

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 79

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

478-1-9-12 i Mariehamns stad

ÅLR 2018/2350

409 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökandebolaget jordförvärvstillstånd gällande fastigheten 478-1-9-12 i Mariehamns stad.

För tillståndet gäller följande villkor:

1. Bolaget ska ha sin hemort i landskapet Åland.
2. Minst två tredjedelar av styrelsens medlemmar ska ha åländsk hembygdsrätt eller ha varit bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.
3. Markområdet ska användas för det i ansökan angivna syftet.
4. Tillståndets giltighet förutsätter att sökanden senast en månad efter bildandet lämnar in utredning om att samtliga tillståndsvillkor är uppfyllda.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att äga och besitta fastigheten 478-1-9-12 i stadsdelen Främmanberg i Mariehamns stad. Fastigheten är 1 606 m² och gränsar inte till vatten. Andelar i samfällda jord- och vattenområden ingår inte i fastigheten. Fastigheten finns på stadsplanerat område. Beteckningen är BEA vilket innebär att fastigheten finns i ett kvartersområde för bostadshus i högst två våningar. Överstiger arealen på BEA-tomt 700 m² får på tomten uppföras bostadslägenheter samt affärs- eller kontorslokaler.

En fysisk person har av landskapsregeringen beviljats rätt att äga och besitta fastigheten för fast bosättning den 8 november 2017 (ärende ÅLR 2017/7369). Lagfart beviljades den 5 mars 2018. Denna person har inlett omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten i den bostadsbyggnad som finns på tomten. Bostadshuset ska inrymma två separata lokaler varav en är avsedd att användas av den fysiska personen medan den andra ska kunna upplåtas. Det är även planerat att det inom befintlig byggnadsruta ska låta uppföras en separat byggnad, som ska omfatta garage samt en mindre separat lokal som kan användas som bostad eller

kontorslokal. Efter att projektet är färdigt skulle det således finnas tre separata lokaler samt garageplatser. Enligt sökanden är det ändamålsenligt att dessa lokaler ägs och administreras av ett bostadsaktiebolag.

Till ansökan har bifogats sökandebolagets bolagsordning. Ur bolagsordningen framgår att föremålet för bolagets verksamhet är att på bolagets gård och tomt nr 12 i kvarter 9 i stadsdelen Främmanberg i Mariehamn (478-1-9-12), äga och besitta ett bostadshus samt en byggnad som inrymmer en bostads / affärslokal jämte två garageplatser. Ur bolagsordningen framgår vidare att lokalernas sammanlagda golvyta är förbehållen aktieägarna som bostadslägenheter alternativt affärslokal samt garageplats.

Enligt ansökan är bolaget under bildning. Ur handlingarna i ärendet framgår att ordförande i sökandebolagets styrelse saknar hembygdsrätt och denna är inte heller fast bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka, medan de två övriga ordinarie medlemmarna i styrelsen innehar hembygdsrätt. Bolagets hemort ska vara i landskapet.

Kommunens utlåtande

Mariehamns stad beslöt den 29 maj 2018 att förorda ansökan.

Motivering

Enligt 13 § landskapslagen 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.

Enligt 6 § 2 mom. landskapsförordningen 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.

Ur handlingarna i ärendet framgår att sökandebolaget kommer att ha sin hemort i landskapet och att det kommer att bestå av en styrelse där två tredjedelar av styrelsemedlemmarna innehar hembygdsrätt. Sökandebolaget uppfyller därför förutsättningarna enligt punkterna 1 och 3. Sökandebolagets planer följer stadsplanen varför även punkt 2 kan anses vara uppfylld i detta fall.

Sökanden är dock en juridisk person som håller på att bildas. Enligt 7 § landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd kan juridisk person som håller på att bildas beviljas jordförvärvstillstånd endast om särskilda skäl föreligger. I detta fall är en förutsättning för genomförandet för det i ansökan beskrivna upplägget att sökanden beviljas jordförvärvstillstånd och att sökanden får visshet i vilka eventuella villkor som tillståndet kan komma att innehålla. Landskapsregeringen anser att detta utgör sådana särskilda skäl som hänvisas till i bestämmelsen. Med beaktande av omständigheterna i fallet kan tillstånd beviljas. Landskapsregeringen fastställer emellertid ett villkor om att sökandebolaget efter att det bildats redovisar att samtliga tillståndsvillkor är uppfyllda.

Tillämpade lagrum

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

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

Nr 80

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 2 000 m² av fastigheten Norrgård i Ham-

marlands kommun

ÅLR 2018/1988

410 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 2 000 m² av fastigheten Norrgård RNr 1:71 i Hammarlands kommun.

Bakgrund

Sökanden har den 3 mars 2018 ansökt om tillstånd att få äga ett ca 2 000 m² stort outbrutet område av fastigheten Norrgård RNr 1:71 i Skarpnåtö by i Hammarlands kommun (76-419-1-71). Det outbrutna området av fastigheten gränsar till vatten och enligt fastighetsregisterutdraget ingår andelar i samfällda områden i fastigheten.

Enligt ansökan har sökanden sedan år 1968 besuttit området som ägare. På området har uppförts tre byggnader, år 1969 två stugor och år 2004 en bastu.

Enligt köpebrevet som undertecknats den 23 september 1968 framgår att till sökanden har överlåtits ett på marken närmare överenskommet jordområde. Bland de i avtalet uppräknade villkoren kan nämnas att den lägenhet, som bildas av området, erhåller mantalsenlig del i stomlägenhetens andel i byns samfällda vattenområden och att det försålda området ska ha en 40 meter lång strandlinje.

Köpebrevet är, förutom av säljaren och köparen, undertecknat av det offentliga köpvittnet samt närvarande vittne. Enligt fastighetsregisterutdraget har området registrerats den 19 november 1996 och i utdraget hänvisas till det ursprungliga fånget 23 september 1968.

Ur handlingarna i ärendet framgår att inrikesministeriet den 8 maj 1969 har förkastat sökandens ansökan om tillstånd att äga och besitta det outbrutna området som avses i ansökan. Några åtgärder enligt 11 § i lagen den 28 juli 1939 om utlänningars samt vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier har dock inte vidtagits.

Sökanden har ansökt om jordförvärvstillstånd i september 1996. Den 1 oktober 1996 har landskapsstyrelsen uppmanat sökanden att komplettera sin ansökan vid äventyr att ansökan annars tas upp till prövning. Den 4 augusti 1998 meddelade landskapsstyrelsen sökanden att då ansökan inte kompletterats inom begärd tid returneras ansökningshandlingarna härmed utan vidare åtgärder.

Sökanden har den 3 maj 2017 hos Lantmäteriverket ansökt om lagfart på området.

Sökanden är bosatt i Sverige och torde inte ha varit bosatt i landskapet.

Enligt personbeviset är sökanden folkbokförd i Sverige åtminstone sedan år 1958.

Motivering

Tillämplig lag är beroende av när överlåtelse av fastighet kan anses ha skett. Enligt övergångsbestämmelserna till jordförvärvslagen (1975:7) för Åland ska på överlåtelse av fastighet i landskapet som skett innan den 1 februari 1975 bestämmelserna i lagen om utövande av lösningsrätt vid överlåtelse av fastighet i landskapet Åland (FFS 671/1951) tillämpas.

Eftersom köpebrevet är undertecknat den 23 september 1968 kan slutsatsen dras att överlåtelsen är föremål för bestämmelserna i lagen om utövande av lösningsrätt vid överlåtelse av fastighet i landskapet Åland (FFS 671/1951).

Enligt de bestämmelser som gällde i samband med överlåtelsen hade landskapet, den kommun inom vilken fastigheten är belägen eller enskild person med hembygdsrätt befogenhet att inlösa fastigheten om den övergick till person som inte hade hembygdsrätt.

Sökanden har inte hembygdsrätt och hade inte detta i samband med överlåtelsen av ifrågavarande område. Enligt 5 § 2 mom. självstyrelselagen (1952:5) för Åland kunde landskapsstyrelsen i enskilda fall efter prövning tillåta förvärv av fastighet. Om landskapsstyrelsen meddelade sådant tillstånd ägde lösningsrätt inte rum. Sökanden har i detta fall ansökt om dylikt tillstånd.

Sökanden är inte fast bosatt på Åland och verkar inte ha för avsikt att fast bosätta sig på Åland. Enligt ansökan har sökanden besuttit området som ägare sedan år 1968 och på området har uppförts två stugor år 1969 och en bastu år 2004.

Landskapsregeringen anser inte att den långa tid som sökanden har besuttit området kan räknas till sökandens fördel eller ge upphov till några särskilda rättigheter. Landskapsregeringen har inte kunnat påverka att sökanden har väntat så lång tid med att ansöka om tillstånd, första gången år 1996 och nu andra gången år 2018, och att sökanden inte lämnade in begärd komplettering i samband med den första ansökan.

Syftet bakom inlösningssystemet var, liksom nuvarande tillståndssystem är, att jorden på Åland ska besittas av den åländska befolkningen. Landskapsregeringen finner, inom ramen för sin prövningsrätt och med beaktande av det ovan angivna syftet, att det inte skulle vara ändamålsenligt att bevilja det sökta tillståndet.

Det kan konstateras att motsvarande bedömning även skulle göras vid tillämpningen av ikraftvarande jordförvärvslagstiftning.

I detta fall har till sökanden genom köpebrev överlåtits område som är föremål för lösningsrätt. Sökanden har inte ansökt om lagfart inom den tid som stadgas enligt den vid tidpunkten gällande lagen om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång (FFS 86/1930).

Enligt det tidigare inlösningssystemet inträdde lösningsrätten först efter det att lagfart beviljats. Möjligheten till inlösningsaktiverades genom ett tillkännagivande om lagfarten på kommunens anslagstavla. Länsstyrelsen

skulle sedan förordna om fastigheten är underkastad lösning. I detta fall borde sökanden ha sökt om lagfart efter upprättandet av köpebrevet. Då detta inte har gjorts har det inte heller varit möjligt att lösa in området.

Landskapsregeringen konstaterar att lagfart och vidtagandet av åtgärder med anledning av att sådan inte sökts i tid faller in ramen för riksmyndighets behörighet.

Beslutet skickas för kännedom till Lantmäteriverket och Statens ämbetsverk på Åland.

Tillämpade lagrum

18 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

5 § 2 mom. självstyrelselagen (1952:5) för Åland

1 § lagen om utövande av lösning vid överlåtelse av fastighet i landskapet Åland (FFS 671/1951)
