

Jordabalk 12.4.1995/540

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

I AVDELNINGEN

FASTIGHETSFÖRVÄRV

1 kap.

Allmänna stadganden om fastighetsförvärv

1 §

Fastighetsöverlåtelse

Äganderätt till en fastighet fås genom köp, byte, gåva eller annan överlåtelse så som stadgas i denna lag. Om fastighetsförvärv som grundar sig på arv, testamente, avvittring eller inlösning samt om andra förvärv som grundar sig på något annat än överlåtelse stadgas särskilt.

2 §

Överlåtelse av fastighetsdel

Stadgandena om fastighetsöverlåtelse skall tillämpas också på överlåtelse av kvotdelar och outbrutna områden av fastigheter samt på överlåtelse av flera fastigheters samfällda områden eller outbrutna områden av sådana samt på överlåtelse av andelar av samfällda områden.

2 kap.

Fastighetsköp

1 § (4.2.2011/96)

Köpebrevets form

Fastighetsköp ska slutas skriftligen. Köpebrev ska undertecknas av säljaren och köparen eller deras ombud. Köpvittnet ska bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.

Fastighetsköp kan också slutas på elektronisk väg i det fastighetsöverlåtelssystem som avses i 5 kap. 3 §. Säljaren och köparen eller deras ombud ska godkänna likalydande elektroniska köpebrev på det sätt som föreskrivs i 9 a kap.

Av köpebrevet ska framgå

- 1) överlåtelseavsikten,
- 2) vilken fastighet överlåtelsen gäller,
- 3) säljaren och köparen,

4) köpeskillingen och annat vederlag.

Ett köp som inte slutits i överensstämmelse med denna paragraf är inte bindande. Om säljaren och köparen har avtalat om en köpeskillning eller något annat vederlag som är större än vad köpebrevet anger, har säljaren inte rätt att yrka indrivning av mer än vad köpebrevet anger.

1 § har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

1 §

Köpebrevets form

Fastighetsköp skall slutas skriftligen. Köpebrev skall undertecknas av säljaren och köparen eller dessas ombud. Köpvittnet skall bestyrka köpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.

Av köpebrevet skall framgå

- 1) överlåtelseavsikten,
- 2) vilken fastighet överlåtelsen gäller,
- 3) säljaren och köparen samt
- 4) köpeskillingen och annat vederlag.

Ett köp som inte slutits i överensstämmelse med denna paragraf är inte bindande. Om säljaren och köparen har avtalat om en köpeskillning eller något annat vederlag som är större än vad köpebrevet anger, har säljaren inte rätt att yrka indrivning av mer än vad köpebrevet anger.

2 §

Upplösande och uppskjutande villkor

I köpebrevet kan avtalas att köpet får hävas på någon annan än i denna lag angiven grund eller att säljaren behåller äganderätten till fastigheten tills köpeskillingen har betalats eller något annat villkor har uppfyllts.

Ett villkor som avses i 1 mom. är inte bindande om det inte ingår i köpebrevet och inte heller till den del det har avtalats vara i kraft i mer än fem år från köpslutet. Om villkorets giltighetstid inte har angivits i köpebrevet, gäller det i fem år. Talan om att säljaren skall återfå fastigheten skall väckas inom tre månader efter att villkorets giltighetstid har löpt ut.

3 §

Fullmakt vid fastighetsköp

En fullmakt att sälja en fastighet skall vara skriftlig. Säljaren skall underteckna fullmakten, av vilken skall framgå vem som är ombud och vilken fastighet som säljs.

Ett ombud kan handla för säljarens eller köparens räkning i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet med stöd av en elektronisk fullmakt som har utfärdats på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. och av vilken de uppgifter som nämns i 1 mom. framgår. Ett ombud kan handla i fastighetsöverlåtelsesystemet också med stöd av en sådan fullmakt om vilken föreskrivs i 9 a kap. 1 § 3 mom. (4.2.2011/96)

2 mom. har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

4 §

Köp som slutits för bolag under bildning

Har ett fastighetsköp slutits för ett under bildning varande bolags räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget eller har bolagets bildande därförinnan förfallit, skall den anses vara köpare som på bolagets vägnar har slutit köpeavtalet.

Säljaren förlorar sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006) frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet. (21.7.2006/632)

5 §

Avtal om hävning av köp

Ett avtal genom vilket ett köp hävs eller en fastighet återbördas skall ingås så som 1 och 3 §§ stadgar.

6 § (24.7.2009/572)

Köpvittne

Bestämmelser om köpvittnen och om deras uppgifter utfärdas separat.

7 §

Föravtal

Parterna kan avtala om det fastighetsköp som de ämnar sluta genom att ingå ett föravtal. I föravtalet kan överenskommas att det är bindande endast för den ena parten.

Föravtal skall ingås så som 1 och 3 §§ stadgar och om det gäller även annars i tillämpliga delar vad som stadgas om fastighetsköp. I avtalet skall dessutom anges den dag då fastighetsköpet senast skall slutas samt de villkor på vilka köpet sluts. Köpeskillingen och annat vederlag kan dock avtalas senare enligt de grunder som anges i föravtalet. Om föravtalets giltighetstid inte har bestämts gäller det i fem år från avtalsslutet.

En part har rätt att inom den tid som anges i 2 § 2 mom. genom talan yrka att den andra parten skall sluta fastighetsköpet på de i föravtalet angivna villkoren. Parten har dessutom rätt att få ersättning för skada som orsakats genom att föravtalet brutits. Om fastigheten i strid med

föravtalet har överlåtits till någon annan, har den i föravtalet angivna köparen rätt till skadestånd av säljaren.

8 §

Ersättning då en part frånträder ett köp

Om parterna har kommit överens om ett fastighetsköp utan att de har ingått något avtal så som 7 § 2 mom. stadgar, skall den part som vägrat sluta köpet ersätta den andra parten för de skäliga kostnader som han haft för annonsering, för att bekanta sig med fastigheten och för andra behövliga åtgärder i samband med avhandlandet om köpet. Av handpenning som den ena parten betalt skall den andra parten betala tillbaka den del som överstiger de kostnader som nämns ovan.

9 §

Avtalsfrihet

Säljaren och köparen skall uppfylla sina förpliktelser avtalsenligt, om inte något annat stadgas nedan.

Genom avtal får avvikelse göras från de rättigheter och skyldigheter som säljaren och köparen har enligt denna lag. De rättigheter som köparen har enligt 17–34 §§ får begränsas endast genom att det i avtalet preciseras på vilket sätt hans ställning avviker från den lagstadgade.

10 §

Bostadsfastigheter som säljs av näringsidkare

Om köparen har förvärvat fastigheten som bostad eller fritidsbostad för sig eller sina familjemedlemmar av en näringsidkare som yrkesmässigt bebygger eller säljer fastigheter,

1) är sådana avtalsvillkor inte bindande som avviker från 17–34 §§ till nackdel för köparen,

2) kan säljaren inte åberopa den i 25 § 2 mom. stadgade tid inom vilken meddelande om fel senast skall göras,

3) är säljaren skyldig att ersätta de reparationskostnader och övriga behövliga kostnader som orsakas av ett avtalsbrott samt sådana kostnader som orsakats av åtgärder som blivit onyttiga, även om det är fråga om ett sådant dolt fel som avses i 17 § 1 mom. 5 punkten eller säljaren kan visa att han förfarit omsorgsfullt och

4) kan köparens skadeståndsskyldighet jämkas i det fall att dröjsmålet med betalning beror på betalningssvårigheter som köparen huvudsakligen utan egen förskyllan har råkat i på grund av sjukdom, arbetslöshet eller någon annan särskild omständighet.

11 §

Ogiltiga villkor

Om inte något annat stadgas är villkor av följande slag inte bindande vid fastighetsköp:

1) villkor som innebär att säljaren eller någon annan, om han så önskar, får lösa in fastigheten eller att köparen är skyldig att erbjuda säljaren eller någon annan att köpa fastigheten innan den överläts till den nye ägaren,

2) villkor som begränsar köparens rätt att överlåta fastigheten vidare, pantsätta fastigheten, avtala om upplåtelse av legorätt eller någon annan särskild rättighet i den eller att annars i rättsligt hänseende förfoga över fastigheten på något därmed jämförbart sätt,

3) villkor som begränsar säljarens eller hans föregångares ansvar vid åtkomstklander, samt

4) villkor som begränsar köparens personliga frihet eller annars är otillbörligt eller som det vore lagstridigt att iaktta.

Utan hinder av 1 mom. 2 punkten är det tillåtet att avtala om villkor som innebär att köparen inte utan säljarens samtycke får överlåta fastigheten till tredje man obebyggd eller för ett pris som överstiger en fastställd köpeskillning. Ett sådant villkor är inte bindande om det inte har tagits in i köpebrevet. Om villkorets giltighetstid gäller 2 § 2 mom.

Om jämkning av oskäligen villkor stadgas i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

12 §

Säljarens överlåtelseplikt

Om någon tidpunkt för överlåtelsen inte har avtalats har köparen rätt att få fastigheten i sin besittning omedelbart efter köpslutet. Fastigheten skall överlåtas till köparen i det skick som kan anses ha avtalats vid köpet.

Säljaren skall till köparen överlämna de åtkomsthandlingar för fastigheten som behövs för lagfart och som han har i sin besittning. Detsamma gäller pantbrev, hyreskontrakt och andra därmed jämförbara handlingar som köparen behöver i egenskap av fastighetsägare.

13 §

Avkastningen medan fastigheten är i säljarens besittning

Den avkastning som fås ur en fastighet före den avtalade överlåtelsepunkten tillkommer säljaren. Denne får dock inte avverka skog eller ta marksubstanser annat än till den sålda fastighetens husbehov och inte heller upplåta särskilda rättigheter i fastigheten.

Köparen får inte i rättsligt hänseende förfoga över fastigheten så att säljaren hindras att utnyttja i 1 mom. nämnda eller avtalade rättigheter.

14 §

Nyttjande av fastigheten före äganderättens övergång

Köparen får efter köpslutet nyttja fastigheten och i rättsligt hänseende förfoga över den samt överlåta sin rättighet vidare, även om det i köpebrevet avtalats att äganderättens bestånd eller övergång är beroende av villkor.

Före äganderättens slutliga övergång får köparen dock inte utan säljarens samtycke avverka skog eller ta marksubstanser eller något annat som hör till fastigheten på ett sådant sätt att fastighetens värde sjunker avsevärt. Köparen får inte heller utan säljarens samtycke upplåta panträtt eller särskilda rättigheter som belastar fastigheten.

15 §

Ansvar för offentligrättsliga fordringar

Säljaren svarar för sådana offentligrättsliga eller i offentligrättslig ordning påförda avgifter för fastigheten eller därmed jämförbara fordringar som hänför sig till tiden före köpslutet.

För överlåtelseskatt som skall betalas på fastighetsköp svarar köparen. (29.11.1996/933)

16 §

Ansvar för skada på fastigheten

Köparen svarar för skada som efter köpslutet vållas fastigheten genom eldsvåda, storm, skadegörelse eller av någon annan av säljaren oberoende orsak också i det fall att fastigheten kvarstår i säljarens besittning eller det i köpebrevet avtalats att äganderättens bestånd eller övergång är beroende av villkor.

17 §

Kvalitetsfel

En fastighet är behäftad med kvalitetsfel om

- 1) den inte är avtalsenlig till sina egenskaper,
- 2) säljaren före köpslutet har givit köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om fastighetens areal, byggnadernas skick eller konstruktion eller fastighetens övriga kvalitativa egenskaper, och uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,
- 3) säljaren före köpslutet har underlåtit att upplysa köparen om en sådan i 2 punkten angiven omständighet som typiskt inverkar på nyttjandet av eller värdet av en fastighet av det ifrågavarande slaget och som säljaren kände eller borde ha känt till, förutsatt att underlåtelsen kan antas ha inverkat på köpet,
- 4) säljaren före köpslutet har underlåtit att rätta till en sådan felaktig uppfattning om fastighetens egenskaper som han konstaterat hos köparen och som inverkar på fastighetens lämplighet för den tilltänkta användningen eller om
- 5) fastigheten på grund av något dolt fel avsevärt avviker från vad som med fog kan förutsättas av en sådan fastighet med beaktande av köpeskillingen och övriga omständigheter.

Köparen är på grund av fel berättigad att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, att häva köpet. Köparen har dessutom på grund av fel som avses i 1 mom. 1–4 punkten rätt till ersättning för sin skada.

18 §

Rådighetsfel

En fastighet är behäftad med rådighetsfel om

- 1) säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om gällande plan, byggnadsförbud, överlåtelsebegränsning eller om något annat myndighetsbeslut som begränsar nyttjandet av eller rådigheten över fastigheten, förutsatt att uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,
- 2) säljaren före köpslutet har lämnat oriktiga eller vilseledande uppgifter om en myndighets tillstånd eller beslut som gäller nyttjandet av en grannfastighet, förutsatt att uppgifterna kan anses ha inverkat på köpet,
- 3) säljaren före köpslutet har underlåtit att upplysa köparen om ett sådant i 1 punkten nämnt beslut eller ett sådant i 2 punkten nämnt tillstånd eller beslut som typiskt inverkar på nyttjandet av eller värdet av en fastighet av det ifrågavarande slaget och som, vad gäller 2 punkten, säljaren känt till, förutsatt att underlåtelsen kan antas ha inverkat på köpet,
- 4) säljaren före köpslutet, efter att hos köparen ha konstaterat en felaktig uppfattning om ett beslut som avses i 1 och 2 punkten eller om någon därmed jämförbar omständighet som hindrar köparen att nyttja eller råda över fastigheten på det tilltänkta sättet, har underlåtit att rätta till uppfattningen,
- 5) behövt tillstånd för en byggnad på fastigheten eller för verksamhet som idkas på fastigheten saknas, samt om
- 6) en kvotdel eller ett outbrutet område på grund av sådana begränsningar som avses i 4 kap. fastighetsbildningslagen (554/95) inte kan bildas till en fastighet eller, om en kvotdel eller ett outbrutet område har skaffats för byggande, till en fastighet som kan nyttjas som byggnadsplats.

Köparen är på grund av fel berättigad att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

19 §

Rättsligt fel

En fastighet är behäftad med ett rättsligt fel om

- 1) köparen kan förlora äganderätten till fastighetens rätte ägare eller om köpet kan förklaras vara utan verkan på yrkande av någon annan än säljaren,
- 2) säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om vem som har lagfart på fastigheten, om panträtt, legorätt eller någon annan sådan rätt i fastigheten som upplåtits till tredje man eller om äganderätten till en byggnad eller anläggning på fastigheten eller något annat där befintligt föremål som sedvanligt hör till fastigheten, förutsatt att uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet,

3) säljaren före köpslutet har underlåtit att lämna uppgifter som avses i 2 punkten och underlåtelsen kan antas ha inverkat på köpet samt om

4) köparen inte kan få lagfart av den anledningen att säljarens åtkomsthandlingar är felaktiga eller bristfälliga eller det finns någon annan oklarhet i säljarens förvärv.

Köparen får åberopa ett rättsligt fel också i det fall att någon påstår att han har sådan rätt som avses i 1 mom. och det finns sannolika grunder för påståendet.

Köparen är på grund av fel berättigad att få prisavdrag eller, om felet är väsentligt, att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

20 §

Uppgifter som lämnats av någon annan än säljaren

Om säljaren har företräts av en fastighetsförmedlare eller någon annan, svarar säljaren också för uppgifter som denne lämnat samt för försummelse av upplysningsplikten.

Om fastighetsförmedlares ersättningsansvar samt om vilka uppgifter en fastighetsförmedlare eller näringsidkare skall lämna vid marknadsföring av fastigheter stadgas särskilt.

21 §

Tidpunkten för konstaterande av fel

Frågan om en fastighet är felaktig avgörs enligt fastighetens beskaffenhet vid köpslutet. Säljaren svarar för fel som då behåftar fastigheten, även om felet framkommer först senare.

Köparen får inte åberopa fel som säljaren har avhjälpt innan fastigheten har överlåtit till köparen.

22 §

Köparens kännedom om fel

Köparen får inte som ett kvalitetsfel åberopa en omständighet som skulle ha kunnat konstateras vid en granskning av fastigheten före köpslutet. Köparen är inte skyldig att utan särskild orsak kontrollera riktigheten i de uppgifter som säljaren har lämnat och inte heller att utsträcka granskningen till sådana omständigheter som förutsätter tekniska åtgärder eller andra åtgärder som avviker från det sedvanliga.

