

## Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet  
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande  
Viceletråd  
Harry Jansson

Föredragande  
Jurist  
Adrian Jansson

Justerat  
Omedelbart

---

### Nr 85

Ansökan om jordförvärvstillstånd  
gällande fastigheten Värvan i Vårdö  
kommun.  
ÅLR 2021/1029  
307 Rk1a

#### Beslut

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Värvan RNr 1:27 i Vårdö kommun.

Sökanden uppmanas överlåta fastigheten Värvan RNr 1:27 till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfåendet av detta beslut. Sökanden ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om sökanden 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

Sökanden ansöker om tillstånd att äga och besitta fastigheten Värvan RNr 1:27 i Vårdö kommun (941-414-1-27). Den bebyggda fastigheten är totalt 1 000 m<sup>2</sup> och är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inga andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt. Ur utdraget ur befolkningsdatasystemet framgår att sökanden är skriven i landskapet sedan den 1 augusti 2015. Av komplettering i ärendet framgår att sökanden under tiden som sökanden varit skriven i landskapet har arbetspendlat till Stockholm veckovis tisdag, fredag alt. måndag, torsdag, dock i begränsad omfattning under år 2020 med anledning av covid-19-pandemin. Sökanden har även arbetat i USA och Kanada ett par veckor åt gången ca en gång i kvartalet under åren 2015–2017. Sökanden har undertecknat köpebrev för fastigheten den 2 februari 2021.

#### Kommunens utlåtande

Vårdö kommun beslöt den 24 februari 2021 att förorda ansökan mot bakgrund av 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.

## Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår grunderna för när fysiska personer ska beviljas jordförvärvstillstånd. I det här fallet är avsikten med förvärvet fritidsbruk. Huvudsakligen då det gäller fritidsbosättning beviljar landskapsregeringen jordförvärvstillstånd med stöd av 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd; en förutsättning för att punkten ska kunna tillämpas är dock att sökanden är född i landskapet och har bott i landskapet till cirka 12 års ålder, alternativt att sökanden har bott i landskapet så länge att den aktiva, medvetna uppväxttiden infallit medan sökanden bott i landskapet. I detta fall har sökanden flyttat till landskapet för drygt fem år sedan i vuxen ålder, varför 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd inte kan läggas till grund för bifall av ansökan.

Enligt 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd ska en sökande som är bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka beviljas jordförvärvstillstånd, om det inte finns särskilda skäl däremot. Enligt landskapsregeringens beslutspraxis ska sökandens faktiska och huvudsakliga vistelseställe vara i landskapet Åland sedan minst fem år tillbaka för att 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd ska vara tillämplig. En persons faktiska och huvudsakliga vistelseställe kan avvika från anteckningarna i befolkningsdatasystemet. Med faktiskt vistelseställe avses den plats där en person fysiskt vistas och med huvudsakliga den plats där personen vistas mest.

I detta fall behöver prövas om landskapet har varit sökandens faktiska och huvudsakliga vistelseställe de senaste fem åren. Utdrag ur befolkningsdatasystemet visar att sökanden har varit skriven i landskapet över fem år. Enligt sökandens uppgifter har sökanden under denna tid dock regelbundet arbetat och vistats utanför landskapet i en så stor omfattning att landskapet inte kan anses ha utgjort sökandens faktiska och huvudsakliga vistelseställe sedan minst fem år tillbaka. Sökanden har inte framfört några andra omständigheter som skulle stärka uppfattningen att landskapet varit sökandens faktiska och huvudsakliga vistelseställe. Därför kan 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd inte läggas till grund för bifall av ansökan.

Eftersom ingen annan av de punkter som framgår i 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är tillämpliga i detta fall ska ansökan prövas enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd bör landskapsregeringen beakta bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att fast bosätta sig här samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Sökanden vistas som ovan konstaterats regelbundet i landskapet och har således en anknytning till Åland. Landskapsregeringen konstaterar även att fastighetens storlek och beskaffenhet i detta fall kunde tala för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Mot ett beviljande av tillstånd talar däremot avsikten med förvärvet som är fritidsbruk.

Landskapsregeringen konstaterar att syftet med jordförvärvslagstiftningen är att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland. De kriterier för beviljande av jordförvärvstillstånd som framgår ur 4 § 2 mom. 1 och 6 punkterna landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd utgör i sig redan undantag från lagstiftningens huvudsakliga syfte. Med beaktande av omständigheterna i fallet och jordförvärvslagstiftningens syfte finner landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Ansökan ska därför avslås.

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 och 6 §§ jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

#### **Nr 86**

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om 2 400 m<sup>2</sup> av fastigheten Stockholm RNr 3:75 i Saltviks kommun samt de till fastigheten hörande andelarna i samfällda områden.

