

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 163

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 200 m² av fastigheten Norrgårds i Jomala kommun.

ÅLR 2020/8137

734 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 200 m² av fastigheten Norrgårds RNr 12:2 i Jomala kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten används av sökandena för fast bosättning. Som villkor för tillståndet gäller att sökandena senast inom 36 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 förordna om markområdets försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller tillstånd att förvärva och besitta ett outbrutet område om ca 1 200 m² av fastigheten Norrgårds RNr 12:2 i Möckelö by i Jomala kommun (170-420-12-2). Det obebyggda området är beläget inom detaljplanerat område och gränsar inte till vatten. Inga andelar i samfällda jord- och vattenområden ingår.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökandena har inte hembygdsrätt och har inte varit bosatta i landskapet, men har i ansökan uppgett att de tillsammans med sina tre gemensamma barn avser inflytta till landskapet senast under sommaren år 2023.

Kommunens utlåtande

Jomala kommun beslöt den 10 november 2020 att kommunen inte motsätter sig 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, 3 och 4. 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 jordförvävrätt 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 tillsammans med sina tre gemensamma barn avser fast bosätta sig på det markområde som avses i ansökan. 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. 2 punkten och 5 § landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Nr 164

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 194 m² av fastigheten Norrgårds i Jomala kommun.

ÅLR 2020/8138

735 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 194 m² av fastigheten Norrgårds RNr 12:2 i Jomala kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten 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 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 förordna om markområdets försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller tillstånd att förvärva och besitta ett outbrutet område om ca 1 194 m² av fastigheten Norrgårds RNr 12:2 i Möckelö by i Jomala kommun (170-420-12-2). Det obebyggda området är beläget inom detaljplanerat område och gränsar inte till vatten. Inga andelar i samfällda jord- och vattenområden ingår.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökandena har inte hembygdsrätt och har inte varit bosatta i landskapet, men har i ansökan uppgett att de avser inflytta till landskapet under hösten 2021, dock senast år 2022.

Kommunens utlåtande

Jomala kommun beslöt den 10 november 2020 att kommunen inte motsätter sig 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, 3 och 4. 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 avser fast bosätta sig på det markområde som avses i ansökan. 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 jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

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

Nr 165

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om 1/3 av fastigheten Baggholm i Hammarlands kommun

ÅLR 2020/6380

736 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om 1/3 av fastigheten Baggholm RNR 4:7 i Hammarlands kommun.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om 1/3 av fastigheten Baggholm RNR 4:7 i Hammarlands kommun (76-403-4-7). Fastigheten är 1,63 ha och är belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfällda områden.

Sökanden är inte bosatt i landskapet och har inte innehaft hembygdsrätt. Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. I ansökan uppger sökanden att familjen på sökandens mammas sida i flera generationer antingen har bott eller ännu bor på Åland och att sökanden själv spenderat tid på Åland flera gånger per år sedan sökanden föddes. Till ansökan har bifogats ett gåvobrev av vilket det framgår att en kvotdel om 1/3 av fastigheten överläts från sökandens mor till sökanden. Vidare framgår att gåvan utgör förskott på arv.

Ur handlingarna i ärendet framgår att fastigheten funnits inom släkten en längre tid. Sökandens mormor erhöll lagfart på fastigheten år 1963. Enligt uppgift i ansökan har fastigheten även innan dess funnits i sökandens släkts ägo. Ur handlingarna i ärendet framgår att sökandens mor erhöll 1/3 av fastigheten genom arvskifte efter sin mor, d.v.s. sökandens mormor, och att sökandens mor beviljades lagfart på denna kvotdel år 2017.

Kommunens utlåtande

Hammarlands kommun förordar ansökan genom ett beslut av den 17 november 2020.

Motivering

Sökanden är bröstarvinge till överlåtaren som vill ge 1/3 av fastigheten Baggholm RNr 4:7 i gåva till sökanden.

Enligt 4 § 2 mom. 7 punkten landskapsförordningen (2003:70) 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- eller skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte."

I ärendet är utrett att fastigheten inte utgörs av produktiv jordbruks- eller skogsmark och att sökanden är bröstarvinge till överlåtaren av fastigheten. Sökandens mor har dock inte varit lagfaren ägare till fastigheten i minst åtta år före överlåtelsen. Syftet med kravet att överlåtaren ska ha varit lagfaren ägare till egendomen i minst åtta år är emellertid att förhindra kringgåenden av jordförvärvslagstiftningen, då en förälder med åländsk hembygdsrätt utan dessa krav kunde anskaffa mark för att omedelbart därefter överlåta marken till ett barn som saknar hembygdsrätt. Landskapsregeringen anser att ett sådant skenköpsförfarande inte kan påvisas i detta fall. Sökandens mormor erhöll lagfart på fastigheten år 1963. Sökandens mor erhöll lagfart på en kvotdel om 1/3 av fastigheten år 2017 efter arvsifte efter sin mor. Fastigheten har således varit i sökandens familjs ägo mycket längre än åtta år.

