

[Startside](#) > ... > [Selskabs-, Insolvens- Og Matrikelregistre](#) > [Matrikelregistre I de Enkelte EU-lande](#) > Portugal

Matrikelregistre i de enkelte EU-lande

Indholdet er leveret af
Portugal

Portugal



Denne side giver et overblik over Portugals matrikelregister.

Matrikelregister (*Registo Predial*)

Matrikelregistret føres af matrikelkontorerne under ledelse af justitssekretærer ved matrikelregistret, som er en del af instituttet for justitssekretærer og notarer (*Instituto dos Registos e do Notariado*). Disse kontorer er beliggende i hver kommune i Portugal, men deres kompetence er ikke begrænset til deres geografiske område, og de kan udføre opgaver vedrørende fast ejendom overalt i Portugal.

Matrikelregistrets hovedformål er at give oplysninger om en ejendoms retlige status og garantere sikkerheden ved ejendomstransaktioner. Det har generelt været obligatorisk for alle dispositioner vedrørende rettigheder over fast ejendom siden den 21. juli 2008.

En indførelse i det endelige register skaber en formodning for, at der findes en ret til ejendommen, som tilhører den registrerede indehaver under de præcise betingelser, der er fastsat i registret.

Situationer, der kræver registrering i matrikelregistret:

- a) retlige dispositioner, der giver anledning til fastlæggelse, anerkendelse, erhvervelse eller ændring af ejendomsrettigheder, brugsret, anvendelse og beboelse, superficiærfæste eller servitutter
- b) retlige dispositioner, der giver anledning til fastlæggelse eller ændring af ejerskab til lejlighed (*propriedade horizontal*) og retten til lejlighedsvis beboelse
- c) retlige dispositioner, der medfører annullation (*convenções anuláveis*) eller ophævelse (*convenções resolúveis*) af de rettigheder, der er omhandlet i litra a)
- d) ændring af det tinglyste areal som følge af udstykning, etablering af medejerskab og genudstyknig, samt tilknyttede ændringer
- e) ren besiddelse
- d) løfte om afhændelse (*alienação*) eller pantsætning (*oneração*), præferenceaftaler (*pactos de preferência*) og testamentariske dispositioner, såfremt disse har fået retsvirkning, samt tildeling af kontraktlig status, der følger af disse situationer
- g) overdragelse (*cessão*) af fast ejendom til kreditorer
- h) pantsætning, overdragelse eller ændring heraf, overførelse af den pågældende registrerings prioritetsstilling og overdragelse af leje (*consignação de rendimentos*)
- i) overdragelse af lån sikret ved pantsætning eller overdragelse af leje, såfremt dette er nødvendigt for at overdrage sikkerheden

- j) anvendelse af fast ejendom som sikkerhed for forsikringsselskabers forsikringstekniske reserver og sikkerhed for arbejdsgiveransvar
- l) finansiel leasing og overdragelse heraf
- m) leasing for en periode på mere end seks år og overdragelse heraf eller fremleje, dog ikke landbrugsleasing
- n) udlæg og erklæring af insolvens
- o) underpant, udlæg, indeholdelse og opgørelse af aktiver sikret ved pantsætning eller overdragelse af leje samt andre handlinger eller foranstaltninger, der påvirker disse aktiver
- p) stiftelse af "appanage" (*apanágio*) og ændring heraf
- q) tinglysning (*ónus*) af nedsættelser af donationer, der er underlagt krav om tilbagebetaling
- r) tinglysning af regulerede lejemål (*casa de renda limitada*) eller afkast af bygninger af denne art
- s) sikkerhed for betaling af annuiteter i forbindelse med landbrugsstøtte
- t) afkald på erstatning i tilfælde af ekspropriation for den værdistigning, der følger af det arbejde, der udføres på fast ejendom beliggende i områder tæt på offentlig vej, eller som er omfattet af kommuneplaner
- u) andre begrænsninger af ejendomsretten, andre byrder og andre situationer, der kræver formel registrering i registret
- v) afståelse af ejendom til det offentlige og overdragelse heraf, hvis pantsætning af den overtagne ejendom skal registreres
- x) retlige dispositioner, der påvirker ophøret af registrerede rettigheder, sikkerheder eller byrder
- z) ret til etablering af turistvirksomhed og ændring heraf.

