

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av förköpslagen

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I förslaget till ändring av förköpslagen har man sammanställt ändringar till sådana bestämmelser i lagen som i praktiken har konstaterats orsaka problem vid tillämpningen eller lett till att kommunens betalningar i anslutning till fastighetsköp har blivit oskäligt höga. Det föreslås att förköpslagen ändras så att kommunen med vissa undantag skall ha förköpsrätt även då staten eller statliga inrättningar är säljare av en fastighet, eftersom kommunens förmånsrätt till områden som överläts av dem har avskaffats den 1 januari 2003 i samband med reformen av den lagstiftning som gäller överlåtelse av statlig fas-

tighetsförmögenhet. Vidare föreslås att bestämmelserna om delgivning av kommunens förköpsbeslut till köparen och säljaren av en fastighet skall ändras så, att fastighetsköparen inte genom att undvika delgivning skall kunna hindra kommunen från att nyttja sin förköpsrätt. Avsikten är att på prestationer som kommunen skall betala till fastighetsägaren betalas ränta enligt räntelagen. I lagen föreslås dessutom vissa tekniska ändringar till följd av lagstiftningsutvecklingen.

Lagen avses träda i kraft så snart som möjligt efter att den har antagits och blivit stadfäst.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
ALLMÄN MOTIVERING	3
1. Nuläge och föreslagna ändringar	3
1.1. Förförslagsrätt för kommunen även i fråga om statens mark	3
1.2. Säkerställande av delgivning av beslut om förköp	3
1.3. Prestationsskyldighet för kommunen och köparen av fastighet på grund av förköp	4
1.4. Ändringar som föranleds av att lagstiftningen utvecklats.....	5
2. Propositionens konsekvenser.....	5
3. Beredningen av propositionen.....	5
DETALJMOTIVERING	6
1. Lagförslag	6
2. Ikraftträdande	8
3. Lagstiftningsordning	8
LAGFÖRSLAGET	11
om ändring av förköpslagen.....	11
BILAGA	13
PARALLELLTEXTER.....	13
om ändring av förköpslagen.....	13

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Förköpsrätt för kommunen även i fråga om statens mark

Med en kommuns förköpsrätt avses i förköpslagen (608/1977) en kommuns rätt att inlösa en fastighet som sålts frivilligt. Kommunen kan genom förköpsrätten förvärva mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål.

Kommunen har inte förköpsrätt om arealen av den sålda fastigheten är högst 5000 m² (inom huvudstadsregionen 3000 m²). Kommunen har inte heller förköpsrätt i fråga om köp som sker mellan nära släktingar. Fastighetsköp där köparen eller säljaren är staten eller en statlig inrättning omfattas inte heller av kommunens förköpsrätt.

Förköpsrätt vid fastighetsköp ger kommunen ett lättare alternativ än inlösningsförfarandet när det gäller att förvärva områden som är nödvändiga med tanke på samhällsbyggandet. Å andra sidan förbättrar förköpsrätten redan genom sin existens kommunens markpolitiska ställning, eftersom den styr utbudet på mark till kommunen.

Kommunen hade tidigare förmånsrätt till statens områden då staten sålde sådana områden som kommunen hade för avsikt att använda för bostads-, affärs- eller industriändamål eller som rekreations- eller skyddsområde eller för kommunens andra allmänna behov. Om detta föreskrevs i lagen gällande rätt att överlåta och upplåta statens jordegendom och inkomstgivande rättigheter (687/1978). Kommunens förmånsrätt upphörde i och med att lagen upphävdes genom lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet (973/2002), som trädde i kraft den 1 januari 2003.

Genom lagreformen förlorade kommunerna sin markpolitiska särställning i fråga om områden som ägs av staten. För närvarande är kommunerna såsom köpare av statsägda områden i samma ställning som byggföretag och andra köparkandidater. Den nuvarande situationen kan inte alltid anses vara tillfredsstäl-

lande när det gäller att uppfylla kommunens markpolitiska mål eller med tanke på tomtproduktionen och utvecklingen av samhällsstrukturen. Missförhållandena accentueras av att kommunen med stöd av 5 § 1 mom. 3 punkten i förköpslagen inte har förköpsrätt om köparen eller säljaren är staten eller en statlig inrättning. För främjande av en god samhällsutveckling och även för att trygga det allmänna intresset i övrigt föreslås att förköpslagen ändras så, att kommunerna under de förutsättningar som anges i lag skall ha förköpsrätt även då säljaren till en fastighet är staten eller en statlig inrättning. Det föreslås dock att de situationer där riksdagen har gett sitt samtycke till köpet och namngivit förvärvaren av överlåtelsen och de fall där ett bolag i vilket staten har bestämmande inflytande, en statlig fond eller en stiftelse med offentligt uppdrag är mottagare av överlåtelsen och denna är avsedd för eget bruk inte skall omfattas av förköpsrätt.

Det föreslås att i fråga om sådana fastighetsköp, där staten eller en statlig inrättning är köpare av fastigheten, inte heller framöver skall omfattas av kommunens förköpsrätt. Sådana byten av fastighet, i vilka staten är part, skall inte omfattas av kommunens interventionsmöjlighet, eftersom fastighetsbyten inte heller i övrigt hör till tillämpningsområdet för förköpslagen. Enligt förköpslagen skall förköpsrätt för kommunen inte heller föreligga om dess nyttjande, med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter bör anses uppenbart oskäligt.