**ÅLR 2021/1214**

308 Rk1a

#### **Beslut**

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om 2 400 m<sup>2</sup> av fastigheten Stockholm RNr 3:75 i Saltviks kommun samt de till fastigheten hörande andelarna i samfällda områden.

Sökanden uppmanas överlåta markområdet samt de till fastigheten hörande andelarna i samfällda områden till någon som har rätt att äga desamma inom sex månader från delfåendet av detta beslut. Sökanden ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om sökanden inte överlåter markområdet samt de till fastigheten hörande andelarna i samfällda områden inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att förordna om försäljning av markområdet samt de till fastigheten hörande andelarna i samfällda områden på offentlig auktion.

#### **Bakgrund**

Ansökan gäller ett markområde om 2 400 m<sup>2</sup> av fastigheten Stockholm RNr 3:75 i Saltviks kommun (736-410-3-75) samt de till fastigheten hörande andelarna i samfällda jord- och vattenområden. Fastigheten är totalt 6 380 m<sup>2</sup> och belägen inom oplanerat område. Det markområde som ansökan avser gränsar inte till vatten och är obebyggt.

Sökanden förvärvade fastigheten Stockholm RNr 3:75 genom köp den 15 februari 2017. Eftersom sökanden inte innehade hembygdsrätt undertecknade sökanden den 16 augusti 2017 ytterligare ett köpebrev av vilket framgick att sökanden överlät ett outbrutet område

om 2 400 m<sup>2</sup> av fastigheten Stockholm samt fastighetens andelar i samfällda områden. Av köpebrevet framgick vidare att köpesumman skulle erläggas i sin helhet inom tre år och att äganderätten samt tillträdes- och besittningsrätten skulle övergå på köparen då köpesumman blivit till fullo erlagd. Sökanden beviljades jordförvärvstillstånd för fastigheten Stockholm RNr 3:75 med undantag för det outbrutna området om 2 400 m<sup>2</sup> och samtliga andelar i de samfällda områdena genom beslut 5.9.2017, ÅLR 2017/3651. Enligt den nu aktuella ansökan har köparen till det outbrutna området och de samfällda områdena inte betalat köpesumman enligt köpebrevsvillkoret och därför har köpet hävts. Till ansökan har bifogats ett avtal om hävning av köp som sökanden och köparen undertecknat den 11 november 2020. Sökanden ansöker nu om tillstånd att äga och besitta fastigheten i sin helhet.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt. Sökanden är enligt hemortsintyget skriven i landskapet sedan den 1 augusti 2015.

#### **Kommunens utlåtande**

Saltviks kommun beslöt den 22 mars 2021 att förorda ansökan med hänvisning till 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

#### **Motivering**

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd framgår grunderna för när fysiska personer ska beviljas jordförvärvstillstånd. Enligt 4 § 2 mom. 6 punkten ska en sökande som är bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka beviljas jordförvärvstillstånd, om det inte finns särskilda skäl däremot.

Landskapsregeringen konstaterar att sökanden är skriven i landskapet sedan den 1 augusti 2015. Således uppfyller sökanden kravet om fem års bosättning i landskapet i dagsläget, men gjorde inte det när köpebrevet för fastigheten Stockholm undertecknades den 15 februari 2017.

Om landskapsregeringen enbart skulle bedöma huruvida kravet i 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är uppfyllt vid den tidpunkt som landskapsregeringen får in ansökan om jordförvärvstillstånd skulle hela syftet med jordförvärvslagstiftningen urholkas. En sådan tolkning skulle innebära att det skulle vara möjligt för personer som ännu inte har varit bosatta i landskapet i fem år att förvärva fastigheter som de har rätt till först när de har varit bosatta i landskapet i minst fem år om de väntar med att lämna in ansökan om jordförvärvstillstånd tills bosättnings tiden uppfylls. Enligt 4 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland ska tillstånd sökas inom tre månader från det att överlåtelsehandlingen undertecknades. Det skulle således i vissa fall löna sig att inte lämna in ansökan om jordförvärvstillstånd inom den tid som ansökan enligt lagstiftningen måste lämnas in.

