



Kyrkostyrelsens cirkulär nr 24/2023

13.6.2023

Överlåtelse och uthyrning av fastigheter

I och med den nya kyrkolagen (652/2023) och kyrkoordningen (657/2023) som träder i kraft den 1 juli slopas underställningsförfarandena inom kyrkans förvaltning. Beslut som en församling eller kyrklig samfällighet fattat efter att lagen trätt i kraft behöver därför inte längre underställas domkapitlet eller kyrkostyrelsen för fastställelse eller avgörande. Vi har redogjort för detta tidigare i Kyrkostyrelsens cirkulär 15/2023. Beslut som fattats före 1.7.2023 och måste underställas, ska underställas inom ett år från det att beslutet fattades eller beslutet förfaller.

I 3 kap. 27 § i den nya kyrkolagen finns bestämmelser om förfarandena vid överlåtelse och utarrendering av fastigheter. Det som i detta cirkulär sägs om församling, kyrkoråd och kyrkofullmäktige gäller i kyrkliga samfälligheter gemensamma kyrkorådet och gemensamma kyrkofullmäktige, med undantag för sådan fast egendom som enligt den kyrkliga samfällighetens grundstadga hör till en församling och som församlingsrådet har beslutanderätt i.

Vid överlåtelse av en fastighet ska vid sidan av kyrkolagen tillämpas bestämmelserna i jordabalken (540/1995) och vid utarrendering av en fastighet tillämpas bestämmelserna i jordlegolagen (258/1966). Fastställandet av det objekt som ska överlåtas påverkas av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (554/1995) och markanvändnings- och bygglagen (132/1999). Markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om byggande ersätts av den bygglag (751/2023) som träder i kraft den 1 januari 2025, då markanvändnings- och bygglagens rubrik ändras till lag om områdesanvändning. I fråga om begravningsplatsfastigheter ska de begränsningar som anges i begravningslagen (457/2003) beaktas. Innan en sådan fastighet överlåts på vilken det finns en kyrka eller

en skyddad kyrklig byggnad, behöver församlingen ett tillstånd som avses i 3 kap. 21 § i kyrkolagen.

Utredning av fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå

Enligt 3 kap. 27 § i den nya kyrkolagen kan en församling genom ett anbudsförfarande sälja, byta eller på något annat sätt överlåta fast egendom som den äger eller arrendera ut den för minst tio år. Anbudsförfarandet ska vara öppet och tillräcklig information ska ges om det. Om församlingen utan ett anbudsförfarande överlåter eller för minst tio år arrenderar ut fast egendom som den äger, ska en oberoende expert bedöma fastighetens marknadsvärde eller marknadsmässiga arrendenivå. Bestämmelsen motsvarar 130 § i kommunallagen (410/2015).

Anbudsförfarandet ska vara öppet så att inga villkor ställs för försäljningen. Då kan vem som helst köpa byggnaden eller markområdet och använda det för sina egna ändamål. Förbudna villkor är dock inte eventuella begränsningar som följer av speciallagstiftning, såsom begränsningar till följd av en plan enligt markanvändnings- och bygglagen. Informationen har tolkats som tillräcklig när anbudsförfarandet har tillkännagivits inom en relativt lång tid (i allmänhet minst två månader), t.ex. i en riksomfattande tidning eller någon annan tidning eller i det allmänna datanätet, varvid alla potentiella köpare har fått kännedom om det.

