

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Lantråd
Veronica Thörnroos

Föredragande
Jurist
Adrian Jansson

Justerat
Omedelbart

Nr 11

Högsta förvaltningsdomstolens begäran
om yttrande med anledning av besvär.
ÅLR 2021/7705
51 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen beslöt avge yttrande enligt bilaga 1.

Nr 12

Högsta förvaltningsdomstolens begäran
om yttrande med anledning av besvär.
ÅLR 2021/7706
52 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen beslöt avge yttrande enligt bilaga 2.

Nr 13

Bordlagt 30.11.2022.
Ansökan om jordförvärvstillstånd
gällande fastigheten Fridlund i Jomala
kommun.
ÅLR 2022/1162
53 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen *avslår* sökandebolagets ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten Fridlund RNr 1:2 i Jomala kommun.

Sökandebolaget uppmanas överlåta fastigheten Fridlund RNr 1:2 till någon som har rätt att äga densamma inom sex månader från delfåendet av detta beslut. Sökandebolaget ska meddela landskapsregeringen att överlåtelse skett. Om sökandebolaget inte överlåter fastigheten inom utsatt tid kommer landskapsregeringen i enlighet med 6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att förordna om fastighetens försäljning på offentlig auktion.

Bakgrund

Sökandebolaget ansöker om tillstånd att äga och besitta fastigheten Fridlund RNr 1:2 (170-419-1-2) i Möckelby i Jomala kommun. Fastigheten om 2 700 m² är belägen inom generalplanerat område och är bebyggd med äldre bostadshus och fristående uthus. Fastigheten gränsar inte till vatten och till fastigheten hör inte andelar i samfälliga jord- eller vattenområden.

Till ansökan har fogats ett köpebrev, daterat den 25 januari 2022. Av köpebrevet framgår att fastigheten, jämte befintliga byggnader anslutningar och anläggningar, överläts till sökandebolaget.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastigheten har köpts in för bedrivande av företagets verksamhet, dvs uthyrning och investering. Av gällande delgeneralplan för området framgår att fastigheten är planerad delvis som byområde och delvis som område för industri- och lagerbyggnader.

Sökandebolaget är registrerat den 1 februari 2022 med Jomala som hemort. Enligt handelsregisterutdraget är bolagets verksamhetsområde uthyrning, fastigheter, investeringar och all laglig verksamhet. I sökandebolagets styrelse finns en ordförande och två ordinarie medlemmar. Ordföranden saknar hembygdsrätt och är bosatt i landskapet sedan den 1 oktober 2018. De ordinarie medlemmarna har hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Jomala kommun beslöt den 28 februari 2022 att kommunen inte har något att invända mot anhållan.

Motivering

Enligt 13 § landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd kan juridiska personer som inte har jordförvävrätt med stöd av 2 kap., efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen.

Enligt 6 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd kan tillstånd beviljas 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.

Sökandebolaget uppfyller visserligen samtliga ovanstående förutsättningar. Landskapsregeringen anser dock att det i detta fall finns särskilda skäl som talar mot ett beviljande av jordförvärvstillstånd.

Enligt 8 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland kan landskapsregeringen bevilja tillstånd på de villkor som landskapsregeringen bedömer att är nödvändiga med avseende på lagens

syfte. Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer.

Vid beviljande av tillstånd där det finns enskilda hus eller stugor på fastigheten fastställer landskapsregeringen tillståndsvillkor med syfte att förhindra oönskat ägande och överlåtelse av aktier (se t.ex. beslut 13.8.2020, ÅLR 2020/473, nr 430 Rk1a; beslut 18.11.2020, ÅLR 2020/7624, nr 685 Rk1a; beslut 25.2.2021, ÅLR 2020/8778, nr 113 Rk1a; beslut 22.9.2021, ÅLR 2021/5946, nr 648 Rk1a; beslut 16.3.2022, ÅLR 2021/7517, nr 230 Rk1a; beslut 15.6.2022, ÅLR 2022/223, nr 450 Rk1a; beslut 15.6.2022, ÅLR 2022/1538, nr 449 Rk1a). Detta eftersom ägande och överlåtelse av aktier i sökandebolaget annars kan komma att stå i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte. Villkoret ser ut på följande sätt:

“Ägande och överlåtelse av aktier i sökandebolaget förutsätter landskapsregeringens tillstånd, dock inte om ägande och överlåtelse sker till

- a) den som har hembygdsrätt,
- b) den som har varit bosatt i landskapet oavbrutet sedan minst fem år tillbaka,
- c) bröstarvinge, vid förvärv genom arv eller testamente,
- d) efterlevande make, vid förvärv genom arv, testamente eller avvittring efter den andra makens död, eller
- e) kreditinstitut, för en tid om fem år, om aktierna utgör pant för obetald fordran.”

Landskapsregeringen anser att det med avseende på lagens syfte vid ett beviljande av tillstånd i det aktuella fallet vore nödvändigt att fastställa ovannämnda tillståndsvillkor. Landskapsregeringen har även tidigare beviljat jordförvärvstillstånd för ett annat bolag gällande den aktuella fastigheten och har då fastställt det ovannämnda tillståndsvillkoret (beslut nr 113 Rk1a, ÅLR 2020/8778, 25.2.2021). Om tillstånd skulle beviljas utan det ovannämnda tillståndsvillkoret anser landskapsregeringen att det finns risk för att markområdet, i strid med jordförvärvslagstiftningens syfte, kan komma att nyttjas för privat bruk av bolagets aktieägare som jordförvärvsrättsligt inte hade haft rätt att äga eller besitta marken i egenskap av fysiska personer.

