

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 167

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett ca 3 995 m² stort outbrutet område av fastigheten Mellangårds i Finströms kommun

ÅLR 2018/6930

866 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett ca 3 995 m² stort outbrutet område av fastigheten Mellangårds RNR 1:47 i Finströms kommun.

Sökandena uppmanas överlåta det outbrutna området av fastigheten till någon som har rätt att äga detsamma inom sex månader från delfåendet av detta beslut. Sökandena ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om sökandena inte överlåter det outbrutna området av fastigheten inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att förordna om det outbrutna områdets försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller rätt att förvärva och besitta ett outbrutet område om ca 3 995 m² av fastigheten Mellangårds RNR 1:47 i Finströms kommun (60-420-1-47). Fastigheten Mellangårds RNR 1:47 är i sin helhet 1,195 ha stor. Markområdet är bebyggt med en byggnad som enligt uppgift ur det bifogade köpebrevet är registrerat som fritidshus. Enligt uppgift från Finströms kommun har dock byggnaden registrerats om till bostadshus i augusti i år. Fastigheten ligger inom oplanerat område. Fastigheten gränsar inte till vatten, men till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden. Ur köpebrevet framgår dock att inga andelar i samfällda områden ingår i köpet.

Ur köpebrevet framgår att ägande- och besittningsrätten övergår vid full betalning och att köpeskillingen ska erläggas senast den 10 augusti 2018. Ur köpebrevet framgår vidare att då köparna stadigvarande och utan avbrott har bott i landskapet Åland i minst fem års tid har de rätt att förvärva återstoden av fastigheten Mellangård RNR 1:47 för en köpeskillning om noll euro. Säljaren förbinder sig att under mellantiden inte överlåta stomfastigheten åt annan person eller pantsätta denna.

Sökandena är bosatta i landskapet sedan år 2016 och avsikten med förvärvet är fast bosättning. Ingen av sökandena har innehaft hembygdsrätt. Ur ansökan framgår att den ena sökandens morfar kom från Åland och att hans mor är född och uppvuxen på fastigheten Mellangårds RNr 1:47.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun beslöt den 6 september 2018 att kommunen inte har några invändningar kring ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom 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.

Sökandena uppfyller det första villkoret, samt även i strikt mening det andra villkoret. Landskapsregeringen konstaterar att även villkor tre uppfylls eftersom fastigheten är belägen mitt i bykärnan i Torrbolstad enligt uppgift från Finströms kommun. Inom 500 m från fastigheten finns det även tolv stycken bostadshus enligt uppgift från Finströms kommun. Landskapsregeringen anser att även punkt 4 uppfylls genom att landskapsregeringen kan fastställa som villkor att det till marken som ansökan avser inte kan höra andelar i de samfällda jord- eller vattenområdena.

Landskapsregeringen konstaterar således att samtliga villkor i 4 § 2 mom. 2 punkten i princip uppfylls, vilket i normalfallet skulle innebära att jordförvärvstillstånd beviljas. Landskapsregeringen anser dock att syftet med konstruktionen i förevarande fall, dvs att i köpebrevet avtala om att då köparna stadigvarande och utan avbrott har bott i landskapet Åland i minst fem år har de rätt att förvärva återstoden av fastigheten Mellangård RNr 1:47 för en köpeskilling om noll euro, förefaller vara att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. Att köpa ett markområde om nästan 8 000 m² för noll euro måste anses vara klart under marknadsvärdet. Som konstruktionen ser ut förefaller det vara så att köparna redan har betalat för hela fastigheten, dvs även för de nästan 8 000 m² som köparna har rätt att förvärva först då de har bott i landskapet i minst fem år. Att säljaren även förbinder sig att under mellantiden inte överlåta stomfastigheten åt annan person eller pantsätta denna talar också det för att säljaren redan har fått betalt för hela fastigheten av köparna. Syftet förefaller vara att minska markområdets storlek så att det understiger maxgränsen på 4 000 m² fastän sökandena redan har betalat för hela fastigheten. Landskapsregeringen anser således att konstruktionen i sin helhet utgör ett kringgående av arealbegränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. Den maximala areal som lagstiftaren har ansett vara skälig för fast boende är

4 000 m².

Landskapsregeringen konstaterar även att det i köpebrevet har avtalats om att ägande- och besittningsrätten övergår vid full betalning och att köparna skulle erlägga köpeskillingen senast den 10 augusti 2018. Eftersom köpeskillingen för det område om nästan 8 000 m², som köparna ska förvärva då de stadigvarande och utan avbrott har bott i landskapet Åland i minst fem års tid, är noll euro är hela köpeskillingen redan erlagd och enligt skrivningen i köpebrevet har således ägande- och besittningsrätten för hela fastigheten Mellangård RNr 1:47 om 1,195 ha redan övergått till köparna.