Om det inte är möjligt eller ändamålsenligt att överlåta eller arrendera ut fastigheten genom ett anbudsförfarande, ska en oberoende värderare anlitas för att fastställa fastighetens marknadsvärde eller arrendenivå på marknadsmässiga villkor. Till exempel om endast ett anbud har inkommit vid anbudsförfarandet, är det på basis av anbudet inte möjligt att i tillräcklig utsträckning försäkra sig om det verkliga marknadsvärdet. Värderaren ska vara oberoende i sitt uppdrag och i regel ha avlagt en examen som lämpar sig för branschen. En sådan opartisk värderare kan vara t.ex. en auktoriserad fastighetsmäklare (AFM) eller en auktoriserad fastighetsvärderare (AKA). När värdet fastställs för en fastighet som sällan bjuds ut på marknaden eller för vilken det inte finns flera intresserade köpare eller arrendatorer, kan det vara ändamålsenligt att begära utlåtande av fler experter än en. Då kan som marknadsvärde betraktas medeltalet av utlåtandena. Om fastigheten har olika faktorer som påverkar värdet, såsom ett

skogsbruksvärde och ett värde som baserar sig på byggnadsmöjligheter, kan olika experter från de aktuella områdena anlitas för att fastställa dem. Vid byte av fastigheter ska en opartisk värdering inhämtas både när det gäller det objekt som överläts och det objekt som tas emot vid ett byte.

De förtroendevalda ska känna till värderingsutlåtandet eller -utlåtandena när kyrkofullmäktige fattar beslut om försäljning eller annan överlåtelse av fastigheten, eller när beslut fattas om långvarig utarrendering av markområden. Försäljning av krävande objekt förutsätter i allmänhet expertis, och det är därför ändamålsenligt att ge försäljningsuppdraget till en yrkesutbildad person inom branschen. Då bör det noteras att samma part inte är opartisk i att ge ett utlåtande om objektets gängse värde.

Förfarandet enligt kyrkolagen omfattar endast överlåtelser enligt 2 och 4 kap. i jordabalken samt utarrendering av ett område enligt jordlegolagen. Om överlåtelse av fast egendom sker genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen eller genom en inlösningsförrättning enligt lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/1977), fattas beslut om överlåtelse vid förrättningen i fråga. Sedvanliga överlåtelser på detta sätt är besittningstagande av ett gatuområde som anvisats i en detaljplan i enlighet med markanvändnings- och bygglagen, inlösnings av en del av en tomt i enlighet med detaljplanen, inlösnings av tillandningsområde samt ägobyte i enlighet med 8 kap. i fastighetsbildningslagen. Detsamma gäller servitut som inrättats med stöd av 14 kap. i fastighetsbildningslagen och byggnadservitut som inrättats med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Om överlåtelse av en del av en tomt dock sker i form av en överlåtelse enligt jordabalken eller om byte av områden sker i form av ett markbyte enligt jordabalken, tillämpas kyrkolagens bestämmelser om överlåtelse av fast egendom.

Beredning av försäljning eller utarrendering av en fastighet

Utgångspunkten för försäljningsprojekten är församlingens egen plan, såsom klassificeringen av byggnader och områden som sådana objekt som ska överlåtas i enlighet med församlingens fastighetsstrategi. Anbudsförfarande ska i allmänhet ordnas alltid när objektet kan vara av allmänt intresse. Församlingarna får ofta köpeanbud av aktörer som är intresserade av församlingens fastigheter. De principer som församlingen

godkänt i fastighetsstrategin ska inte åsidosättas på basis av enskilda anbud. Endast ett sådant projekt som är förenligt med församlingens intresse bör godkännas.

Ett försäljningsprojekt kan behandlas direkt på basis av köpeanbud och sakkunnigutlåtanden, om det är ändamålsenligt att överlåta objektet endast till den aktuella köparen. Sådana är bl.a. försäljning av en del av en tomt som anbudsgivaren äger till övriga delar samt försäljning av tilläggsområde till byggplats som inte har andra rågrannar. Dessutom kan försäljningen av en arrendetomt betraktas som sådan enligt de principer som godkänts i församlingens fastighetsstrategi när det på tomten finns en byggnad som ägs av arrendatorn. Köpesumman kan t.ex. vid överlåtelse av tilläggsområden vara anspråkslös i förhållande till kostnaderna för det sakkunnigutlåtande som behövs. Vid försäljning som sker på en presumtiv köpares initiativ kan det vid beredningen av försäljningen avtalas att köparen svarar för kostnaderna för församlingens sakkunnigutlåtande. Om församlingen äger ett område på vilket flera byggplatser planerats är det sedvanligt att i det första skedet ordna ett anbudsförfarande. De byggplatser som inte sålts vid anbudsförfarandet kan senare lämnas till försäljning till ett fast pris som fastställts på basis av sakkunnigutlåtandet och som justeras med indexhöjningar och vid behov med nya värderingar.

