

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Lantråd
Veronica Thörnroos

Föredragande
Jurist
Adrian Jansson

Justerat
Omedelbart

Nr 173

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten 478-28-19-5 i
Mariehamns stad
ÅLR 2021/6213
645 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten 478-28-19-5 i Mariehamns stad.

Tillståndet gäller för sökanden som inte är född i landskapet under förutsättning att fastigheten används av denna för fast bosättning. Som villkor för tillståndet gäller att sökanden som inte är född i landskapet senast 24 månader från detta besluts datum anmäler till landskapsregeringen att inflyttning till landskapet skett och att fastigheten är sökandens faktiska och huvudsakliga boendeställe.

Om sökanden inom denna tid inte meddelar landskapsregeringen att fastigheten 478-28-19-5 nyttjas i enlighet med vad som ovan föreskrivs förfaller jordförvärvstillståndet för sökanden som inte är född i landskapet och landskapsregeringen kan i enlighet med 10 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland förordna om försäljning av sökandens kvotdel av fastigheten på offentlig auktion alternativt vidtaga åtgärder för vräkning av innehavaren.

Bakgrund

Ansökan gäller fastigheten 478-28-19-5 i Mariehamns stad. Den obebyggda fastigheten är totalt 886 m² och är belägen inom detaljplanerat område. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfälliga jord- och vattenområden.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. En av sökandena är född och uppvuxen i landskapet och har tidigare innehaft hembygdsrätt samt äger sedan tidigare en kvotdel om 1/3 av en fastighet om 2 800 m² i landskapet. Den andra sökanden har inte innehaft hembygdsrätt och har inte tidigare varit bosatt i landskapet. Sökandena är inte bosatta i landskapet för närvarande, men har kompletterat ansökan med uppgift om att de avser bebygga fastigheten med hus och flytta till Åland senast då huset står klart, vilket enligt sökandenas uppskattning borde vara i november 2022 men senast i maj 2023.

Kommunens utlåtande

Mariehamns stad beslöt den 8 september 2021 att förorda anhållan.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterierna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. Till den del ansökan gäller personen som är född och uppvuxen i landskapet är 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen tillämplig. Enligt 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen ska jordförvärvstillstånd beviljas då följande förutsättningar uppfylls:

1. Sökanden är född i landskapet Åland och har bott i landskapet till cirka 12 års ålder. Alternativt har sökanden bott i landskapet Åland så länge att den aktiva, medvetna uppväxttiden infallit medan sökanden bott i landskapet.
2. Markområdet och sökandens tidigare markinnehav understiger tillsammans 4 000 m².
3. Marken utgörs inte av ett attraktivt eller känsligt strandområde.

Ur ansökan framgår att sökanden är född i landskapet och var bosatt i landskapet till cirka 21-års ålder. Då den mark som sökanden sedan tidigare äger i landskapet och fastigheten som sökanden nu ansöker om tillstånd för tillsammans understiger 4 000 m², samt att det markområdet som nu förvärfvas inte utgörs av ett attraktivt eller känsligt strandområde, uppfyller sökanden samtliga punkter i 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Jordförvärvstillstånd kan således beviljas denna sökande.

Till den del ansökan gäller personen som inte har en tidigare anknytning till landskapet ska ansökan prövas mot 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. 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 här.
2. Markområdet understiger 4000 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 andelar i samfällda land- eller vattenområden eller jakt- eller fiskerättigheter.

Sökanden uppfyller villkoren enligt punkt 2, 3 och 4. Enligt villkoret i den första punkten ska sökanden redan 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 har beviljats då en sökande avser flytta utifrån landskapet till en fastighet i landskapet för fast bosättning, t.ex. för att tillåta att hus byggs färdigt för inflyttning. Sökanden har ännu inte inflyttat till landskapet, men ur komplettering i ärendet framgår att sökandena avser bebygga fastigheten med hus

och flytta till Åland senast då huset står klart, vilket enligt sökandenas uppskattning borde vara i november 2022 men senast i maj 2023. Med beaktande av markområdets beskaffenhet samt sökandens tidsplan för inflyttning finner landskapsregeringen det sannolikt och trovärdigt att sökanden flyttar till landskapet, varför tillstånd kan beviljas i det nu aktuella fallet.