Av utredningen i ärendet framgår att sökandebolagets styrelses ordförande och en av de ordinarie medlemmarna äger hälften var av aktierna i bolaget. Ordföranden, tillika bolagets verkställande direktör, har inte hembygdsrätt och har inte heller varit bosatt i landskapet oavbrutet sedan minst fem år tillbaka. Det ovan nämnda tillståndsvillkoret skulle därmed inte vara uppfyllt vid ett beviljande av tillstånd.

Av 10 § 1 mom. jordförvärvslagen för Åland framgår att om det genom laga kraft vunnet domstolsutslag har fastställts att den som erhållit jordförvärvstillstånd brutit mot i tillståndsbeslutet med stöd av 8 § uppställt villkor skall landskapsregeringen, därest egendomen icke inom sex månader överlåtes till någon som är berättigad att äga densamma, förordna att den skall försälas på offentlig auktion. Enligt 3 mom. skall talan angående fastställande av i 1 mom. nämnda förhållanden väckas av allmän åklagare på anmälan av landskapsregeringen vid domstol på den ort där egendomen är belägen. Om landskapsregeringen i det aktuella fallet beviljade tillstånd med det villkor om ägande och överlåtelse av aktier som landskapsregeringen regelmässigt ställer i liknande fall vore

landskapsregeringen således skyldig att omedelbart anmäla till åklagare att sökandebolaget brutit mot tillståndsvillkoret och driva ärendet till offentlig auktion. Landskapsregeringen anser att ett sådant förfarande inte är ändamålsenligt och att en ansökan om jordförvärvstillstånd inte kan beviljas om det vid tidpunkten för beslutet är känt att samtliga tillståndsvillkor som är nödvändiga att fastställa vid ett beviljande av tillstånd inte är uppfyllda. Det skulle få långtgående konsekvenser och urholka syftet med jordförvärvslagstiftningen om landskapsregeringen skulle frångå att fastställa villkor om ägande och överlåtelse av aktier. Det bör poängteras att jordförvärvslagstiftningen utgör en av självstyrelsens mest centrala delar.

Med beaktande av ovanstående finner landskapsregeringen att det i detta fall, trots att samtliga villkor i 6 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd uppfylls, föreligger särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd. Ansökan avslås därför.

Enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen för Åland 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

1, 6 och 8 §§ jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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

Hänvisning
Dnr 3226/03.04.04.04.08/2022

Högsta förvaltningsdomstolen
PB 180
FIN-00131 Helsingfors

HFD:s begäran av den 9.12.2022 om utlåtande

korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Kontaktperson
Adrian Jansson

Ärende

Utlåtande med anledning av besvär

Ändringssökande

Överklagat beslut

Ålands landskapsregerings beslut 11.5.2022, ÅLR 2021/7705, nr 363 Rk1a gällande ansökan om jordförvärvstillstånd för en kvotdel om 1/6 av fastigheten Byviksgrundet RNr 3:17 och en kvotdel om 1/4 av fastigheten Byviksgrundet I RNr 3:25 i Vårdö kommun.

Besvärsyrkande

Till HFD:s begäran om utlåtande och översändning av handlingar av den 9 december har bifogats ett besvär, i vilket ändringssökanden yrkar att beslutet upphävs och återförvisas för ny handläggning. Ändringssökanden yrkar även att landskapsregeringen åläggs ersätta ändringssökandens rättegångskostnader jämte laga dröjsmålsränta. Rättegångskostnaderna specificeras senare.

Grunder för besvärsyrkande

Ändringssökanden anser att landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd ska bevilja ändringssökanden jordförvärvstillstånd för en kvotdel om 1/6 av fastigheten Byviksgrundet RNr 3:17 och en kvotdel om 1/4 av fastigheten Byviksgrundet I RNr 3:25 i Vårdö kommun.

Bemötande

Landskapsregeringen anser att besvären ska förkastas som ogrundade.

Landskapsregeringen anser att det oberoende av utgången i ärendet inte finns skäl att tillerkänna ändringssökanden ersättning för rättegångskostnaderna.

Grunder för bemötande

I. Bakgrund

Ansökan avser en kvotdel om 1/2 av fastigheten Byviksgrundet RNr 3:17 och en kvotdel om 1/2 av fastigheten Byviksgrundet I RNr 3:25 i Vårdö kommun. Den bebyggda fastigheten Byviksgrundet är totalt 8 550 m² och till fastigheten hör andelar i samfällda jordområden. Den obebyggda fastigheten Byviksgrundet I är totalt 1 000 m² och till fastigheten hör inte andelar i samfällda områden. Fastigheterna är belägna inom oplanerat område och gränsar till vatten. Fastigheterna utgör tillsammans en enskild holme.

