

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Allmänna byrån, rättsserviceenheten, Rk1a

Beslutande

Minister

Nina Fellman

Föredragande

EU-sakkunnig

Pamela Baarman

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 144

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

Andersberg i Geta kommun

ÅLR 2016/5275

665 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Andersberg RNr 7:49 i Geta kommun.

Bakgrund

Sökanden anhåller om tillstånd att förvärva och besitta fastigheten Andersberg RNr 7:49 i Hagaby i Geta kommun (65-417-7-49). Enligt uppgift ur fastighetsregistret är fastighetens totala areal 7 050 m². Fastigheten är obebyggd, gränsar till strand och andelar i samfällda vattenområden ingår.

Sökanden är inte bosatt i landskapet. Avsikten med förvärvet torde vara fritidsbosättning. Sökanden är född och uppvuxen i landskapet. Ur ansökan framgår att fastigheten är sökandens föräldrahem, som sökandens syster tilldelades vid arvsskifte efter modern. Sökanden äger sedan tidigare den angränsande fastigheten till Andersberg, 4 750 m².

Kommunens utlåtande

Enligt beslut av den 6 september 2016 ser Geta kommunstyrelse utifrån lokala förutsättningar och aspekter inga hinder mot ansökans beviljande och förordar därmed att jordförvärvstillstånd beviljas.

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 ca 17 års ålder. Sökanden uppfyller således det första villkoret. Det andra villkoret uppfylls däremot inte, då sökanden sedan tidigare äger 4 750 m² i landskapet, och nu önskar förvärva ytterligare 7 050 m². Ur ansökan framgår att i fastigheten ingår ca 42 m strand och andelar i samfällda vattenområden.

Enligt 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd bör landskapsregeringen vid prövning av ansökan beakta bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att bosätta sig här samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Sökanden har en anknytning till landskapet och är född i landskapet, vilket talar för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Mot beviljande av tillstånd talar markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Med beaktande av förvärvets storlek i det nu aktuella fallet anser landskapsregeringen att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Ansökan ska därför avslås.

Tillämpade lagrum

1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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

Nr 145

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område av fastigheten Erlings i Föglö kommun

ÅLR 2016/5919

666 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område av fastigheten Erlings RNR 3:12 i Föglö kommun.

Bakgrund

Sökandena anhåller om tillstånd att förvärva och besitta ett ca 5 500 m² stort outbrutet område av fastigheten Erlings RNR 3:12 i Horsholma by i Föglö kommun (62-411-3-12).

Enligt uppgift ur ansökan är sökanden född på Åland, men inte bosatt i landskapet idag. Avsikten med förvärvet är fritidsbruk.

Till ansökan har bifogats ett överlåtelsebrev mellan sökanden och sökandens bror, ur vilket framgår att sökanden till sin bror har överlåtit ett ca 1,04 ha stort outbrutet strandområde av fastigheten Nygård RNR 2:13 (62-411-2-13) som sökanden erhållit vid arvsskifte efter sina föräldrar. I utbyte har sökanden av sin bror erhållit området Tistrongrundet, ett ca

5 500 m² stort outbrutet område av fastigheten Erlings 3:12, vilket brodern förvärvat via köp i augusti 2015. Tistrongrundet utgörs av tre holm-områden vilka är sammanvuxna av tillandningar. Ur ansökan framgår att inga byggnader eller andelar i samfällda områden ingår i bytet mellan syskonen.

Kommunens utlåtande

Enligt beslut av den 24 augusti 2016 framför Föglö kommun att ägobytet torde uppfylla 4 § 2 mom. 5 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, eftersom området som bytes bort torde vara värdefullare än det erhållna, bl.a. beträffande markområdenas storlek, karaktär och geografiska läge, varför ägobytet därmed är till gagn för allmänna åländska intressen.

Motivering

Av 4 § 2 mom. 5 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår att tillstånd ska beviljas om sökanden inom ett år från förvärvet avyttrar markområden som sökanden sedan tidigare äger. En förutsättning för beviljande av tillstånd är att förvärvet och avyttringen sammantaget är till fördel för allmänna åländska intressen.

Sökanden har tidigare vid arvsskifte erhållit ett outbrutet område om ca 1,04 ha. Landskapsregeringen konstaterar att det område som nu är föremål för ansökan till sin totala areal är mindre än det område som sökanden besitter sedan tidigare och som överlåtits. Landskapsregeringen anser således att förvärvet och avyttringen uppfyller villkoren enligt 4 § 2 mom. 5 punkten landskapsförordningen om jordförvärv.

Tillämpade lagrum

4 § 2 mom. 5 punkten landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd

Nr 146

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten
Strandloftet i Finströms kommun

ÅLR 2016/4591

667 Rk1a

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Strandloftet RNr 4:14 i Bartsgårda i Finströms kommun.

Sökanden uppmanas att överlåta sin andel av fastigheten till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfåendet av detta beslut, vid äventyr att andelen säljs på offentlig auktion.

Bakgrund

Ansökan gäller rätt att förvärva och besitta fastigheten Strandloftet RNr 4:14 i Bartsgårda i Finströms kommun (60-402-4-14). Fastigheten är i sin helhet ca 6 600 m² och är inte belägen inom planerat område. Andelar i samfällda vattenområden ingår och fastigheten gränsar till vatten.

Sökanden är bosatt i landskapet idag och avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden äger inte fast egendom i landskapet sedan tidigare.

Sökanden har förvärvat hela fastigheten Strandloftet i februari 2016. Sökanden har därefter i juni 2016 sålt halva fastigheten till sin sambo, som

har hembygdsrätt. Fastigheten samägs alltså till bråkdelar, dvs. sökanden och sambon äger en kvotdel om ½, men har besittningsrätt till hela fastigheten.

I köpebrevet mellan samboparet föreskrivs att parterna är överens om att om sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd inom den 30 september 2016 på sin halva av fastigheten på grund av att området gränsar mot strand så skall den del som sambon köper utgöra den del som angränsar mot strand, samt att om sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd på andelarna i samfällda som ingår som en beståndsdel av fastigheten inom den 30 september 2016 så övergår samtliga andelar i samfällda på sökandens sambo.

Sökanden yrkar på beviljande av jordförvärvstillstånd enligt 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd, dvs. att sökanden varit bosatt minst fem år i landskapet. Ur ansökan framgår att sökanden varit anställd i landskapet sedan maj 2011, med ett avbrott för fortbildning utomlands under tiden mars 2013 till september 2014.

Kommunens utlåtande

Finströms kommun meddelar genom kommundirektören i ett beslut av den 11 juli 2016 att kommunen inte har några invändningar i fråga om ansökan om rätt att förvärva och besitta fast egendom i kommunen.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterier för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. Sökanden har i sin ansökan yrkat på jordförvärvstillstånd enligt 4 § 2 mom. 6 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Punkten föreskriver att den sökande är bosatt i landskapet sedan minst fem år tillbaka. I det nu aktuella fallet kan jordförvärvstillstånd inte beviljas enligt 4 § 2 mom. 6 punkten, eftersom tiden då sökanden varit bosatt utomlands, ca 18 månader, utgör ett väsentligt avbrott i bosättningen i landskapet.

Av 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen framgår under vilka förutsättningar jordförvärvstillstånd normalt ska beviljas om syftet med förvärvet är fast bosättning i landskapet. Förutsättningarna är:

- 1) Sökanden är gift med eller registrerad partner till en person som har åländsk hembygdsrätt.
- 2) Makarna har hemort i landskapet och skall använda marken för sitt gemensamma fasta boende.
- 3) Markområdet understiger 8 000 m² och får inte delas eller bör inte delas på grund av dess läge eller dess naturförhållanden.
- 4) Marken får inte gränsa till vatten och skall vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning.
- 5) Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Sökanden uppfyller det andra och tredje villkoret. Även det första villkoret uppfylls, då landskapsregeringen i beslutspraxis har ansett att samboförhållanden i faktiskt avseende kan jämföras med äktenskap (jfr beslut 13.1.2015, ÅLR 2014/8959, 19 Rk1a).

Villkor fem kan anses uppfyllas genom punkten i köpebrevet mellan samboparet, dvs att samboparet är överens om att om sökanden inte erhåller jordförvärvstillstånd på andelarna i samfällda som ingår som en beståndsdel av fastigheten inom den 30 september 2016 så övergår samtliga andelar i samfällda på sökandens sambo.

Landskapsregeringen anser inte att villkor fyra uppfylls, dvs att marken inte får gränsa till vatten samt ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning. Fastigheten ligger enligt uppgift från Finströms kommun inom oplanerat område, men huset har av byggnadsnämnden i Finström registrerats som ett bostadshus, dvs. området har ansetts lämpligt för fast bosättning. Marken gränsar dock till vatten. Landskapsregeringen har i ett beslut av den 25 augusti 2011 ändrat sin beslutspraxis i samband med ansökan om jordförvärvstillstånd enligt 12 § landskapslag (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd (ÅLR 2011/5500). Landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd för fast boende även då marken gränsar till vatten. Ändringen av beslutspraxis begränsas emellertid till ansökningar där marken är belägen inom planerat område. Markområdet i detta ärende är inte beläget inom planerat område.

Enligt köpebrevet ska sökandens sambo anses äga den del av fastigheten som gränsar till vatten, om sökanden inte inom den 30 september 2016 erhåller jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen anser att denna punkt i köpebrevet inte kan tillmätas något rättsligt värde, eftersom sökanden och sökandens sambo gemensamt äger fastigheten. Trots punkten i köpebrevet äger samboparet fortsättningsvis en kvotdel om $\frac{1}{2}$ av fastigheten vardera. Det framgår inte ur köpebrevet att sambon skulle äga stranden som t.ex. ett outbrutet område så att sökandens besittningsrätt utesluts gällande sambons kvotdel. Ett outbrutet område av en fastighet är ett konkret område med bestämda gränser som ska göras till en lägenhet eller tomt genom styckning. Eftersom varje samägare tillsammans med övriga samägare har besittningsrätt till hela fastigheten är det inte möjligt att anse att sökanden i detta fall inte förvärvar en fastighet som gränsar till vatten. Således kan jordförvärvstillstånd inte beviljas med stöd av 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd.

Landskapsregeringen kan även bevilja jordförvärvstillstånd enligt den prövning som anges i 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen ska bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att bosätta sig här samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål beaktas.

Sökanden har en anknytning till landskapet och det rör sig om förvärv för fast bosättning, vilket talar för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Mot beviljande av tillstånd talar markområdets beskaffenhet, dvs fastighetens angränsning till vatten.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 4 punkten landskapsförordningen utgör ett undantag från nämnda syfte. Med beaktande av förvärvets beskaffenhet i det nu aktuella fallet anser landskapsregeringen 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 jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

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

Nr 147

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

KV1/Tomt 3 i Sunds kommun

ÅLR 2016/6335

668 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* sökanden jordförvärvstillstånd gällande fastigheten KV1/Tomt 3 RNr 2:173 Sunds kommun.

Tillståndet gäller ej för de till fastigheten hörande andelarna i samfällda land- och vattenområden.

Tillståndet gäller under förutsättning att fastigheten används av sökandena för fast bosättning. Som villkor för tillståndet gäller att sökandena senast inom 18 månader från detta besluts datum anmäler till landskapsregeringen att inflyttning till landskapet skett och att fastigheten är sökandenas faktiska och huvudsakliga boendeställe.

Om sökandena inom denna tid inte meddelar landskapsregeringen att fastigheten nyttjas i enlighet med vad som ovan föreskrivs återgår jordförvärvstillståndet för KV1/Tomt 3 RNr 2:173.

Bakgrund

Ansökan gäller fastigheten KV1/Tomt 3 RNr 2:173 i Kastelholm by i Sunds kommun. Till ansökan har fogats ett köpebrev ur vilket framgår att köpet ingås under förutsättning att sökandena erhåller jordförvärvstillstånd före den 31 december 2016, i övrigt förfaller köpet utan vidare åtgärder.

Fastigheten om 2 150 m² är obebyggd, inom planerat område och gränsar inte till vatten. Sökandena har inte innehaft hembygdsrätt och är inte finska medborgare. Den ena sökandens föräldrar bor sedan tidigare i landskapet. Ur ansökan framgår att sökandena avser bebygga tomten för att sedan inflytta till landskapet för fast bosättning sommaren 2017. Ansökan har senare kompletterats med sökandenas avsikt att bosätta sig i landskapet redan i början av år 2017.

Kommunens utlåtande

Kommunstyrelsen i Sund förordar i ett beslut av den 5 september 2016 att jordförvärvstillstånd beviljas med hänvisning till att markområdet ska användas för fast bosättning, området är under 4000 m² och området är detaljplanerat.

Motivering

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd framgår

kriterierna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om det inte finns särskilda skäl däremot. 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 samfälliga land- eller vattenområden eller jakt- eller fiskerättigheter.

Ansökan uppfyller villkoren enligt punkt 2, 3 och 4. Enligt villkoren 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. Sökandena har ännu inte inflyttat till landskapet. Ur ansökan framgår att sökandena ska flytta in i det hus som ska byggas vilket innebär att sökanden först då bosätter sig i landskapet i faktisk bemärkelse. Sökandena har redogjort för tidsplanen för bostadens byggande samt för övriga planer i anslutning till inflyttningen till landskapet.

Även om en sökande inte uppfyller kravet på faktisk bosättning i landskapet har landskapsregeringen beviljat tillstånd enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd i enskilda fall. 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 (jfr beslut 15.1.2013, ÅLR 2012/10164). Landskapsregeringen finner det sannolikt och trovärdigt att sökandena och deras familj flyttar till landskapet. Med beaktande av markområdets beskaffenhet och sökandenas konkreta tidsplan för inflyttning anser landskapsregeringen att tillstånd kan beviljas i det nu aktuella fallet.

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 § landskapslag (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd
4 § 2 mom. 2 punkten och 5 § landskapsförordning (2003:70) om jordförvärvstillstånd