Følgende dispositioner kræver også registrering i matrikelregistret såvel som endelige afgørelser eller afsigelse af endelig dom, hvis primære eller alternative formål er:

- a) anerkendelse, fastlæggelse, ændring eller ophør af rettigheder, der er omhandlet i foregående afsnit, samt omstødelse
- b) omprioritering, erklæring om nullitet eller ugyldighed af en registrering eller aflysning heraf
- c) procedurer, der har til formål at bekendtgøre indeholdelse og opgørelse, samt andre foranstaltninger, der påvirker den frie rådighed over fast ejendom, og de bekendtgjorte foranstaltninger.

Principper for matrikelregistret

Princippet om håndhævelse over for tredjemand

Dispositioner, der kræver registrering i registret, kan, selv om de ikke registreres, påberåbes af parterne eller deres arvinger, bortset fra pantsætning, der kræver en registrering i registret for at få retsvirkning mellem parterne.

Faktiske omstændigheder, der kræver registrering, får dog først retsvirkning over for tredjemand fra datoen for den pågældende registrering.

Princippet om prioritetsvirkning

Den første registrerede rettighed har forrang frem for efterfølgende registreringer vedrørende den samme ejendom regnet efter datoerne for registreringerne eller tidspunktet for de tilsvarende indgivelser i tilfælde af flere registreringer på samme dag.

Legalitetsprincippet

Gyldigheden af en anmodning om registrering vurderes ud fra de gældende bestemmelser, de fremlagte dokumenter og tidligere registreringer. Der lægges særlig vægt på at kontrollere bygningens identitet, de involverede parters adkomst, den formelle rigtighed af rettigheder og gyldigheden af dokumenter, der er omfattet heraf.

Princippet om adkomstrække

Den endelige registrering af byrder, der følger af retsakter, afhænger af den tidligere registrering af ejendommen i den persons navn, som byrden er pålagt.

Hvis der findes en registrering for ejendommen vedrørende erhvervelse eller anerkendelse af en ret, der kan overdrages, eller med henblik på ren besiddelse, skal den pågældende rettighedsindehaver deltage, inden den nye endelige registrering kan udformes, medmindre forholdet er resultatet af en anden tidligere registrering.

Generel registreringsfrist

Generelt skal der anmodes om registrering senest 30 dage efter den dato, hvor dispositionerne er blevet registreret, eller efter datoen for betaling af afgift, hvis en sådan betaling skal finde sted inden etablering af rettigheden (*titulação*) (i tilfælde af uddeling eller donation).

Andre forhold ved registreringsproceduren

Princippet om retlig interesse (*princípio da instância*) gælder for matrikelregistret, dvs. registrering kan kun ske på anmodning fra en part med retlig interesse heri. Følgende har en retlig interesse i at anmode om registrering i matrikelregistret: aktive og passive parter i den tilknyttede retlige disposition og generelt alle, der har en interesse heri, eller som har pligt til at fremme en sådan interesse.

Anmodninger kan indgives personligt, elektronisk eller pr. fax eller post.

Registreringer foretages kun, hvis de er ledsaget af fornøden dokumentation. Faktiske omstændigheder vedrørende bygninger er generelt registreret i et officielt attesteret skøde (*escritura pública*) eller i et særligt bekræftet dokument (dokument, der er bekræftet af en notar, advokat eller justitssekretær og overført til webstedet Predial Online).

Der er indført en obligatorisk ordning for indgivelse af manglende oplysninger. Hvis registrering ikke kan gennemføres som krævet, kontakter justitssekretæren den person, der har anmodet om registreringen, med henblik på at indhente alle de nødvendige dokumenter med det formål at undgå afvisning af registrering eller foreløbig registrering.

Justitssekretæren foretager registreringen senest 10 dage fra indgivelsesdatoen.

Hvis registrering afvises eller foretages foreløbigt som følge af tvivlsspørgsmål, skal den person, der har anmodet om registreringen, gives en begrundet meddelelse, og vedkommende kan indgive en klage til justitssekretærens overordnede eller anlægge sag ved domstolene.

Gebyrer

Bestemmelserne om gebyrer til justitssekretærer og notarer (*Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* – lovdekret nr. 322-A/2001 af 14. december 2001) omhandler gebyrer i forbindelse med matrikelregistret.