1.2. Säkerställande av delgivning av beslut om förköp

Kommunen får information om fastighetsköp inom sitt område genom meddelanden från köpvittnen. Kommunen skall enligt 9 § 1 mom. i förköpslagen inom tre månader efter köpet delge kommunstyrelsens beslut om nyttjande av förköpsrätten till köparen och säljaren av fastigheten samt till den tingsrätt inom vars verksamhetsområde fastigheten är

belägen.

Största delen av den nämnda tiden på tre månader går i praktiken åt till åtgärder för att förbereda förköpsbeslutet (att köpvittnets meddelande når kommunen, frågor till säljaren gällande köpvillkoren, tjänstemannaberedningen av ärendet samt behandling av ärendet i nämnden, kommunstyrelsen och eventuellt även kommunfullmäktige). För den egentliga delgivningen av ett förköpsbeslut finns ofta endast en knapp månad.

I delgivningen gällande kommunens förköpsbeslut har enligt 9 § 3 mom. i förköpslagen iakttagits det förfarande som avses i lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966). Delgivningen av beslutet har utförts som en enskild delgivning genom att det sänts till fastighetens köpare och säljare i allmänhet först per post mot mottagningsbevis. Om köparen inte har avhämtat brevförändelsen på postanstalten och postförändelsen har återgått till kommunen, har man i allmänhet tytt sig till stämmingsdelgivning.

Lagen om delgivning i förvaltningsärenden har upphävts genom den nya förvaltningslagen (434/2003), som trädde i kraft den 1 januari 2004, och som innehåller reviderade bestämmelser om delgivningen av förvaltningsbeslut. Därför föreslås att i fråga om delgivning som gäller beslut om förköp skall iakttas vad som i förvaltningslagen föreskrivs om delgivning av förvaltningsbeslut.

Enligt 10 § i förköpslagen förverkar kommunen sin förköpsrätt om den inte inom en tidsfrist på tre månader från köpet har gett fastighetens köpare och säljare förköpsbeslutet för kännedom. I vissa fall har köparen därför kunnat förhindra kommunen från att utnyttja sin förköpsrätt genom att hålla sig undan delgivningen.

Det föreslås att förköpslagen ändras så att delgivningen av kommunens beslut om förköp till köparen och säljaren inte skall vara bunden till någon absolut tidsgräns. Avsikten är att kommunen skall fatta beslut om nyttjande av förköpsrätten och inom tre månader från köpet meddela detta till inskrivningsmyndigheten. Vidare föreslås att kommunen utan dröjsmål efter att beslutet om nyttjande av förköpsrätten fattats skall meddela köparen och säljaren av fastigheten detta enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen. Efter-

som delgivningen av beslutet till köparen inte föreslås vara bunden till en absolut tidsfrist, kan köparen inte genom att undvika delgivningen förhindra kommunen från att nyttja sin förköpsrätt. Avsikten är att den föreslagna regleringen inte skall försämra ställningen för den som köper eller säljer en fastighet och inte heller ställningen för någon annan part. Avsikten är att den inte heller skall förlänga förköpsförfarandet, eftersom kommunen skall fatta sitt beslut inom föreskriven tid och det är till fördel för kommunen att i vilket fall som helst slutföra förköpsförfarandet på ett smidigt sätt.

1.3. Prestationsskyldighet för kommunen och köparen av fastighet på grund av förköp

Köparen av en fastighet är enligt 15 § 1 mom. i förköpslagen skyldig att dra försorg om uppfyllandet av de förpliktelser som åvilar tillträdaren enligt köpebrevet eller annars till dess att förköpet har slutförts, dvs. då kommunens beslut om nyttjande av förköpsrätten har vunnit laga kraft. När förköpet slutförts skall kommunen ersätta köparen vad denna har betalt på grund av köpet samt de nödvändiga kostnaderna på grund av köpet. Vidare skall kommunen ersätta nödvändiga kostnader för besittningen eller skötseln av fastigheten, såvida de överskrider vad som anses motsvara den nytta som köparen haft av egendomen.

Det föreslås att i lagen skall såsom kostnader som skall ersättas köparen av fastigheten särskilt nämnas även finansieringskostnader som åsamkats köparen på grund av köpet, t.ex. räntor på lån och kostnader för underhåll av fastigheten innan förköpsrätten har slutförts. Det föreslås att på köpeskillingen och andra prestationer som kommunen betalar till köparen skall betalas ränta enligt räntelagen (633/1982) i form av avkastningsränta i stället för den nuvarande fasta räntan på 5 procent.

Köparen av en fastighet får i en förköpssituation numera alltid som kommunens prestation den betalda köpeskillingen jämte avkastningsränta samt de i lagen föreskrivna kostnaderna jämte avkastningsränta. Köparen kan dessutom innan förköpsrätten slutförts få

en t.o.m. avsevärd avkastning eller annan ekonomisk nytta av fastigheten t.ex. såsom hyresinkomster från byggnader eller av att fastigheten används för affärsverksamhet. Det föreslås att avkastning eller annan ekonomisk nytta som köparen får av fastigheten skall beaktas då kostnader ersätts till köparen samt vid betalning av avkastningsräntor. Kommunen skall då ersätta köparen för de kostnader som anges i förköpslagen samt för avkastningsräntor på dem och på betalda poster av köpeskillingen endast till den del de överskrider avkastningen eller den övriga ekonomiska nyttan av fastigheten innan förköpsrätten har slutförts.

