4.9.2026

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänt ... 4

2. Före överlåtelsen ... 5

2.1. Fastighetsöverlåtelser ... 5

2.2. Stadgad form för överlåtelsehandling för fastighet ... 6

2.3. Innehåll i överlåtelsehandlingen för en fastighet ... 7

2.4. Parter ... 8

2.4.1. Parternas rättshandlingsförmåga ... 8

2.4.2. Intressebevakningsfullmakt ... 9

2.4.3. Makes samtycke ... 9

2.4.4. Dödsbo ... 10

2.4.5. Företag eller förening ... 12

2.4.6. Fullmakt ... 12

2.4.7. Kampen mot grå ekonomi och sanktioner ... 13

2.5. Villkorlig överlåtelse ... 14

2.6. Ogiltigt villkor ... 15

2.7. Tillståndsplikt ... 16

2.7.1. Statens förköpsrätt ... 17

2.7.2. Lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv ... 17

2.7.3. Intressebevakningssituationer ... 18

2.8. Kommunens förköpsrätt ... 20

2.9. Köpvittnen ... 21

2.10. Köpvittnesregistret ... 24

2.11. Utlämnande av uppgifter från köpvittnesregistret ... 24

2.12. Köpvittnets beteckning 25

2.13. Jäv 25

2.14. Samfundsjäv 27

3. Vid undertecknandet 28

3.1. Vittnesintyg 28

3.2. Information som ska ges till parterna om ansökan om lagfart 29

3.2.1. Lagfarten, det vill säga registreringen av äganderätten, anhängiggörs genom köpvittnets meddelande 30

3.2.2. Mottagaren ansöker själv om lagfart för objektet 31

3.3. Behandling av personuppgifter 32

4. Förfarande efter överlåtelsen 33

4.1. Meddelande om bestyrkande av överlåtelse 33

4.2. Skicka meddelande om fastighetsöverlåtelse i E-tjänsten 34

4.2.1. Uppgifter om objektet 35

4.2.2. Uppgifter om parterna 36

4.2.3. Köpeskilling eller annat vederlag 38

4.2.4. Övriga villkor i överlåtelsehandlingen 38

4.2.5. Arealer 39

4.2.6. Användningssyfte 39

4.2.7. Information om planläggning 40

4.2.8. Byggnader 40

4.2.9. Släktskap och objekt som gränsar till strand 41

4.2.10. Att anhängiggöra lagfarten genom köpvittnets meddelande 42

4.3. Specialfall 45

4.3.1. Skiftesavtal 45

4.3.2. Byte 53

4.3.3. Föravtal och hävning av föravtal 53

4.3.4. Överlåtelse av flera objekt med samma överlåtelsehandling 56

4.3.5. Överlåtelse av flera objekt med olika överlåtelseformer 56

4.3.6. Överlåtaren är ett nedlagt företag 57

4.3.7. Korrigering av överlåtelsehandlingen och meddelande om fastighetsöverlåtelse 58

4.4. Köpvittnets journal 59

4.5. Arkivering av dagböcker 59

4.6. Avgift för bestyrkande av köp och övriga kostnader 59

4.9.2026

1. Allmänt

Anvisningarna för köpvittnen har utarbetats på basis av gällande lagstiftning och allmänt godkända riktlinjer inom fastighetsbranschen. Ett köpvittne ska behärska ett antal förordningar och följa med ändringar av dessa.

Syftet med anvisningarna för köpvittnen är att främja lagenligheten och enhetligheten i förfarandet för bestyrkande av köp, och att effektivisera behandlingen av fastighetsärenden vid Lantmäteriverket. Anvisningarna utgör inte en rättskälla och dess rekommendationer om förfaranden och tolkningar utgör inte rättsligt bindande anvisningar. Syftet med anvisningarna är att stödja köpvittnets verksamhet genom att beskriva de problem som vanligtvis uppstår vid bestyrkande av köp och förklara hur olika problem har lösts.

Med tanke på smidiga fastighetsöverlåtelser är det viktigt att alla som är inblandade i överlåtelsen av fastigheter känner till sin roll. För att köpvittnet ska kunna bestyrka förvärvet måste överlåtelsen av fastigheten vara giltig. För att köpvittnet ska kunna lämna ett lagenligt och högkvalitativt meddelande om fastighetsöverlåtelse ska vissa uppgifter framgå av åtkomsthandlingen.

I sitt arbete stöter köpvittnen ofta på frågor som gäller fastighetsöverlåtelsen och åtkomsthandlingen. Syftet med anvisningarna är att lyfta fram svar på de vanligaste frågorna eller hänvisa dig till information. På vår webbplats publicerar vi Vanliga frågor och svar, där du kan hitta svar på de frågor vi oftast får. Anvisningarna för köpvittnen är utarbetade i kronologisk ordning från upprättandet av överlåtelsehandlingen till arkiveringen av köpvittnets meddelande om fastighetsöverlåtelse.

I slutet av anvisningarna går vi igenom hur du fyller i meddelandet om fastighetsöverlåtelse. Eftersom meddelandena används för att sammanställa Köpeskillingsregistret, som är en del av Statistikcentralens fastighetsstatistik,ska köpvittnets meddelande om fastighetsöverlåtelse alltid utarbetas med omsorg. Uppgifterna i köpeskillingsregistret är ett samhälleligt betydande datalager, vars syfte är att betjäna bestämmandet av fastigheters värde vid inlösningsförrättningar, planering av markanvändning, beskattning, kreditgivning, säkerställande av den nationella säkerheten samt andra värderings- och undersökningsuppdrag.

Lantmäteriverket uppdaterar anvisningarna för köpvittnen. Anvisningar och information om bestyrkande av köp finns på Lantmäteriverkets webbplats.

2. Före överlåtelsen

2.1. Fastighetsöverlåtelser

Fastighetsöverlåtelser är:

- Föravtal om fastighetsköp
- Köp
- Byte
- Gåva
- Apport (överlåtelse av fastighet till bolag mot aktie eller annan andel)
- Skiftesavtal (avtal om delning av en kvotägd fastighet)
- Överlåtelse av äganderätt till fastighet genom annan jämförbar rättshandling (markanvändningsavtal)
- Hävning av avtal

Överlåtelseobjekt:

- Hela fastigheten
- Kvotdel
- Outbrutet område
- 3D-fastighet (om förutsättningarna för fastighetsbildning uppfylls)
- Andel av fastigheternas samfällda område eller dess outbrutna område
- Andel i ett samfällt område
    - De samfällda områdena kan omfatta gemensamma mark- eller vattenområden, gemensamma skogsandelar, en andel i ett grustäktsområde etc.

2.2. Stadgad form för överlåtelsehandling för fastighet

Överlåtelsen ska göras med iakttagande av stadgad form och binder parterna först när överlåtelsen har gjorts enligt lag:

- Överlåtelsen ska göras skriftligen.
- Parterna eller deras ombud ska underteckna överlåtelsehandlingen.
- Köpvittnet ska bestyrka överlåtelsehandlingen **i närvaro av alla undertecknare**.

Den stadgade formen för en överlåtelsehandling för fastighet krävs när innehållet i överlåtelsehandlingen ändras. Överlåtelsehandlingen antingen kompletteras eller korrigeras så att ändringen påverkar exempelvis avtalsvillkoren, eller så att objektet ändras helt, den överlåtna andelen ändras helt.

- Små **tekniska fel**, såsom skrivfel eller numreringsfel, **kan rättas i alla exemplar av överlåtelsehandlingen utan att köpet bestyrks på nytt** mellan parterna. Huvudsaken är att skrivfelet inte påverkar avtalets innehåll eller de villkor som parterna har kommit överens om.
- Läs mer i avsnitt 4.3.7. Korrigering av överlåtelsehandlingen och meddelande om fastighetsöverlåtelse

Ett fastighetsköp kan även genomföras elektroniskt i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten. Då behövs inget köpvittne.

Den ovan nämnda stadgade formen krävs inte vid avvittring, arvskifte, överlåtelse av andel i dödsboet eller avtal om ägobyte. De aktuella förvärven behöver inte bestyrkas av ett köpvittne.

- Om du vill ha mer detaljerad information om avvittring och arvskifte, kan du läsa mer i inskrivningshandboken.
- Om du vill ha mer information om ägobyte, kan du läsa mer i förrättningshandboken.

Byte av markområden kan genomföras med ett bytesbrev som har bestyrkts av ett köpvittne. Med bytesbrevet, som ska bestyrkas, ansöks om lagfart för bägge förvärven och därmed inleds styckningarna. Bytet kan vara förknippat med skyldighet att betala överlåtelseskatt.

Ingen ny överlåtelsehandling behöver upprättas när en kommun eller staten utövar sin förköpsrätt, utan förköpsrättsinnehavaren träder i köparens ställe på de villkor som man har avtalat om i köpet.

2.3. Innehåll i överlåtelsehandlingen för en fastighet

Av överlåtelsehandlingen för en fastighet ska åtminstone följande framgå:

- överlåtelseavsikten,
- vilken fastighet överlåtelsen gäller (fastighetsbeteckning),
- parterna i överlåtelsen samt
- eventuell köpeskilling och annat vederlag.
- Överlåtelsehandlingen ska innehålla samtliga villkor för överlåtelsen.

Köpvittnet ska kontrollera följande (lagen om köpvittnen, 3 §):

- Från vilken registerenhet området överlåts
- Objektets fastighetsbeteckning i fastighetsregistret

Överlåtelsen får inte bestyrkas, om det finns uppenbart grundad anledning att misstänka att överlåtelsen inte är giltig. Den egentliga laglighetsprövningen av förvärvet ankommer på inskrivningsmyndigheten.

Köpvittnet är inte skyldigt att kontrollera informationen om föremålet för överlåtelsen, om överlåtelsen bestyrks utomlands.

2.4. Parter

Följande ska nämnas i överlåtelsehandlingen:

- Parterna i överlåtelsen
- Parternas kontaktuppgifter
- Medborgarskap eller uppgift om sammanslutningens hemort (ingår inte i formkraven för handlingen)
- Övriga uppgifter som behövs för identifiering av parterna.
  - Uppgifterna som används för identifiering kan vara till exempel personbeteckningar, företags- och organisationsnummer eller liknande identifierare, adress och släktskap (läs mer om släktskap i avsnitt 4.2.9).

En **spärrmarkering** är ett förbud mot utlämnande av uppgifter som begränsar utlämnandet av en persons adressuppgifter ur befolkningsdatasystemet. En spärrmarkering gäller vanligtvis hela familjen.
I händelse av en spärrmarkering kan adressen utelämnas eller en annan adress användas, exempelvis en postbox.

När det gäller parterna ska den som upprättar överlåtelsehandlingen innan köpet bestyrks säkerställa att rätt parter är införda i överlåtelsehandlingen och även har rätt att vidareöverlåta fastigheten. Laglighetsprövningen ankommer på inskrivningsmyndigheten i samband med att ansökan om lagfart handläggs.

2.4.1. Parternas rättshandlingsförmåga

Om det hos köpvittnet uppstår en misstanke om att någon av parterna i överlåtelsen inte kan förstå eller bedöma överlåtelsens betydelse och följder, ska köpvittnet på ett lämpligt och tillräckligt sätt utreda partens omdömesförmåga.

Om parten är minderårig eller en person under intressebevakning, ska köpvittnet fastställa intressebevakarens identitet och identifiera honom eller henne och bekräfta förefintligheten av

intressebevakning. Parterna bör förstå och beakta den nödvändiga tillståndsprocessen samt beakta längden på tillståndsprocessen (inverkan på handläggningen av ansökan om lagfart).

- Om du vill ha mer information om ämnet, kan du läsa mer i inskrivningshandboken. (avsnitt 5.5. Tillstånd av förmyndarmyndigheten).

2.4.2. Intressebevakningsfullmakt

En intressebevakningsfullmakt träder i kraft först när Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (=MDB) har bekräftat den

- Den av MDB bekräftade intressebevakningsfullmakten ska visas upp för köpvittnet
- Vid fastighetsköp ska intressebevakningsfullmakten innehålla en uttrycklig fullmakt att sälja fast egendom. Om detta inte nämns, kan fast egendom inte överlåtas med den aktuella intressebevakningsfullmakten.
    - Om MDB:s tillstånd krävs, ska det anges separat i intressebevakningsfullmakten.

2.4.3. Makes samtycke

Makens samtycke till överlåtelse av en fastighet behövs, om föremålet för köpet är fast egendom som används som makarnas gemensamma hem eller fast egendom som huvudsakligen är avsedd som ett gemensamt hem (samtycke från den make som inte äger egendomen). Vid skilsmässor krävs samtycke tills avvittringen eller åtskiljandet av egendom har vunnit laga kraft.

Behovet av makens samtycke är dock inte alltid entydigt. Vid försäljning av fastighet inklusive byggnader ska man kontrollera huruvida samtycke krävs av den make som inte äger fastigheten.

- Om du vill ha mer information om ämnet, kan du läsa mer i inskrivningshandboken (3.3. Makens eller den avlidne makens arvingars samtycke).

Vid fastighetsköp ska samtycket vara:

- skriftligt,
- daterat,
- undertecknat och
- bestyrkt av två ojäviga personer

Samtycke kan ges i Lantmäteriverkets Fastighetsöverlåtelsetjänst (gäller endast i situationer där själva överlåtelsen har gjorts i Fastighetsöverlåtelsetjänsten).

