

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

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

Det föreslås att förköpslagen ändras så att de missförhållanden som framkommit i samband med användningen av kommunens förköpsrätt inom huvudstadsregionen och vid

beviljande av lagfart på fastigheter i hela landet avhjälps.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft så snart den har antagits och blivit stadfäst.

**MOTIVERING**

**1. Nuläget och de föreslagna ändringarna**

**1.1 Förköpsrätt i huvudstadsregionen**

Riksdagen förutsatte, när den antog den ändring av förköpslagen (608/77) som trädde i kraft den 1 september 1990, att regeringen har tillsyn över att förköpsrätten används enligt förköpslagens syfte och vidtar åtgärder för att avhjälpa eventuella problem. I detta sammanhang har det framkommit att problem uppstått vid användningen av kommunens förköpsrätt inom huvudstadsregionen. Samtidigt har det framgått att lagändringen onödigt försvårat lagfarten på små fastigheter.

Genom den nämnda revideringen av förköpslagen ändrades 1 § så att kommunen har förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter inom kommunen. De villkor som anknöt sig till planeringssituationen avskaffades i paragrafen. Syftet med ändringen var att underlätta anskaffningen av s.k. råmark och samtidigt öka kommunernas möjligheter att skaffa mark genom förköpsförfarandet innan planläggningen har hunnit höja priset.

De begränsningar av användningen av förköpsrätten som anknöt till planläggningssituationen slopades i städerna Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda redan den 15 december

1988 genom den ändring av förköpslagen som ingick i lagstiftningen angående främjande av anskaffning och ibruktagande av mark för bostadsbygge inom huvudstadsregionen. För de nämnda städernas vidkommande avskaffades samtidigt den s.k. avsiktsbestämmelse som begränsat nyttjandet av förköpsrätten. Avsiktsbestämmelsen begränsar nyttjandet av förköpsrätten till anskaffning av mark endast för samhällsbyggande samt rekreations- och skyddsändamål. Kommunen skall vid förköp förete en utredning om områdets användning i framtiden. Efter att 1 § 4 mom. förköpslagen upphävdes har avsiktsbestämmelsen sedan den 1 september 1990 åter gällt även städerna inom huvudstadsregionen.

Erfarenheterna av nämnda specialstadganden för huvudstadsregionen var goda. Betydelsen av förköpsrätten som ett redskap i städernas markpolitik ökade. Återinförandet av skyldigheten att ge en utredning om områdets användning i framtiden har enligt erfarenheterna försvårat nyttjandet av förköpsrätten. Lydelsen i 1 § 3 mom. förköpslagen har också särskilt inom huvudstadsregionen lett till en tolkning som strider mot lagens syfte, nämligen att mark inte kan anskaffas genom förköpsförfarande för samhällsbyggande om marken inte ännu anvisats för detta ändamål i planen. Det föreslås därför att avsiktsbestämmelsen i 1 § 3

mom. förköpslagen slopas för kommunerna inom huvudstadsregionen genom att till paragrafen fogas ett nytt 4 mom., enligt vilket städerna Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda har förköpsrätt vid köp av fastigheter i staden, utan hinder av vad som stadgas i 3 mom. Stadgandet får därmed samma innehåll som det hade i den ändring av förköpslagen som trädde i kraft den 15 december 1988.

Ändringen betyder inte att kommunens förköpsrätt utvidgas materiellt för kommunerna inom huvudstadsregionen, eftersom den mark som staden köper alltid, med tanke på den situation som råder beträffande regionens byggnadsmark, skall anses vara nödvändig för samhällsbyggande eller rekreations- och skyddsändamål i de städer som finns inom huvudstadsregionen. Ändringen förenklar förköpsförfarandet genom att kommunens onödiga skyldighet att förete en utredning om områdets användning i framtiden slopas. Finlands Stadsförbund har i sitt utlåtande i ärendet fäst uppmärksamhet vid nödvändigheten av den föreslagna ändringen.

## 1.2 Påskyndande av lagfartsförfarandet

Enligt 19 § 1 mom. förköpslagen får lagfart inte beviljas på fastighetsköp innan den tid på tre månader som avsatts för nyttjandet av förköpsrätten har löpt ut. Enligt paragrafens 2 mom. kan lagfart beviljas genast endast vid köp som slutits mellan nära släktingar eller med staten eller en statlig inrättning eller genom exekutiv auktion, i vilka kommunen inte har förköpsrätt eller vid köp i vilka kommunen enligt ett intyg som den har utfärdat inte utnyttjar sin förköpsrätt.

Kommunen har inte förköpsrätt vid köp av små fastigheter, inom huvudstadsregionen mindre än 3000 m<sup>2</sup> och annanstans mindre än 5000 m<sup>2</sup>. Små fastigheter kan dock inte heller beviljas lagfart genast eftersom vid beräkningen av arealen även beaktas de fastighetsköp som under de två senaste åren i samma kommun slutits mellan samma köpare och samma säljare samt de köp i vilka överlåtaren av fastigheten eller mottagaren är en sammanslutning av vilken köparen eller säljaren äger mera än hälften, samt köp i vilka en fastighet genom tredje man övergått från samma säljare till samma köpare.

Det stadgande i 19 § 2 mom. förköpslagen

enligt vilket lagfart på små fastigheter kunde beviljas genast om säljaren gett en försäkran om att andra fastighetsköp inte avslutats mellan parterna under det senaste året upphävdes år 1990. Syftet med ändringen var att minska möjligheterna att kringgå lagen.

Denna ändring har fördröjt och försvårat lagfarten. Ändringen har vid små fastighetsköp i praktiken betytt att köparen alltid har varit tvungen att vänta den tid på tre månader som avsatts för förköpsrätten om han inte har inhämtat kommunens intyg över att förköpsrätten inte utnyttjas. På det viset har t.ex. köparens lagfart på en vanlig bostadsfastighet fördröjts fastän kommunen enligt lagen inte ens har förköpsrätt. När lagfarten dröjer, dröjer även erhållandet av in-teckning, dvs. säkerhet för skulderna.

Den nämnda ändringen av förköpslagen har även medfört i viss mån onödigt extra arbete för myndigheterna. Vid behandlingen av lagfartsansökningar blir domstolarna tvungna att fatta beslut om uppskov. De kommunala myndigheterna måste även i sådana fall där kommunen enligt lagen inte ens har teoretisk förköpsrätt fatta beslut om att kommunen inte nyttjar förköpsrätten.

För att de ovan beskrivna missförhållandena skall avhjälpas föreslås det att 19 § 2 mom. ändras så att lagfart på små fastigheter skall beviljas genast, om till ansökan fogats köparens skriftliga försäkran om att sådana överlåtelser som avses i 2 mom. i samma paragraf inte skett.

Genom ändringen återfår stadgandet till denna del det innehåll det hade före den 1 september 1990, dock så att försäkran ges av köparen och inte, som förut, av säljaren. Säljarens försäkran ingick tidigare som ett standardvillkor i köpebrevet. Praxis har dock kunnat förändras så att försäkran inte längre alltid används. Därför föreslås det att det är köparen som skall ge försäkran. Då kan försäkran behandligt ges i samband med lagfartsansökan. T.ex. enligt 80 § lagen angående stämpelskatt (622/43) ger den som ansöker om lagfart en skriftlig försäkran om att lös egendom inte överlåtits i samband med fastighetsköpet.

Ändringen ökar inte nämnvärt möjligheterna att kringgå lagen. Kommunerna har fr.o.m. den 1 september 1990 med stöd av den nya 21 a § som fogats till förköpslagen haft möjlighet att ingripa i försök att kringgå lagen. Enligt

paragrafen kan sådana villkor som har bestämts eller sådana åtgärder som vidtagits i uppenbar avsikt att kringgå förköpsrätten genom dom göras kraftlösa mot kommunen.