Landskapsregeringen finner därför att det i detta fall, trots att samtliga villkor i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd formellt sett uppfylls, föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, och att punkten därigenom inte kan läggas till grund för ett beviljande av jordförvärvstillstånd.

Landskapsregeringen ska även pröva ansökan enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen beaktas bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att bosätta sig här, samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Sökandena har en anknytning till landskapet och det rör sig om förvärv för fast bosättning, vilket talar för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Mot beviljande av tillstånd talar däremot markområdets storlek, dvs att sökandena i praktiken förefaller ha förvärvat hela fastigheten som i sin helhet är 1,195 ha.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen utgör ett undantag från nämnda syfte. Beviljande av tillstånd i föreliggande fall skulle undergräva jordförvärvslagstiftningens syfte. Om ansökningar av det här slaget skulle beviljas, anser landskapsregeringen att syftet med jordförvärvslagstiftningen skulle urholkas eftersom konsekvensen blir att även personer som saknar hembygdsrätt och inte heller har varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka i praktiken skulle kunna förvärva fastigheter som överstiger jordförvärvslagstiftningens arealbegränsningar. Med beaktande av ovanstående anser 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 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.

Tillämpade lagrum

6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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

Nr 168

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett område om ca 1,25 ha av det samfällda vattenområdet Saltsjön i Eckerö kommun

ÅLR 2018/2631

867 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande ett område om ca 1,25 ha av det samfällda vattenområdet Saltsjön RNr 876:12 i Eckerö kommun.

För tillståndet gäller följande villkor:

1. Sökandebolagets hemort ska vara i landskapet Åland.
2. Markområdet ska användas för det i ansökan angivna syftet.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att genom arrendeavtal besitta ett område om ca 1,25 ha av det samfällda vattenområdet Saltsjön RNr 876:12 i Storby by i Eckerö kommun (43-406-876-12). Ur fastighetsregisterutdraget framgår att området är detaljplanerat.

Sökandebolaget arrenderar sedan tidigare, med stöd av arrendeavtal av den 27 november 2009, ett ca 9 ha stort område av det samfällda vattenområdet Saltsjön. Genom ett tillägg av den 7 mars 2018 utvidgas arrendeområdet med ca 1,25 ha så att arrendeområdet totalt omfattar ca 10,25 ha. Ur tillägget till arrendeavtalet framgår att parternas avsikt är att arrendeavtalet från den 27 november 2009 i övrigt gäller till alla delar. Sökandebolaget beviljades jordförvärvstillstånd avseende det 9 ha stora området den 11 maj 2010 (K12/10/5/77, 362 K12). Enligt arrendeavtalet av den 27 november 2009 ska området användas som hamnområde för färje- och passagerartrafik. Ur handlingarna i ärendet framgår att syftet med tilläggsarrendeområdet är att göra hamnområdet bättre och säkrare för trafikerande fartyg och detta gäller speciellt vid ankomst och avgång vid hårt väder. Ur handlingarna i ärendet framgår vidare att sökandebolaget uppnår ovanstående genom att muddra ett område som ligger utanför det tidigare arrendeområdet, varför arrendeområdet nu har utökats till att även innefatta det nya muddringsområdet.

Sökandebolaget är registrerat den 12 maj 1961 och har Eckerö som hemort. Enligt utdraget ur handelsregistret är bolagets verksamhetsområde att idka rederi- och därmed sammanhängande rörelse, hotell- och restaurangverksamhet, uthyrning av lägenheter samt att förvärva, äga och besitta fartyg, fastighet och annan egendom. I bolaget finns en ordförande och fem ordinarie medlemmar. Ordföranden och två av de ordinarie medlemmarna saknar hembygdsrätt och de är inte heller fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka. Tre av de ordinarie medlemmarna har hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Eckerö kommun beslöt den 12 juni 2018 att förorda givande av tillstånd.

Motivering

Enligt 6 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) 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.

Eftersom sökandebolaget inte uppfyller kravet på att minst två tredjedelar av bolagsmännen eller styrelsemedlemmarna har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka kan 6 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd inte läggas till grund för ett beviljande av tillstånd.

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.

Med beaktande av att sökandebolagets verksamhet utgör basservice för samhällsfunktioner kan tillstånd beviljas i detta fall. Det finns inte heller orsak att befara att arrendet utgör ett kringgående av jordförvärvslagstiftningens syfte.

Tillämpade lagrum

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

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

Nr 169

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande 1/2 fastigheten

Bartsgårda gård i Finströms kommun

ÅLR 2018/8065

868 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande 1/2 fastigheten Bartsgårda gård RNr 4:7 i Finströms kommun.