Om samtycket ges i köpebrevet för fastigheten räcker det med köpvittnet som vittne.

Sambons samtycke behövs inte för att överlåta en fastighet. Behovet av samtycke påverkas inte av huruvida lagen om upplösning av sambors gemensamma hushåll ska tillämpas på samborna.

2.4.4. Dödsbo

När ett dödsbo är part i en överlåtelse ska köpvittnet kontrollera att de delägare i dödsboet som nämns i överlåtelsehandlingen själva deltar vid undertecknandet eller är representerade genom fullmakt.

Anmärkningar när ett dödsbo är part i en överlåtelse:

- Bouppteckningen överlämnas ofta till köpvittnet.
    - Av bouppteckningen framgår delägarna i dödsboet (laglighetsprövningen av delägarna i dödsboet ankommer på inskrivningsmyndigheten).
        - Bouppteckningen kan bifogas ansökan om lagfart i avsnittet för övriga bilagor när anmälan görs, om köpvittnet anhängiggör ansökan om lagfart.
    - Dödsboets delägarförteckning bestyrkt av MDB räcker som utredning av delägarna i dödsboet.

- Andra eventuella handlingar

- Det kan vara nödvändigt att få se även andra handlingar för att utreda ärendet, exempelvis testamentet och äktenskapsförordet samt en eventuell avvittringshandling.

- Eventuellt förordnande av boutredningsman eller skiftesman
  - Om tingsrätten har utsett en boutredningsman och skiftesman, har han eller hon rätt att underteckna åtkomsthandlingen.
  - Försäljning av en fastighet, som genomförs av boutredningsmannen eller skiftesmannen förutsätter alla delägares samtycke (måste vara ett samtycke som gäller just den aktuella rättshandlingen, skriftligt och bestyrkt av två ojäviga vittnen) eller ett försäljningsbeslut av tingsrätten (då behövs inte längre separat samtycke av dödsboets delägare).

Om ett dödsbo överlåter en fastighet, ska överlåtelsehandlingen utöver den avlidne även innehålla en förteckning över alla delägare i dödsboet.

Den faktiska laglighetsprövningen i ärenden som gäller dödsbon ankommer fortfarande på inskrivningsmyndigheten.

Om nödvändigheten av en förtydligande lagfart, när en av parterna är ett oskiftat dödsbo:

- Delägarna i ett dödsbo kan ansöka om en förtydligande lagfart, varvid en förtydligande lagfart beviljas för det oskiftade dödsboet, vilket innebär att den avlidnes dödsbo och delägarna i dödsboet anges i lagfartsuppgifterna.
  - Syftet med den förtydligande lagfarten är att ange de personer som har rätt att förfoga över en fastighet i dödsboet i förhållande till tredje man.
- Delägarna i dödsboet har inte skyldighet att ansöka om en förtydligande lagfart på en fastighet i boet så länge dödsboet fortfarande är oskiftat.
  - **Det finns ingen skyldighet till en förtydligande lagfart även om dödsboet säljer fastigheten vidare i dödsboets namn** –> du kan bestyrka överlåtelsen även om ingen förtydligande lagfart har skrivits in för dödsboet.

2.4.5. Företag eller förening

Vad köpvittnet ska tänka på, om någon av parterna är ett företag eller en förening:

- Du kan kontrollera handelsregisterutdraget, om parterna har utdraget med sig vid bestyrkandet av köpet
- Bolag eller stiftelse som ska bildas
    - I åtkomsthandlingen ska det uttryckligen anges att objektet förvärvas för det bolag eller den stiftelse som ska bildas.
    - Bolaget som ska bildas kan ha bolagsformen aktiebolag, bostadsaktiebolag, ömsesidigt fastighetsaktiebolag, öppet bolag, kommanditbolag eller andelslag.
    - Fastighetsköpet kan även göras för en stiftelse som ska grundas i enlighet med vad som har angetts ovan.

2.4.6. Fullmakt

Fullmakt för överlåtelse av fastighet:

- Ska vara skriftlig.
- Ska undertecknas av överlåtaren. Vittnen behövs inte.
- Ombud och fastighet ska framgå.
- Överlåtelsehandlingen och **fullmakten för fastighetsöverlåtelse** gällande fastigheten (= försäljningsfullmakten) **måste undertecknas egenhändigt på en pappersversion av handlingarna.**
- Om överlåtelsen görs i Fastighetsöverlåtelsetjänsten, kan man där upprätta en elektronisk fullmakt och med denna företräda en part i en affär som har genomförts i tjänsten.

Fullmakten ska visas för köpvittnet, det räcker med en skannad version.

Fullmakt för fastighetsförvärv:

- Överlåtelsemottagaren ska underteckna (en elektronisk signatur på köpfullmakten godtas).
- Ombud och fastighet ska framgå.
- Överlåtelsemottagarens fullmakt kan till och med vara muntlig.

- I allmänhet är dock även överlåtelsemottagarens fullmakt skriftlig.
- När det gäller överlåtelser som görs via Fastighetsöverlåtelsetjänsten utfärdas eventuella fullmakter för överlåtelsemottagaren även elektroniskt.

Fullmakten ska visas för köpvittnet, det räcker med en skannad version.

Mer information om elektroniska signaturer finns på Lantmäteriverkets externa webbsidor: Elektroniska signaturer.

2.4.7. Kampen mot grå ekonomi och sanktioner

Köpvittnet måste hålla isär sina olika roll vid fastighetsköp. Köpvittnet kan utöver uppgifterna som köpvittne även verka som till exempel fastighetsmäklare, jurist eller bankfunktionär. Dessa uppgifter kan eventuellt regleras genom bindande lagstiftning. Även om köpvittnen inte omfattas av direkt bindande lagstiftning om förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism, ska de ändå identifiera riskerna med fastighetsköpet och säkerställa att deras verksamhet är lagenlig. Köpvittnet har ingen skyldighet att utreda de frågor som nämns nedan, men en skyldighet kan uppstå genom en annan roll, till exempel som fastighetsmäklare.
Med penningtvätt avses transaktioner som görs för att maskera eller dölja ursprunget av egendom som är förvärvad genom brott för att den ska se ut att vara förvärvad på laglig väg. Med finansiering av terrorism avses verksamhet där man tillhandahåller eller samlar in tillgångar för terroristbrott eller till en enskild terrorist eller terroristgrupp. Avseende finansiering av terrorism riktas misstanken mot vad tillgångarna används för, inte deras ursprung. De tillgångar som används för att finansiera terrorism kan också härröra från lagliga källor. Både penningtvätt och finansiering av terrorism bekämpas samma metoder, det vill säga genom att ingripa i vinningen av brott och i finansieringskanalerna.

Regionförvaltningsverket i Södra Finland har för alla anmälningsskyldiga personer utarbetat allmänna anvisningar om förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism, anvisningar om rapportering av misstänkta transaktioner, anvisningar om utarbetande av en riskbedömning och en

riskbedömningsblankett. Anvisningarna finns på regionförvaltningsverkets webbplats. Köpvittnen är inte rapporteringsskyldiga enligt penningtvättslagen, men om det uppstår misstanke kan köpvittnet anmäla observationer som rör penningtvätt eller finansiering av terrorism till polisen per e-post till rahanpesuilmoitukset@poliisi.fi eller i icke brådskande fall tipsa om misstänkt material eller aktivitet via Nättips.

Internationella sanktioner innebär att ekonomiskt eller kommersiellt samarbete med en viss stat eller vissa grupper begränsas eller förbjuds. Sanktionerna kan införas genom beslut och förordningar av FN:s säkerhetsråd eller Europeiska unionens råd. Beslut om frysning av tillgångar syftar till att hindra den person, grupp eller organisation som är föremål för sanktionerna från att styra tillgångar till terroriständamål. Beslut om frysning av tillgångar fattas av Centralkriminalpolisen.

De rapporteringsskyldiga som avses i penningtvättslagen ska ha tillräckliga verksamhetsprinciper, förfaranden och interna kontroller för att uppfylla sina skyldigheter enligt sanktionsbestämmelserna och frysningsbesluten. En kontroll av sanktionerna och frysningsbesluten ska göras om varje part i en fastighetstransaktion (fysisk eller juridisk person). Observera att kontrollen ska genomföras för parter från vilka medel tas emot eller till vilka medel utbetalas på något sätt, och även för parter som inte nödvändigtvis är direkta parter i förvärvet. Detta innebär att sanktionslistan även ska kontrolleras för delägare i ett dödsbo och den verkliga förmånstagaren. I princip ska den som upprättat åtkomsthandlingen ha kontrollerat det ovanstående innan handlingen undertecknas, och köpvittnet kan verifiera saken genom att fråga den som upprättat handlingarna.

Fastighetsmäklarnas centralförbund har uppdaterat sina anvisningar, där du kan läsa mer om ämnet specifikt ur fastighetsmäklarbranschens perspektiv.

2.5. Villkorlig överlåtelse

Man kan i överlåtelsehandlingen avtala om att överlåtelsen får hävas om en viss förutsättning eller ett visst villkor inte uppfylls (upplösande villkor). Man kan också avtala om att äganderätten överförs först då köpeskillingen har betalats eller något annat villkor har uppfyllts (uppskjutande villkor).

Parternas rättigheter och skyldigheter efter ett sådant villkorligt förvärv och innan äganderätten överförs slutligt bestäms i 2 kap. 14 § i jordabalken.

För en villkorlig överlåtelse ska lagfart sökas senast inom 6 månader från det att överlåtelsehandlingen undertecknades. Ansökan om lagfart lämnas i detta fall vilande. Villkorligheten i överlåtelsen upphäver eller förlänger alltså inte skyldigheten att ansöka om lagfart.

För att överlåtelsen ska vara giltig ska det uppskjutande eller upplösande villkoret upptas i överlåtelsehandlingen som bestyrks av köpvittnet.

- Villkoret gäller under den tid som avtalats i överlåtelsehandlingen.
- Maximitiden för villkorets giltighet är dock fem år från och med dagen då överlåtelsen bestyrktes.
- Om ingen tid har avtalats i överlåtelsehandlingen, gäller villkoret i fem år.
- Om den ursprungliga avtalade tiden är kortare än fem år kan den förlängas så att den sammanlagda tiden inte överskrider fem år.
    - Förlängningen ska avtalas i en komplettering av överlåtelsehandlingen som bestyrks av köpvittnet.

2.6. Ogiltigt villkor

Om inget annat anges, är följande villkor inte bindande vid fastighetsköp:

1) Ett villkor som ger säljaren eller någon annan rätt att lösa in fastigheten efter eget gottfinnande är ogiltigt. Ett villkor enligt vilket köparen är skyldig att erbjuda fastigheten till säljaren eller någon annan innan den överlåts till den nya ägaren är inte heller giltigt.

2) Ett villkor som begränsar köparens rätt att förfoga över fastigheten är ogiltigt.

    Sådana villkor är till exempel:
    - förbud mot att vidareöverlåta fastigheten,
    - förbud mot att pantsätta fastigheten samt

- förbud mot att ingå hyresavtal eller grunda någon annan särskild rättighet som gäller fastigheten.

3) Ett villkor som begränsar säljarens eller dennes föregångares ansvar är ogiltigt.

4) Ett villkor som begränsar köparens personliga frihet eller på annat sätt är olämpligt är ogiltigt. Ett villkor vars efterlevnad är olaglig är inte heller giltigt.

Om överlåtelsehandlingen innehåller de ovan nämnda villkoren, utgör detta inget hinder för att bestyrka köpet.

Villkor som gäller när de har inkluderats i själva köpebrevet:

1) I åtkomsthandlingen kan man komma överens om ett villkor, enligt vilket köparen inte utan säljarens samtycke får överlåta fastigheten vidare obebyggd eller för ett högre pris än den fastställda köpeskillingen. Ett sådant villkor är inte bindande, om det inte ingår i köpebrevet.

2) Man kan i åtkomsthandlingen avtala om ett villkor, enligt vilket en köpare som bedriver näringsverksamhet inte får pantsätta fastigheten utan säljarens samtycke. Ett sådant villkor är inte bindande, om det inte ingår i köpebrevet.

Om man inte har avtalat om giltighetstiden för villkoret, gäller det i fem år.

Om ett enskilt villkor förklaras ogiltigt, påverkar det inte giltigheten av de andra villkoren. Det aktuella villkoret lämnas dock utan beaktande. Mottagaren kan beviljas lagfart på normalt sätt, utan hinder av villkoret. Ogiltiga villkor avser i huvudsak olika villkor som begränsar överlåtelsemottagarens befogenheter.

2.7. Tillståndsplikt

2.7.1. Statens förköpsrätt

Med förköpsrätt avses statens rätt att lösa in en såld fastighet, en kvotdel av en fastighet eller ett outbrutet område.

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

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

Fastighetsägare kan fråga Lantmäteriverket huruvida deras fastighet eventuellt ligger i ett område där staten har förköpsrätt.

Fastighetsägare kan innan en fastighet överlåts begära förhandsinformation av Försvarsministeriet om huruvida staten har för avsikt att använda sin förköpsrätt.