Köparen får inte som ett fel åberopa en omständighet som han måste antas ha känt till vid köpslutet.

Säljaren går inte fri från ansvar med stöd av 1 och 2 mom., om han har handlat i strid mot tro och heder eller grovt vårdslöst.

23 §

Skadande och orättmätigt nyttjande av en fastighet

Om säljaren efter köpslutet har försummat att på vederbörligt sätt vårda fastigheten, orättmätigt nyttjat fastigheten eller annars av vårdslöshet skadat den, har köparen rätt att få prisavdrag eller, om fastigheten åsamkats väsentlig skada, rätt att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

Om säljaren efter köpslutet orättmätigt har upplåtit panträtt eller någon särskild rättighet som belastar fastigheten, skall 1 mom. tillämpas.

24 §

Säljarens underlåtenhet att uppfylla sin prestationsskyldighet

Om säljaren inte uppfyller den byggnadsskyldighet eller prestationsskyldighet av annat slag som sammanhänger med fastighetsköpet, har köparen rätt att få prisavdrag eller, om avtalsbrottet är väsentligt för hela köpet, rätt att häva fastighetsköpet. Köparen har dessutom rätt att få ersättning för sin skada.

25 §

Meddelande om fel

Köparen får inte åberopa ett fel om han inte underrättar säljaren om felet och sina på detta grundade yrkanden inom en skälig tid efter att han har märkt eller borde ha märkt felet. Detsamma gäller om köparen vill åberopa avtalsbrott som avses i 23 eller 24 §.

Om köparen inte underrättar säljaren om kvalitetsfel eller om ett sådant avtalsbrott som avses i 23 § 1 mom. eller 24 § inom fem år från överlåtelsen av besittningen av fastigheten, förlorar han sin rätt att åberopa felet eller avtalsbrottet.

Säljaren går inte fri från ansvar med stöd av 1 eller 2 mom. om han handlat i strid mot tro och heder eller grovt vårdslöst.

26 §

Yrkande mot näringsidkare

Om köparen har förvärvat fastigheten som bostad eller fritidsbostad för sig eller sina familjemedlemmar, har han rätt att med anledning av kvalitetsfel rikta yrkanden, i stället för mot säljaren, mot

1) en näringsidkare som yrkesmässigt bebygger eller säljer fastigheter och som i det syfte som nämns ovan har överlåtit fastigheten till säljaren eller dennes föregångare, eller mot

2) en sådan elementleverantör, entreprenör eller annan näringsidkare som enligt avtalet eller 9 kap. konsumentskyddslagen ansvarar för fel gentemot säljaren eller dennes föregångare.

En näringsidkare ansvarar enligt denna paragraf endast för fel som han skulle ansvara för gentemot den egna avtalsparten och högst upp till det belopp som han vore skyldig att betala denne. Näringsidkaren går fri från ansvar i det fall att ersättning för felet har betalats till fastighetens tidigare ägare eller i det fall att denne på grund av underlåtenhet att meddela om fel förlorat sin rätt att åberopa felet.

Köparen skall underrätta näringsidkaren om fel som han märkt och om sina yrkanden. Därvid gäller 25 § 1 och 3 mom.

27 §

Säljarens dröjsmål

Om inte säljaren vid den avtalade tidpunkten avträder fastigheten, har köparen rätt att yrka att avtalet fullgörs eller, om dröjsmålet är väsentligt och köparen inte tar emot fastigheten, att köpet hävs. Köparen har dessutom rätt till ersättning för sin skada.

Om inte säljaren vid den avtalade tidpunkten överlämnar de handlingar som avses i 12 § 2 mom. till köparen, skall 1 mom. tillämpas.

28 §

Köparens dröjsmål

Om inte köparen inom den avtalade tiden betalar köpeskillingen eller en del av den eller annat avtalat vederlag, har säljaren rätt att yrka att avtalet fullgörs samt dessutom att skada ersätts. Om dröjsmålet är väsentligt och köparen inte betalar köpeskillingen i dess helhet, får säljaren häva köpet och kräva skadestånd under förutsättning att betalning av köpeskillingen enligt köpebrevet är ett villkor för äganderättens bestånd eller övergång.

Om köparens betalningsdröjsmål beror på ett stadgande i lag, på avbrott i den allmänna samfärdseln eller i betalningsrörelsen eller på något annat liknande hinder som köparen inte skäligen kan undvika, har säljaren inte rätt att få skadestånd eller häva köpet.

Om säljarens rätt till dröjsmålsränta stadgas i räntelagen (633/82).

29 §

Befarat dröjsmål hos köparen

Även om köpeskillingen eller en del av den ännu inte har förfallit till betalning, har säljaren rätt att häva köpet, om betalning av köpeskillingen enligt köpebrevet är ett villkor för äganderättens bestånd eller övergång och om

- 1) köparen efter köpslutet har försatts i konkurs,
- 2) köparen efter köpslutet genom utmätning har konstaterats vara medellös eller
- 3) det annars är uppenbart att köparen inte kommer att fullgöra sin betalningsskyldighet.

Säljaren får dock inte häva köpet, om inte den obetalda köpeskillingen uppgår till ett väsentligt belopp eller om för köpeskillingen ställs godtagbar säkerhet inom en skälig tid efter betalningsuppsmaningen. Om köpet hävs har säljaren dessutom rätt att få ersättning för sin skada.

30 §

Rätt att hålla inne en prestation

Om köparen har krav på grund av säljarens avtalsbrott, får köparen av köpeskillingen hålla inne så mycket som motsvarar kravet.

Om säljaren har krav på grund av köparens avtalsbrott, har säljaren rätt att vägra överlåta besittningen till fastigheten. Om säljaren har förbehållit sig besittningen får han fortsätta att nyttja fastigheten så som 13 § stadgar.

31 §

Prisavdrag

Prisavdrag fastställs genom att från den avtalade köpeskillingen dras av den felaktiga fastighetens värde vid köpslutet. Om köpeskillingen är större eller mindre än den avtalsenliga fastighetens gängse värde, skall prisavdraget fastställas med beaktande av förhållandet mellan köpeskillingen och den avtalsenliga fastighetens värde.

Säljaren skall på den del av köpeskillingen som återbetalas såsom prisavdrag betala ränta enligt 3 § 2 mom. räntelagen, räknat från den dag då han tog emot köpeskillingen.

32 §

Skada som skall ersättas

Skadestånd innefattar full ersättning för den skada som orsakats genom avtalsbrott.

Om säljaren visar att ett fel i fastigheten eller ett sådant avtalsbrott som avses i 24 § inte är en följd av hans vårdslöshet, är säljaren inte skyldig att ersätta skadan.

Skadeståndet kan jämkas, om det är oskäligt med beaktande av orsaken till avtalsbrottet, skadevållarens möjligheter att förebygga skadan och den andra avtalspartens medverkan till skadan samt övriga förhållanden.

33 §

Hävning av köp

Om köpet hävs skall köparen överlämna fastigheten till säljaren och denne skall återbetala köpeskillingen till köparen.

Har köparen fått en avsevärd avkastning eller nytta av fastigheten, skall han betala ersättning för denna till säljaren. Säljaren skall betala köparen skälig ersättning för behövliga kostnader för vården av fastigheten samt för sådana nyttiga kostnader som har ökat fastighetens värde. På den köpeskillingen som återbetalas skall säljaren betala ränta enligt 3 § 2 mom. räntelagen, räknat från den dag då han tog emot köpeskillingen.

Köparen har rätt att inom skälig tid från fastigheten föra bort byggnader som han uppfört samt sådana anläggningar som han har förvärvat och som inte är nödvändiga för sedvanligt nyttjande av fastigheten eller som kan lösgröras utan att fastigheten tillfogas någon avsevärd skada.

En avtalspart får hålla inne det som han skall återlämna, till dess att den andra avtalsparten fullgör sin egen skyldighet samt betalar eventuell ersättning och ränta eller ställer godtagbar säkerhet för dem.

34 §

Begränsning av hävningsrätten

Köparen har rätt att häva köpet endast om han kan överlämna fastigheten till säljaren.

Har köparen upplåtit någon särskild rättighet i fastighet eller har fastighetens värde sjunkit på grund av hans åtgärder eller underlåtenhet, får han häva köpet endast om han betalar säljaren ersättning som svarar mot värdeminskningen. Har köparen upplåtit panträtt som belastar fastigheten, får han häva köpet endast efter att till säljaren ha betalt det som med stöd av panträtten kan fås ur fastigheten.

Köpet får inte hävas om inte talan därom har väckts inom tio år från det att besittningen till fastigheten överläts. Vad denna paragraf stadgar hindrar inte köparen att åberopa sina rättigheter i det fall att hans förvärv har förklarats vara utan verkan.

3 kap.

Åtkomstklander och rättigheternas bestånd vid fastighetsköp

1 §

Åtkomstklander

Den rätte ägaren till en fastighet kan med åberopande av en felaktighet som belastar säljarens förvärv yrka att det skall förklaras vara utan verkan och att fastigheten skall återgå i hans ägo.

Om de grunder på vilka den rätte ägaren förlorar sin rätt till åtkomstklander stadgas i 13 kap. 4, 5, 9 och 10 §§.

2 §

Säljarens fångesmans ansvar

En köpare som på grund av åtkomstklander har förlorat fastigheten, har rätt att i stället för mot säljaren rikta sina därpå baserade yrkanden mot den av säljarens föregångare vars förvärv var behäftat med den felaktighet som ledde till att köparens förvärv förklarades vara utan verkan. Om köparen med stöd av 2 kap. 19 § riktat sitt yrkande mot säljaren har denne samma rätt.

3 §

Köparens rättigheter och skyldigheter

En köpare som på grund av åtkomstklander har förlorat fastigheten får behålla avkastningen och nyttan av fastigheten, om han vid köpslutet inte visste eller borde ha vetat att säljaren inte var den rätte ägaren till fastigheten.

Har fastighetens värde sjunkit till följd av köparens åtgärder eller underlåtenhet, skall han till den rätte ägaren betala en ersättning som svarar mot värdeminskningen, om det inte med hänsyn till omständigheterna skall anses vara oskäligt att ersättning betalas.

4 §

Den rätte ägarens ersättningsskyldighet

Den rätte ägaren skall till köparen betala skälig ersättning för behövliga kostnader för vården av fastigheten samt, om köparen inte vid köpslutet visste eller borde ha vetat att säljaren inte var fastighetens rätte ägare, också för sådana nyttiga kostnader som har ökat fastighetens värde.

Köparen har rätt att inom skälig tid från fastigheten föra bort byggnader som han uppfört samt sådana anläggningar som han har förvärvat och som inte är nödvändiga för sedvanligt nyttjande av fastigheten eller som kan lösgrävas utan att fastigheten tillfogas någon avsevärd skada.

Köparen får hålla fastigheten i sin besittning till dess att de ersättningar som avses i 1 mom. har betalats eller godtagbar säkerhet har ställts för deras betalning.

5 §

Tiden för framställande av yrkanden

Talan med stöd av 3 och 4 §§ skall väckas inom två år från det att besittningen till fastigheten till följd av klandertalan har återlämnats till den rätte ägaren. Trots att fristen har löpt ut kan den ena parten kräva kvittning i en rättegång som har anhängiggjorts av den andra.

6 §

Företrädet mellan förvärv

Om en fastighet säljs till två blir det första förvärvet bestående. Detsamma gäller förhållandet mellan ett köp och något annat förvärv. Ett senare köp blir dock bestående under de förutsättningar som anges i 13 kap. 3 §.

Om säljarens ansvar gentemot den köpare vars förvärv inte blir bestående gäller 2 kap. 19 §. Om den inbördes ersättningsskyldigheten mellan köpare gäller i tillämpliga delar 3 och 4 §§.

7 §

Inskrivningsbara rättigheters bestånd

Har i fastigheten före köpslutet upplåtits sådan särskild rättighet som enligt 14 kap. 1 § kan inskrivas, är den bindande för köparen. Om de grunder på vilka en rättighet dock inte blir bindande för köparen stadgas i 13 kap. 3 §.

En sådan inskrivningsbar särskild rättighet som säljaren upplåtit i fastigheten efter köpslutet är inte bindande för köparen, om inte något annat följer av 13 kap. 3 §.

8 §

Andra i en fastighet upplåtna rättigheters bestånd

Om inte något annat stadgas är en annan än i 14 kap. 1 § nämnd särskild rättighet som upplåtits i en fastighet genom en rättshandling bindande för den som köper fastigheten endast i det fall att han vid köpslutet kände till rättigheten.

9 §

Säljarens ansvar

Om den som innehar en särskild rättighet förlorar denna på grund av ett fastighetsköp, har han rätt att av säljaren få ersättning för den skada som orsakats av att rättigheten förfaller.

Om en särskild rättighet blir bindande för köparen, har denne de rättigheter i förhållande till säljaren som stadgas i 2 kap. 19 och 23 §§.

10 §

Skydd vid tvångsverkställighet

Ett fastighetsköp är bestående även om säljaren till följd av utmätning, en säkringsåtgärd eller konkurs har förlorat sin rätt att överlåta fastigheten, om inte begränsningen av förfoganderätten vid köpslutet hade antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret och köparen inte heller annars visste eller borde ha vetat att säljaren inte längre hade rätt att överlåta fastigheten.

4 kap.

Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse

1 §

Fastighetsbyte

Vad 2 och 3 kap. stadgar om fastighetsköp gäller i tillämpliga delar även fastighetsbyte.

2 §

Fastighetsgåva

Vad 2 kap. 1–7 §§, 9 § 1 mom. och 11 § samt 3 kap. stadgar om fastighetsköp gäller i tillämpliga delar även fastighetsgåva.

Om gåvotagaren bryter mot en med gåvan förenad ändamålsbestämmelse eller mot andra väsentliga villkor eller förutsättningar, har gåvogivaren rätt att häva gåvan, om gåvotagaren inte har överlåtit fastigheten till någon annan. Talan om hävning av en gåva skall väckas inom ett år från det gåvogivaren fick kännedom om hävningsgrunden.

3 §

Annan överlåtelse

Vad 2 kap. 1–8 §§, 9 § 1 mom. och 11 § samt 3 kap. stadgar om fastighetsköp, gäller i tillämpliga delar fastighetsöverlåtelse mot aktier eller andra andelar i bolag, avtal om delning av kvotägda fastigheter eller överlåtelse av äganderätten till fastigheter genom andra därmed jämförbara rättshandlingar.

4 §

Överlåtelse av nyttjanderätt

Vad 2 kap. 9–34 §§, 3 kap. samt detta kapitel stadgar om fastighetsöverlåtelse, gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområden, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör rättsinnehavaren.

Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt ska upprättas skriftligen och av avtalet ska framgå de uppgifter som avses i 2 kap. 1 § 3 mom., om överföringen av rätten ska inskrivas. Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt kan också upprättas i elektronisk form på det sätt som föreskrivs i 2 kap. 1 § 2 mom. (4.2.2011/96)

2 mom. har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

Ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt skall upprättas skriftligen och av avtalet skall framgå de uppgifter som avses i 2 kap. 1 § 2 mom., om överföringen av rätten skall inskrivas. Överlåtelse skall på yrkande av den ena parten även annars ske skriftligen.

Också andra överlåtelse av nyttjanderätt än sådana som avses i 2 mom. ska på yrkande av den ena parten ske skriftligen. (4.2.2011/96)

3 mom. har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

II AVDELNINGEN

Inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem (4.2.2011/96)

Rubriken har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder: INSKRIVNINGSÄRENDEN OCH BEHANDLINGEN AV DEM

5 kap.

Allmänna bestämmelser om inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem (4.2.2011/96)

Rubriken har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder: Allmänna stadganden om inskrivningsärenden

1 §

Inskrivningsärenden

Med inskrivningsärenden avses i denna lag lagfart, inskrivning av särskilda rättigheter samt inteckning.

Över inskrivningsärenden förs ett lagfarts- och inteckningsregister.

I lagfarts- och inteckningsregistret införs också anteckningar om övriga rättigheter och gravationer som hänför sig till fastigheter.

2 § (24.7.2009/572)

Inskrivningsmyndighet

Inskrivningsmyndighet är den lantmäteribyrå inom vars verksamhetsområde fastigheten finns.

Inskrivningsärendena avgörs av en inskrivningsjurist som är anställd i tjänsteförhållande vid lantmäteriverket eller av en anställd vid lantmäteribyrån som har förordnats till uppgiften. Om ett inskrivningsärende är omfattande, oklart eller annars svårt att avgöra, ska det avgöras av inskrivningsjuristen.

