

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande

Vicelanråd

Harry Jansson

Föredragande

Jurist

Adrian Jansson

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 156

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 3 500 m² av fastigheten Österängen i

Eckerö kommun.

ÅLR 2020/5645

709 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 3 500 m² av fastigheten Österängen RNr 4:59 i Eckerö kommun.

För tillståndet gäller följande villkor:

1. Sökandebolagets hemort ska vara i landskapet Åland.
2. Minst två tredjedelar av styrelsens medlemmar 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. Tillståndet gäller under förutsättning att sökandebolaget senast tre månader efter landskapsregeringens beslut lämnar in utredning om att sökandebolaget har bildats och lämnar in utredning om att samtliga tillståndsvillkor är uppfyllda.

Landskapsregeringen konstaterar att då sökandebolaget kommer att besitta markområdet genom ett legoavtal är jordförvärvstillståndet giltigt för samma tidsperiod som legoavtalet är giltigt. Om legoavtalet i ett senare skede förnyas alternativt om sökandebolaget i ett senare skede beslutar köpa markområdet är sökandebolaget tvunget att ansöka om nytt jordförvärvstillstånd.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att besitta ett markområde om ca 3 500 m² av fastigheten Österängen RNr 4:59 i Torp by i Eckerö kommun (43-407-4-59). Fastigheten är totalt 9,083 ha och är belägen på detaljplanerat område. Till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden och fastigheten gränsar delvis till vatten. Det markområde som ansökan avser gränsar inte till vatten. Sökanden har kompletterat ansökan med ett utkast till legoavtal, enligt vilket legotiden kommer att vara 99 år räknat från undertecknandet av legoavtalet.

Av ansökan framgår att sökandebolagets avsikt är att på legoområdet låta uppföra samt inneha äganderätten till fyra hus med en våningsyta om 133 m² per hus. Lagfarten till fastigheten innehas av Fastighets Ab Österängen i Eckerö, som också kommer att bilda och inledningsvis teckna samtliga aktier i sökandebolaget. Ur ansökan framgår vidare att aktierna i sökandebolaget, som medför rätt att besitta och disponera respektive hus, kommer av Fastighets Ab Österängen i Eckerö att säljas till externa köpare. Vidare framgår att bostadsaktierna inte kommer att, direkt eller indirekt, medföra besittning till visst angiven eller avgränsad del av legoområdet. Det är sökandebolaget som kommer att inneha besittningsrätten till markområdet. De boende på området kommer att ha möjlighet att disponera de parkområden som finns belägna inom planeområdet, samt erbjudas möjlighet att nyttja småbåtshamn.

Det framgår även av ansökan att syftet med exploateringen av legoområdet är att över tid bidra till, stöda och utveckla den lokala turismnäringen, genom att erbjuda och tillhandahålla boendialternativ för besökande turister.

Enligt ansökan är sökandebolaget fortfarande under bildning varande. Sökandebolaget uppger i ansökan att sökandebolaget kommer att ha sin hemort i landskapet och det kommer att ha en styrelse som till minst två tredjedelar består av personer med åländsk hembygdsrätt eller som varit fast bosatta i landskapet under minst fem år. Till ansökan har fogats en modellbolagsordning för Bostads Ab Österängen III Eckerö.

Den 2 mars 2012 beviljades ubv Bab Österängen I Eckerö, ubv Bab Österängen II Eckerö och ubv Fastighets Ab Österängen i Eckerö jordförvärvstillstånd för fastigheten Österängen RNr 4:42 (43-407-4-42) och ett ca 3,9 ha stort outbrutet område från fastigheten Fagergård RNr 4:43 (43-407-4-43) i Eckerö kommun (beslut 2.3.2012, ÅLR 2011/8091, nr 98 K12). Fastigheten Österängen RNr 4:59, som är aktuell i föreliggande ansökan, har bildats av ovannämnda markområden.

