

## 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 44

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 3 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Österängen i Eckerö kommun.

**ÅLR 2017/9411**

210 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 3 300 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.

#### *Bakgrund*

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att besitta ett outbrutet område om ca 3 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Österängen RNr 4:59 i Torp by, Eckerö (43-407-4-59). Den totala storleken på fastigheten Österängen RNr 4:59 är ca 9,1 ha. Området är detaljplanerat. Andelar i samfällda jord- och vattenområden ingår i fastigheten. Ur ansökan framgår att legoområdet vare sig gränsar till eller har egen strand. Till ansökan har fogats ett legoavtal i vilket det framgår att legotiden utgör 99 år räknat från undertecknandet av avtalet.

Ur ansökan framgår att sökandebolaget avser att på legoområdet låta uppföra samt inneha äganderätten till tre villor med en våningsyta om 133 m<sup>2</sup> per villa. Aktierna i sökandebolaget, som medför rätt att besitta och disponera respektive villa, kommer att erbjudas, marknadsföras och försäljas till externa köpare. Besittningen och dispositionen av villorna regleras i bolagsordningen.

Ur ansökan framgår vidare att bostadsaktierna inte kommer, direkt eller indirekt, att medföra besittning till visst angiven eller avgränsad del av

legoområdet. Det är sökandebolaget som innehar besittningsrätten till markområdet, med stöd av legoavtalet. De boende på markområdet kommer att ha möjlighet att disponera de parkområden som finns belägna inom planeområdet, samt erbjudas möjlighet att nyttja småbåtshamn.

Ur ansökan framgår att syftet med exploateringen av legoområdet är att över tid bidra till, stöda och utveckla den lokala turistnäringen, genom att erbjuda och tillhandahålla boendialternativ för besökande turister.

Sökandebolaget är registrerat 13.11.2017 med Eckerö som hemort. Enligt utdraget ur handelsregistret är bolagets verksamhetsområde att på 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. Ordförande i sökandebolagets styrelse och en av de ordinarie ledamöterna 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*

Eckerö kommun beslöt den 16 januari 2018 att förorda givande av tillstånd enligt anhållan med stöd av 13 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och 6 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

#### *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.

Landskapsregeringen konstaterar att då sökanden 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 sökanden i ett senare skede beslutar köpa markområdet är sökanden tvungen att ansöka om nytt jordförvärvstillstånd.

#### *Tillämpade lagrum*

13 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstill-

stånd

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

## Nr 45

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om 1 650 m<sup>2</sup> av fastigheten Berginge i Jomala kommun.

**ÅLR 2017/2438**

211 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 650 m<sup>2</sup> av fastigheten Berginge RNr 4:35 i Jomala kommun.

För tillståndet gäller följande villkor:

1. Bolaget ska ha sin hemort i landskapet Åland.
2. Samtliga styrelsemedlemmar ska ha åländsk hembygdsrätt eller ha varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.
3. Tillståndets giltighet förutsätter att sökanden senast en månad efter bildandet lämnar in utredning om att samtliga tillståndsvillkor är uppfyllda.

### *Bakgrund*

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att äga och besitta ett outbrutet område om 1 650 m<sup>2</sup> av fastigheten Berginge RNr 4:35 på Fågelberget i Jomala kommun (170-424-4-35-M618). Ur ansökan framgår att andelar i samfällda områden inte ska ingå i det outbrutna markområdet och att markområdet inte gränsar till vatten.

Enligt bolagsordningen är föremålet för verksamheten att äga och besitta tomt nr 3 i kvarteret-42437 i byggnadsplanområdet i Sviby, Jomala kommun, samt att äga och besitta den på nämnda fastighet uppförda byggnaden, i vilken större delen av de befintliga lägenheternas sammanlagda golvyta reserverats till bostadslägenheter för bolagets aktieägare. Enligt ansökan är bolaget under bildning. Ur handlingarna i ärendet framgår att samtliga styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt. Bolagets hemort ska vara i landskapet.

### *Kommunens utlåtande*

Jomala kommun beslöt den 28 mars 2018 att förorda ansökan med hänvisning till 13 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och 6 § 3 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

### *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 § 3 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd ska tillstånd beviljas, om det inte finns särskilda skäl däremot, när följande förutsättningar är uppfyllda:

1. Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft

sin hemort i landskapet Åland.

2. Samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.

Ur handlingarna i ärendet framgår att sökandebolaget kommer att ha sin hemort i landskapet och att det kommer att bestå av en styrelse där samtliga styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt. Sökandebolaget uppfyller därför förutsättningarna enligt punkterna 1 och 2.

I detta fall är dock sökanden en juridisk person som håller på att bildas. Enligt 7 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd kan juridisk person som håller på att bildas beviljas jordförvärvstillstånd endast om särskilda skäl föreligger. I detta fall är en förutsättning för genomförandet för det i ansökan beskrivna upplägget att sökanden beviljas jordförvärvstillstånd och att sökanden får visshet i vilka eventuella villkor som tillståndet kan komma att innehålla. Landskapsregeringen anser att detta utgör sådana särskilda skäl som hänvisas till i bestämmelsen. Med beaktande av omständigheterna i fallet kan tillstånd beviljas. Landskapsregeringen fastställer emellertid ett villkor om att sökandebolaget efter att det bildats redovisar att samtliga tillståndsvillkor är uppfyllda.

#### *Tillämpade lagrum*

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

6 § 3 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

#### **Nr 46**

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om 8 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Vestergård i Lemlands kommun

**ÅLR 2017/9469**

212 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 8 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Vestergård RNr 3:30 i Lemlands kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att marken används av sökanden för fast bosättning. Till marken kan inte höra andelar i samfällda jord- eller vattenområden.

#### *Bakgrund*

Ett gift par har ansökt om jordförvärvstillstånd. Maken har hembygdsrätt varför tillståndsförfarandet endast gäller maken.

Sökanden ansöker om tillstånd att förvärva och besitta ett outbrutet område om 8 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Vestergård RNr 3:30 i Rörstorp i Lemlands kommun (417-416-3-30). Enligt fastighetsregisterutdraget är fastigheten belägen inom oplanerat område. Fastigheten gränsar inte till vatten, men till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden. Ur ansökan framgår att andelar i samfällda områden inte ska ingå i markområdet som avses i ansökan. Enligt uppgift ur ansökan finns en ekonomibyggnad på markområdet.

Ur handlingarna i ärendet framgår att sökanden inte har innehaft hembygdsrätt, men är bosatt i landskapet sedan den 1 februari 2016. Sökanden

den och sökandens maka erhåller markområdet genom gåva av makans föräldrar. Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Ur ansökan framgår att sökanden inte äger eller besitter fast egendom i landskapet sedan tidigare.

Ur ansökan framgår flera argument för varför sökanden anser att det vore motiverat att denne beviljas dispens för markområdets storlek och tillåts att förvärva området på 8 300 m<sup>2</sup>. Argumenten är följande:

1. Det outbrutna området har en naturlig tomtgräns, vilken utgörs av en väg som leder till grannfastigheten 417-416-2-41.
2. Om markområdet skulle minskas med 300 m<sup>2</sup> skulle denna minskning behöva göras i östra delen av området, som gränsar till grannfastigheten. Om minskningen skulle göras i den delen av markområdet skulle bostadshuset, som planeras byggas på markområdet, komma för nära grannarnas tomtgräns. Byggnadslov skulle då troligtvis inte beviljas. Bostadshuset kan inte byggas på annan plats på området eftersom resterande del av markområdet består av våt- och åkermark.
3. Om markområdet skulle minskas i något annat hörn skulle det avskurna markområdet om 300 m<sup>2</sup> vara utan värde för nuvarande fastighetsägare. Om markområdet minskas i västra eller norra delen skulle markområdet bestå av våtmark och en liten del av en åker. Denna del av markområdet skulle sakna tillfart och vore således obrukbar för nuvarande fastighetsägare.
4. Avsikten är att bygga ett bostadshus på området och bostadshuset ska användas som stadigvarande bostad.
5. Maken har en väsentlig anknytning till Åland då han är gift med maken.
6. Båda parterna har fast anställning på Åland sedan två år tillbaka.

#### *Kommunens utlåtande*

Lemlands kommun beslöt den 31 januari 2018 förorda ansökan om jordförvärv med hänvisning till 4 § 4 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd, under förutsättning att samfällda jord- och vattenområden inte ingår. Utlåtandet motiveras med att området bildar en helhet.

#### *Motivering*

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen 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 m<sup>2</sup> 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.

Ansökan uppfyller villkoren enligt punkterna 1,2,4 och 5. På grund av att markområdet överstiger 8 000 m<sup>2</sup> uppfylls dock inte villkoret enligt punkt 3 varför 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd inte kan läggas till grund för beviljande av tillstånd.

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 jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Enligt 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd bör landskapsregeringen beakta bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att fast bosätta sig här samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Landskapsregeringen konstaterar att sökandens bosättning i landskapet talar för ansökan. Markområdets användningsändamål, dvs. fast bosättning, talar även för ett beviljande.

Det outbrutna området som är föremål för ansökan överstiger arealbe-gränsningen med 300 m<sup>2</sup>. Landskapsregeringen anser att en uppdelning av fastigheten inte skulle vara ändamålsenlig. Med beaktande av ovan-nämnda och att landskapsregeringen i tidigare beslut har beviljat tillstånd om det har rört sig om en liten överskridning och det finns en godtagbar motivering till denna anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i detta fall.

Ett villkor att marken ska användas för fast boende fastställs för sökanden med hänvisning till 5 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen konstaterar att det ska röra sig om ett faktiskt och huvudsakligt boende på det område som ansökan avser. Landskapsregeringen fastställer även villkor att till marken inte kan höra andelar i sam-fällda jord- eller vattenområden. Enligt 15 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland är den som beviljats tillstånd skyldig att vid granskning som verkställs på förordnande av landskapsregeringen visa att tillståndsvillkor iakttas.

#### *Tillämpade lagrum*

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

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

---