

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Vicekantråd
Harry Jansson

Föredragande
Jurist
Adrian Jansson

Justerat
Omedelbart

Nr 55

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande en kvotdel om ½ av fastigheten
Villa Kristiina och en kvotdel om ½ av ett
outbrutet område av fastigheten Ramsö
Syd i Brändö kommun.

ÅLR 2021/8421

188 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen konstaterar att lantrådet Veronica Thörnroos anmält jäv i ärendet och att föredragning därmed sker för första ersättare vicekantråd Harry Jansson.

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om ½ av fastigheten Villa Kristiina RNr 4:14 och en kvotdel om ½ av ett outbrutet område av fastigheten Ramsö Syd RNr 4:10 i Brändö kommun.

Sökanden uppmanas att upphäva föravtalet för kvotdelen om ½ av fastigheten Villa Kristiina RNr 4:14 samt kvotdelen om ½ av det outbrutna området av fastigheten Ramsö Syd RNr 4:10 inom sex månader från delfäendet av detta beslut. Sökanden ska meddela landskapsregeringen att avtalen har upphävts. Om sökanden inte upphäver avtalen inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 7 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att förordna om att avtalen är ogiltiga och vidta åtgärder för att sökanden vräks.

Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om ½ av fastigheten Villa Kristiina RNr 4:14 (35-405-4-14) och en kvotdel om ½ av ett outbrutet område om ca 1,2 ha av fastigheten Ramsö Syd RNr 4:10 (35-405-4-10) i Brändö kommun. Fastigheten Villa Kristiina är 1,101 ha och är bebyggd med strandbastu, lager och biltak. Fastigheten gränsar till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfällda jord- eller vattenområden. Fastigheten Ramsö Syd är totalt 2,13 ha och är obebyggd. Det markområde av fastigheten Ramsö Syd som är föremål för ansökan gränsar till vatten och till fastigheten hör andelar i samfällda jord- och vattenområden. Fastigheterna är belägna inom detaljplanerat område.

Sökanden och sökandens maka har undertecknat ett föravtal gällande fastigheten Villa Kristiina den 26 mars 2015 och ett föravtal gällande det outbrutna området av fastigheten Ramsö Syd den 12 december 2016. Av föravtalen framgår att köpesumman är 51 380 euro för fastigheten Villa Kristiina och 15 500 euro för det outbrutna området av fastigheten Ramsö Syd. Vidare framgår att köparna vid undertecknandet av föravtalen erlägger säljaren den köpesumma som föravtalet är utställt på i och med att köparna exklusivt får förvalta köpeobjekten under föravtalen, samt att köparna får full och exklusiv förvaltningsrätt till köpeobjekten under föravtalen. Av föravtalet för fastigheten Villa Kristiina framgår även att säljaren ger en riktad in-teckning i fastigheten åt köparna på köpesumman och att köparen vid köpavslut återbördar denna pant. Vidare framgår av föravtalen att parterna förbinder sig att ingå slutligt köp när köparen erhållit hembygdsrätt eller annars efter att landskapsregeringens tillstånd att förvärva köpeobjektet erhållits samt att parterna har kommit överens om att avtalen är bindande för parterna i sju år för Villa Kristiina och i fem år för det outbrutna området av fastigheten Ramsö Syd och att fastighetsköpen skall slutas senast inom samma tid. Av föravtalet för fastigheten Villa Kristiina framgår att det till köpeobjektet medföljer andel i samfällda områden i enlighet med jordareal och rätt till fiske för husbehov på stomfastighetens fiskevatten.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt men är bosatt i landskapet sedan den 1 november 2015. Sökanden och sökandens maka har beviljats jordförvärvstillstånd för ett outbrutet område om 3 990 m² av fastigheten Villa Kristiina (beslut nr 151 Rk1a, 10.3.2015, ÅLR 2015/1259). Sökanden och sökandens maka erhöi lagfart på det outbrutna området den 31 mars 2015 och området bildades därefter till fastigheten Villa Svan RNr 4:20 (35-405-4-20). Fastigheten Villa Kristiina som är föremål för denna ansökan omgärdar fastigheten Villa Svan från alla sidor. Sökandens maka har hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Brändö kommun beslöt den 17 oktober 2021 att förorda sökandens ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom.

