

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella enheten, Rk1a

Beslutande

Vicelantråd

Harry Jansson

Föredragande

Jurist

Sophie Mecklin

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 54

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ½ av fastigheten 478-4-8-12 i Mariehamns stad.

ÅLR 2020/2007

254 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande ½ av fastigheten 478-4-8-12 i Mariehamns stad.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten används av sökanden för fast bosättning. Som villkor för tillståndet gäller att sökanden senast inom sex månader från detta besluts datum anmäler till landskapsregeringen att inflyttning till landskapet skett och att fastigheten är sökandens faktiska och huvudsakliga boendeställe.

Om sökanden inom denna tid inte meddelar landskapsregeringen att fastigheten nyttjas i enlighet med vad som ovan föreskrivs förfaller jordförvärvstillståndet för kvotdelen av fastigheten 478-4-8-12 och landskapsregeringen kan i enlighet med 10 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland förordna om försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan avser fastigheten 478-4-8-12 i Vreten i Mariehamns stad. Fastigheten är 690 m² och är bebyggd med bostadshus. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inga andelar i samfällda vatten- eller jordområden. Fastigheten är belägen inom detaljplanerat område.

Sökanden förvärvade fastigheten tillsammans med sin maka den 24 januari 2020. Av ansökan framgår att sökandens maka är ålänning. Sökanden har inte varit bosatt i landskapet och har inte innehaft hembygdsrätt. Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Av ansökan framgår att sökanden börjar arbeta i landskapet den 25 maj 2020 och att sökandens familj bor på Åland sedan februari 2020.

Kommunens utlåtande

Mariehamns stad beslutade den 30 mars 2020 att förorda ansökan.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd framgår kriterier för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. I 4 § 2 mom. 2 punkten stadgas under vilka förutsättningar jordförvärvstillstånd normalt ska beviljas för att äga en bostadsfastighet när sökanden har varit bosatt på Åland kortare tid än fem år. Förutsättningarna är:

1. Sökanden har flyttat till landskapet och har för avsikt att stanna i landskapet.
2. Markområdet understiger 4 000 m² och ska användas för fast boende.
3. Marken får inte gränsa till vatten och ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning.
4. Till marken hör vare sig andel i samfälliga vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Villkoren i punkterna 2, 3 och 4 är uppfyllda.

Enligt villkoret i den första punkten ska sökanden ha flyttat till landskapet och ha för avsikt att stanna här. Landskapet ska då vara den faktiska och huvudsakliga bosättningsorten enligt landskapsregeringens praxis. Även om en sökande inte uppfyller kravet på faktisk bosättning i landskapet har landskapsregeringen i enskilda fall beviljat tillstånd enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Tillstånd kan beviljas då en sökande flyttar utifrån landskapet till en fastighet i landskapet för fast bosättning. Sökanden har ännu inte inflyttat till landskapet, men av ansökan framgår att sökanden avser fast bosätta sig på den fastighet som avses i ansökan. Landskapsregeringen finner det sannolikt och trovärdigt att sökanden flyttar till landskapet. Med beaktande av markområdets beskaffenhet och sökandens tidsplan för inflyttning anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i det nu aktuella fallet.

Ett villkor att marken ska användas för fast boende fastställs med hänvisning till 5 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen konstaterar att det ska röra sig om ett faktiskt och huvudsakligt boende på fastigheten. Enligt 15 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland är den som beviljats tillstånd skyldig att vid granskning som verkställs på förordnande av landskapsregeringen visa att tillståndsvillkor iakttas.

Tillämpade lagrum

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

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

Nr 55

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett ca 400 m² och ett ca 50 m² stort markområde av fastigheten Bastö

Hotell & Stugby i Finströms kommun

ÅLR 2019/2562

255 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande ett markområde om ca 400 m² och ett markområde om ca 50 m² av fastigheten Bastö Hotell & Stugby RNr 1:112 i Finströms 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 i enlighet med de syften och begränsningar som framgår av handlingarna i ärendet.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att besitta ett markområde om ca 400 m² och ett markområde om ca 50 m² av fastigheten Bastö Hotell & Stugby RNr 1:112 i Finströms kommun (60-403-1-112). Fastigheten är belägen inom detaljplanerat område och till fastigheten hör andel i samfällt vattenområde. Fastigheten gränsar till vatten, men inte de markområden som avses i ansökan. Till ansökan har fogats ett legoavtal av vilket det framgår att legotiden utgör 99 år från och med undertecknandet av legoavtalet.

Sökandebolaget är registrerat den 27 december 2013 med Finström som hemort. Enligt handelsregisterutdraget är bolagets verksamhetsområde att arrendera och besitta del av markområdet från fastigheten Bastö Hotell & Stugby RNr 1:112 i Bastö by i Finströms kommun (60-403-1-112), samt äga de inom arrendeområdet uppförda byggnaderna. Av handelsregisterutdraget framgår vidare att byggnaderna för närvarande består av tre fritidshus vilka reserverats som bostäder åt bolagets aktieägare. Av komplettering till ansökan framgår att det enbart finns två byggnader/stugor som är belägna på två separata områden. I sökandebolagets styrelse finns en ordinarie medlem och en suppleant och båda dessa har hembygdsrätt.

I ansökan hänvisar sökandebolaget till ärende ÅLR 2012/5572 där landskapsregeringen redan beviljat jordförvärvstillstånd för Jancor Åland Ab, som numera bytt namn till Bastö Andrum Ab, samt rätt för det bolaget att överföra fastigheten till tre dotterbolag. Av ansökan framgår vidare att den ursprungliga planen, vars tidtabell blivit föremål för fördröjning, nu håller på att verkställas.

Av handlingarna i ärende ÅLR 2012/5572 framgår att Jancor Åland Ab kommer att grunda tre separata bostadsaktiebolag, ubv Bab Bastö Timmerhus, ubv Bab Bastö Fritidshus och ubv Bab Bastö Hotell. Efter genomfört förvärv och grundande ingår Jancor Åland Ab arrendeavtal avseende markområdena med respektive bostadsaktiebolag, så att bostadsaktiebolagen vardera arrenderar olika områden från Jancor Åland Ab. Arrendeavtalen ingås för en period om 99 år. Arealen i sin helhet utarrenderas till bostadsaktiebolagen. Ubv Bab Bastö Timmerhus ska låta renovera 10 befintliga timmerhus och ubv Bab Bastö Fritidshus ska uppföra 12-15 hus avsedda för fritids- och/eller fast boende. Husen kommer att ägas av bostadsaktiebolagen. De befintliga byggnader som finns på området kommer att rivras. Hotellet ska ägas och drivas av ubv Bab Bastö Hotell. Jancor Åland Ab 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 marken.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun beslutade den 6 maj 2019 att kommunen i det aktuella fallet inte har några invändningar kring ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom inom kommunen för de i ansökan angivna avsikterna.

Motivering

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

Enligt 6 § 3 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd ska tillstånd beviljas, om det inte finns särskilda skäl däremot, när följande förutsättningar är uppfyllda:

1. Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.
2. Samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.

Med hänsyn till att sökandebolaget uppfyller ovanstående förutsättningar och med hänsyn till att det inte framkommit särskilda skäl däremot ska tillstånd beviljas i detta fall.

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

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 avvitrning 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, K12/08/5/214, nr 454 K12; beslut 14.4.2009, K12/09/5/81, nr 294 K12).

Landskapsregeringen anser att konceptet i föreliggande fall är liknande som i de senare nämnda fallen varför landskapsregeringen inte finner orsak att lägga ett sådant villkor i detta fall.

Tillämpade lagrum

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

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

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