

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 22 oktober 2024

552/2024

## Lag om ändring av jordabalken

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i jordabalken (540/1995) 5 kap. 2 § 2 och 3 mom. och 6 kap. 3 § 1 mom., sådana de lyder, 5 kap. 2 § 2 mom. i lag 491/2023 och 3 mom. i lag 572/2009 samt 6 kap. 3 § 1 mom. i lag 922/2013,

*ändras* 2 kap. 4 § och 11 § 3 mom., 4 kap. 4 § 1 mom., 6 kap. 14 § 1 mom., 8 kap. 1 § 2 mom., 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom., 12 kap. 1 § 1 mom., 2 § 1 mom. 4 punkten och 2 § 2 mom., 3 § 1 mom. 1 punkten och 4 § 1 mom. 1 punkten, 13 kap. 3 § 1 mom., 14 kap. 2 § 1 mom., 3 §, 4 § 1 mom., 7 § 3 mom., 8 § 1 och 2 mom., 9 §, 10 § 2 mom. och 15 § 3 mom., 15 kap. 1 § 1 mom., 16 kap. 2 § 3 mom. och 8 § 2 mom., 17 kap. 9 § 3 mom. och 19 kap. 1 § 1 mom.,

av dem 2 kap. 4 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 632/2006, 6 kap. 14 § 1 mom. sådant det lyder i lag 572/2009, 9 a kap. 4 § 2 mom. och 9 § 1 mom. sådana de lyder i lag 96/2011 samt 16 kap. 2 § 3 mom. sådant det lyder i lag 922/2013, samt

*fogas* till 2 kap. 8 § ett nytt 2 mom., till 2 kap. 11 § nya 4 och 5 mom., till 6 kap. en ny 9 a §, till 8 kap. 1 § ett nytt 3 mom., till 9 a kap. en ny 14 a §, till 14 kap. 11 § nya 2 och 3 mom., till 14 kap. 12 § ett nytt 2 mom. och till 17 kap. en ny 1 a § som följer:

2 kap.

### Fastighetsköp

4 §

#### *Köp som slutits för en sammanslutning eller stiftelse under bildning*

Om ett fastighetsköp har slutits för ett under bildning varande aktiebolags, bostadsaktiebolags, ömsesidigt fastighetsaktiebolags, öppet bolags, kommanditbolags eller andelslags eller en under bildning varande stiftelses räkning och har ansvaret för köpet inte inom två år från köpslutet övergått på bolaget, andelslaget eller stiftelsen, eller har bolagets, andelslagets eller stiftelsens bildande dessförinnan förfallit, ska den anses vara köpare som på bolagets, andelslagets eller stiftelsens vägnar har slutit köpeavtalet.

Säljaren förlorar sin rätt att enligt 2 kap. 11 § i aktiebolagslagen (624/2006), 12 kap. 10 § i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009), 1 kap. 3 b § i lagen om öppna bolag och kommanditbolag (389/1988), 2 kap. 11 § i lagen om andelslag (421/2013) eller 2 kap. 14 § i stiftelselagen (487/2015) frånträda köpet, om inte talan har väckts inom två år från köpslutet.

8 §

*Ersättning då en part frånträder ett köp*

-----

Parterna kan trots bestämmelserna i 7 § 2 mom. komma överens om att den part som frånträder köpet ska betala den andra parten en på förhand fastställd ersättning. Om inte något annat har överenskommits, begränsar ersättningen inte rätten till den ersättning som avses i 1 mom. och den ska betalas oberoende av om den andra parten har orsakats sådana kostnader som avses i 1 mom.

11 §

*Ogiltiga villkor*

-----

Trots bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten är det tillåtet att avtala om villkor som innebär att en köpare som bedriver näringsverksamhet inte utan säljarens samtycke får pantsätta fastigheten. Ett sådant villkor är inte bindande om det inte har tagits in i köpebrevet. Villkoret kan gälla högst lika länge som den förbindelse för vilken det har ställts som säkerhet. Om det inte har avtalats om en giltighetstid för villkoret, gäller villkoret i fem år.

En begränsning som följer av ett villkor som avses i 3 mom. skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på ansökan. På rättsverkningarna av inskrivningen och på strykning av den ur lagfarts- och inteckningsregistret tillämpas 17 kap. 1 a § 2 och 3 mom.

