

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 148

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

Korsnäs i Finströms kommun.

ÅLR 2019/276

780 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* sökandebolagets, Xxx ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Korsnäs RNr 1:17 i Finströms kommun.

Xxx uppmanas överlåta fastigheten till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfäendet av detta beslut. Xxx ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om Xxx 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

Xxx ansöker om tillstånd att förvärva och besitta fastigheten Korsnäs RNr 1:17 i Bamböle i Finströms kommun (60-401-1-17). Fastigheten är 31,16 ha och ligger inom oplanerat område. Den obebyggda fastigheten gränsar till vatten och enligt uppgift ur ansökan är strandlinjens längd 900 m. Till fastigheten hör andelar i samfälliga vatten- och jordområden.

Ur ansökan framgår att avsikten med förvärvet är stugbyverksamhet. Landskapsregeringen har begärt ytterligare information rörande den verksamhet som planeras på området och har på basen av det mottagit en komplettering till ansökan den 2 september 2019. Ur kompletteringen framgår att avsikten med förvärvet är att få en plan fastställd och i planen bör det ingå fem större tomter för försäljning och fem tomter där det ska uppföras hus för försäljning. Ur kompletteringen framgår vidare att det på områdets norra sida planeras en småbåtshamn med ca tio platser för projektet. Landskapsregeringen har därefter begärt ytterligare information om avsikten med förvärvet eftersom det genom kompletteringen som mottogs den 2 september 2019 blev oklart huruvida avsikten med förvärvet fortfarande är stugbyverksamhet eller om avsikten har ändrats. Xxx har kompletterat ansökan igen den 16 september 2019 och uppger att det på markområdet ryms både tomter, stugby samt eventuellt även

viss skogsbruksverksamhet. Xxx framför vidare att det inte är nödvändigt att i nuläget i detalj närmare beskriva den tänkta verksamheten för att landskapsregeringen ska kunna avgöra frågan om beviljande av jordförvärvstillstånd. Xxx framför vidare att det måste utgöra en tillräcklig beskrivning att det på området planeras verksamhet och bebyggelse i olika former och att dessa planer ska förverkligas med stöd av en detaljplan.

Xxx är registrerat den 3 maj 1989 med Mariehamn som hemort. Enligt utdraget ur handelsregistret är Xxx verksamhetsområde att bedriva konsultverksamhet inom ekonomi, juridik, data, fastighetsförvaltning och värdepappershantering samt idka handel med stapelvaror. Dessutom kan bolaget bedriva leasingverksamhet samt bedriva uthyrning av stugor, härbärgeringsrörelse, arrangera konferenser och bedriva annan med turistnäringen förknippad verksamhet. I bolagets styrelse finns en ordinarie ledamot och en ersättare och båda har hembygdsrätt.

Ur köpebrevet gällande fastigheten Korsnäs, som är undertecknat den 10 december 2018, framgår att Xxx är köpare av fastigheten och att den fysiska person som nu är ordinarie ledamot i bolagets styrelse, Yyy, inträder som köpare såvida Xxx inte beviljas jordförvärvstillstånd.

Det har framkommit från flera personer som var närvarande vid budgivningen på fastigheten att Yyy deltog i budgivningen, som hölls den 29 november 2018, i egenskap av ombud för ett annat bolag än Xxx. Bolaget som Yyy var ombud för ägs av paret Zzz, som inte är bosatta i landskapet och saknar hembygdsrätt, och var under bildning varande. Yyy lade i egenskap av ombud för paret Zzzs bolag det högsta budet. Det har kommit till landskapsregeringens kännedom att Yyy hela tiden under budgivningen var i kontakt med ägarna till det under bildning varande bolaget, paret Zzz. Yyy genom Xxx har dock uppgett till landskapsregeringen i en komplettering av den 24 maj 2019 att han var i kontakt med Zzz, vilka han uppger är hans finansiärer, under budgivningen för att säkerställa att han hade finansiering på en högre nivå än ursprungligen planerat. Av handlingarna framgår det att Yyy inte ägde Xxx då budgivningen hölls, den 29 november 2018, eftersom Yyy förvärvade samtliga aktier i Xxx först den 5 december 2018.