Adgang til registrets oplysninger

Ud over papircertifikater kan der anvendes elektroniske certifikater til at få adgang til oplysningerne på internettet på <http://www.predialonline.pt/>. Der findes ajourførte oplysninger om bygningers retlige status og

anmodninger om registrering, der er under behandling. Der gives adgang på grundlag af et årligt abonnement, der koster 15 EUR. Ansøgning sker på grundlag af bygningens identifikationsnummer eller skattnummer. Efter betaling vises oplysningerne, når en certificeringskode er indtastet.

Andre tjenester

I Portugal findes der to tjenester vedrørende matrikelregistret: Predial Online og Casa Pronta.

Predial Online

Privatejede bekræftede dokumenter, der bevidner retsakter, og dokumenter om sletning af hæftelser for realkredit kan uploades til dette websted. Meddelelser om overdragelse af bygninger til enheder med en retlig fortrinsstilling (så de kan meddele, hvorvidt de har til hensigt at gøre deres rettigheder gældende) accepteres også. Det er også muligt at få vist meddelelser offentliggjort om bygninger under de særlige procedurer for begrundelse og korrektion.

Endelige kan der søges i registreringer, hvor det dog kræves, at de pågældende personer identificerer sig ved hjælp af et digitalt certifikat.

Er der gratis adgang til Predial Online?

Der er gratis adgang til en stor del af Predial Online-webstedet. I henhold til *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (lovdekret nr. 322-A/2001 af 14. december 2001) skal der dog betales gebyr for at få adgang til visse dele af webstedet, der er forbeholdt godkendte brugere. Godkendelse sker ved hjælp af et digitalt certifikat og vedrører navnlig onlineregistre (ansøgning og visning af status for ansøgning) og dokumentdeponering (deponering og visning).

Oplysninger i Predial Online-registret

Webstedet giver adgang til oplysninger og dokumenter vedrørende fast ejendom registreret i det portugisiske matrikelregister.

Casa Pronta

Casa Pronta-tjenesten er en portaltjeneste, der gør det muligt at udføre alle formaliteter i forbindelse med køb og salg, donation, udveksling, levering i betalings sted (*dação pagamento*) af bygninger i byområder, blandede områder eller landområder med eller uden banklån, i forbindelse med overdragelse af boliglån fra én bank til en anden eller i forbindelse med optagelse af lån mod pant i en ejendom. Casa Pronta-portalen kan også bruges til at etablere ejerskab til lejligheder (*propriedade horizontal*).

Det første trin i proceduren gennemføres i matrikelregistret (*conservatória*) eller i en bank, som kan få adgang til webstedet med et brugernavn og en adgangskode. Proceduren kan følges hele vejen igennem.

Webstedet giver alle personer mulighed for at indberette overdragelse af en bygning, så enheder med en retlig fortrinsstilling kan give meddelelse, hvis de agter at gøre deres rettigheder gældende.

Er der gratis adgang til Casa Pronta?

I henhold til *Regulamento Emolumentar dos Registos e do Notariado* (lovdekret nr. 322-A/2001 af 14. december 2001) skal der betales gebyr for at få adgang til webstedet.

For et gebyr på 15 EUR giver Casa Pronta-webstedet alle personer mulighed for at indberette overdragelse af en bygning.

Dette giver enheder med en retlig fortrinsstilling mulighed for at give meddelelse, hvis de agter at gøre deres rettigheder gældende. I sidstnævnte tilfælde er adgangen til webstedet dog begrænset.

Herudover er det kun følgende enheder, der har adgang til Casa Pronta-webstedet:

- banker

- matrikelregistret
- enheder med retlig fortrinsstilling.

Adgang opnås ved at indtaste et brugernavn og en adgangskode.

Der er ingen adgangsbegrænsninger med hensyn til meddelelser om udøvelse af rettigheder i henhold til en retlig fortrinsstilling, idet disse kan indgives gratis.

Nyttige links:

[Predial Online](#)

[Casa Pronta](#)

■ Sidste opdatering: 07/04/2024

De nationale sprogudgaver af denne side vedligeholdes af de respektive EU-lande. Oversættelserne er lavet af Europa-Kommissionen. Eventuelle ændringer af originalen, som de kompetente nationale myndigheder har lavet, er muligvis ikke gengivet i oversættelserne. Europa-Kommissionen påtager sig ingen form for ansvar for oplysninger eller data, der optræder i nærværende dokument, eller hvortil der henvises heri. Med hensyn til de ophavsretlige regler i den medlemsstat, der er ansvarlig for nærværende side, henvises der til den juridiske meddelelse.