

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om vissa fastighetsregleringar

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en tidsbunden lag om vissa fastighetsregleringar. Avsikten är att genom lag berättiga statsrådet att på de villkor som det bestämmer till det helt och hållet statsägda aktiebolaget Kapiteeli Oy överlåta statsägd jord-

egendom samt aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag mot aktier i bolaget.

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

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

Enligt 74 § i regeringsformen får statens fasta egendom överlåtas med riksdagens samtycke eller enligt lag. Motsvarande bestämmelse ingår också i 92 § Finlands grundlag. I lagen om rätt att överlåta och upplåta statens jordegendom och inkomstgivande rättigheter (687/1978), nedan överlåtelselagen, regleras bl.a. förfarandet och befogenheterna vid överlåtelse av statens fastigheter. I den förordning (693/1978) med samma namn som utfärdats med stöd av lagen anges överlåtelsegränserna i mark. Beslut om överlåtelse av egendom till ett värde under 10 milj. mk fattas av det ministerium till vars förvaltningsområde egendomen hör, om inte ministeriet har överfört beslutanderätten till ett ämbetsverk eller en inrättning. Också affärsverk kan fatta beslut om överlåtelser värda mindre än 10 milj. mk. Statsrådet fattar beslut om överlåtelser till ett värde av 10—30 milj. mk. Riksdagen beslutar om överlåtelser värda mer än 30 milj. mk.

Om överlåtelse av statsägda aktier bestäms i 24 § lagen om statsbudgeten (423/1988), enligt vilken staten tillhöriga aktier, andelsbevis och andra värdepapper som förvärvats med stöd av riksdagens uttryckliga beslut inte får överlåtas utan riksdagens samtycke. Samtycke behövs dock inte, om överlåtelserna enligt vad som närmare bestäms genom förordning skall anses vara av ringa betydelse. Enligt 72 § förordningen om statsbudgeten

(1243/1992) skall en överlåtelse av staten tillhöriga värdepapper anses vara av ringa betydelse om det gängse värdet av värdepapper som gäller en viss sammanslutning och som överlåts under finansåret inte överstiger 3 milj. mk, om värdepapperen överlåts till minst sitt gängse värde och om överlåtelserna inte innebär att staten förlorar sin enkla röstmajoritet eller sin kvalificerade majoritet eller minoritetsdel. Lagen om utövande av statens delägarrätt i vissa aktiebolag som bedriver ekonomisk verksamhet (740/1991) tillämpas på utövande av statens delägarrätt i statsbolag som idkar ekonomisk verksamhet. Lagen tillämpas inte på utövande av delägarrätt i bostadsaktiebolag eller, om inte statsrådet i något enskilt fall annorlunda bestämmer, i bolag vars huvudsakliga ändamål är att äga eller besitta fast egendom.

Statens fastighetsförvaltning har omorganiserats i enlighet med de riktlinjer som finanspolitiska ministerutskottet godkände den 31 mars 1998. Statens fastighetsverk har genom lagen om Statens fastighetsverk (1052/1998) ombildats till ett affärsverk enligt lagen om statens affärsverk (627/1987) vid ingången av 1999. Med stöd av riksdagens bemyndigande i den andra tilläggsbudgeten för 1998 har under finansministeriet i december 1998 bildats en ny fastighetskoncern, Kapiteeli Oy, som har formen av ett aktiebolag. Till bolaget överförs fastighetsegendom som är onödig för statsförvaltningens och statsbolagens egentliga verksamhet.

Kapiteeli Oy har ett dotterbolag, Kruunuasunnott Oy, som det äger helt och hållet. Kruunuasunnott Oy:s verksamhetsområde är att förvalta och äga det bostadsbestånd som används av försvarsmaktens personal. Dessutom är Kapiteeli Oy delägare i flera bostads- och fastighetsaktiebolag.

Till Kapiteeli Oy överfördes då bolaget bildades egendom från bl.a. statens fastighetsverk. Egendomen omfattade bl.a. ca 650 bostäder inom försvarsförvaltningen. Aktiekapitalet höjdes senare genom att aktiestocken i Varainhoitoyhtiö Arctia-Invest Oy, PT-Kiinteistöholding Oy och Arsenal-kiinteistö Oy överläts till bolaget.

I fortsättningen är avsikten att samma arrangemang tillämpas vid omstrukturering av bolag som är helt i statens ägo. Likaså är avsikten att i fortsättningen överföra de fastigheter som hör till omsättningstillgångarna och som frigörs från statens fastighetsenheter till koncernen. I enheternas förvaltning kvarstår endast de fastigheter som är nödvändiga för enheternas ordinarie verksamhet.

Målet för omstruktureringen är till denna del att aktivera och förenhetliga ägarstyrningen samt att förbättra kapitalavkastningen och frigöra kapital.

Förvaltningssystemet för fastighetsförmögenheten inom statens budgetekonomi härstammar från 1995, då förvaltningen omorganiserades. Arenden som gäller lokaliteter överfördes då i sin helhet till ämbetsverken och inrättningarna som en del av resultatstyrningen. De befogenheter och den tillsyn som tidigare koncentrerats till byggnadsstyrelsen avskaffades. Byggnadsstyrelsens tjänsteproduktion bolagiserades och ärenden som gäller ägarskap av byggnadsfastigheter omgrupperades. Antalet ämbetsverk som skötte ärenden som gäller ägarskap begränsades till 15. Endast en del av utvecklingsuppgifterna i fråga om fastighetsverksamheten koncentrerades till Statens fastighetsverk, som också började sköta ungefär hälften av statens fastighetsförmögenhet.

Arrangemanget baserar sig på förordningen om förvaltningen av statens fastighetsförmögenhet (159/1995). Med stöd av förordningen utsåg statsrådet följande ämbetsverk och inrättningar utöver Statens fastighetsverk till statliga fastighetsenheter som sköter förvaltningen av statens fastighetsförmögenhet: republikens presidents kansli, riksdagen, statsrådets kansli (statsrådets skyddsrum), utrikesministeriet, Fångvårdsvä-

sendet, Gränsbevakningsväsendet, försvarsministeriet, undervisningsministeriet (vissa specialobjekt inom kulturverksamheten), Museiverket, förvaltningsnämnden för Sveaborg, Skogsforskningsinstitutet, Vägverket, Sjöfartsverket och Banförvaltningscentralen. Enligt förordningens 2 § tillämpas förordningen inte på affärsverk. Således har Statens fastighetsverk från och med ingången av innevarande år inte längre varit en statlig fastighetsenhet.

Av statens fastighetsenheter förvaltar Fångvårdsväsendet, Gränsbevakningsväsendet, försvarsministeriet, Museiverket, förvaltningsnämnden för Sveaborg, Skogsforskningsinstitutet, Vägverket, Sjöfartsverket och Banförvaltningscentralen utöver fastighetsförmögenhet och annan förmögenhet som räknas upp i förordningen även skogsområden, jordbruksjord, vattenområden o.a. fast egendom. Dessutom besitter vissa fastighetsenheter infrastruktur, t.ex. järnväg, vägar och kanaler. Ytterligare förvaltar vissa andra statliga ämbetsverk och inrättningar statliga skogs-, jordbruks- och vattenområden.

Inom statsförvaltningen har en utredning gjorts om olika förvaltningsområdens fastighetsegendom som inte är nödvändig för statsförvaltningens ordinarie verksamhet. Av utredningen framgår att det är möjligt att överföra egendom till ett balansvärde av ca 1 mrd. mk till Kapiteeli Oy. Diskussioner om denna egendom har förts med fastighetsenheterna i fråga. Avsikten är att besluten om överlåtelse skall fattas i enlighet med enheternas förslag. Cirka hälften av förmögenhetens värde består av fastigheter där det finns bostäder som förvaltas av försvarsförvaltningen. Antalet bostäder som kan överlåtas är sammanlagt ca 2 400. Dessutom skulle bland annat banområden och stationsbyggnader som tagits ur bruk, grustag och vägstationer som hör till Vägverket, gränsbevakningsstationer, ett skogsforskningsområde, läroanstalter och lotsstationer överföras. Det gängse värdet av cirka tio objekt överstiger 30 milj. mk. Det gängse värdet av huvuddelen av fastigheterna är således under 30 milj. mk, så statsrådet har också för närvarande rätt att i form av enskilda överföringar föra över dessa fastigheter till Kapiteeli Oy. Avsikten är att den ovan nämnda egendomen skall överföras till Kapiteeli Oy vid ingången av 2000. Före utgången av 2001 torde även andra statliga fastigheter överföras.

