter, om sammanslutningens konkurs har förfallit på grund av brist på medel eller om sammanslutningen har varit överksam under lång tid. Ett avregistrerat bolag förlorar sin rättshandlingsförmåga. Bolagets rättskapacitet kvarstår däremot, dvs. det kan fortfarande ha egendom och skulder. I de lagar som gäller olika sammanslutningsformer ingår bestämmelser om vem som företräder en avregistrerad sammanslutning.

Ett avregistrerat aktiebolag företräds av en eller flera företrädare som väljs vid aktieägarnas möte. Eftersom en företrädare som valts på detta sätt som utgångspunkt inte har rätt att sälja bostads- eller fastighetsaktier som bolaget äger, krävs för försäljningen en utredningsman som förordnats i ett likvidationsförfarande för att företräda bolaget. Egendom som blivit kvar i ett avregistrerat bolag får inte heller delas ut som skiftesandelar till delägarna utan likvidationsförfarande, såvida det inte är frågan om en undantagssituation enligt aktiebolagslagen. I det fallet är det frågan om utskiftande av tillgångar som gjorts av företrädare som valts på nämnt sätt i en situation där det har gått mer än fem år från avregistreringen, tillgångarna överskrider inte 8000 euro och bolaget har inga kända skulder.

Som alternativ till att få en företrädare för sammanslutningen till överlåtelsen av aktier utan inledande av likvidationsförfarande, kan i vissa fall även återförande av bolaget till handelsregistret komma i fråga. Det kan bara komma i fråga om det har förflutit mindre än fem år sedan avregistrering och övriga förutsättningar för återförande till registret uppfylls. Återförande kan sökas om bolaget är avregistrerat med 20:4.1 punkt 1-3 i ABL som grund. Anvisningar om förutsättningarna för återförande finns på Patent- och registerstyrelsens webbplats. Efter återförande kan bolaget utföra rättshandlingar på vanligt sätt och bolaget företräds av de företrädare som syns i handelsregistret.

4.4.1.4.5 Utländskt bolag som part i överlåtelse

I ärendet ska bolagets handelsregisterutdrag eller motsvarande intyg som utfärdats av registermyndigheten i den berörda staten lämnas. I intyget ska man kontrollera sammanslutningens existens och rätten att företräda vid tidpunkten för överlåtelsen. Om det utländska företagens hemort är utanför EU, ska det till handlingar från myndigheterna finnas ett Apostille-intyg bifogat.

4.4.1.5 Rättelsebehov för överlåtelsehandling

Vid lägenhetsinskrivning registreras förvärv i regel med samtycke från den ägare som är antecknad i registret, som beskrivs ovan. Därför granskas överlåtelsehandlingen i lägenhetsinskrivning endast när den används för att visa samtycke för registrering av ägande. I sådana fall undersöks punkterna gällande objektet, parterna och övergången av äganderätten i överlåtelsehandlingen.

I överlåtelsehandlingen ska specificeras (inskrivningsmyndigheten ska kontrollera)

- objektet (husbolagets namn, FO-nummer, aktiegruppsbeteckning eller aktieserie, trappuppgång, nummer och kvotdel)
 - Om aktier som hör till samma aktiegrupp har splittrats i delar är överlåtelsen ogiltig.
 - Köpeavtalet eller ansökan måste rättas om kvotdelarna skiljer sig.
 - Exempel: i ansökan har ägandet angetts som Maija 4/10 och Matti 6/10, men enligt köpeavtalet har Matti och Maija köpt tillsammans, och kvotdelar har inte nämnts (i det fallet är antagandet enligt samägandelagen 1/2 och 1/2). Antingen ansökan eller köpeavtalet måste rättas.
- överlåtare (namn, FO-nummer, personbeteckning eller födelsedatum)
- förvärvare (namn, FO-nummer, personbeteckning eller födelsedatum)

15.6.2026

- äganderättens övergång (slutgiltig eller villkorlig)
- köpeskilling vid köp (bör finnas för att det ska framgå att det är frågan om köp).

Utgångspunkten är att när överlåtelsehandlingen fungerar som samtycke ska den vara felfri framför allt när det gäller parterna och objektet. En felaktig överlåtelsehandling kan inte ersättas med ett separat samtycke av överlåtaren om överlåtelsehandlingen redan hade företetts som samtycke. Det finns några situationer där en överlåtelsehandling kan behöva rättas på grund av skriv- eller annat fel.

Ett fel i överlåtelsehandlingen kan till exempel gälla datum, parter eller objekt. Det är viktigt att skilja på när felet gör överlåtelsen ogiltig, det vill säga sådan att den inte ens kan rättas utan överlåtelsen måste göras om. Om ansökan redan är anhängig och överlåtelsehandlingen visar sig vara ogiltig, avslås ansökan om inte sökanden återtar ansökan. Registrering kan sökas på nytt när den brist i överlåtelsehandlingen som var orsak till ogiltigheten har rättats. Om felet är mindre och inte medför att överlåtelsen är ogiltig, ska sökanden erbjudas möjlighet att rätta handlingen, och sedan kan handläggningen av ansökan fortsättas efter detta.

Även om det skulle finnas andra ogiltiga villkor i överlåtelsehandlingen faller de inte inom ramen för inskrivningsmyndighetens tillsyn, utan är beroende på åtgärder av parterna i överlåtelsen.

Om ett bolag som redan är bildat men ännu inte registrerat i handelsregistret är köpare i överlåtelsehandlingen, är det frågan om ett köp som görs för ett under bildning varande bolags räkning. Ett bolag under mellantiden från avtalet om bolagsbildning till registrering i handelsregistret kallas förbolag, och den som agerar för bolaget för förköpare. Av överlåtelsehandlingen ska framgå att det är fråga om verksamhet för ett bolag under bildning. I överlåtelsehandlingen används dock ofta den firma som getts bolaget i avtalet om bolagsbildning. Ett förbolag kan också ha ett FO-nummer, om bolagets registrering är anhängig i handelsregistret.

Exempelfall för rättning:

- 1) *Enligt bolagsordningen hör aktierna 1-55 till aktiegruppen. I köpeavtalet är överlåtelsens objekt aktierna 1-22. Enligt BostABL får inte aktiegrupp splittras, varför den nämnda överlåtelsen är ogiltig. Om parternas avsikt var att överlåta en kvotdel av aktiegruppen ska köpeavtalet rättas när det gäller objektet så att objektet är en kvotdel (t.ex. 1/2) av aktierna 1-55. Registrering ska sökas på nytt med rättat köpeavtal.*
- 2) *Objektet är specificerat med husbolagets namn och FO-nummer samt lägenhetens adress. Överlåtelsehandlingen måste rättas när det gäller specificering av aktiegruppen, men ansökan behöver inte återtas.*

4.4.1.6 Hävning av överlåtelse

Hävning av bostadsköp när det gäller en ny och begagnad bostad bestäms i lagen om bostadsköp. För hävning av köp som ger besittningsrätt till annat separat överlåtet besittningsobjekt såsom garage, förråd eller annat utrymme samt affärslokal tillämpas köplagen. Hävning förutsätter s.k. hävningsgrund, som är säljarens dröjsmål med överlåtelse av besittningen av lägenheten samt fel i lägenheten. Säljaren får häva köpet på grund av köparens dröjsmål med betalningen. Hävning kan bli aktuell direkt efter den ursprungliga överlåtelsen eller först efter många år.

Om registreringen av äganderätten redan har avgjorts lagakraftvunnet och överlåtelsen hävs efter detta, ska säljaren ansöka registrering av sitt ägande med hävning av överlåtelse som grund. I inskrivningsförfarandet behöver man inte utreda om förutsättningarna för hävande av köpet finns, utan samtycke från den ursprungliga förvärvaren (köparen) om att registrera tillbaka ägandet till säljaren

15.6.2026

räcker. I stället för samtycke fungerar naturligtvis en hävningshandling eller eventuell lagakraftvunnen dom från domstol som utredning. Om hävning görs redan i det skedet när köparens ägande ännu inte slutgiltigt har avgjorts (ägandet har registrerats som villkorligt), ska denna ansökan avslås, såvida inte köparen återkallar sin ansökan.

4.4.2 Företagsomstruktureringar

4.4.2.1 Ändring av bolagsform

När det gäller sammanslutningar kan ett öppet bolag, kommanditbolag, andelslag, aktiebolag och bostadsaktiebolag ändra bolagsformen utan att ändra statusen som juridisk person. Det ändrade bolagets FO-nummer förblir detsamma som före ändringen. Bestämmelser om förfarandet vid ändring av bolagsformen ingår i de lagar som gäller de berörda bolagen. Bolaget kan efter ändring av bolagsformen med en särskild ansökan söka registrering av ägande som förtydligar registrets ägaranteckning. I inskrivningsförfarandet räcker det att på utdrag ur handelsregistret kontrollera ändringen av bolagsform och dess ikraftträdande.

4.4.2.2 Fusion och delning

Det är fråga om sammanslagning eller fusion av sammanslutning, då den överlåtande sammanslutningens samtliga tillgångar och skulder övergår till den övertagande sammanslutningen utan särskild överlåtelsehandling. Det handlar om en s.k. allmän succession. Till följd av fusionen upplöses den överlåtande sammanslutningen utan likvidationsförfarande. Den överlåtande sammanslutningens tillgångar och skulder övergår till den övertagande sammanslutningen den dag då verkställandet av fusionen registreras. Vid fusionen kan den sammanslutning som tar emot aktierna ansöka om registrering av ägande som förtydligar registrets ägaranteckning. Vid inskrivningsförfarandet ska verkställandet av fusionen kontrolleras i handelsregisteruppgifterna i fråga om bolag, och i stiftelseregisterutdraget i fråga om stiftelser.

Vid delning av ett bolag sker en allmän succession på samma sätt som vid fusion. Vid delning övergår det ursprungliga bolagets tillgångar och skulder helt eller delvis till ett eller flera övertagande bolag utan särskild överlåtelsehandling. När tillgångarna och skulderna endast övergår delvis är det fråga om partiell delning. När tillgångarna och skulderna övergår helt är det fråga om total delning. Övergången av tillgångarna och skulderna sker enligt en särskild delningsplan den dag då verkställandet av delningen registreras. Delning är möjlig i andelslag, aktiebolag och bostadsaktiebolag enligt de lagar som gäller dessa sammanslutningar.

Liksom vid fusion kan det övertagande bolaget med en särskild ansökan söka registrering av ägande som förtydligar registrets ägaranteckning. Registreringen av delning kontrolleras i handelsregistret och övergången av aktier i delningsplanen med nödvändiga bilagor.

4.4.2.3 Upplösning av aktiebolag

Upplösning av aktiebolag sker i regel genom ett likvidationsförfarande. Under likvidation företräds aktiebolaget av en likvidator eller likvidatorer. Likvidationens inledande och likvidatorerna framgår av handelsregistret. Om det i handelsregisteruppgifterna ännu inte finns något omnämnande om likvidationen, ska likvidationens början och likvidatorerna kontrolleras i bolagsstämmans protokoll. Likvidatorn kan på bolagets vägnar överlåta aktier som bolaget äger antingen vid realiseringen av bolagets egendom eller som skiftesandelar till bolagets delägare. I båda förvärven räcker likvidatorns samtycke samt granskning av uppgifterna gällande likvidation och likvidator i handelsregistret för registrering av ägande. En överlåtelsehandling som företes som samtycke ska vara undertecknad av en likvidator/likvidatorer som antecknats i handelsregistret. Som åtkomsthhandling för skiftesandel

15.6.2026

tillkommer dessutom ett skiftesinstrument som är underskrivet av likvidatorn. När en åtkomsthandling för skiftesandel företes som samtycke, granskas dessutom i handelsregistret att den utsatta dagen för den offentliga stämningen har gått ut och i likvidatorns slutredovisning betalningen av bolagets skulder.

Aktiebolaget upplöses när likvidatorn lägger fram slutredovisningen på bolagsstämman. Upplösning innebär att bolaget förlorar sin rättshandlingsförmåga. Däremot har det upplösta bolaget fortfarande rättskapacitet, dvs. det kan äga och stå i skuld. Om det i bolaget senare dyker upp egendom som inte har utretts, ska likvidationen fortsättas och fortsättningen anmälas utan dröjsmål till handelsregistret.

4.4.3 Familje- och arvsrättsliga förvärv

När den i registret antecknade ägaren har avlidit blir det naturligtvis inte frågan om samtycke. Därför kan man när det gäller alla arvsrättsliga förvärv, det vill säga arv, avvittring, arvskifte och testamente samt överlåtelse av dödsboandel (när alla boandelar kommer i samma händer) hänvisa till det som konstateras i [Inskrivningshandboken](#). Skillnaden mot fastighetsinskrivning är att i lägenhetsinskrivning krävs inte åtkomsthandlingar (arvskifte, avvittringsavtal, godkänt och lagakraftvunnet testamente) i original i något läge.

Delägarna i ett oskiftat dödsbo kan ansöka om en registrering motsvarande förtydligande lagfart för en aktie som ägs av den avlidne. Dödsbodelägarna registreras då tillsammans som dödsbodelägare som aktieägare. Den utredning som krävs för registrering är samma som för förtydligande lagfart, men inte heller här krävs handlingar i original. Förtydligande inskrivning gällande oskiftat dödsbo är inte förknippad med behov av hörande, och även en enda delägare kan agera som sökande för hela dödsboet.

Avvittring, åtskiljande av egendom, upplösning av ett registrerat partnerskap och avskiljande av egendom mellan sambor handläggs med den överlåtande makens samtycke eller, om samtycke ej fås, avgörs ärendet med tillämpning av den etablerade praxisen i fastighetsinskrivning, det vill säga att lämna in en utredning om avvittringen som vunnit laga kraft. Eventuell skyldighet att betala överlåtelseskatt beaktas genom att dessa förvärvslag ingår i en automatisk förfrågan som skickas till Skatteförvaltningen.

4.4.4 Inlösen

I bolagsordningen kan det bestämmas att aktieägare, bolaget eller någon annan person har rätt att lösa in en aktie när äganderätten till aktien övergår från någon annan ägare än bolaget. Inlösningsförfarandet inleds när husbolaget får meddelande från Lantmäteriverket om registrering av köparens äganderätt i bostadsdatasystemet samt övriga uppgifter som behövs för att göra en anmälan om inlösen, till exempel köpeavtal som köparen lämnat. Styrelsen ska därefter inom två veckors tidsfrist anmäla aktiens övergång till den som enligt bolagsordningen har rätt att lösa in aktien. Den som utnyttjar inlösen (inlösaren) ska lämna en anmälan om inlösen till bolaget inom en månad.

Inlösen registreras i bostadsdatasystemet på inlösarens ansökan och registreringen kräver samtycke av den som aktien löses in från (köparen) eller ett inlösningsbrev mellan parterna. Dessutom ska protokoll från husbolaget styrelse företes där det framgår att inlösen genomförts och den som har rätt till inlösen. Vid behov kan registreringen också genomföras med ett domstolavgörande som grund. Styrelsen får betala inlösningspriset till köparen direkt när inlösarens rättighet är registrerad fri från pant- och andra gravationer i bostadsdatasystemet.

15.6.2026

4.5 Uppskjutande villkor vid förvärv

Med uppskjutande villkor avses ett villkor, enligt vilket äganderättens övergång är beroende av en framtida händelse. Det vanligaste exemplet på uppskjutande villkor är ett villkor i köpebrevet, enligt vilket äganderätten övergår efter att köpeskillingen har erlagts. Övergången av äganderätten kan också bindas till någon annan omständighet, såsom till exempel att kommunens beslut vunnit laga kraft.

Vid handläggning av ansökningar påverkar ett uppskjutande villkor särskilt frågan om huruvida ansökan ska avgöras slutgiltigt eller villkorligt. Ett förvärv, som inte är slutgiltigt på grund av ett villkor för överlåtelsen, avgörs som villkorligt, varvid ansökan gällande registrering av förvärvet i övrigt lämnas vilande. En samtidigt anhängig ansökan om pantsättning eller även annan ansökan, vars godkännande förutsätter registrering av förvärvaren i det förvärv som avgjorts som villkorligt som aktieägare, lämnas vilande. Handläggningen av ansökan om pantsättning eller annat som lämnats vilande fortsätts när frågan om registrering av aktiens förvärv har lösts slutgiltigt.