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

Bakgrund

Ansökan gäller 1/2 fastigheten Bartsgårda gård RNr 4:7 i Bartsgårda i Finströms kommun (60-402-4-7). Fastigheten är 7 930 m² och är enligt ansökan bebyggd med bostadshus. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inga andelar i samfällda jord- och vattenområden. Fastigheten är belägen inom oplanerat område men enligt uppgift från Finströms kommun finns det i fastighetens omedelbara närhet (inom ca 500 m) ett antal byggnader som under lång tid har varit och fortfarande är i

bruk för åretruntboende och området är väletablerat som plats för fast bostättning. Finströms kommun konstaterar vidare att fastigheten är bebyggd med bland annat boningshus som under mycket lång tid nyttjats för permanentboende och i området finns direkt närhet till infrastruktur, allmänna förbindelser, kommunalt vatten, avfallshantering och annan samhällsservice.

Till ansökan finns bifogat ett besittningsavtal ur vilket framgår att sökandena ska ha besittning till den del av fastigheten som samtliga byggnader och konstruktioner är belägna på. Resterande del av fastigheten kommer säljaren att ha besittning över. Den del av fastigheten som säljaren kommer att ha besittning över är formad som en ram kring den del av fastigheten som sökandena har förvärvat. Över bägge delar av fastigheten finns en väg som är gemensam för både säljaren och köparna för ändamålet att ta sig fram till och från sina respektive områden.

Sökandena har kompletterat sin ansökan med ett förköpsavtal för resterande del av fastigheten Bartsgårda gård. Den resterande delen, dvs ½ av fastigheten, är ca 3 965 m² stor och ur förköpsavtalet framgår att överlåtelsen ska ske inom fem år och senast inom augusti månad år 2023. Köpeskillingen ska utgöra en euro.

Sökandena är bosatta i landskapet sedan augusti respektive september i år och avsikten med förvärvet är fast bostättning. Ingen av sökandena har innehaft hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun beslöt den 28 september 2018 att kommunen inte har några invändningar kring ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom 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 bostättning.
4. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Sökandena uppfyller det första och fjärde villkoret, samt även i strikt mening det andra villkoret. Landskapsregeringen konstaterar att även villkor tre uppfylls, dvs att fastigheten är belägen inom annat område som är avsett för fast bostättning, utgående från uppgifterna från Finströms kommun.

Landskapsregeringen konstaterar således att samtliga villkor i 4 § 2 mom. 2 punkten i princip uppfylls, vilket i normalfallet skulle innebära att jordförvärvstillstånd beviljas. Landskapsregeringen anser dock att syftet med

konstruktionen i förevarande fall, dvs att i förköpsavtalet avtala om att överlåtelsen av det resterande området om ca 3 965 m² ska ske inom fem år och senast inom augusti månad år 2023, samt att köparna får köpa det resterande markområdet för en euro, förefaller vara att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. Att köpa ett markområde om ca 3965 m² för en euro måste anses vara klart under marknadsvärdet. Som konstruktionen ser ut förefaller det vara så att köparna redan har betalat för i princip hela fastigheten, dvs även för de ca 3 965 m² som köparna har rätt att förvärva först då de har bott i landskapet i minst fem år. Syftet förefaller vara att minska markområdets storlek så att det understiger maxgränsen på 4 000 m² fastän sökandena redan har betalat för i princip hela fastigheten. Landskapsregeringen anser således att konstruktionen i sin helhet utgör ett kringgående av arealbegränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. Den gräns som lagstiftaren har ansett vara skälig för fast boende är 4 000 m².

Landskapsregeringen konstaterar även att landskapsregeringen inte beaktar besittningsavtal som enbart har till syfte att minska markområdets storlek för att komma runt jordförvärvslagstiftningens arealbegränsningar för fast bosättning. I föreliggande fall kan inte landskapsregeringen se vad syftet med besittningsavtalet är förutom att minska markområdets storlek så att det ska understiga maxgränsen för fast bosättning på 4 000 m².

Landskapsregeringen finner därför att det i detta fall, trots att samtliga villkor i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, och att punkten därigenom inte kan läggas till grund för ett beviljande av jordförvärvstillstånd.

Landskapsregeringen ska även pröva ansökan enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen beaktas bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att bosätta sig här, samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Förvärvet är för fast bosättning, vilket talar för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Mot beviljande av tillstånd talar däremot markområdets storlek, dvs att sökandena i praktiken förefaller ha förvärvat hela fastigheten som i sin helhet är 7 930 m².

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen utgör ett undantag från nämnda syfte. Beviljande av tillstånd i föreliggande fall skulle undergräva jordförvärvslagstiftningens syfte. I det fallet att ansökningar av det här slaget skulle beviljas, anser landskapsregeringen att syftet med jordförvärvslagstiftningen skulle urholkas eftersom konsekvensen blir att även personer som saknar hembygdsrätt och inte heller har varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka i praktiken skulle kunna förvärva fastigheter som överstiger jordförvärvslagstiftningens arealbegränsningar. Med beaktande av ovanstående anser 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 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.

Tillämpade lagrum

6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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