

## **Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv, lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden och 1 § i förköpslagen**

### **PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås det att lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv, lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden och förköpslagen ändras. I lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv föreslås det preciseringar i bestämmelserna om tillämpningsområde, skyldigheten för personer som saknar medborgarskap eller med okänt medborgarskap att ansöka om tillstånd samt befrielse från skyldigheten att ansöka om tillstånd.

Det föreslås att bestämmelsen om ansökan om tillstånd preciseras genom att det fogas en bestämmelse om skyldighet för sökanden att medverka till utredningen av ärendet vid äventyr att ett avslagsbeslut annars meddelas. Förutom när förutsättningar för beviljande av tillstånd saknas kan försvarsministeriet meddela ett avslagsbeslut i ärendet om det är uppenbart att den fastighet som förvärvas inte lämpar sig för det ändamål som angetts i ansökan. Försvarsministeriet kan avslå ansökan om tillstånd också om fastigheten förvärvas av en person som har fått ett utvisningsbeslut eller som vistas olagligt i landet. Försvarsministeriet föreslås dessutom få rätt att utreda finansieringen av fastighetsförvärvet och dess ursprung. Bestämmelsen om ersättning för kostnader preciseras. Försvarsministeriets rätt att få information föreslås bli preciserad och utvidgad. Till förutsättningarna för beviljande av tillstånd fogas att förvärvet inte får hota den nationella säkerheten.

Det föreslås att lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden preciseras genom att statens förköpsrätt ges företräde i förhållande till kommunens förköpsrätt i de situationer som avses i lagen. Vidare föreslås att staten ska ha förköpsrätt i samband med fastighetsköp, om det behövs för att säkerställa den nationella säkerheten. Det föreslås att det geografiska tillämpningsområdet för förköpsrätten förenhetligas. Det föreslås en skyldighet för försvarsministeriet och inrikesministeriet att begära utlåtande om behovet av att utnyttja förköpsrätten. Det föreslås att tidsfristen på tre månader för beslutet om utnyttjande av statens förköpsrätt förlängs till fyra månader. Dessutom föreslås det att försvarsministeriets, inrikesministeriets och finansministeriets rätt att få information ska preciseras och utvidgas.

Dessutom föreslås det att det till förköpslagen fogas en informativ hänvisning till lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden.

Lagarna avses träda i kraft den 1 januari 2023.

### **De viktigaste förslagen**

#### *Lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv*

I propositionen föreslås det att tillämpningsområdet för lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv preciseras. Enligt propositionen ska lagen i fortsättningen inte bara tillämpas på en sammanslutning som har sin hemort i en stat som inte är medlemsstat i Europeiska unionen eller hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet eller en medborgare i en stat som inte är medlemsstat i Europeiska unionen eller hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet utan också på en person som saknar medborgarskap, vars medborgarskap är okänt eller vars medborgarskap inte har verifierats på ett tillförlitligt sätt. Genom ändringen avgörs oklarheterna i det nuvarande rättsläget, vilket innebär att tillståndsplikten för en person som saknar medborgarskap eller vars medborgarskap är svår att verifiera i fortsättningen är tydlig. Dessutom föreslås det att 1 mom. 2 punkten preciseras i fråga om annat faktiskt inflytande så att det motsvarande faktiska inflytandet gäller en annan sammanslutning eller rörelse. Genom den föreslagna ändringen avgörs den nuvarande oklarheten i tillämpningspraxis i fråga om vad som avses med faktiskt inflytande.

Genom propositionen preciseras också bestämmelsen om när tillstånd för fastighetsförvärv inte behövs. Till 2 § fogas ett nytt 3 mom. där det föreskrivs att tillstånd inte behövs om överlåtaren är förvärvarens tidigare make, maka eller sambo eller partner i ett registrerat partnerskap, förvärvaren sedan tidigare äger en andel av den fastighet som är föremål för överlåtelsen och överlåtelsen sker när äktenskapet, samboförhållandet eller det registrerade partnerskapet upplöses. Genom den föreslagna ändringen görs lagstiftningen rimligare till den del att en person som redan delvis äger en fastighet inte i samband med en separation i fortsättningen behöver ansöka om tillstånd för att lösa in den andra andelen av en fastighet som han eller hon redan delvis äger av sin tidigare make. Dessutom preciseras det i lagen i fråga om 2 § 2 mom. 3 punkten att tillstånd inte behövs om makarna, samborna eller parterna i ett registrerat partnerskap tillsammans förvärvar en fastighet och den ena av dem inte behöver tillstånd enligt denna lag och hans eller hennes andel av den fastighet som förvärvas är minst en tiondedel. Genom ändringen förtydligas rättsläget, eftersom det i nuvarande tillämpningspraxis har

uppstått oklarhet om hur stora ägarandelar som krävs för att fysiska personer ska kunna skaffa en fastighet utan att tillstånd behövs.