- En avgift (100 euro) tas ut för begäran om förhandsinformation. Staten är inte skyldig att tillhandahålla den begärda förhandsinformationen.
- Mer information finns på Försvarsministeriets webbplats: Statens förköpsrätt.

2.7.2. Lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv

Personer och samfund utanför EU och EES ska ha tillstånd av Försvarsministeriet för att förvärva fastigheter i Finland. Tillståndsplikten gäller alla fastighetsöverlåtelser, oavsett plats eller areal. Tillståndsplikten gäller också överlåtelser av en kvotdel eller ett outbrutet område.

Den 15 juli 2025 trädde en lag i kraft, enligt vilken Försvarsministeriet kan förhindra fastighetsköp för personer eller samfund vars medborgarstat har gjort sig skyldig till ett anfallskrig och som kan bedömas utgöra ett hot mot Finlands nationella säkerhet.

- Om du vill ha mer information om ämnet, kan du läsa mer på Försvarsministeriets webbplats: Tillstånd för fastighetsköp för köpare utanför EU- och EES-området.

Tillstånd söks hos Försvarsministeriet antingen före eller senast två månader efter överlåtelsen. Om tillståndet inte söks i tid, meddelar ministeriet om skyldigheten att ansöka om tillstånd och fastställer en tidsfrist för ansökan om tillstånd. Kunden kan även i förväg höra sig för hos Försvarsministeriet om behovet av tillstånd.

- Om du vill ha mer information om ämnet, kan du läsa mer på Försvarsministeriets webbplats: Tillstånd för fastighetsköp för köpare utanför EU- och EES-området
- Läs även mer om ämnet i inskrivningshandboken.

En dubbel medborgare behöver inte Försvarsministeriets tillstånd för att förvärva en fastighet, om en av länderna som han eller hon är medborgare i är en EU- eller EES-stat.

2.7.3. Intressebevakningssituationer

I samband med vissa fastighetsköp krävs tillstånd av förmyndarmyndigheten, det vill säga myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.

En intressebevakare är enligt lagen om förmyndarverksamhet i huvudsak behörig att företräda huvudmannen vid rättshandlingar som gäller dennes egendom och ekonomiska angelägenheter.

Intressebevakaren får inte utan tillstånd av MDB:

- överlåta eller köpa en fastighet eller nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet,
- överlåta nyttjanderätten till sådan egendom för en längre tid än fem år eller för en längre tid än ett år från det att huvudmannen har blivit myndig,

- avsäga sig arv,
- överlåta en arvslott,
- ingå ett avtal om samförvaltning av dödsbo,
- ingå ett avtal om avvittring eller arvskifte utan en skiftesman eller
- upplåta en skogsavverknings- eller lösgörningsrätt till någon annan (34 § FörmVL).

Tillstånd krävs:

- En fastighet säljs eller överlåts.
- En nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldighet (till exempel arrenderätt) säljs eller överlåts.

Tillstånd krävs inte:

- En fastighet eller nyttjanderätt tas emot som gåva för huvudmannens räkning.
- Huvudmannen är mottagare vid avstående från arv eller överlåtelse av arvsandel
- Huvudmannen köper en arvsandel.

Vårdnadshavare för minderårigt barn

- i samma ställning som övriga intressebevakare (i de ovan nämnda situationerna).
- skyldiga att ansöka om tillstånd när de agerar för sitt minderåriga barns räkning.

I intressebevakningssituationer är det bra att fästa uppmärksamhet vid intressebevakarens jävighet att företräda sin huvudman.

Om ett behövligt tillstånd inte söks eller om det inte beviljas, binder rättshandlingen inte huvudmannen (36 § FörmVL). Huvudmannen kan när denne har blivit myndig godkänna den rättshandling som intressebevakaren har företagit utan tillstånd, varvid den blir bindande.

Intressebevakningsfullmäktig

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

- I princip behöver en intressebevakningsfullmäktig inte tillstånd från myndigheten för digitalisering och befolkningsdata för rättshandlingar på fullmaktsgivarens vägnar, såsom överlåtelse eller köp av fastighet.
    - Vid fastighetsköp ska intressebevakningsfullmakten innehålla en uttrycklig fullmakt att sälja fast egendom. Om detta inte nämns, kan fast egendom inte överlåtas med den aktuella intressebevakningsfullmakten.
- Intressebevakningsfullmakten kan innehålla en bestämmelse om att den fullmäktige behöver tillstånd från MDB för vissa rättshandlingar, som anges i 34 § 1 mom. i lagen om förmyndarverksamhet (lagen om intressebevakningsfullmakt, 19 §).
- I intressebevakningsfullmakten kan anges att kravet på tillstånd endast gäller vissa rättshandlingar.

Om du vill ha mer information om ämnet, kan du läsa mer på Myndigheten för digitalisering och befolkningsdatas webbplats: Intressebevakningsfullmakt.

2.8. Kommunens förköpsrätt

Med förköpsrätt avses kommunens rätt att mot ersättning lösa in en såld:

- fastighet,
- kvotdel av fastighet,
- outbrutet område.

När kommunen använder sin förköpsrätt kan den träda in i köparens ställe i en fastighetsaffär och lösa in fastigheten på samma villkor som säljaren och köparen har avtalat om. Som fastighetsköp anses även sådan överlåtelse av fastighet mot vederlag, vid vilken annan än fast egendom utgör huvuddelen av vederlagets värde.

Om fastigheter inom två eller flera kommuners område har sålts genom samma överlåtelsehandling, har den kommun förköpsrätt, inom vars område största delen av fastigheternas sammanlagda areal är belägen.

Förköpsrätten gäller fastigheter med en areal av över 5 000 m². Förköpsrätten gäller situationer där man med samma överlåtelsehandling eller annars genom överlåtelser som ska anses som ett och samma köp säljer olika fastigheter som tillsammans omfattar över 5 000 m².

- I Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda är den ovan nämnda arealen över 3 000 m².

Kommunen informeras automatiskt om överlåtelsen när köpvittnet lämnar in meddelandet om fastighetsöverlåtelse.

På begäran av fastighetsägaren kan kommunen i förväg meddela att den inte kommer att utöva sin förköpsrätt. Meddelandet är bindande för kommunen i två år. Om kommunen har beslutat att utöva sin förköpsrätt vid ett fastighetsköp, ska den skriftligen meddela köparen, säljaren och inskrivningsmyndigheten om detta.

Kommunen ska fatta beslut om huruvida den nyttjar sin förköpsrätt inom tre månader från det att överlåtelsehandlingen har bestyrkts. Samtidigt ska kommunen också informera inskrivningsmyndigheten om sitt beslut att utöva förköpsrätten.

Kommunens eventuella förköpsrätt påverkar inte själva bestyrkandet av köpet.

2.9. Köpvittnen

Köpvittnen är på grundval av sin tjänsteställning tjänstemän i enlighet med 1 § i lagen om köpvittnen. Deras rätt att fungera som köpvittnen bestäms utifrån deras tjänsteåliggande. Rätten att

fungera som köpvittne upphör när tjänste- eller anställningsförhållandet upphör. Ovan nämnda köpvittnen kan inte fungera som köpvittne under tjänstledighet.

Lantmäteriverket kan utse en person att fungera som köpvittne, om denne har tillräcklig kännedom och övriga förutsättningar att sköta uppgiften. Du måste ansöka om att bli förordnad till köpvittne. Den som utses till köpvittne ska dessutom ha de verktyg och system som krävs för att sköta uppgiften. Med detta avses såväl den utrustning som behövs för att göra anmälningar och skanna in överlåtelsehandlingar som behörighet att använda det informationssystem där köpvittnet kan göra de kontroller som krävs för att sköta uppgiften. Du hittar mer detaljerade instruktioner på Lantmäteriverkets webbplats.

Rätten att fungera som köpvittne förordnat av Lantmäteriverket upphör när köpvittnet fyller 70 år.

Lantmäteriverket kan också återkalla rätten att fungera som köpvittne om:

1) köpvittnet försummar de uppgifter som åligger honom eller henne enligt lag;

2) köpvittnet på annat sätt visar sig vara olämplig för uppgiften; eller

3) omständigheterna i övrigt förändras på ett sådant sätt att personen inte skulle kunna förordnas att vara köpvittne.

Lantmäteriverket kan återkalla köpvittnets rättigheter på dennes egen begäran.

Ärendet avgörs av en särskilt förordnad inskrivningsjurist eller annan tjänsteman som är anställd vid Lantmäteriverket. Överklaganden av myndighetsbeslut regleras av lagen om rättegång i förvaltningsärenden 808/2019.

På köpvittnen tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar, när de sköter ett offentligt förvaltningsuppdrag. Bestämmelser om skadeståndsansvar ges i skadeståndslagen (412/1974). På tillsynen över en tjänsteman som fungerar som köpvittne tillämpas de bestämmelser om tillsyn över tjänsteåtgärder som anges på andra platser i lagen. Lantmäteriverket övervakar köpvittnenas verksamhet.

4.9.2026

Lantmäteriverket
Semaforbron 12 C
PB 84
00521 Helsingfors
Telefon 029 530 1100
www.maanmittauslaitos.fi/sv
kirjaamo@maanmittauslaitos.fi
FO-nummer 0245954-4
Hemort Helsingfors

2.10. Köpvittnesregistret

Ett register över köpvittnen upprätthålls för att främja fastighetsöverlåtelser, samla information om fastighetsöverlåtelser ochövervaka köpvittnenas verksamhet. Lantmäteriverket är personuppgiftsansvarigt för köpvittnesregistret.

I köpvittnesregistret antecknas köpvittnets namn, köpvittnets tjänsteställning, den person vid Lantmäteriverket som har utfärdat förordnandet om köpvittne, datum få förordnandet utfärdades och slutdatum för förordnandet, verksamhetsställe eller annan adress där köpvittnet kan kontaktas samt köpvittnets beteckning.

Myndigheter och kommuner ska lämna ovanstående uppgifter till Lantmäteriverket och utan dröjsmål meddela Lantmäteriverket om eventuella ändringar av uppgifterna. Ett köpvittne som har förordnats av Lantmäteriverket ska själv anmäla ändringar av sin hemort eller sitt verksamhetsställe och sina kontaktuppgifter. Denna information ska utan dröjsmål skickas till Lantmäteriverket på rekisteriasiat@maanmittauslaitos.fi. Meddelandets rubrik ska vara "Meddelande om ändring i köpvittnesregistret".

Myndigheten eller kommunen själv för en separat förteckning över de hos den anställda tjänstemän som fungerar som köpvittnen. Förteckningen ska innehålla köpvittnets namn, tjänsteställning, beteckning och verksamhetsställe eller annan adress samt det datum då förordnandet utfärdades eller upphörde att gälla.

Uppgifterna om köpvittnettas bort ur registret fem år efter det att köpvittnets uppgift har upphört.

Uppgifter om köpvittnen som är anställda av beskickningar utomlands upptas inte in i köpvittnesregistret. Utrikesministeriet ska föra en förteckning över de köpvittnen det anlitar som innehåller ovan nämnda uppgifter.

I enlighet med det som föreskrivs i lagen upprätthåller Lantmäteriverket personuppgifter om personer som kan fungera som köpvittnen vid överlåtelse av fastigheter. Läs beskrivningen om behandlingen av den registrerades personuppgifter.

2.11. Utlämnande av uppgifter från köpvittnesregistret

Köpvittnesregistret är ett offentligt register. De uppgifter som har lagrats i köpvittnesregistret får lämnas ut med hjälp av teknisk åtkomst eller på annat sätt elektroniskt till myndigheter som anställer köpvittnen samt till personer som behöver uppgifterna för att genomföra ett fastighetsköp eller för motsvarande ändamål.

Vid ämbetsverket ska hållas tillgänglig en förteckning av vilken framgår namnen på de anställda som fungerar som köpvittnen och köpvittnen som har förordnats av ämbetsverkets chef. Alla köpvittnen vars rättigheter är giltiga kan hittas i Lantmäteriverkets söktjänst för köpvittnen.

Köpvittnen har hela landet som sitt verksamhetsområde. Ett uppdaterat köpvittnesregister som inkluderar kontaktuppgifter underlättar fastighetsöverlåtelsernas smidighet avsevärt.

2.12. Köpvittnets beteckning

Ett köpvittne som är anställt av ett ämbetsverk eller en kommun ska som sin beteckning använda ämbetsverkets eller kommunens beteckning och ett separat identifieringsnummer som tilldelats köpvittnet. Lantmäteriverket tilldelar de utsedda köpvittnena en beteckning som börjar med 402000/.

2.13. Jäv

Lagen om jäv för vittnen vid rättshandlingar och förrättningar (734/2015) innehåller bestämmelser om jäv för köpvittnen.

Enligt lagen är ett vittne jävigt om:

1) han eller hon är part i rättshandlingen eller rättshandlingen genomförs till hans eller hennes fördel;

2) han eller hon är sakägare i förrättningen, eller förrättningen gäller hans eller hennes rättighet;

3) han eller hon är nuvarande eller tidigare make eller sambo, syskon, släkting i rakt upp- eller nedstigande led till den person som avses i punkterna 1 eller 2, eller har ett nära förhållande till den person som avses i punkterna 1 eller 2 som är jämförbart med ett partnerskap eller en släktskapsrelation;

4) han eller hon står i ett förhållande i enlighet med punkt 3 till den person vars uppgift det är att bidra till förrättningen eller rättshandlingen;

5) han eller hon har inte fyllt 15 år eller hans eller hennes psykiska funktionsförmåga är nedsatt i sådan utsträckning att han eller hon uppenbarligen inte förstår vikten av att avlägga vittnesmål.

