



02.12.2025

Dnr 1232/03.04.04.04.10/2024

Ärende

Kommunalbesvär

Ändringssökande

Viktor Kock, Markus Sandbacka, Niklas Höglund, Uno Höglund, Britta Höglund, Sofie Strandén och Helena Joskitt

Ärendets bakgrund

Kommunfullmäktige i Pedersöre hade 15.2.2021 § 11 beslutat att för sammanlagt 99 320 euro köpa ett cirka 6,8 hektar stort område invid Långskogsvägen inklusive skogsbestånd samt ett cirka 2,5 hektar stort område vid Heimbacka inklusive skogsbestånd av fastigheten 599-407-3-120.

Vasa förvaltningsdomstol har med beslut 12.6.2023 nummer 791/2023 upphävt kommunfullmäktiges beslut. Förvaltningsdomstolen har, på de grunder som närmare framgår av beslutet, ansett att den godkända köpeskillingen väsentligt översteg områdenas gängse värde och att kommunfullmäktige utan godtagbara skäl hade beslutat att köpa områdena till överpris. Kommunfullmäktige hade missbrukat sin prövningsrätt och på så sätt överskridit sin befogenhet.

Överklagat beslut

Kommunstyrelsen i Pedersöre 26.8.2024 § 160

Kommunstyrelsen i Pedersöre har 27.5.2024 § 118 beslutat att bekräfta köpebrevet från 28.4.2021 enligt köpebrevets villkor. Föremål för köpet är två områden av fastigheten 599-407-3-120 omfattande ett cirka 6,8 hektar stort område invid Långskogsvägen inklusive skogsbestånd samt ett cirka 2,5 hektar stort område vid Heimbacka inklusive skogsbestånd. Köpesumman är sammanlagt 99 320 euro i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 15.2.2021 § 11.

Kommunstyrelsen i Pedersöre har 26.8.2024 § 160 avslagit ändringssökandenas begäran om omprövning av kommunstyrelsens beslut.

Yrkanden i förvaltningsdomstolen

Kommunstyrelsens beslut ska upphävas.

Grunder

Kommunstyrelsen har genom att fastställa ett köpebrev till en prisnivå som förvaltningsdomstolen tidigare ansett vara för hög missbrukat sin ställning och misslyckats i uppdraget att övervaka kommunens förvaltning.

Att den ansvariga tjänstemannen har undertecknat köpebrevet och ansökt om lagfart utan lagakraftvunnet beslut kan anses som ett brott mot tjänsteplikten alternativt brott mot tjänsteplikt av oaktsamhet. Ifall det inte är möjligt att få köpet att återgå finns ett ekonomiskt ansvar för mellanskillnaden mellan priset som betalats för marken och det gängse värde förvaltningsdomstolen tidigare konstaterat. Genom kommunstyrelsens beslut övergår det ekonomiska ansvaret på kommunstyrelseledamöterna, med undantag för de ledamöter som meddelat avvikande åsikt i frågan.

Handläggning och utredning av ärendet i förvaltningsdomstolen

Kommunstyrelsen har gett utlåtande.

Bernhard Hjulfors har beretts möjlighet att ge förklaring. Förklaring har inte getts.

Ändringssökandena har gett bemötande med anledning av kommunstyrelsens utlåtande och bland annat anført att ifrågavarande markköp verkställdes av kommundirektören trots att beslutet inte vunnit laga kraft. Eftersom köpet genomförts av kommundirektören kunde en utomstående utredning av ärendet väntas medföra synnerlig nytta eller skada för tjänstemän med ekonomiskt ansvar i ärendet, vilket är en jävsgrund enligt 28 § i förvaltningslagen. Ändå fungerade kommundirektören som föredragande i ärendet.

Förvaltningsdomstolens avgörande

1. Förvaltningsdomstolen avvisar den besvärgrund gällande jäv som ändringssökandena anført i sitt bemötande med anledning av kommunstyrelsens utlåtande.

Förvaltningsdomstolen prövar inte frågor gällande kommunala tjänsteinnehavares eller förtroendevaldas straffrättsliga och ekonomiska ansvar.

2. Förvaltningsdomstolen avslår besvären.

Skälen för avgörandet

1. Avvisande av besvärsgrunder

Enligt 135 § 3 momentet i kommunallagen ska den som anför besvär presentera de besvärsgrunder som avses i 2 momentet innan besvärstiden löper ut.

Protokollet från kommunstyrelsens sammanträde 26.8.2024 har funnits tillgängligt i det allmänna datanätet 30.8.2024, varvid besvärstiden har gått ut 7.10.2024. Ändringssökandena har i bemötandet med anledning av kommunstyrelsens utlåtande anført en ny besvärsgrund gällande kommundirektörens jäv. Bemötandet har inkommit till förvaltningsdomstolen efter besvärstidens utgång. Besvärsgrunderna gällande jäv har därför anförts för sent och bör avvisas.

Enligt 4 kapitlet 1 § i domstolslagen behandlar och avgör förvaltningsdomstolen de förvaltningsrättsliga besvär, förvaltningstvistemål och andra ärenden som enligt lagen om rättegång i förvaltningsärenden eller någon annan lag hör till en förvaltningsdomstols behörighet.

Till förvaltningsdomstolens behörighet hör inte att pröva frågor kring kommunala tjänsteinnehavares eller förtroendevaldas straffrättsliga och ekonomiska ansvar.

2. Huvudsaken

Med anledning av besvären ska förvaltningsdomstolen avgöra om kommunstyrelsen har missbrukat sin ställning genom att fastställa ett köpebrev till en prisnivå som förvaltningsdomstolen tidigare ansett vara för hög.

Föremål för fastighetsköpet är två områden av fastigheten 599-407-3-120 omfattande ett cirka 6,8 hektar stort område invid Långskogsvägen inklusive skogsbestånd samt ett cirka 2,5 hektar stort område vid Heimbacka inklusive skogsbestånd. Köpesumman är 99 320 euro.

Enligt 6 § i förvaltningslagen ska myndigheterna bemöta dem som uträttar ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag. Myndigheternas åtgärder ska vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte.

Kommunen har, med stöd av sin självstyrelse, prövningsrätt att förvärva fastigheter. Även om ett fastighetsköp är av privaträttslig natur är beslutet att godkänna ett köp ett förvaltningsbeslut, där beslutsfattandet och den övriga handläggningen av ärendet är styrt bland annat av de allmänna förvaltningsrättsliga principerna. Kommunens prövningsrätt begränsas bland annat av förbudet mot missbruk av prövningsrätt. Missbruk av prövningsrätten och därmed överskridande av befogenheten har i rättspraxis ansetts vara beslut där kommunen utan godtagbara skäl säljer sin egendom till ett uppenbart underpris eller köper egendom till ett uppenbart överpris.

Utgångspunkten är att en kommun köper och säljer egendom till gängse pris. Enligt prövning från fall till fall kan köpesumman understiga eller överstiga gängse pris, om det finns objektivt sett godtagbara grunder för det. Vid bedömningen av huruvida kommunen inom ramen för sin prövningsrätt kan frångå gängse prisnivå kan tas i beaktande omständigheter såsom till exempel kommunens behov av de ifrågavarande områdena.

Av beredningen för det överklagade beslutet framgår att Vasa förvaltningsdomstol 12.6.2023 har upphävt kommunfullmäktiges beslut att godkänna fastighetsköpet med motiveringen att den godkända köpeskillingen väsentligt överstigit områdets gängse värde och att det i beredningen saknats motiveringar till det högre priset. Eftersom det i beredningen inte funnits en specificerad motivering till ett högre pris har förvaltningsdomstolen utgått från värdet på markbotten i enlighet med skogsvårdsföreningens skogsvärdering.

Vidare framgår det av beredningen att det även på basen av andra beslut som har gjorts i kommunen, både före och efter förvaltningsdomstolens avgörande om att upphäva köpbeslutet, kan konstateras att det finns ett behov av områdena i fråga. Kommunstyrelsen har redan 28.11.2022 § 255 tagit beslut om att påbörja detaljplanering av norra Kållby industriområde. Enligt kommunens planläggningsöversikt 2024 som godkändes i planläggningssektionen 13.2.2024 § 5 ska detaljplanering av området vid Heimbacka påbörjas i mitten av 2026. För att rätta sig efter förvaltningsdomstolens beslut har kommunstyrelsen ytterligare i beslutet 27.5.2024 § 118 utförligt motiverat varför kommunen behöver äga områdena och vilka planer det finns för dessa. Målet med detaljplaneringen är att möjliggöra en utvidgning av industriområdet och sammanjämka nuvarande markanvändning till den nya samt att åstadkomma välfungerande och säkra trafiklösningar till och från området. Efter förvaltningsdomstolens avgörande har kommunen också gjort utredningar som visar att prisnivån för de aktuella områdena inte på något sätt är anmärkningsvärt höga i förhållande till pris som kommunen betalat för mark i Pedersöre under en tio års period. Tvärtom ligger områdenas prissättning under det medelpris som kommunen har betalat för råmark under åren 2013 - 2023. Prisinivån avviker således inte från gängse pris för råmark i Pedersöre kommun, utan är förmånligt med tanke på att det är ett område som kommunen har beslutat utveckla för industriverksamhet. Kommunen har fortsättningsvis behov av området för utveckling av sin verksamhet. Av denna anledning har kommunstyrelsen beslutat att bekräfta köpebrevet från april 2021.

Förvaltningsdomstolen anser att det av det överklagade beslutets beredning tydligt framgår för vilket användningsändamål kommunen har förvärvat områdena och att kommunen har ett uppenbart behov av att äga områdena i fråga. Det överklagade beslutet skiljer sig i detta avseende från det beslut som förvaltningsdomstolen upphävt tidigare och i vilket det inte funnits en godtagbar motivering till priset.

Förvaltningsdomstolen anser därmed att kommunstyrelsen inte på de grunder som anförts i besvären kan anses ha missbrukat sin prövningsrätt eller

överskridit sin befogenhet på det sätt som avses i 135 § 2 momentet 2 punkten i kommunallagen. Besvären ska därmed avslås.

Övriga tillämpade rättsregler

Lag om rättegång i förvaltningsärenden 81 § 2 mom

Skyldighet att underrätta om delgivningen av beslutet

Viktor Kock ska utan dröjsmål efter att ha delgivits detta beslut underrätta de övriga undertecknarna av den gemensamma skrivelsen om delgivningen av beslutet.

Den som är underrättelseskyldig är skyldig att ersätta skada som uppstår på grund av att underrättelsen försummas, i den mån det provas vara skäligt med hänsyn till försummelsens art och övriga omständigheter (lagen om rättegång i förvaltningsärenden 94 §, förvaltningslagen 56 § 2 mom. och 68 §).

Meddelande om beslutet

Pedersöre kommun ska utan dröjsmål publicera ett tillkännagivande om detta beslut i det allmänna datanätet i enlighet med 142 § i kommunallagen, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna.

Hur man överklagar

Ändring i detta beslut får sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Besvärсанvisning finns bifogad som bilaga KunR (11.23)

Förvaltningsdomstolens sammansättning

Ärendet har avgjorts av förvaltningsrättsdomarna Reeta-Kaisa Eriksson, Martina Nyman och Anna-Lena Bernas, som även har föredragit ärendet.

Ärendet har avgjorts efter omröstning. Den skiljaktiga ledamotens yttrande bifogas till beslutet.

Detta beslut är elektroniskt verifierat i förvaltningsdomstolens ärendehanteringssystem.