Enligt Suomen Kunnallisliittos utlåtande har det i praktiken förekommit olika tolkningar av tjänsteinnehavares beslut enligt 21 § förköpslagen om att kommunen inte nyttjar sin förköpsrätt. Stadgandets syfte var att göra lagfartsproceduren snabbare genom att ge kommunstyrelsen möjlighet att överföra beslutanderätten på en tjänsteinnehavare i sådana fall då kommunen inte nyttjar sin förköpsrätt. Tolkningsproblemen härrör från frågan om det som stadgas i 63 § kommunallagen om överföring av ett ärende till behandling i kommunstyrelsen även skall tillämpas på tjänsteinnehavares beslut. Enligt stadgandet kan kommunstyrelsen eller dess ordförande, kommundirektören eller en biträdande kommundirektör överföra tjänsteinnehavares beslut om att förköpsrätten inte nyttjas till behandling i kommunstyrelsen.

En tillämpning av denna överföringsmöjlighet på tjänsteinnehavares beslut om att förköpsrätten inte nyttjas skall anses strida mot syftet med överföringen av beslutanderätten, dvs. att göra lagfartsförfarandet snabbare. Det föreslås därför att det till 21 § fogas ett nytt 2 mom. enligt vilket det som stadgas i 63 § kommunallagen inte skall tillämpas på tjänsteinnehavares beslut.

### 1.3 Ställningsstaganden till riksdagens uttalande

Riksdagen förutsatte i sitt svar (nr 104/1989) på regeringens proposition med förslag till lag om ändring av förköpslagen att regeringen vidtar åtgärder i syfte att få det utrett om det är möjligt att förkorta den tid inom vilken kommunen skriftligen skall delge köparen, säljaren och underrätten att den beslutat nyttja förköpsrätten. Genom den föreslagna ändringen av 19 § förköpslagen undanröjs den för-

dröjning av lagfarten på små fastigheter som föranletts av tidsfristen. Regeringen anser att det med tanke på tryggheten av kommunens behöriga prövningsmöjlighet inte annars finns förutsättningar att förkorta tiden.

Någon orsak har inte funnits att vidta de i riksdagens svar förutsatta åtgärderna för tryggheten av köparens ställning så att köparen ersätts alla verkliga kostnader som föranleds av att kommunen nyttjar sin förköpsrätt. Enligt 15 § förköpslagen ersätts köparens förluster till fullt belopp.

## 2. Ärendets beredning

Lagförslaget har beretts som tjänsteuppdrag vid miljöministeriet. I samband med beredningen har justitieministeriet, kommunernas centralorganisationer och organisationer som representerar markägarna hörts.

## 3. Ikraftträdande

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

## 4. Lagstiftningsordning

Grundlagsutskottet ansåg i sitt utlåtande om regeringens proposition med förslag till lagstiftning om främjande av anskaffning och ibruktagande av mark för bostadsbyggande i huvudstadsregionen (reg.prop. 98/88 rd.) att lagen gällande huvudstadsregionen, i vilken det stadgas om förköpsrätt på det sätt som nu föreslås, skall behandlas i den ordning som stadgas för vanlig lag. Därför anser regeringen att detta lagförslag kan behandlas i samma ordning.

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

## Lag

### om ändring av förköpslagen

I enlighet med riksdagens beslut

*ändras* i förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/77) 19 § 2 mom., sådant det lyder i lag av den 16 juli 1990 (654/90), samt

*fogas* till 1 §, sådan den lyder ändrad i lag av den 23 mars 1989 (289/89) och i nämnda lag av den 16 juli 1990 ett nytt 4 mom, i stället för det 4 mom. som har upphävts genom sistnämnda lag samt till 21 § ett nytt 2 mom. som följer:

#### 1 §

Utän hinder av vad som stadgas i 3 mom. har städerna Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda förköpsrätt vid köp av fastigheter i staden.

utfärdat inte utnyttjar sin förköpsrätt. Vad som stadgas i 1 mom. skall inte heller iaktas i de fall som avses i 5 § 1 mom. 1 punkten, om till ansökan om lagfart fogats köparens skriftliga försäkran om att det inte skett sådana överlåtelser som avses i 2 mom. i samma paragraf.

#### 19 §

Vad som stadgas i 1 mom. skall inte iaktas när det är fråga om ett fastighetsköp enligt 5 § 1 mom. 2—4 punkten eller ett fastighetsköp vid vilket kommunen enligt ett intyg som den har

#### 21 §

På tjänsteinnehavares beslut tillämpas inte vad som stadgas i 63 § kommunallagen.

Denna lag träder i kraft den 1992.

Helsingfors den 28 augusti 1992

**Republikens President**  
**MAUNO KOIVISTO**

Minister *Pirjo Rusanen*

## Lag om ändring av förköpslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i förköpslagen av den 5 augusti 1977 (608/77) 19 § 2 mom., sådant det lyder i lag av den 16 juli 1990 (654/90), samt

fogas till 1 §, sådan den lyder ändrad i lag av den 23 mars 1989 (289/89) och i nämnda lag av den 16 juli 1990 ett nytt 4 mom., i stället för det 4 mom. som har upphävts genom sistnämnda lag samt till 21 § ett nytt 2 mom. som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

1 §

-----  
*Utan hinder av vad som stadgas i 3 mom. har städerna Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda förköpsrätt vid köp av fastigheter i staden.*

19 §

-----  
Vad som stadgas i 1 mom. skall inte iakttas när det är fråga om ett fastighetsköp enligt 5 § 1 mom. 2—4 punkten eller ett fastighetsköp vid vilket kommunen enligt ett intyg som den har utfärdat inte utnyttjar sin förköpsrätt.

-----  
Vad som stadgas i 1 mom. skall inte iakttas när det är fråga om ett fastighetsköp enligt 5 § 1 mom. 2—4 punkten eller ett fastighetsköp vid vilket kommunen enligt ett intyg som den har utfärdat inte utnyttjar sin förköpsrätt. *Vad som stadgas i 1 mom. skall inte heller iakttas i de fall som avses i 5 § 1 mom. 1 punkten, om till ansökan om lagfart fogats köparens skriftliga försäkran om att det inte skett sådana överlåtelser som avses i 2 mom. i samma paragraf.*

21 §

-----  
*På tjänsteinnehavares beslut tillämpas inte vad som stadgas i 63 § kommunallagen.*

Denna lag träder i kraft den

1992.



REGERINGENS PROPOSITION TILL RIKSDAGEN  
OM STATSBUDETEN  
FÖR 1993

HELSINGFORS 1992

ISSN 0302-5411

Helsingfors 1992. Statens tryckericentral



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid.
<b>Allmän motivering</b> .....	A 5
1. Den ekonomiskpolitiska linjen .....	A 5
2. Budgetpropositionens uppbyggnad .....	A 12
3. Huvudlinjerna i förslaget till utgiftsstat .....	A 15
4. Huvudlinjerna i skatte- och avgiftspolitikerna .....	A 32
5. Statens affärsverksamhet och fonder .....	A 34
6. Balansering av statshushållningen och statsskulden .....	A 35
<b>Sifferstat och detaljmotivering</b> .....	1 39
<b>Inkomster</b> .....	1 47
11. Skatter och inkomster av skattenatur .....	1 47
12. Inkomster av blandad natur .....	2 55
13. Ränteinkomster och intäktsföring av vinst .....	6 85
14. Statens affärsdrivande ämbetsverk och inrättningar .....	87
15. Lån .....	6 89
<b>Utgifter</b> .....	7 91
21. Republikens President .....	7 91
22. Riksdagen .....	7 93
23. Statsrådet .....	8 97
24. Utrikesministeriets förvaltningsområde .....	9 101
25. Justitieministeriets förvaltningsområde .....	10 116
26. Inrikesministeriets förvaltningsområde .....	12 126
27. Försvarsministeriets förvaltningsområde .....	13 138
28. Finansministeriets förvaltningsområde .....	14 150
29. Undervisningsministeriets förvaltningsområde .....	16 176
30. Jord- och skogsbruksministeriets förvaltningsområde .....	22 233
31. Trafikministeriets förvaltningsområde .....	25 280
32. Handels- och industriministeriets förvaltningsområde .....	27 309
33. Social- och hälsovårdsministeriets förvaltningsområde .....	30 339
34. Arbetsministeriets förvaltningsområde .....	34 376
35. Miljöministeriets förvaltningsområde .....	34 388
36. Statsskulden .....	36 409
<b>Bilagor</b>	
Ekonomisk översikt .....	I
Stöd som beviljas genom skattesystemet .....	II