Av inskrivningsjuristen krävs högre högskoleexamen i juridik.

3 § (4.2.2011/96)

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användningsändamål

Med elektroniska ärendehanteringssystem avses i denna lag det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet och det elektroniska inteckningssystemet.

Ändamålet med fastighetsöverlåtelsesystemet är att möjliggöra fastighetsköp och andra typer av fastighetsöverlåtelse på elektronisk väg samt att göra det möjligt att upprätta handlingar i anslutning till dem på elektronisk väg samt att främja elektronisk kommunikation i inskrivningsärenden. Ändamålet med inteckningssystemet är att göra det möjligt att uppgöra ansökningar som gäller inteckning och pantbrev samt handlingar i anslutning till dem på elektronisk väg och även annars främja elektronisk kommunikation i inskrivningsärenden.

Ärendehanteringssystemen är rikstäckande och drivs med hjälp av automatisk databehandling. Lantmäteriverket sörjer för ärendehanteringssystemens underhåll och utveckling.

3 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

6 kap.

Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem

1 §

Ansökan

Av en inskrivningsansökan skall framgå

- 1) vilken fastighet eller annat inskrivningsobjekt ansökan gäller,
- 2) sökandens yrkanden eller den åtgärd som begärs, vid behov jämte motivering,
- 3) sökandens namn och hemort samt personbeteckning, handelsregisternummer eller något annat motsvarande signum samt

- 1) vilken fastighet eller annat inskrivningsobjekt ansökan gäller,

Ansökan skall göras skriftligen och undertecknas av sökanden eller den som avfattat ansökan. Till ansökan skall fogas behövliga handlingar. Sökanden får framföra sin ansökan muntligen, om ärendet klart framgår av de handlingar som företes och annat inte stadgas nedan.

I lagen om överlåtelseskatt (931/1996) föreskrivs om skatt som ska betalas när inskrivning söks. (24.7.2009/572)

2 §

Ingivande av ansökan

En ansökan skall lämnas till inskrivningsmyndigheten eller sändas med posten eller genom bud.

Om ansökan har tillställts en inskrivningsmyndighet som inte är behörig i ärendet, skall den överföras till rätt myndighet. Sökanden skall underrättas om överföringen.

3 §

Anhängiggörande

Ett inskrivningsärende blir anhängigt när ansökan har gjorts hos eller tillställts den behöriga inskrivningsmyndigheten.

En ansökan tas emot även om den inte åtföljs av en utredning om erlagd skatt. (29.11.1996/933)

Om en anhängig ansökan skall utan dröjsmål göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

4 §

Myndighetens utredningsskyldighet

Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ inhämta utredning om sådana omständigheter som är av betydelse för avgörandet av ärendet och om vilka uppgifter kan fås ur lagfarts- och inteckningsregistret eller ur andra register som inskrivningsmyndigheten har tillgång till.

5 §

Komplettering av ansökan

Är ansökan bristfällig, skall sökanden uppmanas att komplettera den. Sökanden skall meddelas på vilket sätt ansökan är bristfällig, vilken dag han senast skall komplettera den och vilka följderna är om kompletteringsuppmaningen inte iakttas. Någon kompletteringsuppmaning skall inte ges, om det är uppenbart att inskrivning inte kan göras på basis av ansökan. Vid behov kan sökanden ges en ny uppmaning.

Åtföljs ansökan inte av utredning om betalning av skatt eller omständigheter som påverkar skattens belopp eller har skatt inte betalats till ett belopp som motsvarar uppgifterna i ansökan, skall sökanden likaså uppmanas att komplettera sin ansökan. (29.11.1996/933)

Om sökanden inte iakttar kompletteringsuppmaningen, skall ansökan avvisas.

6 §

Hörande

För utredning av de omständigheter som anknyter till en rättighet som ska inskrivas kan inskrivningsmyndigheten ge sökanden eller någon annan tillfälle att avge ett skriftligt utlåtande eller kalla honom till inskrivningsmyndigheten vid en viss tidpunkt, personligen eller företrädd av ett ombud, för att bli hörd. (24.7.2009/572)

Om det påstås att någon annans rätt hindrar inskrivning och det finns sannolika grunder för påståendet eller om sökandens rätt annars har blivit stridig, skall inskrivningsmyndigheten anvisa den som har bevisbördan att inom utsatt tid föra ärendet till prövning i en rättegång. Uppmaningen skall ges den som framfört påståendet vid äventyr att inskrivning annars kan ske och sökanden vid äventyr att ansökan avvisas.

7 §

Samtycke

Samtycke som behövs för inskrivning skall ges skriftligen eller hos inskrivningsmyndigheten muntligen.

En innehavare av panträtt som ger samtycke till inskrivning skall förete pantbrev. Om den som ger samtycke har antecknats som innehavare av pantbrev i lagfarts- och inteckningsregistret, behöver pantbrevet inte företes, om inte inskrivningsmyndigheten så bestämmer.

8 §

Behandling av ansökan som lämnats vilande

Har en ansökan lämnats vilande, skall sökanden uppmanas att inom utsatt tid ge en utredning varav framgår om hindret för avgörande av inskrivningsärendet har upphört. Uppmaning ges inte, om sökanden har begärt att behandlingen av ärendet skall uppskjutas eller om det annars med tanke på behandlingen är onödigt att begära en utredning. Om en sådan uppmaning och om följderna av sökandens underlåtenhet gäller 5 §.

Inskrivningsmyndigheten kan på eget initiativ ta upp en vilande ansökan till prövning. Ansökan får dock inte avslås förrän sökanden har getts tillfälle att bli hörd.

9 §

Avgörande av inskrivningsärenden samt expedition

Ett inskrivningsärende skall utan dröjsmål avgöras enligt ansökan, om det inte finns något hinder för inskrivningen. En rättslig omständighet som uppkommit efter att ansökan blev anhängig utgör inget hinder för inskrivning.

Inskrivningsbeslutet fattas genom att avgörandet antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Avgörandets innehåll framgår av registret. Om ärendet har avgjorts på annat sätt än sökanden har begärt, skall dessutom ett särskilt beslut ges. På samma sätt skall förfaras om ansökan lämnas vilande eller om i ärendet fattas något annat jämförbart beslut om handläggningen.

Såsom expedition tillställs sökanden ett intyg över de anteckningar om det slutliga avgörandet som gjorts i registret eller ett särskilt beslut.

10 § (24.7.2009/572)

Delgivning av beslut

Ett beslut delges inte, om ärendet har avgjorts i enlighet med ansökan och ingen annan som har del i saken har motsatt sig det.

Om ärendet har avgjorts på något annat sätt än sökanden har begärt, ska sökanden delges beslutet med iakttagande av bestämmelserna om delgivning i förvaltningslagen (434/2003). Detsamma gäller andra som har del i saken och som har hörts i samband med handläggningen, om inte ansökan avgörs enligt de yrkanden som dessa framför.

11 §

Akt

Av de handlingar som uppkommit under behandlingen av ett inskrivningsärende bildas en akt. Om grunderna för avgörandet inte tillräckligt tydligt framgår av den expeditionskopia eller av det övriga material som ingår i akten, skall till akten vid behov fogas motiven till avgörandet

12 §

Meddelanden

I fråga om meddelanden till inskrivningsmyndigheten och behandlingen av sådana gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om inskrivningsansökningar.

Om sändande av meddelanden till lagfarts- och inteckningsregistrets datasystem med hjälp av automatisk databehandling stadgas genom förordning.

13 §

Uppgifter om anhängiga rättegångar

Domstolen skall underrätta inskrivningsmyndigheten om sådant anhängigt ärende som gäller hävning av fastighetsförvärv, fastighetsförvärvs ogiltighet eller bättre rätt till en fastighet och om sitt avgörande samt om huruvida avgörandet har vunnit laga kraft. Detsamma gäller talan där det yrkas att en inskrivning skall ogiltigförklaras eller rättas.

14 §

Kompletterande stadganden

Om inte något annat föreskrivs i denna lag, ska förvaltningslagen tillämpas på behandlingen av inskrivningsärenden. (24.7.2009/572)

Om inskrivningsmyndigheten har kallat någon annan än sökanden att höras, har denne rätt till ersättning av statsmedel så som stadgas i lagen om bestridande av bevisningskostnader med statens medel (666/72). Inskrivningsmyndigheten kan förplikta sökanden att ersätta staten för kostnaderna för en ersättning som den ålagts att betala, om hörandet har varit nödvändigt för att utreda en omständighet som omfattas av sökandens utredningsskyldighet.

Bestämmelser om handlingarnas offentlighet finns i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999). (24.7.2009/572)

7 kap.

Lagfarts- och inteckningsregister

1 § (24.7.2009/572)

Uppgifter som ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret

I lagfarts- och inteckningsregistret ska antecknas inskrivningsansökningar, uppgifter om behandlingen av ansökningar samt avgöranden som gäller inskrivning.

I lagfarts- och inteckningsregistret ska det efter anmälan också antecknas uppgifter om

- 1) utmätning som hänför sig till en fastighet,
- 2) säkringsåtgärder och fastighetsägarens konkurs,
- 3) begränsad förfoganderätt enligt 12 kap. 5 §,
- 4) lagstadgad panträtt,
- 5) mottagaren av ett skriftligt pantbrev,
- 6) ägaren till en fastighet utanför lagfartssystemet och en myndighet som förvaltar en fastighet,
- 7) till en fastighet hänförliga rättigheter och gravationer, om de enligt denna eller någon annan lag ska uppges för inskrivningsmyndigheten eller behövs för registrets användningsändamål.

För att de registrerade entydigt ska kunna specificeras ska identifierings- och kontaktuppgifterna för de sökande och rättsinnehavare som finns antecknade i lagfarts- och inteckningsregistret införas som personuppgifter. Likaså ska uppgifter om dödsdag införas. Dessutom ska ändringar i uppgifterna införas i registret. På behandlingen av personuppgifter i lagfarts- och inteckningsregistret ska personuppgiftslagen (523/1999) tillämpas, om inte något annat föreskrivs i denna lag.

Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret ska bevaras för framtiden, om inte något annat föreskrivs särskilt genom lag. Om uppgifter i registret har ändrats, ska de tidigare uppgifternas bevaras och vara tillgängliga. Detta ska säkerställas antingen genom att uppgifterna arkiveras separat eller på något annat sätt som datatekniken möjliggör.

1 a § (24.7.2009/572)

Syftet med lagfarts- och inteckningsregistret

Syftet med lagfarts- och inteckningsregistret är att

- 1) möjliggöra inskrivning av rättigheter och gravationer som hänför sig till en fastighet, för att rättsinnehavarnas rättigheter ska kunna befästas och utomståendes intressen tryggas,
- 2) främja behandlingen av inskrivningsärenden,
- 3) säkerställa att aktuella uppgifter om rättigheter och gravationer finns tillgängliga för beredning, genomförande och tillsyn i fråga om rättshandlingar och projekt som gäller fastigheter liksom även för domstolarnas och myndigheternas verksamhet.

Lantmäteriverket är registeransvarig för lagfarts- och inteckningsregistret.

1 b § (24.7.2009/572)

Inskrivningsmyndighetens rätt att få uppgifter

För kontroll och uppdatering av uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret och för behandlingen av inskrivningsärenden har inskrivningsmyndigheten utan hinder av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter rätt att i elektronisk form få

- 1) en persons eller sammanslutnings identifierings- och kontaktuppgifter,
- 2) uppgifter om en persons eller sammanslutnings handlingsbehörighet, behörighet och företrädande av personen eller sammanslutningen och om begränsningar i dessa samt uppgift om dödsdag.

Inskrivningsmyndigheten har rätt att få de uppgifter som avses i 1 mom. ur

- 1) befolkningsdatasystemet,
- 2) registret över förmynderskapsärenden,
- 3) domstolarnas ärendehanteringssystem,

- 4) utsökningsregistret,
- 5) konkurs- och företagssaneringsregistret,
- 6) företagsinteckningsregistret,
- 7) företags- och organisationsdatasystemet,
- 8) handelsregistret,
- 9) andra register över sammanslutningar och stiftelser.

2 §

Uppgifter som ges ur registret

Uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret är offentliga. Inskrivningsmyndigheterna skall på begäran ge intyg ur registret.

Lantmäteriverket får utan hinder av 16 § 3 mom. i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet lämna ut uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret i elektronisk form för ändamål som anges i 1 a § i detta kapitel. Bestämmelser om utlämnande av uppgifter ur lagfarts- och inteckningsregistret som informationstjänst finns dessutom i lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (453/2002). (24.7.2009/572)

Om vad intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret skall innehålla samt om andra än inskrivningsmyndigheters rätt att utfärda sådana intyg stadgas genom förordning. Om avgifter för intygen stadgas särskilt.

3 §

Inskrivningens offentlighetsverkan

Anteckningarna i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit till allmän kännedom den första vardagen efter inskrivningen och godtrosskydd kan inte längre förvärfvas, om inte något annat följer av 17 kap. 10 §.

Om förandet eller användningen av lagfarts- och inteckningsregistret förhindras annat än tillfälligt, kan lantmäteriverkets centralförvaltning genom sitt beslut förlänga den frist enligt 1 mom. inom vilken en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit parterna till kännedom.

4 §

Ersättning för skada som orsakats av tekniskt fel

Den som åsamkats skada genom ett uppenbart skriv- eller räknepfel i lagfarts- och inteckningsregistrets anteckningar eller i en expedition eller ett intyg som givits med stöd därav, genom ett tekniskt betingat fel eller andra jämförbara fel och brister har rätt till ersättning av statens medel.

Har skadan orsakats av fel i de uppgifter som överförts till lagfarts- och inteckningsregistret, skall den inte ersättas enligt denna lag. Den som är ansvarig för fastighetsregistret skall ersätta skador som orsakats av felaktigheter i fastighetsregistret. Om någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten har gett ett felaktigt eller bristfälligt intyg ur lagfarts- och inteckningsregistret och felet eller bristfälligheten inte har orsakats av felaktiga registeruppgifter, skall skadan ersättas av vederbörande offentliga samfunds medel.

I fråga om skadestånd skall i tillämpliga delar iakttas 13 kap. 6–8 §§.

5 §

Åtkomstuppgifter

I lagfarts- och inteckningsregistret får före lagfartsansökan antecknas uppgifter om fastighetsöverlåtelse och andra förvärv.

Yrkanden på grund av fel eller brister i åtkomstuppgifterna kan inte riktas mot registerföraren.

6 § (24.7.2009/572)

Arkivering av registeranteckning

Inskrivningsmyndigheten får arkivera uppgifter om sådana särskilda rättigheter och begränsningar som uppenbart upphört att gälla samt om ansökningar som avslagits eller avvisats och andra anteckningar som uppenbart inte längre är av betydelse. När inskrivningsmyndigheten arkiverar en registeranteckning ska den vid behov ge den rättsinnehavare som har antecknats i registret tillfälle att bli hörd.

7 § (24.7.2009/572)

7 § har upphävts genom L 24.7.2009/572.

8 kap.

Rättelse av fel

1 §

Rättelse av sakfel

Grundar sig inskrivningsmyndighetens beslut på uppenbart felaktiga eller bristfälliga uppgifter eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag, kan myndigheten undanröja sitt felaktiga beslut och avgöra ärendet på nytt.

En förutsättning för rättelse av sakfel är att alla de vilkas rätt berörs har hörts och att alla de vilkas rätt försvagas på grund av rättelsen har samtyckt till den.

2 §

Rättelse av tekniskt fel

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

Innan felet rättas skall alla av inskrivningsmyndigheten kända delaktiga som kan åsamkas olägenhet av rättelsen ges tillfälle att bli hörda.

3 §

Rättelseförfarandet

När fel rättas skall 6 kap. 9 § iakttas i tillämpliga delar. Om rättelseärendet inte avgörs genast skall i registret antecknas att det är anhängigt.

Har ändring sökts i ett inskrivningsärende, skall fullföljdsdomstolen underrättas om att rättelseärendet har blivit anhängigt och tillställas avgörandet i ärendet.

I beslut om avslag på en rättelseansökan får ändring inte sökas genom besvär.

4 §

Rättelseanteckningar i expeditioner och intyg

Om rättelse av fel skall så snart som möjligt göras anteckning i tidigare utgivna expeditioner eller nya expeditioner utges i stället. Inskrivningsmyndigheten skall dessutom om möjligt rätta felaktiga intyg ur registret eller utfärda nya i stället.