Av ansökan i ärende ÅLR 2011/8091 framgår att Fab Österängen kommer att förvärva markområdena och att detta bolag kommer att grunda två separata bostadsaktiebolag, ubv Bab Österängen I Eckerö och ubv Bab Österängen II Eckerö. Efter genomfört förvärv och grundande kommer Fab Österängen att ingå arrendeavtal avseende markområdena med respektive bostadsaktiebolag, så att bostadsaktiebolagen vardera arrenderar olika områden av fastigheterna från Fab Österängen. Arrendeavtalen ingås för en tid om 99 år. Genom arrendeavtalen utarrenderas den totala arealen till bostadsaktiebolagen. Av ansökan framgår vidare att bostadsaktiebolagen på områdena kommer att låta uppföra högst 24 hus avsedda för fritids- och/eller fast boende, så att respektive bostadsaktiebolag uppför högst 12 hus avsedda för fritids- och/eller fast boende på respektive bostadsaktiebolags andel av områdena. Husen kommer att ägas av bostadsaktiebolagen. Fab Österängen kommer att sälja aktierna i bostadsaktiebolagen till utomstående personer, som genom aktieförvärvet erhåller rätt att besitta och disponera de uppförda husen. Aktieinnehavet kommer inte att ge aktieägarna eller utomstående rätt att äga eller besitta fastigheterna.

Eckerö kommun har dock antagit en ny detaljplan för området, som tillåter uppförande av högst 19 hus på området till skillnad från den

detaljplan som gällde när tillstånd beviljades i ärende ÅLR 2011/8091, vilken tillät uppförande av 24 hus. Eftersom fem hus har uppförts återstår 14 hus att uppföra. Sökandebolaget uppger i ansökan att Fab Österängens plan från år 2012 var att uppföra högst 12 hus i respektive bostadsaktiebolag och att begränsa antalet aktiebolag till två, men upplägget har sedermera ändrat så att de hus som kan uppföras på området istället kommer att fördelas på flera separata bostadsaktiebolag.

Kommunens utlåtande

Eckerö kommun beslutade den 22 september 2020 att förorda givande av tillstånd i enlighet med ansökan.

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 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd kan tillstånd beviljas en juridisk person när följande förutsättningar är uppfyllda:

1. Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.
2. Markområdet är lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver.
3. Minst två tredjedelar av bolagsmännen eller styrelsemedlemmarna har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.

Ur handlingarna i ärendet framgår att sökandebolaget kommer att ha sin hemort i landskapet och att det kommer att ha en styrelse som till minst två tredjedelar består av personer som har åländsk hembygdsrätt eller som är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka. Sökandebolaget uppfyller därmed förutsättningarna enligt punkterna 1 och 3. Även punkt 2 kan anses vara uppfylld i detta fall.

I detta fall är sökanden en juridisk person som håller på att bildas. Enligt 7 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd kan en juridisk person som håller på att bildas beviljas jordförvärvstillstånd endast om särskilda skäl föreligger. I detta fall är en förutsättning för genomförandet av det i ansökan beskrivna upplägget att sökanden beviljas jordförvärvstillstånd och att sökandena får visshet i vilka eventuella villkor som tillståndet kan komma att innehålla. Landskapsregeringen anser att detta utgör sådana särskilda skäl som hänvisas till i bestämmelsen.

Med beaktande av omständigheterna i fallet kan tillstånd beviljas. Landskapsregeringen fastställer emellertid ett villkor om att tillståndet gäller under förutsättning att sökandebolaget senast tre månader efter landskapsregeringens beslut lämnar in utredning om att sökandebolaget har bildats och lämnar in utredning om att samtliga tillståndsvillkor är uppfyllda.

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.

Landskapsregeringen har i ett flertal tidigare fall beviljat juridiska personer jordförvärvstillstånd med villkor om att det krävs landskapsregeringens tillstånd för ägande eller överlåtelse av aktier i bolaget, förutom om ägande eller 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.

Ett sådant villkor har lagts då ägande och överlåtelse av aktier i bolaget kan komma att stå i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte (jfr 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 13.6.2012, ÅLR 2012/2790, nr 270 K12; beslut 16.7.2009, K12/09/5/138, nr 569 K12). Sådana villkor har emellertid inte lagts i ett flertal fall då markområdena har varit belägna i direkt anslutning till befintlig turistverksamhet och har haft ett samband med turistverksamheten (se till exempel beslut 4.6.2008, K 12/08/5/214, nr 454 K12; beslut 14.4.2009, K12/09/5/81, nr 294 K12). Det markområde som avses i ansökan och markområdets användningsändamål har inte en sådan tydlig koppling till turism.

Landskapsregeringen har även tidigare i vissa enskilda fall beviljat jordförvärvstillstånd för bostadsaktiebolag med liknande upplägg och verksamhet som sökandebolaget, utan villkor om ägande och överlåtelse av aktierna, fastän verksamheten inte har haft samband med turistverksamhet. I efterhand kan konstateras att dessa beslut utgjort avvikelser från landskapsregeringens praxis. Dessa tidigare beslut kan inte anses vara förenliga med jordförvärvslagstiftningens syfte som enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland är att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer.

Av ansökan framgår att sökandebolagets avsikt med förvärvet är att på legoområdet låta uppföra samt inneha äganderätten till fyra hus och att aktierna i sökandebolaget medför rätt att besitta och disponera respektive hus. Vidare framgår att aktierna i sökandebolaget kommer att säljas till externa köpare. Överlåtelse av aktier i bolaget kan komma att stå i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte. Tillståndsvillkor borde därför egentligen fastställas med syfte att förhindra oönskad överlåtelse av aktierna i sökandebolaget. Landskapsregeringen konstaterar dock att då landskapsregeringen beviljade jordförvärvstillstånd för sökandebolaget och de två andra då under bildning varande bolagen den 2 mars 2012 hade landskapsregeringen kännedom om det upplägg som är aktuellt i föreliggande ansökan. Landskapsregeringen fastställde då inte något villkor om överlåtelse av aktierna. I efterhand kan konstateras att sådant villkor borde ha fastställts för att förhindra att jordförvärvslagstiftningen urholkas. Eftersom sökandebolagets avsikt för markområdet har det upplägg som beskrevs i ansökan från år 2012 och landskapsregeringen då

inte fastställde tillståndsvillkor om överlåtelse av aktierna anser landskapsregeringen att ett sådant villkor inte kan sättas i det nu aktuella fallet.

Tillämpade lagrum

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

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

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

Nr 157

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 5 000 m² av fastigheten Solgläntan RNr 3:61 i Jomala kommun.

ÅLR 2020/7728

710 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 5 000 m² av fastigheten Solgläntan RNr 3:61 i Jomala kommun.

Bakgrund

Ansökan gäller ett markområde om ca 5 000 m² av fastigheten Solgläntan RNr 3:61 i Jomala kommun (170-418-3-61). Fastigheten är totalt 1,0503 ha och belägen inom detaljplanerat område. Det markområde som ansökan avser gränsar till vatten och är bebyggt med bland annat fritidshus. Till fastigheten hör inte andelar i samfällda områden.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden är enligt hemortsintyget skriven i landskapet sedan den 1 februari 2017. Enligt hemortsintyget har sökanden även varit skriven i landskapet från den 4 oktober 2015 till den 31 mars 2016. Från den 1 april 2016 till den 31 januari 2017 har sökanden varit skriven i Helsingfors. Enligt ansökan har sökanden dock varit bosatt i landskapet även under den tid sökanden formellt var skriven i Helsingfors. Till ansökan har bifogats intyg från arbetsgivare och hyresvärd samt gymloggar ur vilka framgår att sökanden varit bosatt i landskapet även under denna tid. Sökanden återoppar bosättning i landskapet sedan minst fem år tillbaka som grund för varför jordförvärvstillstånd ska beviljas. Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Jomala kommun beslöt den 15 oktober 2020 att kommunen inte har något att invända mot anhållan.

Motivering

Av 4 § landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår grunderna för att 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 februari 2017 samt att sökanden varit skriven i landskapet under tiden 4 oktober 2015 till den 31 mars 2016. Landskapsregeringen konstaterar vidare att sökanden varit skriven i Helsingfors under tidsperioden 1 april 2016 till den 31 januari 2017. Sökanden kan dock

genom intyg från arbetsgivare och hyresvärd samt genom gymloggar styrka att sökanden haft sitt egentliga bo och hemvist i landskapet även under denna tidsperiod. Sökanden uppfyller således kravet i 6 punkten, varför landskapsregeringen anser att tillstånd kan beviljas i detta fall.

Tillämpade lagrum

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

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

Nr 158

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand i Eckerö kommun.

ÅLR 2020/5998

711 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNR 5:25 i Eckerö kommun.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNR 5:25 (43-403-5-25) i Eckerö kommun. Fastigheten är 2 100 m² och bebyggd med två fritidshus. Fastigheten är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andel i samfällt vattenområde. Sökandens mormor, som är ägare till fastigheten, har enligt ansökan för avsikt att genom gåva överlåta fastigheten till sina fyra barnbarn. Gåvan ska inte utgöra förskott på arv. Sökandens syskon och kusin har också ansökt om jordförvärvstillstånd (ÅLR 2020/5999, ÅLR 2020/6001, och ÅLR 2020/6002).

