

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Minister
Ingrid Zetterman

Föredragande
Jurist
Adrian Jansson

Justerat
Omedelbart

Nr 53

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten Ängsvik i Lemlands
kommun
ÅLR 2023/6836
133 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *avslår* sökandebolagets ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Ängsvik RNr 2:91 i Lemlands kommun.

Sökandebolaget uppmanas överlåta fastigheten Ängsvik RNr 2:91 till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfäendet av detta beslut. Sökandebolaget ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om sökandebolaget inte överlåter fastigheten inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att förordna om fastighetens försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att äga och besitta fastigheten Ängsvik RNr 2:91 i Lemlands kommun (417-409-2-91). Fastigheten om 1,225 ha är belägen inom oplanerat område och är bebyggd med fritidshus. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andelar i samfällt vattenområde.

Till ansökan har fogats ett köpebrev, daterat den 25 augusti 2023. Av köpebrevet framgår att fastigheten jämte på fastigheten beläget fritidshus, övriga byggnader, anslutningar, anläggningar och konstruktioner överlåts till sökandebolaget. Överlåtaren är ordinarie ledamot i sökandebolagets styrelse samt VD i sökandebolaget. Av komplettering i ärendet framgår att sökandebolaget avser att hyra ut fastigheten för korttidsvistelser.

Sökandebolaget är registrerat den 22 juni 2023 med Mariehamn som hemort. Enligt handelsregisterutdraget är bolagets verksamhetsområde att direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter, värdepapper, övrig fast och lös egendom samt övrig laglig verksamhet. I sökandebolagets styrelse finns en ordförande och två ordinarie medlemmar som samtliga har hembygdsrätt. Av komplettering i ärendet framgår att aktierna i

sökandebolaget ägs till 10 % respektive 20 % av två fysiska personer som har åländsk hembygdsrätt samt till 10 % respektive 60 % av två aktiebolag. Det aktiebolag som äger 10 % ägs till 100 % av en privatperson. Det andra aktiebolaget ägs till 50 % var av två andra aktiebolag, av vilka det ena ägs till 100 % av en av sökandebolagets ordinarie ledamöter och det andra ägs till 100 % av sökandebolagets ordförande. Sökandebolaget uppger i kompletteringen att alla personer med direkt eller indirekt ägande i sökandebolaget har åländsk hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Leblings kommun beslöt den 17 oktober 2023 att förorda ansökan med hänvisning till 6 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

Motivering

Enligt 13 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd kan juridiska personer som inte har jordförvärvsrätt med stöd av 2 kap., efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen.

Enligt 6 § 3 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd ska tillstånd beviljas, om det inte finns särskilda skäl däremot, när följande förutsättningar är uppfyllda:

- 1) Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.
- 2) Samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka

Sökandebolaget uppfyller visserligen samtliga ovanstående förutsättningar. Landskapsregeringen anser dock att det i detta fall finns särskilda skäl som talar mot ett beviljande av jordförvärvstillstånd.

Ansökan avser en strandfastighet som är bebyggd med ett fritidshus och ska hyras ut för korttidsvistelser. Enligt 8 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland kan landskapsregeringen bevilja tillstånd på de villkor som landskapsregeringen bedömer att är nödvändiga med avseende på lagens syfte. Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Vid beviljande av tillstånd där det finns enskilda hus eller stugor på fastigheten fastställer landskapsregeringen tillståndsvillkor med syfte att förhindra oönskat ägande och överlåtelse av aktier (se t.ex. beslut 13.8.2020, ÅLR 2020/473, nr 430 Rk1a; beslut 18.11.2020, ÅLR 2020/7624, nr 685 Rk1a; beslut 25.2.2021, ÅLR 2020/8778, nr 113 Rk1a; beslut 22.9.2021, ÅLR 2021/5946, nr 648 Rk1a; beslut 16.3.2022, ÅLR 2021/7517, nr 230 Rk1a; beslut 15.6.2022, ÅLR 2022/223, nr 450 Rk1a; beslut 15.6.2022, ÅLR 2022/1538, nr 449 Rk1a). Detta eftersom ägande och överlåtelse av aktier i

sökandebolaget annars kan komma att stå i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte. Villkoret ser ut på följande sätt:

“Ägande och överlåtelse av aktier i sökandebolaget förutsätter landskapsregeringens tillstånd, dock inte om ägande och överlåtelse sker till

- a) den som har hembygdsrätt,
- b) den som har varit bosatt i landskapet oavbrutet sedan minst fem år tillbaka,
- c) bröstarvinge, vid förvärv genom arv eller testamente,
- d) efterlevande make, vid förvärv genom arv, testamente eller avvittring efter den andra makens död, eller
- e) kreditinstitut, för en tid om fem år, om aktierna utgör pant för obetald fordran.”

Landskapsregeringen anser att det med avseende på lagens syfte vid ett beviljande av tillstånd i det aktuella fallet vore nödvändigt att fastställa ovannämnda tillståndsvillkor. Om tillstånd skulle beviljas utan det ovannämnda tillståndsvillkoret anser landskapsregeringen att det finns risk för att markområdet, i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte, kan komma att nyttjas för privat bruk av eventuella framtida aktieägare i sökandebolaget som jordförvärvsrättsligt inte hade haft rätt att äga eller besitta marken i egenskap av fysiska personer.

