

Revidering av landskapslagstiftningen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

**ARBETSGRUPPEN FÖR MODERNISERING AV NÄRINGSRÄTT- OCH
JORDFÖRVÄRVSRÄTT: DELBETÄNKANDE 2**

PB 1060, AX-22111 Mariehamn

registrator@regeringen.ax

+358 18 25 000

www.regeringen.ax

Till Ålands landskapsregering

Ålands landskapsregering tillsatte den 25 februari 2020 en arbetsgrupp med uppdrag att utreda behovet av en modernisering av näringsrätts- och jordförvärvslagstiftningen samt att utarbeta ett förslag till moderniserad lagstiftning. Arbetsgruppen skulle lämna sitt betänkande senast den 31 december 2021.

Arbetsgruppen bestod av följande medlemmar vicelantråd Harry Jansson, rättschef Michaela Slotte, lagberedare Sören Silverström, jurist Sophie Mecklin (t.o.m. 2.10.2020), rättssakkunnig Pamela Baarman, jurist Ellinore Lindberg och t.f. rättssakkunnig Rasmus Lindqvist (fr.o.m. 13.10.2020).

Avsikten har varit att avgränsa projektet till att föreslå vilka ändringar som behövs i form av en lagstiftningspromemoria, medan själva lagberedningsarbetet ska vidta efter att arbetsgruppen avslutat sitt arbete. Under arbetet har arbetsgruppen ansett, med beaktande av projektets omfattande karaktär, att två skilda betänkanden/promemorior ska tas fram. Ett betänkande rörande modernisering av näringsrättslagstiftningen och ett betänkande rörande moderniseringen av jordförvärvslagstiftningen. Arbetet med betänkandena har löpt parallellt.

Arbetsgruppen överlämnar nu sitt andra delbetänkande med förslag till modernisering av jordförvärvslagstiftningen.

Mariehamn den 10 november 2021,



Harry Jansson

Ordförande



Pamela Baarman



Rasmus Lindqvist



Michaela Slotte



Ellinore Lindberg



Sören Silverström

Innehållsförteckning

Huvudsakligt innehåll	5
Motivering	6
1 Bakgrund	6
2 Jordförvärvslagstiftningens utveckling	7
2.1 Ålandsöverenskommelsens krav på garantier för Ålands befolkning.....	7
2.2 Utvecklingen fram till 1975.....	8
2.3 Jordförvärvslagen för Åland.....	9
2.4 Åland går med i EU.....	10
2.5 Landskapslag om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd.....	11
3 Gällande bestämmelser om jordförvärv	12
3.1 Självstyrelselagen.....	12
3.2 Jordförvärvslagen.....	12
3.3 Landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd.....	12
3.4 Landskapsförordning om jordförvärvstillstånd.....	12
4 Statistik om jordförvärv, markanvändning och fastigheter	13
4.1 Jordförvärvstillstånd.....	13
4.2 Markanvändning och byggande.....	13
4.3 Överlåtelser.....	15
4.3.1 Fastighetsöverlåtelser.....	15
4.3.2 Aktiebostadsöverlåtelser.....	16
5 Internationella exempel på begränsningar i markägandet	17
5.1 Allmänt.....	17
5.2 Norden.....	17
5.3 Övriga världen.....	19
5.4 Sammanfattning.....	20
6 Behov av ändrad lagstiftning	20
7 Målsättning	21

Förslaget	22
8 Förslag till ändrad lagstiftning	22
8.1 Bestämmelser som överförs från förordning till lag	22
8.2 Förslag till ändringar i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.....	27
8.3 Förslag till tillägg i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.....	32
8.3.1 Definition av centrala begrepp.....	32
8.3.1.1 Område avsett för fast bosättning.....	32
8.3.1.2 Jordbruks- och skogsmark.....	34
8.3.1.3 Hemvistperiod.....	36
8.3.2 Fysiska personers jordförvärvstillstånd	37
8.3.3 Juridiska personers jordförvärvstillstånd	37
8.3.4 Aktieöverlåtelser.....	38
8.3.5 Basservice för samhällsfunktioner	42
8.3.6 Samfällda områden	42
8.3.6.1 Bakgrund och problembild	42
8.3.6.2 Vad är ett samfällt område?	43
8.3.6.3 Sammanslagning av samfällda områden	43
8.3.6.4 Överlåtelse av andel i samfällt område.....	44
8.3.6.5 Praxis.....	44
8.3.6.6 Förslag.....	45
8.3.7 Tillsyn	45
8.3.8 Syn och inspektion	47
8.3.9 Tvångsmedel.....	48
8.3.10 Förseningsavgifter.....	49
8.3.11 Övergångsbestämmelser	51
9 Förslag till ny landskapsförordning	52
10 De föreslagna ändringarnas förenlighet med EU-rätten	53
11 Förslagets verkningar.....	53

11.1 Allmänt	53
11.2 Ekonomiska konsekvenser	54
11.3 Konsekvenser för myndigheterna	54
11.4 Konsekvenser för enskilda medborgare.....	54
11.5 Konsekvenser för företag	54
11.6 Miljömässiga konsekvenser.....	55
11.7 Jämställdhetsmässiga konsekvenser	55
11.8 Konsekvenser för barn.....	55
12 Ärendets beredning	55
12.1 Allmänt	56
12.2 Remiss.....	56
13 Sammanfattning av de viktigaste förslagen	59

Huvudsakligt innehåll

Landskapsregeringen föreslår att landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd ska upphävas och att relevanta bestämmelser i förordningen ska införlivas i uppdaterad form enligt nuvarande beslutspraxis i landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Samtidigt föreslås en revidering av landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd samt en ny förordning om ansökningsförfarandet rörande jordförvärvstillstånd. Syftet med reformen är att stärka rättssäkerheten, öka regelverkets transparens samt att underlätta handläggningen av ärenden rörande jordförvärv.

Landskapsregeringen föreslår bland annat tydligare definitioner av centrala begrepp, upphävande av svårtillämpade begrepp, precisering av bestämmelserna om överlåtelse av aktier och andelar i samfällda områden, tydligare ansvarsfördelning rörande tillsynen samt en lindring av bestämmelserna gällande juridiska personers möjligheter att erhålla jordförvärvstillstånd på detaljplanerade områden. Delar av promemorian har varit föremål för en remissrunda bland de åländska kommunerna.

Motivering

1 Bakgrund

I landskapet Åland regleras rätten att förvärva fast egendom i 10 § självstyrelselagen (1991:71) för Åland, i jordförvärvslag (1975:7) för Åland, i landskapslag (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd samt i landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd. Jordförvärvslagen för Åland ändrades senast år 2002, landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd har inte ändrats sedan de trädde i kraft 2003.

Enligt regeringsprogrammet – *Tillsammans för Åland* har regeringen under den nuvarande mandatperioden som målsättning att tillsätta en arbetsgrupp med uppdrag att modernisera regelverket kring närings- och jordförvärvsrätt.¹ Därtill har avsikten varit att en politisk referensgrupp tillsätts för att stödja arbetsgruppen i sitt arbete. Landskapsregeringen tillsatte den 25 februari 2020 (ÅLR 2020/1677) en arbetsgrupp med uppgift att ta fram förslag till modernisering av näringsrätts- och jordförvärvslagstiftningen samt utarbeta ett förslag till moderniserad lagstiftning.

Landskapsregeringen beslöt även den 18 september 2020 (ÅLR 2020/7264) att tillsätta en parlamentarisk referensgrupp för att stödja arbetsgruppen i sitt arbete. Den parlamentariska referensgruppen har bestått av: Harry Jansson (ordförande, Centern), Katrin Sjögren (Liberalerna), Jesper Josefsson (Centern), Marcus Måtar (Obunden samling), Mika Nordberg (Moderaterna), Nina Fellman (Socialdemokraterna) Pär Eriksson (Hållbart Initiativ), Stephan Toivonen (Åländsk Demokrati) och Folke Husell (Ålands Framtid).

Den 29 maj 2020 beslöt landskapsregeringen (ÅLR 2020/4278) tillsätta tre fristående arbetsgrupper med uppgift att beskriva vilka utmaningar gruppen utgående från sina perspektiv ser för det åländska samhället samt rekommendera åtgärder för att hantera dem på kort och lång sikt. Arbetsgrupperna ansåg bland annat att jordförvärvslagstiftningen behöver ses över.

Som bakgrund för arbetet kan även nämnas det betänkande som kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt lämnade till landskapsregeringen den 2 april 2009. Kommitténs uppdrag var att analysera nuläget, lyfta fram områden som upplevs som problematiska och se över om nuvarande lagstiftning är tillräcklig, alternativt komma med ändringsförslag samt se över tillämpningen av befintligt regelverk. I förhållande till jordförvärvslagstiftningen rekommenderades följande:

¹ Meddelande nr. 1/2019–2020.

- att grunderna för fysiska och juridiska personers rättigheter ska regleras i landskapslag. Detta krav medför ett behov av att till landskapslag överföra vissa bestämmelser som för närvarande ingår i landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd,
- att landskapsregeringen vid beredningen av landskapslag bör utforma grunderna för beviljandet av jordförvärvstillstånd mot bakgrund av jordförvärvslagets syfte, inkluderande nationalitetsskyddet, och landskapsregeringens nuvarande praxis. Detta gäller såväl fysiska som juridiska personer,
- att det bör införas klara och enhetliga grunder för när planering av markområden förutsätts för beviljande av jordförvärvstillstånd,
- att landskapsregeringen i samband med behandlingen av juridiska personers ansökningar om jordförvärvstillstånd fastställer klara villkor som syftar till att förhindra överlåtelse av aktier eller andelar som står i strid med jordförvärvslagets syfte,
- att dessa villkor ska syfta till att förhindra att en fysisk eller juridisk person med stöd av aktieförvärv kommer i åtnjutande av rättigheter till fastighet som skulle ha förutsatt jordförvärvstillstånd om en juridisk person inte hade fungerat som mellanhand,
- att nuvarande tillsyn av jordförvärvslagstiftningen och landskapsregeringens tillstånd är bristfälliga. Införandet av klarare tillståndsvillkor i kombination med utökad tillsyn förutsätter att landskapsregeringen fungerar som samordnande myndighet och att resurser tilldelas för tillsynen,
- att ett jordförvärvsregister införs med stöd av landskapslag,
- att landskapsregeringen utfärdar i 11 § plan- och bygglagen (2008:102) landskapet Åland förutsedda rekommendationer gällande markanvändning i större skala för turistiska syften (bl.a. strandbyar). Rekommendationerna skulle syfta till att uppställa ramar för markanvändningen och ange vilka typer av markområden som är särskilt lämpliga eller olämpliga för denna typ av exploatering.²

2 Jordförvärvslagstiftningens utveckling

2.1 Ålandsöverenskommelsens krav på garantier för Ålands befolkning

² Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt, Åländsk Utredningsserie 2009:4, s. 69–70.

I augusti 1917 hade vid ett interkommunalt möte på Åland antagits en proklamation som uttryckte den åländska befolkningens vilja till återförening med Sverige. Detta blev starten till den s.k. Ålandsrörelsen, som efter Finlands självständighetsförklaring i en massadress uttalade sin vilja om en återförening med Sverige. Detta understöddes av den svenska regeringen och en åländsk delegation fick närvara vid fredskonferensen i Paris i januari 1917 för att framföra sina krav på självbestämmanderätt. Det fick Finlands regering att reagera och framlägga en proposition till riksdagen angående *lag om självstyrelse för Åland* (RP 73/1919 rd). Lagen avvisades av företrädare för den åländska befolkningen.

Efter notväxling mellan regeringarna i Finland och Sverige hänsköts Ålandsfrågan på brittiskt initiativ till Nationernas Förbund för avgörande. Parterna underkastade sig på förhand rådets domsrätt. Nationernas Förbunds råd beslöt den 24 juni 1921 att tillerkänna Finland suveräniteten över Åland, varvid det dock förutsattes att starka garantier infördes i den redan existerande självstyrelselagen. Garantierna utformades av de båda tvistande parterna i den s.k. Ålandsöverenskommelsen som godkändes av rådet den 27 juni 1921. Rådet ansåg att garantierna uppfyllde den tidens krav på minoritetsskydd.

Skyddet av den åländska jorden framgår av 3 punkten i Ålandsöverenskommelsen. *”Då på Åland belägen fastighet försäljs till en person som inte har sin laga hemort i landskapet, har varje person som har laga hemort i landskapet ävensom Landskapsnämnden eller den kommun i vilken fastigheten är belägen rätt att återköpa fastigheten till ett pris som, om enighet inte nås, skall fastställas av häradsrätten med beaktande av gällande pris.*

Detaljbestämmelser skall fastställas i en speciell lag rörande återköpsförfarandet och om företrädesrätt vid flera anbud. Denna lag får inte ändras, tolkas eller upphävas under andra villkor än de som gäller för självstyrelselagen”.

Anledningen till att jordegendomen ansågs kräva ett särskilt skydd enligt Nationernas förbund är den funktion jordegendomen har som produktionsfaktor. Befolkningen har ett intresse av att mark och vatten hålls i de bofastas ägo och bruk samt att den används i produktivt syfte, särskilt jordbruks- och skogsmark.³

2.2 Utvecklingen fram till 1975

Året efter Ålandsöverenskommelsen antog Finlands riksdag en lag innehållande särskilda stadganden rörande landskapet Ålands befolkning (FFS 189/1922), även kallad *garantilagen*. 5 § i lagen innehöll bestämmelser om skyddet av den åländska jorden.

Har fastighet, belägen inom landskapet Åland, försålts till någon, som icke har laga bo och hemvist inom landskapet, äga landskapet, den kommun, inom vilken fastigheten är belägen, samt enskild person, som i

³ Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt, Åländsk utredningsserie 2009:4, s. 50.

landskapet Åland har laga bo och hemvist, rätt att inlösa fastigheten till ett pris, vilket, i händelse överenskommelse icke ernås, fastställs av underrätten i enlighet med rådande prisläge.

Närmare bestämmelser om lösningsrättens utövande och om företrädesrätt till lösning meddelas i särskild lag.

Ändrad lydelse från och med 1939:

Har fastighet, belägen inom landskapet Åland, försålts till någon, som icke tillhör Ålands befolkning eller som, ehuru hörande till sagda befolkning, icke under minst fem års tid oavbrutet haft laga bo och hemvist inom landskapet, äga landskapet, den kommun, inom vilken fastigheten är belägen, samt enskild person, som i landskapet har och under minst fem år oavbrutet haft laga bo och hemvist, rätt att inlösa fastigheten till ett pris, vilket, i händelse överenskommelse icke ernås, fastställs av underrätten i enlighet med rådande prisläge.

Närmare stadganden om lösningsrättens utövande och om företrädesrätt till lösning meddelas i särskild lag.

År 1938 antogs en lag som mer i detalj reglerade rätten till inlösning av mark som köpts av personer som inte var bosatta på Åland, lag om utövande av lösningsrätt vid försäljning av fastighet i landskapet Åland (FFS 140/1938). I samband med att en ny självstyrelselag antogs 1951 lanserades för första gången åländsk hembygdsrätt vilket i sin tur påverkade jordförvärvsbestämmelserna. Hembygdsrätten blev nu det krav som gällde för att fritt få köpa och sälja mark på Åland. Bestämmelserna skärptes också genom att personer utan hembygdsrätt inte längre kunde köpa eller hyra mark utan tillstånd från Ålands regering, tidigare hade personer utanför Åland kunnat köpa mark med risk för att den inlöstes av lokala aktörer. I samband med detta utvidgades även bestämmelserna till att gälla juridiska personer. Självstyrelselagen 1951 åtföljdes av en lag om utövande av lösningsrätt vid överlåtelse av fastighet i landskapet Åland (FFS 671/1951) vilken fortfarande innehöll liknande bestämmelser om lösningsrätt som i den tidigare lagen, detta trots att bestämmelserna i självstyrelselagen ändrats.⁴

2.3 Jordförvärvslagen för Åland

Det skulle dröja ända fram till 1975 innan Åland fick en specifik jordförvärvslag. I framställningen till ny lag framgår det att syftet med den tidigare lagstiftningen har varit att statsrättsligt förverkliga de åländska nationalitetsgarantierna i fråga om bibehållande av jordbesittningen på Åland i befolkningens egna händer. Redan när garantilagen stiftades var man dock medveten om att den var bristfällig och med åren uppdragades att skyddsstadgarna i flera avseenden var "synnerligen bristfälliga". Enligt förslaget skulle bland annat inlösningssystemet ersättas med ett system som innebar att landskapsstyrelsens tillstånd skulle krävas i varje enskilt fall då en person som i avsaknad av åländsk hembygdsrätt förvärvar eller på grund av legoavtal besitter fast egendom i landskapet.⁵

⁴ Williams, 2007, s. 95–96.

⁵ FR. 29/1972-73, s. 6-7.

I den nya lagen, jordförvärvslag (1975:7) för Åland, förtydligades även att om inte tillstånd söktes eller om tillstånd avslogs skulle fast egendom i fortsättningen säljas på offentlig auktion och hyreskontrakt upplösas. Likvärdiga regler skulle även gälla i de fall där det förekom bulvanförhållanden. När den nuvarande självstyrelselagen antogs 1991 ändrades bestämmelserna i lagen så att dessa inte i detalj beskriver om förvärv av fast egendom utan istället hänvisar till jordförvärvslagen för Åland. Samtidigt gjordes även ändringar i jordförvärvslagen, vilket bland annat innebar att det var endast bröstarvingar och efterlevande makar som utan särskilt tillstånd hade rätt att arva fast egendom. För övriga arvingar krävdes tillstånd av landskapsstyrelsen.⁶

2.4 Åland går med i EU

År 1995 blev Åland och Finland medlemmar i den Europeiska unionen. I samband med anslutningen framförhandlades särskilda fördragsbestämmelser om Åland. Artikel 355.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt innehåller en specifik hänvisning till Åland och de särskilda fördragsbestämmelserna om landskapet Åland. Dessa specifikt åländska bestämmelser ingår i det så kallade Ålandsprotokollet som har fogats till Finlands anslutningsfördrag.⁷ Ålandsprotokollet består av en preambel eller ingress, som hänvisar till Ålands särställning enligt folkrätten, samt tre enskilda artiklar.⁸ Enligt artikel 1 i Ålandsprotokollet ska bestämmelserna i Romfördraget inte hindra att de bestämmelser om Åland tillämpas som var i kraft den 1 januari 1994 och som gäller inskränkningar, på icke-diskriminerande grund, i rätten för fysiska personer som inte har hembygdsrätt på Åland samt för juridiska personer att förvärva och inneha fast egendom på Åland utan tillstånd av Ålands behöriga myndigheter.

Artikeln tolkas som en s.k. standstill-klausul. Klausulen innebär att inga ytterligare inskränkningar eller begränsningar, i rätten för fysiska personer som inte har hembygdsrätt eller juridiska personer att förvärva eller inneha fast egendom i landskapet, får införas efter ovannämnda datum.⁹ En skärpning av förutsättningarna för att inneha jordförvävsrätt eller erhålla jordförvävstillstånd skulle utgöra en sådan inskränkning som inte är tillåten. Det innebär med andra ord att det är förbjudet att införa nya hinder för att förvärva och inneha fast egendom på Åland genom att de villkor som förelåg den 1 januari 1994 görs strängare.¹⁰

Vid bedömningen av huruvida en ”ny begränsning” ska anses ha införts, ska det enligt unionens domstols ståndpunkt tas hänsyn till i vilket syfte en standstill-klausul införts.¹¹ Standstill-klausulen i Ålandsprotokollet syftar till att förhindra att nya begränsningar i rätten att förvärva och inneha fast egendom eller i rätten att

⁶ Williams, 2007, s. 96-97.

