

## 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 24

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Kavanders i Finströms kommun.

ÅLR 2018/9167

69 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Kavanders RNr 1:104 i Finströms kommun.

#### *Bakgrund*

Sökanden ansöker om tillstånd att förvärva och besitta fastigheten Kavanders RNr 1:104 i Bastö i Finströms kommun (60-403-1-104). Fastigheten är 18,715 ha, varav 7,615 ha utgör jordareal och 11,1 ha utgör vattenareal. Fastigheten ligger inom oplanerat område och till fastigheten hör inga andelar i samfälliga jord- och vattenområden. Ur ansökan framgår att strandlinjens längd är 500 m. Ur ansökan framgår vidare att fastigheten är bebyggd med ladugård, stuga, garage och vedförråd.

Sökanden har varit bosatt i landskapet sedan den 16 september 2011. Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt. Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden och sökandens maka undertecknade köpebrevet gällande fastigheten Kavanders RNr 1:104 den 23 maj 2013

#### *Kommunens utlåtande*

Finströms kommun beslöt den 12 december 2018 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*

Av 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår att om det inte finns särskilda skäl däremot ska jordförvärvstillstånd beviljas när sökanden är bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka. Sökanden har varit bosatt i landskapet sedan den 16 september 2011 och uppfyller således kravet i 6 punkten, varför tillstånd kan beviljas i det nu aktuella fallet.

Landskapsregeringen konstaterar dock att jordförvärvstillstånd ska sökas inom tre månader från det att överlåtelsehandlingen har undertecknats

enligt 4 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland och att jordförvärvstillstånd har sökts för sent i föreliggande fall. På grund av ett förbiseende har vissa lagfartsansökningar lämnats vilande i flera år då jordförvärvstillstånd har krävts. Landskapsregeringen och Lantmäteriverket har dock numera kommit överens om nya rutiner. Lantmäteriverket tillåter inte längre att lagfartsansökningar lämnas vilande i flera år då jordförvärvstillstånd krävs och landskapsregeringen får numera kännedom om de lagfartsansökningar som lämnats vilande i väntan på jordförvärvstillstånd. Därav kommer motsvarande situation inte uppkomma i framtiden.

#### *Tillämpade lagrum*

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

4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

#### **Nr 25**

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ca 3 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Lunden och två outbrutna områden om ca 300 m<sup>2</sup> vardera av fastigheten Gläntan i Hammarlands kommun.

**ÅLR 2018/6324**

70 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ca 3 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Lunden RNr 2:44 och två outbrutna områden om ca 300 m<sup>2</sup> vardera av fastigheten Gläntan RNr 1:76 i Hammarlands kommun.

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

#### *Bakgrund*

Ansökan gäller rätt att förvärva och besitta ca 3 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Lunden RNr 2:44 (76-410-2-44) och två outbrutna områden om ca 300 m<sup>2</sup> vardera av fastigheten Gläntan RNr 1:76 (76-410-1-76) i Hellesby i Hammarlands kommun.

Fastigheten Lunden RNr 2:44 är i sin helhet 1,93 ha. Enligt det bifogade köpebrevet daterat den 31 maj 2018 överläts fastigheten Lunden RNr 2:44 jämte på fastigheten beläget bostadshus samt övriga byggnader, anslutningar, anläggningar och konstruktioner, med undantag av ett område om ca 1,63 ha. Således är arealen för området som överläts ca 3 300 m<sup>2</sup>. Enligt köpebrevet ingår i överlåtelsen även två byggnader belägna på fastigheten Gläntan RNr 1:76. Det gäller en verkstadsbyggnad med en våningsyta om ca 300 m<sup>2</sup> och en vedfabriksbyggnad om ca 300 m<sup>2</sup>. Fastigheten Gläntan RNr 1:76 är i sin helhet 1,82 ha. Ur köpebrevet framgår även att i överlåtelsen och kommande lantmäteriförrättning instiftas enskild rättighet för nämnda byggnader och det markområde respektive byggnad är belägna på, såsom tillhörande köparen med samtliga rättigheter till respektive byggnad jämte markområde de är belägna på. Vidare instiftas rätt till väg till dessa byggnader.

