

PRODUKTBLAD

---

# Fastighetsinskrivning

**Vi säkrar ägandet av landets viktigaste tillgång**



## Ägande och andra rättigheter skyddas

Fastighetsinskrivningen i Sverige grundar sig på traditioner som leder flera hundra år tillbaka i tiden. All inskrivning sker utifrån ansökningar och de termer som används, exempelvis lagfart, inteckning och pantbrev, möter du oftast i samband med fastighetsköp, när du tar lån med fastigheten som säkerhet eller vid arv och bodelningar.

### Lagfart och tomträtt

Om du köper, ärver eller får en fastighet i gåva, ska överlåtelsen registreras i Fastighetsregistret. Det sker genom att du som ny ägare ansöker om lagfart hos Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning. Lagfarten skyddar din äganderätt.

Detsamma gäller om du köper loss en bit mark från en fastighet. Den nya tomten avstyckas genom en lantmäteriförrättning och därefter måste du söka lagfart på den nybildade fastigheten för att bli registrerad som ägare.

En tomträtt är en särskild form av nyttjanderätt till en fastighet som liknar äganderätt. En överlåtelse av en tomträtt ska registreras precis som en lagfart.

### Inteckning och pantbrev

Om du vill låna pengar med fastigheten som säkerhet, s.k. bolån, behövs en inteckning med ett pantbrev som bevis för inteckningen. Pantbrevet överläts som pant till den som lånar ut pengar.

När lånet är betalt lämnas pantbrevet tillbaka till fastighetsägaren. De flesta pantbrev är i dag registrerade som datapantbrev i pantbrevsregistret hos Lantmäteriet och förekommer alltså inte som papperspantbrev.

### Förlorat pantbrev

Ett pantbrev är ett bevis för att en inteckning är gjord i en fastighet. Om du skulle vilja sälja fastigheten blir det problem om det är papperspantbrev och det inte finns kvar. Då måste du ansöka om att ta bort, ”döda”, den borttappade handlingen. Det är en process som tar ungefär ett år. Att det tar så lång tid beror på att man måste göra helt klart att pantbrevet är förlorat så att ingen panthavare mister sin rätt.

### Avtalsrättigheter

Kanske du som fastighetsägare behöver tillgång till något som ligger på en annan fastighet, till exempel en väg. Då kan du och den andra fastighetsägaren upprätta ett avtal om servitut som ger dig rätt att använda vägen. Rättigheten kopplas till din fastighet. Genom att ansöka om inskrivning av servitutet blir rättigheten skyddad.

Ett avtal om nyttjanderätt kan ge dig en viss rätt att använda en annans fastighet. Arrende är exempelvis en form av nyttjanderätt. Avtalet skrivs in efter en ansökan hos Fastighetsinskrivningen.

## Lagfartssammanträde

Om köpehandlingar har försvunnit eller förstörts innan du sökt lagfart så kan du inte få lagfart på fastighet du har förvärvat. Då kan ett lagfartssammanträde genomföras för att utreda om du är rätt ägare. Med ett beslut från detta sammanträde kan lagfart beviljas.

## Skatter och avgifter

När du köper en fastighet ska du betala stämpelskatt. Skatten beräknas på köpeskillingen. Om den är lägre än taxeringsvärdet beräknas stämpelskatten istället på taxeringsvärdet. Ansvaret för att stämpelskatten betalas ligger på såväl säljare som köpare.

Stämpelskatt ska också betalas när man tar ut en ny inteckning och då beräknas skatten på inteckningsbeloppet.

## Ansökan i inskrivningsärende

Från ansökan till beslut:

### Ta emot

Lagen säger att alla inskrivningsärenden ska hanteras på inskrivningsdagar. Det är för att skapa en ordning mellan olika rättigheter i en fastighet. Alla ärenden som kommer in på en inskrivningsdag tas emot, kontrolleras, ankomststämplas, registreras och skannas.

### Bereda

Ett ärende tas om hand av handläggare som granskar ärendet och gör de avvägningar som krävs för att kunna ta fram ett beslutsförslag.

### Besluta

Innan ärendet beslutas görs en kontroll av beslutsförslaget mot handlingarna i ärendet.

Alla beslutade ärenden på inskrivningsdagen får besluten registrerade i Fastighetsregistret dagen efter.

### Avsluta

När uppdatering har skett i Fastighetsregistret arkiveras handlingarna i vårt elektroniska arkiv. Originalhandlingar, beslut i ärendet och faktura skickas ut med post till kund.

## Vad kostar det?

### **LAGFART**

Kostnaden för lagfart beror på om du har köpt, ärvt eller fått en fastighet i gåva. Om du har köpt en fastighet betalar du en expeditionsavgift på 825 kronor samt stämpelskatt. Gäller det en gåva eller ett arv behöver du normalt bara betala expeditionsavgiften.

Kostnaden för en inteckning består dels av en expeditionsavgift på 375 kronor dels av en stämpelskatt som beräknas på inteckningens belopp. För inskrivning av en avtalsrättighet betalar du en expeditionsavgift på 375 kronor.