⁷ Förslag till ny hembygdsrättslagstiftning LF 16/2013-2014.

⁸ LF 16/2013-2014.

⁹ Se HFD 2013:34; Se Högsta domstolens utlåtande OH2015/155.

¹⁰ Se dom 21.7.2011 i målet C-186/10, Tural Oguz mot Secretary of State for the Home Department, stycke 27.

¹¹ Dom 9.12.2010 i målet C-300/09, Staatssecretaris van Justitie mot F. Toprak och C-301/09, Staatssecretaris van Justitie mot I. Oguz, stycke 51; HFD 2013:34.

etablera sig i landskapet Åland införs utöver dem som redan var i kraft 1.1.1994.¹² Vid bedömningen av om nya begränsningar ska anses ha införts i strid med standstill-klausulen i Ålandsprotokollet får man dock inte förbise att Ålandsprotokollet syftar till att trygga det åländska nationalitetsskyddet.¹³ Europeiska unionens domstol har i sin rättspraxis ansett att en standstill-klausul, utöver bestämmelser som finns i lag eller förordning, även kan avse bestämmelser i ett cirkulär med preciseringar om hur den berörda regeringen avser att tillämpa lagen.¹⁴

2.5 Landskapslag om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

Enligt jordförvärvslagens 2 § 1 mom. kan lagtinget genom landskapslag stadga om undantag från skyldigheten för fysiska personer som saknar hembygdsrätt och juridiska personer att ansöka om tillstånd för jordförvärv. Enligt 3 § 1 mom. jordförvärvslagen skall det stadgas i landskapslag om förutsättningarna för bröstarvinge och efterlevande make att förvärva egendom med stöd av testamente, för en make att äga eller besitta fast egendom tillsammans med den andra maken som har hembygdsrätt samt för en make att äga eller besitta fast egendom när makarnas samlevnad har upphört efter äktenskapsskillnad.

Dessa bestämmelser ansågs huvudsakligen påkalla behovet av ny landskapslagstiftning om jordförvärv. Landskapsstyrelsen överlämnade därför den 19 maj 1994 en framställning till lagtinget med förslag till landskapslag med närmare bestämmelser om jordförvärv på Åland (nr. 41/1993–1994). Landskapsstyrelsen beslöt sedan den 30 mars 1995 att återta lagförslaget, vilket i stället bereddes vidare av en tjänstemannagrupp. Utgående från det första förslaget utarbetade landskapsstyrelsen ett nytt förslag till landskapslag om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd som överlämnades till lagtinget den 8 mars 1996 (nr. 15/1995–1996). Förslaget behandlades i lagutskottet (betänkande nr. 11/1995–1996) och stora utskottet (betänkande nr. 6/1995–1996). Vid omröstning i lagtinget den 20 september 1996 fick lagförslaget inte den kvalificerade majoritet som krävdes, vilket innebar att det förkastades.¹⁵

Efter detta arbetade landskapsstyrelsen fram ytterligare ett förslag som långt byggde på de tidigare förslagen. En ny framställning om en landskapslag om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd överlämnades till lagtinget den 18 april 2002 (nr 20/2001–2002). Enligt framställningen ska lagen ses som en komplettering och inte avvikelse från jordförvärvslagen. Landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd antogs slutligen av lagtinget den 9 maj 2003. I samband med detta antog även landskapsstyrelsen närmare anvisningar om jordförvärvstillstånden genom landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

¹² HFD 2013:34.

¹³ HFD 2013:34.

¹⁴ Dom 9.12.2010 i målet C-300/09, Staatssecretaris van Justitie mot F. Toprak och C-301/09, Staatssecretaris van Justitie mot I. Oguz, stycke 30, Rättsfallssamlingen 2010 I-12845; HFD 2013:34.

¹⁵ FR. 20/2001-2002, s. 5.

3 Gällande bestämmelser om jordförvärv

3.1 Självstyrelselagen

I 10 § självstyrelselagen finns bestämmelser om rätt att förvärva fast egendom. Om inskränkningar i rätten att med ägande- eller nyttjanderätt förvärva fast egendom och därmed jämförbar egendom i landskapet stadgas i jordförvärvslagen för Åland. Inskränkningarna gäller inte den som har hembygdsrätt. I förarbetena till självstyrelselagen beskrivs att det av lagtekniska skäl ansågs mest ändamålsenligt att i jordförvärvslagen sammanföra samtliga stadganden om inskränkningar samt undantagen för dem. Därför hänvisar självstyrelselagen endast till jordförvärvslagen.

3.2 Jordförvärvslagen

Jordförvärvslag (1975:7) för Åland¹⁶ är den övergripande lag som reglerar inskränkningarna och undantagen i rätten att förvärva fast egendom i landskapet Åland. Genom lagen upphävdes lagen om utövande av lösningsrätt vid överlåtelse av fastighet i landskapet Åland (FFS 671/1951). Ändring, upphävning eller avvikelse i/från lagen kan inte göras genom annat än överensstämmande beslut av riksdagen och lagtinget. Besluten skall i riksdagen fattas i den ordning som gäller vid ändring eller upphävande av grundlag och i lagtinget med en majoritet som består av minst två tredjedelar av de angivna rösterna. Lagen har ändrats i samband med att den nuvarande självstyrelselagen antogs 1991 och i samband med en revidering av den nuvarande självstyrelselagen år 2000.

3.3 Landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

Landskapslag (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd¹⁷ utgör kompletterande bestämmelser till jordförvärvslagen. Lagen förtydligar vilka som har jordförvävrätt med stöd av jordförvärvslagen samt i vilka andra fall som jordförvärvstillstånd måste sökas av landskapsregeringen. Enligt 14 § i lagen kan landskapsregeringen i landskapsförordning utfärda kompletterande bestämmelser om ansökan och beviljande av jordförvärvstillstånd. Ändring, upphävning eller avvikelse i/från lagen får inte göras på annat sätt än vad som i lagtingsordningen är stadgat om kvalificerad majoritet.

3.4 Landskapsförordning om jordförvärvstillstånd

Landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd¹⁸ utgör en kompletterande bestämmelse till landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. I förordningen fastställs närmare på vilka grunder

¹⁶ <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/19757>

¹⁷ <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/200368>

¹⁸ <https://www.regeringen.ax/alandsk-lagstiftning/alex/200370>

fysiska och juridiska personer kan beviljas jordförvärvstillstånd. Om grunder för fysiska personers tillstånd föreskrivs i 4 § och om grunder för juridiska personers tillstånd föreskrivs i 6 §.

4 Statistik om jordförvärv, markanvändning och fastigheter

4.1 Jordförvärvstillstånd

Regeringskansliets statistik över beviljade och avslagna jordförvärvstillstånd mellan åren 2005–2020 visar att antalet beviljade jordförvärvstillstånd har haft en stadigt ökande trend över tid under de senaste 15 åren, främst till följd av ett ökat antal ansökningar. Antalet beviljade tillstånd för utländska medborgare har ökat mest även om antalet beviljade tillstånd också har ökat bland finska medborgare. Antalet avslagna jordförvärvstillstånd varierar ganska mycket men i medeltal avslås omkring 12 ansökningar årligen. Utländska medborgare får generellt flest avslag.

Tabell 1: Beviljade jordförvärvstillstånd 2005–2019.

Ansökande/kön	2005	2010	2015	2019	2020
Totalt	110	168	170	221	197
Finska medborgare	44	28	37	65	43
<i>Kvinnor</i>	22	15	22	35	21
<i>Män</i>	22	13	15	30	22
Utländska medborgare	30	56	53	85	77
<i>Kvinnor</i>	14	24	27	40	36
<i>Män</i>	16	32	26	45	41
Sammanslutningar	36	84	80	71	77

Källa: Landskapsregeringen, Regeringskansliet.

Tabell 2: Avslagna jordförvärvstillstånd 2005–2019.

Ansökande/kön	2005	2010	2015	2019	2020
Totalt	14	4	8	13	12
Finska medborgare	4	3	2	2	6
<i>Kvinnor</i>	3	2	-	2	1
<i>Män</i>	1	1	2	0	5
Utländska medborgare	10	1	5	7	6
<i>Kvinnor</i>	3	-	1	4	2
<i>Män</i>	7	1	4	4	4
Sammanslutningar	-	-	1	4	0

Källa: Landskapsregeringen, Regeringskansliet.

4.2 Markanvändning och byggande

En klar majoritet av den åländska marken består av antingen skogsmark eller jordbruksmark, vilket framkommer i tabell 3 nedan. Endast i Mariehamn är majoriteten av marken bebyggd. I Mariehamn används

den största delen av marken till bostäder. Andelen mark som används för fritidsbostäder är jämnt fördelad mellan Mariehamn, landsbygden och skärgården.

Tabell 3: Markanvändningen på Åland 2018 (%).

Område	Bebyggda områden						Jordbruk	Skog/berg
	Totalt	Bostäder	Affär*	Trafik/samhällsteknik	Fritidsbostäder	Parkområden**		
Mariehamn	57,8	33,3	14,5	5,9	1,3	2,7	4,6	36,2
Landsbygden	6,2	2,0	1,2	1,3	1,4	0,4	15,1	77,3
Skärgården	3,3	0,8	0,5	0,8	1,2	0,3	12,7	80,1

Källa: ÅSUB, Statistisk årsbok för Åland 2021.

Fritidshusbeståndet har varit relativt konstant på Åland under de senaste tio åren även om en viss ökning har skett (se tabell 4). Ökningen har främst skett i skärgården. Högst antal fritidshus finns det i Lemland följt av Eckerö och lägst antal i Mariehamn. I tabell 5 sammanställs statistik över färdigställda bostäder på Åland. Årligen färdigställs omkring 200 bostäder. Flest färdigställda bostäder ägs av privatpersoner. De senaste åren har det skett en ökning av antalet fastigheter som ägs av fastighetsaktiebolag.

Tabell 4: Antal fritidshus efter kommun 2012–2020.

Kommun	2012	2016	2020
Brändö	393	391	397
Eckerö	959	940	933
Finström	567	564	555
Föglö	704	718	735
Geta	496	514	533
Hammarland	635	628	622
Jomala	522	521	507
Kumlinge	371	379	385
Kökar	370	373	386
Lemland	1040	1021	1074
Lumparland	373	372	388
Mariehamn	90	89	83
Saltvik	679	688	713
Sottunga	152	147	138
Sund	543	537	521
Vårdö	580	586	591

Källa: ÅSUB, Statistisk årsbok för Åland 2021.

Tabell 5: Färdigställda bostäder efter ägare 1980–2020.

Ägare	1980	1990	2010	2015	2020
Enskild person	141	108	98	73	68
Bostads ab	22	86	61	72	34

Fastighets ab	62	21	5	10	46
Privata företag	23	27	5	24	3
Offentlig sektor	7	16	66	19	5
Annan/okänd	-	6	6	49	52
Totalt	255	264	241	247	208

Källa: ÅSUB, Statistisk årsbok för Åland 2021.

4.3 Överlåtelse

4.3.1 Fastighetsöverlåtelse

ÅSUB redovisar årligen statistik över fastighetsöverlåtelse på Åland. År 2020 gjordes 854 fastighetsöverlåtelse i landskapet till ett sammanlagt värde av 59,4 miljoner euro. Värdet för de sålda bostadsfastigheterna uppgick till 47,3 miljoner, fritidstomterna 7,3 miljoner, jord- och skogsbruksområden 2,8 miljoner och övriga 2 miljoner. Årligen sker omkring 700–800 fastighetsöverlåtelse på Åland, nivåerna för 2020 var därför historiskt höga. Antalet överlåtelse av fritidsfastigheter (250) var också det högsta hittills sedan den årliga statistiken började sammanställas 2002.¹⁹ På planerade områden var medelarealen för de sålda bostadstomterna 1 300 m² medan storleken i glesbygden var 5 900 m². Det genomsnittliga kvadratmeterpriset för obebyggda tomter var 11,50 euro. På detaljplanerade områden var medeltalet 29 euro och i glesbygd 8 euro. Den genomsnittliga köpesumman uppgick 2020 till 182 000 euro. Genomsnittspriset var 226 000 euro för hus på planerade områden och 146 000 i glesbygd.²⁰

Tabell 6: Fastighetsöverlåtelse 2020.

Användningsändamål	Överlåtelse, antal	Köpesumma, milj. euro
Totalt	854	59,4
Område för bostadshus	378	47,3
Område för fritidsbebyggelse	255	7,3
Jord- och skogsbruksområde	129	2,8
Övrigt	92	2,0

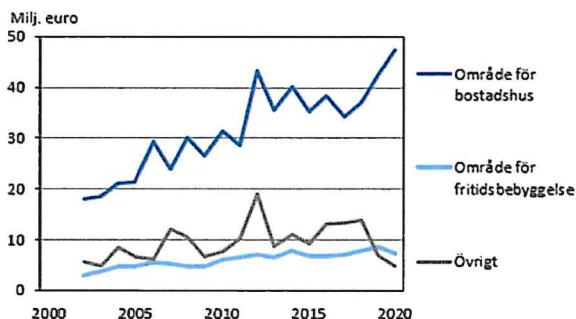
Källa: ÅSUB, Fastighetsöverlåtelse 2020.

Enligt ÅSUBs statistik gjordes 2019 55 köp av fritidsfastigheter i glesbygd där jämförbart pris kan redovisas, av dessa var 39 bebyggda och 38 gränsade till strand. Medelpriset för fritidshus med strand har årligen varierat mellan 50 000 och 100 000 euro (variationerna kan vara stora på grund av att antalet objekt är få). Medelpriset för fritidsfastigheter utan strand har varierat mellan 25 000 och 70 000 euro. Medelarealen för stugtomterna som såldes var 5 900 m² år 2019. Medelareal för de obebyggda strandtomterna uppgick till 8 700 m² och för

¹⁹ Statistiken inkluderar samtliga överlåtelse, inklusive gåvor och köp mellan släktingar osv.

²⁰ ÅSUB, Fastighetsöverlåtelse 2020. <https://www.asub.ax/sv/statistik/fastighetsoverlatelser-2020>

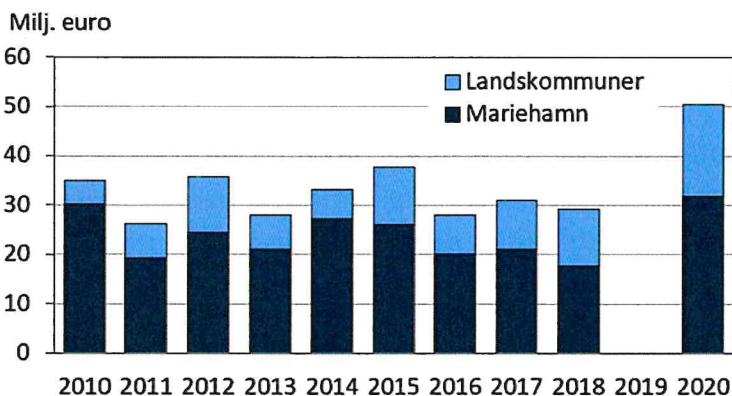
de bebyggda till 6 200 m². I genomsnitt var medelarealen för sålda fritidstomter utan strand 2 200 m² för obebyggda och 3 700 m² för bebyggda.²¹



Figur 1: Köpesumma för fastighetsöverlåtelse 2002–2020. Källa: ÅSUB, Fastighetsöverlåtelse 2020.

4.3.2 Aktiebostadsöverlåtelse

De senaste åren har bostadsaktier som ägandeform ökat.²² År 2020 uppgick det genomsnittliga kvadratmeterpriset för aktiebostäder som överläts på Åland till 2 712 euro. Drygt två tredjedelar av de 270 aktiebostäder som ingick i statistiken fanns i Mariehamn. Den totala köpesumman för aktiebostäder översteg 50 miljoner 2020 vilket ÅSUB skriver att är betydligt högre än under något annat år sedan statistiken började sammanställas 2010. Under 2020 färdigställdes också ett flertal nybyggen med aktiebostäder. Medelpriset för aktiebostäder är idag ungefär 14 procent högre än för tio år sedan.²³



Figur 2: Total köpesumma för aktiebostadsöverlåtelse 2010–2020 efter region och år, miljoner euro.²⁴ Källa: ÅSUB, Fastighetsöverlåtelse 2020.

²¹ ÅSUB, Fastighetsöverlåtelse 2020. <https://www.asub.ax/sv/statistik/fastighetsoverlatelser-2020>

²² ÅSUB, Bostäder och boendeförhållanden 2019. <https://www.asub.ax/sv/statistik/bostader-och-boendeforhallanden-2019>

²³ ÅSUB, Aktiebostadsöverlåtelse 2020. <https://www.asub.ax/sv/statistik/aktiebostadsoverlatelser-2020>

²⁴ Total köpesumma för 2019 går ej att redovisa eftersom uppgifter saknas för perioden 1.10-8.11.2019.

5 Internationella exempel på begränsningar i markägandet

5.1 Allmänt

Existensen och utformningen av lagstiftning som begränsar utländskt markägande är mycket varierande världen över. Detta beror till stor del på att de politiska målsättningarna som lagstiftningen utgår ifrån varierar mycket. Exempelvis kan målsättningarna handla om nationell säkerhet, begränsning av utländsk ekonomisk dominans, en vilja att hålla markpriserna nere, säkerställa att attraktiv mark finns tillgänglig för lokalinvärnarna, indirekt kontroll av invandring, kontroll av utländska direktinvesteringar, säkerställa nationell matproduktion osv.²⁵

När det gäller begränsningar av individers markägande handlar dessa oftast om krav på medborgarskap, boende och etniskt ursprung. Begränsningar av företags rätt till mark riktar vanligtvis in sig på bolagets ägande (kraven som ställs på ägandet tenderar dock att variera mycket).²⁶ Lagstiftningsteknikerna för att uppnå målsättningarna varierar också. Dessa kan handla om rena förbud för utlänningar att äga mark, restriktioner, begränsningar av ägande av specifik mark (t.ex. jordbruksmark, mark tillhörande etniska minoriteter), begränsningar av areal som kan ägas av utlänningar, krav på förhandsbesked osv.²⁷

5.2 Norden

Sedan början av 2000-talet fanns inte några begränsningar gällande vem som får köpa fast egendom i Finland. Under lång tid pågick dock en debatt om behovet av att begränsa utländska medborgares rätt att äga fast egendom. Regeringen lade slutligen 2018 fram en proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om beaktandet av den nationella säkerheten i områdesanvändningen och i fastighetsinnehav (RP 253/2018 rd). I propositionen föreslogs bland annat tre nya lagar som sedermera antogs av riksdagen våren 2019; lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för säkerställandet av den nationella säkerheten (FFS 468/2019), lag om statens förköpsrätt inom vissa områden (FFS 469/2019)²⁸ och lag om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (FFS 470/2019)²⁹. De två förstnämnda lagarna ger huvudsakligen staten inlösnings- och förköpsrätt till fastigheter i syfte att trygga den nationella säkerheten eller särskilda skyddsområden. Den sistnämnda lagen stadgar att sammanslutningar eller fysiska personer som inte har sin hemort i en EU- eller EES-stat får förvärva en fastighet i Finland endast om försvarsministeriet beviljar tillstånd för det. Tillstånd behövs inte om den som överlåter fastigheten är förvärvarens make, maka, sambo eller partner i ett registrerat

²⁵ Hodgson, Cullinan & Campbell. (1999). *A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners*, s. 19-20.

²⁶ Ibid, s. 7–15.

²⁷ Ibid, s. 30–40.

²⁸ Lagen gäller inte på Åland.

²⁹ Lagen gäller inte på Åland.

partnerskap (samma gäller om endast en partner behöver tillstånd). Inte heller behövs det tillstånd om den som överlåter fastigheten är en person som förvärvaren kan arva enligt bestämmelserna i 2 kap. i ärvdabalken (FFS 40/1965).

I Sverige är det i allmänhet fritt för vem som helst att förvärva fast egendom. Dock stadgas i jordförvärvslagen (SFS 1979:230) om ett särskilt skydd för mark i glesbygd, omarronderingsområden och för lantbruksegendom. Tillstånd beviljas av länsstyrelsen och utan tillstånd får egendom i glesbygd endast förvävas av den som sedan minst ett år är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen. Det är regeringen som beslutar vilka kommuner eller vilka delar av kommuner som skall vara glesbygd och omarronderingsområden, vilket fastställs i jordförvärvsförordningen (SFS 2005:522). I Norge är det fritt fram att köpa fastigheter för medborgare inom EES-området. Dock finns det för vissa populära semester mål och jordbruksfastigheter krav på boende (boplikt) och brukande (driveplikt). Vissa jordbruksfastigheter omfattas också av en form av börsrätt (odelsrett) vilket innebär att man kan förlora rätten till fastigheten till en tidigare ägares släkting (en köpare måste bli upplyst om att så är fallet vid tillfället för köpet).³⁰ På Island finns inte några begränsningar för EES-medborgare i rätten att förvärva fast egendom.³¹

I jämförelse med övriga nordiska länder är markägandet i Danmark relativt strikt reglerat. Förvärv av fastigheter begränsas på en allmän nivå i markförvärvslagen (Lov om erhvervelse af fast ejendom, 566:1986). Lagen skiljer inte mellan danska medborgare och utlänningar, utan alla som förvärvar mark ska uppfylla lagens villkor att den som förvärvar mark ska vara stadigvarande bosatt i Danmark innan marken förvävas. När Danmark anslöt sig till EU fick landet tillstånd att behålla sina begränsningar av ägandet av fritidsfastigheter. Boendekravet stadgar att om man är bosatt i Danmark eller har varit bosatt i landet i sammanlagt fem år kan man köpa en åretruntbostad utan Civilstyrelsens tillstånd (att bo på Färöarna och Grönland räknas som att bo i Danmark). Om man är EU eller EES-medborgare kan man också köpa bostad utan tillstånd om man har uppehållstillstånd och är anställd i landet, etablerat sig för att driva näring i landet eller upprättat en agentur/filial i landet. Om kraven inte uppfylls och man behöver ansöka om tillstånd till Civilstyrelsen för en åretruntbostad ska man redogöra för att fastigheten ska användas som åretruntbostad eller att den är nödvändig för näringsverksamheten.³²³³

För att köpa sommarstuga, fritidshus eller andrabostad i Danmark utan Civilstyrelsens tillstånd måste man vara bosatt i Danmark eller ha varit bosatt i landet under en period på minst fem år (kan vara antingen en sammanhängande period eller i flera omgångar). Om kraven för fritidsbostad inte uppfylls ska tillstånd sökas från Civilstyrelsen som ger tillstånd endast om sökande har särskilt stark anknytning till Danmark. Myndigheten

³⁰ <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-i-norge>

³¹ <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-pa-island>

³² <https://um.dk/en/travel-and-residence/family-and-legal-issues/real-property-purchase-in-denmark/>

³³ <https://www.oresunddirekt.se/se/jag-vill-flytta-till-danmark/bostad/kopa-hus-eller-lagenhet-i-danmark>

lägger vid prövningen vikt vid följande omständigheter: tidigare bosatt i Danmark, särskilda familjeband till Danmark, särskild yrkesmässig anknytning till Danmark, särskilda kulturella band till Danmark, särskilda ekonomiska band till Danmark, särskild anknytning till fastigheten som man vill förvärva.³⁴

Nordiska medborgare kan fritt flytta till och köpa bostäder på Färöarna. Medborgare från alla andra länder utanför Norden behöver tillstånd för att bo och arbeta på Färöarna (är inte med i EU). För att erhålla ett sådant tillstånd behöver man ansöka hos danska myndigheter som handlägger ansökan i samarbete med färöiska myndigheter.³⁵ På Grönland finns liknande begränsningar i rörelsefriheten som på Färöarna. På Grönland är det dock inte möjligt att äga mark utan i stället kan privatpersoner, andelsföreningar och företag få nyttjanderätt till marken när de vill bygga ett hus. En ansökan om marktilldelning riktas till kommunen där marken är belägen. Man kan ansöka om marktilldelning om man vill: bygga ett hus eller andra byggnader, köpa ett hus – efter affären måste man ansöka om marktilldelning, bygga ut ett befintligt hus, ändra användningen av en byggnad (exempelvis från butik till bostad), dra in vatten och avlopp, sätta upp en parabolantenn på marken, anordna en parkeringsplats, bygga en stuga på marken eller ställa en båt eller container på den.³⁶

5.3 Övriga världen

I exempelvis Estland finns lagar som gör det möjligt att förvägra tillstånd att köpa mark av hänsyn till tryggheten av den nationella säkerheten. Förutom detta finns det också olika begränsningar i rätten att förvärva jord- och skogsbruksmark. Genom begränsningarna strävar man efter att trygga den inhemska jord- och skogsbruksproduktionen (RP 253/2018 rd, s. 22). I Tyskland är rätten att köpa eller äga fastigheter inte begränsad. För bolag som är registrerade utanför EU-länderna kan förbundsstatsregeringarna dock införa tillståndsplikt, något sådant krav har inte införts i en enda delstat hittills (RP 253/2018 rd, s. 24).

Utanför Europa finns t.ex. i Singapore ett strikt regelverk för fastighetsägande. Eftersom Singapores yta är väldigt begränsad har det ansetts särskilt viktigt att marken används på ett sätt som ger mest nytta för landet och dess befolkning.³⁷ Det utländska fastighetsägandet begränsas genom the Residential Property Act.³⁸ I lagen listas exempelvis vilken typ av fast egendom som endast kan förvärfas med tillstånd från Singapore Land Authority som är den ansvariga tillsynsmyndigheten. För att en utländsk medborgare ska få tillstånd att förvärva fast egendom behöver personen ha varit bosatt i Singapore i minst fem år och på ett exceptionellt

³⁴ <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-i-danmark>

³⁵ <https://www.faroeislands.fo/people-society/work-live/visas-and-work-permits/>

³⁶ <https://www.norden.org/sv/info-norden/bostad-pa-gronland>

³⁷ <https://www.mlaw.gov.sg/about-us/what-we-do/land-policy-and-administration/>

³⁸ <https://sso.agc.gov.sg/Act/RPA1976>

sätt ha bidragit till landets ekonomi (t.ex. genom att ha betalat mycket skatt).³⁹ Även fastighetsöverlåtelser genom arv kräver tillstånd från myndigheterna.⁴⁰ För att ett utländsk företag ska få tillstånd att köpa en fastighet behöver företaget kunna påvisa att fastigheten behövs för företagets näringsverksamhet. Ett utländskt företag är ett företag som inte är registrerat i Singapore och vars ägare inte är medborgare i Singapore.⁴¹ Även t.ex. Filipinerna begränsar utländskt fastighetsägande, där är det dock möjligt att äga en byggnad så länge man inte äger marken som byggnaden står på.⁴² Exempelvis i USA måste allt utländskt ägande av jordbruksmark registreras och sex delstater har förbjudit utländskt ägande av jordbruksmark, dessa är Hawaii, Iowa, Minnesota, Mississippi, North Dakota och Oklahoma.⁴³

5.4 Sammanfattning

Målsättningarna för olika former av begränsningar i markägandet varierar mycket mellan olika länder. Hur olika länder väljer att utforma begränsningarna varierar också mycket. I Finland har under de senaste åren skett en tillbakagång till ett mer strikt regelverk rörande utländskt fastighetsägande, dock skiljer sig inskränkningarna i Finland ganska mycket från det åländska jordskyddet eftersom det i första hand handlar om nationell säkerhet med begränsningar endast för icke EU- eller EES-medborgare. Både i Norge och Danmark finns det ett skydd för fritidsfastigheter, särskilt omfattande är skyddet i Danmark som även erhållit en rätt att fortsatt tillämpa ett särskilt skydd för den här typen av fastigheter trots EU-medlemskapet. Generellt kan även noteras att ett flertal länder upprätthåller ett särskilt skydd för jordbruksmark.

6 Behov av ändrad lagstiftning

I landskapet Åland finns det en omfattande reglering på flera olika nivåer av rätten att förvärva fast egendom vilket påverkar enskildas rättsställning. Enligt 21 § självstyrelselagen kan landskapsregeringen med stöd av bemyndigande i landskapslag utfärda landskapsförordningar i angelägenheter som hör till landskapets behörighet. Genom landskapslag skall dock utfärdas bestämmelser om grunderna för individens rättigheter och skyldigheter samt om frågor som enligt grundlagen eller självstyrelselagen i övrigt hör till området för lag.

Högsta domstolen ansåg i sitt utlåtande över landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd att i landskapslagen fastställd rätt att utfärda förordning är begränsad till bestämmelser av teknisk natur om förfarandet, d.v.s. förordningen får inte gälla grunderna för individens rättigheter och skyldigheter.⁴⁴ Landskapsregeringens tillämpning av grunderna för att få jordförvärvstillstånd har varit föremål

³⁹ <https://www.ifaq.gov.sg/sla/mobile/index.aspx#DetailDoc/75483>

⁴⁰ https://www.ifaq.gov.sg/sla/apps/fcd_faqlmain.aspx#FAQ_75515

⁴¹ <https://www.ifaq.gov.sg/sla/mobile/index.aspx#DetailDoc/75503>

⁴² <https://www.dayananconsulting.com/foreign-ownership-land-philippines/>

⁴³ <https://apnews.com/article/e541895e692545ee80d0fc609cf40011>

⁴⁴ Högsta domstolens utlåtande 9.9.2003. Dnr OH 2003/67.

för högsta förvaltningsdomstolens prövning. Domstolen konstaterade att bestämmelserna i landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd om grunderna för att fysiska personer ska få jordförvärvstillstånd inte kan åberopas som grund för avslag på en ansökan om jordförvärvstillstånd. Det är således inte fråga om avslagsgrunder utan grunder för när ansökan ska beviljas, d.v.s. avslag kan inte enbart motiveras med hänvisning till dessa grunder.⁴⁵

Det finns följaktligen ett behov av att reglera grunderna för fysiska och juridiska personers rättigheter i landskapslag, vilket innebär att de bestämmelser som bör lagregleras överförs från landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd till landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Detta var även något som den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt konstaterade i sitt betänkande 2009, bland annat ifrågasattes om förordningen innehöll enbart bestämmelser om sådan teknisk natur som gäller förfarandet.⁴⁶ Vidare har det succesivt skett en ändring av beslutspraxis utan att jordförvärvsförordningen har ändrats vilket innebär att det finns ett behov av att uppdatera regelverket enligt gällande praxis. Utöver detta har det ansetts nödvändigt att se över definitionerna i landskapslagen och även i allmänhet se över hur tydlig och lättillgänglig den information som idag finns om jordförvärvsbestämmelserna är.

7 Målsättning

Syftet med förslaget är att reformera lagstiftningen på ett sådant sätt att de bestämmelser som i nuläget finns i landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd, och som bör finnas i lag, överförs till landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Bestämmelserna tas in i uppdaterad form, d.v.s. utifrån hur praxis ser ut i dagsläget. Övergripande är avsikten att bestämmelserna fogas till 3 kapitlet om *jordförvärvstillstånd*. En ytterligare målsättning är att tydligare definiera centrala begrepp i landskapslagen vilket förväntas underlätta både handläggningen av ärenden och göra regelverket mer transparent för allmänheten. Lagen ska överlag vara tydlig och preciserad. Revideringens syfte är inte att utvidga jordförvärvsrätten. I samband med att relevanta bestämmelser överförs från landskapsförordningen till landskapslagen föreslås den nuvarande landskapsförordningen upphävas. I stället föreslås en ny landskapsförordning antas med tydligare bestämmelser, av teknisk karaktär, om ansökningsprocessen för jordförvärvstillstånd. Informationsbristerna som ansetts existera gällande lagstiftningen och regelverket förväntas inte endast åtgärdas genom att lagstiftningen blir tydligare. Därför avser landskapsregeringen även förbättra och förtydliga informationen om jordförvärvsbestämmelserna överlag i samband med att lagstiftningen reformeras.

⁴⁵ HFD:2007:90.

⁴⁶ Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt, Åländsk Utredningsserie 2009:4, s. 52.

Förslaget

8 Förslag till ändrad lagstiftning

8.1 Bestämmelser som överförs från förordning till lag

Landskapsregeringen föreslår att landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd upphävs och att de bestämmelser som fortsättningsvis ska tillämpas och som i dagsläget finns i förordningen överförs till landskapslagen (2003:68) om jordförvävsrätt och jordförvärvstillstånd. Följande genomgång syftar till att klargöra vilka bestämmelser i landskapsförordningen som ska upphävas och vilka som ska överföras samt i vissa fall ändras.

§	Nuvarande lydelse	Upphävs/överförs/ändras
1	Denna förordning innehåller bestämmelser angående tillstånd att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom i landskapet Åland (jordförvärvstillstånd).	Upphävs.
2	Regler angående ansökan om jordförvärvstillstånd finns i 4 § jordförvärvslagen för Åland.	Upphävs.
3	I 5-7 §§ jordförvärvslagen för Åland finns bestämmelser om försäljning på exekutiv auktion av fast egendom som innehas utan tillstånd och vräkning från fast egendom av person som besitter fast egendom utan tillstånd.	Upphävs.
4	[Landskapsstyrelsen] beviljar jordförvärvstillstånd för fysiska personer i enlighet med vad som föreskrivs i 12 § landskapslagen om jordförvävsrätt och jordförvärvstillstånd. Om det inte finns särskilda skäl däremot skall jordförvärvstillstånd beviljas när förutsättningarna i någon av följande punkter är uppfyllda:	Flyttas till landskapslagen Landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd för fysiska personer i enlighet med vad som föreskrivs i 12 § landskapslagen om jordförvävsrätt och jordförvärvstillstånd. Om det inte finns särskilda skäl däremot ska jordförvärvstillstånd beviljas när förutsättningarna i någon av följande punkter är uppfyllda vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelsehandlingen . ⁴⁹

⁴⁹ Det är viktigt att i lagen fastställa att de listade punkterna ska vara uppfyllda vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelsehandlingen om inget annat anges. Det har funnits en problematik kring att sökande inte uppfyller kraven vid tidpunkten för överlåtelsen och att man i stället väntar in handlägningsprocessen för att uppfylla kriterierna. Detta riskerar leda till tolkningar där det behöver avgöras om det är skäligt att inte bevilja på dessa grunder när punkterna uppfylls efter en månad eller en vecka. Det enda jämlika och rättvisa förfarandet är att kraven ska vara uppfyllda vid

<p>1) Sökanden är född i landskapet Åland och har bott i landskapet Åland 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. Markområdet och sökandens tidigare markinnehav understiger tillsammans 4.000 m². Marken utgörs inte av ett attraktivt eller känsligt strandområde.⁴⁷</p> <p>2) Sökanden har flyttat till landskapet Åland och har för avsikt att stanna i landskapet, vilket framgår av att han eller hon har fast anställning eller av andra liknande omständigheter. Markområdet understiger 4.000 m² och skall användas för fast boende. Marken får inte gränsa till vatten och skall vara belägen inom planerat område, bykärna⁴⁸ eller annat område som är avsett för fast bosättning. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.</p> <p>3) Sökanden är född i landskapet Åland och har bott i landskapet Åland 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. Sökanden har anknytning till trakten där markområdet är beläget. Markområdet understiger 8.000 m² och får inte delas eller bör inte delas på grund av dess läge eller dess</p>	<p>1) Sökanden har haft en tidigare hemvistperiod⁵⁰ i landskapet Åland under en sammanhängande period på minst 12 år, vilken ska ha infallit medan sökanden var minderårig. Markområdet och sökandens tidigare markinnehav tillsammans överskrider inte 4.000 m².</p> <p>2) Sökanden har flyttat till landskapet Åland och har för avsikt att stanna i landskapet, vilket framgår av att han eller hon har fast anställning eller av andra liknande omständigheter. Alternativt har sökanden en konkret plan att flytta till landskapet inom en snar framtid.⁵¹ Markområdet överskrider inte 4.400 m² och ska användas för fast boende. Marken ska till samtliga delar vara belägen inom område avsett för fast bosättning. Marken får inte gränsa till vatten förutom om marken är belägen inom detaljplanerat område. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.</p> <p>3) Sökanden har haft en tidigare hemvistperiod i landskapet Åland under en sammanhängande period på minst 12 år, vilken ska ha infallit medan sökanden var minderårig. Markområdet överskrider inte 8.000 m². Marken ska till samtliga delar vara belägen inom område avsett för fast bosättning. Marken får inte gränsa till vatten förutom om marken är belägen inom detaljplanerat område. Till marken hör vare sig</p>
--	---

tidpunkten för undertecknandet av överlåtelsehandlingen, annars kan inte bestämmelserna läggas till grund för bifall av ansökan.

⁴⁷ Kriteriet om attraktivt eller känsligt strandområde har varit mycket svårt att tillämpa. Det enda stället där begreppet har förekommit är i jordförvärvsförordningens 4 § 2 mom. 1 punkten. Det anses inte längre heller skäligt att begränsa personer som varit bosatta på Åland i barndomen och deras möjligheter att besitta strandtomter. Kriteriet föreslås därför inte flyttas till lagen.

⁴⁸ Föreslås tas bort, se. kap. 12.2.

⁵⁰ Se definition i kap. 8.3.1.3.

⁵¹ I lagen beskrivs i vilka situationer detta kriterium kan anses vara uppfyllt. Landskapsregeringen har enligt beslutspraxis fastställt villkor om att sökanden ska flytta till landskapet inom en period som varierat mellan 4–36 månader. T.ex. har maxtiden om 36 månader använts i tillstånd som gäller flytt vid byggnation. Det vanligaste har varit att sökanden ska flytta till landskapet inom 12 månader. I lagen föreslås föreskrivas att landskapsregeringen ska fästa villkor om att sökanden ska flytta till landskapet inom skälig tid, högst inom 36 månader. Den tidsfrist som fastställs ska kunna förlängas genom beslut om särskilda skäl föreligger.

<p>naturförhållanden. Marken får inte gränsa till vatten och skall vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.</p> <p>4) Sökanden är gift med eller registrerad partner till en person som har åländsk hembygdsrätt. Makarna har hemort i landskapet och skall använda marken för sitt gemensamma fasta boende. Markområdet understiger 8.000 m² och får inte delas eller bör inte delas på grund av dess läge eller dess naturförhållanden. Marken får inte gränsa till vatten och skall vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.</p> <p>5) Inom ett år från att sökanden förvärvar mark eller besittningsrätt till mark, avyttrar han eller hon ett annat markområde eller besittningsrätt till ett annat markområde inom landskapet. Vid en helhetsbedömning, där hänsyn tas till markområdenas storlek, karaktär och geografiska läge, framkommer att avyttringen och förvärvet sammantaget är till gagn för allmänna åländska intressen. Vid bedömningen skall särskild vikt läggas vid intresset av att produktiv mark hålls kvar i åländsk ägo.</p>	<p>andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.</p> <p>4) Sökanden är gift, registrerad partner eller samboende⁵² med en person som har åländsk hembygdsrätt eller har en pågående hemvistperiod⁵³ i landskapet sedan minst fem år tillbaka. De samboende har hemort i landskapet och ska använda marken för sitt gemensamma fasta boende. Markområdet överskrider inte 8.000 m². Marken ska till samtliga delar vara belägen inom område avsett för fast bosättning. Marken får inte gränsa till vatten förutom om marken är belägen inom detaljplanerat område. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.</p> <p>5) Inom ett år från att sökanden förvärvar mark eller besittningsrätt till mark, avyttrar han eller hon ett annat markområde eller besittningsrätt till ett annat markområde inom landskapet. Om sökanden redan har avyttrat ett annat markområde inom landskapet ska det ha gjorts för maximalt ett år sedan⁵⁴. En helhetsbedömning genomförs, där hänsyn tas till markområdenas storlek, karaktär och geografiska läge. Vid bedömningen skall särskild vikt läggas vid intresset av att jordbruks- och skogsmark hålls kvar i åländsk ägo. Till marken som förvärvas hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och</p>
--	--

⁵² Samboende behöver definieras i samband med den fortsatta beredningen. Antingen kan lagen hänvisa till den definition som finns i 3 § lag om upplösning av sambors gemensamma hushåll (FFS 26/2011) eller så har landskapslagen en egen avvikande definition av samboende. Bestämmelsen behöver begränsas så att det rör sig om faktiska samboförhållanden, t.ex. kan landskapsregeringen vid handläggningen utgå från att paret varit sambos sedan tidigare. Det ska dock vara möjligt att bevilja tillstånd även för personer som har en intention om att bli sambos om det rör sig om ett faktiskt samboförhållande. Samboende har beviljats tillstånd enligt nuvarande praxis.

⁵³ Se kap. 8.3.1.3 för definition.

⁵⁴ I den fortsatta beredningen avgörs vid vilken tidpunkt den bedömningen ska utgå ifrån.

	<p>6) Sökanden är bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka.</p> <p>7) 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.</p>	<p>fiskerättigheter, om inte likvärdiga andelar eller markområden avyttras.⁵⁵</p> <p>6) Sökanden har en pågående hemvistperiod i landskapet sedan minst fem år tillbaka då sökanden förvärvar den fasta egendomen.</p> <p>7) Sökanden förvärvar mark eller erhåller besittning till mark av en levande person som han eller hon är bröstarvinge till eller barnbarn till och som har lagfart på egendomen och har varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen. Förvärvet eller besittningsövergången innebär inte att jordbruks- och skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte.</p> <p>8) Sökanden har ärvt fast egendom som inte överskrider 3 ha av sina barn, syskon, halvsyskon, bröstarvingar till dem, samt förälders syskon eller halvsyskon.⁵⁶</p> <p>9) Sökanden har testamenterats fast egendom som inte överskrider 6.000 m² av sina barn, syskon, halvsyskon, bröstarvingar till dem, samt förälders syskon eller halvsyskon. Den legala arvsordningen har rubbats.⁵⁷</p>
5	<p>När [landskapsstyrelsen] beviljar jordförvärvstillstånd i enlighet med 4 § 2, 3 eller 4 p. skall, med stöd av 8 § jordförvärvslagen, föreskrivas som villkor för tillståndet att marken används för fast boende.</p>	<p>Flyttas till landskapslagen</p> <p>I 8 § jordförvärvslagen för Åland föreskrivs att jordförvärvstillstånd kan beviljas på de villkor som landskapsregeringen bedömer att är nödvändiga med avseende fäst vid lagens syfte.</p>

⁵⁵ Det ska vara tillåtet att avyttra t.ex. ett mycket större markområde eller fastighet som gränsar till vatten för att förvärva ett mindre markområde eller fastighet som inte gränsar till vatten men som innehåller andelar i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

⁵⁶ Enligt nuvarande beslutspraxis.

⁵⁷ Enligt nuvarande beslutspraxis.

	<p>Angående anmälan till allmän åklagare vid överträdelse av tillståndsvillkor föreskrivs i 10 § jordförvärvslagen.</p>	<p>När landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd i enlighet med 4 § 2, 3 eller 4 p. skall, med stöd av 8 § jordförvärvslagen, föreskrivas som villkor för tillståndet att marken används för fast boende.</p> <p>Angående anmälan till allmän åklagare vid överträdelse av tillståndsvillkor föreskrivs i 10 § jordförvärvslagen.</p>
<p>6</p>	<p>[Landskapsstyrelsen] beviljar jordförvärvstillstånd för juridiska personer i enlighet med vad som föreskrivs i 13 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.</p> <p>Jordförvärvstillstånd kan beviljas när samtliga följande förutsättningar är uppfyllda:</p> <p>1) Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.</p> <p>2) Markområdet är lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver.</p> <p>3) Minst två tredjedelar av bolagsmännen eller styrelsemedlemmarna har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.</p> <p>Om det inte finns särskilda skäl däremot skall jordförvärvstillstånd beviljas när samtliga följande förutsättningar är uppfyllda:</p>	<p>Flyttas till landskapslagen</p> <p>Landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd för juridiska personer i enlighet med vad som föreskrivs i 13 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.</p> <p>Jordförvärvstillstånd kan beviljas när samtliga följande förutsättningar är uppfyllda vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelsehandlingen.⁵⁸</p> <p>1) Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.</p> <p>2) Markområdet är lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver.</p> <p>3) Minst två tredjedelar av bolagsmännen eller styrelsemedlemmarna har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.</p> <p>Om det inte finns särskilda skäl däremot skall jordförvärvstillstånd beviljas när samtliga följande förutsättningar är uppfyllda:</p>

⁵⁸ Det är viktigt att i lagen fastställa att de listade punkterna ska vara uppfyllda vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelsehandlingen om inget annat anges. Det har funnits en problematik kring att sökande inte uppfyller kraven vid tidpunkten för överlåtelsen och att man i stället väntar in handlägningsprocessen för att uppfylla kriterierna. Detta riskerar leda till tolkningar där det behöver avgöras om det är skäligt att inte bevilja på dessa grunder när punkterna uppfylls efter en månad eller en vecka. Det enda jämlika och rättvisa förfarandet är att kraven ska vara uppfyllda vid tidpunkten för undertecknandet av överlåtelsehandlingen, annars kan inte bestämmelserna läggas till grund för bifall av ansökan.

	<p>1) Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.</p> <p>2) Samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.</p> <p>Vad som sägs i denna paragraf skall i tillämpliga delar gälla sådana fysiska personer som driver näring.</p>	<p>1) Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.</p> <p>2) Samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.</p> <p>Vad som sägs i denna paragraf skall i tillämpliga delar gälla sådana fysiska personer som driver näring.</p>
7	<p>Juridisk person som håller på att bildas kan beviljas jordförvärvstillstånd endast om särskilda skäl föreligger.</p>	<p>Flyttas till landskapslagen</p> <p>Juridisk person som håller på att bildas kan beviljas jordförvärvstillstånd endast om särskilda skäl föreligger.⁵⁹</p>
8	<p>Denna förordning träder i kraft den 1 november 2003.</p> <p>Förordningen skall tillämpas på ansökningar som är anhängiga hos [landskapsstyrelsen] vid förordningens ikraftträdande.</p>	<p>Upphävs.</p>

8.2 Förslag till ändringar i landskapslagen om jordförvävrsrätt och jordförvärvstillstånd

§	Nuvarande lydelse	Föreslagen lydelse
1	<p><i>Tillämpningsområde</i></p> <p>Utöver vad som stadgas i jordförvärvslagen (1975:7) för Åland skall bestämmelserna i denna lag tillämpas på rätten att äga och besitta fast egendom i landskapet Åland.</p>	<p><i>Tillämpningsområde</i></p> <p>Utöver vad som stadgas i jordförvärvslagen (1975:7) för Åland skall bestämmelserna i denna lag tillämpas på rätten att äga och besitta fast egendom i landskapet Åland.</p>
2	<p><i>Definition</i></p> <p>Med jordförvävrsrätt avses i denna lag rätt att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal</p>	<p><i>Definition</i></p> <p>Med jordförvävrsrätt avses i denna lag rätt att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom i landskapet Åland.</p>

⁵⁹ Under bildning varande bolag ska även i fortsättningen kunna beviljas tillstånd. I förarbetena till lagen förtydligas vad detta innebär, t.ex. om bildandet redan ska ha inletts vid ansökan och på vilket sätt?

	eller annat avtal besitta fast egendom i landskapet Åland.	<p>Med jordförvärvstillstånd avses i denna lag tillstånd av landskapsregeringen att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom i landskapet Åland.</p> <p><i>Till § fogas även andra för lagen centrala begrepp (se närmare i kap. 8.3).</i></p>
3	<p><i>Jordförvävrsrätt med stöd av jordförvävrslagen för Åland</i></p> <p>Fysiska personer med åländsk hembygdsrätt har jordförvävrsrätt med stöd av jordförvävrslagen för Åland. I lagen finns även bestämmelser om rätt för bröstarvinge och make att genom arv förvärva fast egendom.</p>	<p>Jordförvävrsrätt med stöd av jordförvävrslagen för Åland</p> <p>Fysiska personer med åländsk hembygdsrätt har jordförvävrsrätt med stöd av jordförvävrslagen för Åland. I lagen finns även bestämmelser om rätt för bröstarvinge och make att genom arv förvärva fast egendom.</p>
4	<p><i>Bröstarvingar</i></p> <p>En bröstarvinge har jordförvävrsrätt till egendom som förvärvats genom testamente.</p> <p>En bröstarvinge har, oberoende av tidigare markinnehav, jordförvävrsrätt till fast egendom som förvärvats som ett eller flera förskott på arv och som uppgår till sammanlagt högst tre hektar, förutsatt att överlåtaren har lagfart på egendomen och har varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen.</p>	<p><i>Bröstarvingar</i></p> <p>En bröstarvinge har jordförvävrsrätt till egendom som förvärvats genom testamente.</p> <p>En bröstarvinge har, oberoende av tidigare markinnehav, jordförvävrsrätt till fast egendom som förvärvats som ett eller flera förskott på arv och som uppgår till sammanlagt högst tre hektar, förutsatt att överlåtaren har lagfart på egendomen och har varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen.</p>
5	<p><i>Efterlevande make och maka</i></p> <p>En efterlevande make eller maka har jordförvävrsrätt till egendom som förvärvats genom testamente.</p>	<p><i>Efterlevande make och maka</i></p> <p>En efterlevande make eller maka har jordförvävrsrätt till egendom som förvärvats genom testamente.</p>
6	<p><i>Makar</i></p> <p>Den som har hemort i landskapet men saknar åländsk hembygdsrätt har tillsammans med sin make eller maka, om denna har hembygdsrätt, jordförvävrsrätt till ett markområde som är under 4.000 m² stort och som är avsett för makarnas gemensamma fasta boende.</p> <p>En make eller maka som saknar åländsk hembygdsrätt har för sitt fasta boende jordförvävrsrätt till ett markområde som är under</p>	<p><i>Makar</i></p> <p>Den som har hemort i landskapet men saknar åländsk hembygdsrätt har tillsammans med sin make eller maka, om denna har hembygdsrätt, jordförvävrsrätt till ett markområde som inte överskrider 4.000 m² stort och som är avsett för makarnas gemensamma fasta boende.</p> <p>En make eller maka som saknar åländsk hembygdsrätt har för sitt fasta boende jordförvävrsrätt till ett markområde som inte överskrider 4.000 m² stort och</p>

	4.000 m2 stort och som han eller hon tillskiftats vid avvittring efter äktenskapsskillnad.	som han eller hon tillskiftats vid avvittring efter äktenskapsskillnad.
7	<i>Övriga arvingar</i> En arvlåtares föräldrar, syskon, halvsyskon samt bröstarvingar till dem har jordförvärrätt till ett markområde som är under 4.000 m2 stort och som förvärvats genom arv.	<i>Övriga arvingar</i> En arvlåtares föräldrar, syskon, halvsyskon samt bröstarvingar till dem har jordförvärrätt till ett markområde som inte överskrider 4.000 m2 stort och som förvärvats genom arv.
8	<i>Hyresgäster</i> En hyresgäst har jordförvärrätt för att med stöd av ett hyresavtal besitta samma fasta egendom under en tid av högst fem år.	<i>Hyresgäster</i> En hyresgäst har jordförvärrätt för att med stöd av ett hyresavtal besitta samma fasta egendom under en tid av högst fem år.
9	<i>Näringsidkare</i> En näringsidkare har för sin egentliga näringsutövning jordförvärrätt om näringsidkaren är 1) en fysisk person som har näringsrätt med stöd av 3 § landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring eller 2) en juridisk person som har beviljats näringsrätt med stöd av 4 § nämnda lag, har sin hemort i landskapet och vars samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har hembygdsrätt eller utan avbrott varit bosatta i landskapet under minst fem år. I 1 mom. avsedd jordförvärrätt gäller endast tomter som är avsatta för näringsutövning i stads eller byggnadsplan enligt (byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland). Bestämmelserna i 1 mom. tillämpas inte i fråga om en juridisk person som har beviljats näringsrätt som avser viss tid. <i>Byggnadslag (1979:61) för landskapet Åland har ersatts av plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland.</i>	<i>Näringsidkare</i> En näringsidkare har för sin egentliga näringsutövning jordförvärrätt om näringsidkaren är 1) en fysisk person som har näringsrätt med stöd av 3 § landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring ⁶⁰ eller 2) en juridisk person som har beviljats näringsrätt med stöd av 4 § nämnda lag, har sin hemort i landskapet och vars samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har hembygdsrätt eller utan avbrott varit bosatta i landskapet under minst fem år. I 1 mom. avsedd jordförvärrätt gäller endast tomter som är avsatta för näringsutövning i stads- eller byggnadsplan enligt (byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland). Bestämmelserna i 1 mom. tillämpas inte i fråga om en juridisk person som har beviljats näringsrätt som avser viss tid. <i>Byggnadslag (1979:61) för landskapet Åland har ersatts av plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland.</i>

⁶⁰ En revidering av lagstiftningen pågår.

10	<p><i>Landskapet och de åländska kommunerna</i></p> <p>Landskapet Åland, landskapet Ålands affärsverk samt de åländska kommunerna och kommunalförbunden har jordförvävrätt.</p>	<p><i>Landskapet och de åländska kommunerna</i></p> <p>Landskapet Åland, landskapet Ålands affärsverk samt de åländska kommunerna och kommunalförbunden har jordförvävrätt.</p>
11	<p><i>Definition</i></p> <p>Med jordförvärvstillstånd avses i denna lag tillstånd av (landskapsstyrelsen) att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom i landskapet Åland.</p>	<p>Upphävs.</p>
12	<p><i>Fysiska personer</i></p> <p>Fysiska personer som inte har jordförvävrätt med stöd av 2 kap. eller jordförvärvslagen för Åland kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av (landskapsstyrelsen). Vid prövningen bör (landskapsstyrelsen) beakta bland annat sökandens anknytning till landskapet Åland och avsikt att fast bosätta sig i landskapet samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.</p> <p>Jordförvärvstillstånd som avses i 1 mom. kan förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland.</p>	<p><i>Fysiska personer</i></p> <p>Fysiska personer som inte har jordförvävrätt med stöd av 2 kap. eller jordförvärvslagen för Åland kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen. 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.</p> <p>Jordförvärvstillstånd som avses i 1 mom. kan förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland.</p>
13	<p><i>Juridiska personer</i></p> <p>Juridiska personer som inte har jordförvävrätt med stöd av 2 kap. kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av (landskapsstyrelsen).</p> <p>Jordförvärvstillstånd som avses i 1 mom. kan förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland.</p>	<p><i>Juridiska personer</i></p> <p>Juridiska personer som inte har jordförvävrätt med stöd av 2 kap. kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen.</p> <p>Jordförvärvstillstånd som avses i 1 mom. kan förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland.</p>
14	<p><i>Landskapsförordning</i></p> <p>[Landskapsstyrelsen] kan i landskapsförordning utfärda kompletterande bestämmelser om ansökan och beviljande av jordförvärvstillstånd.</p>	<p><i>Landskapsförordning</i></p> <p>Landskapsregeringen kan i landskapsförordning utfärda kompletterande bestämmelser av teknisk natur som gäller förfarandet om ansökan och beviljande av jordförvärvstillstånd.</p>
15	<p><i>Övervakning</i></p> <p>Polismyndigheten, [landskapsstyrelsen], kommunstyrelserna och andra behöriga myndigheter skall övervaka att fast egendom inte förvärvas eller</p>	<p><i>Övervakning</i></p> <p>Se närmare motivering i kap. 8.3.7 om <i>tillsyn</i>.</p>

<p>besitts i strid med bestämmelserna i denna lag eller villkor i [landskapsstyrelsens] beslut om beviljande av jordförvärvstillstånd.</p> <p>Den som beviljats jordförvärvstillstånd av [landskapsstyrelsen] är skyldig att vid en tillsynsmyndighets granskning visa att villkor som tagits in i tillståndsbeslutet har efterföljts.</p>	
<p>16 <i>Skyldighet att avhända sig fast egendom vid ändrade förhållanden</i></p> <p>En näringsidkare som förvärvat fast egendom med stöd av 9 § är skyldig att, inom två år från det att den fasta egendomen inte längre används för näringsutövningen, överlåta egendomen till någon som har jordförvävrsrätt eller som beviljats jordförvärvstillstånd, om näringsidkaren inte beviljas jordförvärvstillstånd som avses i 12 eller 13 §§.</p> <p>Om det finns särskilda skäl kan [landskapsstyrelsen] förlänga den tid som avses i 1 mom.</p> <p>Fast egendom som inte överlåtits i enlighet med 1 mom. kan säljas på offentlig auktion på det sätt som bestäms i 5 och 6 §§ jordförvärvslagen för Åland. [Landskapsstyrelsens] meddelande om att den fasta egendomen kan komma att säljas på offentlig auktion får lämnas till näringsidkaren när det gått ett år och sex månader efter att egendomen inte längre används för näringsutövningen.</p> <p>En näringsidkare som fått besittningsrätt till fast egendom med stöd av 9 § är skyldig att fränhända sig besittningsrätten när den fasta egendomen inte längre används för näringsutövningen, om näringsidkaren inte beviljas jordförvärvstillstånd som avses i 12 eller 13 §§. Om näringsidkaren varken fränhänder sig besittningsrätten eller beviljas jordförvärvstillstånd, kan [landskapsstyrelsen] vidta</p>	<p>Se närmare motivering i kap. 8.3.9. om tvångsmedel.</p>

	<p>åtgärder för att vråka näringsidkaren på det sätt som bestäms i 7 § jordförvärvslagen för Åland.</p> <p>Det finns bestämmelser i 9 och 10 §§ jordförvärvslagen för Åland beträffande överlåtelseskyldighet när någon brutit mot ett villkor som med stöd av 8 § jordförvärvslagen för Åland uppställts i ett beslut om jordförvärvstillstånd.</p>	
17	<p><i>Ikraftträdande</i></p> <p>Denna lag träder i kraft den 1 november 2003.</p>	<p><i>Ikraftträdande</i></p>
18	<p><i>Övergångsbestämmelser</i></p> <p>I fråga om ansökningar om jordförvärvstillstånd som är anhängiga hos [landskapsstyrelsen] när denna lag träder i kraft skall denna lag tillämpas.</p> <p>Vid förlängning av giltighetstiden för ett arrendeavtal eller något annat avtal som har ingåtts innan denna lag har trätt i kraft skall denna lag tillämpas.</p>	<p><i>Övergångsbestämmelser</i></p>
19	<p><i>Lagstiftningsordningen</i></p> <p>Denna lag får inte ändras eller upphävas, inte heller får avvikelser från den göras på annat sätt än 55 § lagstiftningsordningen (1972:11) föreskriver.</p>	<p><i>Lagstiftningsordningen</i></p> <p>Beslut om ändring, upphävande eller avvikelser från denna lag antas med kvalificerad majoritet i den ordning som 35 § lagstiftningsordningen (2011:97) för Åland anger.</p>

8.3 Förslag till tillägg i landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

8.3.1 Definition av centrala begrepp

8.3.1.1 Område avsett för fast bosättning

I jordförvärvsförordningens 4 § 2 mom. 2–4 punkterna finns krav om att marken ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område avsett för fast bosättning. Flera remissinstanser föreslog under promemorians remissrunda (se kap. 12.2) att område avsett för fast bosättning skulle utgöra en huvudregel och fungera som ett samlingsbegrepp. I så fall behövs en definition av vad som avses med "område avsett för fast bosättning". I landskapsregeringens praxis över beviljade och avslagna jordförvärvstillstånd har *planerat område* avsett både detaljplanerat och generalplanerat område.⁶¹ När det gäller detaljplanerat bebyggt markområde har tillstånd beviljats om huset är registrerat för fast bosättning. För detaljplanerat obebyggt

⁶¹ Se närmare om detaljplanerat och generalplanerat område i 4 och 5 kapitlen i Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland.

markområde har tillstånd beviljats om markområdet är planerat för fast bosättning. När det gäller generalplanerat bebyggt markområde har tillstånd beviljats om huset är registrerat för fast bosättning. För generalplanerat obebyggt markområde har tillstånd beviljats om markområdet är planerat för fast bosättning och det inte behöver detaljplaneras innan bebyggelse, om området behöver detaljplaneras innan bebyggelse ska ansökan avslås.

Avsikten med regelverket och praxisen har varit att tillstånd inte ska beviljas för fastigheter som är belägna inom områden som inte kan anses vara avsedda för fast bosättning. Landskapsregeringen har enligt praxis inte beviljat tillstånd om fastigheterna på generalplanerade områden är belägna så avskilt att området inte kan anses utgöra område avsett för fast bosättning.

Om en fastighet inte varit belägen inom planerat område har landskapsregeringen i beslutspraxis ansett att fastigheten inte kan anses vara belägen i en bykärna eller annat område avsett för fast bosättning, om det i den aktuella fastighetens omedelbara närhet inte finns någon ansamling byggnader som är i bruk för åretruntboende. Högsta förvaltningsdomstolen (beslut 6.6.2012, dnr 1685/1/10) har upprätthållit ett avslag som gavs med hänvisning till att enligt landskapsregeringens beslutspraxis kan inte den som har bott kort tid på Åland beviljas jordförvärvstillstånd för en tomt belägen på landsbygden inom ett oplanerat område med relativt orörd natur. Landskapsregeringen konstaterade i avslagsbeslutet att fastigheten som var föremål för ansökan var belägen inom ett område som var tämligen oexploaterat. I den aktuella fastighetens omedelbara närhet fanns inte någon ansamling byggnader som var i bruk för åretruntboende. Således ansåg landskapsregeringen att området inte kunde betraktas som ett område avsett för fast bosättning.⁶²

Sammanfattningsvis preciseras definitionen av område avsett för fast bosättning under den vidare beredningen utgående från nedanstående kriterier. Område avsett för fast bosättning avser:

- bebyggda fastigheter på detaljplanerat område avsett för fast bosättning,
- obebyggda fastigheter på detaljplanerat område avsett för fast bosättning,
- bebyggda fastigheter på generalplanerat område avsett för fast bosättning som inte behöver detaljplaneras och inte är belägna så avskilt att området inte kan anses vara lämpligt för fast bosättning,
- obebyggda fastigheter på generalplanerat område avsett för fast bosättning som inte behöver detaljplaneras och inte är belägna så avskilt att området inte kan anses vara lämpligt för fast bosättning samt
- oplanerade områden som finns i omedelbar närhet till ansamling av byggnader som är i bruk för åretruntboende.

⁶² Beslut 13.4.2010, dnr K12/10/5/32 samt HFD:s beslut 6.6.2012, dnr 1685/1/10
http://old.regeringen.ax/composer/ls-prot/KANSLI/2010/K1210E09_130410.html

8.3.1.2 Jordbruks- och skogsmark

Som tidigare redogjorts för var anledningen till att jordegendomen ansågs kräva ett särskilt skydd enligt Nationernas förbund dess funktion som produktionsfaktor. Befolkningen har ett intresse av att mark och vatten hålls i de bofastas ägo och bruk samt att den används i produktivt syfte, särskilt jordbruks- och skogsmark.⁶³ Forsättningsvis anses det ändamålsenligt att upprätthålla ett särskilt skydd för den här typen av mark. Om produktiv mark nämns allmänt idag i 4 § 2 mom. 5 punkten jordförvärvsförordningen, mer i detalj nämns det om produktiv jordbruks- och skogsmark i förordningens 4 § 2 mom. 7 punkten. Dessa bestämmelser föreslås flyttas till lagnivå men samtidigt föreslås det förtydligas att produktiv mark alltid avser jordbruks- och skogsmark (något som även beskrivs i förarbeten till jordförvärvsförordningen)⁶⁴. Det är även nödvändigt att i lagstiftningen ytterligare definiera begreppen, vilka i dagens läge varit en utmaning att tolka vid handläggning.

Jordbruksmark är ett övergripande begrepp för åkermark samt betesmark och slätteräng. Det finns ingen absolut definition för åkermark, betesmark och slätteräng utan det finns flera likvärdiga definitioner. I korthet kan åkermark definieras som mark som används till växtodling eller är i sådant tillstånd att den kan användas till växtodling. Marken ska kunna användas till växtodling utan någon annan förberedelse än användande av vanliga jordbruksmetoder och jordbruksmaskiner. Betesmark och slätteräng är mark som används till bete och som inte är lämplig att plöja. På betesmark ska det växa tillräckligt med gräs och örter av det slag som duger för foder för djuren. Slätteräng är mark som på sommaren används till slätter.⁶⁵

Inom EU-rätten finns en definition av begreppet åkermark i artikel 4.1 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 1307/2013. Åkermark ska anses vara mark som utnyttjas för vegetabilieproduktion eller areal som är tillgänglig för vegetabilieproduktion men som ligger i träda, inbegripet areal uttagen i enlighet med artiklarna 22, 23 och 24 i förordning (EG) nr 1257/1999, artikel 39 i förordning (EG) nr 1698/2005 och artikel 28 i förordning (EU) nr 1305/2013, oavsett om marken används för växthusproduktion eller produktion under annat fast eller rörligt skydd.

⁶³ Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt, Åländsk utredningsserie 2009:4, s. 50.

⁶⁴ Landskapsförordning om jordförvärvstillstånd, promemoria 2 oktober 2003, s. 6.

⁶⁵ Jordbruksmarkens användning 2018, s. 3, JO 10 SM 1801, Statens Jordbruksverk.

https://www.scb.se/contentassets/85fcf7cd73b74da1bbc950102e81000e/jo0104_2018a01_sm_jo10sm1801.pdf

Jordbruksmarken – en naturresurs att förvalta, s. 12, Länsstyrelsen Jämtlands län 2014:8.

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.2887c5dd16488fe880d579d2/1537536467086/Jordbruksmarken%20-%20en%20naturresurs%20att%20f%C3%B6rvalta.pdf>

Brukningens värde jordbruksmark, s. 14–15, Länsstyrelsen i Kronobergs län 413-2020.

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.5fe6466617597723759163ba/1606994237340/Brukningens%20v%C3%A4rd%20jordbruksmark%20-%20en%20naturresurs%20att%20f%C3%B6rvalta.pdf>

För att kunna möjliggöra ett ännu mer transparent och gångbart regelverk behöver definitionen av jordbruksmark i lagstiftningen vara än mer specifik än den allmänna definitionen. En modell för en sådan närmare definition kunde förslagsvis hämtas från MINT-projektet, vilket var den svenska regeringens uppdrag till Sveriges lantbruksuniversitet att utreda möjligheterna till intensivodling av skog på marker med låga naturvärden. I delprojekt 1 utreddes definitioner och tillgängliga arealer. I rapporten föreslås en reviderad version av begreppen åkermark och betesmark som kan fungera som modell för jordförvärvslagstiftningen.⁶⁶

Åkermark föreslås vara mark som används för odling av grödor med kort omloppstid och som regelbundet plöjs (inklusive odling av bärbuskar, fruktträd, samt vedartade växter, t.ex. salix, med kort omloppstid). Betad mark räknas som åkermark (betesvall) så länge marken regelbundet plöjs. Outnyttjad åkermark som inte aktivt tagits i anspråk för andra ändamål räknas som åkermark så länge den inte koloniserats av vedväxter (buskar och träd) i sådan omfattning att dessa kan förväntas nå 10 % krontäckning och eventuella träd kan förväntas nå en höjd av minst 5 m.

Betesmark föreslås vara mark som är hävdad, eller tillfälligt ohävdad, mark som genom betes- eller slätterpåverkan skiljer sig från annan mark (inklusive betad skog) genom tydligt hävdpräglad markvegetation (grässvål). Betesmarker kan vara såväl öppna som be vuxna med träd och buskar. Outnyttjad betesmark som inte aktivt tagits i anspråk för andra ändamål räknas som betesmark så länge den tydligt hävdpräglade markvegetationen är bibehållen.

Produktiv skogsmark har inte enligt landskapsregeringens skogsbruksbyrå använts som begrepp inom skogsbruket på Åland/i Finland sedan 1950-talet. I stället delas skogsmarken in i tre olika klasser utgående från produktivitet.

- Skogsmark = medeltillväxt minst 1 fastkubikmeter/ha/år,
- tvinnmark = medeltillväxt på 0,1–0,99 fastkubikmeter/ha/år,
- impediment = medeltillväxt på <0,1 fastkubikmeter/ha/år.⁶⁷

Begreppet produktiv skogsmark finns däremot definierat i svensk lagstiftning. I 2 § skogsvårdslag (SFS 1979:429) definieras begreppen skogsmark, produktiv skogsmark och improduktiv skogsmark. Begreppen justerades i samband med lag om ändring i skogsvårdslagen (SFS 2008:662).⁶⁸ Skogsmark är enligt lagen mark inom ett sammanhängande område där träden har en höjd av mer än fem meter och där träd har en kronslutenhet av mer än tio procent eller har förutsättningar att nå denna höjd och kronslutenhet utan produktionshöjande åtgärder. *Produktiv skogsmark* är enligt lagen skogsmark som enligt vedertagna

⁶⁶ Lundström, A. & Glimskär, A. 2009. Definitioner, tillgängliga arealer och konsekvensberäkningar, s. 4. Faktaunderlag till MINT-utredningen. SLU, Rapport. ISBN 978-91-86197-42-1.

⁶⁷ <http://www.metla.fi/metinfo/kestavyys/basic.htm>

⁶⁸ Regeringens proposition 2007/08:108. <https://data.riksdagen.se/fil/1C52949F-B4D6-4C3B-8FBC-E636715CD15B>

bedömningsgrunder kan producera i genomsnitt minst en kubikmeter virke per hektar och år. Med improduktiv skogsmark avses skogsmark som inte är produktiv skogsmark.

Vid en jämförelse mellan det svenska begreppet för produktiv skogsmark och de åländska/finländska begreppet för skogsmark motsvarar dessa begrepp varandra. Det skulle alltså inte längre vara nödvändigt (om kravet på medeltillväxt på minst 1 fastkubikmeter/ha/år fasthålls) att i lagstiftningen använda begreppet produktiv. I stället föreslås begreppen jordbruksmark och skogsmark med definitioner i enlighet med redogörelsen ovan. I den fortsatta beredningen skulle det dessutom vara viktigt att dessa begrepp och definitioner förenhetligas/inte motsäger varandra i lagstiftningen.

8.3.1.3 Hemvistperiod

Vid prövningen av om jordförvärvstillstånd ska beviljas har landskapsregeringen fäst vikt vid om landskapet har varit sökandens faktiska och huvudsakliga vistelseställe under den bosättningsperiod som förutsätts, t.ex. vid bedömning av den aktivt medvetna uppväxttiden (föreslås ändras) samt vid bedömningen om sökanden uppfyller kraven om att ha varit bosatt i landskapet i minst fem år. Landskapsregeringen har inte i beslutspraxis beaktat fritidsvistelser på Åland vid beviljande av jordförvärvstillstånd enligt 4 § 2 mom. 1 och 6 punkten jordförvärvsförordningen. Landskapsregeringen anser att det finns ett behov att förtydliga och precisera regelverket rörande faktiskt och huvudsakligt vistelseställe.

Enligt 7 § 2 mom. 2 punkten självstyrelselagen skall hembygdsrätt, om inte vägande skäl föranleder avslag, på ansökan beviljas finska medborgare som utan avbrott har haft sitt *egentliga bo och hemvist* i landskapet under minst fem års tid... Bestämmelser om egentligt bo och hemvist förekommer även i 7 § medborgarskapslagen (FFS 359/2003). I 3 § landskapslagen (2015:99) om åländsk hembygdsrätt (hembygdsrättslagen) definieras begreppet hemvist närmare. Enligt lagen avses med en *hemvistperiod* en boendeperiod under vilken sökanden utan avbrott har haft sitt egentliga bo och hemvist på Åland. Enligt förarbetena utgör hembygdsrättslagens 3 § 1–3 punkten undantag från självstyrelselagens hemvistvillkor. "*Hemvistperiod som begrepp införs här för att särskilja dessa och för att understryka att egentligt bo och hemvist utan avbrott, som boendetidsbegrepp, endast delvis sammanfaller till sitt innehåll med andra begrepp som är kopplade till boendestatus, såsom "hemkommun" enligt lagen om hemkommun, eller "stadigvarande bosättningsort" enligt studiestödslagen*" (LF 16/2013–2014, s. 53).

Med detta som bakgrund föreslås det i förenhetligande syfte att det i jordförvärvslagstiftningen skulle användas motsvarande begrepp och definition av hemvistperiod som i 3 § 1–3 punkten hembygdsrättslagen. Vilket innebär:

- 1) en *hemvistperiod* är en boendeperiod under vilken sökanden utan avbrott har haft sitt egentliga bo och hemvist på Åland,

- 2) en *pågående hemvistperiod* är sökandens nuvarande hemvistperiod från och med den senaste inflyttningen till Åland och
- 3) en *tidigare hemvistperiod* är en hemvistperiod som sökanden avbrutit.

I det fortsatta beredningsarbetet bör dock bestämmelserna om hemvistperiod utredas ytterligare. Coronapandemin har utökat möjligheterna till distansarbete, en förändring som väntas bli bestående. Fler människor än tidigare förväntas bo på ett ställe och ha sin arbetsplats på ett annat ställe. Landskapsregeringen har i sitt meddelande till lagtinget nr. 4/2020–2021 ansett att den pågående trenden kan innebära en möjlighet att utöka inflyttningen till Åland. Hur distansarbete och arbetspendling kan beaktas i förhållande till uppfyllandet av hemvistvillkoret bör därför utredas närmare.

8.3.2 Fysiska personers jordförvärvstillstånd

Grunderna för att fysiska personer ska få jordförvärvstillstånd, som i nuläget finns i jordförvärvsförordningens 4 §, fogas till landskapslagen i enlighet med den föreslagna ändrade versionen i kapitel 7.1. Även bestämmelserna i den nuvarande jordförvärvsförordningens 5 § föreslås flyttas till landskapslagen i enlighet med den reviderade versionen i kapitel 7.1.

8.3.3 Juridiska personers jordförvärvstillstånd

Grunderna för att juridiska personer ska få jordförvärvstillstånd, som i nuläget finns i jordförvärvsförordningens 6 §, fogas till landskapslagen i enlighet med den föreslagna ändrade versionen i kapitel 7.1. Även bestämmelserna i den nuvarande jordförvärvsförordningens 7 § flyttas till landskapslagen i enlighet med den reviderade versionen i kapitel 7.1.

Ytterligare föreslås ett tillägg som skulle göra det möjligt för juridiska personer med minst en styrelsemedlem eller bolagsman som har åländsk hembygdsrätt eller fast bosättning i landskapet i minst fem år (bestämmelsen skulle motsvara den lindring som genomförts gällande näringsrätten, se landskapsregeringens beslut 18.2.2021 ÅLR 2021/1386) att förvärva markområden på detaljplanerade områden avsatta för näringsutövning för sin egentliga näringsutövning. Definitionen av mark avsedd för egentlig näringsutövning ska motsvara den som anges i 9 § 2 mom. landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.⁶⁹ Under lagtingsbehandlingen av landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd preciserade lagtingets lagutskott begreppet egentlig näringsutövning, vilket ska avse "sådana tomter som näringsidkaren behöver för sin produktion, administration, lagerhållning eller liknande som ansluter sig till den verksamhet som framgår av näringsanmälan, bolagsavtal eller bolagsordning...jordförvärvsrätt skall exempelvis inte anses föreligga för

⁶⁹ I bestämmelsen nämns stads- eller byggnadsplan som begrepp, vilket ersatts av detaljplan genom bestämmelserna i plan och bygglag (2008:102) för landskapet Åland.

anskaffande av tomter för personalens rekreation eller liknande syften". (Lu bet. 15/2001–2002, s. 5). Utöver dessa begränsningar av egentlig näringsutövning ska det i enlighet med lagstiftningens huvudsakliga syfte inte vara möjligt att få tillstånd med endast en styrelsemedlem eller bolagsman om verksamheten omfattar uthyrning eller försäljning av bostäder.

8.3.4 Aktieöverlåtelser

Enligt 8 § jordförvärvslagen kan jordförvärvstillstånd beviljas på de villkor landskapsregeringen med avseende fäst vid lagens i 1 § nämnda syftemål prövar nödigt föreskriva. Enligt förarbetena till lagen skulle landskapsstyrelsen på samma sätt som statsrådet äger rätt att föreskriva villkor vid beviljande av tillstånd i stöd av lagen om utlänningars samt vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier ges befogenhet att vid tillstånd fästa särskilda villkor. Som exempel på dylika villkor nämns i förarbetena "såvitt sökanden är en juridisk person, att alla styrelsemedlemmar eller minst en bestämd del av dem eller minst en bestämd del av sammanslutningens delägare eller medlemmar skall åtnjuta åländsk hembygdsrätt".⁷⁰ Dessa villkor skulle dock vara begränsade till förhållande som i överensstämmelse med lagens syfte och sådana villkor skulle även kunna gälla användningen av berörda område, under förutsättningen att förvärvaren i tillståndsansökan förbundit sig till att använda området uteslutande för viss uppgivet ändamål.

Även på andra ställen i förarbetena finns det skrivelser som påvisar att det funnits särskild angelägenhet att begränsa aktieöverlåtelser. I detaljmotiveringen till 9 § om domstolsutslag om försäljning på offentlig auktion beskrivs följande: "Landskapsstyrelsen skulle av särskilda skäl kunna avstå ifrån att göra en dylik anmälan. Som sådant skäl kan exempelvis nämnas att tillståndshavaren icke varit medveten om att en större del av aktiebolags aktier än som förutsatts i tillståndsbeslutet övergått till personer som icke åtnjuter åländsk hembygdsrätt".⁷¹ Också av förarbetena till den nuvarande självstyrelselagen framgår det att det inte ansågs påkallat att inkludera aktier och andelar i fastighetsägande bolag i bestämmelserna därför att landskapsregeringen enligt 8 § jordförvärvslagen kan påkalla sådana villkor som förhindrar en oönskad överlåtelse.⁷²

Det främsta syftet med den åländska lagstiftningen gällande jordförvärv är att behålla den åländska jordegendomen i åländska händer. Enligt gällande internationella avtal och enligt gällande lag anser sig därför landskapsregeringen ha både en rätt och en skyldighet att vid beviljande av jordförvärvstillstånd genom tillståndsvillkor säkerställa att syftet uppnås. Detta inkluderar även möjligheten att vid behov ställa villkor rörande ägande och överlåtelse av aktier och andelar i fastighetsägande bolag i enlighet med förarbetena till självstyrelselagen. Om fri överlåtelse skulle tillåtas genom bolagsbildning äventyras hela systemet med

⁷⁰ FR. 29/1972–73, s. 14.

⁷¹ FR. 29/1972–73, s. 14.

⁷² RP 73/1990, s. 39.

jordförvärvstillstånd eftersom det då skulle vara möjligt att enkelt kringgå jordförvärvslagstiftningen genom att bilda bostadsaktiebolag.

Frågan om aktieöverlåtelser berördes även av kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt. Enligt kommittén fanns det en oro för att tillstånd till juridiska personer utnyttjas i syfte att kringgå jordförvärvslagens syfte, t.ex. så att enskilda kan besitta strandnära aktiestugor för fritidsändamål och genom bolagisering kringgå krav på jordförvärvstillstånd. Kommittén konstaterade även samma som konstaterats ovan att landskapsregeringen har rätt att ställa villkor för dylika överlåtelser, därför rekommenderades att landskapsregeringen i samband med behandlingen av juridiska personers ansökningar om jordförvärvstillstånd fastställer klara villkor som syftar till att förhindra överlåtelse av aktier eller andelar som står i strid med jordförvärvslagens syfte. Dessa villkor skulle syfta till att förhindra att en fysisk eller juridisk person med stöd av aktieförvärv kommer i åtnjutande av rättigheter till fastighet som skulle ha förutsatt jordförvärvstillstånd om en juridisk person inte hade fungerat som mellanhand.⁷³

Landskapsregeringen beslöt den 7 juni 2010 om riktlinjer för landskapsregeringens tillämpning av 8 § jordförvärvslagen för Åland i ärenden rörande förvärvs och besittningsrätt av fast egendom baserade på innehav av aktier eller motsvarande delägarskap för juridiska personer (beslut K12/10/1/4). Enligt beslutet:

- Aktier som berättigar till förvärv av markområde får utan landskapsregeringens tillstånd enbart förvärvas av personer som uppfyller något av följande kriterier:
 - personen har hembygdsrätt,
 - personen har varit bosatt i landskapet oavbrutet sedan minst fem år tillbaka,
 - bröstarvinge, vid förvärv genom arv eller testamente,
 - efterlevande make, vid förvärv genom arv, testamente eller avvittring efter den andra makens död,
 - kreditinstitut, för en tid om fem år, om aktierna utgör pant för obetald fordran,
 - förutsättningarna i någon form av punkterna i 4 § 2 mom. landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd är uppfyllda.

- Landskapsregeringens tillstånd krävs i enlighet med 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd ifall fysiska personer som inte uppfyller någon av kriterierna i punkt 1 förvärvar aktier som ger besittningsrätt till markområde. Om det inte finns särskilda skäl däremot kan tillstånd beviljas då samtliga förutsättningar är uppfyllda:
 - markområdet understiger 2000 m² och är beläget inom planerat område eller bykärna,
 - andelar i samfälliga vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter ingår inte,

⁷³ Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt, Åländsk Utredningsserie 2009:4, s. 54–57.

- mellan det planerade området inom vilket markområdet förvärfvas och strandlinjen ska finnas en 30 m bred strandremsa.
- Jordförvärvstillstånd beviljas inte bostadsaktiebolag vars avsikt är att arrangera fast- eller fritidsboende för enskilt hushåll i det fall det är uppenbart att andan och meningen i jordförvärvslagstiftningen kringgås.

Med beaktande av detta beslut har landskapsregeringen vid tillståndsgivningen exempelvis fastställt villkor enligt följande, *ägande och överlåtelse av aktier i sökandebolaget förutsätter landskapsregeringens tillstånd, dock inte om ägande och 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.*

Även om det finns möjlighet att ställa den här typen av villkor vid tillståndsgivningen anses det i syfte att uppnå en transparent lagstiftning skäligt att i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd fastställa vilka villkor landskapsregeringen vid tillståndsgivningen kan uppställa för att begränsa aktieöverlåtelser som sker i strid med jordförvärvsbestämmelsernas syfte, vilket stadgas i 1 § jordförvärvslagen för Åland. Hur dessa villkor ska utformas i lagstiftningen behöver utredas närmare under den fortsatta lagberedningsprocessen i och med att det i det här skedet är svårt att överblicka konsekvenserna av hur villkoren kunde utformas. I utredningen behöver även fästas särskild vikt vid hur bestämmelserna förhåller sig till andra relevanta bestämmelser om överlåtelser av aktier, exempelvis nedanstående bestämmelser.

- Jordabalken (FFS 540/1995)
 - I enlighet med 12 kap. 2 § 1 mom. 3 punkten jordabalken ska en ansökan lämnas vilande om sökanden annars kunde meddelas lagfart men fastighetsförvärvet förutsätter samtycke eller beslut av någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, en domstol eller någon annan myndighet. Enligt 12 kap. 4 § 4 punkten ska en ansökan avslås om någon annan person, en sammanslutnings behöriga organ, eller en domstol eller någon annan myndighet inte har gett ett sådant samtycke eller beslut som behövs för sökandens förvärv.

Enligt 12 kap. 5 §, om nyttjanderätt som grundar sig på lag eller testamente eller ett villkor som är förenat med sökandens förvärv inskränker hans rätt att överlåta fastigheten eller att upplåta särskilda rättigheter eller panträtt i den, skall anteckning om inskränkningen göras i

lagfarts- och fastighetsregistret i samband med avgörandet av lagfartsärendet eller annars på begäran.

- Lag om bostadsaktiebolag (FFS 1599/2009)
 - I enlighet med 1 kap. 1 § ska lagen tillämpas på alla aktiebolag som är registrerade som bostadsaktiebolag enligt finsk lag, om inte annat föreskrivs i någon annan lag. Enligt 28 kap. 1 § ska lagen även tillämpas på ömsesidiga fastighetsaktiebolag om inte något annat föreskrivs i lag. 28 kap. 3 § stadgar att det i annat aktiebolags bolagsordning kan bestämmas att lagen ska tillämpas på bolaget eller att vissa av bestämmelserna i lagen ska tillämpas på bolaget, om en del av bolagets aktier medför rätt att besitta en i bolagsordningen eller genom bolagsstämman beslut angiven lägenhet i bolaget byggnad eller någon annan del av en byggnad som bolaget äger eller av en fastighet som bolaget besitter. I ett sådant bolags bolagsordning kan det dock inte bestämmas att 2 kap. 1 a § ska tillämpas på bolaget (om att ett bolags aktier ska ingå i det aktielägenhetsregister som avses i lagen om ett bostadsdatasystem). På sådana bolag ska aktiebolagslagen tillämpas till den del som lagen inte tillämpas på bolag.

Enligt 1 kap. 8 § får en aktie överföras utan begränsningar genom köp, byte, gåva, arv, avvittring eller testamente eller på något annat sätt, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen.

I 2 kap. föreskrivs om möjligheten att överföra en aktie. Enligt 2 kap. 4 § kan i bolagsordningen rätten att överföra aktier begränsas endast i enlighet med 5 § om inte annat föreskrivs i någon lag. Enligt förarbetena kan detta endast handla om sådana klausuler som avses i den gällande lagen om bostadsaktiebolag, dvs. Inlösenklausuler och de begränsningar av överlåtelse som föreskrivs någon annanstans i lag (RP 24/2009 rd, s. 66). Enligt 2 kap. 5 § kan det i bolagsordningen föreskrivas att en aktieägare, bolaget eller någon annan har rätt att lösa in en aktie när äganderätten till aktien övergår till en annan från någon annan ägare än bolaget. I en inlösenklausul ska det bestämmas vilka som har lösningsrätt.

- Aktiebolagslag (FFS 624/2006)
 - I lagens 3 kap. stadgas om en akties överlåtbarhet. Enligt 3 kap. 6 § kan i bolagsordningen rätten att avyttra och förvärva aktier begränsas endast i enlighet med 7 och 8 §. 7 § föreskriver om inlösningsrätt. 8 § stadgar om samtyckesklausuler. I bolagsordningen kan föreskrivas att bolagets samtycke krävs för aktieförvärv genom överlåtelse. Styrelsen beslutar om samtycke om inte något annat föreskrivs i bolagsordningen. I bolagsordningen kan tas in bestämmelser om förutsättningarna för samtycke. Om samtycke vägras kan förövaren överlåta aktien vidare

eller nöja sig med att utöva förmögenhetsrelaterade rättigheter i bolaget (RP 109/2005 rd, s. 57).

- Lag om ett bostadsdatasystem (FFS 1328/2018)

1 § stadgar att lagen tillämpas på förvaltningen av sådana register och ärendehanteringssystem som gäller ägande och pantsättning av aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet och objekt vars besittning grundar sig på aktieäggande (bostadsdatasystemet) samt på behandlingen av uppgifter ur dessa register. Enligt 4 § ska Lantmäteriverket i ett för ändamålet avsett register (aktielägenhetsregister) föra in förvärv och pantsättning av aktier samt anteckna andra begränsningar som gäller aktierna eller den besittningsrätt de ger upphov till.

Enligt 8 §, om en besittningsrätt som baserar sig på lag eller testamente begränsar aktieägarnas rätt att överlåta en aktie, ska begränsningen antecknas i aktielägenhetsregistret i samband med registreringen av aktieförvärvet eller på ansökan av rättsinnehavaren. En förutsättning för registeranteckningen är att den registrerade aktieägaren ger sitt samtycke till anteckningen eller att någon annan utredning om rätten läggs fram. Enligt 8 § 3 mom. ska dessutom i aktielägenhetsregistret på det sätt som föreskrivs någon annanstans i lag föras in de begränsningar som gäller aktien eller den besittningsrätt som aktien ger upphov till.

8.3.5 Basservice för samhällsfunktioner

Landskapsregeringen ska enligt den reviderade lagen i fall där jordförvärvstillståndet berör basservice för samhällsfunktioner som är samhälleligt betydelsefulla för Åland ha möjlighet att bevilja tillstånd till bolag även genom att avvika från andra lagstadgade krav. Detta utgör redan idag landskapsregeringens praxis. Exempel på näringsverksamheter som i normalfallet kan anses utgöra basservice för samhällsfunktioner är elbolag, vattenbolag, flygtransport, ambulanshelikopter verksamhet, teleföretag, bredbandsleverantörer, serverhallar och hamnar. Bedömningen måste dock alltid göras i det enskilda fallet eftersom den är beroende av omständigheterna i respektive fall. Bestämmelser om basservice för samhällsfunktioner har även föreslagits ingå i den nya landskapslagen om rätt att utöva näring som lagberedningen bereder. Definitionen av basservice för samhällsfunktioner föreslås vara den samma i den nya lagen om rätt att utöva näring och landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.

8.3.6 Samfällda områden

8.3.6.1 Bakgrund och problembild

Enligt 10 § självstyrelselagen (1991:71) stadgas i jordförvärvslagen för Åland (1975:7) om inskränkningar i rätten att med ägande- eller nyttjanderätt förvärva fast egendom och därmed jämförbar egendom i landskapet Åland.

Enligt förarbetena ska fast egendom i självstyrelselagen och jordförvärvslagen avse detsamma. Som sådan egendom nämns bland annat andel i fastighet, särskild vattenlägenhet, vattenområde och del däri samt andel i samfällighet (RP 73/1990, s. 99). Om samfällda områden stadgas i lag om samfälligheter (FFS 758/1989) och i lag om samfällda skogar (FFS 109/2003).

Enligt 18 § lag om samfälligheter ska delägarlagets stadgar och stadgeändringar underställas regionförvaltningsverket för fastställelse. Delägarlagets stadgar och stadgeändringar ska i landskapet underställas Statens ämbetsverk på Åland.

Problematiken gäller att det inte i jordförvärvslagstiftningen finns reglerat hur landskapsregeringen ska pröva en ansökan som enbart gäller andelar i samfällda områden.

8.3.6.2 Vad är ett samfällt område?

Ett samfällt område tillhör två eller flera fastigheter gemensamt. Samfällda områden har bildats för olika ändamål, exempelvis båtplatser eller grustag. Vattenområden är ofta samfällda. Ägarna till ett samfällt områdes delägarfastigheter bildar ett delägarlag som kan vara konstituerat eller icke-konstituerat. Ett konstituerat delägarlag har fastställda stadgar.

Beslut om användningen och skötseln av det samfällda området och om andra ärenden som berör området fattas vid delägarlagets stämmor, där alla delägarfastigheters ägare har rätt att delta. Man ansluter sig inte till ett delägarlag, utan det är fastighetsägandet som avgör delägarskapet. Det är även möjligt att skaffa andelar i samfällda områden utan att ha ett markområde. Man kan köpa eller överlåta andelar på samma sätt som fast egendom. Ett samfällt områdes delägarfastigheter och deras andelstal framgår av delägarförteckningen. Delägarförteckningen ingår i fastighetsregisterutdraget över det samfällda området. En fastighets andelar i samfällda områden framgår av dess fastighetsregisterutdrag.

8.3.6.3 Sammanslagning av samfällda områden⁷⁴

Enligt Lantmäteriverket kan två eller flera samfällda områden slås samman och bilda ett nytt samfällt område, om delägarlaget så beslutar. Ett vattenområde som tillhör en privatägd fastighet kan fogas till ett samfällt område. Genom sammanslagningen kan man effektivisera förvaltningen och skötseln av vattenområdet. Fördelar av en sammanslagning är bl.a. att delägarnas fiskerätt utvidgas så att det omfattar hela det sammanslagna området, användningen och skötseln av fiskevatten blir enklare, delägarlagets kostnader för t.ex. sammanträden och information minskar samt att små delägarlags verksamhet blir mer systematisk.

⁷⁴ Lantmäteriverket. <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/bostader-och-fastigheter/lantmateritjanster/samfallda-omraden>

Delägarfastigheternas andelar i det nya samfällda området bestäms antingen enligt värdeförhållanden som delägarlagen avtalat om eller enligt de värdeförhållanden som förrättningsingenjören kommit fram till vid en värdering av de samfällda områdena. Värdena på respektive delägarfastighets andel i det samfällda området ändras inte. Efter förrättningen kan det nya samfällda områdets delägarlag hålla en konstituerande stämma för att godkänna delägarlagets stadgar och välja styrelse.

8.3.6.4 Överlåtelse av andel i samfällt område⁷⁵

Enligt Jordabalken 10 kap. 1 § 2 mom. tillämpas bestämmelserna om lagfart på inskrivning av förvärv av andelar i samfällda områden. En andel i ett samfällt område kan överlåtas separat från fastigheten eller förbehållas då fastigheten överlåts. Man kan också överlåta eller förbehålla en del av andelen i det samfällda området. För förvärvaren uppstår lagfartsskyldighet inklusive eventuell skyldighet att betala överlåtelseskatt. Om en överlåtare som har lagfart på fastigheten förbehållit sig andelen i det samfällda området inskriver inskrivningsmyndigheten på tjänstens vägnar denna andel på fastighetsöverlåtaren när köparen söker lagfart.

Enligt 131 § fastighetsbildningslagen (FFS 554/1995) överförs en från fastighet överlåten andel i ett samfällt område, eller en viss del av en sådan andel, till förvärvarens fastighet eller, om en överföring inte är möjlig, bildas till lägenhet ("spöklägenhet"). Vid en bildningsförrättning betraktas andelen som ett outbrutet område, varför andelen ska beviljas en beteckning för outbrutet område vid beviljande av lagfart. Om en spökfastighet bildas av andelen betar den sig även efter införandet i fastighetsregistret som andra lägenheter, t.ex. kan in-teckningar fastställas i den.

Lagfart på förvärv av en andel i ett samfällt område söks vid den inskrivningsmyndighet inom vars verksamhetsområde den fastighet som överlåtelsen av andelen gäller finns, även om andelen i det samfällda området ligger inom en annan inskrivningsmyndighets verksamhetsområde.

8.3.6.5 Praxis

Landskapsregeringen har i tidigare ärenden, bland annat i ÅLR 2019/6852, först beaktat om ansökan kan beviljas enligt 4 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. I det aktuella ärendet ansågs ingen av punkterna i förordningen kunna ligga till grund för bifall, varför ärendet behövde prövas enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.

⁷⁵ Lantmäteriverkets inskrivningshandbok (2018), s. 204.

https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2018/11/Inskrivningshandboken_20181127.pdf

8.3.6.6 Förslag

Samfälligheter sträcker sig vanligtvis över stora områden och ger ofta tillgång till markområden som varit avsedda att skyddas i jordförvärvslagstiftningen. I 4 § 2 mom. jordförvärvsförordningen finns det för ett flertal punkter begränsningar som säger att det inte till marken får höra andelar i samfälliga vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter. Det finns fortsättningsvis ett behov av en restriktiv hållning i förhållande till överlåtelse som rör andelar i samfälliga vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

En genomgång av bestämmelserna i 4 § 2 mom. jordförvärvsförordningen visar att det endast är två punkter som varken innehåller begränsningar rörande markområdets storlek eller möjligheten att marken innehåller andelar i samfälliga områden, dessa är 6 och 7 punkterna. Förslaget är att det i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd tas in en bestämmelse om att landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd för fysiska personer för ansökningar som enbart gäller andelar i samfälliga vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter om:

- Sökanden är bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka då sökanden förvärvar den fasta egendomen.
- Sökanden förvärvar mark eller erhåller besittning till mark av en levande person som han eller hon är bröstarvinge till eller barnbarn till och som har lagfart på egendomen och har varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen. Förvärvet eller besittningsövergången innebär inte att jordbruks- och skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte.

För överlåtelse av andelar i samfälliga områden som faller utanför de två nämnda kriterierna behöver en allmän prövning göras i enlighet med 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. I detaljmotiveringen kan anges förhållningsregler för hur en sådan ansökan ska prövas. Som nämnts ovan kan även i detaljmotiveringen anges att landskapsregeringen förhåller sig restriktiv till att bevilja tillstånd i dessa fall.

8.3.7 Tillsyn

Enligt 13 § jordförvärvslagen ska polismyndighet och annan vederbörande myndighet övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besitts i strid med bestämmelserna i lagen eller i landskapsregeringens tillståndsbeslut, även när det gäller sådana bulvanförhållanden som nämns i lagens 9 §. Häradsskrivaren i Ålands härad åligger att till landskapsregeringen översända avskrift av de journalutdrag rörande i lagen avsedda fastighetsöverlåtelse vilka offentligt köpvittne tillställt honom eller henne. Enligt 14 § i jordförvärvslagen för Åland ska den som i landskapet söker lagfart eller inteckning eller registrering till säkerhet för legoavtals bestånd förutom i lag eller annorstädes föreskriven utredning förete antingen utredning därom att sökanden innehar åländsk hembygdsrätt eller meddelats i 2 § avsett tillstånd.

Bestämmelserna i 13 § jordförvärvslagen kompletteras av bestämmelserna i 15 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Enligt den ska polismyndigheten, landskapsregeringen, kommunstyrelserna och andra behöriga myndigheter övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besitts i strid med bestämmelserna i lagen eller villkor i landskapsregeringens beslut om beviljande av jordförvärvstillstånd. Den som beviljats jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen är skyldig att vid en tillsynsmyndighets granskning visa att villkor som tagits in i tillståndsbeslutet har efterföljts.

Enligt 2 § 3 mom. grundlagen ska all utövning av offentlig makt bygga på lag. Grundlagsutskottet, som i första hand har tolkat grundlagens innehåll, har konstaterat att inte minst principen om lagbunden förvaltning kan anses vara ett uttryck för kravet på att myndigheternas administrativa kompetens, där också offentlig makt ingår, bör bygga på en lag eller en behörigen utfärdad författning på lägre nivå.⁷⁶ Särskilt i samband med bestämmelser som har kopplingar till de grundläggande fri- och rättigheterna har grundlagsutskottet ansett det nödvändigt att den behöriga myndigheten entydigt framgår av lagen eller att åtminstone principerna för myndigheternas behörighetsförhållanden och villkoren för delegering av behörighet framgår tillräckligt exakt av lagen.⁷⁷

Landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd utgör en komplettering av jordförvärvslagen för Åland som är en lag antagen i grundlagsordning. Det här kan anses påkalla ett behov av att principerna för myndigheternas behörighetsförhållande konkretiseras i landskapslagen. I enlighet med jordförvärvslagens 13 § ska polismyndigheten fortsättningsvis utöva övervakning/tillsyn enligt lagen. Däremot finns det skäl att närmare än i nuläget komplettera bestämmelserna i jordförvärvslagen om "annan vederbörande myndighet".

Förslagsvis ska polismyndigheten tillsammans med landskapsregeringen utgöra tillsynsmyndigheter. Enligt 10 § jordförvärvslagen är det enbart landskapsregeringen som kan göra anmälan till åklagare om att tillståndsvillkoren inte följs och som i slutändan kan leda till offentlig auktion, med hänvisning till detta ansåg bland annat den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt att landskapsregeringen ska ha den övergripande och samordnande rollen vid tillsynen.⁷⁸ Tillsynsmyndigheterna ska ha rätt att på begäran och utan dröjsmål ha rätt att få de handlingar som är nödvändiga för att utöva tillsynen. Detta ska även inkludera handlingar som omfattas av sekretess.

Vidare ska det göras en åtskillnad mellan tillsynsmyndigheterna och kommunerna som har en viktig del i övervakningen. Den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt ansåg att det

⁷⁶ GrUU 11/1994 rd, s. 1.

⁷⁷ GrUU 2/2012 rd, s. 3, och GrUU 21/2009 rd, s. 4—5.

⁷⁸ Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt, Åländsk Utredningsserie 2009:4, s. 58.

bör vara byggnadsnämnderna eller motsvarande nämnder som ansvarar för övervakningen.⁷⁹ En sådan fördelning är säkert lämplig men flera kommuner har i sina utlåtanden rörande den här revideringen (se kap. 12.2) påtalat vikten av att kommunerna själva har möjlighet att avgöra vilken instans som är mest lämpad att sköta övervakningen. Förslagsvis ska därför kommunstyrelserna i lagstiftningen ersättas med de åländska kommunerna vilket ger kommunerna utökade möjligheter att välja hur man ska hantera övervakningen. Kommunerna ska ha en skyldighet att inom den egna kommunens gränser allmänt övervaka att fastigheter inte förvärvas eller besitts i strid med bestämmelserna. Om en kommun misstänker att en fastighet förvärvats eller besitts i strid med bestämmelserna ska kommunen utan dröjsmål underrätta landskapsregeringen som vid behov vidtar åtgärder. Avslutningsvis föreslås den nuvarande bestämmelsen om "andra behöriga myndigheter" strykas ur landskapslagen.

8.3.8 Syn och inspektion

Bestämmelser om syn och inspektion finns i 33 och 34 §§ i förvaltningslag (2008:9) för landskapet Åland. Enligt förarbetena till förvaltningslagen överensstämmer bestämmelserna med 38 (syn) och 39 (inspektion) §§ i rikets förvaltningslag. Enligt bestämmelserna om syn får en myndighet förrätta syn om det behövs för att ett ärende ska kunna utredas. När det gäller inspektion bör det enligt förvaltningslagen finnas särskilda bestämmelser om detta i lag, vilket även framgår av förarbetena till rikets förvaltningslag.

Bestämmelser om inspektion i annan lagstiftning finns exempelvis i 21 § landskapslag (2019:9) om dataskydd inom landskaps- och kommunalförvaltningen. I förarbetena till dataskyddslagen finns beskrivet grundlagsutskottets tolkning om inspektion i förhållande till hemfriden:

"Enligt 10 § 3 mom. i grundlagen kan genom lag bestämmas om åtgärder som ingriper i hemfriden och som är nödvändiga för att de grundläggande fri- och rättigheterna ska kunna tryggas eller för att brott ska kunna utredas. Grundlagens bestämmelse om hemfriden omfattar i princip alla slag av rum som används för varaktigt boende (se t.ex. GrUU 2/1996 rd och GrUU 12/1998 rd). I sin utlåtandepaxis har grundlagsutskottet ansett att ett ingrepp i hemfriden är godtagbart "för att brott skall kunna utredas", om åtgärden i bestämmelsen binds vid förekomsten av en konkret och specificerad orsak att misstänka att brott mot lagen har skett eller kommer att ske (se t.ex. GrUU 20/2001 rd, s. 3). För att lagförslag ska kunna behandlas i vanlig lagstiftningsordning har grundlagsutskottet förutsatt att bestämmelser om inspektionsrätt anger att en bostad bara kan inspekteras om det är nödvändigt för att utreda omständigheter som gäller föremålet för inspektionen (GrUU 46/2001 rd)."

⁷⁹ Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt, Åländsk Utredningsserie 2009:4, s. 58.

Landskapsregeringen föreslår följaktligen att det till landskapslagen fogas bestämmelser om tillsynsmyndigheternas (polismyndigheten och landskapsregeringen) möjligheter att förrätta syn och utföra inspektion i enlighet med bestämmelserna i förvaltningslagen och med beaktande av skyddet för hemfriden.

8.3.9 Tvångsmedel

Jordförvärvslagen för Åland är antagen i grundlagsordning och kan endast ändras genom överensstämmande beslut av riksdagen och lagtinget. Landskapslagen om jordförvärvsätt och jordförvärvstillstånd utgör kompletterande bestämmelser till jordförvärvslagen. Enligt självstyrelselagen 19 § 3 mom. kan i en landskapslag för vinnande av enhetlighet och överskådlighet upptas stadganden av rikslagstiftningsnatur som i sak överensstämmer med motsvarande stadganden i rikslag.

I 16 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd finns bestämmelser om skyldighet att avhända sig fast egendom vid ändrade förhållanden. Bestämmelserna är främst kompletterande i förhållande till vad som gäller för näringsidkare som behöver överlåta fastighet men där finns även allmänna hänvisande bestämmelser till jordförvärvslagen för Åland. Allmänt kan konstateras att möjligheterna för myndigheterna att använda tvångsmedel är utspridda i jordförvärvslagen för Åland och att det därför för vinnande av enhetlighet och tydlighet behöver finnas samlade bestämmelser om myndigheternas maktmedel.

Enligt 5 § jordförvärvslagen ska landskapsregeringen meddela den som inte ansökt om tillstånd att den bör ansöka om tillstånd eller överlåta fastigheten inom sex månader. Om så inte sker ska landskapsregeringen förordna om försäljning genom offentlig auktion. Enligt 6 § jordförvärvslagen ska den som fått avslag på ansökan om jordförvärvstillstånd inom sex månader överlåta fastigheten till någon som har rätt att äga den, om så inte sker ska fastigheten säljas på offentlig auktion. Enligt jordförvärvslagens 8 § kan landskapsregeringen vid tillståndsgivningen foga villkor med avseende på lagens syfte (1 §). I 9 och 10 §§ jordförvärvslagen finns bestämmelser beträffande överlåtelseskyldighet när någon brutit mot ett villkor som med stöd av 8 § jordförvärvslagen uppställts i ett beslut om jordförvärvstillstånd.

Enligt 10 § 4 mom. jordförvärvslagen skall landskapsregeringen avstå från att föra ärendet till åklagare under förutsättning att rättelse skett i fråga om villkorets iakttagande. Genom denna bestämmelse ges landskapsregeringen möjlighet att först påtala behovet av rättelse. För övriga bestämmelser finns det en automatisk systematik där landskapsregeringen är skyldig att meddela parterna att fastigheten bör överlåtas men det råder en viss frivillighet för landskapsregeringen att meddela detsamma när det gäller att följa tillståndsvillkor. Att till domstol föra ärende om fastställande av offentlig auktion eller vräkning av fastighet till följd av ett brutet tillståndsvillkor kan anses vara en kraftig myndighetsåtgärd som behöver föregås av ett meddelande om att en sådan process kan följa om inte rättelse sker. Därför bör landskapsregeringen vara skyldig att genom skriftlig varning uppmana parterna att uppfylla tillståndsvillkoren vilket annars leder till en

fortsatt process. Detta är redan landskapsregeringens praxis i nuläget men en sådan skyldighet bör även finnas i lag för att stärka den enskildes rättsskydd. Av samma anledning bör landskapsregeringen även ha möjlighet att utfärda böter, innan man tar ärendet till domstol, detta eftersom böter är en mindre ingripande myndighetsåtgärd än vräkning.

När det gäller utmätning finns det i 12 § jordförvärvslagen bestämmelser om att "auktion, som förrättas på grund av stadgandena i denna lag, skall med nedan i denna paragraf nämnda undantag i tillämpliga delar lända till efterrättelse vad om försäljning i utmätningsväg är stadgat". Utan att detta nämns närmare i förarbetena till jordförvärvslagen har detta ansetts åsyfta bestämmelserna i utsökningslagen⁸⁰ (FFS 37/1895) vilken ersatts med utsökningsbalken (FFS 705/2007). Enligt utsökningsbalken 2 kap. 2 § 6 p. kan utsökningsgrund utgöra beslut av statsrådet, ett ministerium, ett ämbetsverk som hör till statens centralförvaltning eller ett regionförvaltningsverk samt andra förvaltningsbeslut, om beslutet i fråga enligt någon annan lag skall verkställas i den ordning som anges i utsökningsbalken. För vinnande av enhetlighet och tydlighet föreslås det därför även finnas hänvisande bestämmelser om utsökningsförfarandet i landskapslagen.

8.3.10 Förseningsavgifter

Enligt 4 § jordförvärvslagen för Åland söks jordförvärvstillstånd hos landskapsregeringen. Enligt 1 mom. ska om överlåtelsehandling eller annat avtal redan upprättats, tillstånd sökas inom tre månader från det handlingen undertecknades. I 2 mom. stadgas att landskapsregeringen även kan behandla ansökningar som inkommit efter tidsfristen om tre månader har gått ut om det finns särskilda skäl för det (enligt praxis har ansökningar som inkommit efter tre månader behandlats utan angivelse av särskilda skäl). En problematik med den nuvarande lagstiftningen har varit att ansökningar ofta lämnats in för sent, efter den angivna gränsen om tre månader.

I landskapslagen (1993:27) om grunderna för avgifter till landskapet regleras de allmänna grunderna för när landskapsregeringens och dess underlydande myndigheters prestationer ska vara avgiftsbelagda och för storleken av de avgifter som uppbärs för prestationerna. Enligt lagens 4 § 1 mom. ska avgifter för offentligrättsliga prestationer beräknas så att full kostnadstäckning uppnås. Enligt 3 mom. kan landskapsregeringen om det finns skäl för det bestämma att en avgift som annars ska fastställas så att full kostnadstäckning uppnås, fastställs till ett högre belopp eller att en prestation som ska vara avgiftsfri beläggs med avgift. Enligt 6 § beslutar landskapsregeringen om vilka prestationer som är avgiftsbelagda och fastställer storleken på avgifterna. Avgifterna fastställs i Ålands landskapsregerings beslut om avgifter för prestationer vid

⁸⁰ En tolkning som Landskapsfogdeämbetet i Landskapet Åland även har vidhållit.

landskapsregeringens allmänna förvaltning (ÅFS 47/2020). Avgiften för ansökan om jordförvärvstillstånd är i nuläget 150 euro för fysiska och juridiska personer.

Förseningsavgifter förekommer t.ex. i annan myndighetsutövning om man inte har sökt lagfart eller ansökt om inskrivning av arrenderätt för sin fastighet inom sex månader från datumet för fastighetsköpet, i så fall är man skyldig att betala en dröjsmålsförhöjning vilken beräknas genom att överlåtelseskatten höjs med 20 procent för varje påbörjad sexmånadersperiod från den följande dagen då lagfart eller inskrivning senast borde ha sökts (dock högst 100 %).⁸¹ Förseningsavgifter förekommer även i förhållande till försenade bouppteckningar. För bouppteckningar som lämnas in inom en period på 60 dagar efter utsatt datum betalas en förseningsavgift på 50 euro för privatpersoner och 100 euro för företag eller samfund. Om bouppteckningen lämnas in över 60 dagar för sent betalas en skattechöjning om minst 75 euro för privatpersoner och 150 euro för företag eller samfund.⁸²

Ytterligare förekommer förseningsavgifter exempelvis för skattedeklarationer som inte inlämnats inom utsatt tid. Avgiften är 50 euro för privatpersoner och 100 euro för sammanslutningar. Vid grövre försummelser tillämpas även en skatteförhöjning för försenade deklarationer. Förseningsavgiften i förhållande till skattedeklarationen regleras i 33 § i lagen om beskattningsförfarande (FSF 1558/1995). Bestämmelsen och dess motiveringar kan fungera som mall för hur en bestämmelse om förseningsavgifter kunde utformas i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Exempelvis föreslås motsvarande bestämmelser som i lagens 33 § 4 och 5 mom. Enligt 4 mom. ska den som ska påföras en förseningsavgift ges tillfälle att lämna en utredning innan förseningsavgiften påförs om det behövs av särskilda skäl. I 5 mom. stadgas att förseningsavgiften inte ska påföras om inlämnandet av deklarationen har försenats på grund av hinder som är oberoende av den skattskyldige, om försummelsen är ringa eller om det finns ett giltigt skäl eller något annat skäl till försummelsen.

Sammanfattningsvis och enligt ovanstående utredning föreslås införandet av en förseningsavgift för jordförvärvsansökningar som inkommer efter den utsatta tiden i 4 § jordförvärvslagen om tre månader efter att överlåtelsehandling eller annat avtal undertecknats. Syftet är att reducera den problematik som förekommit rörande frekvent försenade ansökningar. Förseningsavgiften blir till sin karaktär en form av kompletterande sanktion i förhållande till bestämmelserna i 4 § jordförvärvslagen och bör därför regleras på lagnivå. Med

⁸¹ Skatteförvaltningen,

<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/bostadskop/deklarationsanvisningar2/dr%C3%B6jsm%C3%A5sp%C3%A5f%C3%B6ljder/>

⁸² Skatteförvaltningen,

https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/arv/bouppteckning_och_bouppteckningsinstrumentet-f%C3%B6rsenat/

beaktande av de nuvarande avgifterna för jordförvärvstillstånd och förseningsavgifter i annan lagstiftning föreslås nivåerna för förseningsavgifterna för fysiska och juridiska personer vara följande:

- 75 euro för ansökningar som inkommer mellan tre och sex månader efter att överlåtelsehandling eller annat avtal undertecknats,
- 150 euro för ansökningar som inkommer över sex månader efter att överlåtelsehandling eller annat avtal undertecknats.

8.3.11 Övergångsbestämmelser

Förutom de allmänna övergångsbestämmelserna bör ett förtydligande göras i förhållande till 9 § 1 mom. 2 punkten landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Enligt nämnda punkt har en juridisk person jordförvärvsrätt om den har beviljats näringsrätt med stöd av 4 § landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring, har sin hemort i landskapet och vars samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har hembygdsrätt eller utan avbrott varit bosatta i landskapet under minst fem år. I 3 § i den tidigare landskapslagen om rätt att idka näring i landskapet Åland (1957:11) stadgades följande:

*”Rätt att inom landskapet idka sådan näring, för vars utövande enligt vad nedan stadgas erfordras **anmälan eller tillstånd**, tillkommer blott den, som åtnjuter åländsk hembygdsrätt eller, ehuru han icke åtnjuter åländsk hembygdsrätt, under fem år utan avbrott haft sitt egentliga bo och hemvist i landskapet.*

*Endast bolag, andelslag, förening, annan sammanslutning eller stiftelse, som har **laglig hemort inom landskapet** och vars **alla styrelsemedlemmar äro sådana personer**, som i första momentet avses, äger rätt att inom landskapet idka i samma moment avsedd näring.*

Enskild person, sammanslutning och stiftelse, som den 1 januari 1952 i landskapet idkade näring, varom nu är fråga äro berättigade att även framdeles utöva sådan.”

Enligt övergångsbestämmelsen i 15 § landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring har juridiska personer som när lagen trädde i kraft utövade näring med stöd av den tidigare näringsrättslagen rätt att fortsätta sin näringsutövning med stöd av bestämmelserna i den lagen. Villkoren för att beviljas näringsrätt är i princip desamma nu som villkoren för att ha näringsrätt med stöd av lag enligt den tidigare lagen. Det här har medfört att landskapsregeringen i praxis ansett att näringsrätt med stöd av lag enligt 3 § näringsrättslagen från 1957 likställs med näringsrätt enligt 4 § i nuvarande landskapslag om rätt att utöva näring.⁸³ Sammanfattningsvis bör därför följande förtydligas:

- Om en juridisk person bildades **innan den 1 juli 1996** och nu har laglig hemort i landskapet och samtliga styrelsemedlemmar har hembygdsrätt eller har en pågående hemvistperiod i landskapet på fem år utan avbrott innebär det att bolaget har näringsrätt med stöd av den tidigare näringsrättslagen

⁸³ Revidering pågår.

från 1957 och då uppfylls även kravet om näringsrätt i 9 § 1 mom. 2 punkten landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd.

9 Förslag till ny landskapsförordning

I samband med att landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd ändras och landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd upphävs föreslås det antas en ny *landskapsförordning om ansökningsförfarandet för jordförvärvstillstånd*. I förordningen föreslås finnas bestämmelser om ansökningsprocessen för att erhålla jordförvärvstillstånd. Följande genomgång syftar till att ge en grund för vilken typ av bestämmelser som föreslås finnas i förordningen.

Landskapsförordning om ansökan om jordförvärvstillstånd

Syfte/tillämpningsområde

Förordningen innehåller kompletterande bestämmelser till LL om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd rörande ansökningsprocessen för jordförvärvstillstånd. Förordningen utfärdas med stöd av 14 § LL om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd.

Ansökan om jordförvärvstillstånd

Tillstånd ska sökas hos landskapsregeringen. Har överlåtelsehandling eller avtal redan upprättats ska tillstånd sökas inom tre månader från den tidpunkt avtalet undertecknades (motsvarar bestämmelserna i jordförvärvslagen).

Formulär för ansökan om jordförvärvstillstånd

Landskapsregeringen ska fastställa två formulär för ansökan om jordförvärvstillstånd, ett för fysiska personer och ett för juridiska personer, där sökanden ska uppgi de uppgifter som behövs för handläggningen av ansökan. Formulären ska finnas tillgängliga som pappersblankett och elektroniskt.

Formulär för fysiska personer

Formuläret ska vara utformat så att följande uppgifter framkommer:

- 1) fullständigt namn och eventuellt tidigare namn,
- 2) personbeteckning,
- 3) medborgarskap,
- 4) adress och övriga kontaktuppgifter,
- 5) senaste inflyttningsdag till Åland/annan anknytning,
- 6) avsikten med förvärvet,
- 7) uppgifter om den fasta egendom som ansökan gäller,
- 8) uppgift om sysselsättning såsom yrke, arbetsplats eller studieplats,
- 9) vid behov övriga uppgifter till stöd för ansökan,
- 10) datering,
- 11) underskrift eller annan identifiering och
- 12) en förteckning över bilagor till ansökan, etc.

Formulär för juridiska personer

Formuläret ska vara utformat så att följande uppgifter framkommer:

- 1) bolagets/sammanslutningens namn,
- 2) företags- och organisationsnumret,
- 3) adress och övriga kontaktuppgifter,
- 4) uppgifter om den fasta egendom som ansökan gäller,
- 5) bolagets hemort,
- 6) totala antalet styrelsemedlemmar/bolagsmän samt antalet styrelsemedlemmar/bolagsmän med åländsk hembygdsrätt/alternativt fem års bosättning på Åland,
- 7) avsikten med förvärvet,
- 8) typ av förvärv,
- 9) uppgift om markområdets lämplighet för näringsverksamheten som ska bedrivas,
- 10) uppgifter om eventuella aktier och andelars rätt att besitta hus eller markområde,
- 11) vid behov övriga uppgifter till stöd för ansökan,
- 12) datering,
- 13) underskrift eller annan identifiering och
- 14) en förteckning över bilagor till ansökan, etc.

10 De föreslagna ändringarnas förenlighet med EU-rätten

De allmänna inskränkningarna i rätten att förvärva fast egendom på Åland, som har sin grund i Ålandsöverenskommelsen och som återfinns i 10 § självstyrelselagen och jordförvärvslag (1975:7) för Åland, är undantagna i enlighet med Ålandsprotokollet och gäller fortsättningsvis. Enligt 2 och 3 §§ i jordförvärvslagen kan genom landskapslag utfärdas undantag eller kompletterande bestämmelser till jordförvärvslagen för Åland.

Bestämmelserna omfattas i enlighet med Ålandsprotokollet av en standstill-klausul. Standstill-bestämmelsen har beaktats vid utarbetandet av dessa lagändringsförslag. De föreslagna ändringarna innebär inte några nya inskränkningar eller begränsningar som är förbjudna enligt Ålandsprotokollet. Att införa redan ikraftvarande begränsningar i lag är av stor vikt med tanke på lagstiftningens transparens och tydlighet samt den enskildes rättsskydd.

11 Förslagets verkningar

11.1 Allmänt

I allmänhet förväntas förslaget underlätta för fysiska personer, juridiska personer och de ansvariga myndigheterna. Detta genom att relevanta bestämmelser flyttas, i uppdaterad form enligt nuvarande beslutspraxis, från jordförvärvsförordningen till landskapslagen om jordförvävrsrätt och jordförvärvstillstånd. De förändringar som genom åren gjorts i beslutspraxis har inte beaktats i landskapslag eller jordförvärvsförordningen vilket gjort regelverket mycket svåröverblickbart för allmänheten, detta kan inte anses tillfredsställande. En mycket viktig aspekt med revideringen är även att tydligare definiera centrala

begrepp samt avskaffa begrepp som inte längre anses möjliga att tillämpa. Det här förväntas förstärka förutsebarheten i myndigheternas agerande. Samtidigt kan det konstateras att det överlag behöver finnas bättre information för allmänheten att ta del av gällande jordförvärvslagstiftningen, detta åtgärdas inte endast genom att lagstiftningen förtydligas utan informationen till allmänheten behöver förbättras i sin helhet. Förutom tydliga instruktioner har det även under beredningen föreslagits att landskapsregeringen på sin hemsida ska samla prejudicerande beslut (alla beslut publiceras idag elektroniskt men dessa är inte alltid enkla att hitta).

11.2 Ekonomiska konsekvenser

Förslaget väntas inte medföra några betydande ekonomiska konsekvenser, de föreslagna bestämmelserna tillämpas i huvudsak redan, revideringen syftar till att flytta regleringen till en mer lämplig nivå. I övrigt lindras regelverket vilket inte väntas medföra några kostnader. Den föreslagna förseningsavgiften kan innebära lindriga utökade avgifter för sökande som inte lämnar in sin ansökan om jordförvärvstillstånd inom utsatt tid.

11.3 Konsekvenser för myndigheterna

För myndigheterna förväntas handlägningsprocessen för ansökningar om jordförvärvstillstånd underlättas avsevärt i och med att centrala begrepp definieras tydligare och genom att svårtillämpliga begrepp avskaffas. I och med förslaget förtydligas även olika myndigheters ansvarsroller och befogenheter i förhållande till lagstiftningen. Rörande kommunernas övervakningsskyldighet är det viktigt att kommunernas ansvariga hålls uppdaterade inom området genom att tillsynsmyndigheterna regelbundet informerar och även vid behov ordnar utbildningar. Det är inte endast mellan landskapsregeringen och kommunerna som det behövs en bättre dialog utan även mellan landskapsregeringen och de åländska fastighetsmäklarna som i praktiken har en betydande roll i att informera och upplysa allmänheten om jordförvärvsbestämmelserna.

11.4 Konsekvenser för enskilda medborgare

Rättsskyddet stärks i och med förslaget, detta genom att relevanta bestämmelser flyttas från förordningen till landskapslagen och genom att myndigheternas tillsynsåtgärder och sanktionsmöjligheter förtydligas. Ändringarna förväntas öka förutsebarheten i myndigheternas åtgärder. I och med att bestämmelserna angående på vilka grunder fysiska personer kan beviljas jordförvärvstillstånd görs mer tillåtande i vissa fall inkluderas fler fysiska personer vilket är underlättande för den enskilde. Exempelvis utökas lagstiftningen så att samboende, utöver gifta och de som har ingått registrerat partnerskap, med en person som har åländsk hembygd rätt eller har varit bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka i vissa fall kan beviljas jordförvärvstillstånd.

11.5 Konsekvenser för företag

Förslaget förväntas underlätta för juridiska personer att förvärva markområden för sin egentliga näringsutövning på detaljplanerade områden för näringsutövning i och med att styrelsekravet föreslås lindras för dessa specifika markområden. Det här kan i sin tur underlätta för nya investeringar eller utvecklandet av befintliga verksamheter. För markområden som inte är sammankopplade med juridiska personers egentliga näringsutövning eller för verksamheter som omfattar uthyrning eller försäljning av bostäder föreslås fortsättningsvis mer omfattande inskränkningar, i enlighet med jordförvärvslagstiftningens syfte. Under den vidare beredningen behöver konsekvenserna för företagen rörande eventuella förtydligande bestämmelser gällande aktieöverlåtelser särskilt utredas.

11.6 Miljömässiga konsekvenser

Förslaget väntas inte ha några miljömässiga konsekvenser.

11.7 Jämställdhetsmässiga konsekvenser

Genom att samboende också har möjlighet att erhålla jordförvärvstillstånd och tillsammans äga en fastighet blir parterna i ett samboförhållande mer jämställda. I övrigt väntas förslaget inte ha några konsekvenser för jämställdheten.

11.8 Konsekvenser för barn

Enligt artikel 1 i Förenta Nationernas barnkonvention avses med barn varje människa under 18 år, om inte barnet blir myndigt tidigare enligt den lag som gäller barnet. I 2 § lag om förmyndarverksamhet (FFS 442/1999) är den som inte fyllt 18 år (minderårig) omyndig. Enligt lagens 23 § har en omyndig inte rätt att själv förfoga över sin egendom, ingå avtal eller företa andra rättshandlingar, om inte något annat bestäms i lag.

I och med att barn inte har rätt att förfoga över sin egendom eller ingå avtal berörs inte barn av förslaget. Däremot föreslås en ändring som inte längre skulle göra någon skillnad gällande minderårigas ålder när dessa i framtiden eventuellt ansöker om jordförvärvstillstånd. I nuläget ska sökanden vara född i landskapet och ha 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. Enligt förslaget ska sökanden ha bott i landskapet Åland under en sammanhängande period på 12 år, vilken ska ha infallit medan sökanden var minderårig. Lagstiftningen skulle på det här sättet inte göra någon skillnad mellan minderårig och minderårig utan bestämmelsen om 12 år tillämpas likvärdigt för alla som i vuxen ålder ansöker om jordförvärvstillstånd. Dessutom avskaffas bestämmelserna om aktiv medveten uppväxttid vilket varit en mycket svårtillämpad bestämmelse.

12 Ärendets beredning

12.1 Allmänt

Betänkandet har beretts av den arbetsgrupp som landskapsregeringen tillsatte den 25 februari 2020 (ÅLR 2020/1677) med uppgift att ta fram förslag till modernisering av näringsrätts- och jordförvärvbestämmelserna samt att ta fram förslag till moderniserad lagstiftning. Detta förslag behandlar endast en modernisering av jordförvärvsbestämmelserna, arbetsgruppen lämnade den 14 januari 2021 ett delbetänkande om modernisering av näringsrätten.

I samband med beredningen har synpunkter inhämtats från den politiska referensgrupp som landskapsregeringen tillsatte den 18 september 2020 (ÅLR 2020/7263) bestående av representanter för samtliga lagtingspartier. Utöver detta har vid beredningen fästs vikt vid de synpunkter som framförts av de tre idéutvecklingsgrupperna som landskapsregeringen tillsatte den 29 maj 2020 (ÅLR 2020/4278) med syfte att beskriva utmaningar och komma med rekommendationer för Ålands framtida utveckling.

Landskapsregeringen har även hållit diskussionsmöten med de åländska fastighetsmäklarna, Ålands Näringsliv, de åländska kommunerna och med Lantmäteriverket. Framförallt har det vid diskussionstillfällena lyfts fram att det behövs ett tydligare regelverk med bättre definitioner av centrala begrepp och att informationen till allmänheten behöver förbättras överlag. Ytterligare framfördes det av fastighetsmäklarna att landskapsregeringen behöver ha en bättre dialog med mäklarna och upprätta ett register över prejudicerande beslut.

12.2 Remiss

Landskapsregeringen skickade den 19 maj 2021 ett PM angående den pågående revideringen av jordförvärvslagstiftningen på remiss till de åländska kommunerna. Kommunerna skulle inlämna sina utlåtanden senast den 1 september 2021. Landskapsregeringen bad särskilt kommunerna att besvara följande frågeställningar:

1. Har kommunen några allmänna synpunkter på att jordförvärvslagstiftningen ses över?
2. Vilken problematik anser kommunen att finns med den nuvarande lagstiftningen?
3. Svarar landskapsregeringens målsättningar mot den problembild som kommunen identifierat?
4. Synpunkter på exemplen på förslag till ändringar?
5. I 6 § landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd stadgas om grunderna för att juridiska personer ska få jordförvärvstillstånd. Enligt 2 mom. kan jordförvärvstillstånd beviljas om sökanden oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland, om markområdet är lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver samt att minst två tredjedelar av bolagsmännen eller styrelsemedlemmarna har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka. Hur ser kommunen på att styrelsekravet för juridiska personers tillstånd skulle lindras för markområden som är planerade för näringsutövning, så att minst en ordinarie styrelseledamot,

eller dennes ersättare vid förfall, alternativt bolagsman har hembygdsrätt eller har utan avbrott varit bosatt på Åland under de fem senaste åren?

6. Övriga synpunkter?

Av Ålands 16 kommuner valde 14 att skicka in remissvar på landskapsregeringens begäran om utlåtanden (Lumparland, Hammarland, Finström, Sund, Lemland, Jomala, Kumlinge, Eckerö, Saltvik, Sottunga, Vårdö, Föglö, Geta, Brändö). Samtliga kommuner välkomnade att jordförvärvslagstiftningen ses över och förtydligas. Flera kommuner anser att rättsläget inte till alla delar är tillfredsställande med det nuvarande regelverket. Vissa kommuner har i sina utlåtanden samtidigt betonat att det är viktigt att jordförvärvslagstiftningen moderniseras med stor försiktighet eftersom rättspraxis från EU-domstolen visat att det är svårt att återinföra ett restriktivare regelverk i lagstiftning som hänger ihop med en standstill-klausul.

I den promemoria som landskapsregeringen skickade ut till kommunerna föreslogs en definition av begreppet "bykärna" som förekommer i jordförvärvsförordningen. Begreppet bykärna föreslogs i jordförvärvslagstiftningen avse en koncentrerad bebyggelse med 50–199 invånare där avståndet inte överstiger 200 meter. Vid avgränsningen föreslogs förutom bostadsbyggnader även byggnader som används för affärs- eller kontorsplatser beaktas. I princip samtliga kommuner ansåg att den föreslagna definitionen av bykärna inte var anpassad för förhållandena på den åländska landsbygden eller i skärgården. Flera kommuner ansåg även att begreppet bykärna är överflödigt och i stället bör kunna ingå i definitionen av "annat område avsett för fast bosättning". Landskapsregeringen har i den slutgiltiga versionen av betänkandet föreslagit att begreppet bykärna ska tas bort och att område avsett för fast bosättning i stället definieras mer i detalj.

Enligt 15 § landskapslagen om jordförvävrsrätt och jordförvärvstillstånd ska polismyndigheten, kommunstyrelserna och andra behöriga myndigheter övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besitts i strid med bestämmelserna i lagen eller villkor i landskapsregeringens beslut om beviljande av jordförvärvstillstånd. Samtliga kommuner välkomnade att det inte längre specificeras att kommunstyrelserna har övervakningsansvaret. Vissa kommuner ansåg att det bör förtydligas i lagen att byggnadsnämnderna ska ansvara för övervakningen medan andra kommuner ansåg att kommunerna själva bör ha möjlighet att avgöra vilken instans som ska sköta övervakningen. Landskapsregeringen har i den slutgiltiga versionen av betänkandet föreslagit att kommunerna ska vara en del av övervakningen av lagstiftning men att det är upp till kommunerna själva att avgöra vilken instans som ska sköta övervakningen.

Kumlinge och Brändö föreslog i sina remissvar att det under noga övervägda former kunde vara möjligt att tillåta fritidsbebyggelse på detaljplanerat område för personer som saknar hembygdsrätt. Landskapsregeringen anser inte att det i nuläget är aktuellt att revidera lagstiftningen på ett sådant sätt att jordförvärvstillstånd kan beviljas på detaljplanerade områden för fritidsbruk. Ett sådant förfarande kunde strida

mot de grundläggande syftet med jordförvärvslagstiftningen samtidigt som det är mycket svårt att bedöma konsekvenserna av en sådan ändring.

Enligt 4 § 3 mom. jordförvärvslagen för Åland ska landskapsregeringen innan beslut om jordförvärvstillstånd fatta begära ett utlåtande av den kommun där fastigheten är belägen. Flera kommuner har i sina remissvar ansett att bestämmelsen inte är nödvändig och att det i stället skulle vara bättre om landskapsregeringen inte hade en skyldighet utan en möjlighet att vid behov begära ett utlåtande av kommunerna. Jordförvärvslagen kan inte ändras på annat sätt än genom överensstämmande beslut av riksdagen och lagtinget, inte heller kan avvikelser från den göras på något annat sätt. Landskapsregeringen anser inte att det är ändamålsenligt att i nuläget också inleda en revidering av jordförvärvslagen.

Landskapsregeringen efterfrågade i den utskickade promemorian kommunernas synpunkter gällande en lindring av styrelsekravet för juridiska personer vid beviljandet av jordförvärvstillstånd för markområden som är planerade för näringsutövning. Enligt förslaget skulle styrelsekravet lindras på ett motsvarande sätt som i näringsrättslagstiftningen (minst en medlem med hembygdsrätt eller boende i landskapet i minst fem år). De flesta kommunerna välkomnade att det görs lättare för juridiska personer att få jordförvärvstillstånd och att den föreslagna bestämmelsen i så fall motsvarar de föreslagna bestämmelserna gällande näringsrätten. Vissa kommuner betonade dock att det skulle vara viktigt att den föreslagna lindringen endast skulle gälla detaljplanerade områden.

13 Sammanfattning av de viktigaste förslagen

- Grunderna för fysiska och juridiska personers rättigheter ska regleras i landskapslag. Därför föreslås bestämmelserna i landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd överföras till landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.
- En allmän modernisering föreslås av bestämmelserna i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och av de bestämmelser i jordförvärvsförordningen som överförs till landskapslagen. Bestämmelserna i jordförvärvsförordningen tas in i landskapslagen i uppdaterad form, enligt nu gällande beslutspraxis.
- Landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd föreslås bli upphävd och i stället ersättas med en ny landskapsförordning om ansökningsförfarandet för jordförvärvstillstånd.
- Centrala begrepp i lagstiftningen som föreslås definieras tydligare är bland annat *område avsett för fast bosättning, jordbruks- och skogsmark* samt *faktiskt och huvudsakligt vistelseställe*.
- Juridiska personer föreslås ha möjlighet att erhålla jordförvärvstillstånd för sin egentliga näringsutövning på detaljplanerade områden avsatta för näringsutövning med endast en styrelsemedlem eller bolagsman som har åländsk hembygdsrätt eller varit bosatt i landskapet i minst fem år (i dagsläget 2/3). Förslaget berör inte verksamheter som omfattar försäljning eller uthyrning av fastigheter.
- Jordförvärvstillstånd ska med vissa undantag kunna beviljas verksamheter som bedriver basservice för samhällsfunktioner.
- I lagstiftningen ska tillsynsmyndigheterna och deras befogenheter preciseras.