1.4. Ändringar som föranleds av att lagstiftningen utvecklats

Det föreslås att i förköpslagen görs även de tekniska ändringar som följer av tingsrättslagen (581/1993), kommunallagen (365/1995), jordabalken (540/1995), lagen om förvaltningsdomstolarna (430/1999) och förvaltningslagen (434/2003).

2. Propositionens konsekvenser

Enligt Finlands kommunförbunds statistik för fastigheter och mätning år 2003 köpte ca 80 av de största kommunerna mark motsvarande sammanlagt ca 3000 hektar, varav ca 6 procent med nyttjande av förköpsrätten. Enligt uppskattning har kommunerna haft förköpsrätt i ca 10 procent av alla fastighetsköp. Kommunerna utnyttjade sin förköpsrätt endast i mindre än en procent av de fastighetsköp till vilka kommunen hade förköpsrätt.

Enligt uppskattning kommer propositionen inte märkbart att öka nyttjandet av förköpsrätten. Genom propositionen minskas i särskilda fall de prestationer som kommunerna betalar i samband med förköpsförfarandet samt räntekostnaderna för dem, t.ex. 2,5 procent enligt räntesatsen vid ingången av innevarande år. Beloppet av sänkningen varierar således i varje enskilt fall enligt storleken av de poster av köpeskillingen som ersätts till fastighetsköparen samt de inkomster som bl.a. köparen får av fastigheten.

Propositionen har inga konsekvenser i fråga om organisation eller personal. Likväl kan

det förutses att förslaget gällande delgivningsförfarandet i fråga om förköpsbeslut kommer att underlätta stämmingsmännens arbete, eftersom delgivningen i fråga om förköpsbeslut inte avses vara bunden till någon absolut tidpunkt och anlita det av stämmingsmän i samband med delgivning av förköpsbeslut sannolikt inte kommer att vara lika vanligt som tidigare. Det kan särskilt konstateras att propositionen inte över huvud kommer att inverka på förfarandet vid registrering av förköpsbeslut vid tingsrätterna.

Propositionen förbättrar kommunernas markpolitiska verksamhetsmöjligheter och skapar för sin del förutsättningar för en mer effektiv tomtproduktion så att den samtidigt förbättrar förutsättningarna för en med tanke på omgivningen positiv samhällsutveckling.

Propositionen har inte några konsekvenser på olika medborgargrupperns ställning.

3. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid miljöministeriet. Utlåtanden om propositionen har begärts av justitieministeriet, finansministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, kommunikationsministeriet samt handels- och industriministeriet. Utlåtanden har även begärts av de myndigheter som svarar för statens fastighetsförvaltning samt av vissa kommuner och organisationer inom branschen. Miljöministeriet har utarbetat ett sammandrag över utlåtandena.

Förlagen ansågs i regel vara nödvändiga och godtagbara. Finansministeriet och Forststyrelsen motsatte sig en utvidgning av kommunernas förköpsrätt till att gälla områden som staten säljer. Banförvaltningscentralen och Senatfastigheter betvivlade reformens nödvändighet till dessa delar. I slutskedet av propositionsberedningen gjorde finansministeriet den bedömningen att kommunens rätt till förköp av områden som tillhör staten står i konflikt med 92 § 2 mom. i Finlands grundlag (731/1999), eftersom den skulle ge kommunerna möjlighet att i enlighet med förköpslagen träda emellan också i sådana fall där ett fastighetsköp har gjorts med riksdagens samtycke, som givits i enlighet med grundlagen, t.ex. i statsbudgeten. Därför föreslås att kommunens förköpsrätt

skall begränsas så att den inte gäller sådana fall där en fastighet säljs till en köpare som

riksdagen har namngivit när den gett sitt samtycke till köpet.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

5 §. Enligt 5 § 1 mom. 3 punkten i den gällande förköpslagen har kommunen inte förköpsrätt i ett fastighetsköp om köparen eller säljaren är staten eller en statlig inrättning. Det föreslås att bestämmelsen ändras så att kommunen under de förutsättningar som anges i lag skall ha förköpsrätt även i de fall att staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning är säljare till fastigheten. Då är staten såsom säljare av en fastighet, med de undantag som föreskrivs i 6 § 2 mom., i samma ställning som övriga markägare. På motsvarande sätt är härvid även köparna av en fastighet i en likvärdig ställning oberoende av om säljaren av fastigheten är staten eller någon enskild. Bestämmelsen ger kommunerna bättre möjligheter än för närvarande att förvärva områden som de behöver för samhällsbyggande eller rekreation. Det föreslås att bestämmelsen förtydligas genom ett omnämmande av att den skall tillämpas på statliga inrättningar som bedriver affärsverksamhet och om vilka föreskrivs i lagen om statliga affärsverk (1185/2002).