I lagen om bostadsdatasystemet har inte bestämts om giltighetstiden för uppskjutande villkor. Ett uppskjutande villkor kan vara giltigt även under mycket lång tid. Uppföljningstiden för ansökan fastställs i handläggningen till en lämplig tidpunkt. Vid behov skjuts uppföljningstiden upp om en utredning om äganderättens övergång inte har företetts fram till uppföljningsdagen. Ärendet avgörs inte automatiskt vid en viss tidpunkt, utan handläggningen framskrider på sökandens initiativ.

Familje- och arvsrättsliga förvärv, såsom avvitrning, avskiljande, arvskifte och testamente, kan även innehålla uppskjutande villkor, varvid man i registreringen förfar på motsvarande sätt som när det gäller villkor som ingår i överlåtelseförvärv.

Mer omfattande beskrivning av villkorliga lösningar finns i handbokens punkt 5.2.

4.6 Mellanliggande fång det vill säga förvärvskedjor

Bostadsdatalagens utgångspunkt är att när ett förvärv skett ansöker aktiens förvärvare alltid registrering av sitt ägande i bostadsdatasystemet. Avsikten är att ägaruppgifterna i bostadsdatasystemet alltid ska vara aktuella och jämförbara med att ett tryckt aktiebrev alltid är i ägarens besittning (utom om den har lämnats som pant). I lagen om ett bostadsdatasystem föreskrivs att samtycke av den registrerade aktieägaren är en tillräcklig grund för registrering. Detta även i fallet att mottagaren av aktien inte har registrerat sitt förvärv och har redan överlåtit aktielägenheten vidare. När aktiens slutliga mottagare ansöker om registrering av sitt ägande, ska mottagaren förete samtycke av den senaste aktieägaren som är antecknad i bostadsdatasystemet eller annan utredning av sitt förvärv. Det senare betyder i praktiken åtkomsthandlingar för mellanliggande förvärv, vars riktighet kontrolleras genom att höra överlåtaren. Om i stället den registrerade aktieägarens samtycke företes som samtycke, granskas inte mellanliggande förvärv alls, när överlåtelseobjektet gäller hela aktiegruppen. Utredning om betalning av överlåtelseskatt krävs endast för sökanden, eftersom ingen anteckning i aktieboken görs för mellanliggande förvärv.

Exempel: A har en elektronisk ägaranteckning för en bostadsaktie som ger besittningsrätt till aktierna 1–50. A ger aktien som gåva till B. B avlider och efter B görs ett arvskifte, där C får aktien. C ansöker om registrering av ägande i bostadsdatasystemet, varvid samtycke av A räcker som utredning. Om samtycke av A inte är tillgänglig, ska C förete utredning om såväl det egna förvärvet som det mellanliggande förvärv, det vill säga gåvobrev, bouppteckning för B med släktutredningar och arvskiftesinstrumentet efter B. Inskrivningsmyndigheten hör A och den bouppgivare som anges i bouppteckningen efter B.

15.6.2026

Om ansökan endast gäller en kvotdel av en aktiegrupp, ska även åtkomsthandlingarna för mellanliggande förvärv undersökas, för att kunna konstatera om det för den i bostadsdatasystemet senast antecknade aktieägaren återstår någon bråkdel av ägandet.

4.7 Upplösning av bolag och avregistrering från handelsregistret

Aktierna tas bort ur aktielägenhetsregistret när upplösningen av bolaget blivit registrerat i handelsregistret. Borttagning av ett upplöst bolags aktier ur registret förutsätter inte samtycke av innehavarna av rättigheter som riktats på aktierna, till exempel panttagare. Vid upplösning av bolag är det fråga om sådana risker kopplade till aktier för innehavaren av aktiepant eller annan rättighet, som innehavaren av rättighet riktad mot en aktie alltid ska beakta (RP 168/2022, s.54).

Aktierna tas på samma sätt bort från aktielägenhetsregistret utan samtycken, när bolaget är borttaget ur handelsregistret (BostABL 22:2, ABL 20:2 eller handelsregisterlagen 24 §). Aktier och anteckningar gällande dem kan återföras till aktielägenhetsregistret om bolaget undantagsvis återförs till handelsregistret.

5. TYPER AV AVGÖRANDE VID REGISTRERING AV ÄGANDE, PANTSÄTTNING OCH BEGRÄNSNING

I lägenhetsinskrivning är typerna av avgörande godkännande av ansökan, villkorligt godkännande, avslag, avvisning, vilandeförklaring och anvisning om rättegång. Att förklara en ansökan vilande gäller registrering av pantsättning eller annan ansökan vars avgörande beror på slutgiltig registrering av det villkorligt avgjorda förvärvet. Sökanden kan också dra tillbaka ansökan som då förfaller. Med avgörande avses också borttagning eller ändring av en redan gjord registeranteckning. Sökanden ges antingen ett meddelande om anteckning som gjorts i registret eller ett separat beslut om avgörandet. Dessutom ges bolaget för kännedom avgiftsfritt ett intyg om registrering av aktiens förvärv. Kungörelseförfarande har inte föreskrivits för lägenhetsinskrivning.

5.1 Godkännande av ansökan

Ärendet avgörs genom att göra relevant registrering i bostadsdatasystemet. När ärendet är avgjort enligt ansökan, är registreringen samtidigt ett förvaltningsbeslut i ärendet. Avgörandet gällande förvärv av aktie, det vill säga registrering av ägande, delges även bolaget utöver sökanden. Detta är nödvändigt, eftersom inlösningsstiden i bolag med inlösenklausul börjar löpa från det att bolagets styrelse har fått en anmälan från registret om aktiens övergång samt övriga nödvändiga uppgifter. Anmälan där förvärvet registreras villkorligt eller förklaras vilande delges däremot inte bolaget. För delgivning av expedition till bolaget tillämpas förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet. Med stöd av den senast nämnda lagen kan en handling med sakägarens samtycke även delges som elektroniskt meddelande.

När det gäller husbolaget skickas anmälan om registrering av aktieägare till den adress som framgår av handelsregistret, i allmänhet disponenten. Anmälan till bolaget skickas alltid oberoende av om bolagsordningen innehåller en inlösningsklausul eller inte.

Till husbolaget anmäls

- lagakraftvunna och godkända registreringar av ägande

15.6.2026

- registrering av dödsbo som ägare

Till husbolaget anmäls inte

- registrering av villkorat förvärv
- registrering av pantsättning
- registrering av begränsning
- avslag och att ansökan lämnas därhän
- anteckning i aktieboken

Ändring kan sökas även i ett positivt avgörande av Lantmäteriverket 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.

5.2 Villkorligt avgörande

Ett förvärv som inte är slutgiltigt på grund av ett villkor i anslutning till överlåtelsen av aktien, registreras som villkorligt i aktielägenhetsregistret. Oftast är det frågan om ett villkor enligt vilket äganderätten övergår till köparen först när köpeskillingen blivit betald (*uppskjutande villkor*). Övergången av äganderätten kan också bindas till vilken som helst annan omständighet, såsom till exempel att kommunens beslut vunnit laga kraft.

Till skillnad mot fastighetsinskrivningen leder inte *upplösande villkor* för överlåtelsen till villkorlig registrering av äganderätten i lägenhetsinskrivning, eftersom äganderätten då redan är hos förvärvaren och det i lagen om bostadsdatasystemet inte finns någon bestämmelse motsvarande jordabalken om giltighetstid för upplösande och uppskjutande villkor. Därmed finns det ingen bakre gräns för övergång av ägande för en bostadsaktie vid överlåtelse med uppskjutande villkor.

I lagen om ett bostadsdatasystem föreskrivs det inga tidsfrister eller automatiska avgöranden för att ta upp en villkorligt avgjord ansökan till handläggning på nytt. Därför ska man i varje enskilt fall fastställa uppföljningen av det villkorliga avgörandet till en lämplig tidpunkt, och om sökanden fram till den dagen inte har lämnat överlåtarens samtycke eller någon annan utredning om äganderättens övergång, skjuts uppföljningsdagen upp vid behov. Man kan dock i detta sammanhang fråga sökanden om utredningen för slutgiltig registrering av äganderätten redan finns, men som regel framskrider ärendet i alla situationer på sökandens initiativ. När sökandens äganderätt har avgjorts villkorligt, ska en eventuell anhängig ansökan om pantsättning lämnas vilande.

För slutgiltig registrering av ägandet behövs en utredning om att äganderätten har övergått till köparen. Utredningen kan vara säljarens slutgiltiga samtycke till registreringen, vilket kontrolleras genom att höra säljaren eller en person med rätt att företräda säljaren. Sökanden kan även förete annan utredning om övergång av äganderätten såsom ett kvitto på betalning av köpeskillingen när det gäller betalningsvillkor för köpeskillning.

När köp eller överlåtelse upplöses tas registreringen gällande villkorligt förvärv bort, när förvärvarens samtycke till borttagandet finns. Alternativt kan sökanden återkalla sin ansökan, varvid handläggningen av ansökan gällande villkorligt förvärv förfaller. Ansökan kan också avslås om det till ansökan lämnas en utredning om upplösning av köpet (hävningssavtal eller lagakraftvunnen dom) och sökanden inte återkallar sin ansökan. Innan ansökan avslås hörs sökanden i ärendet. Efter att ett villkorligt förvärv har tagits bort ur registret behöver inte säljaren registrera sin äganderätt på nytt, eftersom ägandet inte har hunnit övergå till köparen.

Även följande förvärvssituationer avgörs som villkorliga oavsett om den omständighet som utgör en förutsättning för förvärvets giltighet har tagits in i överlåtelsehandlingen som villkor för äganderättens

15.6.2026

övergång. I inskrivningspraxis har man ansett att dessa förvärv på det sätt som avses i 5 § 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem inkluderar ett villkor för övergång av äganderätt om laga kraft eller tillstånd även utan ett uttryckligt omnämnande i åtkomsthandlingen, eftersom förvärvet inte är slutgiltigt (giltigt) utan att en sådan omständighet uppfylls. Förutsättningen för slutgiltig registrering av förvärvet är att förete utredning om att villkoret uppfylls det vill säga om laga kraft eller tillstånd.

- Förrättningsskifte som skiftesman genomfört vid avvittring eller arvskifte och som ännu inte har vunnit laga kraft när ansökan handläggs. Orsaken till villkorligt avgörande kan vara att klandertiden för skiftet ännu inte har löpt ut, eller att skiftet har klandrats och domstolen inte ännu har gett ett lagakraftvunnet avgörande.
- Förvärv vars giltighet förutsätter tillstånd av förmyndarmyndigheten. Det är frågan om rättshandlingar som intressebevakare eller i vissa fall intressebevakningsfullmäktige gjort på sin huvudmans vägnar och vars giltighet förutsätter tillstånd från Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.
- Förvärv vars giltighet förutsätter ett lagakraftvunnet beslut av en kommun eller samkommun som är överlåtare.

Genom inskrivning av villkorligt förvärv får förvärvaren ett sakrättsligt skydd enligt 2 kap. 12 § 2 och 3 mom. i lagen om ett bostadsdatasystem mot överlåtarens borgenärer och efterföljare.

Ägande kan avgöras som villkorligt endast i de situationer där det finns en elektronisk ägaranteckning för den aktie som utgör objekt för förvärvet. Eftersom lagen om ett bostadsdatasystem tillämpas först efter att aktien blivit elektronisk, kan inte ett första förvärv, som inte är slutgiltigt på grund av ett villkor i anslutning till förvärvet, av en aktie under mellantiden efter överföring av aktieboken avgöras som villkorligt. Ett sådant förvärv registreras endast som slutgiltigt och det kräver att en utredning företes om att det uppskjutande villkoret i anslutning till förvärvet har förfallit.

5.3 Avvisning

Om ansökan är bristfällig och begärd ytterligare klargörande inte har lämnats, kan ansökan avvisas. Till denna del motsvarar förfarandet fastighetsinskrivning. I samband med avvisning är det frågan om ett avgörande som avviker från sökandens eller annan sakägares ansökan. I det fallet måste det utöver registrering också fattas ett separat beslut, som ska motiveras. Beslutet delges sakägarna och en besväransvisning bifogas. Om det har sökts ändring i beslutet ska det synas i registret att avgörandet inte har vunnit laga kraft. När sökanden eller annan sakägare har lämnat avgörande från fullföljdsdomstolen byts avgörandets uppföljningsuppgift till icke lagakraftvunnen och en hänvisning till tingsrättens, hovrättens eller högsta domstolens beslut läggs till. Om det i domstolens beslut har noterats att missnöje inte har meddelats, kan beslutet ändras till lagakraftvunnet.

5.4 Ansökan lämnas därefter

Om sökanden återtar sin ansökan förfaller den. Expedition ges inte för ett sådant ärende, eftersom något egentligt avgörande av ärendet inte görs och ingen avgift debiteras för handläggningen.

5.5 Avslag på ansökan eller anmälan

Till god förvaltning hör att en ansökan inte avslås utan att ge sökanden möjlighet att bli hörd. Om ärendet ändå avgörs på annat sätt än sökanden eller annan sakägare har krävt, fattas ett separat beslut om avgörandet och delges sakägaren. Till ett negativt beslut bifogas en besväransvisning, och i

15.6.2026

registret antecknas uppgift om avgörandets laga kraft. Om det har sökts ändring i beslutet ska det synas i registret att avgörandet inte har vunnit laga kraft. När sökanden eller annan sakägare har lämnat avgörande från fullföljdsdomstolen byts avgörandets uppföljningsuppgift till icke lagakraftvunnen och en hänvisning till tingsrättens, hovrättens eller högsta domstolens beslut läggs till. Om det i domstolens beslut har noterats att missnöje inte har meddelats, kan beslutet ändras till lagakraftvunnet.

I lagen om ett bostadsdatasystem föreskrivs inte separat om grunder för avslag, så avslag av en ansökan kan grunda sig på vilken som helst omständighet som medför att sökandens förvärv inte är lagligt. Exempelvis en sakägares bristande rättshandlingsförmåga, som inte rättas eller överlåtarens tidigare antecknade konkurs i registret kan utgöra grund för avslag. Dessutom om ansökan endast grundar sig på överlåtarens samtycke leder naturligtvis avsaknad av samtycke till att ansökan avslås.

Grunderna för att avslå en ansökan om registrering av pantsättning kan till exempel vara avslag på den ansökan om registrering av ägande som är förutsättning för registreringen, rådighetsbegränsning som är antecknad i bostadsdatasystemet eller brist i samtyckesgivarens rättshandlingsförmåga.

Ansökan gällande anteckning av rådighetsbegränsning kan avslås om den ansökan om registrering av ägande som är förutsättning för registrering av rådighetsbegränsning avslås. Även ett förvärv som registrerats innan begränsningen blev anhängig kan leda till avslag av ansökan eller anmälan gällande begränsning.

5.6 Vilandeförklaring

En ansökan gällande pantsättning eller rådighetsbegränsning förklaras vilande om den ansökan om registrering som utgör förutsättning för godkännande av den avgörs som villkorlig. Registrering av pantsättning är i det fallet ändå möjligt med såväl aktieägarens (överlåtarens) som förvärvarens samtycke.

Ansökan om registrering av ägande, pantsättning eller begränsningsanteckning förklaras också vilande om man i ärendet ger en anvisning till rättegång.

5.6.1 Anvisning till rättegång

Om sökandens rätt är tvistig eller om den under handläggningen blir tvistig, anvisas den som har bevisbördan i ärendet, att inom en tidsfrist ta ärendet till prövning i domstol. Att ge anvisningen förutsätter att ansökan eller påståendet mot den inte är tydligt grundlöst. Till sökanden ges uppmaningen med hot om att ansökan annars avvisas, och till annan sakägare med hot om att registreringen kan göras. Ansökan förklaras vilande till dess att tvisten har lösts och vunnit laga kraft.