Felaktiga expeditioner och intyg ska på uppmaning lämnas in till inskrivningsmyndigheten för rättelse. Myndigheten kan vid vite förplikta innehavaren av handlingen att inom utsatt tid fullgöra sin skyldighet. I fråga om vite tillämpas viteslagen (1113/1990). (24.7.2009/572)

9 kap.

Sökande av ändring i inskrivningsärenden

1 § (24.7.2009/572)

Besvär

Ändring i inskrivningsmyndighetens slutliga avgörande i inskrivningsärenden får sökas hos jorddomstolen genom besvär.

I beslut om att överföra en ansökan till en annan inskrivningsmyndighet får ändring inte sökas separat.

2 §

Besvärsanvisning

När ett inskrivningsärende har avgjorts på annat sätt än sökanden eller någon annan som har del i saken har begärt, skall en skriftlig besvärsanvisning fogas till expeditionen.

3 § (24.7.2009/572)

Besvärstid

Tiden för anförande av besvär är 30 dagar från det att beslutet fattades. Ändringssökanden ska senast den dag då besvärstiden löper ut ge in sin besvärsskrift till den behöriga inskrivningsmyndigheten före tjänstetidens utgång.

4 § (24.7.2009/572)

Tillämpning av fastighetsbildningslagen

På sökande av ändring tillämpas förutom denna lag även 19–21 kap. i fastighetsbildningslagen.

5 §

Meddelande om fullföljdsdomstolens avgöranden och återförvisning av ärenden

Fullföljdsdomstolen skall utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om sitt avgörande samt om huruvida avgörandet har vunnit laga kraft.

Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ behandla ett ärende som fullföljdsdomstolen återförvisat, vid behov avgöra ärendet på nytt samt göra behövliga anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret.

9 a kap (4.2.2011/96)

Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning

1 § (4.2.2011/96)

Användning av ärendehanteringssystem och elektronisk identifiering i ett ärendehanteringssystem

En förutsättning för att upprätta och godkänna elektroniska dokument i ett ärendehanteringssystem samt för att i övrigt använda ärendehanteringssystemet är att användaren identifieras på ett tillförlitligt sätt med hjälp av en sådan identifieringsmetod, tillhandahållen av en leverantör av tjänster för stark autentisering, eller ett sådant kvalificerat certifikat som avses i lagen om stark autentisering och elektroniska signaturer (617/2009), eller med hjälp av någon annan identifieringsteknik som är datatekniskt tillförlitlig och bevislig.

Lantmäteriverket godkänner efter att ha hört jord- och skogsbruksministeriet samt Kommunikationsverket de tekniska metoder och tjänster som används för elektronisk identifiering i ärendehanteringssystemet. Lantmäteriverket ska se till att avgiftsfri information om användningen av godkända metoder finns tillgänglig i ett allmänt datanät.

Genom en fullmakt till den systemansvarige kan någon annan ges en generell fullmakt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning eller rätt att använda ärendehanteringssystemet för fullmaktsgivarens räkning utan att godkänna dokument.

1 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

2 § (4.2.2011/96)

Behandling av data i ärendehanteringssystemen

Lantmäteriverket ska sörja för att ärendehanteringssystemen tryggar integriteten hos innehållet i elektroniska dokument som lagras där och att godkännande av elektroniska dokument kopplas ihop med dokument som lagrats i systemen.

På behandlingen av personuppgifter i ett elektroniskt ärendehanteringssystem tillämpas personuppgiftslagen, om inte något annat föreskrivs i denna lag. Lantmäteriverket är sådan registeransvarig som avses i personuppgiftslagen.

3 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

3 § (4.2.2011/96)

Statens ansvar för ärendehanteringssystemen

Staten är skyldig att ersätta skada som orsakats av ett fel eller en brist i ett ärendehanteringssystemets funktion. Staten ansvarar dock inte med stöd av denna lag för skada som har orsakats av att en rättshandling inte har kunnat företas eller att en ansökan inte har kunnat göras i ett ärendehanteringssystem eller att en uppgift som överförs till ett ärendehanteringssystem från något annat register är oriktig eller bristfällig.

Staten är dessutom skyldig att ersätta skada som den som förlitat sig på ett elektroniskt dokument som upprättats i ett ärendehanteringssystem eller på en på dokumentet baserad inskrivning orsakats av att ärendehanteringssystemet orättmätigt har använts av någon annan än den som identifierats som användare.

I fråga om ersättning av skada iakttas i tillämpliga delar bestämmelserna i 13 kap. 6–8 §.

3 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

4 § (4.2.2011/96)

Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem

Dokumentet i ett ärendehanteringssystem upprättas på en elektronisk blankett som har fastställts av Lantmäteriverket.

De uppgifter som antecknats på blanketten kontrolleras och kompletteras utifrån sådana identifierings- och kontaktuppgifter om dem som har del i saken och sådana uppgifter om deras handlingsbehörighet, behörighet och företrädare samt sådana uppgifter om fastigheten och byggnaderna i fråga som är tillgängliga i elektronisk form i lagfarts- och inteckningsregistret, fastighetsregistret, befolkningsdatasystemet, företags- och organisationsdatasystemet, handelsregistret och andra register som förs över sammanslutningar och stiftelser. Dessa uppgifter kan för kontrollen överföras till ärendehanteringssystemet med hjälp av en teknisk anslutning oberoende av vad som föreskrivs om hemlighållande av uppgifter. Uppgifterna avförs ur ärendehanteringssystemet

efter att de kontrollerats. Uppgifter kan på motsvarande sätt överföras till ärendehanteringssystemet för komplettering av blanketten, om inte något annat följer av bestämmelserna om hemlighållande av uppgifter.

Den som använder ett ärendehanteringssystem har rätt att kontrollera uppgifterna om köpe- eller inteckningsobjektet i lagfarts- och inteckningsregistret samt i fastighetsregistret.

4 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

5 § (4.2.2011/96)

Utlämnande och avförande av uppgifter ur ett ärendehanteringssystem

Uppgifterna i ärendehanteringssystemen är inte offentliga. Uppgifter får lämnas ut endast med samtycke av den som har del i saken, om inte något annat föreskrivs.

Uppgifterna i ett ärendehanteringssystem om ett elektroniskt dokument avförs ur systemet när det inskrivningsärende som dokumentet gäller har avgjorts eller när utkastet till ett dokument på grund av återkallelse eller av någon annan orsak inte längre kan behandlas.

Identifierings- och kontaktuppgifterna om dem som använder ärendehanteringssystemet och om övriga personer som har del i saken samt ärendets identifieringsuppgifter sparas för att kunna användas vid behandling av inskrivningsärenden samt för att verifiera behandlingen av data.

5 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

6 § (4.2.2011/96)

Hur inskrivningsmyndighetens beslut meddelas och delges samt aktens form

I ett inskrivningsärende som har anhängiggjorts i ett ärendehanteringssystem får beslutet eller ett intyg över beslutet eller någon annan handling som inskrivningsmyndigheten utfärdar upprättas i elektronisk form. Inskrivningsmyndigheten kan underteckna handlingen maskinellt.

Handlingar kan delges och andra meddelanden i inskrivningsförfarandet kan lämnas som elektroniska meddelanden eller så att mottagaren underrättas om var handlingarna kan hämtas.

En akt kan bildas på elektronisk väg.

6 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

7 § (4.2.2011/96)

Det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Fastighetsöverlåtelsesystemet är ett elektroniskt ärendehanteringssystem där köp och andra överlåtelser av fastigheter kan ske på elektronisk väg.

Ett köp kan inte slutas i fastighetsöverlåtelsesystemet, om inte utkastet till köpebrev uppfyller kraven i 2 kap. 1 § eller om köpet med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle vara giltigt eller bli bestående.

I anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet kan tjänster för betalning av köpeskilling, överlåtelseskatt samt ärendehanterings- och ansökningsavgifter tillhandahållas. I fastighetsöverlåtelsesystemet kan också förbindelser som gäller säkerheter tas upp till behandling och förmedlas till inteckningssystemet på det sätt som föreskrivs nedan.

7 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

8 § (4.2.2011/96)

Rätten att upprätta ett utkast till ett elektroniskt köpebrev

Rätt att upprätta ett utkast till ett elektroniskt köpebrev för en fastighet som är till salu har den fastighetsägare som senast beviljats lagfart på fastigheten.

Om äganderätten till fastigheten enligt 11 kap. 4 § inte inskrivs genom lagfart, får utkastet till det elektroniska köpebrevet upprättas av den som i lagfarts- och inteckningsregistret antecknats som fastighetens ägare eller som den myndighet som har hand om förvaltningen av fastigheten.

8 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

9 § (4.2.2011/96)

Köpslut i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet

Säljaren ska i utkastet till ett elektroniskt köpebrev anteckna de uppgifter som blanketten förutsätter och köpets övriga villkor samt godkänna utkastet. Gör köparen ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, ska köparen godkänna det ändrade utkastet.

Köp har slutits när vardera parten har godkänt likalydande köpebrev. Före det är säljaren eller köparen inte bundna till utkastet till köpebrev eller till de ändringar som gjorts i utkastet.

Läget hos ett outbrutet område som är till salu kan visas i köpebrevet genom en ritning som görs upp med den elektroniska fastighetsregisterkartan som underlag. Också andra elektroniska dokument kan fogas till köpebrevet.

9 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

10 § (4.2.2011/96)

Förbindelser som gäller säkerheter

Till ett köpebrev kan fogas en förbindelse som panträtsinnehavaren givit i fastighetsöverlåtelsesystemet om att panträten som belastar köpeobjektet upphör när de villkor som angivits i förbindelsen uppfyllts, eller någon annan förbindelse eller något annat intyg som gäller säkerhet.

I ett köpebrev kan tas in eller till köpebrevet fogas en förbindelse genom vilken den som inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet förbinder sig att överföra pantbrevet så att ett ärende som gäller den nya mottagaren av det elektroniska pantbrevet blir anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

10 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

11 § (4.2.2011/96)

Begränsningar som gäller bearbetning av utkast till köpebrev

Ett utkast till köpebrev blir inte bearbetat i fastighetsöverlåtelsesystemet om det utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i systemet är uppenbart att ett utkast till köpebrev som gäller en och samma fastighet eller något annat köpeobjekt redan bearbetas i systemet.

Säljaren eller köparen kan när som helst ändra eller återkalla utkastet till köpebrev, om inte den andra parten samtidigt håller på att bearbeta utkastet.

Utkastet till köpebrev anses ha återkallats när en månad har gått sedan det senast bearbetades.

11 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

12 § (4.2.2011/96)

Hur ett lagfartsärende blir anhängigt samt överföring av uppgifter till inskrivningsmyndigheten

Ett lagfartsärende blir anhängigt utan särskild ansökan när köp har slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet. Det elektroniska köpebrevet och övriga handlingar som gäller köpet överförs från fastighetsöverlåtelsesystemet till inskrivningsmyndigheten.

Ett meddelande om att lagfartsärendet blivit anhängigt sänds till parterna i köpet. Ett meddelande sänds också till andra som nämns i köpebrevet, om det kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande. Till meddelandet ska fogas en kopia av det elektroniska köpebrevet.

Uppgifter om betalning av överlåtelseskatt förmedlas till inskrivningsmyndigheten genom den tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet. Om köpeskillingen betalas genom en tjänst som tillhandahålls i anslutning till fastighetsöverlåtelsesystemet, kan en utredning om betalningen på betalarens begäran förmedlas från tjänsten till inskrivningsmyndigheten.

12 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

13 § (4.2.2011/96)

Meddelanden

När ett köp har slutits ska behövliga uppgifter om köpet överlåtas från fastighetsöverlåtelsesystemet till den som för fastighetsregister samt till kommunen, befolkningsregisterförvaltningen och Skatteförvaltningen.

13 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

14 § (4.2.2011/96)

Tillämplighet på andra överlåtelse, på föravtal och på fullmakt

Vad som i detta kapitel föreskrivs om fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet och om lagfart på sådana förvärv gäller även byte, gåva och i 4 kap. 3 § avsedda andra överlåtelse. Detsamma gäller i 2 kap. 7 § avsedda föravtal, dock så att det bara görs en åtkomstteckning om föravtal i lagfarts- och inteckningsregistret.

Detta kapitel tillämpas också på överlåtelse av nyttjanderätt till en fastighet, om rättens överföring ska inskrivas. Överlåtare kan vara den i vars namn nyttjanderätten senast har inskrivits. Ett ärende om inskrivning av särskilda rättigheter blir anhängigt utan särskild ansökan när ett avtal om överlåtelse ha slutits på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

En elektronisk fullmakt att sluta fastighetsköp utfärdas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs om upprättande av utkast till köpebrev. I fråga om återkallande av fullmakt gäller i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 11 § 2 mom.

14 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

15 § (4.2.2011/96)

Det elektroniska inteckningssystemet

Inteckningssystemet är ett elektroniskt ärendehanteringssystem där ansökningar om fastställande av inteckning, ansökningar i fråga om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev och meddelanden i fråga om innehavaren av ett skriftligt pantbrev kan lämnas på elektronisk väg. Bestämmelser om hurdana ansökningar om ändring av inteckning och hurdana meddelanden om samtycken i inteckningsärenden som dessutom kan göras i systemet utfärdas genom förordning av statsrådet.

I inteckningssystemet kan ansökan inte göras eller meddelande lämnas, om den inskrivning som ansökan gäller med beaktande av de uppgifter som finns tillgängliga i systemet uppenbarligen inte skulle kunna göras.

I anslutning till inteckningssystemet kan tjänster för betalning av ärendehanterings- och ansökningsavgifter tillhandahållas.

15 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

16 § (4.2.2011/96)

Elektronisk ansökan om inteckning och dess anhängigblivande

Sökanden ska i ansökan om inteckning anteckna de uppgifter som begärs på blanketten. Ansökan om inteckning blir anhängig när sökanden har godkänt den i inteckningssystemet. En elektronisk ansökan om inteckning samt övriga dokument som hör till ansökan överförs från inteckningssystemet till inskrivningsmyndigheten.

Uppgift om att ansökan om inteckning har blivit anhängig sänds till sökanden. Uppgift om avgörandet sänds också till den som enligt ansökan ska inskrivas som pantbrevets mottagare, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till en adress som uppgetts i ansökan eller som annars uppgetts för detta ändamål.

16 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

17 § (4.2.2011/96)

Ansökan om överföring av ett elektroniskt pantbrev och meddelande om innehavare av ett skriftligt pantbrev

Vad som i 16 § föreskrivs om ansökan om inteckning och behandling av ansökan gäller i tillämpliga delar ansökan som avser ny mottagare av ett elektroniskt pantbrev eller ändring av en inskrivning av ett pantbrevs mottagare.

Uppgift om att ansökan har blivit anhängig sänds till sökanden. Uppgift om ett avgörande som gäller den nya mottagaren av ett elektroniskt pantbrev ska också sändas till den nya mottagaren av pantbrevet och lagfartsinnehavaren eller innehavaren av nyttjanderätt, om uppgiften kan sändas i form av ett elektroniskt meddelande till en adress som uppgetts i ansökan eller som annars uppgetts för detta ändamål.

Vad som föreskrivs i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar meddelanden om ny innehavare av ett skriftligt pantbrev eller avlägsnande av anteckning som gäller innehavaren. Uppgift om anteckning av ny innehavare ska dock sändas till den som tidigare har antecknats som innehavare av ett skriftligt pantbrev.

17 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

18 § (4.2.2011/96)

Ärendehanteringsavgift

Bestämmelser om grunderna för de avgifter som tas ut för användningen av ett ärendehanteringssystem finns i lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

18 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

19 § (4.2.2011/96)

Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen

Närmare bestämmelser om ärendehanteringssystemen och deras användning kan utfärdas genom förordning av statsrådet.

19 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

9 a kap. har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

III AVDELNINGEN

INSKRIVNING AV ÄGANDERÄTT OCH SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

10 kap.

Allmänna stadganden om inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter

1 §

Inskrivning av äganderätt till fastigheter

Inskrivning av äganderätten till en fastighet sker genom att lagfart beviljas på förvärvet.

Stadgandena om lagfart skall tillämpas också när inskrivningen gäller förvärv av kvotdelar och outbrutna områden av fastigheter samt förvärv av flera fastigheters samfällda områden eller outbrutna områden av sådana samt förvärv av andelar av samfällda områden.