Med beaktande av sökandens ställning som bröstarvinge och att det inte finns skäl att misstänka något sådant bulvanförhållande som lagstiftaren velat förhindra anser landskapsregeringen att ansökan om jordförvärvstillstånd i detta fall ska beviljas.

Tillämpade lagrum

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

4 § 2 mom. 7 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Nr 166

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett ca 400 m² stort markområde av fastigheten Bastö Hotell & Stugby i Finströms kommun.

ÅLR 2020/7863

737 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 400 m² av fastigheten Bastö Hotell & Stugby RNr 1:112 i Finströms 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 i enlighet med de syften och begränsningar som framgår av handlingarna i ärendet.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att besitta ett markområde om ca 400 m² av fastigheten Bastö Hotell & Stugby RNr 1:112 i Finströms kommun (60-403-1-112). Fastigheten är belägen inom detaljplanerat område och till fastigheten hör andel i samfällt vattenområde. Fastigheten gränsar till vatten, men inte det markområde som avses i ansökan. Till ansökan har fogats ett legoavtal av vilket det framgår att legotiden utgör 99 år från och med undertecknandet av legoavtalet. Ur handlingarna i ärendet framgår vidare att två byggnader finns uppförda på markområdet och att de är i legotagarens ägo.

Sökandebolaget är registrerat den 3 juni 2019 med Finström som hemort. Enligt handelsregisterutdraget är bolagets verksamhetsområde att med stöd av legoavtal besitta fastigheten Bastö Hotell & Stugby RNr 1:112 i Bastö by i Finströms kommun (60-403-1-112) samt på fastigheten belägna byggnader. Av utredningen i ärendet framgår att det i sökandebolagets styrelse finns en ordinarie medlem och en ersättare som båda har hembygdsrätt.

Landskapsregeringen har i ärende ÅLR 2019/2562 beviljat jordförvärvstillstånd för Bostads Ab Bastö 2 i Finström gällande ett markområde om ca 400 m² och ett markområde om ca 50 m² av fastigheten Bastö Hotell & Stugby. Av ansökan i ärendet framgick att ansökan om jordförvärvstillstånd för ubv Bostads Ab Bastö 3 i Finström var på väg att anhängiggöras.

I ansökan i ärende ÅLR 2019/2562 hänvisade sökandebolaget till ärende ÅLR 2012/5572 där landskapsregeringen redan beviljat jordförvärvstillstånd för Jancor Åland Ab, som numera bytt namn till Bastö Andrum Ab, samt rätt för det bolaget att överföra fastigheten till tre dotterbolag. Av ansökan framgick vidare att den ursprungliga planen, vars tidtabell blivit föremål för fördröjning, nu håller på att verkställas.

Av handlingarna i ärende ÅLR 2012/5572 framgår att Jancor Åland Ab kommer att grunda tre separata bostadsaktiebolag, ubv Bab Bastö Timmerhus, ubv Bab Bastö Fritidshus och ubv Bab Bastö Hotell. Efter genomfört förvärv och grundande ingår Jancor Åland Ab arrendeavtal avseende markområdena med respektive bostadsaktiebolag, så att bostadsaktiebolagen vardera arrenderar olika områden från Jancor Åland Ab. Arrendeavtalen ingås för en period om 99 år. Arealen i sin helhet utarrenderas till bostadsaktiebolagen. Ubv Bab Bastö Timmerhus ska låta renovera 10 befintliga timmerhus och ubv Bab Bastö Fritidshus ska uppföra 12-15 hus avsedda för fritids- och/eller fast boende. Husen kommer att ägas av bostadsaktiebolagen. De befintliga byggnader som finns på området kommer att rivras. Hotellet ska ägas och drivas av ubv Bab Bastö Hotell. Jancor Åland Ab 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 marken.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun beslöt den 5 november 2020 att kommunen enbart ställning till uppgifternas riktighet och eventuella särskilda kommunala intressen och att kommunen inte tar ställning till uppfyllnad av krav för att beviljas 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 (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.

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 avvitrning 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, K12/08/5/214, nr 454 K12; beslut 14.4.2009, K12/09/5/81, nr 294 K12).

Landskapsregeringen anser att konceptet i föreliggande fall är liknande som i de senare nämnda fallen varför landskapsregeringen inte finner orsak att lägga ett sådant villkor i detta fall.

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
