

Helsingfors förvaltningsdomstol
helsinki.hao@oikeus.fi

Ärende Utlåtande till besvär gällande nyttjande av kommunens förköpsrätt i affären Hartikas 434-409-3-137

Dnr 5476/03.04.04.04.18/2026

Givare av utlåtande Stadsstyrelsen i Lovisa stad
PB 77
07901 LOVISA

Besvärsyrkare

Besvärsyrkarnas ombud och processadress

ArvoLex Oy

Bakgrund till ärendet Stadsstyrelsen i Lovisa stad beslutade 15.6.2026 § 189 att staden nyttjar förköpsrätt i enlighet med förköpslagen (5.8.1977/608) i affären om fastigheten Hartikas 434-409-3-137.

Besvär Besvärsyrkarna har inlämnat hos Helsingfors förvaltningsdomstol sina besvär daterade 3.7.2026. I sina besvär kräver besvärsyrkarna av förvaltningsdomstolen att förvaltningsdomstolen upphäver stadsstyrelsen i Lovisa stads beslut om att nyttja förköpsrätt i affären om fastigheten Hartikas 434-409-3-137.

Utlåtande Helsingfors förvaltningsdomstol uppmanade, i sin begäran om utlåtande daterad 29.7.2026, stadsstyrelsen i Lovisa stad att 11.9.2026 ge

- 1) ett utlåtande med anledning av besvären
- 2) leverera till förvaltningsdomstolen alla handlingar som utgör grund för beslutet och övrig behövlig utredning samt
- 3) vid behov utarbeta en numrerad förteckning över handlingarna som levererats som bilagor.

Stadsstyrelsen i Lovisa stad hänvisar också i förvaltningsdomstolsbehandlingen i ärendet på allt det som den tidigare uttalat sig och framfört till stöd för det den uttalat. Stadsstyrelsen anser de facto de nu yrkade besvären vara omotiverade och sålunda bör stadsstyrelsens beslut 15.6.2026 hållas i kraft. Besvären bör sålunda förkastas som omotiverade med stöd av alla grunder framförda nedan.

Kommunens förköpsrätt och motiveringen av den i enlighet med förköpslagen och lagens förarbeten

Kommunen har enligt 1 kap. 1 § 1 mom. i förköpslagen förköpsrätt vid köp som gäller fastigheter i kommunen. Med stöd av 1 § 3 mom. kan kommunen nyttja förköpsrätten för förvärv av mark för samhällsbyggande samt för rekreations- och skyddsändamål.

I regeringens proposition till förköpslag (RP 180/1975 vp) konstateras bland annat följande gällande 1 § i lagen:

Som lagstiftning som avser markförvärv till kommunen har förköpsregelverket förutsatts att användas närmast i sådana fall där det sker en överlåtelse av fastighet på ett område som är viktigt vad gäller kommunens utvecklingsplaner och villkoren i överlåtelsen bland annat vad gäller områdets användningsmöjligheter ska anses vara fördelaktiga för kommunen som köpare. Nyttjandet av förköpsrätten är behövt närmast för bildande av tätortsbebyggelse och därtill relaterade behov. Förköpsrätt ska dessutom kunna nyttjas för markförvärv för övriga sådana ändamål som kan anses främja kommunens planmässiga utveckling.

Utredning över användningen av området som förvärvas samt tidpunkt för när målen uppnås

I enlighet med det som även i rättspraxis etablerat konstaterats, ska kommunen, då den nyttjar sin förköpsrätt, framföra en utredning om områdets kommande användning. Om det, hurdan denna utredning ska vara, har det inte mer detaljerat stiftats i lagen, utan ärendet avgörs separat i vart och ett fall. Kommunen kan med planläggning eller planer eller på andra sätt visa att den ämnar använda området till ändamål förutsatta i lagen.

I förköpslagen eller regeringspropositionen som gäller den har man inte direkt tagit ställning till det med vilken tidsperiod kommunen ska förverkliga de mål, varför mark förvärvats till kommunen med stöd av förköpslagen. Användningen av området för det ändamål som det förvärvats för kan alltså ske även efter flera år efter det att det förvärvades med förköp. Kommunen lär sålunda i princip inte behöva i sitt beslut om förköpet påvisa att den genomför på det förvärvade området projekt och sina planer omedelbart efter att förköpet ägt rum.

Planläggningssituationen för området där köpeobjektet befinner sig, framkommer av beredningstexten till stadsstyrelsens beslut. För området gäller alltså Lovisa stads stranddelgeneralplan godkänd 2008. Det outbrutna området är till sin planbeteckning skogsbruksområde (M) och skogsbruksområde för vilket på strandområde gäller begränsningar (M-1). För området kommer att aktualiseras delgeneralplanen för östra och norra delen av Lovisa centrumtätort. Aktualiseringen av delgeneralplanen framkommer av bilaga 2 till beslutet om förköpsrätten:

Planläggningssituation vid området för objektet för affären, utdrag ur planläggningsöversikten 2026.

I beredningstexten för förköpsbeslutet har nyttjandet av förköpsrätten också motiverats ur synvinkeln av förverkligandet av Lovisa stads markpolitik med att konstatera att "I enlighet med stadens strategi (2022–2025) anskaffar staden mark från områden som ska utvecklas. Mark anskaffas då det är möjligt och tidsperioden från markanskaffningen till byggande är från några år till flera tiotals år." Nyttjandet av förköpsrätt uttryckligen i affären om fastigheten Hartikas 434-409-3-137 har man i beredningstexten ytterligare i mer detalj motiverat med att konstatera att "Lovisa stad strävar efter att anskaffa markområden i enlighet med områdesavgränsningarna i planläggningsöversikten, så att staden långsiktigt kan utveckla områden. Staden äger vissa områden runt objektet (bilaga 3). Objektet för fastighetsaffären, som det här är fråga om, är skogsbruksmark. För den aktualiserade generalplaneringen är det dock ändamålsenligt för staden att anskaffa mark från området i fråga. Av denna orsak är det motiverat att anskaffa det outbrutna området för staden med förköp och att främja den kommande delgeneralplaneringen för Lovisa centrumtätorts östra och norra delar."

Om besvärssyrkarnas motiveringar till användandet av förköpets förutsättningar

Bristfällig utredning om planerna som gäller fastigheten och användningen av fastigheten som förvärvats med förköp

Besvärssyrkarna konstaterar i sina besvär att stadsstyrelsen i Lovisa stad på otillräckligt sätt i sitt beslut fört fram och inte rett ut när området skulle behövas för ändamålen avsedda i förköpslagen. Enligt besvärssyrkarna har Lovisa stad i sitt beslut inte heller påvisat att fastigheten skulle behövas inom rimlig tid för ändamål i enlighet med förköpslagen.

Stadsstyrelsen i Lovisa stad konstaterar vidare vid sidan om de motiveringar den tidigare framfört att det i förköpslagen inte exakt preciserats i vilken tid kommunen ska använda med förköp förvärvat område till det avsedda ändamålet. Det är i själva verket i enlighet med kommunens fördel att föregripande förvärva markområden och råmark för samhällsutvecklingens behov innan fastigheternas värde i och med upprättandet av plan stiger till en ekonomiskt sett ohållbar nivå. Vad i sin tur gäller förverkligandet av projekt och planer för områden förvärvade utifrån förköp är detta beroende av genomförningstidtabeller för planer och projekt som gäller markanvändning. Detta kan de facto anses betyda att områdets användning enligt ändamålet som planerats för den kan förverkligas flera år efter förköpshändelsen. Av kommunen kan man således inte förutsätta att den ännu i sitt förköpsbeslut meddelar när den genomför på området planerade markpolitiska projekt och planer. Man kan inte heller förutsätta att de förverkligas omedelbart efter förköpet.

Trafikledsverket inledde ett projekt¹ för byggande av en ny landsvägsförbindelse mellan riksväg 170 (Peterburgsvägen) och Skärgårdsvägen. Det är fråga om ett projekt som tillsammans främjas av Lovisa stad och statsförvaltningen. Projektet ansluter Atomvägen (landsväg 1583) direkt till huvudvägnätet. Objektet för förköpsförfarandets trafiknätsmässiga åtkomlighet längs Atomvägen och ställning inom samhällsstrukturen har i och med vägprojektet ändrat, vilket till sin del gett upphov till behov av markförvärv. Förköpsförfarandet till sin del förbättrar planläggningens förutsättningar och främjar ändringen av skattemedel som används för vägprojektet till markanvändningsmässiga nyttigheter som medförs till samhället.

Landsvägsförbindelseprojektets betydelse med tanke på markanskaffningen framgår av kartbilaga nr 4: Förköpsrätt, kartbilaga.

Slutledningar och sammandrag av utlåtandet

Stadsstyrelsen i Lovisa stad konstaterar avslutningsvis att motiveringarna framförda i besvären inte gör nyttjandet av förköpsrätten uppenbart oskäligt i enlighet med det som avses i 6 § i förköpslagen. Stadsstyrelsen konstaterar dessutom att det för nyttjandet av förköpsrätten vid tidpunkten för beslutsfattandet funnits grunder i enlighet med 1 § i förköpslagen och beslutet sålunda motiverats på tillräckligt sätt och att det inte är lagstridigt (45 § i förvaltningslagen (434/2003)) på det sätt som besvärssyrkarna framfört. Hänvisande till det ovan uttalade konstaterar stadsstyrelsen som sammandrag att det inte med stöd av besvären förekommer grunder för hävandet av beslutet om nyttjande av förköpsrätt. Stadsstyrelsen i Lovisa stad ber sålunda högakttningsfullt att förvaltningsdomstolen förkastar dessa grundlösa besvär som omotiverade.

Dessutom, beaktande 95 § i lagen om rättegång i förvaltningsärenden, där det bestäms om ersättningsskyldigheten av rättegångskostnader, är det enligt Lovisa stads syn inte oskäligt att besvärssyrkarna ansvarar själva för sina rättegångskostnader.

Utlåtandets bilagor

Till utlåtandet har bifogats i enlighet med förvaltningsdomstolens begäran om utlåtande:

1. Bilaga 1 Köpebrev och bilagekarta
2. Bilaga 2 Planläggningssituation vid området för objektet för affären, utdrag ur planläggningsöversikten 2026
3. Bilaga 3 Kartvy från delgeneralplanen och stadens markegendom

¹

<https://vayliensuunnittelu.fi/sv/suunnitelma/1.2.246.578.5.1.3170428273.1574434173/hyvaksymispaatos>

4. Bilaga 4 Förföpsrätt, kartbilaga