

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 registrering på Fastighetsinskrivningen sker utifrån ansökningar om exempelvis lagfart, inteckning och pantbrev. Dessa begrepp möter du oftast i samband med fastighetsköp och/eller när du tar lån med fastigheten som säkerhet.

Grunden för en fungerade kreditmarknad

I Sverige finns 3,5 miljoner fastigheter som tillsammans är värderade till 16 000 miljarder kronor. Fastighetsinskrivningen på Lantmäteriet granskar 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 marknadsekonomi och en förutsättning för en fungerande kreditmarknad.

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, så kallat bolån, behövs en inteckning med ett pantbrev som bevis för inteckningen. Pantbrevet lämnas 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 borttappat 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 skriva ett avtal om servitut som ger dig rätt att använda vägen. Rättigheten kopplas till din fastighet. Genom att ansöka om inskrivning, det vill säga att registrera överenskommelsen enligt servitutsavtalet i Fastighetsregistret, skyddas och synliggörs rättigheten.

Ett avtal om exempelvis nyttjanderätt kan ge dig en viss rätt att använda en annans fastighet. Arrende är en form av nyttjanderätt. Efter en ansökan till Fastighetsinskrivningen kan nyttjanderätt registreras i Fastighetsregistret.

Lagfartssammanträde

Om köpehandlingar har försvunnit eller förstörts innan du sökt lagfart kan du inte få lagfart på fastigheten du har förvärvat. Ett lagfartssammanträde kan hållas när det finns ett påstående om förvärv och överlåtelsehandlingen inte finns i original. Baserat på den utredning som skickas in och som antecknas i protokoll vid sammanträdet kan eventuellt lagfart beviljas.

Skatter och avgifter

När du köper en fastighet ska du förutom expeditionsavgift betala stämpelskatt. När vi beviljar ditt ärende jämförs köpeskillingen mot taxeringsvärdet från föregående år. Stämpelskatten beräknas sedan på det högre av beloppen. Ansvaret för att stämpelskatten betalas ligger på såväl säljare som köpare.

Expeditionsavgift och stämpelskatt ska också betalas när man tar ut en ny inteckning. 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 på den inskrivningsdagen.

Avsluta

När ärendet har beslutats arkiveras handlingarna i vårt elektroniska arkiv. Originalhandlingar skickas tillbaka om ansökan har skickats in via post. Beslut i ärendet och faktura skickas ut med post eller till en digital brevlåda om kunden är ansluten till en sådan.

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 oftast 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 (lågsta 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 på en till två arbetsveckor, men det kan variera beroende på hur många ansökningar som kommer in till oss. De aktuella handläggningstiderna kan du se på vår webbplats.

Ansökan i inskrivningsärenden görs till Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning via post eller via vår e-tjänst, se www.lantmateriet.se.

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 är ett eller flera avgränsade områden. Till en fastighet kan höra byggnader, skog, vatten med mera.

Fastighetsregistret är ett register med information om alla fastigheter i Sverige.

Lantmäteriet ansvarar för Fastighetsregistret.

Inskrivningsdag Gäller från kl. 12.00 till kl. 12.00 nästföljande dag. Endast helgfri vardag räknas som inskrivningsdag.

Exempel: En ansökan kommer in till Lantmäteriet kl 14.00 den 17 april 2023 och blir då registrerad på inskrivningsdagen den 18 april 2023.

Inteckning är en registrering i fastighetsregistret av ett visst belopp på en fastighet eller tomträtt. Som bevis på inteckningen skapas ett pantbrev (datapantbrev eller skriftligt pantbrev). En inteckning behövs när fastigheten/tomträten ska användas som säkerhet vid lån.

Handläggningstid är tiden från att ansökan har kommit in till att ärendet är klart och du har fått ett beslut.

Lagfart söker den som förvärvar en fastighet, exempelvis genom köp, gåva eller arv för att registreras som ägare. Ansökan om lagfart ska som huvudregel göras inom tre månader efter det att överlåtelsen ägt rum. När Lantmäteriet beviljat lagfart registreras den nya ägaren i Fastighetsregistret.

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

Lantmäteriet, Fastighetsinskrivning är det verksamhetsområde inom Lantmäteriet som granskar, beslutar och registrerar lagfarter, tomträter, inteckningar, avtalsservitut, nyttjanderätter. Vi beslutar om stämpelskatt och avgifter. Fastighetsinskrivningen ansvarar även för uppgifter om samfällighetsföreningar.

Nyttjanderätt är en tidsbegränsad rätt för en person (fysiskt eller juridisk) att använda en annans fastighet. Exempel på detta är arrende.

Pantbrev är ett bevis för en inteckning i en fastighet. Ett pantbrev är en värdehandling som utfärdas av Lantmäteriet efter att en ansökan om inteckning beviljas. Det finns både digitala och skriftliga (fysiska) pantbrev.

Pantbrevsregistret är ett register över pantbrev i Sveriges alla fastigheter som Lantmäteriet ansvarar för och kreditinstituten använder.

Servitut är en rätt för en fastighet att använda en annan fastighet på ett visst sätt, exempelvis ta väg eller använda brunn. Ett servitut innehåller både vissa rättigheter för den som har rätten och vissa begränsningar för den som äger marken. Det finns både avtalsservitut och officialservitut. Fastighetsinskrivningen registrerar avtalsservitut.

Stämpelskatt är den skatt du får betala när du köper en fastighet eller tomträtt, eller när du tar ut en inteckning i fastigheten.