Sökandena har uppgett att de för närvarande inte vet om de kommer att förvärva fastigheten genom köp eller om de kommer att besitta fastigheten genom arrende. Landskapsregeringen konstaterar att i det fall sökandena kommer att besitta fastigheten genom ett arrendeavtal är jordförvärvstillståndet giltigt för samma tidsperiod som arrendeavtalet är giltigt. Om arrendeavtalet i ett senare skede förnyas alternativt om sökandena i ett senare skede beslutar köpa fastigheten är sökandena tvungna att ansöka om ett nytt jordförvärvstillstånd.

Ett villkor att marken ska användas för fast boende fastställs för sökanden som inte är född i landskapet 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 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. 1 och 2 punkten och 5 § landskapsförordningen (2003:70) om
jordförvärvstillstånd

Nr 174

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten 478-28-22-6 i
Mariehamns stad
ÅLR 2021/6424
646 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten 478-28-22-6 i Mariehamns stad.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten används av sökandena för fast bosättning. Som villkor för tillståndet gäller att sökandena senast inom 12 månader från detta besluts datum anmäler till landskapsregeringen att inflyttning till landskapet skett och att fastigheten är sökandenas faktiska och huvudsakliga boendeställe.

Om sökandena inom denna tid inte meddelar landskapsregeringen att fastigheten nyttjas i enlighet med vad som ovan föreskrivs förfaller jordförvärvstillståndet för markområdet och landskapsregeringen kan i enlighet med 10 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland vidtaga åtgärder för vräkning av innehavarna.

Landskapsregeringen konstaterar att eftersom sökandena kommer besitta markområdet genom ett legoavtal är jordförvärvstillståndet giltigt för samma tidsperiod som

legoavtalet är giltigt. Om legoavtalet i ett senare skede förnyas alternativt om sökandena i ett senare skede beslutar köpa markområdet är sökandena tvungna att ansöka om nytt jordförvärvstillstånd.

Bakgrund

Ansökan gäller tillstånd att besitta fastigheten 478-28-22-6 i Mariehamns stad. Den obebyggda fastigheten är totalt 847 m² och är belägen inom detaljplanerat område. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfälliga jord- och vattenområden.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. En av sökandena är född och uppvuxen i landskapet och har tidigare innehaft hembygdsrätt samt äger sedan tidigare fast egendom om 11 700 m² i landskapet. Den andra sökanden har inte innehaft hembygdsrätt men har varit bosatt i landskapet från den 15 januari 2019 till den 2 juli 2019. Sökandena är inte bosatta i landskapet för närvarande men ur komplettering i ärendet framgår att sökandena avser att bebygga tomten för att sedan inflytta till landskapet för fast bosättning senast i augusti år 2022.

Kommunens utlåtande

Mariehamns stad beslöt den 4 augusti 2021 att förorda anhållan.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterierna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. Enligt 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd ska jordförvärvstillstånd beviljas då följande förutsättningar uppfylls:

1. Sökanden är född i landskapet Åland och har bott i landskapet till cirka 12 års ålder. Alternativt har sökanden bott i landskapet Åland så länge att den aktiva, medvetna uppväxttiden infallit medan sökanden bott i landskapet.
2. Markområdet och sökandens tidigare markinnehav understiger tillsammans 4 000 m².
3. Marken utgörs inte av ett attraktivt eller känsligt strandområde.

Ur handlingarna i ärendet framgår att den ena sökanden är född i landskapet och var bosatt i landskapet till cirka 21-års ålder. Då den mark som sökanden sedan tidigare äger i landskapet överstiger 4 000 m² uppfyller sökanden inte villkoren enligt punkt 2, varför 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd inte kan läggas till grund för bifall av ansökan.