Ärendet kan bli tvistigt på grund av att en sakägare hörs, till exempel när registrering av förvärv söks med köpeavtal som grund och den i registret antecknade aktieägaren bestrider köpeavtalets riktighet eller giltighet. Det är också möjligt att registrering av ägande söks med åberopande av att enligt bestämmelserna om kollisionsavgörande har sökanden bättre rätt till aktien än aktieägaren. Bevisfrågor avgörs alltid i domstol i normal handlägningsordning för tvisteärende och inte i förvaltningsprocess hos inskrivningsmyndigheten. Trots att utgångspunkten är att inskrivningsmyndigheten avgör rättsfrågor och ska känna till innehållet i gällande rätt även i komplicerade situationer, kan även rättsfrågor från fall till fall vara kopplade till omständigheter för vars skull det är motiverat att hantera ärendet i domstol. Om till exempel en rättsregel är oklar och det inte finns en etablerad tolkning av den, kan även en rättsfråga vara grund för anvisning. I det fallet måste den som avgör ärendet överväga om ett motiverat avgörande med besväransvisningar ska ges i ärendet eller en anvisning till rättegång.

15.6.2026

Den som fått en anvisning till rättegång ska förete inskrivningsmyndigheten en utredning om att ärendet har förts för undersökning i rättegång. Ansökan förklaras vilande tills den tvist som påverkar avgörandet har avgjorts i rättegång och vunnit laga kraft. Det sagda gäller även en situation där tvistefrågan redan är anhängig i domstol när ansökan om registrering av äganderätt blir anhängig, om inskrivningsmyndigheten av en sakägare får kännedom om att tvisten är anhängig. När tvistens avgörande vunnit laga kraft godkänns eller avslås ansökan beroende på innehållet i domen. Inskrivningsmyndigheten får i praktiken uppgift om avgörandet från den sakägare vars intresse främjas av att avgörandet kommer till inskrivningsmyndighetens kännedom, det vill säga uppgiften kommer inte från domstolen. I övrigt följer handläggningen av ett anvisningsärende praxis i fastighetsinskrivningen.

5.7 Registrering med domstolsavgörande som grund

Det är möjligt att det som aktieägare har registrerats en person vars förvärv inte är giltigt eller vars förvärv belastas av den s.k. rätte ägarens bättre rätt. Aktien kan också ha överlåtits till flera så att någon annan än den som är registrerad som aktieägare har bättre rätt till aktien. Sådana situationer bedöms i domstol. Om synsättet att någon annan än den som antecknats som aktieägare i registret har bättre rätt till aktien och detta vinner laga kraft, registreras denne som aktieägare i bostadsdataregistret på ansökan. Eftersom behandlingen av en sådan tvist i olika rättsinstanser typiskt tar flera år, kan den sökande som åberopar bättre rätt ofta ha behov av att säkerställa sin ställning genom att ansöka om att säkringsåtgärd antecknas i bostadsdatasystemet som begränsning.

5.8 Lösningregler och exempel

I lägenhetsinskrivning kan bland annat följande lösningregler identifieras. Det bör observeras att i punkterna 8, 11 och 12 avviker förfarandet från fastighetsinskrivning:

1. Om ansökan kan godkännas, avgörs ärendet genom att registrera sökandens äganderätt, panträtt eller anteckna en begränsning i bostadsdatasystemet.
2. Om övergången av äganderätten är villkorlig enligt överlåtelsehandlingen registreras ägandet som villkorligt.
3. Om ansökan är bristfällig och sökanden inte kompletterar ansökan trots uppmaning, avvisas ansökan.
4. Om det finns en materiell brist i ansökan, till exempel att innehavare av nyttjanderätt som antecknats i registret inte ger sitt samtycke, avslås ansökan.
5. Om sökanden återkallar ansökan förfaller ansökan (lämnas därhän).
6. Om sökanden i ärendet ges en anvisning till rättegång, förklaras ansökan om registrering av äganderätt vilande och anvisningen ges med hot om att ansökan annars avvisas.
7. Om någon annan sakägare ges en anvisning till rättegång i ärendet, förklaras ansökan om registrering av äganderätt vilande och anvisningen ges med hot om att ansökan annars kan godkännas.
8. Om det i bostadsdatasystemet tidigare har antecknats en utmätning, konkurs, företagssanering eller säkringsåtgärd som riktar sig på överlåtaren eller pantsättaren, och en ansökan blir anhängig därefter för registrering av förvärv eller pantsättning, avslås ansökan.
9. Om en ansökan om registrering av förvärv eller pantsättning först anhängiggörs i bostadsdatasystemet och därefter anhängiggörs utmätning (av säljarens skuld), godkänns ansökan om registrering av ägande/pantsättning (lagen om ett bostadsdatasystem 12.3 §).

15.6.2026

10. Om en ansökan om registrering av förvärv först anhängiggörs i bostadsdatasystemet och därefter anhängiggörs utmätning (av köparens skuld), godkänns ansökan om registrering av ägande, men för objektet antecknas också utmätning som begränsning.
11. Om det i bostadsdatasystemet först (i förtid) anhängiggörs en ansökan om registrering av förvärv eller pantsättning, och efter detta utmätning (av köparens skuld) och själva rättshandlingen (överlåtelse, pantsättningsförbindelse) görs först efter att båda ansökningarna blivit anhängiga, godkänns ansökan om registrering av äganderätt eller pantsättning, eftersom tidpunkten för rättshandlingen är bestämmande i det fallet (lagen om ett bostadsdatasystem 10.1 § motiveringar) och utmätningen är förtida.
12. Om det i bostadsdatasystemet först anhängiggörs en ansökan om registrering av förvärv eller pantsättning, och efter detta utmätning (av säljarens skuld) och själva rättshandlingen (överlåtelse, pantsättningsförbindelse) görs först efter att båda ansökningarna blivit anhängiga, avslås ansökan om registrering av äganderätt eller pantsättning, eftersom överlåtelse eller pantsättning kan binda säljarens borgenärer tidigast från det att överlåtelseavtalet görs eller pantsättningsförbindelsen ges, trots att ansökan var antecknad som anhängig redan tidigare (lagen om ett bostadsdatasystem 10.1 § motiveringar).

Exempel 1: A har en elektronisk ägarregistrering för en bostadsaktie som ger besittningsrätt till aktierna 1–25. A har sålt sin aktie till B 22.5.2019 och i överlåtelsehandlingen finns ett villkor om att äganderätten övergår mot betald köpeskillning. Köpeskillningen ska enligt överlåtelsehandlingen betalas senast 31.12.2019. B ansöker om registrering av äganderätten 25.5.2019. Ansökan godkänns som villkorlig och som uppföljningsdatum sätts 2.1.2020, då handläggningen av ärendet senast fortsätts. Om B lämnar antingen samtycke från A eller kvitto på betalning av köpeskillningen som utredning för övergång av äganderätten, godkänns registreringen av ägande som slutgiltigt för B.

- Om B hade kommit överens med bank X om att ta ett lån och banken 25.5.2019 skulle ha ansökt om registrering av pantsättning, skulle ansökan om registrering av pantsättning förklarats vilande i samband med villkorligt avgörande, tills registreringen av ägande har godkänts slutgiltigt.

Exempel 2: A har en elektronisk ägarregistrering för en bostadsaktie som ger besittningsrätt till aktierna 345–380. A har sålt sin aktie 2.3.2019 till B, varefter B 3.3.2019 har ansökt om registrering av sitt ägande i bostadsdatasystemet. 5.3.2019 blir en anmälan anhängig om säkringsåtgärd riktad mot A:s egendom, men detta påverkar inte handläggningen av B:s ansökan. B:s ansökan kan godkännas (lagen om ett bostadsdatasystem 12.3 §).

- Om B skulle ha kommit överens med bank X om att ta ett lån och banken skulle ha ansökt om registrering av pantsättningen 6.3.2019, skulle även pantsättningen kunnat godkännas, eftersom rättsverkningarna av registreringen av B:s ägande börjar redan 3.3.2019.

Exempel 3: A har elektronisk ägarregistrering för aktierna 15–20 som ger besittningsrätt till parkeringsplats. A och B har kommit överens om köp av aktierna 1.7.2019. B ansöker samma dag om registrering av sitt ägande. 2.7.2019 antecknas en anmälan om utmätning av B:s egendom som anhängig i bostadsdatasystemet. B:s registrering av ägande godkänns och samtidigt görs en anteckning om begränsning (utmätning) för aktierna.

15.6.2026

- Om B skulle ha kommit överens 1.7.2019 med bank X om att ta ett lån och banken skulle ha ansökt om registrering av pantsättningen med en ansökan som antecknades som anhängig i bostadsdatasystemet 3.7.2019 skulle ansökan om registrering av pantsättning avslås (på grund av tidigare utmätning).

Exempel 4: A har en elektronisk ägarregistrering för en bostadsaktie som ger besittningsrätt till aktierna 45–90. För aktien är utmätning antecknad 4.6.2019 (av A:s skuld). A och B har 29.6.2019 gjort sinsemellan en överlåtelse på vars grund B 1.7.2019 ansöker om registrering av ägande. Ansökan ska avslås. Förfarandet skiljer sig från fastighetsinskrivning, där lagfarten i motsvarande situation skulle förklaras vilande (JB 12:2.1/5).

- Om B hade kommit överens med bank C om att ta ett lån och C hade ansökt om registrering av pantsättning, skulle även C:s ansökan avslås.

Exempel 5: A har en elektronisk ägarregistrering för en bostadsaktie som ger besittningsrätt till aktierna 100–250. A och B har kommit överens om en framtida överlåtelse, varvid B 1.8.2019 anhängiggör ansökan (förtida) om registrering. Utsökningsverket gör 5.8.2019 en anmälan om utmätning riktad mot A:s aktie, vilket antecknas samma dag i bostadsdatasystemet som begränsning. A och B gör den slutliga överlåtelsen 10.8.2019. B:s tidigare 1.8.2019 anhängiggjorda ansökan om registrering av ägande avslås, eftersom A efter utmätning inte kan överlåta sin egendom och B i denna situation inte kan åberopa (förtida) anhängiggörandetidpunkten för ansökan 1.8.2019, eftersom en överlåtelse kan binda borgenärer tidigast från att överlåtelsen skett, det vill säga 10.8.2019.

6. ANTECKNING AV ÄGARE I AKTIEBOKEN

I ett nytt bolag förvaltas aktieboken från början av Lantmäteriverket. Som ovan konstaterats kommer den första ägar- och samtidigt aktieboksuppgiften automatiskt från PRS om de ägare som anmäls vid bolagets bildning. I ett gammalt bolag förvaltas aktieboken i bolaget fram till överföringen av aktieboken. Aktieboken uppdateras med uppgifterna i bostadsdatasystemet allt eftersom förutsättningarna för anteckning i aktieboken uppfylls för varje ny ägare.

När den nya ägaren har registrerat sitt ägande i bostadsdatasystemet, raderas den tidigare ägarens uppgifter ur aktieboken. Aktieboken kan därigenom vara tom för en aktiegrupp fram till dess att förutsättningarna för anteckning i aktieboken har uppfyllts för en ny ägare. I aktieboken kan av samma orsak också bara en del av samägarna vara registrerade, till exempel bara den ena av makarna med ägarandelen 50 % om makarna har skaffat en gemensam aktielägenhet.

Anteckning i aktieboken förutsätter att 1) förvärvet har registrerats i bostadsdatasystemet och 2) en utredning om betalningen av överlåtelseskatten har mottagits.

6.1 Betalning av överlåtelseskatten

Överlåtelseskatten fullgörs genom skattebetalning, utöver detta ska förvärvaren lämna en överlåtelseskattedecklaration. Skatten är inte fullgjord om deklARATIONEN INTE HAR LÄMNATS, ÄVEN OM SKATTEN SKULLE VARA INBETALD. Anmälningsförfarandet och därigenom den utredning som förutsätts för anteckning i aktieboken skiljer sig åt beroende på om förvärvet har skett före 1.11.2019 eller efter detta.

15.6.2026

Förvärv som skett 1.1.2019–31.10.2019

Förvärvaren betalar skatten och lämnar överlåtelseskattedeklaration till skattemyndigheten.

- På pappersblankett: När det gäller överlåtelser som är gjorda före 1.11.2019 är det möjligt att lämna överlåtelseskattedeklarationen på pappersblankett om även överlåtelseskatten har betalats före 1.11.2019. Pappersblankett är det enda alternativet för bland annat part i bytesaffär och när den som skaffar en första bostad inte tar hela bostaden för eget stadigvarande boende. För anteckning i aktieboken ska köparen lämna in överlåtelseskattedeklarationen med Skatteförvaltningens (mottagnings)stämpel till inskrivningsmyndigheten.
- På webbformulär: köparen anmäler anskaffning av aktierna och den överlåtelseskatt som betalats för aktierna eller att det är frågan om en första bostad. För anteckning i aktieboken ska köparen till inskrivningsmyndigheten lämna en utskrift av överlåtelseskattedeklarationen där Skatteförvaltningens mottagningskvittering syns.
- Som bevis för betalning av skatten ger mäklaren köparen ett av mäklaren undertecknat exemplar av överlåtelseskattedeklarationen. För anteckning i aktieboken ska köparen lämna den ifrågavarande överlåtelseskattedeklarationen till inskrivningsmyndigheten.

I affärer via fastighetsmäklare ska överlåtelseskatten betalas i samband med köpslutet. Mäklaren ska se till att överlåtelseskatten blir betald. Mäklaren ska också göra en överlåtelseskattedeklaration, och med sin underskrift bekräftar mäklaren att betalningen av skatten övervakats eller att kundens utredning om förutsättningarna för första bostads skattefrihet tagits emot.

Förvärv som har skett 1.11.2019 eller senare

Lagen om överlåtelseskatt ändrades 1.11.2019. I Skatteförvaltningen togs samtidigt nya informationssystem i bruk, som främjar elektronisk ärendehantering. Efter 1.11.2019 lämnas överlåtelseskattedekclarationer per förvärvare, tidigare var det möjligt att inkludera flera köparens deklamationer i samma deklamation. Överlåtelseskatten betalas genom att använda ett personligt referensnummer för överlåtelseskatt. Varje köpare måste använda sitt eget referensnummer, det vill säga skatten för flera skattskyldiga kan inte betalas med samma referensnummer. När makar köper en bostad tillsammans lämnar de därmed två deklamationer. Referensnumret kan fås från MinSkatt eller från Skatteförvaltningens kundtjänst. I affärer via mäklare kan mäklaren genom tekniska gränssnitt kontrollera köparens personliga referensnummer och lämna överlåtelseskattedeklarationen direkt från det mäklarsystem som används. Alternativt kan mäklaren också göra överlåtelseskattedeklarationen på en pappersblankett.

För alla överlåtelseskattepliktiga förvärv som registreras i bostadsdatasystemet skickas en gränssnittsförfrågan till Skatteförvaltningen, varifrån uppgifter om betalning och deklamation av överlåtelseskatten förmedlas tillbaka till aktielägenhetsregistret. Anteckning i aktieboken kräver inte annan utredning, utan den uppgift som Skatteförvaltningen producerar innehåll utöver betalning av skatten med rätt belopp dessutom eventuell skattefrihet. Anteckningen i aktieboken sker automatiskt efter att meddelandet från Skatteförvaltningen inkommit i de flesta registreringar av ägare. I den här processen har den som söker registrering en viktig uppgift att se till att datum och objekt är rätt och lika i ansökan om registrering och överföringsskattedeklarationen. I annat fall förmedlas inte uppgiften om betalning till inskrivningsmyndigheten.

Om aktien är samägd, ska varje ägare betala överlåtelseskatt separat för sin del. Samägarna antecknas (separat) i aktieboken allt eftersom utredning om betald överlåtelseskatt har erhållits från Skatteförvaltningen.

