

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Lantråd
Veronica Thörnroos

Föredragande
Jurist
Adrian Jansson

Justerat
Omedelbart

Nr 37

Skrivelse angående jordförvärvs-
lagstiftning
ÅLR 2020/1677
165 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen beslöt lämna ett svar till Areal Fastighetsbyrås skrivelse enligt **bilaga 1**.

Nr 38

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande ett outbrutet område om ca
1 263 m² av fastigheten Norrgårds i
Jomala kommun.
ÅLR 2021/9882
166 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 263 m² av fastigheten Norrgårds Rnr 12:2 i Jomala kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att markområdet används av sökandena för fast bosättning. Som villkor för tillståndet gäller att sökandena senast inom 24 månader från detta besluts datum anmäler till landskapsregeringen att inflyttning till landskapet skett och att markområdet är sökandenas faktiska och huvudsakliga boendeställe.

Om sökandena inom denna tid inte meddelar landskapsregeringen att markområdet nyttjas i enlighet med vad som ovan föreskrivs förfaller jordförvärvstillståndet för markområdet och landskapsregeringen kan i enlighet med 10 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland förordna om markområdets försäljning på offentlig auktion.

Tillståndet gäller under förutsättning att det outbrutna området om ca 1 263 m², som avses i ansökan, styckas ut från fastigheten Norrgårds RNr 12:2 inom 18 månader från detta besluts datum.

Till marken kan inte höra andelar i samfällda områden.

Bakgrund

Ansökan gäller tillstånd att äga och besitta ett outbrutet område om ca 1 263 m² av fastigheten Norrgårds RNr 12:2 i Jomala kommun (170-420-12-2). Fastigheten är totalt 60,99 ha och är belägen inom detalj- och generalplanerat område. Det markområde som avses i ansökan är obebyggt och gränsar inte till vatten. Till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden men enligt uppgift ur ansökan ska det inte ingå andelar i samfällda områden i överlåtelsen.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökandena har inte innehaft hembygdsrätt och har inte varit bosatta i landskapet, men ur ansökan framgår att sökandena har för avsikt att bebygga markområdet med ett bostadshus och flytta in om ca. 1 ½ år. Sökandena har undertecknat köpebrev gällande det outbrutna området den 2 november 2021.

Kommunens utlåtande

Jomala kommun beslöt den 14 december 2021 att kommunen inte har något att invända mot anhållan.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterier för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. I 4 § 2 mom. 2 punkten stadgas under vilka förutsättningar jordförvärvstillstånd normalt ska beviljas för att äga en bostadsfastighet när sökanden har varit bosatt på Åland kortare tid än fem år. Förutsättningarna är:

1. Sökanden har flyttat till landskapet och har för avsikt att stanna i landskapet.
2. Markområdet understiger 4 000 m² och ska användas för fast boende.
3. Marken får inte gränsa till vatten och ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning.
4. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Ansökan uppfyller villkoren enligt punkt 2 och 3. Landskapsregeringen anser att även punkt 4 uppfylls genom att landskapsregeringen fastställer som villkor att det till marken som ansökan avser inte kan höra andelar i samfällda områden.

Enligt villkoret i den första punkten ska sökanden ha flyttat till landskapet och ha för avsikt att stanna här. Landskapet ska då vara den faktiska och huvudsakliga bosättningsorten enligt landskapsregeringens praxis. Även om en sökande inte uppfyller kravet på faktisk bosättning i landskapet har landskapsregeringen i enskilda fall beviljat tillstånd enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Tillstånd kan beviljas då en sökande flyttar utifrån landskapet till en fastighet i landskapet för fast bosättning. Sökandena har ännu inte inflyttat till landskapet, men ur ansökan

framgår att sökandena har för avsikt att bebygga fastigheten med ett nytt bostadshus och flytta in om ca. 1 ½ år. Med beaktande av markområdets beskaffenhet samt sökandenas tidsplan för inflyttning finner landskapsregeringen det sannolikt och trovärdigt att sökandena flyttar till landskapet, varför tillstånd kan beviljas i det nu aktuella fallet.