Ett köpvittne får inte bestyrka ett förvärv, om han eller hon är jävig.

Om en överlåtelse har bestyrkts av ett jävigt köpvittne,

- belastas överlåtelsehandlingen av ett formfel.
    - Ett sådant formfel kan påverka förvärvets giltighet.
- Ett sådant förvärv kan inte beviljas lagfart, utan **ska bestyrkas på nytt av ett ojävigt köpvittne**. **Parterna i överlåtelsen ska närvara samtidigt vid det nya bestyrkandet av köpet.**

Bedömningen av jäv är alltid övergripande och kan inte genomföras enbart i förhållande till parterna i överlåtelsen.

Om köpvittnet får en potentiell fördel av rättshandlingen, utgör detta jäv. En ägare eller företagare i ett fastighetsförmedlingsföretag är jävig att bestyrka köp som har förmedlats av hans eller hennes eget företag. Det anses inte vara god förmedlingssed att en fastighetsmäklare som jobbar vid ett förmedlingsföretag agerar som köpvittne för ett fastighetsköp i vilken han eller hon har deltagit. Varken köpvittnet eller hans eller hennes närstående kan agera som ombud för parterna i samma förvärv där han eller hon fungerar som köpvittne.

Köpvittnet är inte jävigt om han eller hon endast har upprättat överlåtelsehandlingen på parternas begäran.

I princip bedömer köpvittnet själv huruvida han eller hon är jävig att bestyrka ett förvärv. Det är bra att bedöma jävighet objektivt.

2.14. Samfundsjäv

Ett köpvittne är inte jävigt bara för att han eller hon är anställd av eller står i ett tjänsteförhållande till ett samfund som nämns nedan.

Jävighet uppstår då köpvittnet är ledamot i styrelsen, förvaltningsrådet eller ett motsvarande organ, verkställande direktör eller innehar en liknande dominerande ställning i ett samfund som är part.

Samfund är bl.a.

- bolag (aktiebolag, öppet bolag, kommanditbolag),
- förening,
- andelslag eller
- stiftelse.

Offentligrättsliga samfund är bl.a.

- kommun,
- samkommun,
- församling eller
- kyrklig samfällighet.

3. Vid undertecknandet

God förmedlingssed kräver att fastighetsmäklaren skaffar ett nytt lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag inför den dag då fastighetsköpet förrättas.

3.1. Vittnesintyg

Köpvittnet bestyrker överlåtelsen av fastigheten genom att anteckna intyget i överlåtelsehandlingen. Om flera kopior av överlåtelsehandlingen har upprättats, ska intyget antecknas på var och en av dessa. Modell av ett vittnesintyg.

Följande uppgifter ska framgå av intyget:

- överlåtare,
- mottagare,
- datum,
- att överlåtarna och mottagarna har undertecknat överlåtelsehandlingen och varit närvarande samtidigt då överlåtelsen bestyrktes.
- Om parterna har varit representerade med fullmakt vid överlåtelsen, ska detta anges i vittnesintyget.
- Köpvittnet har kontrollerat undertecknarnas identitet och konstaterat att överlåtelsehandlingen har upprättats på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § i jordabalken (540/1995) samt andra nödvändiga uppgifter.
- Köpvittnets intyg ska innehålla ort, datum, namnförtydligande och köpvittnets beteckning.

I vittnesintyget ska de personer anges som har undertecknat överlåtelsehandlingen och varit närvarande vid bestyrkandetillfället.

Om ett dödsbo är part bör det framgå i vittnesintyget den avlidnes dödsbo samt de

dödsbodelägare som är närvarande vid bestyrkandetillfället (undertecknarna), och det ska framgå vilken eller vilka delägare som företräder de övriga med stöd av fullmakt.

För ett bolag eller en annan juridisk person ska vittnesintyget ange namnet på den person som varit närvarande vid bestyrkandetillfället på bolagets/den juridiska personens vägnar (undertecknare). Om personen har haft fullmakt från bolaget/den juridiska personen vid bestyrkandetillfället ska detta anges i vittnesintyget.

Kontroll av parternas identitet:

Innan köpvittnet bekräftar överlåtelsen av fastigheten ska han eller hon kontrollera identiteten för de personer som har undertecknat överlåtelsehandlingen. **Om identiteten för en part i överlåtelsen kan fastställas klart på basis av dennes utredning, kan köpvittnet efter vederbörligt övervägande godta utredningen och därmed fullgöra sin skyldighet att kontrollera parternas identitet.**

Den nuvarande lagstiftningen innehåller inga uttryckliga bestämmelser om med vilken handling köpvittnet ska styrka identiteten för att uppfylla kravet om verifiering av identiteten i 4 § i förordningen om köpvittnen.

- Det finns ingen allmän lagstiftning om godtagbara identitetshandlingar.
- Väljare kan styrka sin identitet med ett giltigt identitetskort som har utfärdats av polisen, pass, körkort eller FPA-kort med foto (Justitieministeriets valanvisningar för riksdagsvalet 2023).
- Enligt de aktuella valanvisningarna kan även en föråldrad fotolegitimation eller till och med andra handlingar utan foto godtas som identitetsbevis, förutsatt att utredningen i sin helhet kan anses vara tillförlitlig. Det finns heller inget absolut krav på identitetsbevis, ifall personen är känd på annat sätt.

3.2. Information som ska ges till parterna om ansökan om lagfart

I samband med en fastighetsöverlåtelse ges mottagaren instruktioner om ansökan om lagfart, det vill säga registrering av äganderätten, och det är även bra att komma överens om huruvida kunderna själva ska anhängiggöra ansökan om lagfart eller om köpvittnet ska göra det i samband med meddelandet om fastighetsöverlåtelse.

Båda parterna i överlåtelsen ska informeras om de **beskrivningar av behandlingen av personuppgifter** som finns på Lantmäteriverkets webbplats.

- Köpvittnet ska informera parterna om den beskrivning som gäller behandlingen av den registrerades personuppgifter.
- Beskrivningen finns på Lantmäteriverkets webbplats: Dataskyddsbeskrivning.
- Personuppgifter används för att identifiera ägaren eller innehavaren av en fastighet och för att kontakta kontaktpersonen.

3.2.1. Lagfarten, det vill säga registreringen av äganderätten, anhängiggörs genom köpvittnets meddelande

Du kan anhängiggöra ansökan om lagfart för mottagarens räkning i samband med meddelandet om fastighetsöverlåtelse, när det är fråga om antingen köp, byte, apport, gåva eller rättelse av åtkomsthandling.

- Be mottagaren av överlåtelsen lämna sina egna eller sitt ombuds kontaktuppgifter (för begäranden om komplettering, leverans av beslutshandlingen och fakturering).
    - Formuläret för att lämna kontaktuppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats.
        - Uppgifterna överförs till köpvittnets meddelande, men formuläret fogas inte till köpvittnets meddelande.
- Du kan informera mottagaren om att man kan följa handläggningen av lagfartsärendet och komplettera ansökan om lagfart genom att logga in i Lantmäteriverkets e-tjänst
- Informera kunden om betalningen av överlåtelseskatt.

- Överlåtelseskatten ska vara betald och överlåtelseskattedeklarationen gjord när lagfarten anhängiggörs.
- En försenad överlåtelseskattedeklaration resulterar i antingen en förseningsavgift eller en skattehöjning.
- Om överlåtelseskatten betalas för sent, ska dröjsmålsränta betalas.
- Anvisningar om betalningen av överlåtelseskatt och överlåtelseskattedeklarationen samt närmare information om påföljderna vid förseningar finns på Skatteförvaltningens webbplats: Överlåtelseskatt/Anvisningar för fastighetsköpare.

- Köpvittnet agerar inte ombud i ärendet
  - Köpvittnet ansvarar inte för anhängiggörandet av lagfarten, de handlingar som krävs för detta eller överlåtelseskatten. Ansvaret för dessa ligger hos mottagaren av överlåtelsen.
- Mer information om att själv anhängiggöra lagfarten i samband med meddelandet om fastighetsöverlåtelse finns i avsnitt 4.2.10.

Överlämnande av andra bilagor:

- Du kan överlämna andra bilagor **i samband med att ansökan om lagfart anhängiggörs** i Lantmäteriverkets e-tjänst.
  - Mer information om att anhängiggöra lagfarten i samband med meddelandet om fastighetsöverlåtelse och överlämna andra bilagor finns i avsnitt 4.2.10. i anvisningen.

3.2.2. Mottagaren ansöker själv om lagfart för objektet

- Ansvaret för att tillhandahålla de handlingar som behövs för ansökan om lagfart ligger på mottagaren av överlåtelsen.
- Kunden kan ansöka om lagfart och tillhandahålla bilagor i e-tjänsten.
- Ansvaret för att lämna in överlåtelseskattedeklarationen och betala överlåtelseskatten i tid ligger på mottagaren av överlåtelsen.

- En kom-ihåg-lista för köpare finns på Lantmäteriverkets externa webbsidor.

Anhängiggörande av lagfarten när överlåtaren är ett dödsbo

Om överlåtaren är ett dödsbo, ska mottagaren av överlåtelsen bereda sig på att vid ansökan om lagfart överlämna följande för säljarens del:

- bouppteckning,
- obruten släktutredning för arvlåtaren,
- eventuella ämbetsbevis för alla arvingar,
- bouppteckning och eventuell släktutredning för avlidna delägare i dödsboet.

Som köpvittne kan du inte för dödsboets räkning överlämna de aktuella handlingarna i E-tjänsten i samband med meddelandet om fastighetsöverlåtelse, om du inte anhängiggör ansökan om lagfart.

3.3. Behandling av personuppgifter

Den europeiska allmänna dataskyddsförordningen innehåller bestämmelser för att skydda fysiska personer vid behandlingen av personuppgifter. Personuppgifter är alla de uppgifter som kan hänföras till en identifierad eller identifierbar fysisk person. Personuppgifter är exempelvis namn, personbeteckning, kontaktuppgifter, fastighetsbeteckning, åtkomsthandling etc.

Lantmäteriverket behandlar personuppgifter för att uppfylla den personuppgiftsansvariges lagstadgade skyldighet.

Vid bestyrkande av köp är Lantmäteriverket personuppgiftsansvarig för de nödvändiga personuppgifterna, och köpvittnena utför sina uppgifter för den personuppgiftsansvariges räkning, det vill säga de fungerar som s.k. personuppgiftsbiträden. Dataskyddsförordningen fastställer vissa skyldigheter för både den personuppgiftsansvarige och personuppgiftsbiträdet.

Lantmäteriverket ska tillhandahålla information om behandlingen av personuppgifter på sin webbplats. Köpvittnet ska ta del av denna information och hänvisa parterna i överlåtelsen att ta del av Lantmäteriverkets dataskyddsbeskrivningar. Beskrivningarna beskriver de personuppgifter som samlas in och behandlas för fastighetsöverlåtelse och -inskrivning och köpeskillingsregistret samt vid behov fastighetsförrättningar.

En personuppgiftsbrott är en händelse som leder till att personuppgifter förstörs, försvinner, ändras, lämnas ut utan tillstånd eller att en obehörig part får tillgång till personuppgifterna. Om köpvittnet vid bestyrkandet av ett köp eller i samband med meddelandet om bestyrkande av köp uppdagar att detta har inträffat, ska han eller hon utan dröjsmål underrätta Lantmäteriverket.

4. Förfarande efter överlåtelsen

4.1. Meddelande om bestyrkande av överlåtelse

Som köpvittne lämnar du alltid själv in meddelandet om fastighetsöverlåtelse genom att logga in i Lantmäteriverkets e-tjänst.

- Meddelandet ska skickas senast **två dygn** efter att överlåtelsen eller en annan åtkomsthandling har bestyrkts (5 § i statsrådets förordning om köpvittnen).
- Identifieringen förutsätter stark autentisering.
- Giltigheten för dina rättigheter som köpvittne kontrolleras automatiskt när du loggar in i köpvittnesregistret.
- Meddelandet skickas till Lantmäteriverket och den kommun inom vars område fastigheten är belägen.

Bilagor

Eftersom ett meddelande som skickas via i E-tjänsten automatiskt förmedlas till kommunerna, får inga andra bilagor än följande bifogas:

- kopia eller annan reproduktion av **överlåtelsehandlingen**,
- **fullmakter** (en intressebevakningsfullmakt är inte samma sak som en vanlig försäljnings- eller köpfullmakt, den ska inte bifogas åtkomsthandlingen
  -> du kan bifoga den aktuella fullmakten under punkten Övriga bilagor i samband med att lagfarten anhängiggörs) samt
- **eventuell kartbilaga**

som en enda PDF-fil

Överlåtelsehandlingen (+fullmakterna och kartbilagan) ska vara tydliga och läsbara.

Övriga bilagor lämnas via en separat meny i E-tjänsten i samband med att ansökan om lagfart anhängiggörs.

Köpvittne som är anställd av en utlandsbeskickning

- Skicka meddelandet om fastighetsöverlåtelse via Utrikesministeriet och enligt dess anvisningar.
- Ett köpvittne som är anställd av en utlandsbeskickning ska som sin beteckning använda beskickningens myndighetsemblem.

4.2. Skicka meddelande om fastighetsöverlåtelse i E-tjänsten

Uppgifterna för meddelandet om fastighetsöverlåtelse kommer från köpvittnesregistret, fastighetsregistret, lagfarts- och inteckningsregistret, befolkningsdatasystemet och företags- och organisationsdatasystemet (FODS). Uppgifterna hämtas automatiskt från registren. Kom ihåg att uppdatera uppgifterna i meddelandet, om de inte är uppdaterade i de ovan nämnda registren.

Överlåtarna och mottagarna anges separat för varje fastighetsobjekt. Alla fastighetsobjekt som är föremål för samma överlåtelse, ska meddelas i samma anmälan, om det är möjligt. Efter att den första fastigheten har skrivits in, antas det att följande fastigheter har samma överlåtare och

mottagare som den första överlåtelsen. Meddelandet övergår till registrering av villkoren för överlåtelsen först när alla fastighetsobjekt i samma åtkomsthandling har registrerats.

Ett meddelande kan endast innefatta en överlåtelseform.

4.2.1. Uppgifter om objektet

Uppgifterna för meddelandet om fastighetsöverlåtelse finns i princip i åtkomsthandlingen eller i de handlingar som gäller fastigheten.

1. Fyll först i datumet för bestyrkandet och överlåtelseformen.

2. Ange objektets fastighetsbeteckning eller beteckningen för det outbrutna området.

3. Ange vilken del av fastigheten eller det outbrutna området som har överlåtits:

- Välj huruvida överlåtelsen gäller hela fastigheten, en kvotdel eller ett outbrutet område.
    - Kvotdelar anges alltid som ett bråktal.
    - Ett outbrutet område kan redan ha en beteckning, eller så kan det vara fråga om ett helt nytt outbrutet område.
        - Om det outbrutna område som överlåts redan har en beteckning, ska du ange beteckningen för det outbrutna området som det objekt som överlåts.
- Ange om delen är en andel i en samfälld skog eller ett samfällt område
- När en fastighet överlåts följer de andelar i samfällda områden och särskilda förmåner som är kopplade till den vanligtvis med automatiskt – om inget annat har avtalats i överlåtelsehandlingen.

Undantag: Om ett *outbrutet område* överlåts, ska det i överlåtelsehandlingen separat anges om man vill att det outbrutna området ska ha andelar i samfällda områden eller särskilda förmåner.

- I överlåtelsehandlingen anges ofta att ett outbrutet område har en andel av moderfastighetens samfällda områden på basis av arealen eller någon annan proportion.

- Detta behöver inte anges separat i köpvittnets meddelande – frågan beaktas senare vid avstyckningsförrättningen.

Obs! Om det som överlåts av fastigheten endast är andelar i samfällda områden eller i till exempel en samfälld skog, ska köpvittnet skicka ett meddelande om fastighetsöverlåtelse gällande detta.

Det är bra att i åtkomsthandlingen nämna tillträdesrätter och vem som svarar för kostnaderna för avstyckningen. Det är möjligt att man vid överlåtelsen förbehåller rättigheter till samfällda områden, besittningsrätt eller ett outbrutet område.

I en åtkomsthandling som har utarbetats väl har man beaktat allt det som nämns ovan, och det är då lätt att lämna in köpvittnets meddelande.

4. Näradress

- Ange näradressen, om du känner till den och det finns en sådan (för en bebyggd fastighet är det viktigt att få adressuppgifterna för byggnaderna).

4.2.2. Uppgifter om parterna

5. Överlåtare

- I meddelandet anges samtliga ägare automatiskt som överlåtare i enlighet med den gällande lagfarten.
  - Om endast en del av dem överlåter sin andel, ska det kontrolleras vilka som överlåter sin ägarandel och vilkas ägarandel som förblir oförändrad.
- Nya överlåtare kan i E-tjänsten läggas till vid punkten *Lägg till överlåtare* (sök med personbeteckning) eller *Lägg till överlåtare som saknar finsk personbeteckning eller finskt FO-nummer*.
- Här kan du även ta bort överlåtare, om det finns personer som inte har överlåtit sin andel i förvärvet.

Överlåtaren är ett dödsbo:

- I meddelandet om fastighetsöverlåtelse anges den avlidne som överlåtare.
    - Delägarna i dödsboet räknas inte upp.
- Om ett dödsbo har indelats i kvotdelar genom ett arvskifte, men man inte har ansökt om lagfart på basis av arvskiftet:
    - ange som överlåtare de personer som har fått kvotdelar av fastigheten vid arvskiftet
    - ange de kvotdelar som har övergått i deras ägo

Överlåtaren är en utländsk person eller ett utländskt företag

- Lägg till en utländsk mottagare av överlåtelsen → *Lägg till överlåtare som saknar finsk personbeteckning eller finskt FO-nummer*
- Lägg till födelsedatum och medborgarskap.
- Överlåtaren är en person som har en finsk personbeteckning, men medborgarskap i ett annat land, ange i punkten → *Lägg till överlåtare som saknar finsk personbeteckning eller finskt FO-nummer*
    - På så vis blir uppgiften om medborgarskap korrekt i köpeskillingsregistret.

Överlåtare en juridisk person, som inte har FO-nummer

- Lägg till en överlåtare/juridisk person → Lägg till överlåtare som saknar finsk personbeteckning eller finskt FO-nummer
- Välj *företag* eller *sammanslutning*
- Lägg till i punkten *Utländskt företagsnummer* konstgjord FO-nummer: 0000000–0
- Lägg till *namn* och *hemland*

6. Ange mottagaren av överlåtelsen

- Lägg till *mottagaren* i meddelandet med personbeteckning eller FO-nummer.

- Informera varje mottagare om *ägarandelen* (kvotdelen av hela fastigheten som ett bråktal)
    - Här ska bråkdelen för varje mottagare stämma överens med det överlåtna objektet. Om man till exempel överlåter en andel på ½ av fastigheten och det finns 2 mottagare av överlåtelsen –> ange här ägarandelen per mottagare till ¼ och ¼ = ½ (den totala överlåtna andelen).
- Välj om egendomen har anskaffats *för egen räkning eller för ett under bildning varande bolags räkning*.
- Lägg till en utländsk mottagare av överlåtelsen → *Lägg till mottagare som saknar finsk personbeteckning eller finskt FO-nummer*

Meddelandet ligger till grund för lagfarten, så ägarandelen bör vara korrekt i köpvittnets meddelande.

4.2.3. Köpeskilling eller annat vederlag

7. Ange köpeskillingen eller annat vederlag

- Ange den totala köpeskillingen för objekten, inklusive lösöret.
- Om lösörets värde har specificerats i köpebrevet, ska du ange lösörets värde separat i punkten för detta.
- Om man inte har avtalat om den slutliga köpeskillingen i ett föravtal om fastighetsköp, ska den inte anges i meddelandet om fastighetsöverlåtelse.

Då det gäller gåvor, byten och skiftesavtal kan köpeskillingen inte anmälas, eftersom de inte utgör förvärv mot vederlag.

4.2.4. Övriga villkor i överlåtelsehandlingen

8. Du kan uppge följande villkor i meddelandet, om de finns angivna i själva överlåtelsehandlingen:

- Äganderättens övergång är villkorlig

- Upplösande villkor
- Förbehållen särskild rättighet (t.ex. besittningsrätt)

Om fastigheten är belägen i landskapet Åland, ska till meddelandet om överlåtelse alltid läggas till ett upplösande villkor om mottagaren är en sammanslutning. Förfarandet är detsamma även då mottagaren är en fysisk person som enligt överlåtelsehandlingen ska ansöka om markförvärvstillstånd för överlåtelsen.

4.2.5. Arealer

9. Ange arealerna

- Ange *uppgiften om arealen* så att arealerna för alla de fastigheter eller outbrutna områden som ska överlåtas specificeras enligt olika användningssyften i följande kategorier:
    - Odlad mark
    - Skogsmark
    - Byggnadsmark
    - Annan mark
    - Vattenområde.
- Utifrån dessa uppgifter genererar e-tjänsten automatiskt en uppgift om den sammanlagda arealen.
- Arealen ska anges i kvadratmeter (1 ha = 10 000 m²).

4.2.6. Användningssyfte

10. Ange det avsedda användningssyftet för objektet

- Fråga mottagaren om objektets avsedda användningssyfte.
- Du kan ange flera användningssyften för en och samma fastighet.

Med råmark avses i huvudsak ett obebyggt område som saknar detaljplan, men där syftet är att i den närmaste framtiden planlägga marken för planmässigt samhällsbyggande. Köparen av råmark är vanligtvis en kommun eller en byggfirma.

Andra användningssyften kan vara exempelvis naturskyddsområde, grus- eller torvtäkt.

4.2.7. Information om planläggning

11. Ange i vilken plan det överlåtna objektet finns

- Alternativen i E-tjänsten är:
    - Detaljplan
    - Stranddetaljplan
    - Generalplan
    - Ingen plan

Planläggning är reglering av markanvändning och byggande, med hjälp av vilken man beslutar var olika funktioner såsom boende och arbetsplatser ska placeras i ett område. Planläggningen är en del av markanvändningsplaneringen.

Det är bra att inkludera information om planläggningen redan i åtkomsthandlingen.

Köpvittnet kan kontrollera status för planläggningen på kommunens webbplats, fastighetsregisterutdraget eller plankartan. Den mest detaljerade planinformationen antecknas i meddelandet om fastighetsöverlåtelse.

4.2.8. Byggnader

12. Ange vilka byggnader som överförs i köpet och som ingår i köpeskillingen.

- Du kan välja flera byggnader.
- Ange även om köpeobjektet inkluderar värdelösa byggnader.

- Om det finns byggnader som är värdelösa eller inte ingår i köpet, är det bra att nämna detta i köpebrevet.

Om åtkomsthandlingen inte innehåller information om byggnaderna, ska köpvittnet höra sig för om detta vid undertecknandet.

4.2.9. Släktskap och objekt som gränsar till strand

13. Ange släktöverlåtelse, om det är fråga om ett förvärv mellan släktingar.

- Du ska som köpvittne fråga parterna om deras släktskapsförhållanden.
- Släktskap anses föreligga i fastighetsaffärer där köparen är make till säljaren eller en person som enligt bestämmelserna i 2 och 4 kap. i ärvdabalken (40/1965) skulle kunna ärva säljaren, eller make till en sådan person (= en närmare släkting än en kusin, kusiner ärver inte).
- Ett släktskapsförhållande mellan parterna i ett fastighetsköp begränsar förköpsrätten och är relevant för uppgifterna i köpeskillingsregistret.

14. Du kan ange om objektet gränsar till en strand.

- Då objektet gränsar till en strand innebär det i praktiken att objektet gränsar till ett vattendrag.
- Att fastigheten gränsar mot ett dike eller en bäck innebär inte att den gränsar till en strand –> ange inget sådant när du utarbetar meddelandet.