Det ligger i såväl försäljarens som köparens intresse att det område som säljs kan avstyckas utan problem och att det kan användas på planerat sätt. Församlingen ska också se till att en styckning av det område som säljs inte försvårar användningen eller förvaltningen av det område som eventuellt blir kvar i församlingen. När områden som ska säljas fastställs, ska man beakta eventuella planer enligt markanvändnings- och bygglagen samt kraven i fastighetsbildningslagen. Inom ett område med bindande tomtindelning får styckning inte utföras så att det vid förrättningen bildas en ny fastighetsgräns som avviker från gränsen för byggkvarteret eller tomtindelningen. I övrigt ska styckningen på ett detaljplaneområde genomföras så att genomförandet av planen inte äventyras. Utanför ett detaljplaneområde ska man beakta en eventuell generalplan, eventuellt behov av undantagsbeslut samt kraven i kommunens byggnadsordning. Om det råder oklarhet i fråga om avgränsningen av området eller villkoren för användningen av området, rekommenderas det att man när försäljningen beretts förhandlar om saken med kommunens planläggningsväsende eller byggnadstillsyn. Viktigt i köp av obebyggda byggplatser kan vara uppgifter om områdets grundundersökningar och byggbarhet.

Vid beredningen av försäljning av en bebyggd fastighet är det viktigt att tillräckliga utredningar har inhämtats och lagts fram om det objekt som säljs och om byggnadens skick. De potentiella köparna ska informeras om planläggningen av området och om eventuella skyldigheter och restriktioner som gäller byggnadsskydds- och naturskyddsobjekt. De brister som konstaterats i byggnadens skick ska meddelas de presumtiva köparna. Uppgifterna antecknas i köpebrevet eller ska framgå av utredningarna i köpebrevet. Sådana fel som inte framgår av uppgifterna eller som inte är uppenbara när man bekantar sig med objektet kan utgöra grund för senare yrkanden på sänkning av köpeskillingen eller hävning av köpet. Vanliga missförhållanden är fukt- och mögelproblem på grund av riskkonstruktioner, fel i konstruktionerna och bristfälligt underhåll av objektet. Missförhållandena kan också hänföra sig till objektets handlingar, såsom utebliven slutgranskning eller andra oklarheter i bygglovsuppgifterna, eller till byggplatsen, såsom höga radonhalter i området. Om det på byggplatsen finns en oljetank ska dess skick kontrolleras i samband med köpet med tanke på eventuell senare utredning av markförorening.

Om det objekt som säljs är ett område som ska detaljplaneras och vars plan ännu inte är färdig, kan det vara ändamålsenligt att ingå ett föravtal för fastighetsköp som avses i 2 kap. 7 § i jordabalken. På föravtal för fastighetsköp som är bindande för församlingen tillämpas det som föreskrivs om överlåtelse av fast egendom i kyrkolagen. I ett föravtal för fastighetsköp kan det avtalas t.ex. om målen för planläggningen, om det pris per kvadratmeter våningsyta som bestäms på basis av den lagakraftvunna planens byggrätt och användningsändamål samt om villkoren för genomförandet av affären och om avtalets giltighetstid.