Det föreslås att det till 4 § 2 mom. fogas en bestämmelse om att försvarsministeriet kan be sökanden lägga fram en utredning om finansieringen av fastighetsförvärvet och om finansieringens ursprung samt andra uppgifter som behövs för behandlingen av tillståndsansökan. Skyldigheten att utreda finansieringen och dess ursprung skrivs in i lagen för tydlighetens skull, trots att Europaparlamentets och rådets förordning (EU 2019/452) redan som sådan är direkt tillämplig lagstiftning i Finland.

Det föreslås att bestämmelsen om ansökan om tillstånd ska preciseras genom att det till 4 § fogas ett nytt 4 mom. där det föreskrivs om sökandens skyldighet att medverka till utredningen av sitt ärende vid äventyr att ansökan annars avslås. Enlig förslaget ska försvarsministeriet kunna meddela ett avslagsbeslut i ärendet efter en skäligen tidsfrist om förvärvaren trots påminnelse från försvarsministeriet upprepade gånger försummar sin skyldighet att lämna behövlig redogörelse eller uppsåtligt lämnar oriktiga väsentliga uppgifter om ärendet.

Det föreslås att 5 § 2 mom. i den gällande lagen flyttas till 4 § och blir ett nytt 3 mom. i syfte att förbättra paragrafernas innehållsmässiga konsekvens. Det föreslås att 5 § 2 mom. ersätts med en ny bestämmelse enligt vilken en ansökan om tillstånd för förvärv av en fastighet kan avslås om det är uppenbart att den fastighet som förvärvas inte i verkligheten lämpar sig för det användningsändamål som angetts i ansökan.

I 2 mom. föreslås dessutom att tillståndsansökan ska kunna avslås om förvärvaren är en person som med stöd av 149 § i utlänningslagen (301/2004) har fått ett lagakraftvunnet utvisningsbeslut och som vistas olagligt i landet. Genom ändringen förebyggs situationer där fastigheter som blivit tomma kan missbrukas för att äventyra Finlands säkerhet. En person som utvisats ur landet kan inte heller sköta fastigheten, vilket försvårar planläggningen och kan orsaka att fastigheten förfaller och orsaka miljöskador.

Det föreslås att det till 7 § 1 mom. fogas att staten ska ersätta förvärvaren för de skäliga finansieringskostnader och andra behövliga kostnader som uppkommit på grund av förvärvet. Syftet med ändringen är att staten inte ska orsakas oskäliga kostnader i samband med avslagsbeslut. I värsta fall kan kostnaden till och med inverka på tillståndsprövningen.

Försvarsministeriets rätt att få information föreslås bli preciserad och utvidgad. Det föreslås att 8 § ändras så att där räknas upp de myndigheter som i samband med begäran om utlåtande ska lämna försvarsministeriet uppgifter för skötseln av de uppgifter som föreskrivs i denna lag. Enligt förslaget ska försvarsministeriet trots sekretessbestämmelserna och andra begränsningar som gäller erhållande av uppgifter ha rätt att avgiftsfritt få nödvändiga uppgifter för utredande av tillståndsplikten för och förutsättningarna för beviljande av tillstånd för förvärv av en fastighet. Genom en precisering av rätten att få information förbättras tillståndsprocessens funktion och säkerställs framför allt att avgörandena är korrekta samt stärks myndigheternas möjligheter att utbyta information.

Till 8 § fogas enligt förslaget dessutom ett nytt 2 mom. där det föreskrivs att försvarsministeriet till de myndigheter som avses i 1 mom. och till dem som lämnar utlåtande och som avses i 5 § 2 mom. i lagen avgiftsfritt får lämna ut sådana uppgifter om tillståndsansökningar och beslut som gäller förvärv av fastigheter som är nödvändiga för skötseln av deras uppgifter. Syftet med förslaget är att göra det möjligt att lämna ut uppgifter och att säkerställa lagligheten i utlämnandet till de myndigheter som nämns i paragrafen, om de behöver uppgifterna för att sköta sina lagstadgade uppgifter.

Till förutsättningarna för beviljande av tillstånd föreslås bli fogat att förvärvet inte får hota den nationella säkerheten. För närvarande kan tillstånd för förvärv av en fastighet enligt 5 § 1 mom. i lagen beviljas, om förvärvet inte bedöms försvåra ordnandet av landets försvar, övervakningen och tryggheten av den territoriella integriteten eller säkerställandet av gränsbevakningen, gränssäkerheten eller försörjningsberedskapen. En fastighet kan dock vara riskfritt belägen i förhållande till de objekt som omfattas av det nuvarande tillämpningsområdet, men trots detta äventyra den nationella säkerheten. Det föreslås att momentet ändras så att tillstånd för förvärv av en fastighet kan beviljas, om förvärvet inte därtill bedöms hota den nationella säkerheten. Genom bestämmelsen utvidgas lagens tillämpningsområde och stöds lagens syfte. Dessutom förbättras och görs samarbetet mellan försvars- och inrikesförvaltningen flexiblere.

