

## 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 180

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 382 m<sup>2</sup> av fastigheten Skepparbacken och en kvotdel om 1/14 av fastigheten Skepparbacken Allmänna i Hammarlands kommun.

**ÅLR 2017/6329**

808 Rk1a

Landskapsregeringen *beviljar* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande ett outbrutet område om ca 1 382 m<sup>2</sup> av fastigheten Skepparbacken RNr 3:31 i Hammarlands kommun.

Tillståndet gäller under förutsättning att det outbrutna markområdet av Skepparbacken RNr 3:31 används av sökandena för fast bosättning. Till markområdet kan inte höra andelar i samfälliga jord- och vattenområden. Som villkor för tillståndet gäller att sökandena senast inom 6 månader från detta besluts datum anmäler till landskapsregeringen att inflyttning till landskapet skett.

Om sökandena inom denna tid inte meddelar landskapsregeringen att inflyttning till landskapet skett förfaller jordförvärvstillståndet för fastigheten Skepparbacken RNr 3:31.

Landskapsregeringen *avslår* ansökan om jordförvärvstillstånd gällande en kvotdel om 1/14 av fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 i Hammarlands kommun.

Om landskapsregeringen har avslagit en ansökan om jordförvärvstillstånd och egendomen inte inom sex månader därefter har överlåtits till någon som har rätt att äga sagda egendom ska landskapsregeringen förordna om offentlig auktion enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland. Till ansökan har fogats ett köpebrev ur vilket framgår att i händelse av att köparna inte beviljas jordförvärvstillstånd återgår köpet. Landskapsregeringen noterar att ifall sökandena fortsättningsvis efter delfåendet av detta beslut äger eller besitter kvotdelen i området ska den överlätas inom sex månader till någon som har rätt att äga densamma.

### *Bakgrund*

Ansökan gäller ett outbrutet område om ca 1 382 m<sup>2</sup> av fastigheten Skepparbacken RNr 3:31 (76-415-3-31) och en kvotdel om 1/14 av fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 (76-415-3-35) i Mörby i Hammarlands kommun. Det obebbyggda markområdet av fastigheten Skepparbacken RNr 3:31 ligger inom detaljplanerat område och gränsar inte till vatten. Till fastigheten Skepparbacken RNr 3:31 hör andelar i samfällda jord- och vattenområden, men ur handlingarna i ärendet framgår att till det outbrutna området som avses i ansökan ingår inte andelar i samfällda områden.

Fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 är totalt 2,078 ha och ligger inom detaljplanerat område. Till fastigheten hör inga andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Ur handlingarna i ärendet framgår att sökandena inte ännu är bosatta i landskapet, men att de har för avsikt att inflytta till landskapet senast i december 2017. Ur handlingarna i ärendet framgår även att sökandena inte har innehaft hembygdsrätt. Sökandena avser fast bosätta sig i det hus som ska uppföras på det outbrutna området av fastigheten Skepparbacken RNr 3:31.

### *Kommunens utlåtande*

Hammarlands kommun beslöt den 5 september 2017 att förordna att sökandena beviljas rätt att förvärva och besitta den ca 1 382 m<sup>2</sup> stora outbrutna tomten Nr 1 i kvarter Nr 5 på Skepparbackens detaljplaneområde RNr 3:31 i Mörby samt även en kvotdel om 1/14 av fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 i Mörby. Ansökan förordas under förutsättning att förvärvet sker för fast bosättning. Utlåtandet förordas med stöd av 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

### *Motivering*

Landskapsregeringen tar först ställning till ansökan om jordförvärvstillstånd för det outbrutna området av fastigheten Skepparbacken RNr 3:31 och tar sedan ställning till ansökan om jordförvärvstillstånd för kvotdelen av fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35.

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 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 m<sup>2</sup> 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, 3 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 ännu inte inflyttat till landskapet, men ur ansökan framgår att sökandenas avsikt är att flytta in i det hus som ska uppföras på det outbrutna markområdet av fastigheten Skepparbacken RNr 3:31. I ansökan ingår en detaljerad tidsplan för sökandenas inflyttning. Med beaktande av sökandenas tidsplan för inflyttning och markområdets beskaffenhet finner landskapsregeringen det sannolikt och trovärdigt att sökandena flyttar till landskapet, varför tillstånd kan beviljas i det nu aktuella fallet.

Ett villkor att markområdet 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 markområdet. Enligt 15 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland är den som beviljats tillstånd skyldig att vid granskning som verkställs på förordnande av landskapsregeringen visa att tillståndsvillkoret iakttas.

Fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 är som ovan nämnts totalt 2,078 ha och ligger inom detaljplanerat område. Till fastigheten hör inga andelar i samfällda jord- och vattenområden. Ur köpebrevet som bifogats till ansökan framgår att fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 är allmänna områden vilka består av park-, lek-, strand- och grönområden samt gatu- och vägområden. Dessa allmänna områden är avsedda för gemensamt bruk och att på gemensamt ansvar och bekostnad underhållas av de som äger och besitter tomterna inom det detaljplanerade området. Sökandena har uppgett att deras kvotdel om 1/14 kan, men inte behöver styckas ut.

Landskapsregeringen konstaterar att 4 § 2 mom. 2 punkten inte kan läggas till grund för beviljande av jordförvärvstillstånd för fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 eftersom fastigheten är 2,078 ha och således överstiger det tillåtna 4 000 m<sup>2</sup>. Landskapsregeringen har i tidigare beslutspraxis ansett att eftersom envar samägare har besittningsrätt till hela fastigheten är det vid tillämpningen av villkoret inte möjligt att endast beakta vardera samägarens proportionella andel av fastigheten.

Landskapsregeringen konstaterar att det inte är möjligt att förvärva sådana fastigheter för fast boende där andelar i samfällda jordområden ingår. Även om det till fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 inte hör andelar i samfällda områden anser landskapsregeringen att fastighetens karaktär till stor del går att likställa med ett samfällt område i och med att delägarna får tillgång till hela markområdet.

Eftersom ingen annan av punkterna i 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd är tillämplig ska landskapsregeringen pröva ansökan enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Vid prövningen beaktas bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att bosätta sig här, samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen är ett undantag från nämnda syfte som tillkommit för att underlätta inflyttningen till Åland. Bestämmelsens begränsning av fastighetens storlek är satt med tanke på vad som normalt kan erfordras för att ordna fast bosättning.

I enskilda fall har landskapsregeringen beviljat jordförvärvstillstånd för fastigheter som överskrider 4 000 m<sup>2</sup>, om det har rört sig om en marginell överskridning och det funnits en godtagbar motivering till överskridningen. I detta fall är det dock fråga om en kvotdel av en fastighet som är 2,078 ha, vilket enligt landskapsregeringen inte kan anses utgöra en marginell överskridning eftersom sökandena skulle ha besittningsrätt till hela fastigheten. Landskapsregeringen anser även att det inte kan anses vara nödvändigt att besitta ett så stort område för fast bosättning. Landskapsregeringen finner därför inom ramen för sin prövningsrätt att det i detta fall inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte än vad som anges i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Ansökan om jordförvärvstillstånd för en kvotdel av fastigheten Skepparbacken Allmänna RNr 3:35 ska därför avslås.

Enligt 6 § 1 mom. jordförvärvslagen (1975:7) för Åland ska till ett avslag på ansökan om jordförvärvstillstånd fogas ett tillkännagivande om att egendomen ska överlätas till någon som har rätt att äga sagda egendom.

*Tillämpade lagrum*

6 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland

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

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

---