

**INFORMATIONSBLAD**

## Friköp av tomträtt

### 1. Lagfartsansökan

Ansökan om lagfart till en fastighet ska göras skriftligen av den som har köpt fastigheten. Detta ska göras inom tre månader från det att köpet är fullbordat.

Sökanden måste, när han/hon ansöker om lagfart, visa att han/hon har gjort ett giltigt förvärv. Därför ska köpebrev i original bifogas.

För lagfart tas en expeditonsavgift ut om 825 kronor samt stämpelskatt med 1,5 procent för fysiska personer och 4,25 procent för juridiska personer. Stämpelskatten beräknas på det högsta av köpeskillingen och marktaxeringsvärdet (hela taxeringsvärdet med avdrag för taxeringsvärdet för byggnaden) året närmast före det år då lagfart beviljas, se 9 § stämpelskattelagen.

*Exempel:* Om lagfart beviljas år 2016 utgår man från det taxeringsvärde som gällde för år 2015.

### 2. Dödning av tomträtt

När tomträttsinnehavaren har förvärvat fastigheten, är denne enligt kommunens köpekontrakt skyldig att ansöka om dödning av tomträtten. För att dödning av tomträtten ska kunna ske måste tomträtten vara fri från belastningar. Det vill säga inteckningar, nyttjanderätter och servitut som är inskrivna i tomträtten måste först dödas (tas bort).

Är fastigheten belånad hos bank finns pantbrev elektroniskt förvarade där. Därför är det nödvändigt att kontakta banken som har ansökningsblanketter för ovanstående.

### 3. Dödning av inteckningar (pantbrev) i tomträtten

Samtliga pantbrev som är uttagna i tomträtten måste skickas in till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning för att kunna dödas.

Belånade pantbrev innehas av kreditgivaren (exempelvis bank), kontakta denna och begär att pantbrev skickas in till Lantmäteriet.

Även obelånade pantbrev måste skickas in till Lantmäteriet, för att kunna dödas. Detta gäller både fysiska pantbrev ("papperspantbrev") och datapantbrev. Obelånade datapantbrev ska finnas i Ägararkivet.

För att kontrollera det tar du kontakt med Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, Kreditmarknadsservice, telefon 0771-63 63 63. Om pantbrevet finns i Ägararkivet ska en skriftlig begäran göras om att pantbrevet ska flyttas till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivningens arkiv. Den skriftliga begäran ska vara undertecknad av samtliga tomträttsinnehavare.

[Blankett ”Datapantbrev – flytt från Ägararkivet till Fastighetsinskrivningen - begäran”](#).

Om **ett fysiskt pantbrev är förkommet** ska ett särskilt dödningförfarande göras. Ärenden om dödande av förkomna handlingar hanteras av Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning, Förlorade pantbrev.

#### 4. Nyinteckning

Ofta vill den nya fastighetsägaren att inteckningar motsvarande de som fanns i tomträtten nu ska finnas i fastigheten. Inges en ansökan om inteckning i fastigheten samtidigt med en ansökan om dödning av inteckningarna i tomträtten föreligger skatteplikt endast för det belopp med vilket nyinteckningarna överstiger de inteckningar som har dödats i tomträtten (stämpelskatten på inteckningar är 2 procent).

En expeditionsavgift utgår alltid med 375 kronor per pantbrev. I vissa fall kan det därför vara fördelaktigt att ta ut ett enda stort pantbrev istället för flera mindre. Ansökan ska innehålla uppgift om belopp på respektive inteckning (till exempel inteckning nr 1: 850 000 kronor, inteckning nr 2: 150 000 kronor).

De pantbrev som har varit belånade i tomträtten ska som regel nyintecknas i fastigheten och återgå till kreditgivaren.

Kreditgivaren bör därför kontaktas och medverka vid upprättande av ansökan.

Om fastighetsägaren är gift eller registrerad partner behövs i de flesta fall ett medgivande till uttag av ny inteckning i fastigheten. Är fastigheten enskild egendom kan du skicka med en handling som visar att medgivande inte behövs, till exempel gåvobrev eller testamente där det framgår. Ett äktenskapsförord kan skickas med om fastigheten inte utgör den gemensamma bostaden.

#### 5. Inskrivning av servitut och nyttjanderätter

##### Gamla servitut

Som ovan nämnts måste servitut som belastar tomträtten dödas för att tomträtten ska kunna dödas. För att servitutet ska kunna dödas (tas bort) krävs att den fastighetsägare/tomträttsinnehavare som äger rätten samtycker till åtgärden. Samtycket ska vara skriftligt. Normalt vill rättighetshavaren att servitutet skrivs in i fastigheten i stället när tomträtten dödas. Detta görs genom att man fyller i en ansökan om ny inskrivning av servitut i fastigheten. Till upplåtelsen bifogas en kopia av det gamla servitutsavtalet.

## Nya servitut (som upprättas som bilaga till köpeavtal för tomt-rätten)

I vissa fall passar man på att upplåta nya servitut i fastigheten i samband med att man friköper tomträtten. För att registrera ett servitut bifogar man **servitutsavtalet i original** tillsammans med ansökan om inskrivning av servitutet i den aktuella fastigheten.

**Expeditionsavgift:** 375 kronor/servitutsavtal.

### Observera!

Att avgifterna debiteras mot faktura. Skicka inte betalningen i förskott till Fastighetsinskrivningen.

Att ovanstående är inte är en uttömmande redogörelse för de regler som gäller för friköp. Därför hänvisas till lagtext och juridisk litteratur på området. Följaktligen kan beviljad ansökan **inte garanteras** även om ovanstående information följs.