Distribution

Beslut och avgift

Viktor Kock och medparter
Adress: Viktor Kock, vanlig elektronisk delgivning
rättegångsavgift 270 euro
(Till förvaltningsdomstolens beslut bifogas en anvisning om hur man begär omprövning av rättegångsavgiften)

Avskrift utan avgift

Kommunstyrelsen i Pedersöre kommun
Bernhard Hjulfors, vanlig delgivning per brev

Domstolens kontaktuppgifter

Vasa förvaltningsdomstol
Korsholmsplanaden 43, 4 vån. (PB 204), 65101 Vasa
E-post: vaasa.hao@oikeus.fi
Telefonnummer: 029 56 42780

Förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst:
<https://asiointi.oikeus.fi/sv/hallintotuomioistuimet#/>

Uppgifter gällande behandlingen av personuppgifter och dataskydd finns tillgängliga på: <https://oikeus.fi/hallintooikeudet/vaasanhallinto-oikeus/sv/ps://oikeus.fi/hallintooikeudet/vaasanhallinto-oikeus/sv/>

Bilaga till Vasa förvaltningsdomstols beslut 2.12.2025 nr 1486/2025**Den skiljaktiga ledamotens Anna-Lena Bernas yttrande**

1. På samma sätt som majoriteten avvisar jag den besvärsggrund gällande jäv som anförts först efter besvärstidens utgång samt frågor gällande kommunala tjänsteinnehavares eller förtroendevaldas straffrättsliga och ekonomiska ansvar, vilket inte hör till förvaltningsdomstolens behörighet att pröva och avgöra.

2. Vad gäller huvudsaken skulle jag upphäva kommunstyrelsens beslut på följande grunder.

Enligt 6 § i förvaltningslagen ska myndigheterna bemöta dem som utträtt är ärenden hos förvaltningen jämlikt och använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag. Myndigheternas åtgärder ska vara opartiska och stå i rätt proportion till sitt syfte.

Med stöd av sin självstyrelse har kommunen prövningsrätt att förvärva fastigheter. Även om ett fastighetsköp är av privaträttslig natur är beslutet att godkänna ett köp ett förvaltningsbeslut, där beslutsfattandet och den övriga handläggningen av ärendet är styrt bland annat av de allmänna förvaltningsrättsliga principerna. Kommunens prövningsrätt begränsas bland annat av förbudet mot missbruk av prövningsrätt. Missbruk av prövningsrätten och därmed överskridande av befogenheten har i rättspraxis ansetts vara beslut där kommunen utan godtagbara skäl säljer sin egendom till ett uppenbart underpris eller köper egendom till ett uppenbart överpris.

Utgångspunkten är att en kommun köper och säljer fast egendom till gängse pris. Enligt prövning från fall till fall kan köpesumman understiga eller överstiga gängse pris, om det finns objektivt sett godtagbara grunder för det. Vid bedömningen av huruvida kommunen inom ramen för sin prövningsrätt kan frångå gängse prisnivå kan tas i beaktande olika omständigheter, bland annat kommunens behov av mark.

Av utredningen i ärendet framgår att Pedersöre kommun i början av år 2021 erbjödits möjlighet att köpa ett outbrutet skogsområde av fastigheten 599-407-3-120 i anslutning till Långskogsvägen och ett outbrutet skogsområde av samma fastighet invid Heimbacka skola. Skogsbeståndet på områdena hade i skogsvårdsföreningens fastighetsvärdering värderats till 18 000 euro respektive 6 953 euro. Enligt värderingen var markens gängse värde på båda områdena cirka 300 euro/hektar. Vid markförhandlingen erbjöds markägaren sammanlagt 99 320 euro för båda områdena inklusive skog. Kommunfullmäktige i Pedersöre hade 15.2.2021 § 11 beslutat att köpa områdena ifråga för sammanlagt 99 320 euro.

Vasa förvaltningsdomstol har 12.6.2023 med beslut nummer 791/2023 upphävt kommunfullmäktiges beslut. Förvaltningsdomstolen har på de

grunder som närmare framgår av beslutet bland annat ansett att den godkända köpeskillingen väsentligt översteg områdenas gängse värde och att kommunfullmäktige utan godtagbara skäl hade beslutat att köpa områdena till överpris.

Med det nu överklagade beslutet har kommunstyrelsen beslutat att bekräfta köpebrevet från 28.4.2021 enligt köpebrevets villkor.

Jag konstaterar att det överklagade beslutet innebär att kommunstyrelsen har godkänt köpet på nytt i enlighet med villkoren i köpebrevet av den 28.4.2021. Kommunstyrelsen har beslutat att köpa det cirka 6,8 hektar stora området invid Långskogsvägen samt det cirka 2,5 hektar stora området vid Heimbacka för sammanlagt 99 320 euro.

