

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 54

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

Bergbo i Geta kommun

ÅLR 2018/150

266 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Bergbo RNr 2:27 i Geta kommun.

Sökandena uppmanas överlåta 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 fastigheten inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 6 § jordförvärvslagen att förordna om fastighetens försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller fastigheten Bergbo RNr 2:27 i Geta kommun (65-403-2-27). Den bebyggda fastigheten om 2 600 m² ligger inom ett oplanerat område och gränsar till vatten. Enligt uppgift ur ansökan är strandlinjens längd 55 m. Andelar i samfällda jord- och vattenområden ingår inte.

Sökandena uppger att avsikten med förvärvet är fast bosättning. Ur ansökan framgår att sökandena inte är bosatta i landskapet idag och har inte innehaft hembygdsrätt. Sökandena har kompletterat ansökan med uppgift om att de ämnar inflytta till landskapet för fast bosättning direkt efter att de beviljats jordförvärvstillstånd. Den ena sökanden har enligt ansökan arrenderat fastigheten sedan 1982 och den andra sökanden har arrenderat fastigheten sedan 2003. Sökandena har senare klargjort att det rör sig om ett hyresförhållande, inte ett arrende. Till ansökan har fogats ett köpebrev daterat den 7 juli 2017, ur vilket framgår att sökandena sedan många år tillbaka med stöd av hyresavtal innehaft dispositionsrätt till fastighetens fritidsbostad och bastubyggnad.

Kommunens utlåtande

Geta kommun har den 19 februari 2018 beslutat meddela landskapsregeringen att kommunen utifrån lokala förutsättningar och aspekter inte ser några hinder mot ansökans beviljande och förordar därmed att

jordförvärvstillstånd beviljas.

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 samfällda land- eller vattenområden eller jakt- eller fiskerättigheter.

Ansökan uppfyller villkoren enligt punkterna 2 och 4. Enligt villkoret i den första punkten ska sökanden ha flyttat till landskapet och ha för avsikt att stanna här. Landskapet ska då vara den faktiska och huvudsakliga bosättningsorten enligt landskapsregeringens praxis. Även om en sökande inte uppfyller kravet på faktisk bosättning i landskapet har landskapsregeringen i enskilda fall beviljat tillstånd enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Tillstånd kan beviljas då en sökande flyttar utifrån landskapet till en fastighet i landskapet för fast bosättning, t.ex. för att tillåta att hus byggs färdigt för inflyttning. Sökandena har i det nu aktuella fallet inte inflyttat till landskapet, men ur ansökan framgår att sökandenas avsikt med förvärvet är fast bosättning. Sökandena har kompletterat ansökan med uppgift om att de avser inflytta till landskapet så snart de beviljats jordförvärvstillstånd för fastigheten.

Enligt villkoret i punkt tre får marken inte gränsa till vatten och marken ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning. Landskapsregeringen har den 25 augusti 2011 ändrat sin beslutspraxis så att jordförvärvstillstånd för fast boende även kan beviljas då marken gränsar till vatten, om fastigheten är belägen inom planerat område. (ÅLR 2011/5500). Markområdet i den nu aktuella ansökan är inte beläget inom planerat område men markområdet gränsar till vatten. Enligt uppgift från Geta kommun är fastigheten därtill inte ens belägen inom område avsett för fast bosättning, och huset på fastigheten är inte registrerat för fast bosättning. Landskapsregeringen konstaterar således att punkt tre inte kan anses vara uppfylld i det nu aktuella fallet.

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 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.

Som stöd för sin ansökan anför sökandena att de har en anknytning till landskapet i och med att de under en längre tid hyrt den nu aktuella fastigheten; den ena sökanden har hyrt fastigheten sedan 1982, och den andra sedan 2003. Landskapsregeringen anser dock att den långa tid som sökandena har besuttit fastigheten inte kan räknas till sökandenas fördel, eftersom sökandena besuttit fastigheten utan vederbörligt tillstånd från landskapsregeringen. Landskapsregeringen konstaterar att enligt 2 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland får personer utan hembygdsrätt inte utan tillstånd med äganderätt förvärva eller med stöd av legoavtal eller något annat avtal besitta fast egendom i landskapet, om det inte genom landskapslag stadgats om undantag från detta. Enligt 8 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd har en hyresgäst jordförvävrätt för att med stöd av hyresavtal besitta samma fasta egendom under en tid av högst fem år. Sökandena har i detta fall hyrt fastigheten i fråga betydligt längre än fem år utan att ha ansökt om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen har inte haft vetskap om detta hyresförhållande, och konstaterar att i det fall ett liknande långvarigt hyresförhållande kommer till landskapsregeringens kännedom ska landskapsregeringen enligt 7 § jordförvärvslagen meddela legotagaren och legogivaren att avtalet inom sex månader från den dag meddelandet bevisligen kommit denne tillhanda bör upphävas vid äventyr att avtalet förklaras ogiltigt och obehörig besittare vräkes från egendomen. Landskapsregeringen konstaterar att hyresavtalet i det nu aktuella fallet bör ha upphört i och med att sökandena ingått ett köpeavtal med den tidigare hyresvärden.

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 jordförvävrätt 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. 2 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.

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 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 55

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område av fastigheten Hanses i Jomala kommun

ÅLR 2018/288

267 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område av fastigheten Hanses RNr 8:7 i Jomala kommun.

