

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 10 april 2019

469/2019

Lag om statens förköpsrätt inom vissa områden

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Statens förköpsrätt

Staten har förköpsrätt vid fastighetsköp, om förvärvet av fastigheten behövs för ordnande av landets försvar eller gränsbevakningen, för säkerställande av gränssäkerheten eller för övervakning och tryggnad av den territoriella integriteten.

Bestämmelserna om fastigheter i denna lag gäller också kvotdelar av fastigheter och från fastigheter överlåtna outbrutna områden. Som fastighetsköp betraktas sådan överlåtelse av fastighet mot vederlag vid vilken annan egendom än fast egendom utgör huvuddelen av vederlagets värde. Förköpet omfattar hela den fasta och lösa egendom som säljs med ett och samma köpebrev.

2 §

Geografiskt tillämpningsområde för förköpsrätt

Staten har förköpsrätt till fastigheter som helt eller delvis är belägna

1) i områden som i en landskapsplan, en generalplan eller en detaljplan anvisats för Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets behov eller på högst 500 meters avstånd från ett sådant område,

2) på högst 1 000 meters avstånd från sådana signalstationer, radarstationer, flygplatser eller hamnar eller motsvarande mindre objekt som betjänar Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets sjötrafik eller luftfart under normala förhållanden, vid störningar under normala förhållanden eller i undantagsförhållanden,

3) på högst 500 meters avstånd från andra fastigheter som används av Försvarsmakten eller Gränsbevakningsväsendet än de som avses i 1 och 2 punkten och där det krävs ett skyddsområde för tryggnad av den verksamhet som bedrivs.

Närmare bestämmelser om de områden som omfattas av statens förköpsrätt får utfärdas genom förordning av statsrådet.

Denna lag tillämpas inte på landskapet Ålands territorium.

3 §

Begränsningar av förköpsrätten

Förköpsrätt enligt denna lag föreligger inte, om

- 1) köparen är säljarens make eller maka eller sambo, partner i ett registrerat partnerskap, en person som enligt 2 kap. i ärvdabalken (40/1965) kan ärva säljaren, eller en sådan persons make eller maka, sambo eller partner i ett registrerat partnerskap,
- 2) köparen är en kommun eller en församling,
- 3) det på grund av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter måste anses som uppenbart oskäligt att utnyttja förköpsrätten.

4 §

Förhandsbesked om utnyttjande av förköpsrätt

Fastighetsägaren kan före överlåtelsen av en fastighet be om förhandsbesked av försvarsministeriet om huruvida staten ämnar utnyttja sin förköpsrätt. I ansökan ska uppgifter ges om överlåtelseobjektet, överlåtelsevillkoren och köparen samt övriga uppgifter som behövs för bedömning av huruvida förköpsrätten ska utnyttjas.

Försvarsministeriet kan meddela att staten inte utnyttjar sin förköpsrätt, om fastigheten överläts i enlighet med ansökan om förhandsbesked. Förhandsbeskedet är bindande för staten under den tid som anges i förhandsbeskedet, dock högst i två år från det att förhandsbeskedet lämnats.

5 §

Beslut om utnyttjande av förköpsrätt

Ett ärende som gäller utnyttjande av förköpsrätt avgörs av finansministeriet på förslag av det ministerium vars förvaltningsområde omfattar skötsel av uppgifter som den fastighet som är föremål för förköpsrätten har anknytning till.

Finansministeriet ska utan dröjsmål delge köparen och säljaren beslutet som bevislig delgivning enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003) samt underrätta Lantmäteriverket om saken.

Beslutet om utnyttjande av förköpsrätt ska fattas och det ska delges Lantmäteriverket inom tre månader från det att överlåtelsen har bestyrkts eller köpet har slutits i det elektroniska handelssystem som avses i 9 a kap. i jordabalken (540/1995).