Ett villkor att marken ska användas för fast boende fastställs med hänvisning till 5 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen konstaterar att det ska röra sig om ett faktiskt och huvudsakligt boende på markområdet. Landskapsregeringen fastställer även som villkor att det till marken inte kan höra andelar i samfällda områden. Enligt 15 § jordförvärvslagen för Åland är den som beviljats tillstånd skyldig att vid granskning som verkställs på förordnande av landskapsregeringen visa att tillståndsvillkor iakttas.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd
4 § 2 mom. 2 punkten och 5 § landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Nr 39

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten Äppelåker i Saltviks
kommun.

ÅLR 2021/9212

167 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Äppelåker RNr 2:32 i Saltviks kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

1. Produktiv skogsmark måste användas i produktivt syfte. Användningsändamålet får inte ändras utan tillstånd av landskapsregeringen.

Bakgrund

Sökanden ansöker om tillstånd att förvärva och besitta fastigheten Äppelåker RNr 2:32 i Saltviks kommun (736-430-2-32). Fastigheten om 7 985 m² är belägen inom oplanerat område och är bebyggd med fritidsstuga. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfällda jord- eller vattenområden.

Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Sökanden har inte varit bosatt i landskapet och har inte innehaft hembygdsrätt. Enligt uppgift ur ansökan avser sökandens farmor att ge fastigheten till sökanden. Sökandens farmor är enligt handlingarna i ärendet bosatt i landskapet. Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens farmor haft lagfart på fastigheten sedan den 19 februari 1973.

Kommunens utlåtande

Saltviks kommun beslöt den 29 november 2021 att förorda ansökan med hänvisning till landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

Motivering

Ur 2 kap. landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd framgår att bröstarvingar i samband med förvärv av fast egendom som baserar sig på arv och testamente samt i vissa fall förskott på arv har jordförvävrätt, dvs. jordförvärvstillstånd krävs inte. I samband med vissa förvärv av fast egendom förutsätter bröstarvinges äganderätt att jordförvärvstillstånd beviljas. I 4 § 2 mom. 7 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd fastställs när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd då sökanden är bröstarvinge. Enligt 4 § 2 mom. 7 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd ska tillstånd beviljas när följande förutsättningar är uppfyllda, om inte särskilda skäl däremot föreligger: "Sökanden förvärvar mark eller erhåller besittning till mark av en levande person som han eller hon är bröstarvinge till och som har varit lagfaren ägare till egendomen i minst åtta år. Förvärvet eller besittningsövergången innebär inte att produktiv jordbruks- och skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte."

I detta fall är sökanden barnbarn till gåvogivaren. Ur förarbetena till landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd framgår att endast den som står närmast i rätt till arv räknas som bröstarvinge. Medan en persons barn lever är det bara barnet som är personens bröstarvinge och inte barnbarnet (FR 20/2001-2002). Lagstiftningen om jordförvärv innehåller därför inte någon uttrycklig reglering om överlåtelse till barnbarn utan ansökan ska prövas enligt 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd som är en allmän bestämmelse om prövning av fysiska personers ansökningar om jordförvärvstillstånd.

Ur landskapsregeringens beslutspraxis framgår att landskapsregeringen beviljat jordförvärvstillstånd i ett antal fall då fast egendom har överlåtits åt barnbarn (t.ex. beslut 3.7.2015, ÅLR 2015/6551, 371 Rk1a och beslut 27.9.2016, ÅLR 2016/5808, 609 Rk1a). Sökanden skulle i framtiden i egenskap av bröstarvinge kunna komma att förvärva fastigheten utan att behöva ansöka om jordförvärvstillstånd. Gåvogivaren har även ägt fastigheten en längre tid och det finns därför inte någon misstanke om bulvanförhållande eller kringgående av jordförvärvslagstiftningens syfte. Med beaktande av ovanstående, att landskapsregeringen lägger som villkor att produktiv jordbruks- och skogsmark måste användas i produktivt syfte och då landskapsregeringen inte finner några särskilda skäl däremot anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i detta fall.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

Nr 40

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten Nybonds RNr 4:14 i
Hammarlands kommun.