Avsikten är att bestämmelsen främjar beaktandet av kommunernas markpolitiska målsättningar i och med att den kontakt som på förhand äger rum mellan kommunen och de myndigheter som sköter statens fastighetsförvaltning ökar. Avsikten är att försäljningen av fastigheter som ägs av staten och statliga inrättningar, bl.a. Senatfastigheter, skall komma att omfattas av bestämmelsen om förköpsrätt, förutsatt att de övriga villkoren för förköp uppfylls. Försäljningen av fastigheter som ägs av staten i aktiebolagsform omfattas redan för närvarande av kommunens förköpsrätt. Enligt förslaget skall sådana fastighetsköp där staten är förvärvare inte omfattas av kommunens möjlighet till förköp. Det föreslås att inte heller sådana över-

föringar av besittning som sker inom statsförvaltningen omfattas av kommunens förköpsrätt, eftersom dessa inte hör till lagens tillämpningsområde.

6 §. Det föreslås att ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen enligt vilket kommunen inte har förköpsrätt i fråga om fastigheter som staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning överlåter i situationer där riksdagen i sitt samtycke till köpet har namngivit förvärvaren av överlåtelsen. Denna bestämmelse skall tillämpas t.ex. i fråga om fastighetsaffäret som i dagens läge överstiger 10 miljoner euro och när en fastighet överlåts till ett pris som understiger gängse pris. Även försäljning av staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning tillhörande fastighetsegendom till ett bolag i vilket staten har bestämmande inflytande, en statlig fond eller en stiftelse med offentligt uppdrag för dess eget bruk föreslås falla utanför kommunens förköpsrätt genom en uttrycklig bestämmelse i lagen. Det skall anses vara fråga om eget bruk t.ex. när den fastighet som köps skall användas för byggande av verksamhetslokaler eller i annat motsvarande syfte. Avsikten är att t.ex. en sådan försäljning av en statsägd fastighet till nämnda bolag, såsom till Kapiteeli Oy eller sammanslutningar som genomförs i avsikt att sälja fastigheten vidare skulle kunna vara föremål för kommunens förköpsrätt.

Enligt det gällande 1 mom. föreligger inte förköpsrätt, om dess nyttjande, med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter, bör anses uppenbart oskäligt. Det kan vara fråga om en sådan situation också när staten är säljare och i andra fall ä de som redovisats ovan, om nyttjande av förköpsrätten är uppenbart oskäligt på det sätt som avses i bestämmelsen..

9 §. Enligt 5 kap. 2 § i jordabalken, som

trädde i kraft den 1 juli 1995, är tingsrätten den behöriga myndigheten i inskrivningsärenden gällande rättigheter till fastigheter. Därför föreslås att de anmälningar som avses i 1 mom. skall lämnas till tingsrätten och inte till häradsförvaldingen i en domkrets eller fastighetsdomaren enligt de tidigare bestämmelserna. I 2 mom. föreslås bestämmelser om att den anmälan som avses ovan skall göras särskilt för sig till respektive tingsrätt, om överlåtelsen omfattar fastigheter inom två eller flera domkretsars område.

Enligt den gällande 9 § 3 mom. skall ett beslut om nyttjande av kommunens förköpsrätt delges köparen och säljaren på det sätt som bestäms i lagen om delgivning i förvaltningsärenden. Lagen har upphävts genom förvaltningslagen som trädde i kraft den 1 januari 2004. Eftersom bestämmelserna om delgivning i förvaltningsbeslut numera finns i förvaltningslagen, föreslås att i bestämmelsen skall hänvisas till förvaltningslagen. Uttrycksmässigt motsvarar bestämmelsen förvaltningslagens bestämmelser om delgivning. I delgivningssätten föreslås inte några ändringar jämfört med tidigare. Bestämmelser om detta föreslås ingå i paragrafens 1 mom.

Enligt förvaltningslagen kan delgivning i förvaltningsbeslut ske antingen som vanlig delgivning eller som bevislig delgivning. Kommunens förköpsbeslut skall med tanke på de olika parternas rättsskydd delges både fastighetens köpare och säljare med iakttagande av förfarandet med bevislig delgivning, om vilket bestäms i 60 § i förvaltningslagen. Sålunda är delgivningsförfarandet detsamma som då markägaren eller innehavaren hörs i samband med behandlingen av ansökan om inlösningsstillstånd, om vilket bestäms i 9 § i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter.

I 1 mom. föreslås bestämmelser om att delgivningen i fråga om kommunens förköpsbeslut till säljaren och köparen inte skall vara bunden till en absolut tidsfrist på tre månader. Avsikten är att kommunen även framöver skall fatta beslut om nyttjande av sin förköpsrätt och göra anmälan om detta till tingsrätten inom tre månader från köpet. Beslutet skall utan dröjsmål ges köparen och säljaren för kännedom enligt vad som föreslås i 2 mom. Avsikten är att för parterna i

köpet börjar tiden för sökande av ändring i förköpsbeslutet löpa vid tidpunkten för delgivningen, liksom för närvarande. Därför är det med tanke på slutförandet av förköpsförfarandet ändamålsenligt ur kommunens synvinkel att beslutet delges utan dröjsmål.

12 §. Det föreslås att paragrafen såsom en teknisk ändring som hänför sig till jordabalken ändras så att anteckningen om nyttjande av förköpsrätt görs i lagfarts- och inteckningsregistret.

15 §. I 1 mom. föreslås bestämmelser om att utöver de kostnader som föranleds av besittningen och skötseln av fastigheten skall köparen dessutom få ersättning för de nödvändiga kostnaderna för underhåll av fastigheten. Genom detta går man in för att fastigheten i förköpssituationer bibehålls i det skick den var vid tidpunkten för köpet. I förköpssituationer förutsätts att köparen av fastigheten inte under den tid fastigheten är i köparens besittning företar sådana investeringar eller andra åtgärder i fråga om skötseln och underhållet av fastigheten som höjer fastighetens värde. Vidare föreslås att i 1 mom. skall för tydlighetens skull föreskrivas att till de kostnader som skall ersättas till köparen hör de nödvändiga finansieringskostnader som följer av köpet. Högsta domstolens avgörande (HD 1997:155) har redan nu omfattat denna tolkning.

Den fasta ränta på 5 procent som i samband med stiftandet av förköpslagen år 1977 ansågs skälig i förhållande till den dåvarande räntesatsen har visat sig vara för stor med tanke på den nuvarande räntesatsen. Därför föreslås att 15 § 2 mom. i förköpslagen ändras så, att kommunen på prestationer som hänför sig till förköp skall betala ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982). Som ränta används då den referensränta som meddelas halvårsvis i Finlands Banks författningar. Åren 2000—2004 varierade den mellan 2,5—4,0 procent. I rättspraxis har den ränta som betalas till köparen benämnts avkastningsränta.

Slutförandet av förköpsrätten kan på grund av ändringssökande i praktiken ta t.o.m. två år i anspråk. Under denna tid kan köparen till följd av köpet åsamkas finansierings- och andra kostnader samt kostnader för besittning, skötsel och underhåll av fastigheten,

vilka kommunen enligt 1 mom. i nämnda paragraf skall ersätta och på vilka löper avkastningsränta enligt paragrafens 2 mom. Kommunen är skyldig att till köparen betala avkastningsränta för de poster av köpeskillingen som betalats under motsvarande tid. På fastigheten kan före slutförandet av förköpsrätten t.ex. såsom hyresinkomster eller till följd av att fastigheten används för affärsverksamhet inflyta avkastning eller annan ekonomisk nytta. Det föreslås att i 3 mom. föreskrivs att kommunen skall betala ersättning till köparen för de kostnader som avses i 1 mom. och för poster av dem och köpeskillingen ränta enligt 2 mom. endast till den del dessa överskrider den avkastning eller övriga ekonomiska nytta som köparen har av fastigheten. För närvarande beaktas den nytta köparen har av fastigheten endast vid ersättande av kostnader som föranleds av besittning eller underhåll av en fastighet. Avsikten är att den föreslagna regleringen bättre än för närvarande vid fördelningen av de kostnader som ersätts till köparen och den avkastning och nytta som fås från fastigheten skall förverkliga den i 2 § 1 mom. i förköpslagen angivna principen, enligt vilken kommunen vid tidpunkten för köpslutet anses ha trätt i stället för den i överlåtelsebrevet angivna köparen, på de vid köpet avtalade villkoren.

I 4 mom. föreslås, på samma sätt som i det nuvarande 3 mom., att kommunen skall ha rätt att av fastighetens köpare få en skälig ersättning om värdet av den sålda egendomen till följd av köparens åtgärder har minskat. Det föreslås att bestämmelsen ändras så att köparen, förutom av åtgärder som minskar värdet av egendomen, skall bli ersättningskyldig även för försummelser som leder till att dess värde sjunker.

21 §. Enligt 1 mom. kan kommunstyrelsen i den omfattning den beslutar överföra avgöranden om att kommunen inte ämnar nyttja sin förköpsrätt på en tjänsteinnehavare som den förordnat. Syftet med bestämmelsen har varit att påskynda erhållandet av lagfart genom att ge kommunstyrelsen möjlighet att överföra beslutanderätten på en tjänsteinnehavare i de fall där förköpsrätten inte nyttjas. Enligt 2 mom. (990/1992) skall på beslutet inte tillämpas vad som bestäms i 63 § i kommunallagen (953/1976). Sålunda har

varken kommunstyrelsen eller dess ordförande och inte heller kommundirektören eller biträdande kommundirektören kunnat överföra en tjänsteinnehavares beslut om att förköpsrätten inte skall nyttjas till kommunstyrelsens behandling. Med tanke på påskyndandet av lagfarten för fastighetsköp är det fortfarande motiverat att bibehålla den ovan beskrivna regleringen av beslutanderätten. Det föreslås att hänvisningen till den upphävda kommunallagen i 2 mom. ändras till en hänvisning till 51 § i den gällande kommunallagen, i vilken bestämmelserna om detta för närvarande finns.