Kommunstyrelsen har i beredningen till det överklagade beslutet motiverat varför kommunen behöver äga områdena ifråga och vilka planer som finns för dessa. Kommunstyrelsen har 28.11.2022 § 255 tagit beslut om att påbörja detaljplanering av norra Kållby industriområde och enligt kommunens planläggningsöversikt 2024, som godkänts i planläggningssektionen 13.2.2024 § 5, ska detaljplanering av området vid Heimbacka påbörjas i mitten av 2026. Kommunstyrelsen har konstaterat att det finns ett uppenbart behov av områdena ifråga. Vidare enligt beredningen till beslutet har kommunen gjort utredningar som visar att prisnivån för de aktuella områdena inte på något sätt är anmärkningsvärt höga i förhållande till pris som kommunen betalat för mark i Pedersöre. Tvärtom ligger områdenas prissättning under det medelpris som kommunen har betalat för råmark under åren 2013-2023. Prisinivån avviker således inte från gängse pris för råmark i Pedersöre kommun.

Jag konstaterar att det inte framgår av utredningen i ärendet att kommunen skulle ha utrett områdenas gängse värde på något annat sätt än genom skogsvårdsföreningens fastighetsvärdering och genom att hänvisa till kommunens statistik över pris som kommunen har betalat för råmark under åren 2013-2023. Områdenas gängse värde enligt skogsvårdsföreningens fastighetsvärdering är ungefär 21 400 euro. Den godkända köpeskillingen om 99 320 euro överstiger därmed gängse värde med ungefär 77 920 euro. Den statistik som kommunstyrelsen hänvisar till ingår inte i de handlingar som beslutet har grundat sig på, och har inte presenterats i förvaltningsdomstolen i samband med utlåtandet med anledning av besvaren. Prisstatistik över kommunens köp av råmark i Pedersöre kan inte heller som sådan anses utgöra utredning om vad som är gängse värde för ifrågavarande områden. Vid bedömningen av huruvida kommunstyrelsen inom ramen för sin prövningsrätt har kunnat besluta att frångå gängse prisnivå kan tas i beaktande olika omständigheter, bland annat kommunens behov av ifrågavarande områden. Kommunstyrelsen har i beredningen till det överklagade beslutet motiverat behovet av och för vilket ändamål markområdena har förvärvats. Enbart det faktum att kommunen har behov av områdena ifråga för industri och boende, och nu även motiverar detta i beredningen till beslutet, kan dock inte anses utgöra tillräckligt skäl för att godkänna ett pris som väsentligt överstiger den fastighetsvärdering som gjorts i ärendet. Kommunstyrelsen har, genom att godkänna ett pris som väsentligt överstiger områdenas gängse värde enligt

fastighetsvärderingen, missbrukat sin prövningsrätt och därigenom överskridit sin befogenhet på det sätt som avses i 135 § 2 momentet 2 punkten i kommunallagen.

BESVÄRSANVISNING

Besvärsmyndighet

Förvaltningsdomstolens beslut får överklagas genom skriftliga besvär hos **högsta förvaltningsdomstolen**, om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

Grunder för beviljande av besvärstillstånd

Enligt 111 § 1 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden ska besvärstillstånd beviljas om

- 1) det med avseende på lagens tillämpning i andra liknande fall eller för en enhetlig rättspraxis är viktigt att ärendet avgörs av högsta förvaltningsdomstolen,
- 2) det finns särskilda skäl för högsta förvaltningsdomstolen att avgöra ärendet på grund av att det i ärendet skett ett uppenbart fel, eller
- 3) det finns något annat vägande skäl för att bevilja besvärstillstånd.

Besvärstillstånd kan också beviljas i fråga om endast en del av förvaltningsdomstolens överklagade beslut.