Motivering

Av 4 § landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår grunderna för att fysiska personer ska beviljas jordförvärvstillstånd. Enligt 4 § 2 mom. 6 punkten ska en sökande som är bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka beviljas jordförvärvstillstånd, om det inte finns särskilda skäl däremot.

Landskapsregeringen konstaterar att sökanden varit bosatt i landskapet sedan november 2015. Således uppfyller sökanden kravet om fem års bosättning i landskapet i dagsläget, men gjorde inte det när föravtalen undertecknades den 26 mars 2015 respektive den 12 december 2016. Landskapsregeringen konstaterar att besittningsrätten enligt skrivningen i föravtalen har övergått till sökanden och sökandens maka redan vid undertecknandet av föravtalen.

Om landskapsregeringen enbart skulle bedöma huruvida kravet i 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är uppfyllt vid den tidpunkt som

landskapsregeringen får in ansökan om jordförvärvstillstånd skulle hela syftet med jordförvärvslagstiftningen urholkas. En sådan tolkning skulle innebära att det skulle vara möjligt för personer som ännu inte har varit bosatta i landskapet i fem år att förvärva eller besitta fastigheter som de har rätt till först när de har varit bosatta i landskapet i minst fem år om de väntar med att lämna in ansökan om jordförvärvstillstånd tills bosättningstiden uppfylls. Enligt 4 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland ska tillstånd sökas inom tre månader från det att överlåtelsehandlingen undertecknades. Det skulle således i vissa fall löna sig att inte lämna in ansökan om jordförvärvstillstånd inom den tid som ansökan enligt lagstiftningen måste lämnas in.

Sökanden beviljades den 10 mars 2015 jordförvärvstillstånd (beslut nr 151 Rk1a, 10.3.2015, ÅLR 2015/1259) för ett outbrutet område om 3 990 m² av fastigheten Villa Kristiina. Det outbrutna området har därefter bildats till fastigheten Villa Svan. Sökanden har den 26 mars 2015 respektive den 12 december 2016 undertecknat föravtal gällande de nu aktuella markområdena som omgärdar fastigheten Villa Svan från alla sidor. Landskapsregeringen anser att syftet med konstruktionen i förevarande fall, dvs att i föravtalet avtala om att köparna vid undertecknandet av föravtalen erlägger säljaren den köpesumma som föravtalet är utställt på och att köparna får full och exklusiv förvaltningsrätt till köpeobjekten under föravtalen samt att parterna förbinder sig att ingå slutligt köp när köparen erhållit hembygdsrätt eller jordförvärvstillstånd, förefaller vara att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. Syftet förefaller ha varit att minska storleken på det outbrutna området av fastigheten Villa Kristiina som sökanden förvärvade år 2015 så att det understiger maxgränsen på 4 000 m² fastän sökanden samtidigt förefaller ha betalat för och erhållit besittningsrätt till hela fastigheten samt senare även förefaller ha betalat för och erhållit besittningsrätt till det outbrutna området av fastigheten Ramsö Syd som tillsammans vida överstiger den maxgräns om 4 000 m² som lagstiftaren ansett vara skälig för fast boende. Landskapsregeringen anser således att konstruktionen i sin helhet har utgjort ett kringgående av arealbegränsningarna i jordförvärvslagstiftningen. Sökanden har långt innan sökanden varit bosatt i landskapet i fem år erhållit besittningsrätt till de aktuella markområdena som sökanden har haft rätt att förvärva och besitta först då sökanden har bott i landskapet i minst fem år. Om landskapsregeringen skulle bevilja jordförvärvstillstånd i föreliggande fall enbart på den grunden att sökanden i dagsläget har varit bosatt i landskapet längre tid än fem år skulle det leda till ett system där personer utan hembygdsrätt genom föravtal kan besitta markområden långt innan de egentligen har rätt att förvärva och besitta dem.