Enligt 22 § 2 mom. i förköpslagen får ändring i beslut, genom vilket kommunen har beslutat att den inte nyttjar sin förköpsrätt, inte sökas genom besvär. I rättspraxis har det ansetts att besvärsförbud inte avlägsnar möjligheten att inkomma med rättelseyrkande enligt kommunallagen. Då och då görs rättelseyrkanden även i fråga om avslag på kommunstyrelsens eller en tjänsteinnehavares förköpsbeslut, vilket på ett onödigt sätt fördröjer köparens sökande av lagfart. Därför föreslås att 21 § 2 mom. i förköpslagen kompletteras så, att i beslut genom vilket kommunen har beslutat att den inte nyttjar sin förköpsrätt inte skall kunna sökas ändring genom rättelseyrkande.

22 §. De allmänna regionala förvaltningsdomstolarna är enligt lagen om förvaltningsdomstolarna, som trädde i kraft den 1 november 1999, förvaltningsdomstolarna. Därför föreslås att paragrafen ändras så att förvaltningsdomstolen är besvärinstans.

2. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft så snart den har antagits och blivit stadfäst.

3. Lagstiftningsordning

Förköpslagen jämte ändringar har stiftats i vanlig lagstiftningsordning medan bestämmelsen om skydd för egendom i 6 § i regeringsformen var i kraft. I grundlagsutskottets tidigare tolkningspraxis har förköpslagstiftningen ansetts befatta sig med skyddet för egendom så, att förutsättningarna för expropriation bör tillämpas (GrUU 3/1975). Senare

har utskottet likväl ansett att rättsverkningarna av förköpsrätten bör ses över särskilt både ur säljarens och köparens synvinkel. Med tanke på säljaren innebär nyttjandet av förköpsrätten främst en begränsning av överlåtelsekompetensen. Enligt utskottet kränker en sådan begränsning inte säljarens rätt att på ett normalt, skäligt och förnuftigt sätt nyttja sin egendom. Köparen får enligt utskottet inte en så långt utvecklad rättighet till fastigheten att den omfattas av skyddsbestämmelsen gällande egendom. I en sådan situation förlorar köparen inte äganderätten, utan den uteblir. Sålunda skall ett lagsförslag om förköpsrätt inte bedömas på grundval av bestämmelsen om expropriation av egendom utan utifrån den allmänna klausulen om egendomsskydd (GrUU 5/1998 rd).

Enligt 15 § 1 mom. i grundlagen (731/1999) är vars och ens egendom i förköpsituationer tryggad. På grundval av bestämmelsen prövas ägarens gränser när det gäller begränsningarna för rätten att råda över och nyttja sin egendom. Genom lagförslaget utvidgas kommunens förköpsrätt så att den även gäller fastigheter som säljs av staten eller en statlig inrättning, vilket är motiverat med tanke på kommunens samhällsbyggande och bostadsproduktion samt med tanke på en jämlik behandling av parterna. Avsikten är att lagförslaget inte i övrigt skall ingripa i ställningen för dem som säljer fastigheter. I propositionen har fastighetsköparens ekonomiska intressen i förköpsituationer tryggats.

Enligt 92 § 2 mom. i grundlagen kan statlig fast egendom överlåtas endast med riksdagens samtycke eller enligt vad som anges genom lag. Lagen om rätt att överlåta statlig fastighetsförmögenhet innehåller allmänna bestämmelser om bemyndiganden gällande överlåtelse av statlig fastighetsförmögenhet. Enligt lagen är behörigheten att överlåta statliga fastigheter graderad enligt köpesumman, så att fastighetsöverlåtelser där köpesumman överstiger 10 miljoner euro kräver riksdagens samtycke. Även fastighetsöverlåtelser till ett pris som är lägre än det gängse priset kräver riksdagens samtycke. I fråga om övriga fastighetsöverlåtelser är det statsrådet som har behörigheten, dock med det förbehållet att ministerierna beslutar om överlåtelse av fas-

tighetsförmögenhet inom sitt förvaltningsområde, om dess gängse pris uppgår till högst fem miljoner euro. Riksdagen kan ge sitt samtycke till ett fastighetsköp t.ex. i statsbudgeten eller genom en särskild lag om överlåtelsen.

Bakgrunden till 92 § 2 mom. i grundlagen är behovet av att skydda betydande statliga ekonomiska intressen. Därför föreskrivs det i bestämmelsen att omfattande fast egendom kan överlåtas endast med riksdagens samtycke. Samtycket är ett löfte från riksdagen, som utövar den högsta ägar- och budgetmakten, om att ägaren är beredd att genom sitt samtycke avstå från en specifik fastighet och att behöriga myndigheter kan inleda förberedelser för och genomföra försäljningen av denna fastighet. Riksdagen kan när den ger sitt samtycke namnge förvärvaren av överlåtelsen, t.ex. vid försäljningen av en fastighet till ett pris som understiger gängse pris till en staten närstående organisation eller en statlig fond.

Genom ändringen av förköpslagen kommer fastigheter som säljs av staten eller en statlig inrättning att falla under samma villkor för kommunal förköpsrätt som övrig försäljning av fastigheter. Kommunens förköpsrätt föreslås dock bli utesluten i sådana situationer där en fastighet har sålts med riksdagens samtycke till en köpare som riksdagen har namngivit, liksom till ett bolag i vilket staten har bestämmande inflytande, en statlig fond eller en stiftelse med offentlig uppdrag för dess eget bruk. Förköpsrätten skall enligt en bestämmelse som redan finns i förköpslagen inte omfatta sådana fastighetsköp i vilka nyttjande av förköpsrätten, med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtellesillkoren eller andra omständigheter för anses uppenbart oskäligt. En sådan situation kan föreligga också då staten eller en statlig inrättning är den som säljer fastigheten.