Till ansökan har bifogats två gåvobrev, daterade den 9 september 2021. Av det ena gåvobrevet framgår att ändringssökanden och ändringssökandens bror såsom förskott på arv förvärvat hälften var av en kvotdel om 2/3 fastigheten Byviksgrundet och hälften var av en kvotdel om 1/2 av fastigheten Byviksgrundet I från ändringssökandens mor. Av det andra gåvobrevet framgår att ändringssökanden och ändringssökandens bror såsom förskott på arv förvärvat hälften var av en kvotdel om 1/3 fastigheten Byviksgrundet och hälften var av en kvotdel om 1/2 av fastigheten Byviksgrundet I från ändringssökandens morbror.

Avsikten med förvärven är fritidsbruk. Ändringssökanden har inte varit bosatt i landskapet och har inte innehaft hembygdsrätt. Enligt ansökan har ändringssökanden och ändringssökandens bror, såväl som deras barn, varje år tillbringat ett antal veckor av deras sommarledigheter på ifrågavarande ö på Åland och avser att göra så även i framtiden.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastigheterna funnits i släktens ägo en längre tid. Ändringssökandens mor och två morbröder förvärvade varsin tredjedel av fastigheten Byviksgrundet genom arvsifte efter ändringssökandens mormor och erhöll lagfart för förvärven den 24 november 1997. Ändringssökandens mor förvärvade därefter en av ändringssökandens morbröders andelar av fastigheten genom köp den 14 december 2002. Ändringssökandens mor beviljades jordförvärvstillstånd för förvärvet den 3 juni 2003 (K12/02/5/539) och erhöll lagfart den 4 juli 2003. Ändringssökandens mor och ändringssökandens andra morbror förvärvade varsin kvotdel om 1/2 av fastigheten Byviksgrundet I genom arvsifte efter ändringssökandens mormor och beviljades lagfart för förvärven den 18 november 2011. Landskapsregeringen konstaterade genom beslut den 9 augusti 2011 (nr 923 K12, ÅLR 2011/4891) att förvärven inte var tillståndspliktiga.

Landskapsregeringen avlog ansökan enligt de grunder som framgår ur beslutet av den 11.5.2022.

II. Grunderna för avslaget

I beslutet av den 11.5.2022 konstaterade landskapsregeringen att ändringssökanden enligt 4 § 2 mom. landskapslagen (2003:68) om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd i egenskap av bröstarvinge har jordförvävrätt till de kvotdelar som ändringssökanden har förvärvat genom förskott på arv från sin mor och att ändringssökandens förvärv således inte var tillståndspliktigt till denna del.

Vad avser de kvotdelar av fastigheterna som sökanden förvärvat genom förskott på arv från sökandens morbror konstaterade landskapsregeringen att sökanden är gåvogivarens syskonbarn. Av kapitel 2 landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd framgår i vilka situationer förvärvaren har jordförvävrätt, dvs förvärvaren behöver inte ansöka om jordförvärvstillstånd. Enligt 7 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd har en arvlätares föräldrar, syskon, halvsyskon samt bröstarvingar till dem jordförvävrätt till ett markområde som är under 4 000 m² stort och som förvärvats genom arv. Ansökan gällde förvärv av kvotdel av fastighet. Landskapsregeringens beslutspraxis gällande kvotdelar är att eftersom envar samägare har besittningsrätt till hela markområdet är det inte möjligt att beakta vardera samägares proportionella kvotdel av markområdet. Landskapsregeringen beaktar således hela markområdets storlek vid prövning av likartade ansökningar. I det nu aktuella fallet är sökandens förvärv från morbrodern tillståndspliktigt eftersom markområdena överstiger 4 000 m² och eftersom det gäller gåva som utgör förskott på arv och inte arv.

Av 4 § 2 mom. landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd framgår kriterier för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, om inte särskilda skäl däremot föreligger. Eftersom ingen av de punkter som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd var tillämplig i detta fall prövade landskapsregeringen ansökan enligt 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd.

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

I detta fall talade sökandens bosättning utanför landskapet och avsikten med förvärvet emot ett beviljande av tillstånd. Mot beviljande av tillstånd talade även fastigheternas sammanlagda storlek, dvs 9 550 m². Landskapsregeringen konstaterade därtill att det rör sig om strandfastigheter, vilka har en speciell ställning enligt jordförvärvslagstiftningen. Ändringssökanden har emellertid en viss anknytning till de ifrågakvarande fastigheterna eftersom ändringssökanden med jordförvävrätt förvärvat en kvotdel om 1/3 av

fastigheten Byviksgrundet och en kvotdel om 1/4 av fastigheten Byviksgrundet I från sin mor såsom förskott på arv.