Bestämmelser om jämkning av oskäligen villkor finns i 36 § lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (228/1929).

4 kap.

**Tillämpning av stadgandena om fastighetsköp på andra typer av överlåtelse**

4 §

*Överlåtelse av nyttjanderätt*

Vad som i 2 kap. 2, 4 och 9–34 §, 3 kap. samt detta kapitel föreskrivs om fastighetsöverlåtelse gäller i tillämpliga delar överlåtelse av legorätten till fastigheter eller av 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.

6 kap.

**Inskrivningsansökningar och behandlingen av dem**

9 a §

*Undantag från rättskyddsförutsättningen vid automatiserade avgöranden*

Den förutsättning avseende omprövningsbegäran eller ett jämförbart rättsmedel som anges i 5 f § 1 mom. i förvaltningslagen (434/2003) tillämpas inte på

1) sådana avgöranden av inskrivningsärenden som fattas i enlighet med sökandens yrkande,

2) anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret av i 7 kap. 1 § 2 mom. i denna lag avsedda uppgifter efter anmälan från någon annan myndighet än inskrivningsmyndigheten eller från en domstol.

Vad som föreskrivs i 1 mom. 1 punkten tillämpas inte, om någon annan som har del i saken har motsatt sig att ärendet avgörs i enlighet med sökandens yrkande.

14 §

*Kompletterande stadganden*

Om inte något annat föreskrivs i denna lag, ska förvaltningslagen och lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003) tillämpas på behandlingen av inskrivningsärenden.

8 kap.

**Rättelse av fel**

1 §

*Rättelse av sakfel*

Ett sakfel får rättas endast om alla de vilkas rätt berörs av rättelsen har hörts. Rättelse av sakfel med anledning av felet till nackdel för en förvärvare eller rättsinnehavare som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret förutsätter att denne samtycker till rättelsen av felet. Något samtycke behövs dock inte om felet är uppenbart.

Om rättelsen försvagar någon annans än en i 2 mom. avsedd förvärvares eller rättsinnehavares rätt, får sakfelet rättas endast med dennes samtycke.

9 a kap.

**Elektroniska ärendehanteringssystem och deras användning**

4 §

*Upprättande av dokument och användning av registeruppgifter i ett ärendehanteringssystem*

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 via ett tekniskt gränssnitt, 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.

9 §

*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. Om köparen vill göra ändringar i det utkast till köpebrev som säljaren upprättat, återförs utkastet först tillbaka till säljaren för godkännande.

— — — — —

14 a §

*Upplåtelse och ändring av särskilda rättigheter i det elektroniska fastighetsöverlåtelsesystemet*

I fastighetsöverlåtelsesystemet kan tjänster tillhandahållas för ingående av avtal om upplåtelse och ändring av sådana särskilda rättigheter som avses i 14 kap. 1 och 3 §.

I fråga om ingående av avtal som avses i 1 mom. i fastighetsöverlåtelsesystemet gäller i tillämpliga delar vad som i detta kapitel föreskrivs om att sluta fastighetsköp i fastighetsöverlåtelsesystemet. Ett ärende om inskrivning av särskilda rättigheter blir anhängigt utan särskild ansökan när ett avtal har ingåtts på ett bindande sätt i fastighetsöverlåtelsesystemet.

12 kap.

**Lagfartsförfarandet**

1 §

*Utredningar som skall bifogas lagfartsansökan*

Den som söker lagfart ska lägga fram utredning om att hans förvärv är lagligt. Till ansökan ska fogas den handling som ligger till grund för förvärvet. Handlingen ska på inskrivningsmyndighetens begäran visas upp i original eller som en kopia som bestyrkts av ett köpvitne eller inskrivningsmyndigheten.

— — — — —

2 §

*Vilandeförklaring av lagfartsansökan*

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

— — — — —

4) fastigheten har förvärvats för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning,

— — — — —

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

552/2024

3 §

*Kungörelselagfart*

Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han

1) lägger fram bristfällig utredning över sitt förvärvs laglighet, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt, eller

— — — — —

4 §

*Avslag på lagfartsansökan*

En ansökan skall avslås om

1) åtkomsthandlingen eller den ursprungliga åtkomsthandling eller den bestyrkta kopia av den som inskrivningsmyndigheten begär med stöd av 1 § 1 mom. inte har visats upp,

— — — — —

13 kap.

