

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande

Minister

Nina Fellman

Föredragande

Rättssakkunnig

Pamela Baarman

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 138

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

Knutas i Sunds kommun

ÅLR 2018/7004

729 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Knutas RNr 1:41 i Sunds kommun.

Sökanden uppmanas överlåta fastigheten till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfäendet av detta beslut. Sökanden ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om sökanden inte överlåter fastigheten inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att förordna om fastighetens försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller fastigheten Knutas RNr 1:41 i Svensböle i Sunds kommun (771-425-1-41). Fastigheten är 7 300 m² och bebyggd med bostadshus och lider. Enligt kommunen ligger fastigheten inom område som klassas som bykärna. Andelar i samfälliga jord- och vattenområden ingår inte, och fastigheten gränsar inte till vatten.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Ur till ansökan bifogat ämbetsbevis framgår att sökanden har haft stadigvarande adresser i landskapet sedan februari 2015. Ur köpebrevet daterat den 3 augusti 2018 framgår däremot att sökanden har flyttat till landskapet redan i mars 2014 och har jobbat och bott stadigvarande i landskapet sedan dess, samt att sökandens familj har bott stadigvarande i landskapet sedan 2008. Sökanden har kompletterat ansökan med arbetsavtal ur vilka framgår att sökanden har varit anställd vid ett antal olika arbetsplatser i landskapet sedan juni 2014.

Kommunens utlåtande

Sunds kommun har den 10 september 2018 beslutat förorda ansökan om rätt att förvärva och besitta färdigbildade fastigheten Knutas RNr 1:41 med motiveringen att sökanden ämnar använda fastigheten för fast boende, fastigheten finns i bykärna och det ingår inte samfällig mark eller vatten.

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 andelar i samfälliga land- eller vattenområden eller jakt- eller fiskerättigheter.

Ansökan uppfyller villkoren enligt punkterna 1, 3 och 4. Enligt villkoret i den andra punkten ska markområdet understiga 4 000 m². Eftersom fastigheten som sökanden förvärvat uppgår till 7 300 m² uppfylls inte villkoret i den andra punkten.

Mot bakgrund av ovanstående kan jordförvärvstillstånd inte beviljas med stöd av 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Eftersom ingen annan av de punkter som framgår ur 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är tillämpliga i detta fall ska ansökan prövas enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen 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 för beviljande av jordförvärvstillstånd talar främst sökandens avsikt med förvärvet, det vill säga fast boende. Mot beviljande av jordförvärvstillstånd talar däremot markområdets storlek om 7 300 m². Landskapsregeringen har inte i tidigare beslutspraxis beviljat jordförvärvstillstånd enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd då det rör sig om ansökningar för fast boende på fastigheter som så betydligt överstiger den gräns om 4 000 m² som lagstiftaren ansett vara skälig för fast boende. Enligt framställningen (nr 20/2001–2002) till landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd grundar sig begränsningen om 4 000 m² för fast boende på att det inte är meningen att markområdet ska vara så stort att det kan styckas.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen utgör i sig redan ett undantag till jordförvärvslagstiftningens syfte. Mot bakgrund av ovanstående 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 för Åland 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 inom sex

månader från landskapsregeringens beslut.

Tillämpade lagrum

6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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

Nr 139

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

Solgläntan i Jomala kommun

ÅLR 2018/7987

730 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Solgläntan RNr 1:80 i Jomala kommun.

Som villkor för landskapsregeringens tillstånd gäller att sökanden avyttrar den i ansökan angivna fastigheten Marialund RNr 2:1. Sökanden ska till landskapsregeringen anmäla att sådan avyttring skett inom 12 månader från detta besluts datum.

Om sökanden inom denna tid inte meddelar landskapsregeringen att avyttring skett förfaller jordförvärvstillståndet för fastigheten Solgläntan RNr 1:80 och landskapsregeringen kan förordna att fastigheten säljs på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller rätt att förvärva och besitta fastigheten Solgläntan RNr 1:80 i Ytterby i Jomala kommun (170-432-1-80). Fastigheten om 3 700 m² är bebyggd med fritidsbostad och gränsar till vatten. Inga andelar i samfällda jord- och vattenområden ingår.

Avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Ur ansökan framgår att sökanden är född och uppvuxen i landskapet och har innehaft hembygdsrätt, men är inte bosatt i landskapet idag. Sökanden äger sedan tidigare fastigheten Marialund RNr 2:1 (170-428-2-1), som inte gränsar till vatten och är 5 710 m². Sökanden avser enligt uppgift ur ansökan avyttra fastigheten Marialund i det fall sökanden beviljas jordförvärvstillstånd för fastigheten Solgläntan RNr 1:80.

Kommunens utlåtande

Jomala kommun har den 26 september 2018 beslutat förorda ansökan om jordförvärvstillstånd under förutsättning att sökanden avyttrar fastigheten Marialund RNr 2:1, med hänvisning till 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd och 4 § 2 mom. 1 punkten (2003:70) landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd.

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. 5 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd framgår att tillstånd ska beviljas om sökanden inom ett år från förvärvet avyttrar markområden som sökanden sedan tidigare äger. Vid en helhetsbedömning, där hänsyn ska tas till markområdenas storlek, karaktär och geografiska läge,

framkommer att avyttringen och förvärvet sammantaget är till gagn för allmänna åländska intressen. Vid bedömningen ska landskapsregeringen lägga särskild vikt vid intresset att produktiv mark hålls kvar i åländsk ägo.

Landskapsregeringen konstaterar att fastigheten som sökanden för närvarande besitter är 5 710 m² och gränsar inte till vatten. Fastigheten som sökanden vill förvärva är 3 700 m² och gränsar till vatten. Landskapsregeringen anser att trots att fastigheten som sökanden avser förvärva är mindre än den fastighet som sökanden besitter, så är skillnaden mellan en strandtomt och icke-strandtomt för betydande vad avser karaktär samt geografiska läge för att lagstiftarens villkor om att förvärvet och avyttringen sammantaget är till fördel för allmänna åländska intressen kan anses uppfyllas. Således kan inte 4 § 2 mom. 5 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd läggas till grund för beviljande av jordförvärvstillstånd.

4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd beaktar situationer där sökanden har en anknytning till landskapet men fastigheten som förvärvas inte är avsedd för fast bosättning. Jordförvärvstillstånd ska beviljas enligt denna punkt om:

- 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.

I ärendet är utrett att sökanden är född i landskapet och var bosatt i landskapet fram till cirka 37 års ålder. Det första villkoret uppfylls således. Även det andra villkoret kan anses uppfyllas i och med att sökanden avser avyttra den fastighet om 5 710 m² som sökanden redan äger. Med avseende på det tredje villkoret kan noteras att fastigheten gränsar till vatten. Landskapsregeringen har i tidigare beslutspraxis ansett att bedömningen av om ett strandområde är särskilt attraktivt eller känsligt måste göras utgående från omständigheterna i varje enskilt fall. Landskapsregeringen har ansett att strandområdet inte har varit attraktivt eller känsligt t.ex. i beslut av den 25 juni 2009 (498 K12, dnr K12/08/5/537) och den 4 september 2013 (373 K12, ÅLR 2013/6646). I det förstnämnda fallet hade området en ca 70 meter lång strandlinje och det ingick andelar i samfällda. Med beaktande av denna praxis och proportionalitetsprincipen anser landskapsregeringen att det område som nu är föremål för ansökan inte är att betrakta som attraktivt eller känsligt.

Då samtliga villkor i 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, och landskapsregeringen inte bedömer att några särskilda skäl däremot föreligger, ska ansökan om jordförvärvstillstånd i detta fall beviljas. Landskapsregeringen fastställer dock ett villkor om avyttring av fastigheten Marialund RNr 2:1 inom 12 månader från detta besluts datum.

Tillämpade lagrum

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

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

Nr 140

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ½ fastigheten
Askudden i Lemlands kommun

ÅLR 2018/7623

731 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ½ fastigheten Askudden RNr 1:17 i Lemlands kommun.

