

MILJÖUTSKOTTETS BETÄNKANDE 6/2005 rd

Regeringens proposition med förslag till lag om ändring av förköpslagen

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 5 april 2005 en proposition med förslag till lag om ändring av förköpslagen (RP 24/2005 rd) till miljöutskottet för beredning.

Utlåtande

I enlighet med riksdagens beslut har grundlagsutskottet lämnat utlåtande (GrUU 15/2005 rd). Utlåtandet har bifogats detta betänkande.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringssekreterare Jyrki Hurmeranta, miljöministeriet
- konsultativ tjänsteman Kirsti Vallinheimo, finansministeriet
- överdirektör Teuvo Ijäs, Statens bostadsfond
- chefsjurist Alf Henriksson, Finlands Kommunförbund.

Dessutom har justitieministeriet lämnat skriftligt utlåtande.

PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår att förköpslagen ändras så att kommunen med vissa undantag ska 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 fastighetsförmögenhet. Vidare föreslås att bestämmelserna om delgivning av kommunens förköpsbeslut till köparen och sälja-

ren av en fastighet ska ändras så, att fastighetsköparen inte genom att undvika delgivning ska kunna hindra kommunen från att nyttja sin förköpsrätt. Regeringen föreslår att kommunen ska bli skyldig att betala ränta enligt räntelagen på prestationer som den ska betala till fastighetsägaren. 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.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Allmänt

Med hänvisning till propositionen och övrig utredning finner utskottet förslaget behövligt och ändamålsenligt. Utskottet tillstyrker lagförsla-

get med följande anmärkningar och ändringsförslag.

Ändringsförslagen i lagförslaget avlägsnar praktiska problem som förekommit i tillämpningen av lagen och skapar klarhet i synnerhet i kommunens ställning. Enligt lagförslaget kan en kommun under de förutsättningar och undantag som anges i lag utnyttja sin förköpsrätt också när säljaren är staten, ett statligt affärsverk eller en annan statlig inrättning. Kommunen har emellertid inte förköpsrätt om fastigheten säljs till en köpare som riksdagen har namngivit när den gett sitt samtycke till köpet. Härigenom skyddar lagen riksdagens viljeförklaring i fråga om köparen. Grundlagsutskottet påpekar i sitt utlåtande att det därför inte medför några problem att kommunens förköpsrätt på detta sätt utsträcks till att gälla fast egendom som staten säljer. Med avseende på riksdagens roll i sammanhanget är det dessutom av betydelse att kommunen har förköpsrätt om riksdagen har namngivit en köpare.

Utskottet konstaterar att kommunen har ansvar för att utveckla samhällsstrukturen inom sitt område och markpolitiken är mycket viktig i detta sammanhang. Förköpsrätt vid fastighetsköp är viktig för kommunen som ett alternativ som kan användas i markpolitiken eftersom ett frivilligt avtal är den primära metoden och expropriation den sista utvägen. Förköpsrätt vid fastighetsköp ger kommunen ett lättare alternativ än inlösningsförfarandet när det gäller att förvärva områden för samhällsbyggandet samt rekreations- och skyddsområden. Enligt Kommunförbundets statistik har kommunerna utnyttjat sin förköpsrätt i mindre än en procent av de fastighetsköp i vilka den hade förköpsrätt. Trots att förköpsrätten alltså i praktiken mycket sällan utnyttjas har bestämmelserna en stor betydelse eftersom vetenskapen om den ökar markägarnas villighet till förhandlingar.

Det råder brist på tomter till skäligt pris för bostadsbyggandet och situationen utgör ett hinder för bostadsproduktionen i tillväxtcentra och i synnerhet i huvudstadsregionens kommuner. Det kvantitativa målet för den sociala bostadsproduktionen uppnås sällan och alla hushåll påverkas av att kostnadsnivån på boendet överlag

stiger. Utskottet framhåller att utvidgningen av förköpsrätten till att också gälla fastigheter som staten säljer främjar en aktiv markpolitik i kommunerna och stöder målen i regeringens bostadspolitiska program.

Rätten att överklaga

Med stöd av 22 § 1 mom. i lagförslaget får säljaren bara överklaga de kommunala beslut om att utnyttja förköpsrätten i de fall som nämns i 6 §, när det med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter måste anses uppenbart oskäligt att förköpsrätten utnyttjas. I sitt utlåtande har grundlagsutskottet framhållit att när kommunen beslutar utnyttja sin förköpsrätt begränsas säljarens rätt att bestämma om överlåtelseägaren, en rätt som ingår i äganderätten. Därför medför överklaganderätten vissa problem med avseende på 21 § 1 mom. i grundlagen. Enligt lagrummet har var och en rätt att på behörigt sätt och utan ogrundat dröjsmål få sin sak behandlad av en domstol eller något annat oavhängigt rättsskipningsorgan. Med hänvisning till 15 och 21 § i grundlagen anser grundlagsutskottet det nödvändigt att inskränkningen av säljarens rätt att överklaga stryks. Detta är en förutsättning för att lagförslaget ska kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Med hänvisning till grundlagsutskottets utlåtande föreslår utskottet som ändring i 22 § 1 mom. i lagförslaget att begränsningen av försäljarens rätt att söka ändring utgår.

Förslag till beslut

Med stöd av det ovan anförda föreslår miljöutskottet

att lagförslaget godkänns i enlighet med propositionen men 22 § med ändringar:

Utskottets ändringsförslag

22 §

Ändring i beslut som nämns i 9 § 1 mom. får köparen och (*utesl.*) säljaren söka genom besvär

hos förvaltningsdomstolen inom 30 dagar från
delfäendet.

— — — — —

Helsingfors den 19 maj 2005

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Pentti Tiusanen /vänst
vordf. Heidi Hautala /gröna
medl. Susanna Haapoja /cent
Tuomo Hänninen /cent
Antti Kaikkonen /cent
Inkeri Kerola /cent
Kari Kärkkäinen /kd
Jouko Laxell /saml
Mikaela Nylander /sv

Heikki A. Ollila /saml
Eero Reijonen /cent
Säde Tahvanainen /sd
Satu Taiveaho /sd
Unto Valpas /vänst
Ahti Vielma /saml
Pia Viitanen /sd
ers. Esa Lahtela /sd.

Sekreterare var

utskottsråd Marja Ekroos.