En utvidgning av kommunernas förköpsrätt på föreslaget sätt till att gälla områden som staten säljer kan hjälpa kommunerna att beakta sina markpolitiska mål när staten säljer områden den inte behöver till kommunerna. Nyttjandet av förköpsrätten skulle närmast gälla sådana situationer där staten redan har beslutat att avstå från fastigheten. I situatio-

ner där staten är fastighetsköpare skulle kommunen fortfarande inte ha förköpsrätt.

Med stöd av vad som anförts ovan anser regeringen att det utan hinder av 92 § 2 mom. i grundlagen kan föreskrivas om kommunens förköpsrätt på det sätt som föreslås, så att förköpsrätten omfattar även fastigheter som staten eller en statlig inrättning säljer. Eftersom lagförslaget inte heller i övrigt innehåller några bestämmelser genom vilka man ingriper i säljarens och köparens rättigheter på ett sådant sätt att detta kränker egendoms-

skyddet, anser regeringen att lagförslaget kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning. Då finansministeriet ändå har gjort den bedömningen att lagförslaget eventuellt står i konflikt med 92 § 2 mom. i grundlagen överlåter regeringen till Riksdagen att besluta huruvida lagstiftningsordningen bör föras till Riksdagens grundlagsutskott för prövning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

*Lagförslaget***Lag****om ändring av förköpslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/1977) 5 § 1 mom. 3 punkten, 9, 12 och 15 §, 21 § 2 mom. och 22 § 1 mom., av dem 9 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 638/1982, 21 § 2 mom. sådant det lyder i lag 990/1992 och 22 § 1 mom. sådant det lyder i lag 253/1989, samt fogas till 6 § ett nytt 2 mom. som följer:

5 §

Förköpsrätt föreligger icke, om

3) köparen är staten ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning, eller

6 §

Förköpsrätt föreligger inte heller när staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning säljer en fastighet

1) till en köpare som riksdagen har namngivit när den gett sitt samtycke till köpet eller

2) till ett bolag i vilket staten har bestämmande inflytande, en statlig fond eller en stiftelse med offentligt uppdrag för dess eget bruk.

9 §

Om kommunen beslutar att nyttja sin förköpsrätt till en såld fastighet, skall kommunen skriftligt anmäla detta till köparen och säljaren samt den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen. Beslutet skall fattas och anmälan om det göras till tingsrätten inom tre månader efter det överlåtelsebrevet blivit bestyrkt. Beslutet skall utan dröjsmål delges köparen och säljaren som bevislig delgivning enligt förvaltningslagen (434/2003).

Om överlåtelsen omfattar fastigheter inom två eller flera domkretsars område, skall anmälan som avses i 1 mom. göras särskilt till respektive tingsrätt.

12 §

I fråga om nyttjande av förköpsrätt skall en anteckning göras i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningarna skall strykas när förköpet slutförts.

15 §

Till dess förköpet har slutförts skall köparen sörja för att de förpliktelser som ankommer på tillträdaren enligt köpebrevet eller i övrigt uppfylls. När förköpet har slutförts, skall kommunen ersätta köparen vad denna har betalt fram till dess, dock inte betalningar som föranletts av köparens försummelse. Dessutom skall kommunen ersätta köparen för de nödvändiga finansierings- och andra kostnader som följer av köpet. Detsamma gäller nödvändiga kostnader för besittningen, skötseln och underhållet av fastigheten.

På köparens i 1 mom. avsedda prestationer skall kommunen betala ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982), räknat från respektive betalningsdag.

Kommunen skall till köparen betala ersättning för de kostnader som avses i 1 mom. samt på dem och betalda poster av köpeskil-

lingen ränta enligt 2 mom. endast till den del de överskrider den avkastning eller annan ekonomisk nytta som köparen har av fastigheten.

Om värdet av såld egendom har sjunkit genom köparens åtgärder eller försummelser, har kommunen rätt att få skälig ersättning för detta.

21 §

På tjänsteinnehavares beslut tillämpas inte 51 § i kommunallagen (365/1995). På beslut genom vilka kommunen har bestämt att den

inte nyttjar sin förköpsrätt tillämpas inte 92 § i kommunallagen.

22 §

Ändring i beslut som nämns i 9 § 1 mom. får köparen och, i fall som nämns i 6 §, även säljaren söka genom besvär hos förvaltningsdomstolen inom 30 dagar från delfäendet.

Denna lag träder i kraft den 20 .