När en detaljplan bereds avtalar församlingen ofta med kommunen i enlighet med 12 a kap. i markanvändnings- och bygglagen om ersättning till kommunen för kostnader för samhällsbyggande. Grunder för ersättningen är bl.a. byggande av gator samt vattenlednings- och avloppsnät som hör till kommunen. Ersättningen bestäms enligt den värdeökning som planläggningen medför för markägaren. I avtalet ingår vanligen överlåtelse av gator och andra allmänna områden i planen till kommunen samt behövlig tilläggsersättning i form av pengar eller områdesöverlåtelser. När det gäller den ersättning som betalas i pengar och tidpunkten för betalningen av ersättningen ska tidtabellen för genomförandet av området och sannolikheten för att området realiserar beaktas. I detta avseende är regionerna i landet mycket olika. Att betala ersättning till

kommunen i form av överlåtelse av byggplatser inom ett område som ska planläggas är ofta ett mindre riskfyllt alternativ för församlingen. Utbetalning av penningersättning innan byggplatserna i området kan överlåtas bör undvikas. Det rätta skedet för ingåendet av avtal är först när planförslaget har varit framlagt för påseende. Den ersättning som betalas till kommunen beaktas i ett eventuellt föravtal om fastighetsköp som ingås med en tredje part.

På ett objekt som arrenderas ut iakttas i huvudsak ovan nämnda anvisningar om beredningen av ett försäljningsprojekt. Det centrala är vilka bestämmelser i jordlegolagen som tillämpas på arrendeavtalet. Sådana är tomtlega enligt 2 kap. i jordlegolagen, annan lega av bostadsområde enligt 3 kap., lega av bebyggd brukningsdel samt av jord för lantbruksändamål enligt 4 kap. samt annan jordlega enligt 3 kap. i den nämnda lagen. När avtal ingås och förnyas ska särskild uppmärksamhet fästas vid bestämningsgrunderna för arrendet, förhöjningarna och justeringarna av arrendet, arrendesgivarens ansvar, såsom eventuell inlösningsskyldighet när arrendeförhållandet upphör, tidsfristerna i anslutning till dessa samt vad som ska antecknas i arrendesavtalet om dessa. I synnerhet i fråga om avtal som gäller produktionsanläggningar, såsom vindkraftverk, ska uppmärksamhet fästas vid församlingens långsiktiga ansvar enligt avtalet samt tillräckligheten av den säkerhet som ställs med tanke på monteringen och demonteringen av anläggningen både när projektet inleds och när drifttiden upphör. Anläggningarnas placering är i allmänhet ett ärende som bestäms i kommunens planläggning. Församlingen ska inte förbinda sig till projektet förrän intäkterna och förpliktelserna enligt avtalet är klara. Offentligheten och transparensen inom församlingsförvaltningen ska tas i beaktande i avtalsvillkoren.

Beslut om försäljning av en fastighet

Kravet på kvalificerad majoritet enligt 3 kap. 9 § 2 mom. 4 punkten i kyrkolagen gäller överlåtelse av en fastighet, dvs. försäljning, byte, donation och annan överlåtelse enligt 2 och 4 kap. i jordabalken samt föravtal enligt 2 kap. 7 § i jordabalken om dessa, men inte utarrendering av fast egendom. På grund av kravet på kvalificerad majoritet kan den beslutanderätt som hör till kyrkofullmäktige inte delegeras till andra organ vid överlåtelser enligt jordabalken. Däremot kan beslutanderätten i fråga om utarrendering av fast egendom enligt förvaltningsstadgan eller en instruktion överföras t.ex. till kyrkorådet eller en tjänsteinnehavare. Trots en eventuell överföring av behörighet gäller

för beslutsfattandet de förutsättningar för utarrendering av fast egendom som anges i kyrkolagen. Bestämmelser om behörigheten i fråga om lös egendom, såsom försäljning och uthyrning av aktielägenheter, finns i församlingarnas förvaltningsstadga.