Besvärstid

Besvär ska anföras inom **30 dagar** från delfäendet av beslutet, delfäendedagen inte medräknad. Om besvär anföras med stöd av den besvärsmyndighet som tillkommer kommunmedlem eller samkommuns medlemskommuner och deras kommunmedlemmar, räknas besvärstiden från den dag då tillkännagivandet om beslutet har publicerats i det allmänna datanätet i enlighet med 142 § i kommunallagen. Om beslutet har delgetts en part separat, räknas besvärstiden dock från delfäendet.

Mottagaren anses ha fått del av ett beslut som sänts per brev som vanlig delgivning den sjunde dagen efter det att beslutet sändes, om inte mottagaren visar att delfäendet skett vid en senare tidpunkt. Ett beslut som sänts per brev anses dock ha kommit till en myndighets kännedom på ankomstdagen. Beslutet har sänts den dag beslutet getts, vilket framgår av första sidan av beslutet.

När ett bevisligt delgivningssätt används anses mottagaren ha fått del av handlingen den dag beslutet har tagits emot. Dagen för delfäendet framgår av delgivnings- eller mottagningsbeviset. Vid mellanhandsdelgivning anses mottagaren ha fått del av beslutet den tredje dagen efter den dag som anges på delgivningsbeviset för mellanhandsdelgivningen.

När vanlig elektronisk delgivning används anses mottagaren ha blivit delgiven den tredje dagen efter att meddelandet sändes (per e-post eller via förvaltningsdomstolarnas e-tjänst), om inte något annat visas. Vid bevislig elektronisk delgivning är dagen för delfäendet den dag då beslutet har hämtats från e-tjänsten.

Besvärens innehåll

I besvären, som ska innehålla en ansökan om besvärstillstånd, ska följande anges:

- ändringssökandens namn och kontaktuppgifter inklusive uppgift om postadress och eventuell annan adress till vilken handlingar som hänför sig till rättegången kan sändas (processadress); om talan förs av ändringssökandens lagliga företrädare eller ombud, ska också dennes kontaktuppgifter uppges
- det beslut i vilket ändring söks (det överklagade beslutet)

- den grund på vilken besvärstillstånd begärs samt de skäl på vilka grunden för meddelande av besvärstillstånd föreligger
- till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas (yrkandena)
- grunderna för yrkandena
- vad besvärsrätten grundar sig på om det överklagade beslutet inte avser ändringssökanden själv.

Medan besvären är anhängiga ska högsta förvaltningsdomstolen utan dröjsmål underrättas om ändringar i kontaktuppgifterna. Om flera personer anför besvär tillsammans, kan det i besvären anges att en av dem är kontaktperson.

Bilagor till besvären

Till besvären ska följande fogas:

- det överklagade beslutet med besvärshanvisning
- utredning om när ändringssökanden har fått del av beslutet, eller annan utredning om när besvärstiden börjat löpa
- de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sina yrkanden, om dessa inte redan tidigare har lämnats till myndigheten.

Ombudet ska visa upp en skriftlig fullmakt såvida inte samma person har uppträtt som ombud vid en tidigare handläggningsfas eller ombudet är advokat, offentligt rättsbiträde eller ett rättegångsbiträde med tillstånd.

Inlämnande av besvär

Besvär ska inom besvärstiden lämnas till högsta förvaltningsdomstolen. Besvären ska vara framme senast den sista dagen av besvärstiden före utgången av ämbetsverkets öppettid. Detta gäller också då besvären inlämnats via förvaltningsdomstolarnas e-tjänst eller per e-post. Besvären och bilagorna kan inlämnas via förvaltningsdomstolarnas e-tjänst. Besvär som inlämnats via e-tjänsten eller per e-post behöver inte inlämnas i pappersform. Handlingarna sänds per post eller elektroniskt på avsändarens ansvar.

Högsta förvaltningsdomstolens kontaktuppgifter:

Postadress:	Högsta förvaltningsdomstolen PB 180, 00131 Helsingfors
e-post:	korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi
Besöksadress:	Fabiansgatan 15, 00130 Helsingfors
Telefon:	029 56 40200
Fax:	029 56 40382
Öppethållningstid:	vardagar kl 8.00–16.15
Förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst:	https://asiointi.oikeus.fi/sv/hallintotuomioistuimet#/