Enligt fastighetsregisterutdragen är fastigheterna belägna inom oplanerade områden. Enligt uppgift från Hammarlands kommun är fastigheterna dock belägna i Hellesby bys bykärna och de närmaste grannarna är fast bosatta. Fastigheterna gränsar inte till vatten och till fastigheten Lunden RNr 2:44 ingår inte några andelar i samfällda jord- och vattenområden. Till fastigheten Gläntan RNr 1:76 ingår dock andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Till ansökan finns även bifogat ett förköpsavtal och som bilaga till det ett framtida köpebrev. Ur förköpsavtalet framgår att säljaren förbinder sig att sälja och köparen förbinder sig att köpa ett outbrutet område om ca 1,6 ha av fastigheten Lunden RNr 2:44 och fastigheten Gläntan RNr 1:76 med en areal om 1,82 ha med undantag av byggnader och tillhörande markområde vilka överlåtits genom köpebrev daterat den 31 maj 2018. Enligt det framtida köpebrevet ingår i överlåtelsen samfällda områden. Ur både förköpsavtalet och det framtida köpebrevet framgår att köpeskillingen för de ovan nämnda markområdena är 3 000 euro. Ur förköpsavtalet framgår vidare att säljaren och köparen förbinder sig att ingå överlåtelse för de resterande markområdena av fastigheterna senast inom juli månad 2023.

Sökanden är bosatt i landskapet sedan juli 2018. Ur ansökan framgår att sökandens familj flyttar till Åland. Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt. Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden äger inte fast egendom i landskapet sedan tidigare.

#### *Kommunens utlåtande*

Hammarlands kommun beslöt den 18 september 2018 att förorda att sökanden beviljas jordförvärvstillstånd med stöd av 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

#### *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 m<sup>2</sup> 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 villkoret, samt även i strikt mening det andra villkoret. Landskapsregeringen konstaterar att även villkor tre uppfylls eftersom fastigheterna är belägna i Hellesby bys bykärna och de närmaste grannarna är fast bosatta enligt uppgift från Hammarlands kommun. Landskapsregeringen anser att även punkt 4 uppfylls genom att landskapsregeringen kan fastställa som villkor att det till de outbrutna områdena av fastigheten Gläntan RNr 1:76 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 förköpsavtalet och det framtida köpebrevet avtala om att säljaren och köparen förbinder sig att ingå överlåtelse för de resterande delarna av fastigheterna senast inom juli månad 2023 för en köpeskillning om 3 000 euro förefaller vara att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. Att köpa markområden om totalt ca 3,36 ha för 3 000 euro måste anses vara klart under marknadsvärdet. Som konstruktionen ser ut förefaller det vara så att köparen redan har betalat för i princip hela fastigheterna, dvs även för de ca 3,36 ha som köparen har rätt att förvärva först då denna har bott i landskapet i minst fem år. Syftet förefaller vara att minska markområdenas storlek så att de sammanlagt understiger maxgränsen på 4 000 m<sup>2</sup> fastän sökanden redan har betalat för i princip hela fastigheterna. 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 m<sup>2</sup>.

Landskapsregeringen bedömer även att syftet med konstruktionen för markområdena på fastigheten Gläntan RNr 1:76 förefaller vara att kringgå arealbegränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. I föreliggande fall kan inte landskapsregeringen se vad syftet med att endast äga markområdena om ca 300 m<sup>2</sup> vardera, som byggnaderna är belägna på, förutom att minska markområdenas storlek så att de tillsammans med markområdet om ca 3 300 m<sup>2</sup> av fastigheten Lunden RNr 2:44 understiger maxgränsen för fast bosättning på 4 000 m<sup>2</sup>.

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.

Det rör sig om förvärv för fast bosättning, vilket talar för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Mot beviljande av tillstånd talar däremot markområdenas storlek, dvs att sökanden i praktiken förefaller ha förvärvat i princip hela fastigheterna som i sin helhet är 1,93 ha respektive 1,82 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

---