I 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd 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 här.
2. Markområdet understiger 4000 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 andelar i samfällda land- eller vattenområden eller jakt- eller fiskerättigheter.

Sökandena uppfyller villkoren enligt punkt 2, 3 och 4. Enligt villkoret i den första punkten ska sökandena redan 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 jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Tillstånd har beviljats då en sökande avser flytta utifrån landskapet till en fastighet i landskapet för fast bosättning, t.ex. för att tillåta att hus byggs färdigt för inflyttning. Sökandena har ännu inte inflyttat till landskapet, men ur komplettering i ärendet framgår att sökandena avser att bebygga tomten för att sedan inflytta till landskapet för fast bosättning senast i augusti 2022. 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 fastigheten. 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. 1 och 2 punkten och 5 § landskapsförordningen (2003:70) om
jordförvärvstillstånd

Nr 175

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten Panorama i Vårdö
kommun

ÅLR 2021/5049

647 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Panorama RNr 2:64 i Vårdö kommun.

Bakgrund

Sökanden anhåller om tillstånd att äga och besitta fastigheten Panorama RNr 2:64 i Vårdö kommun (941-410-2-64). Den bebyggda fastigheten är totalt 3 950 m² och är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör inga andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Sökanden är inte bosatt i landskapet men har tidigare varit bosatt i landskapet från år 1976 till år 1990, d.v.s. från ca 5 års ålder till ca 19 års ålder. Sökanden har innehaft

hembygdsrätt. Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Sökanden har undertecknat köpebrev för fastigheten den 4 juni 2021.

Kommunens utlåtande

Vårdö kommun beslöt den 23 juni 2021 att inte förorda ansökan med motiveringen att det finns ingen koppling till Vårdö, ingen fast bosättning och att det anses vara ett attraktivt område med 0 meter till stranden.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterierna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om det inte finns särskilda skäl däremot. Landskapsregeringen konstaterar att huvudregeln för beviljande av jordförvärvstillstånd för fritidsboende är det som framgår ur 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Enligt 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd ska tillstånd beviljas, om det inte finns särskilda skäl däremot, när följande förutsättningar är uppfyllda:

1. sökanden är född i landskapet Åland och har bott i landskapet Åland till ca 12 års ålder. Alternativt har sökanden bott i landskapet Åland så länge att den aktiva, medvetna uppväxttiden infallit medan sökanden bott i landskapet,
2. markområdet och sökandens tidigare markinnehav på Åland understiger tillsammans 4 000 m², och
3. marken utgörs inte av ett attraktivt eller känsligt strandområde.

I ärendet är utrett att sökanden varit bosatt i landskapet från ca 5 års ålder till ca 19 års ålder. Villkoret i punkt 1 uppfylls således. Även villkoret i punkt 2 uppfylls, eftersom sökanden sedan tidigare inte äger mark i landskapet, och markområdet som sökanden nu har förvärvat uppgår till 3 950 m². Med avseende på villkoret i punkt 3 kan noteras att fastigheten gränsar till vatten. Landskapsregeringen har i tidigare beslutspraxis ansett att bedömningen av om ett strandområde är särskilt attraktivt eller känsligt måste göras utgående från omständigheterna i varje enskilt fall. Landskapsregeringen har ansett att strandområdet inte har varit attraktivt eller känsligt t.ex. i beslut av den 25 juni 2009 (498 K12, dnr K12/08/5/537) och den 4 september 2013 (373 K12, ÅLR 2013/6646). I det förstnämnda fallet hade området en ca 70 meter lång strandlinje och det ingick andelar i samfällda. Med beaktande av denna praxis och proportionalitetsprincipen anser landskapsregeringen att det område som nu är föremål för ansökan inte är att betrakta som attraktivt eller känsligt.