Ändringssökandens förvärv baserade sig på förskott på arv från morbror. Ändringssökandens mor och morbror förvärvade i egenskap av bröstarvingar varsin kvotdel om 1/3 av fastigheten Byviksgrundet och varsin kvotdel om 1/2 av fastigheten Byviksgrundet I genom arvsifte efter sin mor, tillika ändringssökandens mormor. Ändringssökandens mor har därefter förvärvat ytterligare en kvotdel om 1/3 av fastigheten Byviksgrundet genom köp från ändringssökandens andra morbror. Ändringssökandens mor och morbror har nu överlåtit sina andelar av fastigheterna till sökanden och sökandens bror. Landskapsregeringen konstaterade att i tidigare beslutspraxis har tillstånd i enskilda fall beviljats för överlåtelser av andelar som exempelvis har syftat till att hålla fast egendom som baserat sig på arv i enbart det ena syskonets ägo. Landskapsregeringen har dock inte tillåtit dylika omfördelningar om det har gått en lång tid sedan arvsiftet och den fasta egendomen redan övergått till följande generation. I de enskilda fall då tillstånd tidigare beviljats har även sådana särskilda omständigheter som exempelvis att fastigheten i fråga är sökandens barndomshem ansetts väga till fördel för ansökan, likaså om markområdet i fråga uppenbarligen inte kan delas ändamålsenligt. Landskapsregeringen konstaterade att några sådana omständigheter inte föreligger i detta fall och att ansökan inte heller gäller omfördelning mellan syskon utan förskott på arv från morbror. Av ovannämnda orsaker fann landskapsregeringen inte tillräckligt stöd för att denna ansökan kunde anses uppfylla tidigare beslutspraxis för beviljade jordförvärvstillstånd.

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 som framgår ur 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd utgör i sig redan ett undantag till jordförvärvslagstiftningens syfte. Med beaktande av omständigheterna i fallet, landskapsregeringens beslutspraxis och jordförvärvslagstiftningens syfte fann landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte och avslog därför ansökan.

III. Invändning gällande landskapsregeringens praxis om beräkning av markområdets storlek
Ändringssökanden uppger i genmälet att de kvotdelar som ändringssökanden förvärvat av fastigheterna Byviksgrundet och Byviksgrundet I uppgår till 1 425 m² respektive 250 m², dvs sammanlagt 1 675 m², och att detta klart understiger 4 000 m² som anges såsom riktlinje i 12 § 1 mom. landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Ändringssökanden uppger vidare att det inte finns stöd i lag eller i förarbetena att anse att den förvärvade egendomen är större på grund av att det skulle vara fråga om en kvotdel och att landskapsregeringen till denna del har överskridit sin prövningsrätt och att beslutet därmed är lagstridigt.

Landskapsregeringen konstaterar inledningsvis att det i 12 § 1 mom. landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd inte anges någon riktlinje om 4 000 m². I 12 § 1 mom. landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd anges endast att fysiska personer som inte har jordförvävrätt med stöd av 2 kap. eller jordförvärvslagen för Åland kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen och att landskapsregeringen vid prövningen bör beakta bland annat sökandens anknytning till landskapet Åland och avsikt att fast bosätta sig i landskapet samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål. Däremot framgår ur förarbetena till bestämmelsen att ett markområde kan anses vara lämpligt för jordförvärvstillstånd om det understiger 4 000 m² och inte utgörs av ett attraktivt eller känsligt strandområde (FR 20/2001-2002). Det bör dock noteras att den omständigheten att ett markområde understiger 4 000 m² är en av flera omständigheter som landskapsregeringen bör beakta vid prövningen och innebär inte i sig att landskapsregeringen är skyldig att bevilja tillstånd. Landskapsregeringen konstaterar härvid att bedömningen av hur storleken på markområdet bör bestämmas inte är avgörande för utgången i ärendet. Med beaktande av övriga omständigheter i fallet, landskapsregeringens beslutspraxis och jordförvärvslagstiftningens syfte finner landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt oavsett markområdets storlek att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Ansökan skulle därmed avslås även om markområdet ansågs understiga 4 000 m².

Landskapsregeringens beslutspraxis gällande kvotdelar är att eftersom envar samägare har besittningsrätt till hela markområdet är det inte möjligt att beakta vardera samägarers proportionella kvotdel av markområdet. Landskapsregeringen beaktar således hela markområdets storlek vid prövning av likartade ansökningar.

För det fall att Högsta förvaltningsdomstolen skulle anse att en kvotdel av fastigheten inte ger besittningsrätt till hela fastigheten konstaterar landskapsregeringen att det ändå inte är möjligt att beakta en arealmässig andel av fastigheten när ansökan avser kvotdel av en fastighet. En delägare i en fastighet kan hos lantmäteriverket ansöka om klyvning av fastigheten varpå delägarens kvotdel klyvs ut och bildas till en ny fastighet som motsvarar kvotdelen. Vid klyvning fördelas inte marken nödvändigtvis så att varje delägare får mark som arealmässigt motsvarar delägarens kvotdel av fastigheten. Klyvning kan enligt lantmäteriverkets anvisningar genomföras som totalvärdesklyvning där varje delägare får en lägenhet som, med beaktande av markbotten, trädbestånd, byggnader och annan egendom som hör till lägenheten, till värdet motsvarar andelen. Beroende på värdet av lägenheten som delägaren får kan delägaren således erhålla en större areal än vad dennes kvotdel av fastigheten skulle motsvara vid en klyvning som endast baserade sig på arealen. Landskapsregeringen kan således vid förvärv av kvotdelar av fastigheter inte beakta endast en arealmässig andel av fastigheten eftersom det inte på förhand går att fastställa hur stor areal kvotdelen skulle motsvara om den skulle klyvas ut. En sådan

tolkning skulle innebära att hela syftet med jordförvärvslagstiftningen urholkas, eftersom en sökande genom klyvning kunde komma att äga och besitta ett större markområde än vad jordförvärvslagstiftningen tillåter, d.v.s. genom ett förfarande där kvotdelen klyvs ut och bildas till en ny fastighet, vars areal är större än den areal som kvotdelen vid en direkt matematisk beräkning skulle motsvara.