Bakgrund

Sökanden anhåller om tillstånd att förvärva och besitta ett outbrutet område av fastigheten Hanses RNr 8:7 i Ytterby i Jomala kommun (170-432-8-7). Enligt uppgift ur fastighetsregistret är fastighetens totala areal 95,74 ha, medan det outbrutna område som ansökan gäller är ca 3 200 m². Det outbrutna området är obebyggt och gränsar till strand.

Sökanden är inte bosatt i landskapet idag, men är född och uppvuxen i landskapet och har således innehaft hembygdsrätt. Ur ansökan framgår att avsikten med förvärvet är fritidsbruk. Sökanden äger sedan tidigare en angränsande strandfastighet till det nu aktuella outbrutna området. Sökanden erhöll den strandfastigheten om 11 420 m² i gåva år 1991. Ur överlåtelsehandlingen framgår att markområdet, som överläts av sökandens bror, brorshustru samt två andra personer, var avsett såsom förskott-sarv från barndomshemmet. Såväl detta markområde samt det outbrutna område som ansökan nu avser utgör ursprungligen en del av den fastighet som sökanden växte upp på. Sökanden motiverar varför jordförvärvstillstånd ska beviljas med dennes anknytning till platsen samt områdets beskaffenhet, specifikt att det outbrutna området som ansökan avser belastas av servitut och vägrätt. Sökanden framhåller därtill att så som bröstarvinge hade sökanden haft jordförvärvsrätt enligt 4 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd att som förskott på arv förvärva högst 3 ha av fastigheten Hanses då sökandens föräldrar ännu ägde fastigheten.

Kommunens utlåtande

Jomala kommun har den 12 februari 2018 beslutat att inte förorda ansökan med hänvisning till 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd framgår kriterierna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om det inte finns särskilda skäl däremot. Den första punkten beaktar situationer där sökanden har en anknytning till landskapet men fastigheten som förvärvas inte är avsedd för fast bosättning. Jordförvärvstillstånd ska beviljas enligt 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd om:

- 1) sökanden är född i landskapet och har bott här till ungefär 12 års ålder,
- 2) markområdet och sökandens tidigare markinnehav på Åland understiger tillsammans 4 000 m², och
- 3) marken utgörs inte av ett attraktivt eller känsligt strandområde.

Ur ansökan framgår att sökanden varit bosatt i landskapet till drygt 20 års ålder. Sökanden uppfyller således det första villkoret. Det andra villkoret uppfylls däremot inte, då sökanden sedan tidigare äger 11 420 m² i landskapet, och nu ansöker om att förvärva ytterligare 3 200 m².

Mot bakgrund av ovanstående kan jordförvärvstillstånd inte beviljas med stöd av 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Eftersom ingen annan av de punkter som framgår ur 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är tillämplig i detta fall ska ansökan prövas enligt 12 § landskapslagen 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.

Det kan konstateras att sökanden inte är bosatt i landskapet idag men har en anknytning till landskapet och markområdet i fråga.

Sökanden framhåller i ansökan att så som bröstarvinge hade sökanden haft jordförvärvsrätt enligt 4 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd att som förskott på arv förvärva högst 3 ha av fastigheten Hanses då sökandens föräldrar ännu ägde fastigheten. Landskapsregeringen konstaterar att landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd trädde i kraft i slutet av år 2003, och att sökanden fått den strandfastighet sökanden redan äger i gåva såsom förskott på arv redan 1991. År 1991 fanns inte lagstiftning eller praxis som gav bröstarvingar rätt till ett markområde om högst 3 ha, varför denna motivering svårligen kan läggas till grund för ett beviljande av jordförvärvstillstånd i detta fall. Därtill finner landskapsregeringen att jordförvärvstillstånd inte kan beviljas baserat på tidigare hypotetiska händelseförlopp.

Landskapsregeringen konstaterar att jordförvärvstillstånd har beviljats i enskilda fall då syskon tidigare ärvt andelar i samma fastighet och senare vill omfördela arvet så att endast ett av syskonen äger hela fastigheten. Tillstånd har då beviljats till exempel med motiveringen att syskonet redan har besittning till hela fastigheten och att markområdet som syskonet har besittningsrätt till i och med ett beviljat jordförvärvstillstånd inte utökas. Tillstånd har även i vissa fall motiverats med att båda syskonen är bosatta utanför landskapet, varför tillstånd har beviljats det ena syskonet eftersom det torde vara i ett allmänt åländskt intresse att minska antalet delägare som inte är bosatta i landskapet. Ingen av dessa tidigare motiveringar kan dock tillämpas i det nu aktuella fallet.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. De kriterier för beviljande av jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. 1 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, och som möjliggör att personer som har en stark anknytning till Åland men inte längre är bosatta i landskapet beviljas jordförvärvstillstånd för fritidsfastigheter, utgör i sig redan ett undantag från lagstiftningens huvudsakliga syfte. Med beaktande av omständigheterna i det nu aktuella fallet 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 avslutningsvis att köpebrevet mellan sökanden och sökandens bror och brorshustru innehåller ett villkor om att överlåtelsen förfaller utan vidare åtgärder mellan parterna i det fall sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd för att äga och besitta markområdet. Av denna anledning finner landskapsregeringen inte orsak att i

enlighet med 6 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland foga ett tillkännagivande till avslaget om att egendomen ska överlätas till någon som har rätt att äga sagda egendom inom sex månader från landskapsregeringens beslut.

Tillämpade lagrum

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

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