15.6.2026

Skattskyldighet vid överlåtelse och den skattskyldige

En förvärvare ska betala överlåtelseskatt för förvärv av äganderätten till värdepapper såsom aktie i bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag. Utöver förvärvaren ansvarar den fastighetsmäklare som förmedlat överlåtelsen för skatten.

Vid byte av egendom som är överlåtelseskattepliktig ska skatt betalas för båda överlåtelseerna. Båda parter betalar överlåtelseskatt på det gängse värdet på det vederlag de överlåter.

Om överlåtelsepriset har lämnats beroende på en framtida händelse, ska överlåtelseskatt betalas redan i första skedet inom en tidsfrist på det mest sannolika slutliga vederlaget.

Skattens belopp och betalningstidpunkt

När överlåtelseobjektet är aktie i bostadsaktiebolag eller ömsesidigt fastighetsaktiebolag, är skatten 1,5 procent av köpeskillingen eller värdet på annat vederlag (RP 64/2023 rd). Den nya skattesatsen tillämpas på överlåtelseavtal som har gjorts 12.10.2023 eller senare. Skattesatsen på överlåtelser innan detta är 2 procent. Skatten fastställs med en cents noggrannhet. Vederlaget består normalt av en köpeskillning i pengar och en skuld som köparen övertar från säljaren.

Skattens belopp påverkas inte av om det avtalade vederlaget eventuellt understiger gängse värde. Beloppet beräknas på vederlagets värde även då överlåtelsen uppenbart är av gåvokaraktär eller annars sker till underpris. I dessa fall ankommer det på skatteförvaltningen att undersöka om förutsättningar för att påföra gåvoskatt föreligger.

Skatten ska betalas inom sex månader från det att överlåtelseavtalet ingicks. Om det är frågan om ett köp av en ny bostad, ska skatten betalas inom två månader efter att äganderätten övergått och om aktierna överläts vidare innan äganderätten övergått ska skatten betalas inom två månader från vidareöverlåtelsen.

Överlåtelseskattefria och delvis överlåtelseskattefria förvärv

Överlåtelseskatt betalas till exempel inte för

- köp av första bostad om överlåtelsen har skett före 1.1.2024
- om skattebeloppet är under 10 euro
- egendom som har fåtts som arv eller i avvitrning antingen utan vederlag eller så att förvärvaren endast har använt egendom som skiftas som vederlag
- nyemission av aktier

Eftersom alla andra förvärv med undantag för gåva, ensam arv och testamente ger upphov till en skatteförfrågan efter registrering av förvärvet, ska det även för ovan listade förvärv, med undantag för teckningsrätter, lämnas en överlåtelseskattedeklaration till Skatteförvaltningen eller annan utredning om grunderna för skattefrihet. Närmare anvisningar om vilken slags utredning som lämnas i respektive förvärvssituation finns på Skatteförvaltningens webbplats <https://www.vero.fi/sv/>

En aktieägare behöver inte betala skatt för nya aktier i det mottagande bolaget som erhållits med fusion eller delning av bolag som grund. Det övertagande bolaget ska betala skatt till den del som vederlag för det fusionerade eller delade bolagets aktier erläggs med annan egendom än nya aktier i det övertagande bolaget.

Nyemission med företrädesrätt betraktas inte som skattepliktig överlåtelse av värdepapper. När aktier tecknas i nyemission med företrädesrätt är inte tecknaren skyldig att betala överlåtelseskatt med

15.6.2026

teckningsavgiften som grund. Det är heller inte frågan om skattepliktig överlåtelse om ett bolag överlåter sådana aktier som har kommit i bolagets besittning genom en aktieemission riktad till sig själv (HFD 2017:39).

Gruppbyggande i sammanslutningsform och överlåtelseskatt innan objektet färdigställts

Vid gruppbyggande i sammanslutningsform tecknar gruppbyggarna bostadsaktiebolagets aktier, varvid de blir delägare i bostadsaktiebolaget. När en person som deltar i ett gruppbyggandeprojekt tecknar aktier i bostadsaktiebolaget under bildning är det frågan om nyemission med företrädesrätt som det inte betalas överlåtelseskatt för.

Om bostadsaktierna överlåts vidare innan objektet färdigställs ska dock förvärvaren betala överlåtelseskatt inom två månader från det att äganderätten gick över. Överlåtelseskatt ska betalas på överlåtelsepriset, övertagande av ansvar för skyldigheter som tillgodoräknas överlåtaren (till exempel övertagande av ansvar för vederlag som förfallit vid tidpunkten för överlåtelseavtalet) och den del av bostadsaktiebolagets skulder som riktas på de anskaffade bostadsaktierna.

Andelen av bostadsaktiebolagets skulder räknas in i vederlaget även om skulden ännu inte skulle ha riktats till bostadsaktierna. Den skuldandel som vid tiden för övergång av ägandet gäller de bostadsaktier som är överlåtelseobjekt fås när den skuld som bostadsaktiebolaget hade vid nämnda tidpunkt graderas på aktierna enligt bolagsordningen.

Sammanslutningar som är befriade från skatt

Befriade från att betala överlåtelseskatt är staten och dess inrättningar (med undantag för statens affärsverk), Folkpensionsanstalten, Finnvera Ab, Fonden för industriellt samarbete Ab, Finlands Bank, Jubileumsfonden för Finlands självständighet och statens säkerhetsfond. För kommunerna har bestämts skattefrihet i vissa situationer (3 kap. 26 § i lagen om överlåtelseskatt).

6.2 Inlösnings- och andra klausuler om begränsning av omsättningen

Den fria överförbarheten för aktier begränsas av de klausuler om begränsning av omsättningen, som utgörs av inlösningsklausuler som framgår närmare av bolagsordningen och övriga klausuler om begränsning av omsättningen.

I bolagsordningen kan det finnas en bestämmelse att aktieägare, bolaget eller någon annan person har rätt att lösa in en aktie när äganderätten till aktien övergår från någon annan ägare än bolaget. I det fallet måste det i bolagsordningen också bestämmas vem som har inlösningsrätt.

Inlösningsklausul är enligt nuvarande regelverk den enda möjligheten att med bolagsordning begränsa fri överförbarhet för aktie. Särskilt i nyare bostadsaktiebolag är det typiskt att man har velat begränsa överföringen till utanför husbolaget av speciellt aktier som ger besittningsrätt till parkeringsplatser.

HITAS är ett system för reglering av pris- och kvalitetsnivån på de bostäder som byggs på arrendetomter som Helsingfors stad äger, där staden har en på HITAS-bolagens bolagsordning grundad rätt att lösa in aktierna för en HITAS-bostad när affären genomförts. HITAS innebär alltså inlösningsklausul.

Med andra klausuler för begränsning av omsättning avses *samtyckes- och förköpsklausuler* från tiden innan bostadsaktiebolagslagen som trädde i kraft 2010, som det har varit möjligt att föreskriva om i bolagsordningen för bolag bildade före 1992. Sådana samtyckes- och förköpsklausuler är fortfarande giltiga. Med förköpsklausul avses bolagets eller bolagets delägares rätt att köpa aktier

15.6.2026

innan de erbjuds till en utomstående. Med samtyckesklausul avses återigen att bolagets samtycke krävs för anskaffning av aktierna.

Dessutom har ömsesidiga fastighetsaktiebolag som hör direkt till eller har övergått till bostadsdataregistret, men på vilka aktiebolagslagen tillämpas, kunnat i sin bolagsordning ta in en samtyckesklausul eller inlösningsklausul enligt aktiebolagslagen (även efter år 1992). När det gäller inlösningsklausuler tillämpas på inlösningsförfarande och förande av aktieboken, som är kopplade till bestämmelser gällande bostadsdataregistret, dock bestämmelserna i den gällande bostadsaktiebolagslagen (bostadsaktiebolagslagen 28 kap 1 § 2 mom. och införandelagen 6 § 1 mom. och 3 mom.). Därmed behandlas inlösningsklausuler som tagits in i bolagsordningarna i såväl nya som gamla ömsesidiga fastighetsaktiebolag som överfört sin aktiebok på samma sätt i inskrivningsförfarandet som inlösningsklausuler som ingår i bostadsaktiebolagens bolagsordningar. Samtyckesklausuler hör i inskrivningsförfarandet till övriga klausuler som begränsar omsättning som nämns i föregående stycke.

Begränsningar gällande omsättningsbegränsningsklausuler syns på aktielägenhetsutskriften, där begränsningstexternas innehåll och informationskälla visar vilken omsättningsbegränsningsklausul anteckningen om begränsning avser.

Anteckning gällande begränsning i nya bolag:

“Begränsning av inlösen eller omsättning på grund av bolagsordningen”, informationskälla Handelsregistret, (PRS)

- Inlösenklausul
- HITAS-inlösenklausul
- Samtyckesklausul enligt ABL (nya ömsesidiga fastighetsaktiebolag)

Anteckning gällande begränsning i gamla bolag:

“Begränsning av inlösen på grund av bolagsordningen”, informationskälla Bolag (överföring av aktiebok)

- Inlösenklausul

“Annan begränsning av omsättning på grund av bolagsordningen”, informationskälla Bolag (överföring av aktiebok)

- samtyckesklausul
- förköpsklausul

“Begränsning av omsättning på grund av bolagsordningen, HITAS”, informationskälla Bolag (överföring av aktiebok)

- HITAS-inlösenklausul

Uppgiften om klausulen om inlösen eller om begränsning av omsättningen kommer i fråga om nya bolag från Patent- och registerstyrelsen tillsammans med uppgifter om bolagets grundande. När det gäller gamla bolag överförs uppgiften om klausuler om begränsning av omsättning till bostadsdatasystem i överföringen av aktieboken med de uppgifter som husbolaget lämnar som grund. Ett husbolag är skyldigt att i överföringen av aktieboken anmäla om bolaget har en inlösningsklausul som gäller aktiegrupp eller en klausul om förköp eller samtycke som tagits in i bolagsordningen före år

15.6.2026

1992 eller en samtyckesklausul enligt aktiebolagslagen. Det är bolaget som ansvarar för att korrekt information överförs till bostadsdatasystemet.

Fram till 30.11.2022 har Lantmäteriverket instruerat gamla bolag att i tjänsten för överföring av aktiebok även anmäla s.k. gamla inlösningsklausuler som "annan begränsning för omsättning". Från och med 1.12.2022 har instruktionerna ändrats så att alla inlösningsklausuler där det är frågan om inlösningsrätt av aktie efter förvärvet anmäls i överföringstjänsten som "inlösningsbegränsning". Inlösningsklausuler som före 1.12.2022 anmäls som "annan begränsning för omsättning" i överföringstjänsten har av Lantmäteriverket flyttats till rätt begränsningsslag.

Bestämmelserna i BostABL gällande **inlösningsförfarande** ändrades i samband med införandet av lagen om ett bostadsdatasystem, beroende på att förvärv av aktie i bolag som hör till aktielägenhetsregistret i stället för att anmälas till bolagets styrelse anmäls till Lantmäteriverket för registrering i bostadsdatasystemet, och inga tryckta aktiebrev hanteras i omsättningen av aktier. Det nya inlösningsförfarandet tillämpas alltid på alla nya bolag. När det gäller gamla bolag är vattendelaren för inlösningsförfarandet tidpunkten för överföring av aktieboken samt elektronisk registrering av aktiegruppens ägande i aktielägenhetsregistret. I praktiken kommer inlösningsförfarandet enligt den ändrade lagen att tillämpas när en aktie överförs första gången efter att bolaget anslutit sig till registret (RP 127/2018, s. 75). Före överföring av förvaltningen av aktieboken och digitalisering av aktien tillämpar bolaget de tidigare bestämmelserna på inlösningsförfarande, enligt vilka inlösningstiden börjar från det att överföringen av aktien anmäldes till husbolagets styrelse. För anmälan räckte det till exempel att köpeavtalet lämnades till disponenten.

Eftersom innehållet i bolagsordningens inlösningsklausul delvis är dispositiv, ansvarar bolagets styrelse för tolkning av inlösningsklausulen och genomförandet av inlösningsförfarandet efter att Lantmäteriverket har anmält registreringen av ägandet i bostadsdatasystemet till husbolaget. Styrelsens tidsfrist för att anmäla överföring av en aktie under inlösningsklausul och tidsfristen för inlösningsrättens användare att framföra inlösningskravet räknas från det att bolaget har fått uppgift från bostadsdatasystemet om att aktien överförts samt tillräckliga uppgifter för att göra en anmälan om inlösen. Bolaget måste därför hålla sina egna adress- och kontaktuppgifter uppdaterade för anmälningar från bostadsdatasystemet. I praktiken förutsätter tillgången till tillräckliga uppgifter att köparen lämnar köpeavtalet till bolagets styrelse. Styrelsen kan vid behov även be köparen om ytterligare uppgifter eller andra utredningar.

Efter att från bostadsdatasystemet fått uppgift om att aktien överförts samt tillräckliga uppgifter för att göra en anmälan om inlösen ska styrelsen utan dröjsmål till Lantmäteriverket anmäla utnyttjande av inlösningsrätt. I samband med registrering av ägande har en uppgift om inlösningsförfarande antecknats i aktieboken och tas bort på tjänstens vägnar, om inte bolaget inom tre månader från det att anteckningen gjordes anmäler till Lantmäteriverket att inlösningsrätten utnyttjas. Om inledning av inlösningsförfarandet skulle fördröjas på grund av att tillräckliga uppgifter saknas eller att inlösen blir tvistig, ska styrelsen meddela att anteckningen inte får tas bort tills vidare. En anmälan måste också göras till Lantmäteriverket för att ta bort anteckningen om inlösen i aktieboken, om förvärvet inte är under inlösen eller om inlösningsrätten inte utnyttjas.

En klausul om inlösen påverkar inte registrering av förvärv i bostadsdatasystemet, eftersom inlösningsförfarandet inleds först efter att förvärvet registrerats.

Hantering av inlösningsklausul i aktieboksanteckning:

1. ägandet antecknas i registret och uppgift om registrering av ägande skickas till bolaget
 - meddelanden om registrering av ägande skickas till den adress för bolaget som framgår av handelsregistret

15.6.2026

2. på tjänstens vägnar antecknas samtidigt en begränsning för aktiegruppen: "Förvärv av bostadsaktie omfattas av inlösningsrätt i enlighet med bolagsordningen" (begränsningen syns på aktielägenhetsutskriften och omedelbart också i aktieboken)

När det gäller ett nytt bolag sparas PRS meddelande om inlösningsklausul i bostadsdatasystemet för alla aktiegrupper, det vill säga även för sådana som i verkligheten inte står under inlösningsklausul. På grund av detta måste det kontrolleras i bolagsordningen vilka aktier som omfattas av inlösningsklausulen. I bolagsordningen utreds alltså om inlösningsklausulen gäller just den aktiegrupp som handläggs. Om inlösningsklausulen inte gäller aktiegruppen, antecknas inte begränsningen "Förvärvet av bostadsaktien omfattas av inlösningsrätt i enlighet med bolagsordningen" i anknytning till registrering av aktieförvärvet.

3. när en utredning om betalning av överlåtelseskatt har erhållits antecknas den nya köparen i aktieboken
4. om inte bolaget meddelar något inom 3 mån. efter att anteckningen gjordes tas begränsningen bort på tjänstens vägnar
5. om bolaget inom 3 mån. tidsfrist anmäler att:
 - inlösningsen inte har slutförts
 - inlösningsen är tvistig
 - att någon har utnyttjat sin inlösningsrätt, tas anteckningen inte ännu bort efter 3 mån.
6. anteckningen kan då tas bort:
 - när bolaget begärt borttagning av anteckningen på grund av att inlösningsen avslutats
 - med lagakraftvunnen dom från domstol som grund.
7. om bolaget inom tidsfristen 3 mån. meddelar att inlösen inte kommer att utnyttjas, kan anteckningen tas bort direkt. Bolagets meddelande bifogas ärendet om borttagning av anteckningen.