ÅLR 2021/9164

168 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Nybonds RNr 4:14 i Hammarlands kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten används av sökandena för fast bosättning.

Bakgrund

Sökandena ansöker om tillstånd att äga och besitta fastigheten Nybonds RNr 4:14 i Hammarlands kommun (76-420-4-14). Fastigheten är totalt 4 000 m² och är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfällda jord- och vattenområden. Fastigheten är bebyggd med bostadshus och enligt uppgift från Hammarlands kommun finns det flera åretruntboenden i Strömma by som fastigheten är en del av.

Sökandena har inte innehaft hembygdsrätt men är bosatta i landskapet sedan den 30 oktober 2018. Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökandena har undertecknat köpebrev gällande fastigheten den 14 oktober 2021.

Kommunens utlåtande

Hammarlands kommun beslöt den 2 november 2021 att förorda att sökandena beviljas rätt att få förvärva och besitta fastigheten med stöd av 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd framgår kriterier för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. I 4 § 2 mom. 2 punkten stadgas under vilka förutsättningar jordförvärvstillstånd normalt ska beviljas för att äga en bostadsfastighet när sökandena har varit bosatt på Åland kortare tid än fem år. Förutsättningarna är:

1. Sökandena har flyttat till landskapet och har för avsikt att stanna i landskapet.
2. Markområdet understiger 4 000 m² och ska användas för fast boende.
3. Marken får inte gränsa till vatten och ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning.
4. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Ansökan uppfyller villkoren enligt punkt 1, 2 och 4. Ansökan uppfyller även villkoren enligt punkt 3 eftersom finns det flera åretruntboenden i Strömma by som fastigheten är en del av enligt uppgift från Hammarlands kommun.

Eftersom alla villkor i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls och det inte föreligger särskilda skäl däremot kan tillstånd beviljas i detta fall.

Ett villkor att marken ska användas för fast boende fastställs med hänvisning till 5 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen konstaterar att det ska röra sig om ett faktiskt och huvudsakligt boende på fastigheten. Enligt 15 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland är den som beviljats tillstånd skyldig att vid

granskning som verkställs på förordnande av landskapsregeringen visa att tillståndsvillkor iakttas.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

4 § 2 mom. 2 punkten och 5 § landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Nr 41

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande ett outbrutet område om ca
8 000 m² av fastigheten Norrgård i Geta
kommun.

ÅLR 2021/8130

169 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 8 000 m² av fastigheten Norrgård RNr 2:31 i Geta kommun.

Bakgrund

Ansökan avser ett outbrutet område om ca 8 000 m² av fastigheten Norrgård RNr 2:31 i Geta kommun (65-415-2-31). Fastigheten är totalt 117,51 ha och är belägen inom generalplanerat område. Till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden men enligt arvskiftet ingår det inte andelar i samfällda jord- och vattenområden i förvärvet. Det markområde som ansökan avser är obebyggt och gränsar inte till vatten.

Till ansökan har bifogats testamente, daterat den 26 oktober 2010, meddelande om avstående av arv, daterat den 25 mars 2021, och arvskifte, daterat den 21 december 2020. Av handlingarna framgår att sökandens mor avstått från arvsrätten efter sin mor till förmån för sökanden och sökandens syskon och att sökanden genom arvskifte efter sin mormor har tillskiftats ett outbrutet område om ca 8 000 m² av fastigheten Norrgård RNr 2:31. Sökandens mormor beviljades lagfart på fastigheten år 1983.

Sökanden är inte bosatt i landskapet idag, men har varit bosatt i landskapet från den 22 januari 1985 till den 6 september 2001 och har tidigare innehaft hembygdsrätt. Enligt ansökan har det känts viktigt för sökanden och sökandens syskon att ha tillgång till tomter för bebyggande för fast eller fritidsbosättning och flyttning hem till Åland är ett livsalternativ som kan komma att aktualiseras.

Kommunens utlåtande

Geta kommun beslöt den 10 november 2021 att låta meddela Ålands landskapsregering att det utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte finns hinder mot att ansökan om jordförvärvstillstånd beviljas.