### **STÄMPELSKATTEN**

Stämpelskatten vid köp är för privatpersoner och bostadsrättsföreningar 1,5 procent (lägsta kostnad är 50 kronor) och för juridiska personer (aktiebolag, föreningar med flera) 4,25 procent av köpeskillingen eller taxeringsvärdet.

Du ska även betala stämpelskatt när du tar ut en ny inteckning. Stämpelskatten på inteckningar är 2 procent av inteckningsbeloppet.

## Hur lång tid tar det?

Vår handläggningstid ligger generellt på en till två arbetsveckor, men det kan variera beroende på ärendetillströmningen.

De aktuella handläggningstiderna kan du se på vår hemsida.

## **En stor del av Sveriges, hushållens och företagens ekonomi**

Sverige finns 3 miljoner fastigheter värderade till nästan 7 000 miljarder kronor. Fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet granskar, beslutar och registrerar olika rättigheter kopplade till fastigheter och ägandet. Vi ser därmed till att skapa ett tryggt och rättssäkert ägande av Sveriges fastigheter.

Detta är grunden för marknadsekonomin och en förutsättning för en fungerande kreditmarknad.

Ansökan i inskrivningsärenden görs hos Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning. Våra kontor hittar du på vår hemsida.

Ta kontakt med oss på Fastighetsinskrivningen!

Vi hjälper dig gärna

Telefon 0771-63 63 63

## Ordlista

**Expeditionsavgift** är den avgift som tas ut för Fastighetsinskrivningens handläggning av ärendet.

**Fastighet** All mark i Sverige är indelad i fastigheter. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera. Alla fastigheter har en unik beteckning, till exempel Berga 1:8 i Lyckeby kommun.

**Fastighetsregistret** Det är det officiella registret med information om Sveriges fastigheter som består av fem delar; allmän del, adressdel, byggnadsdel, fastighetstaxeringsdel och inskrivningsdel.

Lantmäteriet ansvarar för Fastighetsregistret.

**Ingivare** Det är den som ger in ansökan i ett inskrivningsärende, och som kan kontaktas om det behövs.

**Inskrivningsdag** Gäller från kl. 12.00 till kl. 12.00 nästföljande dag. Endast helgfri vardag räknas som inskrivningsdag. En ansökan som kommer in kl 10.00 den 16 april 2013 blir registrerad, efter beslut, med inskrivningsdagen 2013-04-16. Datumet när en rättighet registrerats har betydelse bland annat vid obeståndssituationer och då företrädesrätt måste bestämmas mellan olika rättigheter eller när flera inteckningar finns.

**Inteckning** Det är inskrivning av ett visst belopp i fastigheten. Som bevis på inteckningen skapas ett pantbrev som kan användas som säkerhet för en fordran.

**Handläggningstid** Det är den tid det tar innan ett nyinkommet ärende kan börja handläggas. Varje ärende till Fastighetsinskrivningen hör till en inskrivningsdag (ankomstdagen). Alla föregående inskrivningsdagar måste vara färdigbehandlade innan arbetet med en ny inskrivningsdags ärenden börjar. Därför har Fastighetsinskrivningen som regel en viss balans i form av ett antal arbetsdagar.

**Lagfart** Den som köper en fastighet ska göra en ansökan om lagfart för att

registrera att man är ägare. Ansökan om lagfart ska göras inom 3 månader efter det att köpet ägt rum.

**Lagfartskostnad** Det är den avgift och den skatt som betalas i samband med en lagfartsansökan.

**Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning** Granskar, beslutar och registrerar lagfart, tomträtt, inteckning, övriga inskrivningar och anteckningar i Fastighetsregistrets inskrivningsdel, beslutar om och tar in stämpelskatt och avgifter samt handlägger förlorade pantbrev i fastighet.

**Nyttjanderätt** Det innebär en tidsbegränsad rätt för en person att använda en annans fastighet. Exempel på detta är arrende.

**Pantbrev** Det är ett bevis för en inteckning och därmed en värdehandling. Pantbrev utfärdas av Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning efter det att ansökan om en inteckning beviljats.

Om det gäller lån på en fastighet överlämnas pantbrevet till långgivaren som säkerhet för lånet.

**Pantbrevsregistret** Pantbrev som inte är belånade och som fastighetsägaren råder över är ägarregistrerade. Om pantbreven är belånade är de registrerade till kreditgivaren.

**Servitut** Det innebär rätt för en fastighet att på något sätt använda annan fastighet. Rätten kan till exempel gälla en väg, en utfart, någon form av ledning och tillgång till brunn. Man skiljer på två huvudtyper av servitut, dels avtalsservitut (avtal upprättas) och dels officialservitut (myndighetsbeslut).

**Stämpelskatt** Det är en skatt som ska betalas när man köper en fastighet och när man tar ut inteckning. Man kan likna skatten med en omsättningsskatt.