Om landskapsregeringen enbart skulle beakta en arealmässig andel av fastigheten skulle det således innebära att en sökande genom klyvning kunde komma att äga och besitta ett större markområde än vad jordförvärvslagstiftningen tillåter eftersom arealen på den fastighet som en kvotdel klyvs ut och bildas till kan vara större än vad kvotdelen vid en direkt matematisk beräkning skulle motsvara.

För det fallet att högsta förvaltningsdomstolen skulle anse att en kvotdel av en fastighet ger rätt att besitta hela fastigheten och att hela fastighetens storlek skulle vara avgörande vid bedömningen av frågan om jordförvärvstillstånd, anför ändringssökanden att det ändå inte har någon betydelse i detta fall eftersom ändringssökanden redan har besittningsrätt till båda hela fastigheterna genom de kvotdelar som ändringssökanden fått från sin mor. Landskapsregeringen konstaterar att personer som inte har åländsk hembygdsrätt enligt 2 § jordförvärvslagen för Åland behöver jordförvärvstillstånd såväl för att äga som för att besitta fast egendom i landskapet. Ändringssökandens förvärv av äganderätten till ytterligare kvotdel i fastigheten är således tillståndspliktigt oavsett om ändringssökanden redan har besittningsrätt till hela fastigheten. Som ovan nämnts är det inte möjligt att innan klyvning genomförts bestämma vilken areal en kvotdel av en fastighet motsvarar, varför landskapsregeringen, oavsett om sökanden redan har besittningsrätt till hela fastigheten, inte kan beakta endast en arealmässig andel av fastighetens storlek.

IV. Invändning gällande landskapsregeringens bedömning av sökandens anknytning

Ändringssökanden vill i genmälet tydliggöra att ändringssökanden har mer än "en viss anknytning" till de ifrågavarande fastigheterna och att anknytningen inte baseras endast på förvärvet genom förskott på arv från hans mor. Fastigheten har varit i släktens ägo i flera generationer och ändringssökanden har sedan födseln år 1974 tillbringat sina somrar på fastigheten.

Landskapsregeringen konstaterar inledningsvis att denna invändning avser ändamålsenligheten i beslutet och att besvär enligt 16 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland inte får anföras över ändamålsenligheten av landskapsregeringens med stöd av jordförvärvslagen för Åland fattade beslut. Ändringssökandens besvär ska därför till denna del lämnas utan prövning. För det fall att högsta förvaltningsdomstolen anser att ändringssökandens besvär till denna del inte avser ändamålsenligheten i beslutet anför landskapsregeringen följande:

Att landskapsregeringen ska beakta en sökandes anknytning till landskapet framgår av 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Ur förarbetena till landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd framgår att "anknytning till landskapet kan den anses ha som har bott här under en stor del av barndomen eller ungdomsåren" (FR 20/2001-2002). Ändringssökanden har inte varit bosatt i landskapet. Landskapsregeringen anser mot bakgrund av detta att sökandens fritidsvistelser i landskapet inte kan tillmätas något större värde vid bedömningen av sökandens anknytning till landskapet. Landskapsregeringen finner därtill inom ramen för sin prövningsrätt att även om ändringssökanden skulle anses ha en starkare anknytning till landskapet än vad som anges i beslutet så skulle det ändå med beaktande av övriga omständigheter i fallet, landskapsregeringens beslutspraxis och jordförvärvslagstiftningens syfte inte vara ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Det skulle således oavsett inte vara ändamålsenligt att bevilja ansökan.

V. Invändning gällande avsaknad av viss motivering

Ändringssökanden uppger vidare att landskapsregeringen i två andra beslut motiverat besluten med att ingen av de nuvarande ägarna till fastigheterna var bosatta i landskapet och att inte tillåta överlåtelsen mellan sökanden och sökandens syskon skulle således inte medföra att ägandet har en större anknytning till landskapet. Ändringssökanden uppger att ingen av parterna i det aktuella gåvobrevet är bosatt i landskapet Åland och anför att det inte är i linje med landskapsregeringens beslutspraxis att inte ta detta i beaktande och således inte förenligt med jämlikhetsprincipen.

Landskapsregeringen konstaterar att omständigheterna i de beslut som ändringssökanden hänvisar till skiljer sig från omständigheterna i det aktuella fallet och att jämlikhetsprincipen således inte är tillämplig. Den motivering som ändringssökanden anser att borde tillämpats i det aktuella fallet har uteslutande tillämpats i enskilda fall när syskon omfördelat kvotdelar i fastigheter som de förvärvat från en gemensam förälder. Tillstånd har i dessa fall undantagsvis kunnat beviljas för att ändra eller korrigera arvskiften mellan syskon om det inte funnits någon annan ändamålsenlig lösning. Landskapsregeringen konstaterar även att omständigheten att ingen av de nuvarande ägarna till fastigheterna inte är bosatta i landskapet inte i sig kan anses tala för ett beviljande i dessa fall, utan att det istället kunde tala emot ett beviljande om någon av de nuvarande ägarna till fastigheten var bosatta i landskapet. Att tillåta överlåtelsen skulle då medföra att ägandet hade en svagare anknytning till landskapet. Landskapsregeringen anser inte att enbart det att överlåtelse sker mellan två personer som inte är bosatta i landskapet kan tala för ett beviljande av tillstånd.

VI. Invändning gällande beslutets ändamålsenlighet

Avslutningsvis uppger ändringssökanden att landskapsregeringen i sin bedömning inte har beaktat att det i praktiken troligen inte finns någon annan än den som redan är

delägare i fastigheten som är intresserad av att förvärva en kvotdel om $\frac{1}{4}$ av en fastighet om 1 000 m² och att detsamma gäller en kvotdel om $\frac{1}{6}$ av fastigheten om 8 550 m² vars andel i sig är för liten för att klyva eller stycka ut, samt att fastigheterna i praktiken endast kan säljas som en helhet.

Landskapsregeringen konstaterar inledningsvis att denna invändning avser ändamålsenligheten i beslutet och att besvär enligt 16 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland inte får anföras över ändamålsenligheten av landskapsregeringens med stöd av jordförvärvslagen för Åland fattade beslut. Ändringssökandens besvär ska därför till denna del lämnas utan prövning. För det fall att högsta förvaltningsdomstolen anser att ändringssökandens besvär till denna del inte avser ändamålsenligheten i beslutet anför landskapsregeringen följande:

Landskapsregeringen konstaterar att överlåtaren i dagsläget äger en kvotdel om $\frac{1}{2}$ av fastigheten Byviksgrundet I och en kvotdel om $\frac{1}{3}$ av fastigheten Byviksgrundet, dvs inte endast en kvotdel om $\frac{1}{4}$ respektive en $\frac{1}{6}$. Det bör även beaktas att överlåtaren äger kvotdel i båda fastigheter som gränsar till varandra och att kvotdelarna av bägge fastigheter kunde klyvas ut och bildas till en enda fastighet av med en ändamålsenlig storlek och utformning. Landskapsregeringen konstaterar därtill att det av 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd inte framgår att landskapsregeringen vid prövningen bör beakta huruvida egendomen i praktiken kunde överlåtas till någon annan än ändringssökanden och att en sådan bedömning skulle basera sig på alltför hypotetiska överväganden för att det ska vara ändamålsenligt eller ens möjligt att göra en sådan bedömning inom ramen för tillståndsprövningen. Det framgår dessutom inte av 12 § landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd att landskapsregeringen vid prövningen bör beakta huruvida egendomen i praktiken kunde överlåtas till någon annan än ändringssökanden.

Lantråd

Veronica Thörnroos

Jurist

Adrian Jansson

Hänvisning
Dnr 1682/03.04.04.04.08/2022

HFD:s begäran av den 25.11.2022 om utlåtande

Kontaktperson
Adrian Jansson

Högsta förvaltningsdomstolen
PB 180
FIN-00131 Helsingfors

korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Ärende

Utlåtande med anledning av genmäle

Ändringssökande

Överklagat beslut

Ålands landskapsregerings beslut 11.5.2022, ÅLR 2021/7706, nr 364 Rk1a gällande ansökan om jordförvärvstillstånd för en kvotdel om 1/6 av fastigheten Byviksgrundet RNR 3:17 och en kvotdel om 1/4 av fastigheten Byviksgrundet I RNR 3:25 i Vårdö kommun.

Genmäle

Högsta förvaltningsdomstolen har den 25.11.2022 begärt utlåtande av landskapsregeringen med anledning av ändringssökandens genmäle av den 24.10.2022. Med anledning av begäran lämnar Ålands landskapsregering följande utlåtande till Högsta förvaltningsdomstolen.

I. Invändning gällande landskapsregeringens praxis om beräkning av markområdets storlek

Ändringssökanden uppger i genmälet att de kvotdelar som ändringssökanden förvärvat av fastigheterna Byviksgrundet och Byviksgrundet I uppgår till 1 425 m² respektive 250 m², dvs sammanlagt 1 675 m², och att detta klart understiger 4 000 m² som anges såsom riktlinje i 12 § 1 mom. landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Ändringssökanden uppger vidare att det inte finns stöd i lag eller i förarbetena att anse att den förvärvade egendomen är större på grund av att det skulle vara fråga om en kvotdel och att landskapsregeringen till denna del har överskridit sin prövningsrätt och att beslutet därmed är lagstridigt.

Landskapsregeringen konstaterar inledningsvis att det i 12 § 1 mom. landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd inte anges någon riktlinje om 4 000 m². I 12 § 1 mom. landskapslagen om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd anges endast att

fysiska personer som inte har jordförvävsrätt med stöd av 2 kap. eller jordförvävslagen för Åland kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvävstillstånd av landskapsregeringen och att landskapsregeringen vid prövningen bör beakta bland annat sökandens anknytning till landskapet Åland och avsikt att fast bosätta sig i landskapet samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål. Däremot framgår ur förarbetena till bestämmelsen att ett markområde kan anses vara lämpligt för jordförvävstillstånd om det understiger 4 000 m² och inte utgörs av ett attraktivt eller känsligt strandområde (FR 20/2001-2002). Det bör dock noteras att den omständigheten att ett markområde understiger 4 000 m² är en av flera omständigheter som landskapsregeringen bör beakta vid prövningen och innebär inte i sig att landskapsregeringen är skyldig att bevilja tillstånd. Landskapsregeringen konstaterar härvid att bedömningen av hur storleken på markområdet bör bestämmas inte är avgörande för utgången i ärendet. Med beaktande av övriga omständigheter i fallet, landskapsregeringens beslutspraxis och jordförvävslagstiftningens syfte finner landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt oavsett markområdets storlek att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvävslagstiftningens syfte. Ansökan skulle därmed avslås även om markområdet ansågs understiga 4 000 m².

Landskapsregeringens beslutspraxis gällande kvotdelar är att eftersom envar samägare har besittningsrätt till hela markområdet är det inte möjligt att beakta vardera samägarers proportionella kvotdel av markområdet. Landskapsregeringen beaktar således hela markområdets storlek vid prövning av likartade ansökningar.

För det fall att Högsta förvaltningsdomstolen skulle anse att en kvotdel av fastigheten inte ger besittningsrätt till hela fastigheten konstaterar landskapsregeringen att det ändå inte är möjligt att beakta en arealmässig andel av fastigheten när ansökan avser kvotdel av en fastighet. En delägare i en fastighet kan hos lantmäteriverket ansöka om klyvning av fastigheten varpå delägarrens kvotdel klyvs ut och bildas till en ny fastighet som motsvarar kvotdelen. Vid klyvning fördelas inte marken nödvändigtvis så att varje delägare får mark som arealmässigt motsvarar delägarrens kvotdel av fastigheten. Klyvning kan enligt lantmäteriverkets anvisningar genomföras som totalvärdesklyvning där varje delägare får en lägenhet som, med beaktande av markbotten, trädbestånd, byggnader och annan egendom som hör till lägenheten, till värdet motsvarar andelen. Beroende på värdet av lägenheten som delägaren får kan delägaren således erhålla en större areal än vad dennes kvotdel av fastigheten skulle motsvara vid en klyvning som endast baserade sig på arealen. Landskapsregeringen kan således vid förvärf av kvotdelar av fastigheter inte beakta endast en arealmässig andel av fastigheten eftersom det inte på förhand går att fastställa hur stor areal kvotdelen skulle motsvara om den skulle klyvas ut. En sådan tolkning skulle innebära att hela syftet med jordförvävslagstiftningen urholkas, eftersom en sökande genom klyvning kunde komma att äga och besitta ett större markområde än vad jordförvävslagstiftningen tillåter, d.v.s. genom ett förfarande där kvotdelen klyvs ut

och bildas till en ny fastighet, vars areal är större än den areal som kvotdelen vid en direkt matematisk beräkning skulle motsvara.

Om landskapsregeringen enbart skulle beakta en arealmässig andel av fastigheten skulle det således innebära att en sökande genom klyvning kunde komma att äga och besitta ett större markområde än vad jordförvärvslagstiftningen tillåter eftersom arealen på den fastighet som en kvotdel klyvs ut och bildas till kan vara större än vad kvotdelen vid en direkt matematisk beräkning skulle motsvara.

För det fallet att högsta förvaltningsdomstolen skulle anse att en kvotdel av en fastighet ger rätt att besitta hela fastigheten och att hela fastighetens storlek skulle vara avgörande vid bedömningen av frågan om jordförvärvstillstånd, anför ändringssökanden att det ändå inte har någon betydelse i detta fall eftersom ändringssökanden redan har besittningsrätt till båda hela fastigheterna genom de kvotdelar som ändringssökanden fått från sin mor. Landskapsregeringen konstaterar att personer som inte har åländsk hembygdsrätt enligt 2 § jordförvärvslagen för Åland behöver jordförvärvstillstånd såväl för att äga som för att besitta fast egendom i landskapet. Ändringssökandens förvärv av äganderätten till ytterligare kvotdel i fastigheten är således tillståndspliktigt oavsett om ändringssökanden redan har besittningsrätt till hela fastigheten. Som ovan nämnts är det inte möjligt att innan klyvning genomförts bestämma vilken areal en kvotdel av en fastighet motsvarar, varför landskapsregeringen, oavsett om sökanden redan har besittningsrätt till hela fastigheten, inte kan beakta endast en arealmässig andel av fastighetens storlek.

II. Invändning gällande landskapsregeringens bedömning av sökandens anknytning

Ändringssökanden vill i genmälet tydliggöra att ändringssökanden har mer än "en viss anknytning" till de ifrågavarande fastigheterna och att anknytningen inte baseras endast på förvärvet genom förskott på arv från hans mor. Fastigheten har varit i släktens ägo i flera generationer och ändringssökanden har sedan födseln år 1974 tillbringat sina somrar på fastigheten.

