

## Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella enheten, Rk1a

Beslutande

Vicelanråd

Harry Jansson

Föredragande

Jurist

Sophie Mecklin

Justerat

Omedelbart

---

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

---

### Nr 31

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 1 800 m<sup>2</sup> av fastigheten Österängen i

Eckerö kommun.

**ÅLR 2019/5679**

133 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 1 800 m<sup>2</sup> av fastigheten Österängen RNr 4:59 i Eckerö kommun.

För tillståndet gäller följande villkor:

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

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

#### *Bakgrund*

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att besitta ett markområde om ca 1 800 m<sup>2</sup> av fastigheten Österängen RNr 4:59 i Torp by i Eckerö kommun (43-407-4-59). Fastigheten är totalt 9,083 ha och är belägen på detaljplanerat område. Till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden och fastigheten gränsar delvis till vatten. Det markområde som ansökan avser gränsar inte till vatten. Legotiden är 99 år räknat från undertecknandet av legoavtalet, som är undertecknat den 1 juli 2019.

Av ansökan framgår att sökandebolagets avsikt är att på legoområdet låta uppföra samt inneha äganderätten till två hus med en våningsyta om 133 m<sup>2</sup> per hus. Lagfarten till fastigheten innehas av Fastighets Ab Österängen i Eckerö, som också har bildat och inledningsvis har tecknat

alla aktier i sökandebolaget. Ur ansökan framgår vidare att aktierna i sökandebolaget, som medför rätt att besitta och disponera respektive hus, kommer av Fastighets Ab Österängen i Eckerö att erbjudas, marknadsföras och försäljas till externa köpare. Vidare framgår att bostadsaktierna inte kommer att, direkt eller indirekt, medföra besittning till visst angiven eller avgränsad del av legoområdet. Det är sökandebolaget som innehar besittningsrätten till markområdet, med stöd av ovan angivet legoavtal. De boende på området kommer att ha möjlighet att disponera de parkområden som finns belägna inom planeområdet, samt erbjudas möjlighet att nyttja småbåtshamn.

Det framgår även av ansökan att syftet med exploateringen av legoområdet är att över tid bidra till, stöda och utveckla den lokala turismnäringen, genom att erbjuda och tillhandahålla boendeanternativ för besökande turister. Av komplettering till ansökan framgår att skrivningen är avsedd att belysa de möjligheter som en exploatering av detta slag kan medföra för närområdet, till exempel genom att boendemöjligheter kan erbjudas besökande turister i Eckerö. Det finns ingen tvingande mekanism i att boendet måste användas på detta sätt utan skrivningen är ett beskrivande exempel på en användningsmöjlighet.

Sökandebolaget är registrerat den 14 januari 2016 med Eckerö som hemort. Enligt utdraget ur handelsregistret är bolagets verksamhetsområde att på ett av bolaget arrenderat område från fastigheten Österängen RNr 4:59 i Torp by, Eckerö, äga och besitta på området befintliga bostadshus. Bolagets samtliga aktier är förbehållna aktieägarna såsom bostadsaktier. I sökandebolagets styrelse finns en ordförande och två ordinarie medlemmar. Ordförande och en av de ordinarie medlemmarna har hembygdsrätt medan en av de ordinarie medlemmarna varken har hembygdsrätt eller har varit fast bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka.

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

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

och disponera de uppförda husen. Aktieinnehavet kommer inte att ge aktieägarna eller utomstående rätt att äga eller besitta fastigheterna.

#### *Kommunens utlåtande*

Eckerö kommun beslutade den 10 september 2019 att förorda givande av tillstånd i enlighet med ansökan.

#### *Motivering*

Enligt 13 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd kan juridiska personer som inte har jordförvärvsrätt med stöd av 2 kap., efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen.

Enligt 6 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd kan tillstånd beviljas en juridisk person när följande förutsättningar är uppfyllda:

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

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

Enligt 8 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland kan landskapsregeringen bevilja tillstånd på de villkor som landskapsregeringen bedömer att är nödvändiga med avseende på lagens syfte. Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer.

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

- a) den som har hembygdsrätt,
- b) den som har varit bosatt i landskapet oavbrutet sedan minst fem år tillbaka,
- c) bröstarvinge, vid förvärv genom arv eller testamente,
- d) efterlevande make, vid förvärv genom arv, testamente eller avvittring efter den andra makens död, eller
- e) kreditinstitut, för en tid om fem år, om aktierna utgör pant för obetald fordran.

Ett sådant villkor har lagts då ägande och överlåtelse av aktier i bolaget kan komma att stå i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte (jfr beslut 4.12.2019, ÅLR 2019/6074, nr 874 Rk1a; beslut 6.11.2019, ÅLR 2019/6454, nr 808 Rk1a; beslut 11.10.2012, ÅLR 2010/4543, nr 482 K12; beslut 13.6.2012, ÅLR 2012/2790, nr 270 K12; beslut 16.7.2009, K12/09/5/138, nr 569 K12). Sådana villkor har emellertid inte lagts i ett flertal fall då markområdena har varit belägna i direkt anslutning till befintlig turistverksamhet och har haft ett samband med

turistverksamheten (se till exempel beslut 4.6.2008, K 12/08/5/214, nr 454 K12; beslut 14.4.2009, K12/09/5/81, nr 294 K12). Det markområde som avses i ansökan och markområdets användningsändamål har inte en sådan tydlig koppling till turism.

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

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

*Tillämpade lagrum*

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

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

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

---