

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Lantråd
Veronica Thörnroos

Föredragande
Jurist
Adrian Jansson

Justerat
Omedelbart

Nr 204

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten Stackbacka i
Finströms kommun
ÅLR 2021/6909
888 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Stackbacka RNr 2:184 i Finströms kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten används av sökanden för fast bosättning.

Bakgrund

Sökanden anhåller om tillstånd att äga och besitta fastigheten Stackbacka RNr 2:184 i Finströms kommun (60-409-2-184). Den bebyggda fastigheten om totalt 3 960 m² är belägen inom oplanerat område och gränsar inte till vatten. Sökanden har undertecknat köpebrev gällande fastigheten den 2 augusti 2021 och har genom köpebrev undertecknat den 21 september 2021 överlåtit fastighetens samtliga andelar i samfällda områden. Enligt uppgift från Finströms kommun är fastigheten delvis belägen inom bykärna och i fastighetens omedelbara närhet finns andra bostadshus.

Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt men är bosatt i landskapet sedan den 20 februari 2019. Avsikten med förvärvet är fast bosättning.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun beslöt den 23 augusti 2021 att kommunen inte har något att invända mot 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 sökandena har varit bosatt på Åland kortare tid än fem år. Förutsättningarna är:

1. Sökandena 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 1, 2 och 4. Ansökan uppfyller även villkoren enligt punkt 3 eftersom fastigheten delvis är belägen inom bykärna och det i fastighetens omedelbara närhet finns andra bostadshus enligt uppgift från Finströms kommun.

Eftersom alla villkor i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls och det inte föreligger särskilda skäl däremot kan tillstånd beviljas i detta fall.

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 (1975:7) 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 205

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande två outbrutna områden om
totalt ca 8,25 ha av fastigheten Norrbacka
RNR 1:13 i Brändö kommun
ÅLR 2021/7868
889 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande två outbrutna områden om totalt ca 8,25 ha av fastigheten Norrbacka RNR 1:13 i Brändö 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. Markområdena 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 två outbrutna områden om totalt ca 8,25 ha av fastigheten Norrbacka RNr 1:13 i Brändö kommun (35-411-1-13). Fastigheten om totalt 10,216 ha är belägen inom oplanerat område och till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden. Markområdena som avses i ansökan är obebyggda och gränsar till vatten.

Till ansökan har fogats ett köpebrev, daterat den 7 september 2021. Enligt ansökan är avsikten med förvärvet att använda fastigheten för att göra båtutflykter till. Ansökan har kompletterats med uppgift om att sökandebolaget inte har för avsikt att bebygga markområdet.

Sökandebolaget är registrerat den 1 januari 2015 med Brändö som hemort. Enligt handelsregisterutdraget är föremålet för bolagets verksamhet att äga båtar och utföra person- och taxitransporter samt därmed sammanhängande verksamhet inom turism. Bolaget kan även äga och besitta fastigheter, bedriva handel med värdepapper samt bedriva annan laglig verksamhet. I sökandebolagets styrelse finns en styrelseordförande och tre ordinarie medlemmar. Samtliga har hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Brändö kommun beslöt den 17 oktober 2021 att kommunen förordar sökandebolagets ansökan om jordförvärvstillstånd (enligt praxis för juridisk person som har Brändö kommun som hemkommun).

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.

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

Nr 206

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande ett outbrutet område om ca
2 200 m² av fastigheten Ljusholm i Geta
kommun

ÅLR 2021/8318

890 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 2 200 m² av fastigheten Ljusholm RNr 4:18 i Geta kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att det outbrutna området om ca 2 200 m² av fastigheten Ljusholm RNr 4:18, vilket avses i ansökan, styckas ut och bildas till en egen fastighet. Sökanden ska senast inom 18 månader från detta besluts datum anmäla till landskapsregeringen att det outbrutna området har styckats ut och bildats till en egen fastighet.

Bakgrund

Sökanden anhåller om tillstånd att förvärva och besitta ett outbrutet område om ca 2 200 m² av fastigheten Ljusholm RNr 4:18 i Geta kommun (65-416-4-18). Fastigheten är totalt 4 300 m² och är belägen inom oplanerat område. Till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden men enligt ansökan ska andelar i samfällda områden inte ingå i

överlåtelsen. Det markområde som ansökan avser gränsar till vatten och är bebyggt med fritidshus. Ingen överlåtelsehandling har ännu upprättats.

Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Enligt ansökan är sökandens föräldrar, syskon, syskonbarn och många vänner bosatta på Åland. Sökanden vill kunna vara mera på Åland framför allt nu när sökandens föräldrar börjar bli äldre. Sökanden vill också att sökandens son ska få en stark anknytning till Åland. Därtill vill sökanden att sökandens sambo och barn ska få prova på att vara på Åland under längre perioder (lov och helgdagar) inför en eventuell framtida flytt tillbaka till Åland.

Sökanden är inte bosatt i landskapet idag, men är född i landskapet och var bosatt i landskapet från födseln år 1982 till år 2006, d.v.s. fram till ca 24 års ålder. Sökanden har innehaft hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Geta kommun beslöt den 20 oktober 2021 att låta meddela Ålands landskapsregering att det utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte finns hinder mot att ansökan om jordförvärvstillstånd beviljas.

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 är född i landskapet Åland och att sökanden var bosatt i landskapet från födseln till ca 24 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 ansöker om tillstånd för uppgår till 2 200 m².

Med avseende på villkoret i punkt 3 kan noteras att markområdet gränsar till vatten. Villkoret i punkt 3 är svårbedömt. 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 områden. 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 jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd
4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Nr 207

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande en kvotdel om $\frac{1}{4}$ av fastigheten
Gröndal i Geta kommun

ÅLR 2021/8086

891 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om $\frac{1}{4}$ av fastigheten Gröndal RNr 2:135 i Geta kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

1. Produktiv skogsmark måste användas i produktivt syfte. Användningsändamålet får inte ändras utan tillstånd av landskapsregeringen.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om $\frac{1}{4}$ av fastigheten Gröndal RNr 2:135 i Geta kommun (65-403-2-135). Fastigheten om 14,161 ha är belägen inom oplanerat område och är bebyggd med fritidshus. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Till ansökan har bifogats ett gåvobrev, daterat den 6 september 2021. Av gåvobrevet framgår att sökandens mormor, som är ägare till en kvotdel om $\frac{1}{2}$ av fastigheten Gröndal, har överlåtit sin kvotdel av fastigheten till sökanden och sökandens bror. Sökandens bror har också ansökt om jordförvärvstillstånd (ÅLR 2021/8088). Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens mormor haft förtydligande lagfart på sin andel av fastigheten sedan den 4 december 2003.

Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Sökanden har inte varit bosatt i landskapet och har inte innehaft hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Geta kommun beslöt den 20 oktober 2021 att låta meddela Ålands landskapsregering att det utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte finns hinder mot att ansökan om jordförvärvstillstånd beviljas.

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. Med beaktande av ovanstående, att landskapsregeringen lägger som villkor att produktiv jordbruks- och skogsmark måste användas i produktivt syfte och 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 208

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten
Gröndal i Geta kommun
ÅLR 2021/8088
892 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ¼ av fastigheten Gröndal RNr 2:135 i Geta kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

1. Produktiv skogsmark måste användas i produktivt syfte. Användningsändamålet får inte ändras utan tillstånd av landskapsregeringen.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om $\frac{1}{4}$ av fastigheten Gröndal RNr 2:135 i Geta kommun (65-403-2-135). Fastigheten om 14,161 ha är belägen inom oplanerat område och är bebyggd med fritidshus. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Till ansökan har bifogats ett gåvobrev, daterat den 6 september 2021. Av gåvobrevet framgår att sökandens mormor, som är ägare till en kvotdel om $\frac{1}{2}$ av fastigheten Gröndal, har överlåtit sin kvotdel av fastigheten till sökanden och sökandens bror. Sökandens bror har också ansökt om jordförvärvstillstånd (ÅLR 2021/8086). Ur lagfartsbeviset framgår att sökandens mormor haft förtydligande lagfart på sin andel av fastigheten sedan den 4 december 2003.

Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Sökanden har inte varit bosatt i landskapet och har inte innehaft hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Geta kommun beslöt den 20 oktober 2021 att låta meddela Ålands landskapsregering att det utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte finns hinder mot att ansökan om jordförvärvstillstånd beviljas.

Motivering

Ur 2 kap. landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt 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 jordförvävrätt, 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 jordförvävrätt 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 jordförvävrätt 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. Med beaktande av ovanstående, att landskapsregeringen lägger som villkor att produktiv jordbruks- och skogsmark måste användas i produktivt syfte och 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