Till landskapsregeringen har även inkommit uppgifter om att 100 000 euro av köpeskillingen erlades till fastighetsförmedlarens konto den 3 december 2018 av Ccc, som är ett i Sverige registrerat bolag. I betalningsmeddelandet på transaktionen angavs namnet på Zzzs under bildning varande bolag. Resterande del av köpeskillingen, 110 000 euro, erlades till fastighetsförmedlarens konto den 7 december 2018 av Zzz.

Xxx har efter begäran från landskapsregeringen kompletterat sin ansökan den 24 maj 2019 med två skuldebrev. Det ena skuldebrevet är undertecknat den 7 december 2018 och i det är paret Zzz borgenärer och Yyy är gäldenär. Det andra skuldebrevet är undertecknat den 9 december 2018 och i det är Yyy borgenär och Xxx är gäldenär. Kreditbeloppen i båda skuldebreven är 210 000 euro. Ur skuldebreven framgår att det inte ställs någon säkerhet för nå-

gondera av krediterna. Skuldebreven har således uppgjorts efter det att 100 000 euro redan hade betalats till fastighetsförmedlarens konto av Ccc för paret Zzzs under bildning varande bolags räkning.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun beslöt den 13 februari 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, men önskar att förvärvaren kontaktar kommunen för genomgång av avsikter och diskussion om förutsättningar för verksamheten. Finströms kommun har informerats om den nya avsikten med förvärvet enligt sökandens komplettering som inkom till landskapsregeringen den 2 september 2019.

Motivering

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

Xxx uppfyller förutsättningarna i både första och andra punkten. Jordförvärvstillstånd ska då beviljas om det inte finns särskilda skäl däremot. Landskapsregeringen anser dock att det i detta fall finns särskilda skäl som talar mot ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen anser att de uppgifter som närmare redogörs för nedan sammantaget visar att det föreligger ett bulvanförhållande enligt 9 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland, dvs att Xxx har förvärvat fastigheten för någon annans räkning, vilken inte har rätt att äga fastigheten.

Yyy har genom sitt bolag, Xxx, förvärvat fastigheten. Enligt uppgifter som har kommit till landskapsregeringens kännedom deltog Yyy i budgivningen i egenskap av ombud för paret Zzz. Yyy lade under budgivningen det högsta budet i egenskap av ombud för paret Zzzs bolag och inte för Xxx, som nu ansöker om jordförvärvstillstånd.

Landskapsregeringen konstaterar att olika handlingar har företagits i följande tidsordning:

- Den 3 december 2018 och den 7 december 2018 erlades köpeskillingen för fastigheten av Ccc respektive Zzz.
- Aktierna i Xxx överläts till Yyy den 5 december 2018. Den första betalningen erlades således innan aktierna i Xxx hade överlåtits till Yyy.
- Skuldebreven undertecknades den 7 december 2018 respektive den 9 december 2018, vilket är först efter att den första betalningen hade erlagts till fastighetsförmedlarens konto.
- Köpebrevet undertecknades först den 10 december 2018.

Köpeskillingen har erlagts på nedanstående sätt. Den första betalningen erlades av det i Sverige registrerade bolaget Ccc. I be-

talningsmeddelandet för transaktionen angavs namnet på paret Zzzs under bildning varande bolag. Landskapsregeringen konstaterar att det av de handlingar som landskapsregeringen har tagit del av framgår att det är paret Zzz , vilka själva genom det under bildning varande bolaget hade för avsikt att förvärva fastigheten, som är kreditgivare för fastighetsförvärvet.