Kyrkofullmäktige beslutar om överlåtelse av församlingens fasta egendom. I församlingens förvaltningsstadga eller instruktion finns bestämmelser om behörigheten att vidta förberedande åtgärder för försäljningen, såsom att lägga ut objektet till försäljning, ordna anbudsförfarande och inhämta sakkunnigutlåtanden. Framställningen till kyrkofullmäktige om överlåtelse av församlingens fasta egendom görs av kyrkorådet. Av beslutsförslaget ska framgå sådana väsentliga uppgifter om fastighetsköp som avses i 2 kap. 1 § i jordabalken, vilka är 1) överlåtelsesyfte, 2) den fastighet som överlåts, 3) köparen samt 4) köpeskilling och eventuellt annat vederlag. Fastighetsuppgifterna om det område som ska överlåtas anges med belägenhetskommunens namn samt med fastighetsbeteckningen, som är en sifferserie i fyra delar (t.ex. 123-456-7890-1234). För lägenheter uppges lägenhetens namn. Om överlåtelsen inte gäller hela fastigheten utan dess outbrutna område, anges saken tydligt. I beslutsförslaget anges arealen för det område som ska överlåtas.

Som bilagor till beslutsförslaget presenteras en karta över det område som ska säljas samt ett eventuellt planutdrag. Vid försäljning av ett outbrutet område ska en entydig karta över avgränsningen av det outbrutna området alltid läggas fram. I ärendets föredragningstext beskrivs det genomförda anbudsförfarandet eller, om objektet inte har varit föremål för allmän försäljning, de utredningar som skaffats om objektets gängse värde. Om köpet görs i ett nybildat bolags namn, ska det av beslutsförslaget framgå vem eller vilka som ansvarar för köpet för bolagets räkning. Om den presumtiva köparen är ett dödsbo ska dödsboets delägare framgå av beslutsförslaget. Ovan nämnda uppgifter ska framgå av det beslut om godkännande av köpet som har antecknats i kyrkofullmäktiges protokoll och vid behov av de bilagor till beslutet som räknas upp i punkten i fråga i protokollet.

Kyrkofullmäktiges beslut om försäljning av en fastighet är offentligt och delges med tillhörande besväransvisning parterna, dvs. den presumtiva köparen och andra som har lämnat anbud på objektet. Församlingens medlemmar delges beslutet med besväransvisning genom att beslutet publiceras i det allmänna datanätet. Beslutet hålls offentligt framlagt under hela besvärstiden, 7+30 dagar. Detta tillämpas också på beslut

om utarrendering av församlingens fasta egendom, om beslut i ärendet fattas av kyrkofullmäktige. Om beslutanderätten i fråga om utarrendering har delegerats enligt förvaltningsstadgan eller en instruktion, kan ändring i beslutet sökas genom begäran om omprövning och tiden för framläggande av beslutet inklusive anvisningar för sökande av ändring är 7+14 dagar.

Med den presumtiva köparen kan avtalas att det för den administrativa behandlingen av köpet ska upprättas ett utkast till köpebrev, som ska innehålla samma uppgifter som det slutliga köpebrevet, men det ska inte undertecknas. Ett utkast till köpebrev är till nytta, eftersom det vid upprättande av utkastet säkerställs saker som annars kanske blir obeaktade. Det är till exempel inte ovanligt att den ena maken lämnar ett anbud på fastigheten, men senare önskar att köpet görs i båda makarnas namn. Om väsentliga uppgifter i köpet ändras efter kyrkofullmäktiges godkännande, ska ärendet till följd av ändringen i allmänhet behandlas på nytt i kyrkofullmäktige. Det rekommenderas att det slutliga köpebrevet undertecknas först när kyrkofullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

Ytterligare information ger vid behov markanvändningschef Harri Palo, e-post:

harri.palo@evl.fi.

Kyrkostyrelsen

Pekka Huokuna
kanslichef

Pirjo Pihlaja
ecklesiastikråd

ISSN 1797-0334