4.2.10. Att anhängiggöra lagfarten genom köpvittnets meddelande

Om du har avtalat om att anhängiggöra ansökan om lagfart genom köpvittnets meddelande

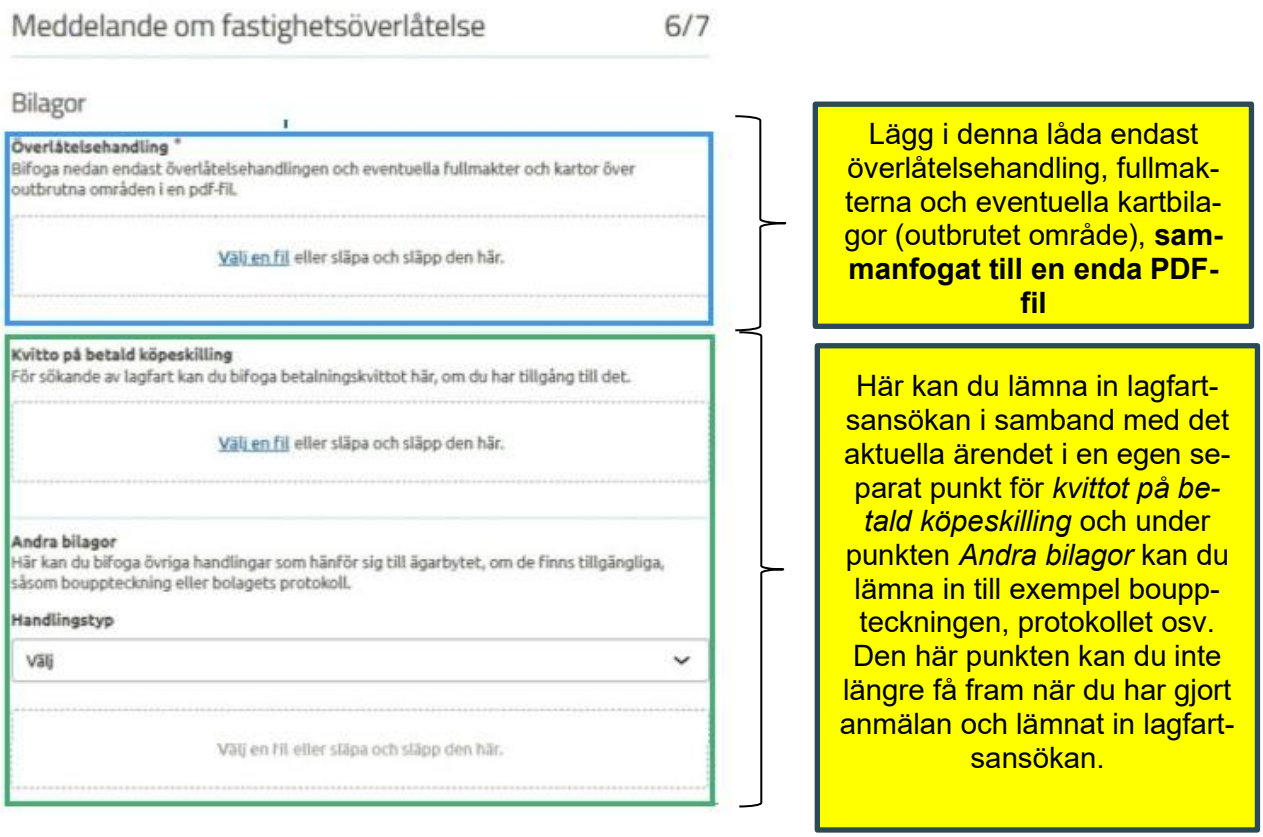
- Välj Ansökan om lagfart -> Mottagarna ansöker om lagfart -> *Med detta meddelande.*



- Välj vem som ska anges som kontaktperson för ansökan om lagfart (överenskommet med kunden)
    - Om du har fått kontaktuppgifterna till exempel på en separat blankett (mer i avsnitt 3.2.), kan du föra över uppgifterna direkt från blanketten till E-tjänsten.
    - Själva blanketten ska inte bifogas handlingarna i meddelandet.
- Välj handläggningsspråk för ärendet.
- Här kan du lämna en försäkran om att det inte har gjorts några andra fastighetsaffärer mellan parterna under de senaste två åren.

Därefter kan du gå vidare till sidan *Bilagor*.

- **Bifoga endast fullmakterna och eventuella kartbilagor till överlåtelsehandlingen. Bifoga dessa som en enda pdf-fil.**
    - Intressebevakningsfullmakten ska inte bifogas i samma pdf-fil som överlåtelsefullmakten
- Det finns en separat punkt för att överlämna betalningskvittot för köpeskillingen i E-tjänsten. (Bild nedan)
- Under punkten *Övriga bilagor* väljer du dokumenttyp och kan bifoga till exempel bouppteckningen, släktutredningarna, intressebevakningsfullmakten (om du har fått dem) med flera dokument som behövs för lagfarten.



Ansökan om lagfart görs samtidigt för samtliga förvärvare och föremål som inkluderas i meddelandet.

- När du fyller i meddelandet bör du tänka på att om det finns objekt eller mottagare som saknas i meddelandet om fastighetsöverlåtelse, kommer lagfarten inte att anhängiggöras för dem.
- Lagfarten anhängiggörs samtidigt som meddelandet om fastighetsöverlåtelse skickas till Lantmäteriverket.

OBS! Om kunden själv ansvarar för att anhängiggöra ansökan om lagfart, ska kunden själv tillhandahålla alla andra nödvändiga handlingar (t.ex. betalningskvitto, protokoll, eventuell bouppteckning, släktutredningar osv.) i anslutning till ansökan om lagfart.

Kunden ska utan dröjsmål betala överlåtelseskatten och göra en överlåtelseskattedeklaration när köpvittnet anhängiggör ansökan om lagfart. Då kan man inte längre tala om en betalningstid på 6 månader, utan skyldigheten att betala överlåtelseskatt aktiveras när lagfarten anhängiggörs.

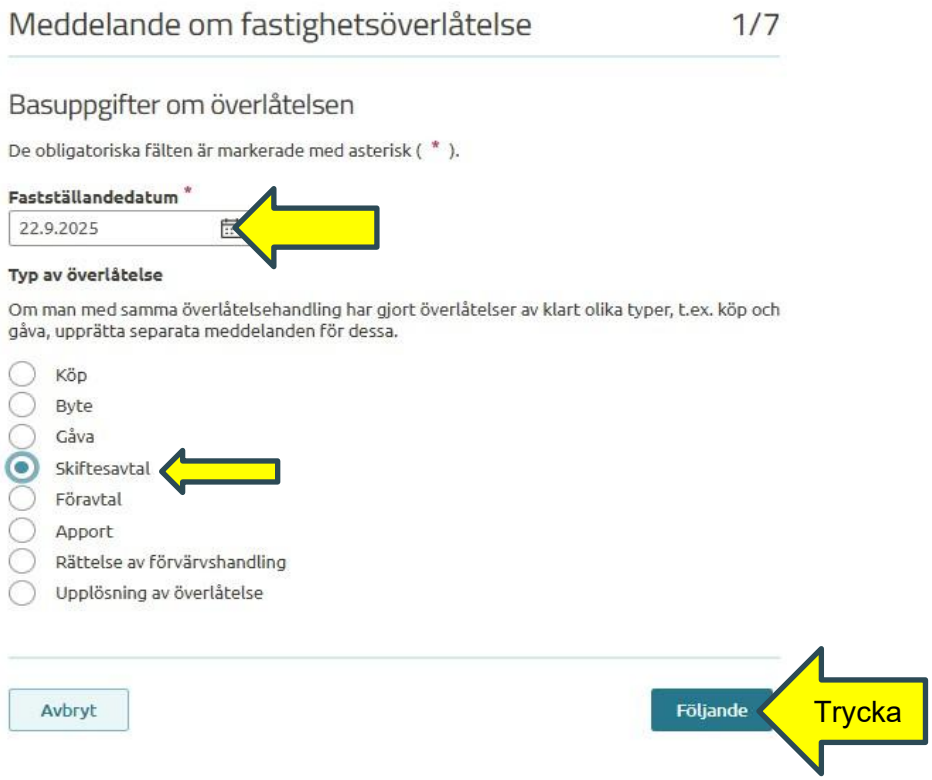
Vid skiftesavtal kan lagfarten inte anhängiggöras genom köpvittnets meddelande.

4.3. Specialfall

4.3.1. Skiftesavtal

När det gäller skiftesavtal ska du komma ihåg att fylla i lika många meddelanden som skiftesavtalet har mottagare.

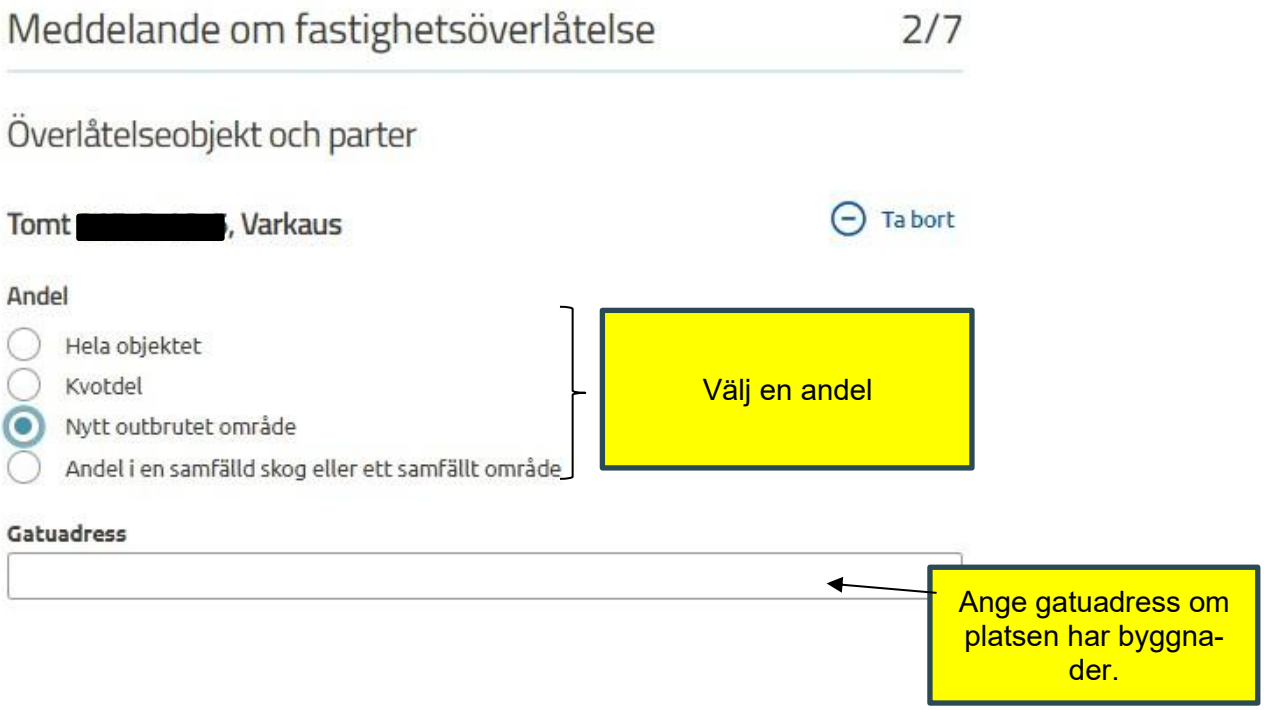
1. Börja med att skicka ett meddelande om fastighetsöverlåtelse precis som vanligt genom att välja *datum för bestyrkandet* och ***skiftesavtal*** som överlåtelseform.



2. Nästa steg är att söka efter det första objektet som har överlåtits med skiftesavtalet genom att ange *fastighetsbeteckningen* i det obligatoriska fältet**:**



3. På sidan Objekt och parter väljer du den första *andelen* i det objekt som är föremål för skiftesavtalet:



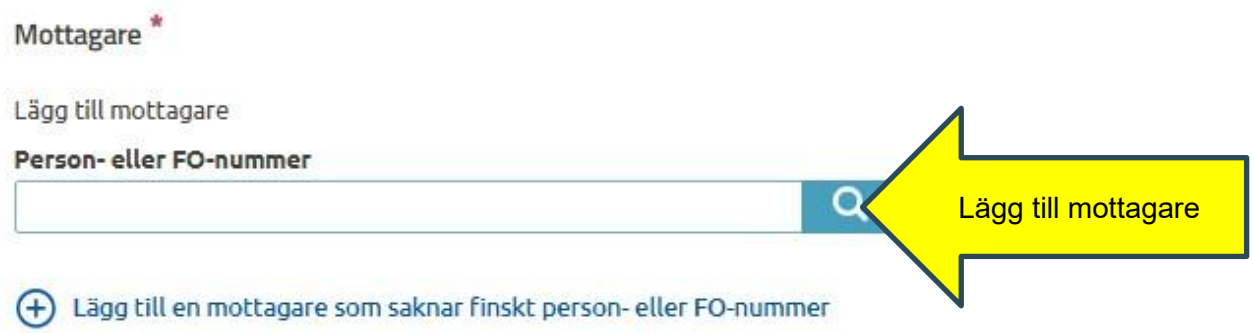
Till exempel: Föremålet för skiftesavtalet är fastigheten X. Linda och Jorma är samägare. Jorma får i skiftesavtalet ett outbrutet område av fastigheten X –> välj *Nytt outbrutet område* som objekt, det vill säga ange endast det outbrutna området och Jormas förvärv som det första objektet.

4. Överlåtare:

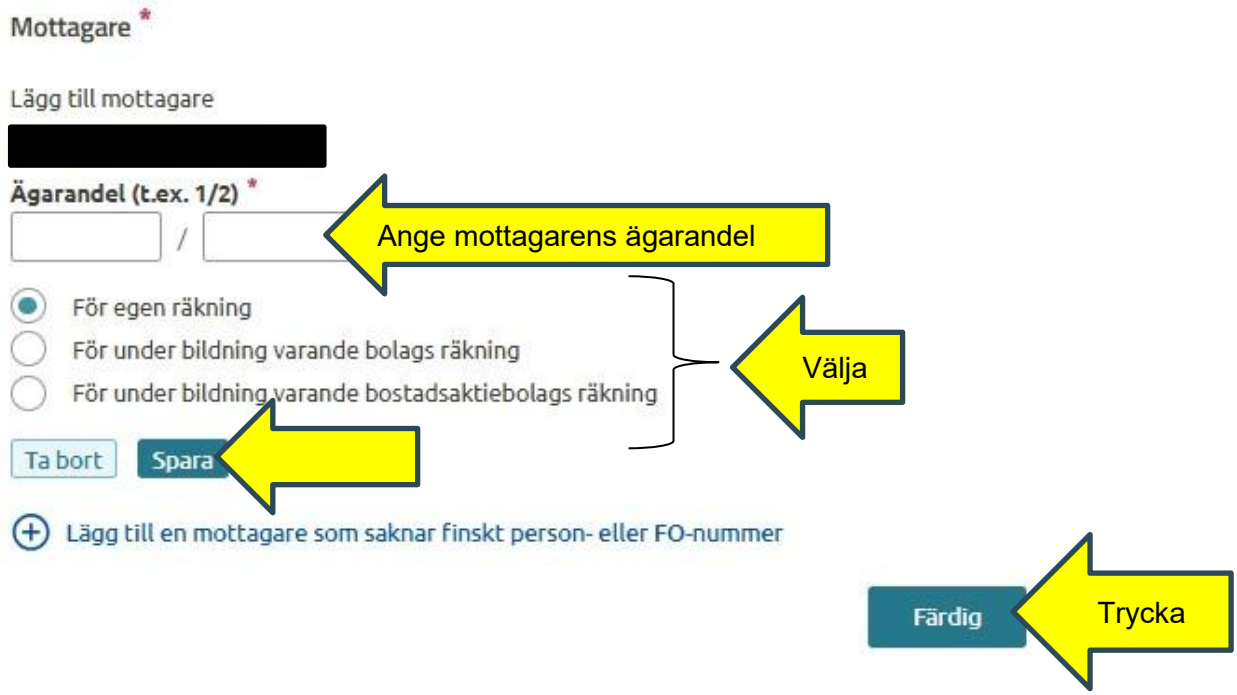


Till exempel: Om Jorma är samägare i fastigheten och får ett outbrutet område av fastigheten X, är båda samägarna överlåtare. Jorma anges alltså som överlåtare tillsammans med Linda, även om han samtidigt även är mottagare.