Sökanden ansökte i maj 2017 om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Stockholm RNr 3:75 i sin helhet. Sökanden kompletterade därefter ansökan med köpebrev enligt vilket sökanden skulle överlåta ett outbrutet område om 2 400 m<sup>2</sup> av fastigheten samt de till fastigheten hörande andelarna i samfällda områden till köparen. Sökanden beviljades därefter jordförvärvstillstånd för fastigheten Stockholm med undantag för det outbrutna

området om 2 400 m<sup>2</sup> och samtliga andelar i de samfällda områdena. Sökanden har den 1 augusti 2020 uppnått fem års bosättningsstid i landskapet och har den 11 november 2020 undertecknat avtal om hävning av köp gällande köpebrevet av den 15 februari 2017. Sökanden har således ägt fastigheten i sin helhet ända sedan sökanden förvärvade fastigheten i februari 2017. Med beaktande av att sökanden inledningsvis ansökt om jordförvärvstillstånd för hela fastigheten och att betalningstiden i köpebrevet av den 16 augusti 2017 avtalades att löpa ut cirka två veckor efter att sökanden skulle uppnå fem års bosättning i landskapet förefaller det troligt att köpebrevet har upprättats i syfte att ansökan skulle uppfylla kriterierna för beviljande av jordförvärvstillstånd men att avsikten aldrig var att äganderätten skulle övergå på köparen. Om landskapsregeringen skulle bevilja jordförvärvstillstånd i föreliggande fall enbart på den grunden att sökanden i dagsläget har varit bosatt i landskapet längre tid än fem år skulle det leda till ett system där personer som inte har hembygdsrätt och inte heller har varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka i praktiken skulle kunna förvärva fastigheter som de inte har rätt att äga redan långt innan fem års bosättning uppnås. Det skulle då vara möjligt att kringgå jordförvärvslagstiftningen genom att upprätta köpebrev för försäljning av den del av fastigheten som överstiger den arealgräns som lagstiftaren funnit skälig för fast bosättning samt till fastigheten hörande andelar i samfällda områden med en betalningstid som sträcker sig till en tidpunkt då personen varit bosatt i landskapet i fem år, för att därefter häva köpet när personen varit bosatt i landskapet i fem år.

Landskapsregeringen har i ett flertal tidigare beslut ansett att det föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd då det förefaller ha gjorts olika konstruktioner med syfte att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen (jmf beslut 5.2.2019, ÅLR 2018/6324, nr 70 Rk1a; beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/6930, nr 866 Rk1a; beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/8065, nr 868 Rk1a och beslut 16.1.2018, ÅLR 2017/6136, nr 68 Rk1a).

Med beaktande av ovanstående finner landskapsregeringen därför att det i detta fall, trots att villkoret i 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, och att punkten därigenom inte kan läggas till grund för ett beviljande av jordförvärvstillstånd.

Eftersom ingen annan av de punkter som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är tillämpliga i detta fall ska ansökan prövas enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen bör landskapsregeringen beakta bland annat sökandens anknytning till landskapet Åland och avsikt att fast bosätta sig i landskapet samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Landskapsregeringen konstaterar att de flesta av de omständigheter som landskapsregeringen bland annat ska beakta vid prövningen enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd visserligen i princip talar för ett beviljande av tillstånd. Däremot utgör de skäl som talar emot ett beviljande av tillstånd så betydande skäl att det inte vore ändamålsenligt att bevilja tillstånd i detta fall. Sökanden har långt

innan sökanden uppnådde fem års bosättning i landskapet förvärvat en fastighet som det hör andelar i samfällda områden till och som överstiger den maxgräns om 4 000 m<sup>2</sup> som lagstiftaren ansett vara skälig för fast boende. Enligt framställningen (nr 20/2001–2002) till landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd grundar sig begränsningen om 4 000 m<sup>2</sup> för fast boende på att det inte är meningen att markområdet ska vara så stort att det kan styckas.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Beviljande av tillstånd i föreliggande fall skulle undergräva jordförvärvslagstiftningens syfte. Om ansökningar av det här slaget skulle beviljas, anser landskapsregeringen att syftet med jordförvärvslagstiftningen skulle urholkas eftersom konsekvensen blir att personer som saknar hembygdsrätt och inte heller har varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka i praktiken skulle kunna förvärva fastigheter som de inte har rätt att äga redan långt innan fem års bosättning uppnås. Det skulle då vara möjligt att kringgå jordförvärvslagstiftningen genom att upprätta köpebrev för försäljning av den del av fastigheten som överstiger den arealgräns som lagstiftaren funnit skälig för fast bosättning samt till fastigheten hörande andelar i samfällda områden med en betalningstid som sträcker sig till en tidpunkt då sökanden varit bosatt i landskapet i fem år, för att därefter häva köpet när personen varit bosatt i landskapet i fem år.

Med beaktande av ovanstående anser landskapsregeringen inom ramen för sin prövningrätt att det inte är ändamålsenligt att bevilja tillstånd i detta fall. Ansökan ska därför avslås.

Enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen 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 och 6 §§ jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

---