

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Vicepresident
Harry Jansson

Föredragande
T.f. Utredare
Ellinore Lindberg

Justerat
Omedelbart

Nr 100

Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten KV2/Tomt 4 i Sunds
kommun.
ÅLR 2020/6975
356 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten KV2/Tomt 4 RNr 2:177 i Sunds kommun.

Till fastigheten kan inte höra andelar i samfällda vattenområden.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten används av sökanden för fast bosättning.

Landskapsregeringen antecknade till kännedom att föredraganden reserverar sig mot beslutet enligt **bilaga 1**.

Bakgrund

Ansökan gäller fastigheten KV2/Tomt 4 RNr 2:177 i Tosarby i Sunds kommun (771-412-2-177). Den obebyggda fastigheten är totalt 4 385 m² och belägen inom detaljplanerat område. Till fastigheten hör andelar i samfällda vattenområden men enligt uppgift ur ansökan ingår inte dessa i överlåtelsen. Fastigheten gränsar till vatten. Enligt uppgift ur ansökan är strandlinjens längd 37 meter.

Till ansökan har bifogats ett köpebrev, daterat den 9 september 2020. Av köpebrevet framgår att sökanden förvärvat fastigheten av sin far. Sökandens far har innehaft lagfart på fastigheten sedan den 18 februari 2020. Av köpebrevet framgår inte att köpet har bestyrkts av ett köpvittne.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden har inte innehaft hembygdsrätt men är bosatt i landskapet sedan den 27 december 2019. I ansökan uppger sökanden bland annat att sökandens föräldrar bor på Åland och att sökandens släkt har bott på Åland i flera hundra år. Vidare uppger sökanden att sökanden har flyttat till Åland med sin familj

samt att sökanden har tillbringat varje sommar-, sport-, påsk- och jullov på Åland sedan sin födsel.

Sökanden har tidigare ansökt om jordförvärvstillstånd för ifrågavarande fastighet förutom ett 702 m² stort område från fastigheten som utgör inlöst tillandning som har muddrats. Ansökan avslogs genom beslut 18.12.2019, 915 Rk1a, ÅLR 2019/6584.

Kommunens utlåtande

Enligt utlåtande från Sunds kommun av den 12 oktober 2020 framgår det enligt kommunen inte av handlingarna huruvida sökanden är bröstarvinge till överlåtaren, huruvida det i sådana fall rör sig om förskott på arv, huruvida överlåtaren har haft lagfart på egendomen och har varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen eller vad syftet med förvärvet är. Sunds kommun beslutade att förorda förvärvet enligt 4 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd förutsatt att den sökande är bröstarvinge samt att det rör sig om ett förskott på arv.

Motivering

Landskapsregeringen konstaterar att det av köpebrevet som bifogats ansökan inte framgår att köpet har bestyrkts av ett köpvittne. Det är därför oklart om köpebrevet uppfyller formkraven för fastighetsköp enligt 2 kap. 1 § 1 mom. jordabalken (FFS 540/1995). Enligt 2 kap. 1 § 3 mom. jordabalken är fastighetsköp som inte har bestyrkts av ett köpvittne inte bindande. Landskapsregeringen kan dock ändå ta ställning till huruvida jordförvärvstillstånd kan beviljas, eftersom det inte är en förutsättning att det finns ett köpebrev vid den tidpunkt som ansökan prövas.

Landskapsregeringen konstaterar att överlåtelsen av fastigheten inte utgör ett förskott på arv. Sökanden är bröstarvinge till överlåtaren som vill sälja fastigheten KV2/Tomt 4 RNr 2:177 till sökanden.

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterierna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. Enligt 4 § 2 mom. 7 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd ska tillstånd beviljas när följande förutsättningar är uppfyllda, om inte särskilda skäl däremot föreligger: "Sökanden förvärvar mark eller erhåller besittning till mark av en levande person som han eller hon är bröstarvinge till och som har varit lagfaren ägare till egendomen i minst åtta år. Förvärvet eller besittningsövergången innebär inte att produktiv jordbruks- eller skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte."

I ärendet är utrett att sökanden är bröstarvinge till överlåtaren av fastigheten. Sökandens far har dock enbart varit lagfaren ägare till fastigheten sedan den 18 februari 2020. Ansökan uppfyller därmed inte samtliga villkor i 4 § 2 mom. 7 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, varför punkten inte kan läggas till grund för bifall av ansökan.

Landskapsregeringen konstaterar att syftet med förvärvet är fast bosättning. I 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd 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 Åland och har för avsikt att stanna i landskapet.
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.

Ansökan uppfyller villkoren i punkt 1. Enligt villkoren i punkt 3 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 i ett beslut av den 25 augusti 2011 (ÅLR 2011/5500) ändrat sin beslutspraxis så att jordförvärvstillstånd för fast boende även kan beviljas då marken gränsar till vatten, om fastigheten är belägen inom planerat område. Fastigheten i den nu aktuella ansökan gränsar till vatten men är belägen inom detaljplanerat område, varför även villkoret i punkt 3 kan anses uppfyllt.

Landskapsregeringen anser att också punkt 4 uppfylls genom att landskapsregeringen fastställer som villkor att det till fastigheten som ansökan avser inte kan höra andelar i samfällda områden.

Enligt villkoren i punkt 2 ska markområdet understiga 4 000 m² och användas för fast boende. Fastigheten i det nu aktuella fallet ska användas för fast boende men uppgår till 4 385 m², varför ansökan inte uppfyller samtliga villkor i punkt 2. Eftersom ansökan inte uppfyller samtliga villkor kan inte 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd läggas till grund för bifall av ansökan.

Eftersom ingen annan av de punkter som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är tillämplig i detta fall ska ansökan prövas enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen bör beaktas bland annat sökandens anknytning till landskapet Åland och avsikt att fast bosätta sig i landskapet samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Landskapsregeringen konstaterar att för beviljande av jordförvärvstillstånd talar främst sökandens avsikt med förvärvet, d.v.s. fast boende. Sökanden är även bosatt i landskapet och har en anknytning till landskapet genom släktskap.

Landskapsregeringen konstaterar att fastighetens storlek överstiger den gräns om 4 000 m² som lagstiftaren ansett vara skälig för fast boende. Enligt framställningen (nr 20/2001–2002) till landskapslagen om jordförvävrsrätt 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.

Landskapsregeringen har tidigare i ett fåtal enskilda fall och med hänsyn till särskilda omständigheter beviljat jordförvärvstillstånd fastän en fastighet överstigit 4 000 m² (jämför t.ex. beslut 9.8.2018, 499 Rk1a, ÅLR 2018/3103, där fastigheten i fråga hade en

storlek om 4 063 m²; beslut 17.5.2016, 270 Rk1a, ÅLR 2016/2829, där fastigheten i fråga hade en storlek om 4 515 m²). Landskapsregeringen har under senare tid konsekvent avslagit ansökningar för fastigheter där maxgränsen om 4000 m² överstigits betydligt (jämför t.ex. beslut 13.1.2020, 41 Rk1a, ÅLR 2019/7950, där fastigheten i fråga hade en storlek om 4 400 m²; beslut 18.12.2019, 915 Rk1a, ÅLR 2019/6584, som avser samma fastighet som i ifrågavarande ansökan).

Med beaktande av omständigheterna i ärendet, omfattningen av överskridningen av markområdets storlek i detta fall och att fastigheten är belägen inom detaljplanerat område och inte kan delas anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas enligt 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd.

Ett villkor att marken ska användas för fast boende fastställs med hänvisning till 5 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen konstaterar att det ska röra sig om ett faktiskt och huvudsakligt boende på fastigheten. Enligt 15 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland är den som beviljats tillstånd skyldig att vid granskning som verkställs på förordnande av landskapsregeringen visa att tillståndsvillkor iakttas.

Tillämpade lagrum

12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd
4 § 2 mom. 2 och 7 punkten och 5 § landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Bilaga 1

Reservation gällande landskapsregeringens beslut i ärende ÅLR 2020/6975

Med anledning av landskapsregeringens beslut i ärende ÅLR 2020/6975 önskar jag framföra följande synpunkter:

Sökanden har tidigare ansökt om jordförvärvstillstånd för den ifrågavarande fastigheten om totalt 4 385 m² förutom ett 702 m² stort område från fastigheten som utgjorde inlöst tillandning som hade muddrats. Landskapsregeringen fann det osannolikt att sökanden inte skulle nyttja hela fastighetens areal om 4 385 m². Markområdets storlek kunde därför inte tala för ett beviljande av tillstånd. Ansökan avslogs genom beslut 18.12.2019, 915 Rk1a, ÅLR 2019/6584 och beslutet har vunnit laga kraft. Sökanden ansöker nu om jordförvärvstillstånd för fastigheten i sin helhet. Med anledning av att frågan redan har prövats anser jag att den nu aktuella ansökan inte ska tas upp till prövning. Därtill anser jag det tidigare beslutet vara korrekt. Mot bakgrund av ovanstående frånsäger jag mig det juridiska ansvaret för beslutet i ärende ÅLR 2020/6975.

Mariehamn den 28 maj 2021

Ellinore Lindberg,
T.f. utredare