2 §

Inskrivning av särskilda rättigheter

En på avtal baserad rätt att nyttja någon annans fastighet skall inskrivas som en särskild rättighet.

Genom inskrivning kan också fastställas om på fastigheten belägen egendom som används i näringsverksamhet hör till fastigheten eller inte.

11 kap.

Lagfartsskyldighet

1 §

Allmän lagfartsskyldighet

Var och en är skyldig att söka lagfart på sitt förvärv av en fastighet, en kvotdel av en fastighet eller ett outbrutet område.

Lagfart skall sökas inom sex månader från upprättandet av överlåtelsehandlingen eller någon annan handling som förvärvet grundar sig på, om inte något annat stadgas nedan.

2 §

Lagfartstiden vid familje- och arvsrättsliga förvärv

Om äganderätten till en fastighet har erhållits genom arv börjar lagfartstiden löpa när arvskiftet vinner laga kraft. Om arvskifte för erhållande av äganderätt inte behöver verkställas, börjar lagfartstiden löpa vid bouppteckningstidens utgång eller, om avvittning behövs för att fastigheten skall kunna avskiljas, när avvittningen vinner laga kraft.

Lagfartstiden för ett förvärv som grundar sig på testamente börjar löpa när testamentet vinner laga kraft eller när arvskiftet eller avvittningen vinner laga kraft, om skiftet eller avvittningen behövs för att den testamenterade fastigheten skall kunna avskiljas.

Lagfartstiden för ett fastighetsförvärv som grundar sig på avvittning av makars egendom börjar löpa när avvittningen vinner laga kraft.

3 §

Lagfartstiden vid förvärv som grundar sig på myndighetsbeslut

Om ett förvärv grundar sig på en fastighetsförrättning, börjar lagfartstiden löpa när en anteckning om förrättningen görs i fastighetsregistret. Om fastigheten inte tidigare har införts i fastighetsregistret, börjar lagfartstiden löpa när anteckningen görs. Lagfartstiden för förvärv som grundar sig på beslut av andra myndigheter än sådana som handhar fastighetsbildningsavgifter börjar löpa när beslutet vinner laga kraft.

Lagfartstiden för ett förvärv som grundar sig på en i utsökningsbalken (705/2007) avsedd auktion eller försäljning under hand som förrättas av en utmätningsman börjar löpa när köpebrevet överläts till köparen. (24.7.2009/572)

4 § (22.7.2011/918)

Fastigheter utanför lagfartssystemet

Äganderätten till statens skogsmark, skyddsområden, inlösningsenheter, områden som avskilts för allmänna behov, fristående tillandningar, allmänna vattenområden och allmänna områden inskrivs inte genom lagfart. Om en sådan fastighet eller en kvotdel eller ett outbrutet område av den överläts vidare, ska lagfart sökas på förvärvet.

5 § (24.7.2009/572)

Vite

En fastighetsägare som inte har sökt lagfart inom den tid som anges i 1–3 § kan av inskrivningsmyndigheten vid vite förpliktas att söka lagfart inom utsatt tid. I fråga om vite tillämpas viteslagen.

6 §

Förtydligande lagfart

Delägarna i ett oskiftat dödsbo får gemensamt söka lagfart på en fastighet som hör till boet.

En fastighetsägare som tidigare har fått lagfart på sitt förvärv, får söka lagfart för förtydligande av sin rättsliga ställning.

7 §

Antecknande av lagfartsuppgifter på initiativ av myndighet

Inskrivningsmyndigheten skall på eget initiativ överföra lagfarten på en kvotdel eller ett outbrutet område till att gälla en därav bildad fastighet, när fastigheten har införts i fastighetsregistret. Som innehavare av lagfart skall antecknas den som senast har beviljats lagfart på kvotdelen eller det outbrutna området.

Inskrivningsmyndigheten kan också på eget initiativ överföra lagfarten på en fastighet till att gälla en ny fastighet som bildats därav genom styckning, klyvning eller tomtmätning.

Inskrivningsmyndigheten skall efter meddelande från domstol såsom ny lagfartsinnehavare anteckna den som enligt en lagakraftvunnen dom är ägare till fastigheten.

12 kap.

Lagfartsförfarandet

1 §

Utredningar som skall bifogas lagfartsansökan

Den som söker lagfart skall lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan skall fogas den handling som ligger till grund för förvärvet i original eller kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten.

Om fastighetens föregående ägare inte har antecknats som lagfartsinnehavare, ska den utredning om äganderätten läggas fram som hade behövts för meddelande av lagfart på denna ägares förvärv. Om den föregående ägaren inte har varit skyldig att söka lagfart på sitt förvärv, ska sökanden lägga fram annan behövlig utredning om föregångarens äganderätt till fastigheten. Utredning om föregångarens äganderätt behövs inte om fastigheten har förvärvats vid en i utsökningsbalken avsedd auktion eller försäljning under hand som förrättas av en utmätningsman eller förvärvats genom en fastighetsförrättning. (24.7.2009/572)

2 §

Vilandeförklaring av lagfartsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart, men

1) fastighetsförvärvet eller dess bestånd enligt avtal eller på grund av någon annan rättshandling är villkorligt,

2) en rättshandling eller ett myndighetsbeslut som fastighetsförvärvet grundar sig på inte har vunnit laga kraft eller den för kommunens förköpsrätt stadgade tiden inte har löpt ut,

- 3) fastighetsförvärvet förutsätter samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet,
- 4) fastigheten har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning,
- 5) det före överlåtelsen av fastigheten har gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om utmätning eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten,
- 6) inskrivningsmyndigheten har anvisat ett stridigt ärende till prövning i en rättegång eller sökanden har beviljats kungörelse för erhållande av lagfart eller
- 7) en tvist är anhängig om förvärvets bestånd eller om bättre rätt till fastigheten.

Har ansökan lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och har någon utredning om äganderättens återgång till överlåtaren inte lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, skall sökanden meddelas lagfart. Har någon utredning om att ansvaret för fastighetsöverlåtelsen övergått på ett bolag som bildats inte lagts fram inom två år från det överlåtelseavtalet ingicks, skall lagfart meddelas den som slutit avtalet för det under bildning varande bolagets räkning.

3 §

Kungörelselagfart

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

- 1) inte företer någon åtkomsthandling eller sådan bestyrkt kopia av den som avses i 1 §, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt eller
- 2) visar att han eller hans föregångare under de tio senaste åren har besuttit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den.

Inskrivningsmyndigheten ska genom offentlig delgivning enligt 62 § i förvaltningslagen uppmana dem som anser sig ha bättre rätt till fastigheten än sökanden att framföra sina yrkanden till inskrivningsmyndigheten inom sex månader från det att kungörelsen har publicerats i den officiella tidningen. Kungörelsen ska dessutom delges sådana kända personer vars rätt lagfarten kan beröra. (24.7.2009/572)

Om yrkandet inte har framförts eller talan väckts inom föreskriven tid kan sökanden meddelas lagfart. Bestämmelser om behörig domstol och om avtal om behörig domstol finns i 10 kap. i rättegångsbalken. (24.7.2009/572)

4 §

Avslag på lagfartsansökan

En ansökan skall avslås om

- 1) åtkomsthandlingen eller en kopia som har bestyrkts så som avses i 1 § inte har företetts,
- 2) åtkomsthandlingen inte är upprättad så som stadgas i lag,

- 3) fastighetsöverlåtarens eller någon annan föregångares äganderätt till fastigheten inte har utretts,
- 4) någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, eller en domstol eller någon annan myndighet inte har gett sådant samtycke eller beslut som behövs för sökandens förvärv,
- 5) äganderätten till fastigheten återgår till överlåtaren på grund av ett upplösande eller uppskjutande villkor i överlåtelseavtalet och beträffande detta företes en dom eller ett avtal mellan parterna,
- 6) fastigheten tillhör ett konkursbo och denna omständighet har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret före förvärvet eller om
- 7) sökandens förvärv annars inte är giltigt eller uppenbart inte blir bestående.

5 §

Anteckning om begränsad förfoganderätt

Om nyttjanderätt som grundar sig på lag eller testamente eller ett villkor som är förenat med sökandens förvärv inskränker hans rätt att överlåta fastigheten eller att upplåta särskilda rättigheter eller panträtt i den, skall anteckning om inskränkningen göras i lagfarts- och fastighetsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på begäran.

6 § (24.7.2009/572)

Underrättelser

Inskrivningsmyndigheten ska underrätta kommunens fastighetsregisterförare om att lagfart meddelats på ett outbrutet område, om det outbrutna området finns inom ett område som omfattas av kommunens fastighetsregister.

13 kap.

Rättsverkningarna av lagfart

1 §

Åberopande av formfel

Formfel i en åtkomsthandling får inte åberopas efter att lagfart har meddelats på grundval av den eller lagfartsansökan har lämnats vilande.

2 §

Tvist om äganderätt

Utan hinder av hur ett lagfartsärende har avgjorts får frågan om äganderätten till fastigheten samt om förvärvets giltighet prövas vid en rättegång eller fastighetsförrättning enligt vad som stadgas särskilt.

3 §

Skydd vid dubbelöverlåtelse

Har en fastighet överlåtits till två, har det senare förvärvet företräde om lagfart först söks på det och förvärvaren när förvärvet skedde inte kände eller borde ha känt till den tidigare överlåtelsen. Om lagfart samma dag söks på flera förvärv, har den tidigaste överlåtelsen företräde.

Om lagfart inte meddelas på grundval av en ansökan eller ett inskrivet förvärv förklaras ogiltigt eller förvärvaren annars går miste om sin på förvärvet grundade rätt, förfaller företrädet.

Vad 1 och 2 mom. stadgar gäller i tillämpliga delar inskrivningens betydelse för företrädet mellan en fastighetsöverlåtelse och en i fastigheten upplåten särskild rättighet. En överlåtelse eller en särskild rättighet får under de förutsättningar som nämns ovan också företräde framför ett sådant tidigare förvärv som inte grundar sig på en överlåtelse.

4 §

Skydd mot rätte ägaren

Ett fastighetsförvärv som grundar sig på en överlåtelse består också i det fall att överlåtaren på grund av någon felaktighet i hans eller hans föregångares förvärv inte var den rätte ägaren till fastigheten, förutsatt att överlåtaren när förvärvet skedde hade lagfart på fastigheten och förvärvaren då varken kände eller borde ha känt till att överlåtaren inte var den rätte ägaren.

En särskild rättighet eller panträtt i en fastighet är bindande också om den har upplåtits av någon annan än den rätte ägaren, förutsatt att han när upplåtelsen skedde hade lagfart på fastigheten och rättsinnehavaren då inte kände eller borde ha känt till att den som upplät rättigheten inte var fastighetens rätte ägare.

Vad 1 och 2 mom. stadgar gäller i tillämpliga delar, om överlåtarens eller upplåtarens förvärv är ogiltigt i förhållande till andra än den rätte ägaren. Vad denna paragraf stadgar om lagfart gäller också en sådan anhängig ansökan som leder till att lagfart meddelas.

5 §

Undantag från det skydd som förvärvaren åtnjuter

En förvärvare eller rättsinnehavare åtnjuter inte skydd enligt 4 §, om

1) den rätte ägarens överlåtelsehandling eller någon annan åtkomsthandling är förfalskad eller om han har företrätts av någon vars fullmakt eller övriga handlingar som utvisar behörighet har varit förfalskade,

2) den rätte ägarens överlåtelse är ogiltig på grund av att han har tvingats därtill på något sådant sätt som stadgas i 28 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område eller om

3) fastighetsöverlåtarens, rättighetsupplåtarens eller dennes föregångare av misstag antecknats som lagfartsinnehavare eller om lagfartsanteckningen inte grundar sig på inskrivningsmyndighetens avgörande.

6 §

Statens skadeståndsansvar

Den mot vilken ett fastighetsförvärv, en särskild rättighet eller panträtt med stöd av 4 § blir bestående har rätt till ersättning av statens medel för den därigenom orsakade skadan.

En förvärvare eller rättsinnehavare som med stöd av 5 § förlorar sin rätt till en fastighet har rätt till ersättning av statens medel för den därigenom orsakade skadan.

Har den skadelidande utan giltig anledning underlåtit att ansöka om inskrivning av sin rätt eller att åberopa godtrosskydd eller någon annan omständighet som är av betydelse för att hans rätt skall bestå eller har han på något annat sätt medverkat till skadans uppkomst, kan skadeståndet jämkas enligt vad som är skäligt.

7 §

Statens regressrätt

Den rätt till skadestånd som en i 6 § nämnd ersättningstagare har enligt avtal eller på någon annan grund övergår på staten till den del staten betalar ersättning.

Rätten till ersättning som avses i 1 mom. övergår den dag staten har beslutat att betala ut ersättningen eller domstolens beslut vinner laga kraft. Staten kan väcka regresstalan vid den rättegång där skadeståndsyrkandet framförs mot den.

8 §

Stadganden om förfarandet

Lantmäteriverkets centralförvaltning beviljar och betalar ut ersättning samt företräder staten i skadeståndsärenden och ärenden som gäller regressrätt. (24.7.2009/572)

Domstolen skall på tjänstens vägnar underrätta staten om att en äganderättstvist om en fastighet har anhängiggjorts, om tvisten kan leda till att staten enligt 6 § blir skadeståndsansvarig.

Skadeståndstalan mot staten skall väckas inom två år efter att domstolens beslut om äganderätten till fastigheten har vunnit laga kraft. Talan behandlas i domstolen på den ort där fastigheten finns.

9 §

Skydd vid andra än överlåtelsebaserade förvärv

Den som förvärvat en fastighet genom arv, testamente eller avvittring eller annars på något annat sätt än genom en överlåtelse, åtnjuter inte godtrosskydd enligt 3 och 4 § mot fastighetens tidigare förvärvare eller rättsinnehavare eller mot fastighetens rätte ägare.

Om sådana förvärvs bestånd vilka grundar sig på exekutiv auktion stadgas i 5 kap. 50 § utsökningslagen.

UtsökningsL 37/1895 har upphävts genom Utsökningsbalk 705/2007. Se Utsökningsbalk 705/2007 5 kap 50 §.

10 §

Skydd på grund av hävd

Den som har fått lagfart på en fastighet och därefter i tio års tid innehaft den såsom ägare får behålla fastigheten, om han när förvärvet skedde varken kände eller borde ha känt till att fastigheten kommit ur rätte ägarens hand. Om talan om bättre rätt till fastigheten inte väcks inom denna tid, kan den rätte ägaren inte yrka att fastigheten skall återgå i hans ägo.

Har fastigheten under den tid som avses i 1 mom. övergått till någon annan, kan han åberopa också sina föregångares lagfart och ägarbesittning samt att han eller hans föregångare var i god tro när förvärvet skedde.

11 §

Svarandebehörighet

Talan om bättre rätt till en fastighet kan väckas mot den som har lagfart på fastigheten. Om han har överlåtit fastigheten innan talan blev anhängig, skall också förvärvaren stämmas in som svarande.

Vad 1 mom. stadgar skall i tillämpliga delar iakttas när betalning yrkas ur fastigheten med stöd av panträtt eller direkt med stöd av något lagstadgande.

14 kap.

Inskrivning av särskilda rättigheter

1 §

Särskilda rättigheter som kan inskrivas

Inskrivning får ske av följande rättigheter som grundar sig på avtal eller andra rättshandlingar och som gäller en fastighet i någon annans ägo:

- 1) legorätt eller annan nyttjanderätt,
- 2) sytning,
- 3) skogsavverkningsrätt samt

4) rätt till marktäkt eller rätt att ta gruvmineraler och annan därmed jämförbar lösgörningsrätt.

En särskild rättighet får inte inskrivas, om den är bestående eller gäller till förmån för någon fastighet eller något område eller om den har upplåtits vid en fastighetsförrättning eller annars genom någon myndighets beslut. Avverkningsrätt får inskrivas att gälla i högst fem år, lösgörningsrätt att gälla i högst 50 år från det att den upplåtits och nyttjanderätt högst den maximitid som stadgas i lag.

2 §

Inskrivningsskyldighet

Den som innehar jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark är skyldig att ansöka om inskrivning av denna rätt, om den får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. Ansökan om inskrivning skall göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

Om den tid inom vilken ansökan om inskrivning skall göras samt om vite gäller i tillämpliga delar 11 kap. 1–6 §§.

3 §

Avtal om delning av besittningen

Inskrivning får ske av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten.