6 §

Vidareöverlåtelse av fastighet

Vidareöverlåtelse av en fastighet som skett före utgången av den tidsfrist som avses i 5 § eller innan beslutet om förköpsrätt vunnit laga kraft, hindrar inte staten från att utnyttja sin förköpsrätt.

7 §

Köparens skyldigheter

Köparen ska gentemot säljaren svara för uppfyllandet av förpliktelserna i samband med överlåtelsen tills förköpet slutförts.

När beslutet om utnyttjande av förköpsrätten har vunnit laga kraft ska köparen utan dröjsmål tillstålla staten överlåtelsebrevet och de handlingar i fråga om fastigheten som köparen fått i sin besittning och som är av betydelse för staten som fastighetens ägare.

8 §

Rättsverkan av lagkraftvunnet förköp och statens prestationsskyldighet gentemot säljaren

När ett beslut om förköp har vunnit laga kraft anses staten ha trätt i stället för köparen vid tidpunkten för köpslutet på de vid köpet avtalade villkoren. Säljaren kan inte åberopa ett sådant köpevillkor som säljaren inte meddelat staten och som staten inte heller annars känt till när den beslutade utnyttja förköpsrätten. Staten intar samma ställning som köparen i förhållande till tredje part.

Om köparen innan förköpet slutförs har uppfyllt förpliktelser som grundar sig på köpet, får staten räkna sig dessa till godo i sitt förhållande till säljaren.

Om det i köpet ingår villkor som staten på grund av villkorets art inte rimligen kan uppfylla, ska den förpliktelse som villkoret föranleder omvandlas till en penningprestation som motsvarar förpliktelsens fulla värde.

9 §

Anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret

Lantmäteriverket ska med anledning av en i 5 § avsedd underrättelse göra behövliga anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningarna ska strykas när förköpet har slutförts.

10 §

Köparens rätt till ersättning för prestationer och kostnader

När förköpet har slutförts ska staten utan dröjsmål ersätta köparen för dennes prestationer med anledning av i 8 § avsedda förpliktelser, med undantag för prestationer som föranletts av köparens eventuella försummelser. Dessutom ska staten ersätta köparen för de behövliga finansieringskostnader och andra kostnader som följer av köpet samt behövliga kostnader för besittningen, skötseln och underhållet av fastigheten. På ersättningarna ska staten betala ränta enligt 3 § 2 mom. i räntelagen (633/1982), räknat från betalningsdagen för köparens respektive prestation.

Från i 1 mom. avsedd ersättning och ränta ska köparens avkastning och övriga ekonomiska nytta av fastigheten dras av.

11 §

Ersättning för minskat fastighetsvärde

Om värdet av den sålda egendomen har sjunkit genom köparens åtgärder eller försummelser, har staten rätt att få skälig ersättning av köparen för värdeminskningen.

12 §

Förköpsförfarandets inverkan på lagfartsförfarandet

Lagfart får inte beviljas för förvärv av en fastighet som hör till denna lags tillämpningsområde förrän den i 5 § föreskrivna tidsfristen har löpt ut, ett ärende som gäller förköpsrätt har vunnit laga kraft eller staten i enlighet med 4 § har meddelat att den inte utnyttjar sin förköpsrätt.

Den tid inom vilken staten ska söka lagfart på en fastighet som förvärvats genom förköp räknas från den tidpunkt då beslutet om förköp har vunnit laga kraft.

13 §

Rätt att få information

Försvarsministeriet, inrikesministeriet och finansministeriet har oberoende av sekretessbestämmelserna rätt att avgiftsfritt få sådana uppgifter av Lantmäteriverket som är nödvändiga för fullgörandet av uppgifter enligt denna lag.

14 §

Ändringssökande

Ett beslut som finansministeriet fattat med stöd av 5 § får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som anges i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Ett beslut av förvaltningsdomstolen får överklagas genom besvär endast, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

15 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2020.

Helsingfors den 29 mars 2019

Republikens President

Sauli Niinistö

Försvarsminister Jussi Niinistö