Landskapsregeringen konstaterar inledningsvis att denna invändning avser ändamålsenligheten i beslutet och att besvär enligt 16 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland inte får anföras över ändamålsenligheten av landskapsregeringens med stöd av jordförvärvslagen för Åland fattade beslut. Ändringssökandens besvär ska därför till denna del lämnas utan prövning. För det fall att högsta förvaltningsdomstolen anser att ändringssökandens besvär till denna del inte avser ändamålsenligheten i beslutet anför landskapsregeringen följande:

Att landskapsregeringen ska beakta en sökandes anknytning till landskapet framgår av 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Ur förarbetena till landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd framgår att "anknytning till

landskapet kan den anses ha som har bott här under en stor del av barndomen eller ungdomsåren” (FR 20/2001-2002). Ändringssökanden har inte varit bosatt i landskapet. Landskapsregeringen anser mot bakgrund av detta att sökandens fritidsvistelser i landskapet inte kan tillmätas något större värde vid bedömningen av sökandens anknytning till landskapet. Landskapsregeringen finner därtill inom ramen för sin prövningsrätt att även om ändringssökanden skulle anses ha en starkare anknytning till landskapet än vad som anges i beslutet så skulle det ändå med beaktande av övriga omständigheter i fallet, landskapsregeringens beslutspraxis och jordförvärvslagstiftningens syfte inte vara ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Det skulle således oavsett inte vara ändamålsenligt att bevilja ansökan.

III. Invändning gällande avsaknad av viss motivering

Ändringssökanden uppger vidare att landskapsregeringen i två andra beslut motiverat besluten med att ingen av de nuvarande ägarna till fastigheterna var bosatta i landskapet och att inte tillåta överlåtelsen mellan sökanden och sökandens syskon skulle således inte medföra att ägandet har en större anknytning till landskapet. Ändringssökanden uppger att ingen av parterna i det aktuella gåvobrevet är bosatt i landskapet Åland och anför att det inte är i linje med landskapsregeringens beslutspraxis att inte ta detta i beaktande och således inte förenligt med jämlikhetsprincipen.

Landskapsregeringen konstaterar att omständigheterna i de beslut som ändringssökanden hänvisar till skiljer sig från omständigheterna i det aktuella fallet och att jämlikhetsprincipen således inte är tillämplig. Den motivering som ändringssökanden anser att borde tillämpats i det aktuella fallet har uteslutande tillämpats i enskilda fall när syskon omfördelat kvotdelar i fastigheter som de förvärvat från en gemensam förälder. Tillstånd har i dessa fall undantagsvis kunnat beviljas för att ändra eller korrigera arvskiften mellan syskon om det inte funnits någon annan ändamålsenlig lösning. Landskapsregeringen konstaterar även att omständigheten att ingen av de nuvarande ägarna till fastigheterna inte är bosatta i landskapet inte i sig kan anses tala för ett beviljande i dessa fall, utan att det istället kunde tala emot ett beviljande om någon av de nuvarande ägarna till fastigheten var bosatta i landskapet. Att tillåta överlåtelsen skulle då medföra att ägandet hade en svagare anknytning till landskapet. Landskapsregeringen anser inte att enbart det att överlåtelse sker mellan två personer som inte är bosatta i landskapet kan tala för ett beviljande av tillstånd.

IV. Invändning gällande beslutets ändamålsenlighet

Avslutningsvis uppger ändringssökanden att landskapsregeringen i sin bedömning inte har beaktat att det i praktiken troligen inte finns någon annan än den som redan är delägare i fastigheten som är intresserad av att förvärva en kvotdel om $\frac{1}{4}$ av en fastighet om 1 000 m² och att detsamma gäller en kvotdel om $\frac{1}{6}$ av fastigheten om 8 550 m² vars

andel i sig är för liten för att klyva eller stycka ut, samt att fastigheterna i praktiken endast kan säljas som en helhet.

Landskapsregeringen konstaterar inledningsvis att denna invändning avser ändamålsenligheten i beslutet och att besvär enligt 16 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland inte får anföras över ändamålsenligheten av landskapsregeringens med stöd av jordförvärvslagen för Åland fattade beslut. Ändringssökandens besvär ska därför till denna del lämnas utan prövning. För det fall att högsta förvaltningsdomstolen anser att ändringssökandens besvär till denna del inte avser ändamålsenligheten i beslutet anför landskapsregeringen följande:

Landskapsregeringen konstaterar att överlåtaren i dagsläget äger en kvotdel om $\frac{1}{2}$ av fastigheten Byviksgrundet I och en kvotdel om $\frac{1}{3}$ av fastigheten Byviksgrundet, dvs inte endast en kvotdel om $\frac{1}{4}$ respektive en $\frac{1}{6}$. Det bör även beaktas att överlåtaren äger kvotdel i båda fastigheter som gränsar till varandra och att kvotdelarna av bägge fastigheter kunde klyvas ut och bildas till en enda fastighet av med en ändamålsenlig storlek och utformning. Landskapsregeringen konstaterar därtill att det av 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd inte framgår att landskapsregeringen vid prövningen bör beakta huruvida egendomen i praktiken kunde överlätas till någon annan än ändringssökanden och att en sådan bedömning skulle basera sig på alltför hypotetiska överväganden för att det ska vara ändamålsenligt eller ens möjligt att göra en sådan bedömning inom ramen för tillståndsprövningen. Det framgår dessutom inte av 12 § landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd att landskapsregeringen vid prövningen bör beakta huruvida egendomen i praktiken kunde överlätas till någon annan än ändringssökanden.

I övrigt vidhåller landskapsregeringen vad som tidigare anförts i ärendet.

Lantråd

Veronica Thörnroos

Jurist

Adrian Jansson