Bolagets styrelse ansvarar för tolkningen och hanteringen av andra klausuler om begränsning av omsättningen och inlösenklausul. Inskrivningsmyndigheten ansvarar för att bolaget underrättas om registreringen av ägandet och därefter förfar man enligt bolagets anmälningar. En begränsning har ingen betydelse för registreringen av en pantsättning eller av någon annan begränsning.

När det är fråga om en **förköps- eller samtyckesklausul** (inklusive samtyckesklausul enligt aktiebolagslagen) ska man redan i samband med registreringen av ägandet utreda hur förfarandet gällande förköp eller samtycke uppfylls. Förutsättningen för att godkänna registrering av ägandet är utöver övriga förutsättningar för registrering att en utredning fås från bolaget om ett förfarande enligt klausulen och dess behandling i styrelsen samt tillstånd för registrering av äganderätten. Utredningen kan vara till exempel ett styrelseprotokoll där ärendet tas upp eller en anmälan från disponenten/styrelsens ordförande om innehållet och tidpunkten för styrelsens beslut. Utredningen kan lämnas som bilaga till ansökan eller på den sökandes begäran direkt från husbolaget. När utredningen har erhållits godkänns ansökan om registrering. Den nya ägaren antecknas i aktieboken om uppgift om betalning av överlåtelseskatt har erhållits från Skatteförvaltningen.

7. SPARANDE AV EN ADRESS SOM ÄGAREN ANMÄLT TILL BOSTADSDATASYSTEMET

Kontaktuppgifter till en ägare som är registrerad i bostadsdatasystemet hämtas primärt från befolkningsdatasystemet (BDS) eller företags- och organisationsdatasystemet (FODS). Aktieägaren kan dock ha behov av att anteckna någon annan postadress i aktieboken eller meddela husbolaget en e-postadress för att till exempel få en kallelse till bolagstämman. Uppgifter om ägarens

15.6.2026

kontaktuppgifter som avviker från dem som finns i BDS eller FODS kan föras in i bostadsdatasystemet på tre sätt.

- Disponenten har anmält kontaktuppgifterna vid överföring av aktieboken.
- Ägaren fyller i punkten "Sökandens kontaktuppgifter för aktieboken och husbolaget" på ansökningsblanketten vid ansökan om registrering av sin äganderätt. Om flera delägare (t.ex. makar) söker registrering av ägande med samma ansökan och i ansökan uppges en postadress och e-postadress, antecknas den postadress som uppges i ansökan för alla delägare i ansökan, men e-postadressen endast för den delägare vars e-postadress det är frågan om.
- En ägare som är registrerad i bostadsdatasystemet kan själv anmäla ny kontaktuppgift i Lantmäteriverkets e-tjänst till de aktielägenheter hen äger. Det är möjligt att anmäla kontaktuppgifter i e-tjänsten oberoende av om aktien är i form av ett aktiebrev eller en elektronisk anteckning. Om aktieägaren inte har möjlighet att använda digitala tjänster, lägenheten ägs av ett dödsbo eller anmälaren är intressebevakare eller intressebevakningsfullmäktig, kan kontaktuppgifterna anmälas med aktieägarens kontaktuppgiftsblankett.

Den avvikande kontaktuppgiften sparas i ägarens uppgifter separat för varje aktiegrupp, varvid kontaktuppgiften ersätter BDS/FODS-kontaktuppgiften och skrivs ut i aktieboken. Eftersom aktieägarens e-postadress enligt lagen inte är en uppgift som ska anges i aktieboken, syns den endast i filen "delägarnas kontaktuppgifter" som är avsedd för husbolagets användning.

På aktielägenhetsutskriften visas inte ägarens adress, utan namn och födelsedatum eller personbeteckning.

Om aktieägaren har en spärrmarkering i befolkningsdatasystemet eller ett i bostadsdatasystemet separat markerat beslut om hemlighållande av kontaktuppgifter, får inte aktieägarens kontaktuppgifter överlämnas eller visas på utskriften. Ägaren kan anmäla s.k. säkra kontaktuppgifter till Lantmäteriverket för husbolaget, varvid den säkra adressen/kontaktuppgiften endast visas på aktieboken avsedd för husbolagets bruk och på förteckningen över aktieägarnas kontaktuppgifter. Om ägaren inte har meddelat Lantmäteriverket någon säker kontaktuppgift ska ägaren lämna sina adress- och kontaktuppgifter direkt till husbolaget eller disponenten. Namn och andra identifieringsuppgifter (födelsedatum eller personbeteckning) för en person med spärrmarkering eller förbud mot utlämnande av kontaktinformation visas på aktielägenhetsutskriften. I den offentliga aktieboken eller en utskrift av den visas däremot inga uppgifter om en person med spärrmarkering eller förbud mot utlämnande av kontaktinformation.

8. ANVÄNDNING AV AKTIE SOM SÄKERHET OCH REGISTRERING AV PANTSÄTTNING I BOSTADSDATASYSTEMET

8.1 Allmänt om registrering av pantsättning

Grundande av en effektiv panträtt förutsätter en pantsättningsförbindelse mellan pantsättaren och panttagaren, som är bindande i relationen mellan dem, samt fullbordande av pantsättningen. Registrering av pantsättningen i bostadsdatasystemet motsvarar en överlåtelse av besittningen av ett tryckt aktiebrev till panttagaren, det vill säga fungerar som fullbordande av pantsättningen. Registrering av pantsättningen i bostadsdatasystemet förutsätter att aktieägaren har en elektronisk

15.6.2026

ägarregistrering. Pansättning av aktie registreras på ansökan av panttagaren med samtycke av den i registret antecknade aktieägaren eller annan utredning som grund. Ägaren kan inte själv ansöka om registrering av pansättning, men kan agera ombud för panttagaren. En pansättningsregistrering är inte specifik för en fordran eller pansättningsförbindelse, så en pansättningsregistrering räcker även om flera pansättningsförbindelser skulle ha getts till panttagaren. En pansättning kan därigenom ha flera huvudfordringar, men detta utreds inte i inskrivningsförfarandet.

8.2 Samtycke till pansättning

Ägarens samtycke till pansättning av aktie kommer i första hand att lämnas elektroniskt via gränssnittet. Professionella aktörer kan ansöka om pansättning via Lantmäteriverkets gränssnittstjänst och lämna in den nya ägarens elektroniska samtycke till pansättningen samtidigt som ansökan om registrering av ägande för den nya ägaren görs (se ovan punkterna 3.4.4 och 4.3.1). Samtycke ges med stark autentisering i en extern tjänst som är kopplad till bostadsköp, varifrån uppgifterna överförs till Lantmäteriverket via gränssnittet. I det första skedet kan inte ansökan om pansättning eller tillhörande samtycke till pansättning skickas utan ansökan om registrering av ägande för samma objekt. Tjänsten kommer senare att utökas till även andra pansättningssituationer. På Lantmäteriverkets webbplats ([Asuntokaupan rajapintapalvelut | Maanmittauslaitos](#)) finns mer information om förutsättningarna för ärendehantering via gränssnittet. Samtycke till pansättning kan inte lämnas i e-tjänsten.

Innan elektroniskt samtycke har utvidgats till att gälla alla situationer och även efter detta, kan ägarens samtycke till pansättning alternativt visas med underskrift av ansökan om registrering av pansättning, med separat samtycke eller med en kopia av pansättningsförbindelsen. Om ägaren inte har undertecknat ansökan ska samtycke eller pansättningsförbindelse lämnas som bilaga till ansökan. Viljeyttringens äkthet kontrolleras vid behov genom att höra pansättaren (ägaren) på tjänstens vägnar. När samtycke till registrering av pansättning visas med en separat handling eller kopia av pansättningsförbindelse är det inte nödvändigt att höra pansättaren när ansökan kommer från en finsk bank. Om pansättaren är ett odelat dödsbo, ska bouppteckning och släktutredning lämnas som bilaga till kopian av pansättningsförbindelsen. Hörandet diarieförs och utredningen gällande samtycke arkiveras.

8.3 Företräde

Pansättningarnas inbördes företrädesordning är den ordning i vilken ansökningarna har anhängiggjorts. Om det finns flera panttagare kan företrädesordningen registreras på gemensam ansökan av dem. Företrädesordningen syns numrerad direkt på aktielägenhetsutskriften.

Om flera pansättningar är registrerade på en aktie och till exempel den pansättningsanteckning som var först i företrädesordning tas bort, flyttas den pansättning som var nästa i företrädesordning (andra) automatiskt till första. Det kan inte finnas flera pansättningar på samma företräde, men en pansättningsanteckning kan omfatta flera panttagare. Deras inbördes företräden registreras dock inte.

8.4 Flera pansättningar, pansättning av kvotdel och pansättning begränsad till högsta belopp

8.4.1 Randvillkor som bostadsdatalagen sätter

Det är möjligt att registrera flera pansättningar och pansättningar av kvotdelar för en aktiegrupp. I lagen om ett bostadsdatasystem har inte ägarens pansättningsrätt begränsats eller förutsättningarna för registrering definierats närmare. Därmed kan till exempel en aktieägare som äger 1/1 av en aktie

15.6.2026

pantsätta 1/2 av den. Detta hindrar inte att en senare pantsättning skulle kunna vara 1/1. Om pantsättningen gäller en kvotdel, framgår det av bostadsdatasystemet vilken ägares kvotdel som är aktuell. Samtycke till pantsättning av en kvotdel ges av den aktieägare till kvotdelen som är antecknad i registret. För en panttagare kan även flera pantsättningar registreras i samma aktiegrupp. Om inget annat framgår av ansökan pantsätts aktien till hela sitt värde. Panträtsansvaret kan begränsas till ett visst belopp i euro, varvid begränsningen syns på aktielägenhetsutskriften.

Som det tidigare har konstaterats är inte andrahandspantsättning i sin nuvarande form möjlig för aktier som ingår i bostadsdatasystemet. Ett rättsläge motsvarande andrahandspantsättning kan dock uppnås genom att förstapanttagaren ansöker om registrering av sin egen pantsättning och även gällande andrahandspanter i överenskommen företrädesordning. Om objektet redan har en elektronisk ägaranteckning, kan flera panttagare ansöka om registrering av sina pantsättningar med en gemensam ansökan, av vilken pantsättningarnas inbördes företrädesordning framgår. En av panttagarna kan lämna in ansökan för egen del och som ombud för panttagare med sämre prioritet. Om ombudet är ett finländskt kreditinstitut behöver fullmakt inte uppvisas. Ägarens samtycke behövs till alla pantsättningar som söks och deras företrädesordning oberoende av om pantsättningarna söks i anslutning till att aktien blir elektronisk eller efter detta.

8.4.2 Finansierings- och säkerhetsarrangemang i anslutning till överlåtelse av bostadsaktie

När överlåtelsen är villkorlig så att äganderätten till bostadsaktien övergår först när hela köpeskillingen är betald, betalar köparen i allmänhet en del av köpeskillingen vid köpslutet. Köparen får i detta skede ännu inte äganderätt, så köparen behöver en panträtt i aktierna för den del av köpeskillingen som betalats vid köpslutet för det fall att hen aldrig får ägande utan att överlåtelsen upplöses. Utöver detta behöver naturligtvis den bank som finansierar köparen en panträtt för att säkra återbetalning av lånet.

Exempel 1: A har pantsatt sin bostadsaktie till Bank X 6.7.2019 och dessutom till Bank Y 20.2.2020. Bank X har som förstapanthavare i aktiebostadsregistret registrerat en pantsättning begränsad till beloppet 200 000 euro på bästa företräde (1) och därefter Bank Y:s obegränsade pantsättning på nästa företräde (2). För säkerheten har ett andrahandspantavtal slutits mellan Bankerna X och Y.

I aktielägenhetsregistret är pantsättningarna då:

- 1) Bank X 200 000 euro
- 2) Bank Y obegränsad.

A säljer bostadsaktien till B 22.5.2020. Köpeskillingen är 500 000 euro av vilket B betalar 50 000 euro i samband med köpslutet. Enligt villkoren i köpeavtalet får B panträtt i aktierna, men äganderätten övergår till köparen först genom betalning av resterande köpeskillning. Bank Z har beviljat B finansiering för köp av bostadsaktien. Efter köpslutet söker B registrering av förvärvet och registrering av pantsättningen (som säkerhet för återbetalning av den betalda köpeskillingen) och bank Z söker registrering av pantsättning som säkerhet för den kredit som beviljats.

B:s förvärv avgörs som villkorligt. Pantsättningarna efter detta är:

- 1) Bank X 200 000 euro
- 2) Bank Y obegränsad
- 3) B 50 000 euro

15.6.2026

- 4) *Bank Z:s obegränsade eller begränsade pantsättning vilandeförklaras (såvida inte såväl A som B ger sitt samtycke till registrering av pantsättningen som slutgiltig redan i detta skede).*

I anslutning till betalning av resterande köpeskilling görs delning av köpesumman mellan A och bankerna X och Y. B beviljas slutgiltig registrering av ägandet, varefter X, Y och B ansöker om att deras pantsättningar tas bort. Z:s pantsättning registreras som slutgiltig, varefter den enda pantsättningen i aktielägenhetsregistret är:

- 1) *Bank Z:s obegränsade eller begränsade pantsättning.*

Om äganderätten övergår till köparen direkt, men köpeskillingen avtalas till att betalas senare, ligger det i säljarens intresse att ansöka om pantsättning som säkerhet för den obetalda köpeskillingen.

Exempel 2: *A har pantsatt sin bostadsaktie till Bank X 2.2.2019 och dessutom till Bank Y 12.12.2019. Bank X har som förstapanthavare i aktiebostadsregistret registrerat en pantsättning begränsad till beloppet 100 000 euro på bästa företräde (1) och därefter Bank Y:s obegränsade pantsättning på nästa företräde (2). För säkerheten har ett andrahandspantavtal slutits mellan Bankerna X och Y.*

I aktielägenhetsregistret är pantsättningarna då:

- 1) *Bank X 100 000 euro*
- 2) *Bank Y obegränsad.*

A säljer bostadsaktien till B 1.3.2020. Köpeskillingen är 300 000 euro av vilket B betalar 30 000 euro i samband med köpslutet. Enligt villkoren i köpeavtalet övergår äganderätten direkt till B och resterande köpeskilling betalas senast 1.10.2020. Bank Z har beviljat B finansiering för köp av bostadsaktien. Köpeskillingen 30 000 euro som betalades vid köpslutet räcker i detta fall för att betala skulden till Bank X, så när B ansöker om registrering av förvärvet ansöker Bank X om borttagning av pantsättningen. A ansöker om registrering av pantsättning (som säkerhet för den obetalda köpeskillingen) och Bank Z ansöker om registrering av pantsättning som säkerhet för den kredit som beviljats B.

För B registreras ägande. Pantsättningsanteckningarna efter detta är:

- 1) *Bank Y obegränsad*
- 2) *A 270 000 euro*
- 3) *Bank Z:s obegränsade eller begränsade pantsättning.*

Efter betalning av resterande köpeskilling 1.10.2020 görs delning av köpesumman mellan A och Bank Y. Såväl A som Bank Y ansöker om borttagning av pantsättningarna, varefter som enda pantsättning i aktielägenhetsregistret finns:

- 1) *Bank Z:s obegränsade eller begränsade pantsättning.*

8.5 Ändring och borttagning av pantsättning

Registrering gällande pantsättning tas bort eller ändras på ansökan av den aktieägare som antecknats i aktielägenhetsregistret eller av panttagaren. Förutsättningen för borttagande eller ändring är samtycken av dem vars ställning kan försämrans på grund av ändringen. I inskrivningsförfarandet behöver man inte bedöma om någons ställning försämrans reellt utan redan möjligheten att ställningen

15.6.2026

försämras medför behov av samtycke. I samband med borttagning och ändring av pantsättning används samma typer av avgörande som vid registrering av pantsättning: godkänt, avslaget, förfallet, avvisat och lämnat vilande. Pantsättningen kan tas bort helt eller ändras vad gäller maximibeloppet, företrädet och, under vissa förutsättningar, även panttagaren.

I normalfallet tas pantsättningen bort när lånet har återbetalats i sin helhet. Borttagning begärs i allmänhet av panttagaren, så ägarens eller andra panttagares samtycken till borttagning behövs inte, eftersom ingens rätt försämras på grund av borttagningen. När aktieägaren ansöker om borttagning av pantsättningen ska samtycke av vederbörande panttagare bifogas ansökan. Om samtycke inte företes för inskrivningsmyndigheten, kan borttagning göras till exempel med lagakraftvunnen dom från domstol, enligt vilken pantsättningsansvaret har upphört när huvudskulden blivit betald. Borttagning är avgiftsfri.

Pantsättning kan i undantagsfall också tas bort på ansökan av annan än ägaren eller panttagaren och utan deras samtycke. I dessa specialfall ska tillräcklig dokumentutredning företes för inskrivningsmyndigheten för att visa att panträtterna upphört.

När en utmätningsman säljer en utmätt aktie upphör de panträtter som riktar sig mot den, och pantsättningen tas bort ur registret på anmälan av utmätningsmannen utan samtycke från den registrerade panttagaren. Aktien kan också realiseras när den panträttshavare som har bäst företräde säljer aktien fri från pantbelastningar, varvid panträtter på sämre företräde upphör. I det fallet kan inte ställningen för dem som antecknats i registret som panträttshavare försämras på grund av att anteckningen om pantsättning tas bort, och borttagningen förutsätter inte samtycke av panthavarna. Förstapanttagarens skyldigheter mot övriga panttagare, såsom skyldigheten att se till deras intressen vid pantförsäljning och skyldigheten att redovisa eventuellt överskott efter sin egen fordran, bestäms enligt allmänna principer och övervakas inte i inskrivningsförfarandet. I anslutning till en ansökning om borttagning av pantsättningar ska en utredning företes om försäljning enligt 10 kap. 2 § i handelsbalken.

I lägenhetsinskrivning kan inte panträtt flyttas på samma sätt som fastigheters pantbrev. Om säljaren vid försäljning av en aktielägenhet har skuld i den, ska säljarens bank ta bort sin egen pantsättning när den har fått betalning för kvarstående skuldbelopp av köpeskillingen. Den bank som lämnar kredit åt köpare ansöker om registrering av ny pantsättning för sin egen fordran. Detta är normalfallet som täcker majoriteten av ändringssituationerna för panttagaren.

Minskning av högsta pantansvar förutsätter samtycke av den panttagare som är antecknad i registret, om sökanden är aktieägaren. Om sökanden är panttagaren själv, behövs inte aktieägarens samtycke eftersom minskning av högsta belopp inte försämrar ägarens intresse.

Höjning av högsta belopp kräver däremot utöver aktieägarens samtycke dessutom samtycke av de panttagare vars ställning skulle kunna försämrars på grund av ändringen. På samma sätt kräver ändring av den interna företrädesordningen mellan pantsättningar samtycke av de panttagare vars intresse skulle kunna försämrars på grund av ändringen. I praktiken görs ändring av företrädesordning på gemensam ansökan av panthavarna eller med separata samtycken som grund.

Ändring av uppgift gällande specificering av panttagaren kommer i fråga när fordran med pantsäkerheter överförs till en annan borgenär eller när den överförs som en följd av fusion eller delning. Om den nya panttagaren som är mottagare av överföringen av fordran som säkras med panträtt ansöker om överföring av pantsättningen till sitt eget namn kräver det samtycke av den panttagare som är antecknad i registret. I övriga situationer med ändring av specificering av panttagaren, såsom fusion eller delning, krävs ingens samtycke när det övertagande bolaget är sökande. Ändringens ikraftträdande bör dock kontrolleras. Pantsättningsantekningen kan också för tydlighetens skull ändras till exempel när panttagarens namn byts.

15.6.2026

Fordran inklusive säkerheter överförs från en borgenär till en annan till exempel när det inom en bankkoncern bildas en bostadslånebank. I det fallet ändras panttagaren, men något nytt fullbordande är inte nödvändigt för överföring av panträtten. Det är ändå motiverat att ändra panttagaren i registret för att trygga ställningen för den nya panttagaren, eftersom den panttagare som är antecknad i registret antas vara innehavare av panträtten.

Ändring eller borttagning av pantsättning kan alltid också grundas på lagakraftvunnet avgörande i domstol, enligt vilken registreringen eller anteckningen är i strid med den materiella rätten. En ansökan om ändring eller borttagning kan göras av vem som helst som har ett rättsligt intresse för ändring eller borttagning av anteckningen.

8.6 Handläggning av ärende gällande registrering av pantsättning

För lämning av ansökan och dess anhängiggörande samt handläggning av ärendet tillämpas det som ovan behandlats i anknytning till registrering av äganderätt. Därmed uppmanas sökanden att vid behov komplettera sin ansökan, och om ansökan blir tvistig kan den sökande eller ägaren ges anvisning till rättegång.

8.6.1 Omständigheter som ska beaktas på tjänstens vägnar

A. Begränsningar av pantsättningsrätt som framgår av aktielägenhetsregistret. De anses vara allmänt kända, och de ska beaktas på tjänstens vägnar.

Med dessa begränsningar avses:

- efterlevande makes besittningsrätt
- nyttjanderätt som grundar sig på testamente
- utmätning
- säkringsåtgärd
- tillfällig säkringsåtgärd
- beslag
- kvarstad
- tillfällig kvarstad
- interimistisk åtgärd
- konkurs
- företagssanering
- utmätning av andel i dödsbo
- utmätning av andel i sammanslutning
- överlåtelse- och pantsättningsförbud
- anteckning enligt lagen om bostadsrättsbostäder
- anteckning enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
- anteckning enligt lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus
- anteckning enligt aravabegränsningslagen
- (anmälan av den som förvarar skyddsdocumenten).

En anteckning om begränsning som har gjorts i bostadsdatasystemet innan en ansökan om pantsättning blivit anhängig utgör ett hinder för pantsättning av aktien utan samtycke av den part som skyddas genom anteckningen. En begränsning som inte framgår av registret beaktas inte vid registreringen. Trots att anmälan från den som förvarar skyddsdocumenten inte är en egentlig begränsning i föfoganderätten har den ändå samma effekt, dvs. en ansökan om registrering av äganderätt liksom registrering av pantsättning samt borttagning av pantsättning avslås om sökanden

15.6.2026

är någon annan än den som förvarar skyddsdocumenten (RS-banken). Pantsättning av aktie kan inte begränsas med en bestämmelse i bolagsordningen.

B. Begränsningar av rättshandlingsförmågan som framgår av befolkningsdatasystemet, som beskrivs i kapitlet om intressebevakning.

En intressebevakare får inte utan förmyndarmyndighetens tillstånd som pant överlämna egendom eller på annat sätt grunda panträtt i den. Förbudet gäller alltså pantsättning av bostadsaktie och aktie i ömsesidigt fastighetsbolag.

8.6.2 Typer av avgörande vid registrering av pantsättning

Typerna av avgörande vid registrering av pantsättning är godkännande, vilandeförklaring, avslag och avvísning av ansökan. Sökanden kan också dra tillbaka ansökan som då förfaller. Som expedition ges sökanden ett intyg på registrering av pantsättningen eller ett separat beslut.

9. REGISTRERING AV BEGRÄNSNING

9.1 Slag av begränsningar

I bostadsdatasystemet antecknas de begränsningar som gäller en aktie. Begränsningarna antecknas på anmälan av behörig myndighet (utmätning, domstol, förundersökningsmyndighet, Tillstånds- och tillsynsverket m.fl.), konkursförvaltare, utredare eller banken som fungerar som förvarare av skyddsdocumenten. För anteckningen ska den grund som den är gjord på specificeras. I anteckningarna är det frågan om sådana begränsningar av bestämmanderätten eller omsättningen gällande aktie, som beaktas i inskrivningsförfarandet på tjänstens vägnar, och ingen kan betraktas vara i god tro i förhållande till dem. Dessutom antecknas begränsningar gällande aktie eller den besittningsrätt den ger på det sätt som föreskrivs annanstans i lagen.

Vissa begränsningar gällande aktie eller den besittningsrätt den ger antecknas på ansökan av nyttjanderättsinnehavaren eller på tjänstens vägnar när förvärv registreras. Sådana är nyttjanderätt grundat på testamente, som begränsar aktieägarens rätt att överlåta eller pantsätta aktie utan samtycke av nyttjanderättsinnehavaren, samt efterlevande makes besittningsrätt enligt 3:1 a § i ärvdabalken, som förhindrar överlåtande eller pantsättning av egendom utan den efterlevande makens samtycke.

I bostadsdatasystemet antecknas också uppgifter som bestämts för inskrivning i aktieboken och aktielägenhetsregistret annanstans i lagen.

I bostadsdatasystemet kan följande begränsningar antecknas:

- a) Begränsningar av förfoganderätten (begränsar rätten att överlåta eller pantsätta en aktie):
- efterlevande makes besittningsrätt
 - nyttjanderätt som grundar sig på testamente
 - utmätning
 - säkringsåtgärd
 - tillfällig säkringsåtgärd
 - beslag
 - kvarstad
 - tillfällig kvarstad
 - interimistisk åtgärd
 - konkurs

15.6.2026

- företagssanering
 - utmätning av andel i dödsbo
 - utmätning av andel i sammanslutning
 - överlåtelse- och pantsättningsförbud
 - anteckning enligt lagen om bostadsrättsbostäder
 - anteckning enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån
 - anteckning enligt lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus
 - anteckning enligt aravalagen och aravabegränsningslagen.
- b) Andra begränsningar (begränsar inte rätten att överlåta eller pantsätta aktie, men kan påverka typen av avgörande):
- anmälan av den som förvarar skyddsdocumenten
- c) Begränsningar av omsättning på grund av bolagsordningen (behandlats tidigare):
- Begränsning av inlösen eller omsättning på grund av bolagsordningen (begränsningen kommer från PRS). I samband med registrering av förvärv gör inskrivningsmyndigheten en anteckning: *Förvärvet av bostadsaktien berörs av en inlösningsrätt enligt bolagsordningen.*
 - Begränsning av inlösen på grund av bolagsordningen (begränsningen kommer vid överföring av aktiebok). I samband med registrering av förvärv gör inskrivningsmyndigheten en anteckning: *Förvärvet av bostadsaktien berörs av en inlösningsrätt enligt bolagsordningen.*
 - Annan begränsning av omsättning på grund av bolagsordningen (begränsningen kommer vid överföring av aktiebok).
 - Begränsning av omsättning på grund av bolagsordningen, HITAS (begränsningen kommer vid överföring av aktiebok). I samband med registrering av förvärv gör inskrivningsmyndigheten en anteckning: *Förvärvet av bostadsaktien berörs av en inlösningsrätt enligt bolagsordningen.*
- d) Uppgifter som enligt bestämmelser annanstans i lagen ska antecknas i bostadsdatasystemet
- Anteckning om att kravet på röstandel och innehav som gäller inlösen av bolagets minoritetsaktier har uppfyllts (6 kap. 43 § 5 mom. i lagen om bostadsaktiebolag)
 - Tvist i ett ärende som gäller inlösen av minoritetsaktier (6 kap. 43 § 6 mom. i lagen om bostadsaktiebolag)
 - Tvist i ett inlösenärende som gäller rivande nybygge (6 kap. 42 § 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag)

Alla begränsningar som antecknats i bostadsdatasystemet syns på aktielägenhetsutskriften, men i aktieboken endast de för vilka detta har bestämts separat.

Begränsningarnas inverkan på avgörandet av registrering av ägande eller pantsättning har behandlats i kapitlen 4.3.2.1 och 8.6.1.

Nedan förklaras närmare innehållet i vissa begränsningstyper som ofta förekommer vid inskrivning.

Efterlevande makes besittningsrätt. Den efterlevande maken får oskiftat besitta en bostad som använts som makamas 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. Den efterlevande makens boende skyddas genom att överlåtande eller pantsättning av den bostadsaktie som rätten gäller kräver den efterlevande makens samtycke. När förvärvaren ansöker om registrering av ägande görs på tjänstens vägnar en begränsningsanteckning om den efterlevande makens rätt. Anteckningen kan också göras på ansökan. En efterlevande makes besittningsrätt framgår vanligtvis av bouppteckningen och upprepas ofta i avvittrings- och

15.6.2026

arvskifteshandlingen. Om den efterlevande maken har åberopat sin rätt i bouppteckningen antecknas begränsningen på tjänstens vägnar i registret, även om saken inte skulle ha upprepats i avvitrings- och arvskifteshandlingen. I skifteshandlingen ska det dock kontrolleras att den efterlevande maken inte har avstått från sin rätt i samband med avvitringen. I oklara fall kan inskrivningsmyndigheten höra den efterlevande maken.

Nyttjanderätt som grundar sig på testamente. I ärvdabalkens 12 kapitel finns bestämmelser om nyttjanderätt i kvarlåtenskap som erhållits i testamente, varvid någon annan får äganderätten till egendomen när testatorn avlider eller vid en senare tidpunkt. Nyttjanderättens innehavare har rätt att nyttja egendomen, men får inte överlåta sin rätt till annan. Överlåtelse och pantsättning av aktier under begränsningen förutsätter samtycke av nyttjanderättsinnehavaren. Till skillnad från hur det är med fastigheter krävs inte vittnen för samtycke till överlåtelse eller pantsättning. Begränsning om nyttjanderätt grundad på testamente görs i registret på tjänstens vägnar i samband med registrering av ägandet. Anteckningen kan göras även om testamentet är omtvistat och även innan testamentet vunnit laga kraft. Anteckningen kan även göras på ansökan av nyttjanderättsinnehavaren. Nyttjanderätt kan också kallas besittningsrätt eller motsvarande i testamente. Vid behov hörs dödsboet och legatarier om tolkningen av testamentsbestämmelsen innan avgörande.

Utmätning (även utmätningar av dödsboandel och bolagsandel). I utsökningsbalken föreskrivs om utmätning av egendom. Utmätningssmannen ska utan dröjsmål anmäla utmätning av aktie som ingår i aktielägenhetsregistret till Lantmäteriverket, på vars grund en anteckning görs i registret om utmätningen (utmätningssbalken 4:33.1, 1a). Utmätning medför förfogandeförbud för gäldenären, på vars grund den utmäta egendomen inte får överlåtas eller pantsättas eller på annat sätt förfogas över utan tillstånd av utmätningssmannen. Åtgärder i strid med förbudet är utan verkan mot borgenärer. Utöver aktier kan också gäldenärens andel av dödsbo utmätas, gäldenärens andel i bolag eller annan sammanslutning och gäldenärens rätt grundad på legat. Eftersom det är fråga om en andel eller rätt och inte en aktie, anmäler utmätningssmannen utmätningen som en säkerställande åtgärd, på basis av vilken en anteckning om begränsningen görs i registret (UB 4:36).

Om det i bostadsdatasystemet för en aktie har antecknats en utmätning som riktar sig på överlåtaren eller pantsättaren, och en ansökan om registrering av förvärf eller pantsättning blir anhängig därefter, avslås ansökan. Om utmätningssmannens tillstånd finns för överlåtelsen eller pantsättningen, ska utmätningssanteckningen tas bort ur registret före registrering av ägande eller pantsättning. Även i det fallet tas utmätningssanteckningen bort endast på anmälan av utmätningssmannen.

Säkringsåtgärd (även tillfällig säkringsåtgärd). Med beslut om säkringsåtgärd av domstol kan gäldenärens egendom inklusive bostadsaktie sättas i kvarstad eller så kan annan i lagen bestämd säkringsåtgärd riktas mot den. Utmätningssmannen anmäler till inskrivningsmyndigheten verkställigheten av säkringsåtgärd, på denna grund gör inskrivningsmyndigheten anteckningen i registret. En anteckning om säkringsåtgärd har samma inverkan på registrering av ägande och pantsättning som utmätning, det vill säga gäldenären får inte utan tillstånd från utmätningssmannen överlåta eller pantsätta en aktie som det har gjorts en begränsningsanteckning för.

När borgenären fått en utsökningsgrund, till exempel en dom gällande fordran, och sökt dess verkställande, ersätts säkringsåtgärden av utmätning. Utmätningssmannen ska även meddela när en säkringsåtgärd upphör eftersom man ofta inte enbart utifrån meddelandet om utmätning kan veta att säkringsåtgärden ersätts med utmätning.

Konkurs. Om gäldenären har försatts i konkurs ska en av domstol utsedd konkursförvaltare omedelbart underrätta aktielägenhetsregistret om att konkursen har inletts, om det i konkursboet ingår en aktie som hör till registret. En gäldenär som är satt i konkurs förlorar sin rätt att bestämma om sin egendom. Beslutsrätten i konkursboet utövas av borgenärerna och konkursboet företräds av konkursförvaltaren. Uppgiften om att en bostadsaktie hör till ett konkursbo antecknas i registret på

15.6.2026

grundval av konkursförvaltarens anmälan, samma sak med borttagning av begränsningen. Som stöd för anteckning av begränsningen behövs ett förordnande av konkursförvaltare från domstolen.

Det finns ingen bestämmelse om borttagning av konkursanteckningen under pågående konkurs, när konkursboet säljer en aktie som hör till boet. I praktiken tas anteckningen bort när den som köpt aktierna från konkursboet skrivs in som ägare i registret. Om det i registret fortfarande finns även utmätningsanteckningar, förutsätter borttagning av dem en anmälan från utmätningsmannen.

Företagssanering. Enligt 8 § i förordningen om företagssanering ska en anteckning göras utan dröjsmål om inledning och avslutande av företagssanering för en aktie som finns i aktielägenhetsregistret och som ingår i saneringsförfarandet. Att göra anmälan om dessa omständigheter ankommer på utredaren, eller om en utredare inte förordnats, på domstolen.

Under tiden mellan inledning och avslutande av saneringsförfarandet får gäldenären inte överlåta eller pantsätta aktien utan utredarens samtycke. När saneringsprogrammet blivit fastställt skickar utredaren en anmälan om att saneringsförfarandet avslutats, varvid begränsningsanteckningen tas bort ur registret.

Anteckning enligt lagen om bostadsrättsbostäder. Centralen för statligt stött bostadsbyggande (Varke) ska efter att ha beviljat statligt stött lån eller godkänt ett lån som räntestödslån för aktier som hör till bostadsdatasystemet anmäla anteckningar gällande begränsning av nyttjande och överlåtelse enligt 80-84 § och 86 § 4 mom. i lagen om bostadsrättsbostäder (393/2021), med vilka bestäms om maximalt pris för överlåtelse av bostadsrättshus eller dess aktie, mottagaren samt Statskontorets skyldighet att agera efter tvångsverkställighet. Varke anmäler också borttagning av begränsningar till inskrivningsmyndigheten. Begränsningen gäller alltid bolagets alla aktiegrupper.

Ett bostadsrättshus eller en aktie i ett bolag som äger ett bostadsrättshus får endast överlåtas till kommunen eller till en av Varke godkänd förvärvare som specificeras närmare i lagen. Ett frifinansierat bostadsrättshus eller en aktie i det får dessutom överlåtas även till annan i lagen närmare bestämd förvärvare. I bolagsordningen för det aktiebolag som äger huset ska det tas in ett omnämnande av de begränsningar som bestäms i lagen och som bland annat gäller tillåtna förvärvare och högsta överlåtelsepris. För överlåtelse av aktie under begränsningar ska det i samband med registrering av förvärvet företes tillstånd från Varke. Pantsättning kan efter detta göras utan tillstånd.

Anteckning enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller anteckning enligt lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus. Räntestöd kan betalas av statliga medel eller statlig säkerhet kan beviljas för nybyggnation, anskaffning och renovering av bostadsrättshus. Om detta bestäms i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus. Nya räntestödslån godkänns av Centralen för statligt stött bostadsbyggande (Varke) och de administreras av Statskontoret. Anmälan om en ny anteckning enligt räntestödslagen kommer alltså från Varke och anmälan om ändring, överföring eller borttagning av begränsningen från Statskontoret. Med anmälan som grund skrivs antingen en anteckning enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån eller en anteckning enligt lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus in i registret. I begränsningar enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån kan det också finnas ett omnämnande av möjligheten att lösa in objektet och om pantsättningsförbud, om Varke har godkänt objektet för inlösning. Begränsningarna kan gälla antingen bolagets alla aktiegrupper eller bara en del av aktiegrupperna.

En begränsningsanteckning enligt ovan nämnda räntestödslån i registret innebär att Varkes godkännande krävs för överlåtelse av objektet. Ett undantag är en situation där objektet har en begränsningsanteckning enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och objektet överlåts till kommunen. I det fallet krävs inte godkännande från Varke.

15.6.2026

Inskrivningsmyndigheten måste kontrollera tillståndet i samband med registrering av ägandet. För pantsättning krävs inte tillstånd om objektet saknar anteckning om att det kan lösas in och pantsättningsförbud.

Aravalagen. Finansierings- och utvecklingscentralen för boende (ARA) och kommunerna har beviljat aravalån fram till år 2008. ARA:s uppgifter har från och med 1.3.2025 överförts till Centralen för statligt stött bostadsbyggande (Varke). Lån beviljade av ARA förvaltas av Statskontoret. Ändringar, överföringar och borttagningar av begränsningar anmäls av Statskontoret när det gäller lån som beviljats av ARA och kommunen när det gäller lån beviljade av kommunen. En anteckning enligt aravalagen i registret innebär att Varkes godkännande krävs för överlåtelse av objektet. Ett undantag är situationer där objektet överläts till kommunen varvid godkännande av Varke inte behövs. Inskrivningsmyndigheten måste kontrollera tillståndet i samband med registrering av ägandet. För pantsättning krävs inte tillstånd.

Aravabegränsningslagen: I 12 § i aravabegränsningslagen bestäms om inlösningsduglighet för bostadsaktie. Inlösningsduglighet innebär att hyresgästen under vissa förutsättningar kan lösa in de aktier i bostadsaktiebolaget hen besitter med stöd av hyresrätten. Centralen för statligt stött bostadsbyggande (Varke) meddelar om inlösningsduglighet.

Inlösningsduglighet är möjlig under den tid som bostadsaktien är under användnings- och överlåtelsebegränsning, det vill säga när begränsningsanteckning enligt aravalagen gäller. Anmälan om inlösningsduglighet lämnas då ofta tillsammans med anteckning enligt aravalagen, varvid en anteckning om båda begränsningarna görs i registret. Anmälan om anteckning enligt aravabegränsningslagen kan också komma från Statskontoret i samband med en ändring.

En anteckning om inlösningsduglighet enligt aravabegränsningslagen i registret hindrar inte överlåtelse av objektet eller registrering av ägandet till förvärvaren. Anteckning om inlösningsduglighet enligt aravabegränsningslagen förutsätter inte heller samtycke till överlåtelse från Varke eller annan myndighet. Däremot bör det i registret utöver anteckning enligt aravabegränsningslagen alltid också finnas en anteckning enligt aravalagen, vilket förutsätter godkännande av Varke för överlåtelse.

Begränsningarna enligt arava- och aravabegränsningslagen kan gälla antingen bolagets alla aktiegrupper eller bara en del av aktiegrupperna.

Begränsningar i aktieböcker i anslutning till lån med statligt stöd: De ovan nämnda begränsningarna i anslutning till lån med statligt stöd ska även beaktas vid första registrering av aktier i bostadsdatasystemet efter överföring av aktieboken. Sådana begränsningar kan finnas på aktiebrev i pappersform och deras giltighet ska kontrolleras innan aktiebrevet makuleras. Om begränsningarna är giltiga ska de antecknas i aktieboken och aktielägenhetsregistret i samband med makulering av aktiebrevet, om de saknas där. Giltigheten för begränsningen kan inte avgöras enbart med giltighetstiden för begränsningen som är antecknad på aktiebrevet, eftersom giltighetstiden kan ha förlängts. Inte heller förtida betalning av lånet, om vilket en utredning har erhållits från Statskontoret eller kommunen, befriar från begränsningen utan borttagning av begränsningen förutsätter dessutom ett separat beslut av Varke om att släppa begränsningen. Begränsningens giltighet kan anses ha upphört när det i aktiebrevet finns ett uttryckligt omnämnande om att begränsningen har upphört eller när det på grundval av den ifrågavarande begränsningslagen kan konstateras att begränsningen har upphört. I oklara fall strävar man efter att utreda giltigheten med husbolaget eller kommunen i bolagets hemort, som har beviljat lånet.

15.6.2026

9.2 Handläggning av ärende gällande anteckning av begränsning

För inlämning av ansökan och anmälan, deras anhängiggörande samt handläggning av ärendet tillämpas det som behandlats i anknytning till registrering av äganderätt ovan samt det som anges ovan. Därmed uppmanas sökanden eller anmälaren att vid behov komplettera sin ansökan eller anmälan, och om ärendet blir tvistigt kan sakägaren ges anvisning till rättegång.

Anteckning av begränsning förutsätter samtycke av ägaren, när en rättsinnehavare ansöker om inskrivning. I stället för samtycke kan anteckningen också göras med annan utredning som grund. Annan utredning kan vara till exempel lagakraftvunnet testamente, bouppteckning eller arvskifteshandling, där efterlevande makes eller testamenttagarens rätt framgår. Däremot behövs inte ägarens samtycke när anteckningen görs på tjänstens vägnar eller på anmälan av en myndighet (till exempel utmätning).

Det ska också konstateras att det i aktielägenhetsregistret inte är möjligt att anteckna särskilda rättigheter som är bekanta från lagfarts- och inteckningsregistret, det vill säga besittnings- eller boenderätter som förbehållits i ett köpebrev eller gåvobrev. Detta beror på att det inte har föreskrivits i lagen om anteckning av dessa i aktielägenhetsregistret. Inte heller görs någon anteckning i registret om dödande av aktiebrev.

Registrering av en begränsning i bostadsdatasystemet förutsätter som utgångspunkt att det finns en elektronisk ägarregistrering av aktierna i aktielägenhetsregistret. Redan innan elektronisk ägarregistrering, efter att husbolaget överfört sin aktiebok till Lantmäteriverket för administration, antecknas i bostadsdatasystemet uppgifter och begränsningsanteckningar som avses i 2 kap. 12 § 1 mom. 5 och 6 punkten i bostadsaktiebolagslagen (5 § 5 mom. i BDS-införandelagen, som trädde i kraft 1.6.2023). Dessa begränsningar såsom utmätning, olika slags säkringsåtgärder, efterlevande makes besittningsrätt enligt ärvdabalken 3:1a och nyttjanderätt grundat på testamente syns i bostadsdatasystemet redan innan aktien har överförts till elektronisk form i aktiebokens uppgifter, under förutsättning att de har anmälts till Lantmäteriverket.

9.2.1 Typ av avgörande för anteckning av begränsning

Typerna av avgörande vid anteckning av begränsning är godkännande, vilandeförklaring, avslag och avvisning av ansökan. Sökanden eller anmälaren kan också dra tillbaka ansökan eller anmälan som då förfaller. Som expedition ges sökanden eller anmälaren ett intyg på att anteckningen har gjorts eller ett separat beslut.

9.2.2 Ändring och borttagning av begränsning

Nyttjanderätt som grundar sig på lag eller testamente, och på vars grund begränsningen har antecknats i registret, kan tas bort på ansökan av den aktieägare eller rättsinnehavare som är inskriven i bostadsdatasystemet. Om en aktieägare ansöker om borttagning av anteckningen är förutsättningen samtycke av den som är antecknad som rättsinnehavare i registret eller annan utredning om att rätten upphört. Samma gäller ändring av anteckning. En begränsningsanteckning som gjorts på livstid för en efterlevande make eller nyttjanderättsinnehavare kan avföras på tjänstens vägnar när den efterlevande maken eller nyttjanderättsinnehavaren avlidit.

En begränsning som antecknas på anmälan av myndighet tas bort eller ändras på anmälan av ifrågavarande myndighet. Aktieägarens samtycke behövs inte. Ändring eller borttagning av anteckning kan alltid också grundas på lagakraftvunnet avgörande i domstol, enligt vilken anteckningen är i strid med den materiella rätten. En ansökan om ändring eller borttagning av en anteckning kan göras av vem som helst som har ett rättsligt intresse för ändring eller borttagning av anteckningen.

15.6.2026

10. SÖKANDE AV ÄNDRING

Besvärsförfarandet i lägenhetsinskrivning skiljer sig från fastighetsinskrivningen, där besvärsmyndigheten är jorrdomstolen som bestäms av den ort där fastigheten är belägen. Besluten vid lägenhetsinskrivning innefattar privaträttsliga överväganden och deras rättsverkningar är privaträttsliga. Av denna orsak söks inte ändring enligt lagen om rättegång i förvaltningsärenden, utan de besvär som framförs över besluten behandlas i allmänna domstolar.

Ändring i ett beslut om inskrivning eller anteckning kan sökas genom besvär hos tingsrätten på bolagets hemort. I registret framgår då en uppgift att avgörandet inte har vunnit laga kraft. Rättelseyrkandet ska framställas inom 30 dagar från det att beslutet fattades. I tingsrättens avgörande söks ändring genom besvär till hovrätten, dit rättelseyrkandet ska göras inom 30 dagar från det att avgörandet delgavs. Över hovrättens beslut kan man ansöka om besvärstillstånd till högsta domstolen, och besvärstiden är 60 dagar.

Tingsrätten ska utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om ett besvär har anförts över ett beslut som myndigheten har fattat, och samtidigt delge innehållet i besväret. Om besvärdomstolen ändrar inskrivningsmyndighetens beslut, kan den återföra ärendet till inskrivningsmyndigheten som avgör ärendet på nytt. Om inskrivningsmyndighetens beslut inte har ändrats görs en anteckning i registret om att avgörandet vunnit laga kraft.

11. RÄTTELSE AV FEL

Förfarandet för att rätta ett fel motsvarar förfarandet vid fastighetsinskrivning. I lägenhetsinskrivning gäller ett ändringsförbud av avgöranden som antecknats i registret som börjar redan när anteckningen görs, eftersom registeranteckningarnas offentlighetsverkan börjar direkt efter att registreringen eller anteckningen har gjorts, till skillnad från fastighetsinskrivningen. Ett felaktigt avgörande kan ändras eller ett fel rättas endast som inskrivningsmyndighetens rättelse på eget initiativ eller i ett egentligt sökande av ändring. Som rättelse på eget initiativ kan sakfel och tekniska fel rättas. Förutsättningarna för rättning och förfarandet är föreskrivet i lagen om ett bostadsdatasystem. Ett fel som rättas på eget initiativ ska vara uppenbart och tydligt så att ingen tvekan kvarstår om felet.

11.1 Rättelse av sakfel

Ett sakfel gällande en registrering eller anteckning i bostadsdatasystemet får endast rättas om avgörandet grundar sig på tydligt felaktig eller bristfällig utredning eller uppenbart oriktig tillämpning av lag och de vars ställning kan försämrans på grund av rättelsen ger sitt samtycke till den.

I handboken för fastighetsinskrivning konstateras följande om sakfel: *“Sakfel kan typiskt karakteriseras så att de anteckningar som gjorts i registret och avgörandet helt motsvarar 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.”*

Rättning av sakfel på eget initiativ är valfritt. Även om förutsättningarna för rättelse av ett fel föreligger är inskrivningsmyndigheten inte skyldig att rätta felet. Felet kan förbli i registret också på grund av att nödvändiga samtycken inte har erhållits. Ett rättelseärende på ansökan ska dock alltid utan dröjsmål anhängiggöras, även om man skulle komma fram till ett negativt avgörande för inledande av själva förfarandet. I varje enskilt fall prövas ärendet separat. Vägran att rätta ett sakfel ska motiveras, och vid behov kan ett avgörande om avslag ges i ärendet. Det finns ingen besvär rätt för avslag.