4 §

Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning

Rättigheter som avser sådana inom näringsverksamhet använda byggnader, konstruktioner, maskiner eller anläggningar vilka tjänar det syfte för vilket fastigheten används och som tillhör någon annan än fastighetens ägare får inskrivas om

- 1) föremålet har byggts på eller förts till fastigheten med äganderätts- eller återtagningsförbehåll eller enligt ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal eller
- 2) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

En rättighet som baserar sig på ett äganderätts- eller återtagningsförbehåll får inskrivas att gälla i högst fem år från det avtalet ingicks.

5 §

Fastställande av beståndsdelar och tillbehör

För att fastställa en fastighets beståndsdelar och tillbehör får inskrivning ske av fastighetsägarens meddelande om att en inom näringsverksamhet använd, på fastigheten varaktigt befintlig maskin eller anläggning som han äger eller senare förvärvar och som i meddelandet individualiseras eller beskrivs i fråga om sin typ eller andra egenskaper

1) inte hör till fastigheten, trots att den annars skulle anses som en beståndsdel av eller ett tillbehör till denna, eller

2) hör till fastigheten, trots att den annars inte skulle anses som en beståndsdel av eller ett tillbehör till denna.

6 §

Inskrivningsobjekt

En inskrivning kan avse

1) en fastighet eller fastigheters samfällda område som har införts i fastighetsregistret,

2) ett outbrutet område på vilket lagfart har meddelats, eller

3) en sådan i 2 § angiven nyttjanderätt som har inskrivits.

Vad detta kapitel stadgar om fastighet samt dess ägare och lagfart som har beviljats honom gäller i tillämpliga delar andra inskrivningsobjekt samt upplåtare av en rättighet och inskrivning som har beviljats honom. Om en särskild rättighet gäller en fastighet utanför lagfartssystemet, skall om upplåtarens äganderätt, i stället för utredning om lagfart, läggas fram någon annan utredning.

7 §

Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs

Inskrivning av särskilda rättigheter har de rättsverkningar som enligt 13 kap. 1–3 §§ är förenade med lagfart.

Har i en fastighet upplåtits flera inskrivningsbara rättigheter och kan rättigheterna inte förverkligas samtidigt, blir den först upplåtna rättigheten bestående, om inte något annat följer av 13 kap. 3 §.

Vad 13 kap. 4–9 och 11 §§ stadgar om rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 §.

8 §

Företräde

Rättsverkningarna av att en särskild rättighet inskrivs börjar den dag då inskrivningsansökan blir anhängig. En tidigare ansökan har företräde framför en senare ansökan om inskrivning eller inteckning. En särskild rättighet har företräde framför panträtt som grundar sig på en samma dag sökt inteckning.

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § får göras endast med främsta företrädare och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än den som avses i detta moment får företräde.

Om ändring av företrädesordningen gäller 18 kap. 1 §.

9 §

Inskrivningsförfarandet

Ansökan om inskrivning får göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren.

Sökanden skall i original förete det avtal eller den handling av annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks.

10 §

Samtycke

En förutsättning för inskrivning enligt 4 § är fastighetsägarens samtycke.

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 2 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig.

Har företagsinteckning upplåtits i fastighetsägarens egendom, får inskrivning enligt 5 § 2 punkten göras endast i det fall att samtliga innehavare av företagsinteckning ger sitt samtycke.

11 §

Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning

En ansökan skall lämnas vilande, om den rättighet som ansökan gäller annars kunde inskrivas, men

- 1) den som upplåtit rättigheten inte har lagfart på fastigheten,
- 2) upplåtelsen av rättigheten enligt avtal eller på grund av någon annan rättshandling är villkorlig eller inte har vunnit laga kraft,
- 3) upplåtelsen av rättigheten förutsätter samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet,
- 4) det före upplåtelsen av rättigheten har gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om utmätning av fastigheten eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten, eller
- 5) inskrivningsmyndigheten har anvisat en tvist om en särskild rättighet till prövning i en rättegång eller en tvist är anhängig om en särskild rättighets giltighet eller om äganderätten till fastigheten.

12 §

Avslag på inskrivningsansökan

En ansökan skall avslås om

- 1) rättigheten inte är inskrivningsbar,
- 2) den handling varmed rättigheten har upplåtits eller överförts inte har företetts eller upprättats med iakttagande av de formkrav som anges i lag,
- 3) upplåtarens äganderätt till fastigheten inte har utretts,
- 4) rättigheten har upplåtits utan behövligt samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet,
- 5) fastigheten tillhör ett konkursbo och denna omständighet har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret före upplåtelsen av den särskilda rättigheten,
- 6) det i lagfarts- och inteckningsregistret har gjorts en anteckning om utmätning, säkringsåtgärd eller konkurs innan en ansökan som avses i 4 eller 5 § har blivit anhängig,
- 7) någon annan än rättighetens upplåtare med stöd av en överlåtelse har sökt lagfart på fastigheten innan inskrivning sökts och inte ger sitt samtycke till inskrivning av rättigheten eller
- 8) den rättighet som skall inskrivas annars inte har upplåtits på ett giltigt sätt eller uppenbart inte blir bestående.

13 §

Inskrivning av att rättigheter ändrats, överförts och upphört

Har en särskild rättighet inskrivits får också ändring, överföring eller upphörande inskrivas, varvid i tillämpliga delar skall iakttas vad som stadgas om inskrivning av särskilda rättigheter.

Rättsverkningarna av en inskrivning gäller en sådan ändring av en särskild rättighet som grundar sig på ett avtal eller en rättshandling endast i det fall att ändringen har inskrivits.

14 §

Förutsättningarna för ändring av en inskrivning

Har en inskriven särskild rättighet avtalats bli ändrad och har i fastigheten efter inskrivningen sökts inteckning eller inskrivning av en annan särskild rättighet, får ändringen inskrivas, om de rättsinnehavare vilkas ställning försvagas på grund av ändringen ger sitt samtycke. Något samtycke behövs dock inte om ändringens inverkan är obetydlig.

Vad 1 mom. stadgar gäller också ändring av en sådan inskriven rättighet till vilken hänför sig en inteckning eller någon annan särskild rättighet.

15 §

Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter

Inskrivningen av en särskild rättighet får avföras på ansökan av rättsinnehavaren eller, om den inskrivna rättighetens avtalsenliga giltighetstid har löpt ut, på initiativ av inskrivningsmyndigheten. Inskrivningen får dock inte avföras, om rättighetens giltighetstid har förlängts eller om rättigheten omedelbart på nytt har givits till den förre rättsinnehavaren och en utredning om detta företes under rättighetens giltighetstid.

Inskrivning av en sytning kan avföras på inskrivningsmyndighetens initiativ när sex månader har förflutit från rättsinnehavarens död, om inte hans rättsinnehavare under denna tid meddelar att de önskar bibehålla inskrivningen.

En inskrivning som avses i 5 § får avföras efter anmälan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt som grundar sig på fastighetsinteckning eller företagsinteckning vilkas ställning försvagas ger sitt samtycke.

16 §

Panträttens inverkan på avförande av inskrivning

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

Om inteckningar har fastställts i en särskild rättighet, skall en ansökan om avförande av inskrivningen lämnas vilande och inskrivningsmyndigheten delge panträttsinnehavaren sitt beslut. I beslutet skall panträttsinnehavaren uppmanas att för erhållan av betalning av sin fordran väcka talan inom tre månader från det beslutet har delgetts. Om borgenären inte inom utsatt tid söker betalning ur fastigheten och anmäler detta till inskrivningsmyndigheten, dödas inteckningen och inskrivningen av den särskilda rättigheten kan avföras.

En panträttsinnehavare som har ansökt om betalning för sin fordran ansvarar sedan ett beslut enligt 2 mom. har delgetts gentemot legogivaren för legoavgifter som förfaller till betalning ända tills legorätten överförs.

IV AVDELNINGEN

FASTIGHETSPANTRÄTT

15 kap.

Allmänna stadganden om fastighetspanträtt

1 §

Fastighetspanträttens tillämpningsområde

Fastighetspanträtt kan så som denna lag stadgar upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark.

Stadgandena om inteckning och pantsättning av fastigheter skall tillämpas också på inteckning och pantsättning av kvotdelar och outbrutna områden.

2 §

Upplåtelse av panträtt

Fastighetspanträtt upplåts genom att inteckning fastställs i en fastighet eller något annat inteckningsobjekt och det skriftliga pantbrev som erhållits som bevis för inteckningen överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran eller det elektroniska pantbrevet inskrivs i borgenärens namn. (4.2.2011/96)

1 mom. har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

Fastighetspanträtt upplåts genom att inteckning fastställs i en fastighet eller något annat inteckningsobjekt och till borgenären som säkerhet för hans fordran överlämnas det pantbrev som erhållits som bevis på inteckningen.

Fastighetspanträtt till säkerhet för en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning påförd fordran upplåts genom inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret.

16 kap.

Fastighetsinteckning

1 §

Inteckningsobjekt

Inteckning får fastställas i en fastighet, i en kvotdel av en kvotägd fastighet och i ett outbrutet område som tillhör någon annan än fastighetsägaren. En förutsättning för inteckning är att lagfart kan beviljas på objektet.

I en tomt som belastas av en registrerad tomtlegorätt får inteckning inte fastställas.

2 §

Gemensam inteckning

Gemensam inteckning får fastställas i två eller flera fastigheter endast om

1) de tillhör en och samma ägare eller flera ägare gemensamt i lika stora andelar,

2) de finns inom en och samma inskrivningsmyndighets verksamhetsområde, samt om
(24.7.2009/572)

3) de inte belastas av några inteckningar eller endast av inteckningar med samma belopp och företräde. 1) de tillhör en och samma ägare eller flera ägare gemensamt i lika stora andelar,

I gemensamt intecknade fastigheter får separata inteckningar inte fastställas så länge de tillhör en och samma ägare.

Inteckning får fastställas i hela fastigheten även om den ägs i kvotdelar, såvida inte något avtal om besittningen till fastigheten har inskrivits och ingen separat inteckning tidigare har fastställts i någon kvotdel.

3 §

Inteckningssökande

Den ägare som senast har sökt lagfart på fastigheten, får ansöka om inteckning.

Om sökanden inte har beviljats lagfart fastställs inteckningen endast om hans lagfartsansökan har lämnats vilande på grund av ett upplösande eller uppskjutande villkor eller på grund av att fastigheten har förvärvats för ett under bildning varande bolags räkning och fastighetsöverlåtaren ger sitt samtycke till inteckning.

4 § (4.2.2011/96)

Sökande av inteckning

En ansökan om inteckning ska göras skriftligen och undertecknas av sökanden. Om en ansökan om inteckning görs på elektronisk väg i det inteckningssystem som avses i 5 kap. 3 §, tillämpas på uppgörande av ansökan vad som föreskrivs i 9 a kap.

I ansökan ska anges inteckningsobjektet samt beloppet av den sökta inteckningen i finskt mynt. Om ansökan gäller fastställande av flera inteckningar i en och samma fastighet, kan företrädesordningen mellan dem bestämmas i ansökan.

Av ansökan ska framgå om sökanden önskar få pantbrevet i skriftlig eller elektronisk form. I ansökan kan bestämmas till vem inskrivningsmyndigheten ska ge det skriftliga pantbrevet i stället för till sökanden eller vem som ska inskrivas som mottagare av det elektroniska pantbrevet. Om pantbrevets mottagare har uppgetts i ansökan, får ansökan inte ändras eller återkallas utan mottagarens samtycke.

4 § har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

4 §

Sökande av inteckning

En ansökan om inteckning skall göras skriftligen. I ansökan skall undertecknas av sökanden skall anges inteckningsobjektet samt beloppet av den sökta inteckningen i finskt mynt. Om ansökan gäller fastställande av flera inteckningar i en och samma fastighet, kan företrädesordningen mellan dem bestämmas i ansökan.

I ansökan kan bestämmas till vem inskrivningsmyndigheten skall ge pantbrevet i stället för till sökanden. Om pantbrevets mottagare anges i ansökan, får den inte ändras eller återtas utan mottagarens samtycke.

Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett ombud att söka inteckning. Fastighetsägaren skall underteckna fullmakten, varav skall framgå ombudets namn, inteckningsobjektet och inteckningsbeloppet.

4 a § (4.2.2011/96)

Fullmakt för ansökan om inteckning

Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett ombud att söka inteckning. Fastighetsägaren ska underteckna fullmakten, och av den ska framgå vem som är ombud, inteckningsobjektet och inteckningsbeloppet.

Ett ombud kan handla för fastighetsägarens räkning i inteckningssystemet med stöd av en elektronisk fullmakt som har utfärdats på det sätt som föreskrivs i 9 a kap. och av vilken de uppgifter som nämns i 1 mom. framgår. Ett ombud kan handla i inteckningssystemet också med stöd av en sådan fullmakt om vilken föreskrivs i 9 a kap. 1 § 3 mom.

4 a § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

5 § (4.2.2011/96)

Pantbrev

När en inteckning har fastställts ska till sökanden ges ett skriftligt pantbrev som bevis på inteckningen.

Om en begäran om ett elektroniskt pantbrev har framställts i ansökan, ska det i lagfarts- och inteckningsregistret antecknas att något skriftligt pantbrev över inteckningen inte har utfärdats och uppgifter inskrivas om mottagaren av det elektroniska pantbrevet.

5 § har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

5 §

Pantbrev

När en inteckning har fastställts skall till sökanden ges ett pantbrev som bevis på inteckningen.

6 §

Vilandeförklaring av inteckningsansökan

En ansökan skall lämnas vilande om inteckning annars kunde beviljas, men

1) handläggningen av sökandens lagfartsansökan är oavslutad och fastighetsöverlåtaren inte i det fall som avses i 3 § 2 mom. har samtyckt till inteckningen,

2) en tvist om äganderätten till fastigheten är anhängig eller

3) det i lagfarts- och inteckningsregistret, innan inteckningsansökan blivit anhängig, har gjorts en anteckning om utmätning av fastigheten eller någon säkringsåtgärd som gäller fastigheten.

7 §

Avslag på inteckningsansökan

En ansökan skall avslås om

1) sökanden inte är ägare till fastigheten eller om han inte har fått lagfart på den eller anhängiggjort en lagfartsansökan,

2) ansökan inte har gjorts på stadgat sätt,

3) inteckning inte kan fastställas i det angivna objektet,

4) sökanden har försatts i konkurs och det i lagfarts- och inteckningsregistret innan inteckning sökts har antecknats att fastigheten tillhör ett konkursbo,

5) inteckning inte får fastställas i fastigheten på grund av en i lagfarts- och inteckningsregistret antecknad inskränkning i rätten att förfoga över den eller

6) det av någon annan orsak inte är möjligt att fastställa den inteckning som ansökan avser.

8 §

Inteckningars företräde och giltighet

Rättsverkningarna av en fastställd inteckning börjar den dag då inteckningsansökan har anhängiggjorts.

En tidigare sökt inteckning har företräde framför en senare sökt. Inteckningar som sökts samma dag har samma företräde, om inte vid fastställandet av inteckning något annat bestämts på grundval av ansökan.

En inteckning är i kraft tills den dödas. Ett inteckningsbeslut kan återbrytas eller inteckningen förklaras ogiltig endast om sökandens förvärv av fastigheten enligt 13 kap. 5 § inte kan bli bestående eller om inteckningen grundar sig på en förfalskad handling eller annars har åstadkommits under sådana förhållanden som avses i paragrafen.

8 a § (4.2.2011/96)

Anteckning om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev

Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev inskrivs i lagfarts- och inteckningsregistret utifrån uppgifterna i ansökan om inteckning. Om pantbrevets mottagare inte nämns i ansökan, inskrivs det elektroniska pantbrevet i sökandens namn.

På ansökan av den som inskrivits som mottagare av ett elektroniskt pantbrev inskrivs pantbrevets nya mottagare eller ändras de uppgifter som finns om mottagaren. I ansökan samt i fullmakten att göra ansökan ska det elektroniska pantbrevet specificeras och om det gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som föreskrivs i 4 och 4 a §.

8 a § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

9 § (4.2.2011/96)

Anteckning om innehavare av skriftligt pantbrev

I lagfarts- och inteckningsregistret ska det efter anmälan också antecknas vem som innehar ett skriftligt pantbrev. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov yrka att anmälaren visar upp pantbrevet.

Inskrivningsmyndigheten ska i det fall att anmälaren inte har visat upp pantbrevet underrätta den som tidigare varit antecknad som innehavare av ett skriftligt pantbrev om den nya innehavaranteckningen.