På fastighetsköp som skett före lagens ikraftträdande tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Helsingfors den 1 april 2005

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister *Hannes Manninen*

*Bilaga
Parallelltexter*

Lag

om ändring av förköpslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/1977) 5 § 1 mom. 3 punkten, 9, 12 och 15 §, 21 § 2 mom. och 22 § 1 mom., av dem 9 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 638/1982, 21 § 2 mom. sådant det lyder i lag 990/1992 och 22 § 1 mom. sådant det lyder i lag 253/1989, samt fogas till 6 § ett nytt 2 mom. som följer:

Gällande lydelse

5 §

Förköpsrätt föreligger icke, om

3) köparen *eller säljaren* är staten eller statlig inrättning; eller

Föreslagen lydelse

5 §

Förköpsrätt föreligger icke, om

3) köparen är staten, *ett statligt affärsverk eller en annan statlig* inrättning, eller

6 §

Förköpsrätt föreligger inte heller när staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning säljer en fastighet

1) till en köpare som riksdagen har namngivit när den gett sitt samtycke till köpet eller

2) till ett bolag i vilket staten har bestämmande inflytande, en statlig fond eller en stiftelse med offentligt uppdrag för dess eget bruk.

9 §

Har kommun beslutat nyttja sin förköpsrätt till såld fastighet, skall kommunen skriftligt anmäla detta till köparen och säljaren samt den häradshövding eller fastighetsdomare inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen. Anmälningarna skall göras inom tre månader efter det överlåtelsebrevet blivit bestyrkt. Kommunen skall

9 §

Om kommunen beslutar att nyttja sin förköpsrätt till en såld fastighet, skall kommunen skriftligt anmäla detta till köparen och säljaren samt den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen. *Beslutet skall fattas och anmälan om det göras till tingsrätten* inom tre månader efter det överlåtelsebrevet blivit bestyrkt. *Beslutet skall utan*

till anmälan till häradshövdingen eller fastighetsdomaren foga intyg över att kommunens beslut om nyttjande av förköpsrätten delgivits köparen och säljaren in enlighet om 3 mom.

Omfattar överlåtelsen fastigheter inom två eller flera domkretsars område, skall i 1 mom. avsedd anmälan göras särskilt för sig till respektive häradshövding och fastighetsdomare.

Ovan i 1 mom. avsett beslut skall delges köparen och säljaren på det sätt som är stadgat i lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966).

12 §

Om nyttjande av förköpsrätt skall anteckning göras i in-teckningsregistret. Anteckningarna skall styrkas när förköpet slutförts.

15 §

Till dess förköp slutförts skall köparen draga försorg om uppfyllandet av förpliktelser som åvilar tillträdaren enligt köpebrevet eller eljest. När förköpet slutförts, skall kommunen ersätta köparen vad denne därförinnan erlagt, dock icke betalningar som föranletts av köparens försummelse. Ytterligare skall kommunen ersätta köparen nödiga kostnader på grund av köpet. Detta gäller nödiga kostnader för fastighetens förvaltning eller skötsel, *försåvitt de överskrider vad som bör anses motsvara den nytta som köparen haft av egendom.*

På köparens i 1 mom. avsedda prestationer skall kommunen erlægga 5 procents ränta, räknat från respektive betalningsdag.

Har värdet av såld egendom nedgått genom köparens åtgärder, har kommunen rätt att erhålla skäligt ersättning för detta.

dröjsmål delges köparen och säljaren som bevislig delgivning enligt förvaltningslagen (434/2003).

Om överlåtelsen omfattar fastigheter inom två eller flera domkretsars område, skall anmälan som avses i 1 mom. göras särskilt till respektive *tingsrätt*.

12 §

I fråga om nyttjande av förköpsrätt skall en anteckning göras i *lagfarts- och in-teckningsregistret*. Anteckningarna skall strykas när förköpet slutförts.

15 §

Till dess förköpet har slutförts skall köparen sörja för att de förpliktelser som ankommer på tillträdaren enligt köpebrevet eller i övrigt uppfylls. När förköpet har slutförts, skall kommunen ersätta köparen vad denna har betalt fram till dess, dock inte betalningar som föranletts av köparens försummelse. Dessutom skall kommunen ersätta köparen för *de nödvändiga finansierings- och andra kostnader som följer av köpet*. Detsamma gäller nödvändiga kostnader för besittningen, skötseln och *underhållet* av fastigheten.

På köparens i 1 mom. avsedda prestationer skall kommunen *betala ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982)*, räknat från respektive betalningsdag.

Kommunen skall till köparen betala ersättning för de kostnader som avses i 1 mom. samt på dem och betalda poster av köpeskillingen ränta enligt 2 mom. endast till den del de överskrider den avkastning eller annan ekonomisk nytta som köparen har av fastigheten.

Om värdet av såld egendom har sjunkit genom köparens åtgärder *eller försummelser*, har kommunen rätt att få skäligt ersättning för detta.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

21 §

På tjänsteinnehavares beslut tillämpas inte 63 § kommunallagen.

22 §

Ändring i beslut som nämns i 9 § 1 mom. får köparen och, i fall som nämns i 6 §, även säljaren söka genom besvär hos länsrätten inom 30 dagar från delfäendet.

21 §

På tjänsteinnehavares beslut tillämpas inte 51 § i kommunallagen (365/1995). På beslut genom vilka kommunen har bestämt att den inte nyttjar sin förköpsrätt tillämpas inte 92 § i kommunallagen.

22 §

Ändring i beslut som nämns i 9 § 1 mom. får köparen och, i fall som nämns i 6 §, även säljaren söka genom besvär hos förvaltningsdomstolen inom 30 dagar från delfäendet.

Denna lag träder i kraft den 20 .
På fastighetsköp som skett före lagens ikraftträdande tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.