Landskapsregeringen har i ett flertal tidigare beslut ansett att det föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd då det förefaller ha gjorts olika konstruktioner med syfte att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen (jmf beslut 5.2.2019, ÅLR 2018/6324, nr 70 Rk1a; beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/6930, nr 866 Rk1a; beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/8065, nr 868 Rk1a och beslut 16.1.2018, ÅLR 2017/6136, nr 68 Rk1a). Landskapsregeringen konstaterar även att högsta förvaltningsdomstolen i ett tidigare ärende har upprätthållit ett avslag som gavs på den grunden att sökanden inte uppfyllde kriterierna i 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd då sökanden förvärvade markområdet

(beslut nr 232 Rk1a, 8.4.2020, ÅLR 2019/6114 samt HFD:s beslut H4518/2021, 14.12.2021, dnr 20545/03.04.04.08/2020).

Med beaktande av ovanstående finner landskapsregeringen därför att det i detta fall, trots att villkoret i 4 § 2 mom. 6 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.

Eftersom ingen annan av de punkter som framgår av 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 landskapet Åland och avsikt att fast bosätta sig i landskapet samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Landskapsregeringen konstaterar att flera av de omständigheter som landskapsregeringen bland annat ska beakta vid prövningen enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd visserligen i princip talar för ett beviljande av tillstånd. Däremot utgör de skäl som talar emot ett beviljande av tillstånd så betydande skäl att det inte vore ändamålsenligt att bevilja tillstånd i detta fall. Sökanden har långt innan sökanden uppnådde fem års bosättning i landskapet erhållit besittningsrätt till markområden som vida överstiger den maxgräns 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 att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. 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 personer som saknar hembygdsrätt och inte heller har varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka i praktiken skulle kunna förvärva fastigheter som de inte har rätt till redan långt innan villkoret om fem års bosättningstid i landskapet uppfylls.

Landskapsregeringen konstaterar även att landskapsregeringen inte hade kännedom om sökandens avsikt att upprätta de aktuella föravtalen då sökanden den 10 mars 2015 beviljades tillstånd för det outbrutna område som senare bildats till fastigheten Villa Svan. Landskapsregeringen har inte beviljat tillstånd i tidigare fall då det funnits föravtal för intilliggande mark och sökanden redan har betalat för i princip hela marken (beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/6930, nr 866 Rk1a och beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/8065, nr 868 Rk1a). Landskapsregeringen anser att konstruktionen i detta fall i sin helhet har utgjort ett kringgående av arealbegränsningarna i jordförvärvslagstiftningen och konstaterar att den tidigare ansökan inte hade beviljats om landskapsregeringen då beslutet fattades hade haft kännedom om sökandens avsikt att upprätta föravtalen. Eftersom

landskapsregeringen innan tillståndet beviljades inte hade begärt in utredning om eventuella föravtal anser landskapsregeringen dock att det i detta fall inte kan vidtas några åtgärder angående det tidigare beslutet.

Med beaktande av ovanstående anser landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt att det inte är ändamålsenligt att bevilja tillstånd i detta fall. Ansökan ska därför avslås.

Eftersom sökanden inte ännu har förvärvat äganderätten till egendomen finner landskapsregeringen inte orsak att i enlighet med 6 § jordförvärvslagen för Åland foga ett tillkännagivande till avslaget om att egendomen ska överlåtas till någon som har rätt att äga sagda egendom. Eftersom sökanden genom föravtalen besitter egendomen fogar landskapsregeringen dock i enlighet med 7 § jordförvärvslagen för Åland till avslaget ett tillkännagivande om att föravtalen ska upphävas inom sex månader från delfåendet av landskapsregeringens beslut.

Tillämpade lagrum

1 och 7 §§ jordförvärvslagen (1975:7) för Åland 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrsrätt och jordförvärvstillstånd
4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd
