

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 14

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 3 775 m² av fastigheten Lappo skoltomt i Brändö kommun

ÅLR 2018/6913

43 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 3 775 m² av fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13 i Brändö kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att det outbrutna området av fastigheten används av sökanden för fast bosättning. Tillståndet gäller under förutsättning att det outbrutna området om ca 3 775 m², som avses i ansökan, styckas ut från fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13.

Bakgrund

Ansökan gäller tillstånd att förvärva och besitta ett outbrutet område om ca 3 775 m² av fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13 i Lappo i Brändö kommun (35-409-1-13). Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inga andelar i samfällda vatten- och jordområden. Fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13 är i sin helhet 1,057 ha och ligger inom oplanerat område. Fastigheten är bebyggd med bland annat före detta Lappo skola, vilken är belägen på det outbrutna område som är föremål för den nu aktuella ansökan om jordförvärvstillstånd.

Sökanden har varit bosatt i landskapet sedan den 1 oktober 2015 och har inte innehaft hembygdsrätt. Avsikten med förvärvet är fast bosättning.

Till ansökan har fogats ett köpebrev som är daterat den 6 augusti 2018, i vilket det framgår att 5/14 av fastigheten överläts till sökanden och att 9/14 av fastigheten förblir i säljarens ägo. Till köpebrevet finns som bilaga ett besittningsavtal som är daterat den 6 augusti 2018, ur vilket framgår att köparen, i och med överlåtelsen av den 6 augusti 2018, har full besittningsrätt till en kvotdel om 5/14 av fastigheten, vilket motsvarar 3 775 m² och att säljaren har full besittningsrätt till en kvotdel om 9/14 av fastigheten, vilket motsvarar 6 795 m². Områdena är utmärka på en karta. Sökanden har dock senare kompletterat ansökan med ett styckningsavtal som är daterat den 19 december 2018, genom vilken

sökandens kvotdel om 5/14 av fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13 görs om till ett outbrutet område om ca 3 775 m². Ansökan avser således i och med ändringen ett outbrutet område och inte kvotdelar av fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13. Ur styckningsavtalet framgår vidare att besittningsavtalet av den 6 augusti 2018 upphävs.

Sökanden har även kompletterat sin ansökan med ett förköpsavtal som är daterat den 6 augusti 2018, ur vilket framgår att säljaren förbinder sig att sälja och köparen förbinder sig att köpa en kvotdel om 9/14 av fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13, dvs resterande del av fastigheten, och att överlåtelsen ska ingås senast inom november månad år 2020 för en köpeskilling om 10 000 euro. Sökanden har senare kompletterat ansökan med ett tillägg/korrigerings till föravtal om fastighetsköp som är daterat den 19 december 2018, ur vilket framgår att förköpsavtalet avseende fast egendom av den 6 augusti 2018 ändras på så sätt att köpeobjektet i föravtalet av fastigheten Lappo skoltomt RNr 1:13 utgörs av hela moderfastigheten med undantag av det outbrutna området om ca 3 775 m² som har överlåtits tidigare.

Kommunens utlåtande

I ett beslut av den 2 september 2018 meddelar Brändö kommun genom kommundirektören att kommunen förordar sökandens ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom. Ur beslutet framgår att ”förordar” är kommunens praxis för personer som är mantalsskrivna 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. 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 här.
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 samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Sökanden uppfyller det första och fjärde villkoret. Landskapsregeringen konstaterar att även villkor tre uppfylls eftersom fastigheten enligt uppgift från Brändö kommun torde ligga inom bykärna och det intill Lappo skola finns bostadshus på bägge sidor och flera söder om skolåkern. Även villkor två uppfylls eftersom ansökan, efter komplettering av styckningsavtalet, avser ett outbrutet område om ca 3 775 m² av fastigheten och inte längre kvotdelar. Landskapsregeringens beslutspraxis gällande kvotdelar är att eftersom envar samägare har besittningsrätt till hela fastigheten är det vid tillämpningen av villkoret inte möjligt att endast beakta vardera samägarens proportionella kvotdel av fastigheten. Hade ansökan fortfarande gällt kvotdelar hade ansökan därför avslagits eftersom fastigheten sammanlagt är 1,057 ha.

Eftersom alla villkor i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls efter kompletteringarna och det inte föreligger särskilda skäl däremot kan tillstånd beviljas i detta fall.

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 jordförvävrsrätt och jordförvärvstillstånd

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