5. Mottagare:



Det öppnas en punkt där du anger ägarandelen osv.:



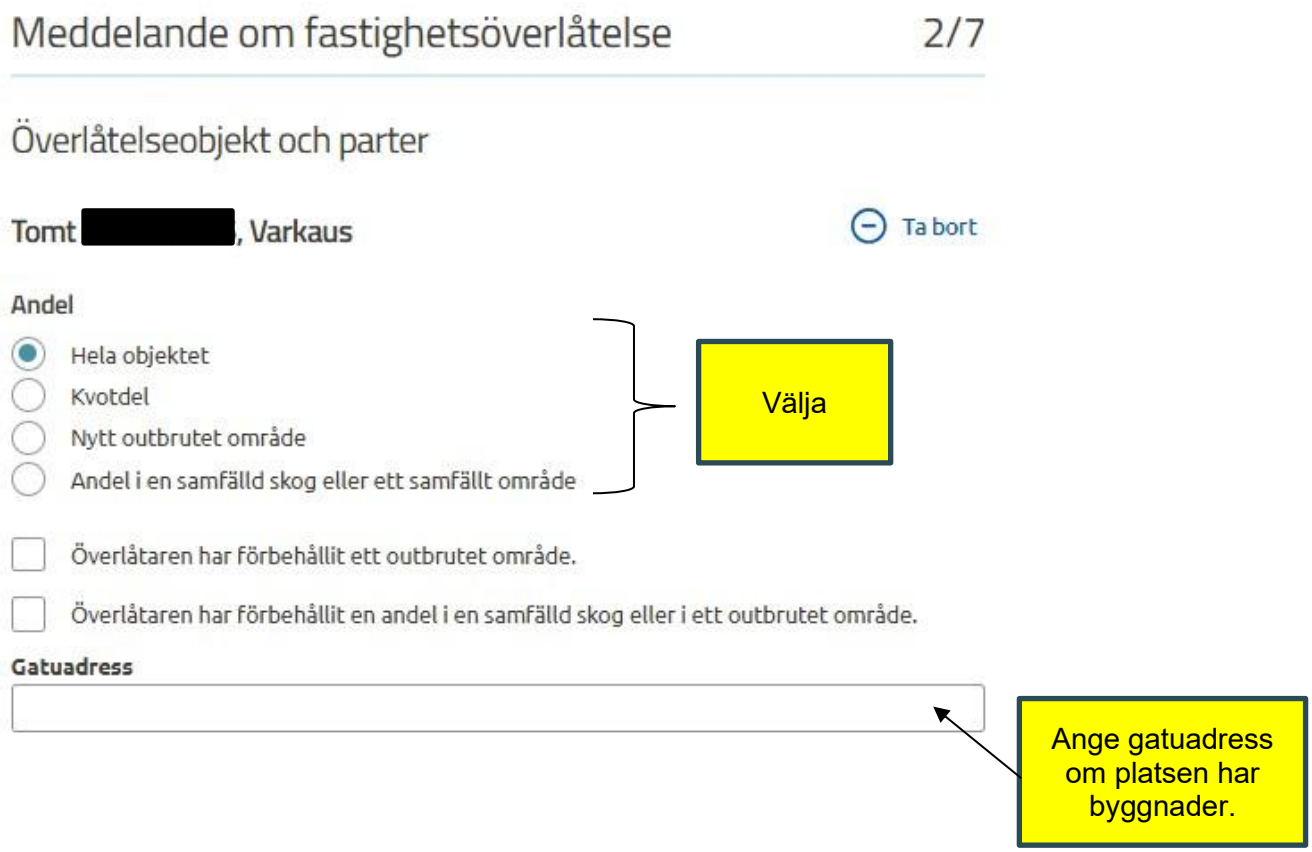
Till exempel: Om Jorma genom skiftesavtalet får ett outbrutet område av fastigheten X, läggs han till som mottagare med personbeteckning under punkten *Lägg till mottagare* och ägarandelen anges till 1/1 för egen räkning.

6. Därefter visas en sida i E-tjänsten där du skulle kunna söka efter ett annat objekt i överlåtelsehandlingen.

- När du sparar objekten för skiftesavtalet ska du komma ihåg att hoppa över detta steg genom att trycka på knappen *Nästa* och **slutföra ifyllandet av skiftesavtalets första mottagare och objekt precis som vanligt.** Fyll i ett separat meddelande för varje mottagare i skiftesavtalet.



7. När du har fyllt i det första meddelandet om skiftesavtalet kan du börja fylla i följande meddelande om fastighetsöverlåtelse precis som vanligt genom att välja *Skicka ett meddelande om fastighetsöverlåtelse* och välja datum för bestyrkandet och skiftesavtal som överlåtelseform samt lägga till fastighetsbeteckningen för skiftesavtalet.



Till exempel: Om fastigheten X genom ett skiftesavtal delades upp så att Jorma fick ett outbrutet område och Linda resten av fastigheten, anger du här Lindas hela fastighetsförvärv genom att välja punkten *Hela objektet* i avsnittet *Andel.*

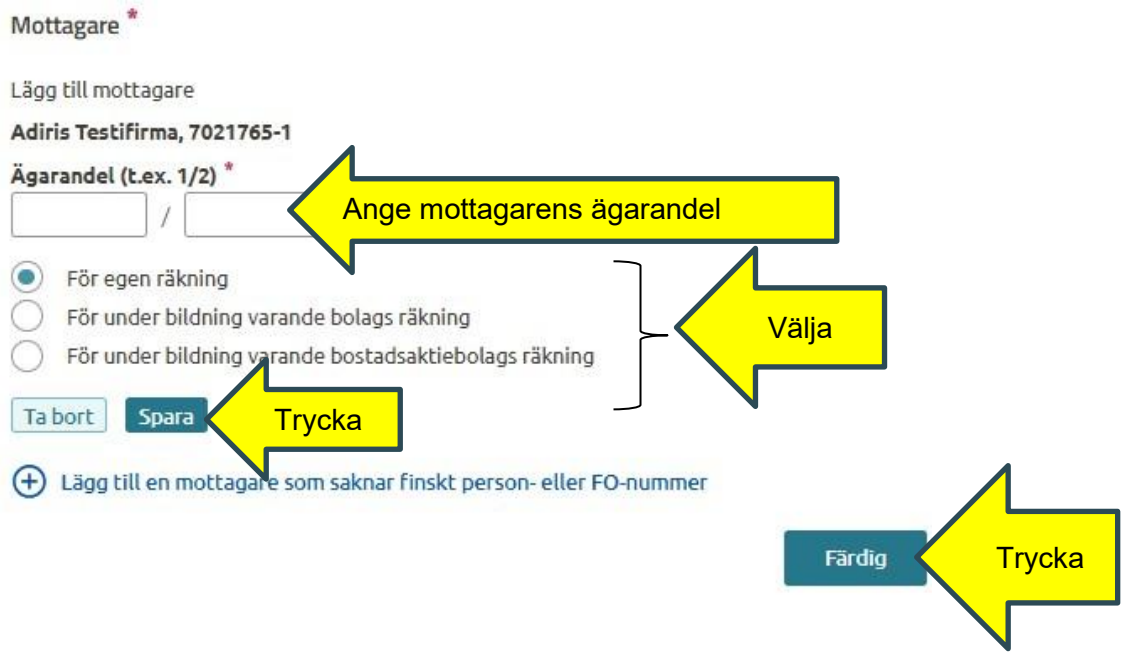
8. Överlåtare:



9. Mottagare:



Till exempel: Linda och Jorma är fortfarande överlåtare båda två, eftersom de är samägare. Som mottagare lägger du i den här punkten till Linda, mottagaren av stomfastigheten.



10. Gör klart meddelandet precis som vanligt.

Tänk på det här!

- När det handlar om ett skiftesavtal ska överlåtelsehandlingen med eventuella fullmakter och kartbilagor bifogas varje meddelande.
- Gör dock varje överlåtelsemeddelande för skiftesavtalets mottagare med samma ärende-nummer hos köpvittnet (t.ex. 5/2023)
- För närvarande går det inte att i E-tjänsten anhängiggöra en lagfart genom köpvittnets meddelande när överlåtelsehandlingen är ett skiftesavtal.

4.3.2. Byte

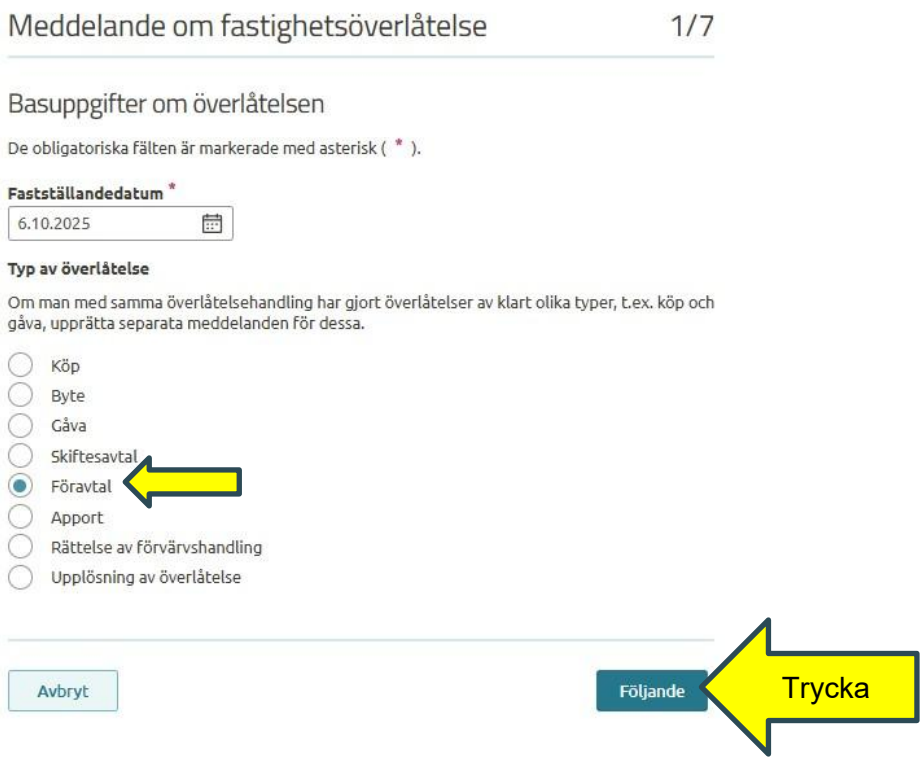
- Om fastigheter byts sinsemellan, ska du skicka två separata meddelanden
    - Om till exempel Linda och Jorma byter fastigheterna X och Y med varandra, ska du skicka två meddelanden enligt mottagarna.
- I övrigt fyller du i meddelandena precis som vanligt.

4.3.3. Föravtal och hävning av föravtal

Föravtal

När det gäller föravtal görs meddelandet om fastighetsöverlåtelse på precis samma sätt som vid det egentliga köpet.

1. I punkten *Grunduppgifter om överlåtelsen* väljer du datum för bestyrkandet och Föravtal som överlåtelseform.



2. Under punkten *Objekt och parter* anger du fastighetsbeteckningen och väljer Nästa.

3. I punkten *Andel* väljer du vilken andel föravtalet gäller:

   - Hela objektet
   - Kvotdel
   - Nytt outbrutet område
   - Andel i samfälld skog eller i samfällt område

4. Ange *Överlåtare och mottagare* som vanligt och tryck på Nästa.

5. Under punkten *Överlåtelsens egenskaper* ska du komma ihåg att fylla i den köpeskilling som man har avtalat om i föravtalet. Om man inte har avtalat om köpeskillingen, ska den inte anges i meddelandet om fastighetsöverlåtelse.



6. Som *areal* anger du arealen för objektet i föravtalet.

7. Fyll precis som vanligt i punkten *Övriga uppgifter*, där du anger objektets planerade användningssyfte, planuppgifter och byggnader.