Då samtliga villkor i 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, och landskapsregeringen inte bedömer att några särskilda skäl däremot föreligger, ska ansökan om jordförvärvstillstånd i detta fall beviljas.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd
4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten 478-8-17-8 i
Mariehamns stad
ÅLR 2021/5946
648 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande fastigheten 478-8-17-8 i Mariehamns stad.

För tillståndet gäller följande villkor:

1. Sökandebolagets hemort ska vara i landskapet Åland.
2. Samtliga styrelsemedlemmar ska ha åländsk hembygdsrätt eller ha varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.
3. Markområdet ska användas för det i ansökan angivna syftet.
4. Ägande och överlåtelse av aktier i sökandebolaget förutsätter landskapsregeringens tillstånd, dock inte om 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.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att äga och besitta fastigheten 478-8-17-8 i stadsdelen Sveden i Mariehamns stad. Fastigheten om 1 200 m² är bebyggd med bostadshus och är belägen inom detaljplanerat område. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfälliga jord- eller vattenområden.

Till ansökan har fogats ett köpebrev, daterat den 7 juni 2021. Av köpebrevet framgår att fastigheten jämte på fastigheten belägna byggnader och fasta konstruktioner samt de anslutningar som betjänar fastigheten överläts till sökandebolaget. Av köpebrevet framgår vidare att säljarna förbehåller sig livstids nyttjanderätt till köpeobjektet.

Enligt ansökan är avsikten med förvärvet att använda fastigheten som företagslager m.m. Av gällande detaljplan för området framgår att fastigheten är planerad som kvartersområde för egnahemsbyggnader. Sökandebolaget har kompletterat ansökan med uppgift om att sökandebolaget kommer använda fastighetens dubbelgarage som lagerutrymme medan säljarna, tillika sökandebolagets ägares föräldrar, kommer nyttja resterande del av fastigheten som bostad så länge som de vill.

Sökandebolaget är registrerat den 17 november 1972 med Mariehamn som hemort sedan den 21 juni 1973. Enligt handelsregisterutdraget omfattar bolagets verksamhetsområde utövande av handel med antikvaror och därmed förknippad verksamhet, att äga, hyra och inteckna fastigheter och affärslokaler samt att därutöver handla med värdepapper och

även utöva annan i handelsbranschen laglig verksamhet. I sökandebolagets styrelse finns en ordinarie medlem som har hembygdsrätt och en ersättare som är fast bosatt i landskapet sedan mer än fem år tillbaka.

Kommunens utlåtande

Mariehamns stad beslöt den 2 augusti 2021 att förorda anhängan.

Motivering

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

Enligt 6 § 3 mom. landskapsförordningen (2003:70) 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.

Med hänsyn till att sökandebolaget uppfyller ovanstående förutsättningar och med hänsyn till att det inte framkommit särskilda skäl däremot ska tillstånd beviljas i detta fall.

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.

Ägande och överlåtelse av aktier i sökandebolaget kan komma att stå i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte. Landskapsregeringen fastställer därför tillståndsvillkor med syfte att förhindra oönskat ägande och överlåtelse av aktier. Ägande och överlåtelse av aktier förutsätter särskilt tillstånd av landskapsregeringen, förutom om ägande och överlåtelse sker till den grupp av förvärvare som anges i villkoren (jfr t.ex. beslut 4.12.2019, ÅLR 2019/6074, nr 874 Rk1a; beslut 6.11.2019, ÅLR 2019/6454, nr 808 Rk1a; beslut 11.10.2012, ÅLR 2010/4543, nr 482 K12; beslut 16.7.2009, K12/09/5/138, nr 569 K12).

Enligt 15 § jordförvärvslagen för Åland är den som beviljats jordförvärvstillstånd skyldig att vid granskning som verkställs på förordnande av landskapsregeringen visa att tillståndsvillkoren iakttas.

Tillämpade lagrum

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

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

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