Motivering

Ur 2 kap. landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd framgår att bröstarvingar i samband med förvärv av fast egendom som baserar sig på arv och

testamente samt i vissa fall förskott på arv har jordförvärvsrätt, dvs. jordförvärvstillstånd krävs inte.

I detta fall är sökanden barnbarn till arvlåtaren. Ur förarbetena till landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd framgår att endast den som står närmast i rätt till arv räknas som bröstarvinge. Medan en persons barn lever är det bara barnet som är personens bröstarvinge och inte barnbarnet (FR 20/2001-2002). Lagstiftningen om jordförvärv innehåller därför inte någon uttrycklig reglering om överlåtelse till barnbarn utan ansökan ska prövas enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd som är en allmän bestämmelse om prövning av fysiska personers ansökningar om jordförvärvstillstånd.

Ur landskapsregeringens beslutspraxis framgår att landskapsregeringen beviljat jordförvärvstillstånd i ett antal fall då fast egendom har överlåtits till barnbarn (jfr beslut 23.12.2004, dnr K12/04/5/499, 1032 K12; beslut 6.6.2007, dnr K12/07/5/102, 428 K12 och beslut 3.7.2015, 371 Rk1a, ÅLR 2015/6551). Med beaktande av att sökanden i förlängningen som bröstarvinge och genom arv skulle kunna förvärva kvotdelen av fastigheten utan att behöva ansöka om jordförvärvstillstånd och då landskapsregeringen inte finner några särskilda skäl däremot anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i detta fall.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

Nr 42

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande ett outbrutet område om ca
8 000 m² av fastigheten Norrgård i Geta
kommun.

ÅLR 2021/8133

170 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 8 000 m² av fastigheten Norrgård RNR 2:31 i Geta kommun.

Bakgrund

Ansökan avser ett outbrutet område om ca 8 000 m² av fastigheten Norrgård RNR 2:31 i Geta kommun (65-415-2-31). Fastigheten är totalt 117,51 ha och är belägen inom generalplanerat område. Till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden men enligt arvskiftet ingår det inte andelar i samfällda jord- och vattenområden i förvärvet. Det markområde som ansökan avser är obebyggt och gränsar inte till vatten.

Till ansökan har bifogats testamente, daterat den 26 oktober 2010, meddelande om avstående av arv, daterat den 25 mars 2021, och arvskifte, daterat den 21 december 2020. Av handlingarna framgår att sökandens mor avstått från arvsrätten efter sin mor till förmån för sökanden och sökandens syskon och att sökanden genom arvskifte efter sin

mormor har tillskiftats ett outbrutet område om ca 8 000 m² av fastigheten Norrgård RNR 2:31. Sökandens mormor beviljades lagfart på fastigheten år 1983.

Sökanden är inte bosatt i landskapet idag, men har varit bosatt i landskapet från den 22 januari 1985 till den 21 februari 2008 samt från den 27 april 2010 till den 7 mars 2013 och har tidigare innehaft hembygdsrätt. Enligt ansökan har det känts viktigt för sökanden och sökandens syskon att ha tillgång till tomter för bebyggande för fast eller fritidsbosättning och flyttning hem till Åland är ett livsalternativ som kan komma att aktualiseras.

Kommunens utlåtande

Geta kommun beslöt den 10 november 2021 att låta meddela Ålands landskapsregering att det utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte finns hinder mot att ansökan om jordförvärvstillstånd beviljas.

Motivering

Ur 2 kap. landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd framgår att bröstarvingar i samband med förvärv av fast egendom som baserar sig på arv och testamente samt i vissa fall förskott på arv har jordförvävrätt, dvs. jordförvärvstillstånd krävs inte.

I detta fall är sökanden barnbarn till arvlåtaren. Ur förarbetena till landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd framgår att endast den som står närmast i rätt till arv räknas som bröstarvinge. Medan en persons barn lever är det bara barnet som är personens bröstarvinge och inte barnbarnet (FR 20/2001-2002). Lagstiftningen om jordförvärv innehåller därför inte någon uttrycklig reglering om överlåtelse till barnbarn utan ansökan ska prövas enligt 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd som är en allmän bestämmelse om prövning av fysiska personers ansökningar om jordförvärvstillstånd.