Inskrivningsmyndigheten ska efter anmälan av den som antecknats som innehavare avföra en uppgift om innehav av skriftligt pantbrev.

9 § har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

9 §

Anteckning om pantbrevsinnehavare

I lagfarts- och inteckningsregistret skall efter anmälan antecknas vem som innehar ett pantbrev. Inskrivningsmyndigheten kan vid behov yrka att anmälaren förete pantbrevet.

Inskrivningsmyndigheten skall i det fall att anmälaren inte har företett pantbrevet underrätta den som tidigare varit antecknad som pantbrevsinnehavare om den nya innehavaranteckningen.

Inskrivningsmyndigheten skall efter anmälan av den som antecknats som innehavare avföra en uppgift om pantbrevsinnehavet.

10 §

Hur inteckning påverkas av fastighetsbildning

En inteckning som fastställts i en kvotdel eller ett outbrutet område hänförs sig efter fastighetsförrättningen till den fastighet som bildats av kvotdelen eller det outbrutna området.

Om en intecknad kvotdel ingår i en fastighet som bildats, hänför sig inteckningen till kvotdelens ägares andel av denna fastighet.

En inteckning som fastställts i en fastighet hänför sig till fullt belopp till sådana fastigheter som bildats av den genom klyvning, styckning eller tomtmätning. Inteckningen hänför sig dock inte till sådana outbrutna områden eller därav bildade fastigheter beträffande vilka lagfart har sökts innan inteckning sökts.

Om de verkningar som en sådan styckning där en fastighet bildas av områden från två eller flera fastigheter eller där ett outbrutet område överförs från en fastighet till en annan samt som en inlösning eller övriga fastighetsförrättningar har på inteckning stadgas särskilt.

17 kap.

Panträtt i fastighet

1 §

Rätt att upplåta panträtt

Den som äger en fastighet har rätt att upplåta panträtt i den.

Fastighetsägaren kan befullmäktiga ett ombud att upplåta panträtt. Ägaren skall underteckna en fullmakt med uppgift om ombudets namn och pantbrevet.

2 §

Panträttens uppkomst

Panträtt i en fastighet uppkommer genom att ett pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran.

Ett elektroniskt pantbrev anses ha överlämnats till den som i lagfarts- och inteckningsregistret inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare. Överlämnandet anses ha skett vid den tidpunkt då en ansökan om inskrivning av mottagaren av det elektroniska pantbrevet har blivit anhängig. Vad som föreskrivs om överlämnande av ett skriftligt pantbrev gäller inskrivning av mottagaren av ett elektroniskt pantbrev, och vad som föreskrivs om innehavaren av ett skriftligt pantbrev gäller den som senast inskrivits som mottagare av ett elektroniskt pantbrev. (4.2.2011/96)

2 mom. har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

Har ett pantbrev överlämnats som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får borgenären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer.

Om pantbrevet innehas av tredje man, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har underrättats om pantsättningen eller när panthavaren för denne har visat upp ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i inteckningsansökan har bestämts att pantbrevet ska överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en

fordran, får borgenären när inteckningen fastställs panträtt med rättsverkningar som inträder när ansökan blir anhängig. (4.2.2011/96)

3 mom. har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

Om pantbrevet innehas av tredje man, uppkommer panträtt eller efterpanträtt i fastigheten när denne av fastighetsägaren har underrättats om pantsättningen eller när panthavaren för denne har företett ägarens skriftliga intyg om pantsättningen. Om det i inteckningsansökan har bestämts att pantbrevet skall överlämnas till en namngiven borgenär som säkerhet för en fordran, får borgenären panträtt när inteckningen fastställs.

Har ett pantbrev överlämnats som säkerhet för en senare uppkommande fordran, får borgenären panträtt i fastigheten när fordran uppkommer. (4.2.2011/96)

4 mom. har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

3 §

Pantsättningsförbindelse

På pantsättningsförbindelse tillämpas vad som föreskrivs i 10 kap. 14 § i handelsbalken. Om en pantsättningsförbindelse har givits för någon annans än en fastighetsägars skuld, ska lagen om borgen och tredjemanspant (361/1999) tillämpas på pantsättningsförbindelsen. (4.2.2011/96)

1 mom. har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

Om en pantsättningsförbindelse gäller 10 kap. 14 och 15 §§ handelsbalken.

Borgenären har rätt att på grundval av en pantsättningsförbindelse yrka att fastighetsägaren överlämnar pantbrevet. Om fastigheten inte längre ägs av den som givit förbindelsen eller om pantbrevet har överlämnats till någon annan borgenär eller om den som givit förbindelsen annars inte har rätt att förfoga över fastigheten, har borgenären rätt att få ersättning för sin skada av den som givit förbindelsen.

4 §

Pantsättningsrättens upphörande

Övergår en av flera gemensamt intecknade fastigheter eller ett outbrutet område av en intecknad fastighet till någon annan, får pantbrev som grundar sig på en därförinnan fastställd inteckning överlämnas som säkerhet för en ny fordran endast i det fall att inteckningen har avlyfts från andra objekt än de som ägs av panträttens upplåtare.

Fastighetsägaren kan utan hinder av 1 mom. överlämna ett pantbrev som grundar sig på en i hela fastigheten fastställd inteckning innan lagfart har sökts på förvärvet av ett outbrutet område, men panträtten hänför sig härvid endast till den del av fastigheten som är i hans ägo.

5 §

Panträttens innehåll

Borgenären har på basis av panträtten rätt till betalning för sin fordran när de medel som influtit ur fastigheten fördelas på grund av utsökning eller inlösning eller annars genom en myndighets försorg. Panträtten ger fordran företräde enligt inteckningen, högst till det belopp som pantbrevet anger.

Borgenären har trots äganderättens övergång rätt att söka betalning för sin fordran ur den pantsatta fastigheten. Borgenären får överlåta pantbrevet endast i samband med att han överför den fordran för vilken pantbrevet har överlämnats som säkerhet.

Pantbrev får inte utmätas.

6 §

Hur panträtten påverkas av att en inteckning dödas och en fordran preskriberas

Pantbrevet blir ogiltigt och panträtten förfaller, om en inteckning dödas eller avförs. Om inteckningen ändras i fråga om beloppet eller objektet eller annars, motsvarar panträtten den ändrade inteckningen.

Borgenären har rätt att få betalning för sin fordran ur den pantsatta fastigheten, även om fordran är preskriberad eller borgenären inte har bevakat sin fordran vid konkurs eller på den dag som anges i kungörelsen till okända borgenärer.

7 §

Försämring av säkerhetsvärdet

Äventyras en borgenärs möjlighet att få betalning för sin fordran ur en pantsatt fastighet genom att fastighetens värde väsentligt sjunker på grund av eldsvåda, en naturtilldragelse eller fastighetsägarens åtgärder eller av någon annan jämförbar orsak, får borgenären söka betalning ur fastigheten även om fordran inte har förfallit till betalning.

Om inte borgenären inom sex månader efter att han fick vetskap om en omständighet som nämns i 1 mom. genom talan yrkar på betalning av sin fordran, har han inte rätt till betalning före förfallodagen.

8 §

Rätt till försäkrings- och inlösning ersättning

Borgenären har rätt att ur försäkrings ersättningen för skada på pantsatt fastighet få betalning innan hans fordran förfaller, om inte ersättningen enligt 2 mom. skall betalas till fastighetsägaren. Om pantfordran är stridig eller om det annars är oklart vem som har rätt till ersättningen, skall försäkringsgivaren hålla inne ersättningen.

Fastighetsägaren har rätt att lyfta försäkrings ersättningen, om han inom en skälig tid har reparerat skadan eller ställt säkerhet för att ersättningen används för återställande eller

reparation av den skadade fastigheten. Ägaren har rätt att lyfta ersättningen också i det fall att ersättningsbeloppet är obetydligt i förhållande till fastighetens värde eller det annars är uppenbart att borgenärens möjligheter att få betalning för sin fordran inte försämras av att ersättningen lyfts.

Om betalning av inlösning ersättning och vid en fastighetsförrättning bestämd ersättning till en borgenär som har panträtt i fastigheten stadgas särskilt.

9 §

Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar

Panträtten hänför sig till fullt belopp till samtliga fastigheter i vilka panträtt upplåtits genom en gemensam inteckning samt till de fastigheter som bildats av en pantsatt fastighet genom klyvning, styckning eller tomtmätning.

Har pantsatta fastigheter olika ägare, är det i första hand gäldenärens fastighet som ansvarar för panträtten medan de övriga fastigheterna endast ansvarar för vad som inte fås ur den i första hand ansvariga fastigheten.

Har av en pantsatt fastighet bildats fastigheter som tillhör olika ägare och kan betalning för en fordran inte i sin helhet fås ur den fastighet som gäldenären äger eller är ingen av ägarna gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträtten. Det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter bestäms så att en fastighet på vilken lagfart har beviljats senare ansvarar före en fastighet på vilken lagfart har beviljats tidigare. Om lagfart inte har sökts eller om lagfart har sökts samma dag, är den fastighet som har överlåtits senare i första hand ansvarig. Vad denna paragraf stadgar om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som överlåtits från pantsatta fastigheter.

Om den inverkan som fastigheters inbördes ansvar har på den ordning i vilken fastigheterna skall säljas samt om den rätt som ägaren till en i andra fall ansvarig fastighet har att få panträtt för sitt regressyrkande stadgas i utsökningslagen.

10 §

Skydd vid fastighetsöverlåtelse

Panträtten i en fastighet är bestående också i det fall att den som upplåtit panträtten har överlåtits fastigheten före pantsättningstidpunkten, om borgenären när pantsättningen skedde varken kände eller borde ha känt till fastighetsöverlåtelsen. Detsamma gäller om äganderätten till fastigheten annars har övergått på någon annan eller om den som upplåtit panträtten enligt 4 § inte längre hade rätt att överlämna ett pantbrev som grundar sig på en tidigare fastställd inteckning.

Borgenären kan inte åberopa god tro, om det minst en månad före pantsättningstidpunkten varit möjligt att ur lagfarts- och inteckningsregistret få uppgift om äganderättens övergång.

Har pantbrevet överlämnats till borgenären som säkerhet för en senare uppkommande fordran och hade den som upplåtit panträtten rätt att pantsätta fastigheten när han överlämnade pantbrevet, är panträtten bestående, om inte borgenären kände eller borde ha känt till

ägarbytet före uppkomsten av rättsgrunden för fordran. Detsamma gäller om borgenären när han fick pantbrevet var i god tro enligt 1 och 2 mom.

Bestämmelsen i 7 kap. 3 § 2 mom. om förlängning av den frist inom vilken tid en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit parterna till kännedom gäller också de frister som avses ovan i denna paragraf. (24.7.2009/572)

11 §

Skydd mot rätte ägaren samt statens skadeståndsansvar

Om panträttens bestånd i det fall att den upplåtits av någon annan än rätte ägaren stadgas i 13 kap. 4, 5 och 9 §§.

Om statens skadeståndsansvar gäller 13 kap. 6–8 §§. Borgenären har rätt till ersättning för skada som han lidit genom förlorad panträtt trots att inteckningsbeslutet har återbrutits eller ogiltigförklarats.

12 §

Skydd vid tvångsverkställighet

Panträtten i en fastighet är bestående även om fastighetsägaren före pantsättningstidpunkten har förlorat sin rätt att förfoga över fastigheten till följd av utmätning, en säkringsåtgärd eller konkurs, om det inte när pantsättningen skedde hade gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om förlusten av förfoganderätten och om borgenären inte heller annars visste eller borde ha vetat att ägaren inte längre hade rätt att pantsätta fastigheten.

Har pantbrevet överlåtits till borgenären som säkerhet för en senare uppkommande fordran och hade den som upplåtit panträtten rätt att pantsätta fastigheten när han överlämnade pantbrevet, är panträtten bestående om det inte före uppkomsten av rättsgrunden för fordran har gjorts en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret om förlusten av förfoganderätten och om inte borgenären heller annars visste eller borde ha vetat att ägaren inte längre hade rätt att pantsätta fastigheten.

13 §

Hävning av fastighetsöverlåtelse och dess inverkan på panträtten

Panträtten i en fastighet är bestående även om fastigheten på grund av ett villkor i överlåtelsehandlingen återgår till överlåtaren eller om den överlåtelse på grund av vilken upplåtaren av panträtten har fått fastigheten i sin ägo, hävs genom ett avtal eller en dom.

Lagfart på överlåtelse av en kvotdel av en fastighet eller ett outbrutet område får inte avföras, även om överlåtelsen hävs eller äganderätten annars återgår till fastighetsägaren innan anteckningarna och inskrivningarna av särskilda rättigheter har dödats. Fastighetsägaren får beviljas förtydligande lagfart på hela fastigheten när lagfarten på kvotdelar eller outbrutna områden har avförts.

18 kap.

Ändring av inteckning

1 §

Ändring av företrädesordningen

Företrädesordningen mellan inteckningar får ändras på ansökan av fastighetsägaren, om de innehavare av panträtt och särskilda rättigheter vilkas ställning försvagas genom ändringen ger sitt samtycke. Företrädesordningen får med fastighetsägarens och övriga rättsinnehavares samtycke ändras också på ansökan av panträttsinnehavaren.

En gemensam intecknings företräde får ändras endast så att samtliga fastigheter berörs på samma sätt. Företrädesordningen får inte ändras så att en inteckning som inte hänför sig till samtliga fastigheter ges bättre företräde än den gemensamma inteckningen.

2 §

Utvidgning av inteckning

En inteckning får under de förutsättningar som 16 kap. 2 § stadgar på ansökan av fastighetsägaren och med panträttsinnehavarens samtycke utvidgas till att gälla också en annan fastighet som tillhör honom.

3 §

Sammanslagning av inteckningar

Inteckningar som sinsemellan har samma företräde eller som följer direkt på varandra i företrädesordningen eller som endast skiljs åt av en inskrivning av en särskild rättighet, får på ansökan av fastighetsägaren och med panträttsinnehavarens samtycke sammanslås till en enda inteckning. Den sammanslagna inteckningen får samma företräde som den inteckning som i företrädesordningen ligger lägst av de sammanslagna inteckningarna.

Beloppet av en sammanslagen inteckning får på sökandens begäran och med panträttsinnehavarens samtycke fastställas så att det underskrider summan av de enskilda inteckningarna.

4 §

Delning av inteckning

En inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och med panträttsinnehavarens samtycke delas i två eller flera inteckningar vilkas sammanräknade belopp motsvarar högst beloppet av den inteckning som skall delas.

De genom delning uppkomna inteckningarna får sinsemellan samma företräde, om inte företrädesordningen mellan dem på begäran av sökanden har bestämts på något annat sätt.

5 §

Dödande av inteckning

En inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och med panträtsinnehavarens samtycke dödas till hela eller en del av sitt belopp. Ansökan om dödande av en gemensam inteckning får göras av någon av ägarna utan samtycke av de övriga ägarna till de fastigheter som den gemensamma inteckningen har fastställts.

5 a § (14.12.1998/964)

Omräkning av inteckning till euro

Inteckningsbeloppet får på ansökan av pantbrevsinnehavaren omräknas till enheten euro i enlighet med artiklarna 4 och 5 i rådets förordning (EG) nr 1103/97 om vissa bestämmelser som har samband med införandet av euron.

I samband med omräkningen får inteckningsbeloppet på ansökan av pantbrevsinnehavaren utan fastighetsägarens samtycke sänkas högst till närmast jämna etthundra euro.

Inskrivningsmyndigheten omräknar från och med den 1 januari 2002 inteckningsbeloppet från mark till euro på ovan nämnt sätt när inteckningen annars ändras eller när ett nytt pantbrev ges över inteckningen.

6 §

Upplösning av gemensam inteckning

Har en gemensam inteckning fastställts i fastigheter som tillhör en och samma ägare, får inteckningen på ägarens ansökan och med panträtsinnehavarens samtycke avlyftas i fråga om någon av fastigheterna. En gemensam inteckning får inte upplösas om någon annan gemensam inteckning kvarstår i fastigheterna.

En gemensam inteckning i flera ägares fastigheter får på ansökan av en fastighetsägare avlyftas från hans fastighet, om panträtsinnehavaren samtycker. En förutsättning är dessutom att ägarna till de övriga fastigheter som kvarstår som inteckningsobjekt samt sådana innehavare av panträter och särskilda rättigheter i dessa fastigheter vilkas inskrivning har samma företräde som eller sämre företräde än den inteckning som skall upplösas ger sitt samtycke till avlyftandet.

