Obs. Nyligen ändrades ursprungsversionen på pt av den här sidan. Våra översättare håller på att översätta den nya sidan till svenska.

portugisiska

Swipe to change

# Fastighetsregister i EU-länderna

Portugal

I det här avsnittet hittar du en översikt över Portugals fastighetsregister.

Det finns ingen officiell översättning av den språkversion du tittar på.

Här kommer du till en maskinöversatt version av innehållet. Maskinöversättningen tillhandahålls enbart för att bidra till förståelsen av texten. Ägaren av sidan tar inget som helst ansvar för kvaliteten på den maskinöversatta texten.

-----svenska-----bulgariskaspanskatjeckiskadanskatyskaestniskagrekiskaengelskafranskakroatiskaitalienskalettiska litauiskaungerskamaltesiskanederländskapolskarumänskaslovakiskaslovenskafinska

**Fastighetsregistret (*Registo Predial*)**

Fastighetsregistret sköts av registerenheter ledda av registratorer. De tillhör register- och notarieinstitutet (*Instituto dos Registos e do Notariado*), som lyder under justitieministeriet. Registerenheterna finns i hela landet, i varje kommun, men behörigheten är inte lokal utan de kan handlägga fastighetsärenden i hela Portugal.

Huvuduppgiften är att offentliggöra fastigheternas juridiska status och trygga fastighetstransaktioner. I princip är fastighetsregistrering obligatorisk från och med den 21 juli 2008.

Slutregistreringen utgår ifrån att den registrerade ägaren också faktiskt äger rätten till fastigheten, i enlighet med de närmare registreringsvillkoren.

**Följande ska registreras i fastighetsregistret:**

a) Rättsliga omständigheter som är avgörande för uppkomst, erkännande, förvärv eller ändring av äganderätt, nyttjanderätt, användning och boende, yta eller servitut.

b) Rättsliga omständigheter som är avgörande för uppkomst eller ändring av lägenhetsägande och rätt till periodiskt boende.

c) Rättsliga omständigheter som bekräftar överenskommelser som kan upphäva eller lösa (*convenções anuláveis ou resolúveis*) rättigheter enligt punkt a.

d) Fastighetsförändringar i form av avstyckning, upprättande av gemensamt ägande och omstyckning, samt relaterade förändringar.

e) Enbart ägande.

f) Löfte om avträdande (*alienação*) eller belastning (*oneração*), preferensavtal (*pacto de preferência*) och preferensrätt enligt testamente, om dessa vunnit laga kraft, liksom överlåtelse av avtal som följd av dessa omständigheter.

g) Överlåtelse av tillgångar till fordringsägare.

h) Inteckning, upphörande eller ändring av inteckning, överlåtelse av förmånsrätt enligt respektive register och införsel på fastighetsavkastning (*consignação de rendimentos*).

i) Överföring av hypotekslån eller införsel på fastighetsavkastning, när en säkerhet måste överföras.

j) Ställande av säkerhet i form av fastigheter för försäkringstekniska avsättningar, liksom ställande av arbetsgivares ansvarsgaranti.

l) Leasing och relaterade överföringar.

m) Arrende i mer än sex år och relaterade överföringar eller arrende i andra hand, med undantag av jordbruksarrende.

n) Kvarstad och insolvensförklaring.

o) Pant, kvarstad, beslag och beslagtagande i samband med hypotekslån eller införsel på fastighetsavkastning och andra preventiva åtgärder som påverkar motsvarande lån.

p) Upprättande och förändringar av privilegier (*apanágio*).

q) Skyldighet (*ónus*) att eventuellt minska gåvor med anledning av arvsskifte (*colação*).

r) Skyldighet (*ónus*) att begränsa hyror eller hyresintäkter för angivna fastigheter.

s) Skyldighet (*ónus*) till fastställda årsbetalningar vid utvecklingsprojekt inom jordbruket.

t) Vid eventuell expropriering nekad ersättning för värdestegringar till följd av fastighetsarbeten i områden längs riksvägar eller områden som omfattas av kommunala utvecklingsplaner.

u) Andra begränsningar av äganderätten, andra belastningar och andra omständigheter som enligt lag ska registreras.

v) Koncessioner av offentliga tillgångar och motsvarande transaktioner, när en säkerhet måste registreras för den överlåtna rätten.

x) Rättsliga omständigheter som medför att registrerade rättigheter, skyldigheter eller belastningar upphör att gälla.

z) Akt om upprättande och förändringar av turistföretag.