Ur landskapsregeringens beslutspraxis framgår att landskapsregeringen beviljat jordförvärvstillstånd i ett antal fall då fast egendom har överlåtits till barnbarn (jfr beslut 23.12.2004, dnr K12/04/5/499, 1032 K12; beslut 6.6.2007, dnr K12/07/5/102, 428 K12 och beslut 3.7.2015, 371 Rk1a, ÅLR 2015/6551). Med beaktande av att sökanden i förlängningen som bröstarvinge och genom arv skulle kunna förvärva kvotdelen av fastigheten utan att behöva ansöka om jordförvärvstillstånd och då landskapsregeringen inte finner några särskilda skäl däremot anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i detta fall.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

Nr 43

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande en kvotdel om 1/2 av fastigheten
Öjklint i Geta kommun.
ÅLR 2021/8131
171 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om 1/2 av fastigheten Öjklint RNr 13:1 i Geta kommun.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om 1/2 av fastigheten Öjklint RNr 13:1 i Geta kommun (65-416-13-1). Fastigheten om 3 750 m² är obebyggd och är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Till ansökan har bifogats testamente, daterat den 26 oktober 2010, meddelande om avstående av arv, daterat den 25 mars 2021, och arvskifte, daterat den 21 december 2020. Av handlingarna framgår att sökandens mor avstått från arvsrätten efter sin mor till förmån för sökanden och sökandens syskon och att sökanden genom arvskifte efter sin mormor har tillskiftats en kvotdel om 1/2 av fastigheten Öjklint RNr 13:1. Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens mormor beviljats förtydligande lagfart på fastigheten år 2019 och att hon innan dess haft lagfart på fastigheten sedan år 1987.

Sökanden är inte bosatt i landskapet idag, men har varit bosatt i landskapet från den 22 januari 1985 till den 21 januari 2003 samt från den 31 augusti 2010 till den 24 september 2011 och har tidigare innehaft hembygdsrätt. Enligt ansökan har det känts viktigt för sökanden och sökandens syskon att ha tillgång till tomter för bebyggande för fast eller fritidsbosättning och flyttning hem till Åland är ett livsalternativ som kan komma att aktualiseras.

Kommunens utlåtande

Geta kommun beslöt den 10 november 2021 att låta meddela Ålands landskapsregering att det utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte finns hinder mot att ansökan om jordförvärvstillstånd beviljas.

Motivering

Ur 2 kap. landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd framgår att bröstarvingar i samband med förvärv av fast egendom som baserar sig på arv och testamente samt i vissa fall förskott på arv har jordförvärvsrätt, dvs. jordförvärvstillstånd krävs inte.

I detta fall är sökanden barnbarn till arvlåtaren. Ur förarbetena till landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd framgår att endast den som står närmast i rätt till arv räknas som bröstarvinge. Medan en persons barn lever är det bara barnet som är personens bröstarvinge och inte barnbarnet (FR 20/2001-2002). Lagstiftningen om jordförvärv innehåller därför inte någon uttrycklig reglering om överlåtelse till barnbarn

utan ansökan ska prövas enligt 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd som är en allmän bestämmelse om prövning av fysiska personers ansökningar om jordförvärvstillstånd.

Ur landskapsregeringens beslutspraxis framgår att landskapsregeringen beviljat jordförvärvstillstånd i ett antal fall då fast egendom har överlåtits till barnbarn (jfr beslut 23.12.2004, dnr K12/04/5/499, 1032 K12; beslut 6.6.2007, dnr K12/07/5/102, 428 K12 och beslut 3.7.2015, 371 Rk1a, ÅLR 2015/6551). Med beaktande av att sökanden i förlängningen som bröstarvinge och genom arv skulle kunna förvärva kvotdelen av fastigheten utan att behöva ansöka om jordförvärvstillstånd och då landskapsregeringen inte finner några särskilda skäl däremot anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i detta fall.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

Nr 44

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande en kvotdel om ½ av fastigheten
Öjklint i Geta kommun.