För avlyftande av inteckningen från en avstyckad fastighet eller från en annan sådan fastighet som enligt 17 kap. 9 § 2 eller 3 mom. ansvarar för panträten endast i andra hand eller som panträten inte alls hänför sig till behövs emellertid inte samtycke av ägaren till denna fastighet eller av ägaren till den därförinnan ansvariga fastigheten. Inte heller behövs samtycke av den som innehar en rättighet som hänför sig till den i första hand ansvariga fastigheten. Panträtsinnehavaren får inte ge sitt samtycke, om avsikten är att avlyfta den gemensamma inteckningen från gäldenärens fastighet. En ansökan om hävning av en gemensam inteckning får i en sådan situation som avses i detta moment göras av någon av ägarna till de fastigheter som den gemensamma inteckningen hänför sig till eller av en panträtsinnehavare. Vad denna paragraf stadgar om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som har överlåtits från intecknade fastigheter.

7 §

Förfarandet vid ändring av en inteckning

Om ansökningar som avser ändring av en fastställd inteckning och handläggningen av sådana ärenden gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om fastställande av inteckning.

Till ansökan skall i original fogas pantbrevet över de inteckningar som skall ändras. När ändringen av en inteckning har fastställts, skall inskrivningsmyndigheten vid behov som bevis på den ändrade inteckningen ge ett nytt pantbrev eller göra en anteckning om saken på det ursprungliga pantbrevet.

Om inteckning skall dödas eller annars ändras enligt annan lag, gör inskrivningsmyndigheten en anteckning om saken i lagfarts- och inteckningsregistret när en anmälan om ett lagakraftvunnet beslut har inkommit. Pantbrev som motsvarar den ändrade inteckningen utfärdas endast om det ursprungliga pantbrevet har lämnats till inskrivningsmyndigheten.

Om ett elektroniskt pantbrev har utfärdats över inteckningen, kan panträttsinnehavarens samtycke lämnas av den som inskrivits som det elektroniska pantbrevets mottagare. När ändringen av en inteckning har fastställts, ska inskrivningsmyndigheten lämna mottagaren av det elektroniska pantbrevet uppgift om detta. (4.2.2011/96)

4 mom. har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

7 a § (4.2.2011/96)

Ändring av pantbrevets form

Ett skriftligt pantbrev kan ändras till ett elektroniskt på ansökan av pantbrevets innehavare. Inskrivningsmyndigheten makulerar det skriftliga pantbrevet när sökanden har inskrivits som mottagare av det elektroniska pantbrevet.

Mottagaren av ett elektroniskt pantbrev har rätt att på ansökan få ett skriftligt pantbrev över inteckningen. Anteckningen om mottagaren av det elektroniska pantbrevet ska avlägsnas eller på begäran av sökanden ändras till en uppgift om det skriftliga pantbrevets innehavare.

7 a § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

8 § (4.2.2011/96)

Byte och dödande av pantbrev

Innehavaren av ett skriftligt pantbrev har rätt att av inskrivningsmyndigheten i stället för ett skadat pantbrev få ett nytt pantbrev med samma innehåll. Pantbrev får på begäran bytas ut också när inteckningsobjektets beteckning har ändrats.

På dödande av skriftliga pantbrev tillämpas lagen om dödande av urkunder (34/1901). Den på vars ansökan ett skriftligt pantbrev har dödats får av inskrivningsmyndigheten på begäran ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade pantbrevet. Om någon uppgift inte kan fås om mottagaren av ett elektroniskt pantbrev eller dennes vistelseort, har fastighetsägaren rätt att ansöka om att inskrivningen i fråga om mottagaren ska avlägsnas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs i lagen om dödande av urkunder.

Inskrivningsmyndigheten antecknar sökanden som mottagare av det elektroniska pantbrevet

när domstolen underrättar inskrivningsmyndigheten om sitt lagakraftvunna avgörande genom vilket inskrivningen i fråga om mottagaren ska avlägsnas.

En anteckning ska göras i lagfarts- och inteckningsregistret om det nya skriftliga pantbrevet.

8 § har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

8 §

Byte och dödande av pantbrev

Pantbrevsinnehavaren har rätt att av inskrivningsmyndigheten i stället för ett skadat pantbrev få ett nytt pantbrev med samma innehåll. Pantbrev får på begäran bytas ut också om inteckningsobjektets beteckning har ändrats.

I fråga om dödande av pantbrev gäller lagen om dödande av urkunder. Den på vars ansökan ett pantbrev har dödats får av inskrivningsmyndigheten på begäran ett nytt pantbrev som motsvarar det dödade.

Om det nya pantbrevet skall göras anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

9 § (4.2.2011/96)

Rätt till ändrat pantbrev

Panträttssinnehavaren har samma rätt till ett i 7 § 3 mom. samt i 7 a och 8 § avsett pantbrev som till det pantbrev som ersatts.

9 § har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

9 §

Rätt till ändrat pantbrev

Panträttssinnehavaren har samma rätt till ett i 7 § 3 mom. och 8 § avsett pantbrev som till det pantbrev som ersatts.

10 § (4.2.2011/96)

Ändring av anteckning om mottagare av ett elektroniskt pantbrev med anledning av domstols avgörande

Inskrivningsmyndigheten ska efter meddelande från domstol såsom mottagare av ett elektroniskt pantbrev anteckna fastighetsägaren eller någon annan som enligt en lagakraftvunnen dom har rätt till pantbrevet i stället för den som antecknats som mottagare.

10 § har tillfogats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag.

19 kap.

Inteckning och panträtt i nyttjanderätt och byggnader

1 §

Inteckningsobjekt för nyttjanderätt

Inteckning får fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark, om rätten får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. En förutsättning för fastställande av inteckning är att nyttjanderätten har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckning får fastställas också i en kvotdel av en nyttjanderätt.

En och samma inteckning får inte fastställas i två eller flera nyttjanderätter eller i en fastighet och en nyttjanderätt.

2 §

Inteckningssökanden i fråga om nyttjanderätt

Inteckning fastställs på ansökan av den nyttjanderättshavare vars rätt senast har inskrivits.

3 §

Tillämpning av stadgandena om fastighetsinteckning och panträtt

Vad som i 16 kap. 4, 4 a, 5–8, 8 a och 9 § samt i 18 kap. 1, 3–5, 7, 7 a och 8–10 § föreskrivs om inteckning i fastighet gäller i tillämpliga delar inteckning i nyttjanderätt. (4.2.2011/96)

1 mom. har ändrats genom L 96/2011, som träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom lag. Den tidigare formen lyder:

Vad 16 kap. 4–9 §§ och 18 kap. 1, 3–5 och 7–9 §§ stadgar om inteckning i fastighet gäller i tillämpliga delar inteckning i nyttjanderätt.

Om panträtt i nyttjanderätt och anknytande byggnader och anläggningar gäller i tillämpliga delar vad 17 kap. 1–8 och 10–13 §§ stadgas om panträtt i fastighet.

Vad de lagrum som nämns i 1 och 2 mom. stadgar om fastigheter gäller nyttjanderätt och vad som stadgas om lagfart gäller inskrivning av rättigheter.

4 §

Ändring av nyttjanderätt

Avtal om ändring av en nyttjanderätt gäller inte panträttsinnehavare förrän ändringen har inskrivits. Om förutsättningarna för inskrivning av en sådan ändring stadgas i 14 kap. 14 §.

5 §

Nyttjanderättens upphörande

Panträten i en nyttjanderätt förfaller när nyttjanderättens avtalsenliga giltighetstid upphör. Panträten förblir dock i kraft, om nyttjanderättens giltighetstid har förlängts eller om nyttjanderätten omedelbart på nytt har givits till samma rättsinnehavare och en anteckning om detta görs i lagfarts- och inteckningsregistret under nyttjanderättens giltighetstid.

Upphör nyttjanderätten på grund av uppsägning eller avtal eller av någon annan orsak tidigare än avtalat, förblir panträten i den inskrivna nyttjanderätten i kraft tills inteckningen har dödats. Detsamma gäller i det fall att äganderätten och nyttjanderätten kommer i samma händer. Om förutsättningarna för att avföra en inskrivning och döda en inteckning stadgas i 14 kap. 16 §.

När nyttjanderätten har kommit i fastighetsägarens händer eller annars upphört, får inteckning inte fastställas i nyttjanderätten, och pantbrev som hänför sig till nyttjanderätten får inte överlämnas som säkerhet. Panträten är dock bestående, om borgenären inte när pantsättningen skedde visste eller borde ha vetat att nyttjanderätten upphört.

6 §

Överföring av en inteckning på en fastighet

Har nyttjanderätten kommit i fastighetsägarens händer eller annars upphört, får de i nyttjanderätten fastställda inteckningarna på ansökan av fastighetsägaren och med panträtsinnehavarens samtycke överföras till att avse hela fastigheten, varvid de enligt inskrivningen av nyttjanderätten får samma företräde sinsemellan som tidigare. En förutsättning är att samtliga till nyttjanderätten hänförliga inteckningar överförs samtidigt. Hänför sig till fastigheten inteckningar eller inskrivningar av särskilda rättigheter, behövs för överföring av inteckning samtycke av de rättsinnehavare vilkas inskrivning har samma företräde som eller sämre företräde än inskrivningen av den nyttjanderätt som upphört.

Nyttjanderättens upphörande inverkar inte på objektet för de i fastigheten fastställda inteckningarna förrän inskrivningen av nyttjanderätten har avförts. Inteckningarna i fastigheten gäller därefter också egendom som tidigare har omfattats av nyttjanderätten.

7 §

Överlåtelse av byggnader till nyttjanderättshavare

Överlåtelse av en byggnad på en fastighet eller någon annan egendom som tillhör fastigheten inverkar inte på objektet för de inteckningar som har fastställts i fastigheten, om inte det överlåtna föremålet enligt 14 kap. 4 § 1 mom. 2 punkten har inskrivits som en del av nyttjanderätten. Inteckningar som har fastställts i nyttjanderätten gäller efter nämnda inskrivning också föremål som avses i den.

20 kap.

Lagstadgad panträtt

1 §

Kapitlets tillämpningsområde

En fastighet som enligt någon annan lag ansvarar för en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning påförd avgift eller någon annan därmed jämförbar fordran, utgör pant för betalningen av fordran så som denna lag stadgar.

Stadgandena om lagstadgad panträtt i en fastighet tillämpas även när lagstadgad panträtt gäller en kvotdel eller ett outbrutet område av en fastighet eller jordlegorätt eller annan nyttjanderätt till annans mark.

2 §

Inskrivning av lagstadgad panträtt

Lagstadgad panträtt skall anmälas för inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret. Har någon anmälan inte tillställts inskrivningsmyndigheten inom ett år efter uppkomsten av fordran, förfaller panträten.

Anmälan får göras efter att beslut om beviljande av lån eller fastställande av betalningsskyldigheten har fattats, även om det inte har vunnit laga kraft. En sådan upprepad betalning ur en fastighet som inte grundar sig på ett domstolsbeslut får anmälas för inskrivning endast i det fall att betalningsposten i fråga har försummats.

Om anmälan och om det minsta fordringsbelopp som får inskrivas som en lagstadgad panträtt stadgas genom förordning.

3 §

Verkan av överlåtelse och tvångsverkställighet

Lagstadgad panträtt är inte bindande för förvärvaren, om den inte har inskrivits i lagfarts- och inskrivningsregistret förrän lagfarten sökts och förvärvaren inte när överlåtelsen skedde kände eller borde ha känt till fordran eller dess grund.

Har fastighetsöverlåtaren försummat sin skyldighet att underrätta förvärvaren om en fordran som utgår ur en fastighet och blir den lagstadgade panträten inte bindande, har borgenären rätt att hos överlåtaren yrka på ersättning för sin skada.

Den lagstadgade panträten gäller inte gentemot fastighetsägarens borgenärer, om den inte har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret förrän anmälan gjorts till inskrivningsmyndigheten om att fastigheten utmätts, en säkringsåtgärd har vidtagits eller att fastigheten tillhör ett konkursbo.

4 §

Verkningarna av inskrivning

En inskrivning av lagstadgad panträtt gäller från den dag då anmälan därom har gjorts till inskrivningsmyndigheten.

På basis av en inskriven lagstadgad panträtt har borgenären rätt att ur fastigheten få betalning för sin fordran före en pantfordran som grundar sig på inteckning. Detsamma gäller räntan

eller övriga tilläggskostnader enligt inskrivningen för högst tre år före den dag då utmätning verkställdes till den tidpunkt till vilken ränta på fordran räknas.

Utan hinder av inskrivning får frågan om lagstadgad panträtt i en fastighet samt fordrans storlek prövas särskilt.

5 §

Hinder för inskrivning

Lagstadgad panträtt får inte inskrivas om

- 1) anmälan inte har gjorts inom stadgad tid,
- 2) någon annan än gäldenären med stöd av en överlåtelse har sökt lagfart på fastigheten före anmälan och inte ger sitt samtycke till inskrivning av rättigheten,
- 3) det före anmälan har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret att fastigheten utmätts eller att en säkringsåtgärd har vidtagits eller att fastighetsägaren gått i konkurs eller
- 4) fastigheten inte med stöd av lag ansvarar för fordran eller någon inskrivning annars inte kan göras.

Anmälan kan förklaras vilande till dess att den lagstadgade panträttens grund eller bestånd har retts ut.

Vad som i 1 mom. 3 punkten bestäms om hinder för inskrivning gäller inte en ersättning som bestämts vid en fastighetsförrättning eller i ett annat motsvarande myndighetsförfarande efter det att fastigheten har utmätts eller ett förordnande om säkringsåtgärd har utfärdats för den eller fastighetsägaren har försatts i konkurs, om ersättningen har bestämts på grundval av den nytta som har tillkommit fastigheten av det ovan nämnda förfarandet. (22.7.2011/918)

6 §

Avförande av inskrivning

Panträttsinnehavaren skall anmäla inskrivningen av en lagstadgad panträtt för avförande när fordran har upphört eller panträtten inte längre är i kraft. Inskrivningen kan i så fall avföras också på ansökan av fastighetsägaren.

7 §

Tillämpning av stadgandena om fastighetspanträtt

Om inskrivning av lagstadgad panträtt och den panträtt som därigenom uppkommer gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om fastighetsinteckning och fastighetspanträtt.

V AVDELNINGEN

SÄRSKILDA STADGANDEN

21 kap.

Närmare stadganden och ikraftträdande

1 § (24.7.2009/572)

Närmare bestämmelser

Närmare bestämmelser om uppgifter som ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret, om behandlingen av inskrivningsärenden och om förandet av lagfarts- och inteckningsregistret utfärdas genom förordning av statsrådet.

2 §

Ikraftträdelsestadganden

Om införandet av denna lag stadgas genom en särskild lag.

RP 120/94, LaUB 27/94

Ikraftträdelsestadganden:

29.11.1996/933:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1997.

RP 121/1996, StaUB 34/1996, RSv 167/1996

14.12.1998/964:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1999.

RP 156/1998, EkUB 21/1998, RSv 165/1998

21.7.2006/632:

Denna lag träder i kraft den 1 september 2006.

RP 109/2005, EkUB 7/2006, RSv 63/2006

30.3.2007/378:

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2007.

RP 13/2006, LaUB 24/2006, RSv 269/2006

24.7.2009/572:

Om ikraftträdandet av denna lag föreskrivs särskilt genom lag.

RP 30/2009, JsUB 5/2009, RSv 89/2009

4.2.2011/96:

Om ikraftträdandet av denna lag bestäms särskilt genom lag.

Ansökan om att få ett skriftligt pantbrev ändrat till ett elektroniskt pantbrev kan göras hos Lantmäteriverket inom fem år från lagens ikraftträdande. Ansökan ska då göras på elektronisk väg via inteckningssystemet, och de skriftliga pantbreven ska lämnas in till en av Lantmäteriverket angiven lantmäteribyrå. I samband med att pantbrevets form ändras omräknar Lantmäteriverket också inteckningens penningbelopp till euro i enlighet med vad som föreskrivs i 18 kap. 5 a §.

Åtgärder som krävs för verkställigheten av denna lag får vidtas innan lagen träder i kraft.

RP 146/2010, LaUB 27/2010, RSv 243/2010

22.7.2011/918:

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2011.

RP 265/2009, JsUB 28/2010, RSv 307/2010