Registreringsskyldighet gäller också för åtgärder och slutliga domstolsavgöranden som primärt eller subsidiärt syftar till följande:

a) Erkännande, etablering, ändring eller upphävande av någon av de rättigheter som avses i föregående punkt samt vid återvinningstalan.

b) Ändring av registrering eller dess ogiltigförklaring, annulering eller strykning.

c) Kvarstad och andra åtgärder som påverkar möjligheterna att råda fritt över tillgångar, samt motsvarande föreskrivna åtgärder.

**Fastighetsregistrets principer**

**Principen om verkan gentemot tredje part**

En omständighet som omfattas av registreringsskyldighet kan redan innan registrering har skett göras gällande mellan berörda parter och deras arvingar, med undantag för inteckningar vars verkan mellan parterna är beroende av att registrering har skett.

Registreringen kan dock åberopas gentemot tredje man först från och med registreringsdatum.

**Prioritetsprincipen**

Den först registrerade rättigheten gäller mot de följande med avseende på samma tillgångar, varvid registreringsdatum gäller. Om registrering skett på samma datum, gäller tidpunkten för den först lämnade registreringsansökan.

### Legalitetsprincipen

Bedömningen av registreringsansökan baseras på gällande lagstiftning, lämnade handlingar och tidigare registreringar. Särskilt kontrolleras här fastighetsuppgifterna, parternas legitimitet, ägandehandlingarnas korrekthet och ingående akters giltighet.

### Principen om ägandekedja

Definitiv registrering av en juridisk transaktions belastningar förutsätter att tillgångarna som belastas redan är registrerade.

Om det för tillgångarna redan finns en registrering av förvärv, överlåtbar rättighet eller bara ägande, måste den aktuella ägaren ingripa för att en ny definitiv registrering ska kunna göras, såvida inte situationen är konsekvensen av en annan tidigare registrering.

### Allmän tidsfrist för registrering

Allmänt ska registrering begäras inom trettio dagar från när äganderätten etablerats eller från när skatt ska ha betalats efter detta (vid skiften eller vid gåvor).

### Övrigt

För fastighetsregistret gäller intresseprincipen (*princípio da instância*), dvs. registrering sker efter legitim ansökan. Legitim rätt att begära registrering har den juridiska relationens aktiva eller passiva subjekt och generellt alla personer som har intresse därav eller måste göra framställningen.

Ansökan kan göras på plats, elektroniskt, via fax eller per post.

Endast det som kan styrkas med handlingar kan registreras. Fastighetsbevis är normalt utfärdade av en myndighet eller i form av en särskilt bestyrkt handling (som styrkts av notarie, advokat, juridiskt ombud eller registrator och som laddats upp på fastighetsregistrets webbplats).

Det finns en obligatorisk rutin för att avhjälpa brister. Om registrering inte kan ske på föreskrivet sätt, kontaktar registratorn den sökande. Genom att denne får möjlighet att komplettera med nödvändiga handlingar, kan avslag eller provisorisk registrering undvikas.

Registratorn ska göra registreringen senast tio dagar efter ansökan.

Om registreringen avslås eller sker provisoriskt på grund av oklarheter, får den sökande en skriftlig och motiverad underrättelse om detta och kan överklaga på högre nivå eller vända sig till domstol.

### Kostnader

Registrering i fastighetsregistret är förenad med de kostnader som anges i register- och notarieinstitutets avgiftsreglemente (lagdekret 322-A av den 14 december 2001).