Sökanden har inte varit bosatt i landskapet. Ur ansökan framgår att avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens mormor beviljades lagfart på fastigheten år 1979. Ur ansökan framgår även att sökandens mormors far är född i Eckerö.

Kommunens utlåtande

Eckerö kommun beslöt den 22 september 2020 att förorda ansökan i enlighet med anhållan.

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 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 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 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. Det är utrett att fastigheten inte utgörs av produktiv jordbruks- eller skogsmark. 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 159

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand i Eckerö kommun

ÅLR 2020/5999

712 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNr 5:25 i Eckerö kommun.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNr 5:25 (43-403-5-25) i Eckerö kommun. Fastigheten är 2 100 m² och bebyggd med två fritidshus. Fastigheten är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andel i samfällt vattenområde. Sökandens mormor, som är ägare till fastigheten, har enligt ansökan för avsikt att genom gåva överlåta fastigheten till sina fyra barnbarn. Gåvan ska inte utgöra förskott på arv. Sökandens syskon och kusin har också ansökt om jordförvärvstillstånd (ÅLR 2020/5998, ÅLR 2020/6001, och ÅLR 2020/6002).

Sökanden har inte varit bosatt i landskapet. Ur ansökan framgår att avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens mormor beviljades lagfart på fastigheten år 1979. Ur ansökan framgår även att sökandens mormors far är född i Eckerö.

Kommunens utlåtande

Eckerö kommun beslöt den 22 september 2020 att förorda ansökan i enlighet med anhållan.

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 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 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 överlåtit 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. Det är utrett att fastigheten inte utgörs av produktiv jordbruks- eller skogsmark. 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 160

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand i Eckerö kommun.

ÅLR 2020/6001

713 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNR 5:25 i Eckerö kommun.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNR 5:25 (43-403-5-25) i Eckerö kommun. Fastigheten är 2 100 m² och bebyggd

med två fritidshus. Fastigheten är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andel i samfällt vattenområde. Sökandens mormor, som är ägare till fastigheten, har enligt ansökan för avsikt att genom gåva överlåta fastigheten till sina fyra barnbarn. Gåvan ska inte utgöra förskott på arv. Sökandens syskon och kusin har också ansökt om jordförvärvstillstånd (ÅLR 2020/5998, ÅLR 2020/5999, och ÅLR 2020/6002).

Sökanden har inte varit bosatt i landskapet. Ur ansökan framgår att avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens mormor beviljades lagfart på fastigheten år 1979. Ur ansökan framgår även att sökandens mormors far är född i Eckerö.

Kommunens utlåtande

Eckerö kommun beslöt den 22 september 2020 att förorda ansökan i enlighet med anhållan.

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 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 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 överlåtit å 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. Det är utrett att fastigheten inte utgörs av produktiv jordbruks- eller skogsmark. 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 161

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand i Eckerö kommun.

ÅLR 2020/6002

714 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNr 5:25 i Eckerö kommun.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om ¼ av fastigheten Alvarsstrand RNr 5:25 (43-403-5-25) i Eckerö kommun. Fastigheten är 2 100 m² och bebyggd med två fritidshus. Fastigheten är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andel i samfällt vattenområde. Sökandens farmor, som är ägare till fastigheten, har enligt ansökan för avsikt att genom gåva överlåta fastigheten till sina fyra barnbarn. Gåvan ska inte utgöra förskott på arv. Sökandens kusiner har också ansökt om jordförvärvstillstånd (ÅLR 2020/5998, ÅLR 2020/5999, och ÅLR 2020/6001).

Sökanden har inte varit bosatt i landskapet. Ur ansökan framgår att avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens farmor beviljades lagfart på fastigheten år 1979. Ur ansökan framgår även att sökandens farmors far är född i Eckerö.

Kommunens utlåtande

Eckerö kommun beslöt den 22 september 2020 att förorda ansökan i enlighet med anhållan.

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 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 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 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. Det är utrett att fastigheten inte utgörs av produktiv jordbruks- eller skogsmark. 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