**Rättsverkningarna av lagfart**

3 §

*Skydd vid dubbelöverlåtelse*

Om en fastighet har 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. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan överlåtelser, om lagfart har sökts elektroniskt.

— — — — —

14 kap.

**Inskrivning av särskilda rättigheter**

2 §

*Inskrivningsskyldighet*

Den som innehar jordlegorätt eller någon annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden 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 ska göras när nyttjanderätten har upplåtits eller när rättsinnehavaren har fått nyttjanderätten genom en överlåtelse eller något annat förvärv.

— — — — —

3 §

*Delning av besittningen av en fastighet*

Inskrivning får ske av fastighetsägarens meddelande eller av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten. Delningen av besittningen kan gälla fastighetens eller byggnadens område eller tidpunkten för besittningen.

Ett mellan samägare ingånget avtal om besittningen av fastigheter kan inskrivas för flera fastigheter när alla fastigheter ägs av samma samägare och avtalet gäller delning av besittningen av alla fastigheter som omfattas av avtalet.

4 §

*Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning*

Rättigheter som avser sådana 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,
- 2) föremålet finns på fastigheten i enlighet med ett hyresavtal eller något därmed jämförbart avtal, eller
- 3) föremålet har överlåtits till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten.

7 §

*Rättsverkningarna av att särskilda rättigheter inskrivs*

Vad som i 13 kap. 4–9 och 11 § föreskrivs om rättsverkningarna av lagfart gäller också rättsverkningarna av sådan inskrivning av nyttjanderätt som avses i 2 § och av sådana meddelanden och avtal som avses i 3 §.

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. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan en särskild rättighet och en panträtt, om inskrivning av en särskild rättighet och inteckning har sökts elektroniskt.

Inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § får göras endast med främsta företräde och företrädesordningen får inte senare ändras så att en annan inskrivning än de som avses i detta moment får företräde. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten.

9 §

*Inskrivningsförfarandet*

Ansökan om inskrivning får göras av rättsinnehavaren och fastighetsägaren. Inskrivning av ett i 3 § avsett avtal får sökas självständigt av var och en av samägarna.

Sökanden ska visa upp det avtal eller den handling av något annat slag som gäller upplåtelsen eller överföringen av den rättighet för vilken inskrivning söks. Avtalet eller handlingen ska på inskrivningsmyndighetens begäran visas upp i original.

## 10 §

*Samtycke*

-----

En förutsättning för inskrivning enligt 3 §, 4 § 1 mom. 3 punkten och 5 § 1 punkten är att alla som har panträtt i fastigheten ger sitt samtycke till inskrivningen och ändringen av företrädesordningen. Detsamma gäller inskrivning enligt 4 § 1 mom. 2 punkten, om föremålet inte har byggts på eller förts till fastigheten i enlighet med ett avtal som avses i den punkten. Samtycke till en inskrivning som avses i 3 § behövs dock inte, om dess inverkan är obetydlig. Vad som i detta moment föreskrivs om innehavare av panträtt i fastigheter gäller också andra som getts en i 2 kap. 11 § 3 mom. eller i 17 kap. 1 a § 1 mom. avsedd förbindelse som har skrivits in i lagfarts- och inteckningsregistret.

-----

## 11 §

*Vilandeförklaring av ansökan om inskrivning*

-----

Om en ansökan om överlåtelse av nyttjanderätt som avses i 4 kap. 4 § har lämnats vilande på grund av ett villkor i överlåtelseavtalet och någon utredning om återopande av villkoret inte har lagts fram inom den tid som förelagts för väckande av talan, ska rätten inskrivas för sökanden.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas också när nyttjanderätten enligt 4 kap. 4 § överlåtit för en under bildning varande sammanslutnings eller stiftelses räkning. Om någon utredning om att nyttjanderätten övergått till en sammanslutning eller stiftelse som bildats inte lagts fram inom två år från det att överlåtelseavtalet ingicks, ska rätten inskrivas för den som slutit avtalet för den under bildning varande sammanslutningens eller stiftelsens räkning.