ÅLR 2021/8132

172 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ½ av fastigheten Öjklint RNr 13:1 i Geta kommun.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om ½ av fastigheten Öjklint RNr 13:1 i Geta kommun (65-416-13-1). Fastigheten om 3 750 m² är obebyggd och är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Till ansökan har bifogats testamente, daterat den 26 oktober 2010, meddelande om avstående av arv, daterat den 25 mars 2021, och arvskifte, daterat den 21 december 2020. Av handlingarna framgår att sökandens mor avstått från arvsrätten efter sin mor till förmån för sökanden och sökandens syskon och att sökanden genom arvskifte efter sin mormor har tillskiftats en kvotdel om ½ av fastigheten Öjklint RNr 13:1. Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens mormor beviljats förtydligande lagfart på fastigheten år 2019 och att hon innan dess haft lagfart på fastigheten sedan år 1987.

Sökanden är inte bosatt i landskapet idag, men har varit bosatt i landskapet från den 22 januari 1985 till den 24 augusti 2006 och har tidigare innehaft hembygdsrätt. Enligt ansökan har det känts viktigt för sökanden och sökandens syskon att ha tillgång till tomter för bebyggande för fast eller fritidsbosättning och flyttning hem till Åland är ett livsalternativ som kan komma att aktualiseras.

Kommunens utlåtande

Geta kommun beslöt den 10 november 2021 att låta meddela Ålands landskapsregering att det utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte finns hinder mot att ansökan om jordförvärvstillstånd beviljas.

Motivering

Ur 2 kap. landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd framgår att bröstarvingar i samband med förvärv av fast egendom som baserar sig på arv och testamente samt i vissa fall förskott på arv har jordförvärvsrätt, dvs. jordförvärvstillstånd krävs inte.

I detta fall är sökanden barnbarn till arvlåtaren. Ur förarbetena till landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd framgår att endast den som står närmast i rätt till arv räknas som bröstarvinge. Medan en persons barn lever är det bara barnet som är personens bröstarvinge och inte barnbarnet (FR 20/2001-2002). Lagstiftningen om jordförvärv innehåller därför inte någon uttrycklig reglering om överlåtelse till barnbarn utan ansökan ska prövas enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd som är en allmän bestämmelse om prövning av fysiska personers ansökningar om jordförvärvstillstånd.

Ur landskapsregeringens beslutspraxis framgår att landskapsregeringen beviljat jordförvärvstillstånd i ett antal fall då fast egendom har överlåtits till barnbarn (jfr beslut 23.12.2004, dnr K12/04/5/499, 1032 K12; beslut 6.6.2007, dnr K12/07/5/102, 428 K12 och beslut 3.7.2015, 371 Rk1a, ÅLR 2015/6551). Med beaktande av att sökanden i förlängningen som bröstarvinge och genom arv skulle kunna förvärva kvotdelen av fastigheten utan att behöva ansöka om jordförvärvstillstånd och då landskapsregeringen inte finner några särskilda skäl däremot anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i detta fall.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

Hänvisning

Areal Fastighetsbyrå
Ämnesgatan 14
22410 GODBY

Kontaktperson
Adrian Jansson

Ärende

Skrivelse angående jordförvärvslagstiftning

Areal Fastighetsbyrå har tillskrivit landskapsregeringen gällande den praxis gällande föravtal som tillämpas vid beslut om jordförvärvstillstånd. Areal Fastighetsbyrå ställer i skrivelsen upp ett hypotetiskt scenario gällande föravtal och önskar erhålla kännedom om ifall landskapsregeringen anser att förfarandet är förenligt med jordförvärvslagstiftningen.

Vidare framförs att landskapsregeringen vid förestående beredning av landskapslag bör utforma grunderna för beviljande av jordförvärvstillstånd vid såväl fysiska som juridiska personer med beaktande av jordförvärvslagstiftningens syfte, rådande praxis och nationalitetsskyddet. Enhetliga grunder bör fastslås för när planering av markområden förutsätts för beviljande av jordförvärvstillstånd. Därtill bör fastställas klara villkor, vilka syftar till att förhindra överlåtelse av aktier eller andelar som står i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte.