Dessutom föreslås det att den föråldrade hänvisningen till förvaltningsprocesslagen i bestämmelsen om ändringssökande rättas till.

*Lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden*

I lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden föreslås en precisering av företrädet för statens förköpsrätt i förhållande till kommunens förköpsrätt i de situationer som avses i lagen. Genom ändringen förtydligas det nuvarande rättsläget i en situation där både kommunen och staten har ett intresse av att utnyttja förköpsrätten i fråga om samma fastighet. Genom ändringen säkerställs dessutom genomförandet av landets försvar, gränsbevakningen eller gränssäkerheten och tryggheten av den territoriella integriteten samt säkerheten.

Enligt propositionen förenhetligas det geografiska tillämpningsområdet för förköpsrätten så att det geografiska tillämpningsområdet för förköpsrätten i fortsättningen alltid är 1 000 meter från Försvarsmaktens eller Gränsbevakningsväsendets objekt. Det nuvarande tillämpningsområdet är 500–1000 meter beroende på objekt, och genom ändringen av gränsen görs tolkningen av lagen mindre komplicerad och mer förutsägbar både för den som tillämpar lagen och för parterna i fastighetsförvärvet.

Det föreslås att det till 4 § 1 mom. fogas att om det i ansökan nämnda planerade överlåtelseobjektet har samband med skötsel av uppgifter inom inrikesministeriets förvaltningsområde, ska försvarsministeriet begära utlåtande om ansökan av inrikesministeriet. Genom ändringen preciseras faserna i förköpsprocessen, och dessutom preciseras och förtydligas inrikesministeriets roll i processen för prövning av utnyttjandet av statens förköpsrätt. Samtidigt stärks inrikesministeriets rätt att få information, när närmare bestämmelser än tidigare om dess uppgifter finns i lag.

Det föreslås att 5 § 3 mom. ändras så att staten ska fatta beslutet om utnyttjande av förköpsrätt inom fyra månader i stället för nuvarande tre månader. En beredningstid på fyra månader både förbättrar möjligheten att inhämta de uppgifter som behövs för att fatta rätt beslut och ger mer tid för att förmedla information till parterna i köpet. Dessutom ger ändringen mer tid för att försöka få till stånd en frivillig transaktion.

Det föreslås en skyldighet för försvarsministeriet och inrikesministeriet att begära utlåtande om behovet av att utnyttja förköpsrätten. Försvarsministeriet och inrikesministeriet ska enligt förslaget också kunna inhämta andra behövliga utlåtanden och redogörelser i ärendet. Genom den föreslagna ändringen får ministeriet motsvarande rätt att begära utlåtande som enligt lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv och därigenom en mer omfattande rätt att få information av andra myndigheter för processen för prövning av huruvida förköpsrätten ska utnyttjas eller inte.

Dessutom föreslås det att försvarsministeriets, inrikesministeriets och finansministeriets rätt att få information utvidgas. I 13 § i den gällande lagen föreskrivs att försvarsministeriet, inrikesministeriet och finansministeriet oberoende av sekretessbestämmelserna har rätt att avgiftsfritt få sådana uppgifter av Lantmäteriverket som är nödvändiga för fullgörandet av uppgifter enligt denna lag. Ministerierna har dock behov av att få information också av andra myndigheter som bakgrund för ett förköpsbeslut. Av denna anledning föreslås det att det i paragrafen ska föreskrivas om en mer exakt och omfattande rätt för försvarsministeriet, inrikesministeriet och finansministeriet att få uppgifter än tidigare. I paragrafen räknas upp de myndigheter som ska lämna ministerierna uppgifter för skötseln av de uppgifter som anges i lagen. Enligt förslaget ska ministerierna ha rätt att avgiftsfritt få nödvändiga uppgifter för att utreda behovet av och begränsningarna i fråga om förköpsrätten och utnyttjandet av den. Genom en utvidgning av rätten att få information förbättras den prövningsprocess som gäller utnyttjandet av förköpsrätten och säkerställs att avgörandet är korrekt.

Dessutom föreslås det att den föråldrade hänvisningen till förvaltningsprocesslagen i bestämmelsen om ändringssökande rättas till.

### *Förköpslagen*

Det föreslås att det till 1 § i förköpslagen fogas en informativ hänvisning till statens förköpslag. Enligt hänvisningen finns bestämmelser om statens förköpsrätt i lagen om statens förköpsrätt inom vissa områden.