## 12 §

*Avslag på inskrivningsansökan*

-----

Bestämmelserna i 1 mom. 2 punkten tillämpas också när sökanden inte i original har visat upp det avtal eller den handling av något annat slag som inskrivningsmyndigheten begär med stöd av 9 § 2 mom.

## 15 §

*Avförande av inskrivning av särskilda rättigheter*

-----

Inskrivningen av en särskild rättighet får avföras på ansökan av fastighetsägaren, om tillräcklig utredning om att rättigheten har upphört läggs fram. 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.

552/2024

15 kap.

### **Allmänna stadganden om fastighetspanträtt**

1 §

#### *Fastighetspanträttens tillämpningsområde*

Fastighetspanträtt kan på det sätt som föreskrivs i denna lag upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden.

---

16 kap.

### **Fastighetsinteckning**

2 §

#### *Gemensam inteckning*

Inteckning får fastställas i hela fastigheten även om den ägs i kvotdelar, såvida inte något avtal om besittningen till fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits och ingen separat inteckning tidigare har fastställts i någon kvotdel. Inteckning får dock inte fastställas i hela fastigheten, om ägarens meddelande om besittningen av fastigheten eller en byggnad på fastigheten har inskrivits.

---

8 §

#### *Inteckningars företräde och giltighet*

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. Det sistnämnda tillämpas inte på företräde mellan inteckningar, om inteckning har sökts elektroniskt. Företrädesordningen mellan inteckningar som sökts genom samma elektroniska ansökan om inteckning kan dock när inteckningen fastställs bestämmas i enlighet med ansökan.

---

17 kap.

### **Panträtt i fastighet**

1 a §

#### *Förbindelse att inte pantsätta*

Om en sådan förbindelse med koppling till ett specificerat skuldförhållande som en fastighetsägare som bedriver näringsverksamhet har gett inskränker dennes rätt att utan borgenärens samtycke upplåta panträtter i fastigheten, ska en anteckning om inskränkningen på ansökan göras i lagfarts- och fastighetsregistret.

En panträtt som upplåtits i en fastighet i strid med en inskränkning som avses i 1 mom. är bestående, om inskränkningen inte var antecknad i lagfarts- och inteckningsregistret när pantsättningen skedde.



En inskrivning som avses i 1 mom. får avföras ur registret på ansökan av fastighetsägaren eller borgenären. En förutsättning för att en inskrivning ska kunna avföras på ansökan av den fastighetsägare som gett förbindelsen är att borgenären samtycker till att inskrivningen avförs. Om förbindelsens giltighetstid har löpt ut, får inskrivningen avföras på initiativ av inskrivningsmyndigheten.

## 9 §

*Gemensamt intecknade fastigheters inbördes panträttsansvar*

Om det av en pantsatt fastighet har bildats fastigheter som tillhör olika ägare och betalning för en fordran inte i sin helhet kan fås ur den fastighet som gäldenären äger eller om ingen av ägarna är gäldenär, är stomfastigheten i första hand ansvarig för panträkten. 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. Det sistnämnda tillämpas inte på bestämmandet av det inbördes ansvaret mellan avstyckade fastigheter och tomter, om lagfart har sökts elektroniskt. Det som i denna paragraf föreskrivs om avstyckade fastigheter gäller också outbrutna områden som överlåtits från pantsatta fastigheter.

## 19 kap.

**Inteckning och pant rätt i nyttjanderätt och byggnader**

## 1 §

*Inteckningsobjekt för nyttjanderätt*

Inteckning får fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark- eller vattenområden, 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.

Denna lag träder i kraft den 1 november 2024.

På avtal som ingåtts före ikraftträdandet av denna lag tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

En sådan innehavare av nyttjanderätt till ett vattenområde som enligt 14 kap. 2 § ska inskriva sin rätt är skyldig att ansöka om inskrivning av den rätt som innehavaren har fått före ikraftträdandet av denna lag. Inskrivning ska sökas inom två år från ikraftträdandet av denna lag.

552/2024

Helsingfors den 18 oktober 2024

**Republikens President**

**Alexander Stubb**

Justitieminister Leena Meri