Slutligen framförs att förestående revidering av jordförvärvslagstiftningen bör genomföras så att de faktorer som är av betydelse inom ramen för en bedömning av prognosen för beviljande av jordförvärvstillstånd är möjliga att identifiera och avgränsa och att beslutsprocessen jämte utfallet av spörsmål relaterade till jordförvärvslagstiftning bör kunna förutsägas med rimlig precision.

Areal Fastighetsbyrå har i skrivelsen ställt upp ett hypotetiskt scenario gällande föravtal. Landskapsregeringen tar inte ställning till om jordförvärvstillstånd skulle beviljas i det specifika scenariot eftersom bedömningen av huruvida jordförvärvstillstånd kan beviljas görs i det enskilda fallet genom prövning av en ansökan om jordförvärvstillstånd och med beaktande av samtliga omständigheter i ärendet. Landskapsregeringen ger i stället ett allmänt hållet svar gällande landskapsregeringens praxis och bedömning i fråga om föravtal vid beviljande av jordförvärvstillstånd.

Enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd kan landskapsregeringen bevilja fysiska personer jordförvärvstillstånd efter prövning i varje

enskilt fall. Landskapsregeringen har i enskilda tidigare fall avslagit ansökan om jordförvärvstillstånd då det funnits föravtal för mark som överstiger den tillåtna markstorleken och sökanden redan betalat för i princip hela marken (se beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/6930, nr 866 Rk1a och beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/8065, nr 868 Rk1a). Landskapsregeringen har i dessa fall bedömt att sökandena i praktiken förefaller redan ha förvärvat hela fastigheten och att det förelegat sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

Huruvida ett föravtal kan godkännas vid beviljande av jordförvärvstillstånd beror på omständigheterna i det enskilda fallet. Vid bedömningen tar landskapsregeringen bl.a. nedanstående faktorer i beaktande. Om samtliga nedanstående förutsättningar är uppfyllda är det sannolikt att föravtalet kan godkännas.

- Betalningen för resterande mark görs först när sökanden har rätt enligt jordförvärvslagstiftningen att äga marken.
- Marken används inte innan sökanden har rätt att äga marken.
- Markområdet överläts värdemässigt för marknadsvärdet.
- Marken som sökanden redan erhåller har en naturlig och användarvänlig utformning.
- Det slutliga köpebrevet undertecknas först när sökanden har varit bosatt i landskapet så länge att sökanden har rätt att äga markområdet.

Landskapsregeringen tillsatte den 25 februari 2020 en arbetsgrupp med uppdrag att utreda behovet av en modernisering av näringsrätts- och jordförvärvslagstiftningen samt att utarbeta ett förslag till moderniserad lagstiftning. Arbetsgruppen har den 18 november 2021 överlämnat ett andra delbetänkande om revidering av landskapslagstiftningen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd och delbetänkandet har överförts till lagberedningen som underlag för utarbetande av en reviderad landskapslag om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Av delbetänkandet framgår bl.a. att det i syfte att uppnå en transparent lagstiftning anses skäligt att i landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd fastställa vilka villkor landskapsregeringen vid tillståndsgivningen kan uppställa för att begränsa aktieöverlåtelser som sker i strid med jordförvärvsbestämmelsernas syfte, vilket stadgas i 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland. Vidare framgår att det under den fortsatta lagberedningsprocessen behöver utredas närmare hur dessa villkor ska utformas.

Landskapsregeringen noterar de synpunkter som framförs i skrivelsen gällande den pågående revideringen av jordförvärvslagstiftningen och konstaterar att målsättningen med revideringen är att reformera lagstiftningen på ett sådant sätt att de bestämmelser som i nuläget finns i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, och som bör finnas i lag, överförs till landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd samt att

tydligare definiera centrala begrepp i landskapslagen vilket förväntas underlätta både handläggningen av ärenden och göra regelverket mer transparent för allmänheten. Landskapsregeringen konstaterar dock att behovet av ändamålsenliga bedömningar gör det svårt att på ett enhetligt sätt reglera samtliga situationer som kan uppstå.

Lantråd

Veronica Thörnroos

Jurist

Adrian Jansson