15.6.2026

Rättelse av sakfel kan anhängiggöras antingen på myndighetens eget initiativ eller på ansökan av någon berörd part. När det gäller ansökan och dess anhängiggörande följs i tillämpliga delar allmänna bestämmelser om handläggning av ansökan.

11.2 Rättelse av tekniskt fel

Inskrivningsmyndigheten ska rätta uppenbara skriv- och räknefel i registeranteckningarna samt fel som orsakats av tekniskt fel och andra motsvarande fel och brister. När det är frågan om ett tekniskt fel uppstår inte felet i beslutsprövningen utan vid anteckning av avgörandet i registret, där det typiska exemplet är inknappningsfel. I dessa situationer har handläggaren skrivit in ett godkännande avgörande i registret till en del på annat sätt än vad som söks i ansökan. Även i avgörandefasen kan handläggaren av misstag ha antecknat avgörandet som slutgiltigt i registret, trots att hen beslutat avgöra ärendet villkorligt innan felknappningen. Fel som orsakas av tekniska fel beror på systemfel, som leder till bristfälliga eller felaktiga uppgifter i registret och på utskrifter. Vid tekniska fel är myndigheten skyldig att rätta felet. Före rättning av fel ska handläggaren höra de berörda parter vars ställning kan försämrans på grund av rättelsen. Eftersom rättning inte förutsätter samtycke av någon, rättas felet trots eventuellt motstånd från den hörda. Ett syfte med hörandet är att den som lider skada av rättelsen kan på annat sätt förbereda sig på att säkerställa sin rätt som till exempel att kräva eventuella skadestånd på grunder som föreskrivs i lagen om ett bostadsdatasystem.

På samma sätt som ett sakfel kan även ett tekniskt fel anhängiggöras antingen på myndighetens eget initiativ eller på ansökan av någon berörd part. Anhängiggörande av rättelseärende antecknas omedelbart i registret.

12. FÖRDJUPNING

12.1 Registreringens rättsverkningar

Med registeranteckningarnas rättsverkningar avses de verkningar som registreringen har i förhållande till tredje man, det vill säga avtalsparternas efterträdare, borgenärer och andra rättsinnehavare. Rättsverkningarna av en godkänd registreringsansökan börjar från och med att ansökan har antecknats som anhängig.

Registrering av ägande och pantsättning samt anteckning av begränsning i registret har offentlighetsverkan, det vill säga med registrering offentliggörs en grundad rätt i förhållande till tredje man. Det fullbordande som tidigare uppnåddes med ett aktiebrev i pappersform har ersatts med en registeranteckning. Med registrering av ägande får ägaren dessutom de aktierättigheter som aktien ger för att agera i husbolaget, dock så att rättsverkningarna, det vill säga rätten att använda aktierättigheterna, börjar först när registeranteckningen har gjorts i aktielägenhetsregistret. Registeranteckningen gällande ägande fungerar också som ägarantagande för inskrivningsmyndigheten när en pantsättning eller en ny ägares förvärv skrivs in i registret med samtycke av den senaste ägaren som antecknats i registret.

En ägar- och pantsättningsanteckning i aktielägenhetsregistret har offentlig tillförlitlighet. Tredje man kan lita på att en ägare som är inskriven i registret är aktiens lagliga ägare och att en borgenär som är inskriven som panttagare är aktiens panthavare. Avsaknad av registeranteckning har också en så kallad negativ offentlig tillförlitlighet. Detta innebär att en tredje man kan förlita sig på det faktum att en rättighet som inte har inskrivits inte existerar. 2 kap. 12 § i lagen om ett bostadsdatasystem innehåller regler för kollisionsavgörande i tvist mellan rättsinnehavare, där registeranteckning och god tro hos

15.6.2026

rättsinnehavarna är avgörande. Reglerna styr aktörerna till att rättsinnehavaren med snabbast möjliga registrering säkerställer rättens varaktighet till alla delar, det vill säga även i förhållande till tredje man.

Den första situationen gäller skydd för förvärvaren och panttagaren i förhållande till aktiens tidigare ägare, som har saknat bestämmanderätt över aktien. Som utgångspunkt skyddas förvärvarens eller panttagarens förtroende för registeranteckningen om ägare. Förutsättningen för att få skydd är dessutom att förvärvaren eller panttagaren var i motiverad god tro, det vill säga att hen inte visste och inte heller borde ha känt till bristen på bestämmanderätt för den ägare som antecknats i registret. Bristande bestämmanderätt kan bero på till exempel att den ägare som antecknats i registret saknar rättshandlingsförmåga, eller att hens eget förvärv är ogiltigt eller att överlåtelsen har gjorts utan samtycke av nyttjanderättshavaren som avses i 12 kap. 6 § i ärvdabalken. God tro bedöms i regel enligt ögonblicket då förvärvarens/panttagarens ansökan blev anhängig. Undantag görs från anhängiggörandetidpunkten i situationer där ansökan har anhängiggjorts redan innan rätten grundats. I det fallet bedöms god tro enligt tidpunkten då rätten grundades. I situationer där begränsningen av bestämmanderätten framgår direkt i aktielägenhetsregistret såsom till exempel utmätning eller annan rådighetsbegränsning, kan inte skydd av god tro komma i fråga.

Vid dubbel överlåtelse eller pantsättning får den i registret först inskrivna förvärvet eller pantsättningen som utgångspunkt företräde i förhållande till oinskrivet eller senare inskrivet förvärv eller pantsättning. Man avviker dock från denna huvudregel som grundar sig på registreringsordningen i det fall att en förvärvare eller panttagare som grundat sin rätt senare hade ansökt om registrering av sin rätt först, men var i ond tro det vill säga hen visste eller borde vid tidpunkten för sin registrering känt till den oregistrerade rätten eller rätten för en rättsinnehavare som ansökt om registrering senare än hen. En förvärvare eller panttagare som varit i ond tro och som grundat sin rätt senare än en konkurrerande rättsinnehavare förlorar därigenom sitt på tidsprioritet bestämda företräde, även om hen har registrerat sin rätt först. God tro bedöms i regel enligt ansökans anhängiggörandetidpunkt (undantag från anhängiggörandetidpunkten som i föregående avsnitt).

Vid dubbelöverlåtelse och -pantsättning får alltså den förvärvare eller panttagare som grundat sin rätt senare företräde i förhållande till en rättsinnehavare som grundat sin rätt tidigare, om hen hade ansökt om registrering av sin rätt först och var i motiverad god tro när det gäller den tidigare grundade rätten vid tidpunkten då den egna ansökan blev anhängig eller den egna rätten grundades, beroende på om rätten var grundad innan ansökan blev anhängig eller efter det. Om pantsättningarnas företrädesordning har förts in i registret med stöd av 6 § 2 mom. ska den naturligtvis följas avvikande från det ovan sagda.

I den tredje situationen föreskrivs om skydd för förvärvare och panttagare i förhållande till överlåtarens och pantsättarens borgenärer. Överlåtelse eller pantsättning av en aktie är bindande för överlåtarens eller pantsättarens borgenärer först när förvärvet eller pantsättningen har förts in i registret. Registrering av förvärv eller pantsättning ger skydd redan från och med att ansökan har antecknats som anhängig. Före den ifrågavarande tidpunkten kan aktien oberoende av aktiens överlåtelse utmätas för överlåtarens skuld och aktien hör till överlåtarens konkursbo.

För rättshandlingar som gjorts under tiden RS-begränsningen är i kraft tillämpas inte de ovan nämnda rättsverkningarna av registeranteckning enligt 12 § i lagen om ett bostadsdatasystem. Ägarbyten, pantsättningar och begränsningar av förfoganderätten under RS-begränsningens tid kommer inte ens till inskrivningsmyndighetens kännedom som beskrivits tidigare i denna handbok.

Registeranteckningarna är kopplade till strikt skadeståndsansvar för staten, som beskrivs nedan.

15.6.2026

12.2 Elektroniska signaturer

Elektroniska signaturer är funktioner i betrodda tjänster som kan användas för tillförlitligt genomförande av e-tjänster. Om dessa stadgas i Europeiska Unionens eIDAS-förordning. eIDAS-förordningen började tillämpas 1.7.2016. Betrodda tjänster som övervakas med förordningen som grund är elektroniska signaturer och stämplarna och sammanhängande validerings- och lagringstjänster, elektroniska tidsstämplarna, elektroniska registrerade distributionstjänster och verifiering av webbplatser.

I Finland utövar Transport- och kommunikationsverket Traficoms Cybersäkerhetscenter tillsyn över betrodda tjänster och beviljar dem godkänd status. Godkända betrodda tjänster finns i de nationella betrodda listorna (trusted list) som gäller i alla EU:s medlemsstater.

Förteckningen över godkända tjänsteleverantörer i Finland finns på Traficoms webbplats. För närvarande finns endast ett godkänt verktyg för elektronisk signering, Myndigheten för digitalisering och befolkningsdatas organisationscertifikat, medborgarcertifikat och hälso- och sjukvårdens yrkescertifikat. I praktiken innebär detta myndigheternas organisationskort och identitetskort som beviljas av polisen.

Om det i ett ärende gällande lägenhetsinskrivning har lämnats samtycke med någon annan elektronisk signatur än av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdatas fastställt certifikat, ska samtycket och dess äkthet säkerställas på annat sätt i inskrivningsförfarandet. Detta kan försvåra och fördröja ärendets handläggning.

En elektroniskt signerad handling ska lämnas in som bilaga till ansökan så att signaturens certifikat och integritet kan kontrolleras i efterhand. I praktiken innebär detta att handlingen som signerats med MDB:s certifikat sparas i pdf-format och lämnas in som bilaga till ansökan.

Familje- och arvsrättsliga avtal och handlingar har helt lämnats utanför lagstiftningen som reglerar elektroniska signaturer (Lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation 181.3 §). Sådana är arvskiften, avvittringar, testamente och vissa andra handlingar i anslutning till familje- och arvsrättsliga förvärv, som ska skrivas under på traditionellt sätt i pappersform och lämnas in till Lantmäteriverket som kopia.

12.3 Avgifter för lägenhetsinskrivning

Registrering av äganderätt och pantsättning samt andra anteckningar som gjorts i bostadsdatasystemet är i regel avgiftsbelagda. Prissättningen grundar sig på jord- och skogsbruksministeriets förordning (avgiftsförordningen) som fastställs med ett eller två års intervall. Prislistan och förordningen finns på [Lantmäteriverkets webbplats](#). Datum för ansökans anhängiggörande bestämmer vilket års avgiftsförordning som tillämpas i faktureringen.

Inskrivningsavgifterna har fasta priser för alla prestationer från och med 1.1.2026. Avgifterna bestäms per aktielägenhet och för pantsättning dessutom per pantsättning så att det för varje fastställd pantsättning debiteras en separat avgift.

I följande undantagssituationer bestäms avgiften dock som en fast i förordningen bestämd avgift, som inte är aktielägenhets- eller pantsättningsbunden.

15.6.2026

- Ägandet av husbolagets hela aktiestock registreras samtidigt för samma ägare. När det gäller registrering av förvärvet är förutsättningen dessutom att den part som ägt hela aktiestocken har överlåtit hela aktiestocken samtidigt till den sökande.
- Registrering av ägande eller pantsättning eller anteckning av begränsning som riktar sig till fler än en aktielägenhet och grundar sig på husbolagets fusion, delning, aktieemission eller ändring av bolagsordning.

Avgift debiteras som regel inte när en registrering eller anteckning i registret tas bort. Även ärenden som blivit anhängiga på inskrivningsmyndighetens eget initiativ eller på anmälan av en annan myndighet samt ärenden gällande rättning av fel är avgiftsfria.

Om registrering eller anteckning görs villkorligt, debiteras avgiften i samband med den villkorliga registreringen. Den slutgiltiga registreringen gällande ärendet görs då avgiftsfritt. Samma gäller ärende som förklarats vilande och dess slutgiltiga avgörande.

Utöver inskrivningsavgift debiteras den sökande förseningsavgift om en inskrivningsskyldig förvärvare inte har registrerat sitt förvärv inom tidsfristen (inskrivningsskyldighet se punkt 3.4.3.). Förseningsavgift kan endast bli aktuell när en aktie efter överföring av aktieboken har överlåtit första gången innan den överförs i elektronisk form och förvärvaren inte har ansökt om registrering inom två månaders tidsfrist från överlåtelsen eller om det är frågan om villkorligt förvärv, köp av ny bostad eller om förvärvet är befriat från överlåtelseskatt, inom två månader från överföringen av äganderätten. Som förseningsavgift debiteras den inskrivningsavgift som gällde när tidsfristen gick ut, höjd med 20 procent av nämnda inskrivningsavgift för varje påbörjad tvåmånadersperiod som ansökan har försenats.

Förseningsavgift debiteras inte om förseningen är ringa eller beror på aktieförvärvarens sjukdom eller motsvarande orsak som påverkar förmågan att sköta ärenden. Samma gäller en situation där husbolaget har försummat att meddela aktieägarna om att aktieboken har överförts. För påförande av förseningsavgift har föreskrivits en preskriptionstid om ett år: förseningsavgift får inte påföras om beslut om dess påförande inte har fattats inom ett år från dagen efter att ansökan om inskrivning som aktieägare har kommit in till Lantmäteriverket.

I punkt 3.2 gällande överföring av gamla husbolags aktiebok beskrivs avgiftsbeläggningen av aktiebokens överföring och rättning av överföringen. Avgifterna gällande dessa återfinns från och med 1.1.2024 i samma avgiftsförordning som avgifterna för lägenhetsinskrivning (se länken ovan till Lantmäteriverkets webbplats).

12.4 Skadeståndsansvar

Bostadsdatasystemets ägande- och pantsättningsantekningar omfattas av offentlig tillförlitlighet som även är kopplad till statens strikta skadeståndsansvar. Ansvaret kan grundas på oriktigt avgörande gällande registrering eller anteckning i bostadsdatasystemet eller annat fel eller annan brist, såsom tekniskt fel i databehandlingen eller felaktig eller bristfällig funktion hos informationssystemet. För skadeståndsansvaret har det ingen betydelse vilket det är frågan om. Strikt ansvar ökar förtroendet för riktigheten för inskrivningsavgöranden och de registeruppgifter som gäller dem och skyddar effektivt en berörd part, som utsätts för rättsförlust på grund av oriktigt inskrivningsavgörande eller felaktig uppgift rörande inskrivningsavgörande.

Med avgörande gällande registrering eller anteckning avses också borttagning av inskrivning eller anteckning eller avgörande gällande ändring, liksom avgörande gällande rättande av fel. Vid oriktigt

15.6.2026

avgörande kan det vara frågan om oriktig tillämpning av lag eller fel eller brist i utredning som utgör grund för avgörande.

Enbart det att registreringen eller anteckningen inte motsvarar de materialrättsliga rättsförhållandena gör inte avgörandet oriktigt (i den mening som avses i bestämmelsen), om de i lagen föreskrivna förutsättningarna för att göra inskrivningen eller anteckningen har förelegat. Om exempelvis ett förvärv har skrivits in med aktieägarens giltigt lämnade samtycke som grund, kan inte skadeståndsansvar grundas på att ett överlåtelseavtal som finns i bakgrunden är ogiltigt eller på att aktien belastades av en begränsning av bestämmanderätten till förmån för tredje part, som inte hade antecknats i registret. Skadeståndsskyldighet kan endast uppstå om de allmänna förutsättningarna för skadeståndsskyldighet uppfylls.

Förutsättningen för skadeståndsskyldighet är att oriktigheten i avgörande har medfört ersättningsbar skada och att det finns tillräckligt orsakssamband mellan felet och skadan. Skadeståndsskyldigheten påverkas också av övriga allmänna principer för skadeståndsrätt, såsom den skadelidandes medvållande försumlighet som en omständighet som minskar eller undanröjer skadeståndsskyldigheten. Den skadelidande kan till exempel ha låtit bli att ansöka om ändring av ett felaktigt inskrivningsavgörande.