För att överföringarna skall kunna göras tillräckligt flexibelt föreslås att det stiftas en tidsbunden lag om vissa fastighetsregleringar.

Enligt den föreslagna lagens 1 § skall statsrådet få rätt att på föredragning av finansministeriet och på de villkor som statsrådet bestämmer till det helt och hållet statsägda bolaget Kapiteeli Oy sälja statsägd jordegendom samt aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag mot aktier i bolaget. Vid utredningen av den egendom som skall överföras på bolaget har det framkommit vissa behov av att göra byten och därför skall lagen utöver affärer även möjliggöra byte av jordegendom mellan staten och Kapiteeli Oy.

Det föreslås att det till lagens 2 § fogas en bestämmelse om de bestämmelser i överlåtelselagen som även skall tillämpas på överlåtelser som avses i denna lag. Tillämpliga bestämmelser är 1 § 2 mom., 2 § 1 och 2 punkten och 7 § 1 mom. i överlåtelselagen. Enligt 1 § 2 mom. i överlåtelselagen omfattar begreppet jordegendom även staten tillhöriga fiskerättigheter, rättigheter att utnyttja vattenkraft och nyttjanderätter liksom även bruksrätter som avser tagande av material från marken och naturprodukter inom ett visst område samt övriga dylika för staten inkomstgivande, bestående bruksrätter till jord- och vattenområden samt även statens byggnader på annans mark. I 2 § 1 och 2 punkten definieras begreppen statens jordegendom och särskild rättighet. Enligt 7 § 1 mom. i överlåtelselagen får statens jordegendom inte överlåtas mot ett vederlag som är lägre än dess gängse värde.

Tillämpningsområdet för denna lag omfattar inte överföringar av egendom från statens affärsverk. I praktiken kan inte heller överföringar av egendom som riksdagen, republikens presidents kansli eller statsrådets kansli besitter komma i fråga.

Enligt den föreslagna lagens 3 § 1 mom. skall överlåtelseskatt inte betalas för sådana överlåtelser enligt denna lag som görs under lagens giltighetstid.

Avsikten var att ovan nämnda egendom till ett balansvärd 1 mrd. mk genom statsrådets beslut skulle överföras till Kapiteeli Oy i december 1999 genom ett bemyndigande som tas in i den andra tilläggsbudgeten för 1999. Överföringen av egendom skulle då ha skett genom fastighetsverket och därmed skulle i enlighet med 10 § 3 mom. lagen om

Statens fastighetsverk ingen överlåtelseskatt ha betalats.

Enligt nämnda lagrum skall ingen överlåtelseskatt betalas när fastigheter och värdepapper som besitts av fastighetsverket överlåts mellan den 1 december 1998 och 31 december 1999 till det helt och hållet statsägda bolag som skall bildas i syfte att äga och besitta fastigheterna och värdepapperen, mot aktier i det sistnämnda bolaget. Skatt skall inte heller betalas, om detta aktiebolag före utgången av 2000 överlåter egendom vidare till ett dotterbolag som är helt och hållet i dess ägo. Det statsägda bolag som avses i lagrummet är Kapiteeli Oy.

Regleringen var dock av tekniska skäl inte möjlig inom samma tidtabell som tilläggsbudgeten och överlåtelserna kan inte genomföras planmässigt under den tid skattefriheten är i kraft. Därför anses det nödvändigt att ta in en bestämmelse om skattefrihet i den föreslagna lagen.

Enligt den föreslagna paragrafens 1 mom. skall skatt inte heller betalas då Kapiteeli Oy överlåter egendom vidare till Kruunuasunnot Oy. Enligt paragrafens 2 mom. skall skatt inte heller betalas då Kapiteeli Oy överlåter en fastighet vidare till ett under bildning varande bostads- eller fastighetsaktiebolag som det helt och hållet äger, mot aktier i bolaget. Förutsättningen för skattefrihet enligt 2 mom. skall vara att Kapiteeli Oy överlåter bolagets aktier till Kruunuasunnot Oy, som helt och hållet ägs av Kapiteeli Oy, mot aktier i detta. Överlåtelserna skall ske så länge denna lag är i kraft. Skatt skall således inte heller betalas för överlåtelse av aktier till Kruunuasunnot Oy.

För att fastighetsöverlåtelser skall vara skattefria skall bostads- och fastighetsaktiebolaget då det söker lagfart lägga fram en utredning över att bolagets aktier har överlåtit till Kruunuasunnot Oy. Om någon dylik utredning inte kan läggas fram i detta skede skall den överlåtelseskatt som betalats vid sökandet av lagfart kunna returneras på basis av en ansökan som görs hos skatteverket i efterskott.

I jämförelse med den i 10 § 3 mom. lagen om Statens fastighetsverk nämnda skattefriheten vid överlåtelser inom en koncern innebär förslaget att skattefriheten preciseras till att gälla enbart överlåtelser till Kruunuasunnot Oy. Det är fråga om samma verksamhet. Då Kapiteeli Oy bildades överfördes ca 650 bostäder inom försvarsförvaltningen

till bolaget och avsikten är att med stöd av denna lag överföra ca 2 400 bostäder till Kapiteeli Oy och vidare till Kruunuasunnot Oy. Förslaget tillåter att bostadsbeståndet överförs enligt tillämplad praxis så att av de bostadsfastigheter som överläts till Kruunuasunnot Oy först bildas ett bostads- eller fastighetsaktiebolag och därefter överför Kapiteeli Oy de aktier som berättigar till besittning av dessa bostads- eller fastighetsaktiebolag till Kruunuasunnot Oy. De föreslagna bestämmelserna har till denna del utarbetats så att de utan tvekan även skall lämpa sig för den praxis som tillämpas i en koncern. Med bolagiseringen av egendom inom koncernen strävar man i första hand efter en ändamålsenlig reglering och skötsel av det bostadsbestånd som tidigare överförts och som med stöd av denna lag kommer att överföras från försvarsförvaltningen.

2. Propositionens verkningar

Genom stiftandet av lagen säkerställs att statens fastighetsförvaltningsstrategi genomförs på ett så flexibelt sätt som möjligt i och med att man skapar ramar för vidareöverlåtelse av statens egendom. Lagen minskar det administrativa arbetet i någon mån.

Statsrådets kansli har i september 1999

tillsatt en arbetsgrupp som har i uppdrag att bereda framtida åtgärder som gäller boende och därtill hörande jordpolitik och trafik i huvudstadsregionen och i områdets kranskommuner. Arbetsgruppen har bl.a. till uppgift att bereda åtgärder för användningen av statsägd mark för bostadsbyggande. Genom den föreslagna lagen påskyndas överföringen av statens mark till bostadsbyggande.

Lagen minskar statens överlåtelseskatteskatter med ca 65 milj. mk förutsatt att värdet på den egendom som överförs är 1 mrd. mk, varav fastighetsegendomens andel är 95 %.

3. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid finansministeriet.

4. Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst. Lagen skall gälla till utgången av 2001.

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

Lag

om vissa fastighetsregleringar

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Statsrådets allmänna sammanträde berättigas att på föredragning av finansministeriet och på de villkor som statsrådet bestämmer

1) till det helt och hållet statsägda aktiebolaget Kapiteeli Oy mot aktier i bolaget överlåta statsägd jordegendom samt aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag och

2) byta jordegendom mellan staten och Kapiteeli Oy.

2 §

På överlåtelser som avses i denna lag tillämpas även vad som bestäms i 1 § 2 mom., 2 § 1 och 2 punkten och 7 § 1 mom. lagen om rätt att överlåta och upplåta statens jord-

egendom och inkomstgivande rättigheter (687/1978).

Denna lag gäller inte egendom som förvaltas av affärsverk som avses i lagen om statens affärsverk (627/1987).

3 §

Överlåtelseskatt skall inte betalas på överlåtelser som avses i 1 § och som görs under lagens giltighetstid och inte heller när Kapiteeli Oy överlåter egendom vidare till Kruunuasunnot Oy, som det äger helt och hållet, mot aktier i bolaget.

Skatt skall inte heller betalas då Kapiteeli Oy överlåter en fastighet som avses i 1 § till ett bostads- eller fastighetsaktiebolag som

det äger helt och hållet mot aktier i bolaget, om Kapiteeli Oy överlåter alla aktier i bolaget till Kruunuasunnot Oy mot aktier i detta under lagens giltighetstid. Skatt skall härvid inte heller betalas för överlåtelse av aktier i bostads- eller fastighetsaktiebolag till Kruunuasunnot Oy.

4 §
Denna lag träder i kraft den 1999 och gäller till utgången av 2001. Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

Helsingfors den 3 december 1999

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Minister Suvi-Anne Siimes

