

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande

Vicelantråd

Harry Jansson

Föredragande

Jurist

Sophie Mecklin

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 180

Ansökan om jordförvärvstillstånd gällande fastigheten

KV2/Tomt 4 i Sunds kommun

ÅLR 2019/6584

915 Rk1a

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

Bakgrund

Ansökan gäller fastigheten KV2/Tomt 4 RNr 2:177 i Tosarby i Sunds kommun (771-412-2-177) förutom ett 702 m² stort område från fastigheten. Det område om 702 m² som inte omfattas av ansökan utgör inlöst tillandning som har muddrats. Området utgörs idag av grunt vatten.

Den obebyggda fastigheten är totalt 4 385 m² och är belägen på detaljplanerat område. Till fastigheten hör andelar i samfällda vattenområden och fastigheten gränsar till vatten. Enligt uppgift ur ansökan är strandlinjens längd ca 30 m. De samfällda områdena ingår inte i ansökan och av ansökan framgår att sökanden önskar att de samfällda områdena tillfaller sökandens föräldrars tomt. Av ansökan framgår att sökandens mor och far är bosatta på tomten strax intill.

Ursprungligen gällde ansökan hela fastigheten om 4 385 m² men efter kontakt med landskapsregeringen, då landskapsregeringen informerade sökanden om gränsen om 4 000 m², undertecknade sökanden den 1 november 2019 ett avtal om förköp genom vilket sökanden förvärvar fastigheten förutom det 702 m² stora området som utgör inlöst tillandning. Sökanden ändrade sin ansökan i enlighet med avtalet om förköp. Avtalet gäller till den 1 mars 2020 och såvida landskapsregeringen inte beviljar sökanden rätt att äga och besitta fastigheten förfaller avtalet.

Avsikten med förvärvet är fast bosättning. Sökanden har inte varit bosatt i landskapet och har inte innehaft hembygdsrätt.

Kommunens utlåtande

Sunds kommun beslutade den 9 september 2019 att förorda sökandens ansökan om rätt att förvärva och besitta den färdigbildade fastigheten

KV2/tomt 4 (771-412-2-177) i Sunds kommun med motiveringen att fastigheten finns inom planerat område och är för fast bosättning.

Motivering

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 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 samfälliga vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter.

Det andra villkoret uppfylls i strikt mening. Landskapsregeringen anser dock att syftet med konstruktionen i förevarande fall, dvs att förvärva hela fastigheten förutom 702 m² som utgör inlöst tillandning, förefaller vara att kringgå arealbegränsningarna om 4 000 m² i jordförvärvslagstiftningen. Landskapsregeringen kan inte finna någon annan orsak till att förvärva hela fastigheten förutom området om 702 m² än att minska fastighetens storlek så att den uppfyller kraven enligt jordförvärvslagstiftningen. Landskapsregeringen konstaterar att tillstånd visserligen har beviljats tidigare då områden undantagits från en fastighet. Karaktären på konstruktionen i nuvarande fall gör det dock synnerligen osannolikt att sökanden inte kommer att nyttja även området om 702 m² eftersom fastigheten utgör en strandfastighet och området som undantas utgör inlöst tillandning.

Med beaktande av ovanstående anser landskapsregeringen således att det föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Punkten kan därigenom inte läggas till grund för ett beviljande av tillstånd även om förutsättningarna enligt 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd skulle vara uppfyllda. Landskapsregeringen har i ett flertal tidigare beslut ansett att det föreligger sådana särskilda skäl mot att bevilja jordförvärvstillstånd som framgår av 4 § 2 mom. landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd då det förefaller ha gjorts olika konstruktioner med syfte att kringgå begränsningarna i jordförvärvslagstiftningen (jmf beslut 5.2.2019, ÅLR 2018/6324, nr 70 Rk1a; beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/6930, nr 866 Rk1a; beslut 11.12.2018, ÅLR 2018/8065, nr 868 Rk1a och beslut 16.1.2018, ÅLR 2017/6136, nr 68 Rk1a).

Landskapsregeringen ska även pröva ansökan enligt 12 § landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt 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.

Sökanden har för avsikt att förvärva fastigheten för fast bosättning, vilket talar för ett beviljande av jordförvärvstillstånd. Markområdets storlek un-

derstiger visserligen i strikt mening 4 000 m², men enbart på grund av en konstruktion för att minska markområdets storlek. Landskapsregeringen finner det inte sannolikt att sökanden i föreliggande fall inte kommer att nyttja hela fastighetens areal om 4 385 m². Markområdets storlek kan därför inte tala för ett beviljande av tillstånd i detta fall.

Syftet med jordförvärvslagstiftningen är enligt 1 § jordförvärvslagen (1975:7) för Åland att behålla jordegendomen på Åland i den åländska befolkningens händer. Bestämmelsen i 4 § 2 mom. 2 punkten landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd utgör i sig redan ett undantag från jordförvärvslagstiftningens syfte. Mot bakgrund av ovanstående finner landskapsregeringen inom ramen för sin prövningsrätt att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Ansökan ska därför avslås.

Landskapsregeringen konstaterar att det finns ett avtal om förköp gällande fastigheten KV2/Tomt 4 RNr 2:177 och att det av avtalet framgår att såvida landskapsregeringen inte ger köparen rätt att äga och besitta fastigheten förfaller avtalet om förköp. Landskapsregeringen finner därför inte orsak att i enlighet med 6 § 1 mom. jordförvärvslagen för Åland foga ett tillkännagivande till avslaget om att egendomen ska överlåtas till någon som har rätt att äga sagda egendom inom sex månader från landskapsregeringens beslut.

Tillämpade lagrum

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

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