Landskapsregeringen konstaterar att flera av de handlingar som har vidtagits i samband med förvärvet av fastigheten inte följer gängse handlingssätt. Med tanke på att budgivningen vidtogs innan Yyy förvärvade aktierna i Xxx utgår landskapsregeringen ifrån att det inte finns något styrelseprotokoll som anger att företaget avser köpa fastigheten. Det torde följa normalt handlingssätt att det finns ett styrelseprotokoll gällande ett fastighetsförvärv. Landskapsregeringen konstaterar vidare att det inte heller följer gängse handlingssätt att borgenären direkt betalar för fastigheten. Vanligtvis lånar gäldenären ett penningbelopp som förs över till gäldenärens konto. Gäldenären erlägger sedan köpeskillingen från sitt konto. Det följer inte heller normalt handlingssätt att låna ut medel och betala en fastighet för någon annans räkning innan skuldebrevet är upprättade och undertecknade och inte heller hör det till vanligheterna att låna ut stora penningbelopp, i detta fall 210 000 euro, utan att kräva en säkerhet för krediten.

Landskapsregeringen konstaterar att Yyy har erhållit krediten av paret Zzz , för vilkas under bildning varande bolag han var ombud under budgivningen. Landskapsregeringen anser att omständigheterna i ärendet talar för att det från början var tänkt att Zzz skulle förvärva fastigheten genom sitt under bildning varande bolag. Yyy var ombud under budgivningen och vann budgivningen i egenskap av ombud. Efter att paret Zzz genom sitt under bildning varande bolag hade vunnit budgivningen, den 29 november 2018, och dessutom hade erlagt 100 000 euro av köpeskillingen genom bolaget Ccc , den 3 december 2018, verkar de inblandade parternas planer ha ändrats. Det är klarlagt att paret Zzzs bolag inte skulle kunna beviljas jordförvärvstillstånd om enbart paret Zzz satt i styrelsen. Av någon anledning har de inblandade parterna beslutat att ombudet Yyy istället skulle förvärva bolaget Xxx, vilket han gjorde den 5 december 2018, och genom det bolaget förvärva fastigheten Korsnäs. Xxx har både hemort i landskapet sedan bildandet och en styrelse där samtliga ledamöter har hembygdsrätt varför bolaget i strikt mening uppfyller förutsättningarna enligt 6 § 3 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Ytterligare en omständighet som landskapsregeringen anser att talar för att det inte från början var tänkt att Xxx skulle förvärva fastigheten är att Ccc erlade en del av köpeskillingen. Landskapsregeringen har svårt att se varför Ccc skulle betala för en fastighet som köpts av Xxx när de två bolagen inte har någon koppling till varandra.

Landskapsregeringen anser att samtliga omständigheter sammantaget talar för att paret Zzz är de egentliga köparna och att Xxx , genom Yyy , uppträder såsom bulvan för paret Zzz .

Det kan tilläggas att det har framkommit olika uppgifter om avsikten med förvärvet under handläggningens gång, vilket tyder på att Xxx inte har några klara planer för användningen av fastigheten. Landskapsrege-

ringen konstaterar utgående från det handelsregisterutdrag som har lämnats in att det inte hör till bolagets verksamhetsområde att förvärva, exploatera och sälja fastigheter samt att bedriva skogsbruk eftersom det inte framgår ur handelsregisterutdraget.

Med beaktande av samtliga omständigheter i ärendet finner landskapsregeringen att det i detta fall, trots att samtliga villkor i 6 § 3 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 6 § 3 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Ett flertal omständigheter talar för att det föreligger ett bulvanförhållande och momentet kan därigenom inte läggas till grund för ett beviljande av jordförvärvstillstånd.

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.

Bulvanförhållanden är inte tillåtna enligt 9 § jordförvärvslagen för Åland. Eftersom landskapsregeringen bedömer att de uppgifter som har kommit till landskapsregeringens kännedom sammantaget talar för att det i detta fall föreligger ett bulvanförhållande enligt 9 § jordförvärvslagen för Åland anser landskapsregeringen att tillstånd inte kan beviljas enligt 13 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen avslår därför Xxx ansökan.

Enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen för Åland ska till ett avslag på ansökan om jordförvärvstillstånd fogas ett tillkännagivande om att egendomen ska överlätas till någon som har rätt att äga sagda egendom.

Tillämpade lagrum

6 och 9 §§ jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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