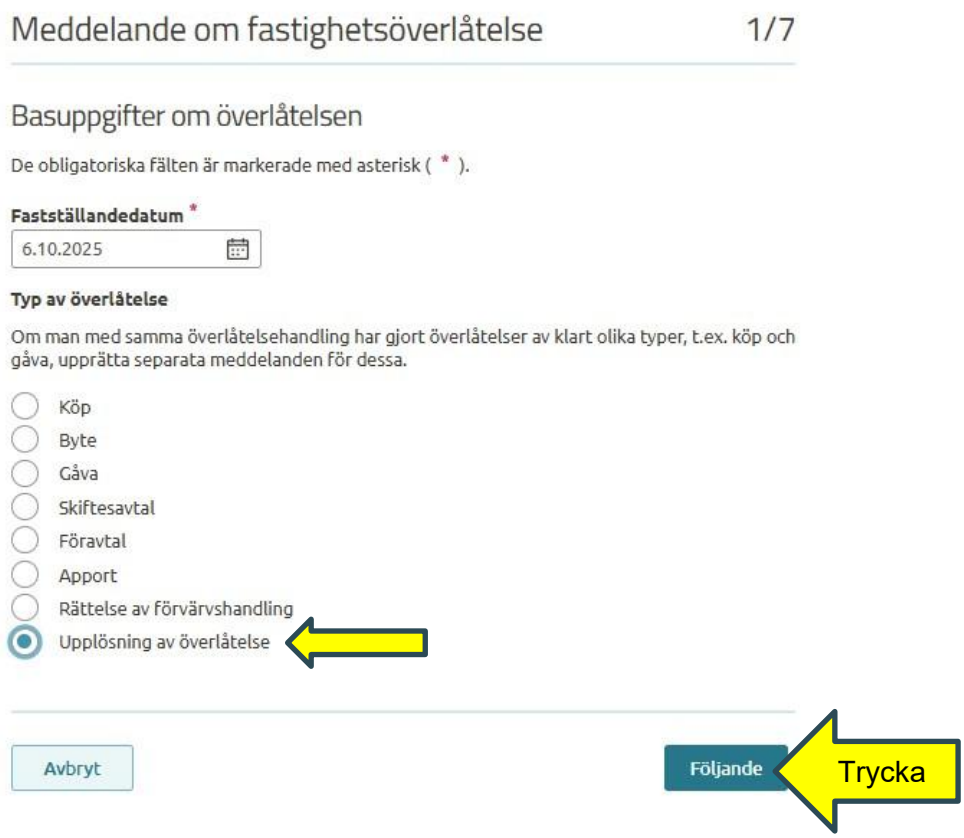
8. Tryck på knappen *Nästa* för att gå vidare.

9. Fyll i *överlåtelsens ärendenummer* precis som vanligt i nästa steg och tryck på *nästa*, så att du kan skicka meddelandet.

Hävning av föravtalet

Ett avtal om hävning av föravtalet ska upprättas med köpvittnet, om man vill slopa avtalet innan tidsfristen löper ut.

- Köpvittnet måste då skicka ett nytt meddelande om fastighetsöverlåtelse gällande hävningen, och då väljer du *Upplösning av överlåtelse* som överlåtelseform i punkten Grunduppgifter om överlåtelsen i E-tjänsten.



Fortsätt att skapa meddelandet om fastighetsöverlåtelse precis som vanligt.

4.3.4. Överlåtelse av flera objekt med samma överlåtelsehandling

Du kan anmäla alla objekt i samma åtkomsthandling med samma meddelande om fastighetsöverlåtelse, **om de har överlåtits i samma förvärv.**

- Om överlåtaren till exempel har sålt tre fastigheter till samma mottagare, kan du anmäla alla tre med samma meddelande.

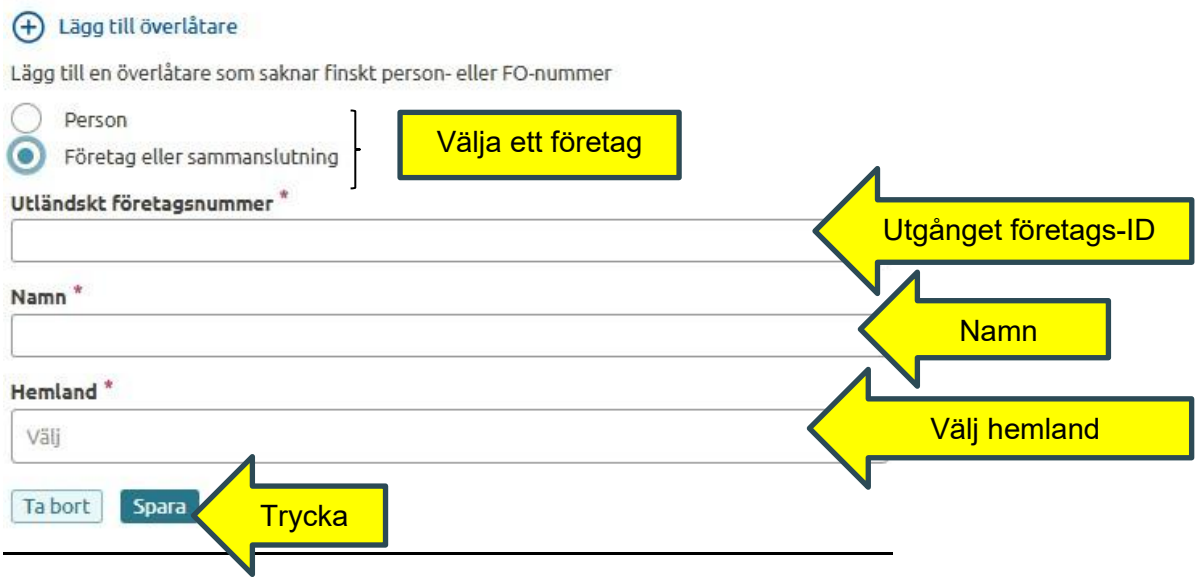
4.3.5. Överlåtelse av flera objekt med olika överlåtelseformer

Om det finns flera överlåtelseformer i samma överlåtelsehandling (t.ex. köp och gåva)

- Det rekommenderas att överlåtelser som inte behöver bestyrkas görs med en separat överlåtelsehandling
- Om du har hunnit bestyrka en sådan överlåtelsehandling med flera förvärv, däribland även till exempel ett arvskifte → Skicka separata meddelanden för varje överlåtelseform med samma ärendenummer hos köpvittnet (till exempel 5/2023)
    - Om det till exempel finns ett köp och en gåva i samma överlåtelsehandling, och du redan har hunnit bestyrka den. Skicka ett separat meddelande för respektive överlåtelse (båda förvärven är förvärv som ska bestyrkas).

4.3.6. Överlåtaren är ett nedlagt företag

- Överlåtaren är ett nedlagt företag –> använd punkten *Lägg till överlåtare som saknar finsk personbeteckning eller finskt FO-nummer*
- Välj *Företag eller organisation*
- Skriv in det nedlagda FO-numret i punkten *Utländsk företagsbeteckning*, fyll därefter i punkten *Namn* som vanligt och välj Finland som *Hemland*, om det gäller ett finländskt nedlagt företag –> *Spara*



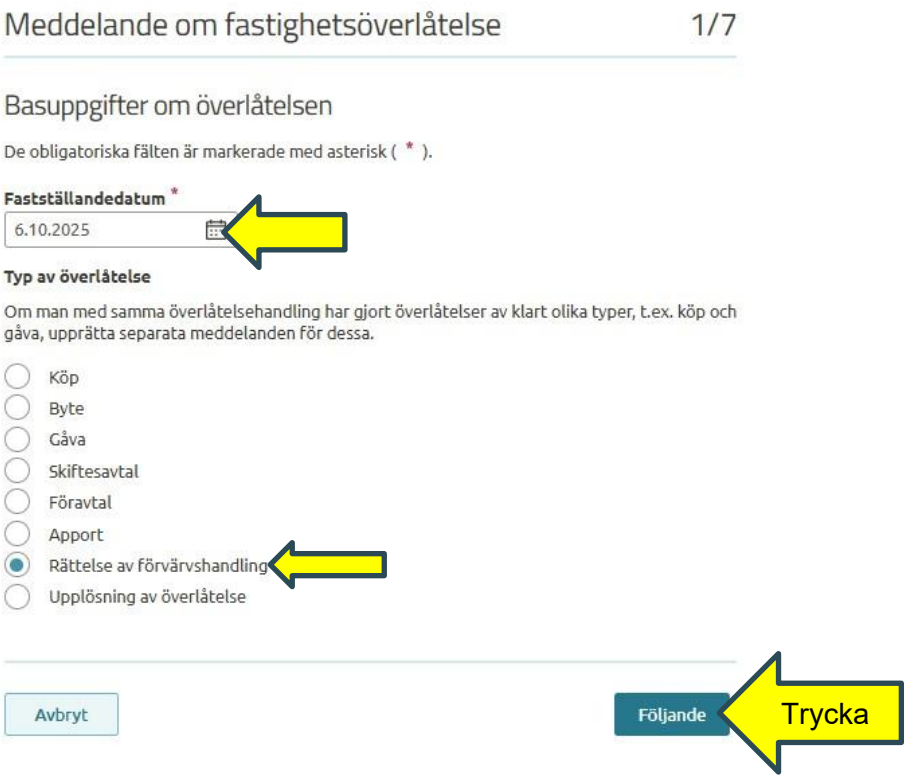
4.3.7. Korrigering av överlåtelsehandlingen och meddelande om fastighetsöverlåtelse

Om du får en begäran om att korrigera överlåtelsehandlingen, till exempel vad gäller köpvittnets vittnesintyg eller motsvarande skrivfel, behöver du inte skicka ett nytt meddelande om fastighetsöverlåtelse i samband med att du rättar ett tekniskt fel av det här slaget.

- Du kan rätta ett tekniskt fel i överlåtelsehandlingen (till exempel ett skrivfel) direkt i överlåtelsehandlingen och skicka den till Lantmäteriverket på rekisteriasiat@maanmittauslaitos.fi

Ett nytt meddelande om fastighetsöverlåtelse ska skickas när den stadgade formen för överlåtelsehandlingen korrigeras och bestyrks av köpvittnet.

- Välj datumet för bestyrkandet av rättelsen i punkten *Grunduppgifter om överlåtelsen* och välj ***Korrigering av åtkomsthandlingen*** som överlåtelseform.



Fortsätt spara som vanligt.

4.4. Köpvittnets journal

Från och med den 1.1.2015 har Lantmäteriverket skött den elektroniska arkiveringen och skapandet av köpvittnenas journaler. Varje köpvittne ska dock själv årligen kontrollera den fortlöpande numreringen av de överlåtelser som köpvittnet har bestyrkt (meddelandets ärendenummer). Köpvittnen behöver numera inte längre själva permanent förvara åtkomsthandlingar och meddelanden om fastighetsöverlåtelser.

Köpvittnets journal är offentlig. Lantmäteriverket ska på begäran lämna uppgifter ur journalen och kopior av handlingar. Personbeteckningar som finns i journalen får inte lämnas ut i onödan.

4.5. Arkivering av dagböcker

Sedan början av år 2015 har köpvittnenas nya journaler inte längre skickats till Lantmäteriverket i pappersform. Pappersarkiveringen av köpvittnesarkivet upphörde i slutet av år 2014.

Journalerna för köpvittnen som agerade för Lantmäteriverket eller -byråerna å tjänstens vägnar före år 2015, liksom köpvittnen som hade förordnats av Lantmäteriverket och innan det tingsrätterna finns i Riksarkivet. Journalerna för andra köpvittnen än de som nämns ovan har arkiverats i varje byrå eller stad fram till den 31.12.2014 i enlighet med deras egna anvisningar för arkivering.

Information om enskilda bestyrkanden av köp kan erhållas från asiakaspalvelu@maanmittauslaitos.fi eller Riksarkivet.

4.6. Avgift för bestyrkande av köp och övriga kostnader

Jord- och skogsbruksministeriets förordning innehåller bestämmelser om de avgifter och reseersättningar som uppbärs för ett köpvittnes arbetsinsatser. Avgifterna är fasta och bestäms enligt de genomsnittliga kostnaderna för staten för att utföra de aktuella uppgifterna. I övrigt tillämpas lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992) på avgifterna. **Köpvittnets arvode är från och**

med den 1 januari 2026 143 euro per åtkomsthandling. Arvodet räknas per åtkomsthandling och beror inte på antalet fastigheter som ska överlåtas.

Det finns separata bestämmelser om avgifterna för ett köpvittne som är anställd av en utlandsbeskickning.

Personer som på basis av sin tjänsteställning fungerar som köpvittne ska redovisa avgiften till staten eller kommunen.

Ett personligen mottaget köpvittnesarvode beskattas som förvärvsinkomst, såvida inte arvodet faktureras via ett företag eller en sammanslutning. **Om köpvittnesarvodet betalas till köpvittnet personligen och köpvittnet inte är i förskottsuppbördsregistret, ska betalaren anmäla betalningen till inkomstregistret.** Läs mer i Skatteförvaltningens anvisning.