Landskapsregeringen konstaterar att det särskilt vid uthyrningsverksamhet är svårt att vid tillsyn som utförs med stöd av 15 § jordförvärvslagen för Åland kontrollera att den fasta egendomen inte används för andra syften, då uthyrningsverksamheten beroende på efterfrågan inte nödvändigtvis är oavbruten. I praktiken kan uthyrningen ske sporadiskt medan markområdet under större delen av året används av sökandebolagets aktieägare för privat bruk, utan att landskapsregeringen har en reell möjlighet att upptäcka och förhindra kringgåendet av jordförvärvslagstiftningen. Landskapsregeringen konstaterar därtill att sökandebolaget har bildats kort tid innan förvärvet och att risken för kringgåenden är särskilt överhängande då ett sökandebolag bildats i syfte att äga det markområde som är föremål för ansökan. Mot bakgrund av detta anser landskapsregeringen att det vid ett beviljande av tillstånd i det aktuella fallet vore nödvändigt att fastställa ovannämnda tillståndsvillkor.

Av utredningen i ärendet framgår att aktierna ägs av två fysiska personer som har åländsk hembygdsrätt samt två aktiebolag. Landskapsregeringen konstaterar att ovannämnda villkor inte tillåter att aktierna i bolaget ägs av juridiska personer. De två aktiebolagen uppfyller därmed inte något av villkoren i det ovan nämnda tillståndsvillkoret, varför tillståndsvillkoret inte skulle vara uppfyllt vid ett beviljande av tillstånd. Sökandebolaget har i komplettering av ansökan uppgett att alla personer med direkt eller indirekt ägande i sökandebolaget har åländsk hembygdsrätt. Landskapsregeringen konstaterar dock att det vid ägande genom bolagskedjor är utmanande att utreda vilka fysiska personer som

utövar faktisk bestämmanderätt i sökandebolaget och att det inte är möjligt för landskapsregeringen att genom villkor i sökandebolagets tillstånd reglera aktieägandet i de aktiebolag som äger aktier i sökandebolaget. Mot bakgrund av detta anser landskapsregeringen att det inte är ändamålsenligt att tillåta att aktierna i sökandebolaget ägs av andra aktiebolag i strid med tillståndsvillkoret.

Av 10 § 1 mom. jordförvärvslagen för Åland framgår att om det genom laga kraft vunnet domstolsutslag har fastställts att den som erhållit jordförvärvstillstånd brutit mot i tillståndsbeslutet med stöd av 8 § uppställt villkor, skall landskapsregeringen, därest egendomen icke inom sex månader överlåtes till någon som är berättigad att äga densamma, förordna att den skall försäljas på offentlig auktion. Enligt 3 mom. skall talan angående fastställande av i 1 mom. nämnda förhållanden väckas av allmän åklagare på anmälan av landskapsregeringen vid domstol på den ort där egendomen är belägen. Om landskapsregeringen i det aktuella fallet beviljade tillstånd med det villkor om ägande och överlåtelse av aktier som landskapsregeringen regelmässigt ställer i liknande fall, vore landskapsregeringen således skyldig att omedelbart anmäla till åklagare att sökandebolaget brutit mot tillståndsvillkoret och driva ärendet till offentlig auktion. Landskapsregeringen anser att ett sådant förfarande inte är ändamålsenligt och att en ansökan om jordförvärvstillstånd inte kan beviljas om det vid tidpunkten för beslutet är känt att samtliga tillståndsvillkor, som med avseende på lagens syfte är nödvändiga att fastställa vid ett beviljande av tillstånd, inte är uppfyllda.

Det skulle få långtgående konsekvenser och urholka syftet med jordförvärvslagstiftningen om landskapsregeringen skulle frångå att fastställa villkor om ägande och överlåtelse av aktier. Landskapsregeringen noterar att högsta förvaltningsdomstolen i ett tidigare ärende har konstaterat att landskapsregeringen har kunnat fastställa de villkor som ansetts nödvändiga för att kunna kontrollera att eventuella överlåtelser av jordegendomen inte kommer att stå i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte (beslut H4544/2021, 14.12.2021). Landskapsregeringen har även i ett tidigare ärende avslagit en ansökan om jordförvärvstillstånd när det ansågs nödvändigt att fastställa ovannämnda villkor men villkoret inte var uppfyllt vid tidpunkten för beslutet (beslut 17.1.2023, ÅLR 2022/1162, nr 53 Rk1a). Det bör poängteras att jordförvärvslagstiftningen utgör en av självstyrelsens mest centrala delar.

Med beaktande av ovanstående finner landskapsregeringen att det i detta fall, trots att samtliga villkor i 6 § 3 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, föreligger särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd. Ansökan avslås därför.

Enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen för Åland ska till ett avslag på ansökan om jordförvärvstillstånd fogas ett tillkännagivande om att egendomen ska överlåtas till någon som har rätt att äga sagda egendom.

Tillämpade lagrum

1, 6 och 8 §§ jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

13 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärrätt och jordförvärvstillstånd

6 § 3 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd
