

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande

Minister

Nina Fellman

Föredragande

Jurist

Sophie Mecklin

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 3

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande 1/5 av ett outbrutet område om ca 660 m² av fastigheten Ledsöra och 1/5 av ett outbrutet område om ca 4800 m² av fastigheten Älgmyra i Vårdö kommun

ÅLR 2017/4402

66 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande 1/5 av ett outbrutet område om ca 660 m² av fastigheten Ledsöra RNr 3:2 och 1/5 av ett outbrutet område om ca 4800 m² av fastigheten Älgmyra RNr 3:7 i Vårdö kommun.

Sökanden uppmanas att överlåta sina andelar i de outbrutna områdena av fastigheterna till någon som har rätt att äga desamma inom sex månader från delfäendet av detta beslut, vid äventyr att andelarna säljs på offentlig auktion.

Bakgrund

Sökanden ansöker om tillstånd att förvärva och besitta ett outbrutet område av fastigheten Ledsöra RNr 3:2 (941-406-3-2) och ett outbrutet område av fastigheten Älgmyra RNr 3:7 (941-406-3-7) i Vårdö kommun. Markområdena, som överlåts av sökandens kusiner, är totalt ca 660 m² av fastigheten Ledsöra och ca 4800 m² av fastigheten Älgmyra enligt uppgift från sökandens ombud. Ur handlingarna i ärendet framgår att sökandens kusiner överlåtit 1/5 av respektive markområde till sökanden. Enligt uppgift ur ansökan är markområdena obebyggda. Andelar i samfällda vattenområden ingår inte i överlåtelsen. Fastigheterna gränsar till vatten.

Sökanden är inte bosatt i landskapet. Enligt uppgift av sökanden har denna, som är född år 1941, varit bosatt i landskapet från födseln till endera slutet av 1950-talet eller början av 1960-talet. Det förblir delvis oklart hur länge sökanden har bott i landskapet. Sökanden har innehaft hembygdsrätt. Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Sökanden äger sedan tidigare mark i landskapet, dels 1/5 av en fastighet om 8 300 m², dels 2/5 av en fastighet om 2 760 m².

Kommunens utlåtande

Vårdö kommun har den 21 september 2017 beslutat att förorda ansökan.

Motivering

Enligt 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd ska tillstånd beviljas, om det inte finns särskilda skäl däremot, när följande förutsättningar är uppfyllda:

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

Landskapsregeringen konstaterar att 4 § 2 mom. 1 punkten inte kan läggas till grund för beviljande av jordförvärvstillstånd för de outbrutna områdena av fastigheterna Ledsöra och Älgmyra eftersom de outbrutna områdena tillsammans är ca 5 460 m² och sökanden dessutom sedan tidigare äger ytterligare fast egendom i landskapet. Markområdena som avses i ansökan och sökandens tidigare markinnehav överstiger således det tillåtna 4 000 m². Landskapsregeringens tidigare beslutspraxis gällande hur andelar ska tolkas i relation till kravet på att markområdena inte får överstiga en viss storlek har längre tillbaka i tiden varit något oklar. Landskapsregeringen har dock konsekvent på senare tid följt en beslutspraxis som innebär att eftersom envar samägare har besittningsrätt till hela fastigheten är det vid tillämpningen av villkoret inte möjligt att endast beakta vardera samägarens proportionella andel av fastigheten.

Eftersom ingen annan av de punkter som framgår i 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är tillämpliga i detta fall ska ansökan prövas enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd bör landskapsregeringen beakta bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att fast bosätta sig här samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Sökanden har visserligen en anknytning till landskapet eftersom sökanden är född och uppvuxen i landskapet samt äger mark i landskapet sedan tidigare. Sökanden är dock inte bosatt i landskapet och har inte för avsikt att fast bosätta sig i landskapet, vilket talar emot ett beviljande av tillstånd. Markområdena som sökanden avser förvärva och besitta samt de markområden som sökanden redan äger och besitter är dessutom tillsammans betydligt större än vad lagstiftaren ansett vara skäligt för fritidsbruk enligt 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, dvs 4 000 m².

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. De kriterier för beviljande av jordförvärvstillstånd som framgår ur 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, och som möjliggör att personer som inte längre är bosatta i landskapet men är födda i landskapet och därigenom har en stark anknytning till Åland beviljas jordförvärvstillstånd för fritidsfastigheter då markområdet och sökandens markinnehav understiger 4 000 m², utgör

i sig redan ett undantag från lagstiftningens huvudsakliga syfte. Med beaktande av detta finner landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Ansökan ska därför avslås.

Enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen ska till ett avslag på ansökan om jordförvärvstillstånd fogas ett tillkännagivande om att egendomen ska överlåtas till någon som har rätt att äga sagda egendom

Tillämpade lagrum

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

4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Nr 4

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

Martallsberget i Brändö kommun

ÅLR 2017/6828

67 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Martallsberget RNr 1:23 i Brändö kommun.

För tillståndet gäller följande villkor:

1. Sökandebolagets hemort ska vara i landskapet Åland.
2. Minst två tredjedelar av styrelsens medlemmar ska ha åländsk hembygdsrätt eller ha varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.
3. Markområdet ska användas för det i ansökan angivna syftet.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att förvärva och besitta fastigheten Martallsberget RNr 1:23 i Åva, Brändö (35-412-1-23). Den totala storleken på fastigheten Martallsberget RNr 1:23 är 9 620 m². Andelar i samfällda jord- och vattenområden ingår inte. Fastigheten är bebyggd med bostadshus och garage. Ur handlingarna i ärendet framgår att avsikten med förvärvet är bosättning för företagets personal.

Sökandebolaget är registrerat 1.11.1984 med Brändö som hemort. Enligt utdraget ur handelsregistret är bolagets verksamhetsområde fiskodling samt förädling av, marknadsföring av och handel med fisk- och grönsaksprodukter och därmed förknippad verksamhet. Bolaget kan verka som rådgivare på konsultbasis till fisk- och grönsaksodlare. Bolaget kan dessutom äga, besitta och idka handel med fast egendom och värdepapper. Ordförande i sökandebolagets styrelse och tre av de ordinarie medlemmarna har hembygdsrätt, medan en av de ordinarie medlemmarna i styrelsen saknar hembygdsrätt och denne är inte heller fast bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka.

Kommunens utlåtande

Brändö kommun beslöt den 4 oktober 2017 att förorda sökandebolagets ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom.

Motivering

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

Enligt 6 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd kan tillstånd beviljas en juridisk person när följande förutsättningar är uppfyllda:

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

Med hänsyn till att sökanden uppfyller ovanstående förutsättningar och med hänsyn till att det inte framkommit särskilda skäl däremot ska tillstånd beviljas.

Tillämpade lagrum

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

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

Nr 5

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ½ fastigheten

Strandloftet i Finströms kommun

ÅLR 2017/6136

68 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ½ fastigheten Strandloftet RNr 4:14 i Finströms kommun.

Sökanden uppmanas att överlåta sin andel av fastigheten till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfäendet av detta beslut, vid äventyr att andelen säljs på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller rätt att förvärva och besitta ½ fastigheten Strandloftet RNr 4:14 i Bartsgråda i Finströms kommun (60-402-4-14). Sökanden är bosatt i landskapet idag och avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden äger inte fast egendom i landskapet sedan tidigare.

Sökanden har förvärvat hela fastigheten Strandloftet i december 2015. Sökanden har i maj 2016 sålt halva fastigheten till sin sambo som har hembygdsrätt, och har därefter i juni 2016 ansökt om jordförvärvstillstånd för sin halva av fastigheten (ÅLR 2016/4591).

Vid tillfället för sökandens första ansökan om jordförvärvstillstånd var fastigheten i sin helhet 6 600 m², till fastigheten hörde andelar i samfällda vattenområden och fastigheten gränsade till strand men var inte belägen inom planerat område. Ur handlingarna i ärendet framgick att hela fastigheten skulle samägas av sökanden och dennes sambo med kvotdelar om ½. I köpebrevet mellan samboparet föreskrevs att parterna är överens om

att om sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd inom den 30 september 2016 på sin halva av fastigheten på grund av att området gränsar mot strand så skall den del som sambon köper utgöra den del som angränsar mot strand, samt att om sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd på andelarna i samfällda som ingår som en beståndsdel av fastigheten inom den 30 september 2016 så övergår samtliga andelar i samfällda på sökandens sambo.

Sökanden fick avslag på sin ansökan om jordförvärvstillstånd genom Ålands landskapsregerings beslut av den 18.10.2016, brev nr 667 RK1a. Landskapsregeringen avslag ansökan med motiveringen att sökanden skulle ha besittningsrätt till hela fastigheten Strandloftet RNr 4:14 och att det därför inte är möjligt att anse att sökanden i det aktuella fallet inte förvärvar en fastighet som gränsar till strand. Sökanden uppmanades i enlighet med 6 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland överlåta sin andel av fastigheten till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfäendet av beslutet, vid äventyr att andelen annars säljs på offentlig auktion.

Landskapsregeringen konstaterar att sökanden i dagsläget inte har överlåtit sin andel av fastigheten. Ur fastigheten Strandloftet har istället ett outbrutet område om ca 494 m² bildats (60-402-4-14-M601). Det outbrutna området utgörs av fastigheten Strandloftets strandlinje och är ca 62 m x 8 m. Sökanden har genom gåvobrev av den 8 augusti 2017 överlåtit sin andel av fastighetens strandparti och andelarna i de samfällda vattenområdena till sin sambo. Sökanden har därefter lämnat in en ny ansökan om jordförvärvstillstånd för fastigheten Strandloftet utifrån dessa förändrade förutsättningar.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun beslöt den 3 oktober 2017 att kommunen inte har några invändningar kring ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom i kommunen.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterierna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. Av 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen framgår under vilka förutsättningar jordförvärvstillstånd normalt ska beviljas om syftet med förvärvet är fast bosättning i landskapet. Förutsättningarna är:

1. Sökanden är gift med eller registrerad partner till en person som har åländsk hembygdsrätt.
2. Makarna har hemort i landskapet och ska använda marken för sitt gemensamma fasta boende.
3. Markområdet understiger 8 000 m² och får inte delas eller bör inte delas på grund av dess läge eller dess naturförhållanden.
4. Marken får inte gränsa till vatten och ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning.
5. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Sökanden uppfyller det andra och tredje villkoret. Även det första villkoret uppfylls, då landskapsregeringen i beslutspraxis har ansett att sambo-

förhållanden i faktiskt avseende kan jämföras med äktenskap (jfr beslut 13.1.2015, ÅLR 2014/8959, 19 Rk1a). Villkor fem kan anses uppfyllas genom punkten i det ursprungliga köpebrevet mellan samboparet, dvs att samboparet är överens om att om sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd på andelarna i samfällda som ingår som en beståndsdel av fastigheten inom den 30 september 2016 så övergår samtliga andelar i samfällda på sökandens sambo.

Landskapsregeringen konstaterar att även villkor fyra i och för sig uppfylls, dvs att marken inte får gränsa till vatten samt ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning, eftersom markområdet inte längre gränsar till vatten då ett åtta meter brett strandområde numera utgör ett outbrutet område som ansökan inte omfattar. Fastigheten har därtill av byggnadsnämnden i Finström registrerats som ett bostadshus, dvs området har ansetts lämpligt för fast bosättning, även om fastigheten ligger inom ett oplanerat område.

Landskapsregeringen konstaterar således att samtliga villkor i 4 § 2 mom. 4 punkten uppfylls, vilket i de flesta fall skulle innebära att jordförvärvstillstånd beviljas. Landskapsregeringen anser dock att syftet med konstruktionen i förevarande fall, dvs att bilda ett outbrutet strandområde om ca 62 m x 8 m, väsentligen är att fastigheten inte längre ska utgöra en strandfastighet. Konstruktionens syfte förefaller vara att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen för att sökanden ska kunna beviljas jordförvärvstillstånd för en fastighet som sökanden redan avslagits tillstånd för tidigare. Landskapsregeringen finner därför att det i detta fall, trots att samtliga villkor i 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, och att punkten därigenom inte kan läggas till grund för ett beviljande av jordförvärvstillstånd.

Landskapsregeringen ska även pröva ansökan enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen beaktas bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att bosätta sig här, samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Sökanden har en anknytning till landskapet och det rör sig om förvärv för fast bosättning, vilket talar för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Mot beviljande av tillstånd talar markområdets beskaffenhet, dvs att det i praktiken är en strandfastighet även om åtta meter närmast stranden ägs av sökandens sambo.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen utgör ett undantag från nämnda syfte. Strandfastigheter har en speciell ställning i jordförvärvslagstiftningen. Beviljande av tillstånd i föreliggande fall skulle undergräva en av jordförvärvslagstiftningens mest centrala delar. Med beaktande av ovanstående anser landskapsregeringen att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Ansökan ska därför avslås.

Enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen ska till ett avslag på ansökan om jordförvärvstillstånd fogas ett tillkännagivande om att egendomen ska överlåtas till någon som har rätt att äga sagda egendom.

Tillämpade lagrum

6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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