### Tillgång till registerinformation

Utöver pappersintyg kan även information lätt erhållas på nätet (http://www.predialonline.pt) med ett elektroniskt certifikat. Här finns uppdaterade uppgifter om fastigheternas juridiska status och även uppgifter om begärda registreringar. Åtkomsten bygger på ett årligt abonnemang och kostar 15 euro. Vid ansökan anges fastighetens nummer eller skattenummer. Efter betalning lämnas information mot angivande av ID-kod.

### Andra tjänster

I Portugal finns det två särskilda fastighetsregistertjänster: *Predial Online* och *Casa Pronta*.

### Predial online

På webbplatsen kan man ladda upp privata bestyrkta dokument som styrker juridiska transaktioner och godkännanden av att lösa inteckningar. Man kan också offentliggöra väsentliga uppgifter om fastighetsaffärer, så att enheter med lagstadgad förköpsrätt kan meddela sin avsikt att utnyttja denna. Det går också att konsultera offentliggjorda kungörelser inom de speciella förfarandena för motivering och korrigering.

Man kan även begära registrering, vilket kräver autentisering med elektroniskt certifikat.

### Är åtkomsten till Predial Online kostnadsfri?

Åtkomsten till en stor del av webbplatsen Predial Online är kostnadsfri. Vissa tjänster riktar sig dock till autentiserade användare och är förenade med kostnader som anges i register- och notarieinstitutets avgiftsreglemente (lagdekret 322-A av den 14 december 2001). Autentiseringen sker med ett digitalt intyg och gäller särskilt onlineregister (ansökan och motsvarande sökning på ansökans status) samt uppladdning av dokument (uppladdning och sökning).

### Registeruppgifter i Predial Online

Webbplatsen erbjuder tillgång till uppgifter och intyg om fastigheter som finns registrerade i det portugisiska fastighetsregistret.

### Casa Pronta

Genom tjänsten Casa Pronta kan alla nödvändiga formaliteter vid köp och försäljning av fastigheter i stad, på landsbygd eller blandat skötas direkt och via en enda tjänst. Det gäller också gåvor, byten, betalning in natura (*datio in solutum*). Föregående kan ske med eller utan banklån, flyttning av ett banklån för husköp från en bank till en annan eller också lån mot inteckning i hus. Genom Casa Pronta kan också lägenhetsägande upprättas (*propriedade horizontal*).

Förfarandena inleds på fastighetsregistren eller genom en bank som har åtkomst till webbplatsen med användarnamn och lösenord. Denna process kan följas fortlöpande.

Webbplatsen erbjuder var och en möjlighet att meddela överlåtelse av en fastighet, så att enheter med lagstadgad förköpsrätt kan meddela sin avsikt att utnyttja denna rättighet.

### Är åtkomsten till Casa Pronta kostnadsfri?

Åtkomsten sker till en kostnad som anges i register- och notarieinstitutets avgiftsreglemente (lagdekret 322-A av den 14 december 2001).

På webbplatsen Casa Pronta kan man för 15 euro meddela en fastighetsöverlåtelse.

Enheter med lagstadgad förköpsrätt kan gratis meddela sin avsikt att utnyttja denna rättighet. I det senare fallet är dock åtkomsten till webbplatsen begränsad.

Utöver ovanstående är åtkomsten till Casa Pronta-webbplatsen begränsad till

Banker

Fastighetsregistrets registratorer

Enheter med lagstadgad förköpsrätt.

Åtkomst erhålls genom att ett användarnamn och ett lösenord anges.

Inga begränsningar finns för tillgång till meddelanden om utövande av lagstadgad förköpsrätt. Dessa visas kostnadsfritt.

### Länkar

Predial Online

Casa Pronta

Senaste uppdatering: 07/04/2024

Sidans nationella språkversion sköts av respektive medlemsland. Översättningarna har gjorts av EU-kommissionen. Det är möjligt att översättningarna ännu inte tar hänsyn till eventuella ändringar som de nationella myndigheterna har gjort. Europeiska kommissionen fritar sig från allt ansvar för information och uppgifter i detta dokument. För de upphovsrättsliga regler som gäller för den medlemsstat som ansvarar för denna sida hänvisas till det rättsliga meddelandet.