Sökanden uppmanas överlåta sin andel av fastigheten till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfåendet av detta beslut. Sökanden ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om sökanden inte överlåter sin andel av fastigheten inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att förordna om fastighetens försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller ½ fastigheten Askudden RNr 1:17 i Lemböte i Lemlands kommun (417-410-1-17). Fastigheten är 1 651 m² och enligt ansökan bebyggd med några hus som ska rivas. Fastigheten gränsar till vatten och är belägen inom glesbebyggelseområde utan byggnadsplanering. Inga andelar i samfällda jord- och vattenområden inte.

Sökanden har inte haft hembygdsrätt, men har inflyttat till landskapet och haft stadigvarande adresser i landskapet sedan maj 2015. Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden har förvärvat fastigheten tillsammans med sin sambo, som har hembygdsrätt, till en ägarandel om hälften vardera. Ur till ansökan bifogat köpebrev daterat den 7 september 2018 framgår att ägande- och besittningsrätten till fastigheten övergår på köparna i och med att hela köpeskillingen är erlagd senast den 14 september 2018. Vidare framgår att köparna övertar fastigheten till hälften vardera under förutsättning att sökanden beviljas jordförvärvstillstånd. I det fall sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd ingås köpet i sin helhet av sökandens sambo.

Kommunens utlåtande

Lemlands kommun har den 17 oktober 2018 beslutat att inte förorda ansökan om jordförvärv med hänvisning till 4 § 4 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd och att markområdet gränsar till vatten.

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 skall 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 skall vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning.

5) Till marken hör vare sig andel i samfälliga vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Ansökan uppfyller villkoren enligt punkterna 2, 3 och 5. Det kan konstateras att sökanden inte är gift, utan samboende, med en person som har hembygdsrätt, varför villkoret i punkt 1 inte uppfylls. Inte heller villkoret i punkt 4 uppfylls, eftersom fastigheten i det nu aktuella fallet gränsar till vatten.

Även om en sökande inte uppfyller samtliga de kriterier som uppräknas under en punkt i 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd kan enbart detta inte utgöra grund för avslag (jfr HFD 2007:90). Landskapsregeringen ska därför pröva ansökan enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen ska landskapsregeringen bland annat beakta sökandens anknytning till landskapet och avsikt att bosätta sig här, samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Landskapsregeringen konstaterar att sökandens bosättning i landskapet talar för ansökan. Markens användningsändamål, dvs. fast bosättning, talar även för ett beviljande. Landskapsregeringen har därtill i tidigare beslutspraxis ansett att ett samboförhållande i faktiskt avseende ofta kan jämföras med äktenskap, varför landskapsregeringen ansett att det skulle vara oproportionerligt att avslå en ansökan enbart på en sådan formell grund.

Landskapsregeringen konstaterar att mot beviljande av jordförvärvstillstånd talar främst markområdets beskaffenhet, dvs fastighetens angränsning till vatten. Landskapsregeringen har inte i tidigare beslutspraxis beviljat jordförvärvstillstånd enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd då det rör sig om ansökningar för fast boende på fastigheter som gränsar till vatten utanför planerat område. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen utgör i sig redan ett undantag till jordförvärvslagstiftningens syfte, dvs att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Strandfastigheter har därtill en speciell ställning i jordförvärvslagstiftningen, varför beviljande av tillstånd i föreliggande fall skulle undergräva en av jordförvärvslagstiftningens mest centrala delar. Med beaktande av ovanstående finner landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Ansökan ska därför avslås.

Landskapsregeringen konstaterar att det utgående från skrivningarna i köpebrevet som bifogats ansökan delvis förblir oklart i vilket skede ägande- och besittningsrätten övergår på sökandens sambo i det fall sökanden inte beviljas jordförvärvstillstånd. Av denna orsak fastställer landskapsregeringen i enlighet med 6 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland ett villkor om att sökanden ska överlåta sin andel av fastigheten till någon som har rätt att äga sagda egendom inom sex månader från landskapsregeringens beslut.

Tillämpade lagrum

6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärrätt och jordförvärvstill-
stånd

4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärrs-
tillstånd
