|  |  |
| --- | --- |
| regeringen_svartvittj | 5x5px |
|  | LAGFÖRSLAG nr 27/2022–2023 |
|  | Datum |  |
|  | 2023-05-17  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  | Till Ålands lagting |  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**Jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd**

Huvudsakligt innehåll

Landskapsregeringen föreslår att landskapslagstiftningen om jordförvärv revideras och moderniseras genom att lagtinget antar en ny landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Den primära avsikten är att till landskapslag lyfta sådan reglering som i dagsläget finns i landskapsförordning eller som har klarlagts genom tillståndspraxis. Om grunderna för individens rättigheter och skyldigheter ska föreskrivas på lagnivå.

 Grunderna för erhållandet av jordförvärvsrätt med stöd av lag ändras inte. I den föreslagna lagen föreskrivs tydligare än i dagsläget om när jordförvärvstillstånd ska beviljas och vilka tillståndsvillkor som ska fastställas. Det föreslås särskilda grunder gällande jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet och basservice för samhällsfunktioner. I den föreslagna landskapslagen finns också nya bestämmelser som ska förhindra kringgåenden och förstärka tillsynen.

 Genom den föreslagna lagen upphävs landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen föreslår att lagtinget antar landskapslagen i kvalificerad ordning enligt 35 § i lagtingsordningen för Åland. Lagförslaget har samordnats med lagförslag nr 26/2022-2023 om näringsrätt och näringstillstånd.

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

INNEHÅLL

[Huvudsakligt innehåll 1](#_Toc135229879)

[Allmän motivering 3](#_Toc135229880)

[1. Bakgrund 3](#_Toc135229881)

[2. Gällande jordförvärvslagstiftning 3](#_Toc135229882)

[2.1. Historisk och folkrättslig bakgrund till jordförvärvslagstiftningen 3](#_Toc135229883)

[2.2. Jordförvärvslagen för Åland 5](#_Toc135229884)

[2.3. Landskapslagstiftning om jordförvärv 6](#_Toc135229885)

[2.4. Jordförvärvslagstiftningen och annan lagstiftning 8](#_Toc135229886)

[3. Egendomsskydd och inskränkningar vid förvärv av fast egendom – finländsk och internationell utveckling 11](#_Toc135229887)

[4. Landskapsregeringens överväganden 14](#_Toc135229888)

[4.1 Jordförvärvslagstiftningens syfte kvarstår 14](#_Toc135229889)

[4 2 Jordförvärvsrättens omfattning oförändrad 14](#_Toc135229890)

[4.3 I lag föreskrivna grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd 14](#_Toc135229891)

[4.4 Nya grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd 15](#_Toc135229892)

[4.5 Bestämmelser om villkor i jordförvärvstillstånd 16](#_Toc135229893)

[4.6 Förhindrandet av rättsmissbruk och kringgåenden 17](#_Toc135229894)

[4.7 Tillståndsförfarandet och förstärkt tillsyn 17](#_Toc135229895)

[4.8 En ny landskapslag och landskapsförordning 18](#_Toc135229896)

[5. Landskapsregeringens förslag 18](#_Toc135229897)

[6. Lagstiftningsbehörighet 19](#_Toc135229898)

[6.1. Jordförvärvslagen för Åland 19](#_Toc135229899)

[6.2. Finlands grundlag 20](#_Toc135229900)

[6.3. Unionsrätten 21](#_Toc135229901)

[7. Förslagets verkningar 23](#_Toc135229902)

[7.1. Lagstiftningens måluppfyllnad 23](#_Toc135229903)

[7.2. Konsekvenser för fysiska och juridiska personer 26](#_Toc135229904)

[7.3. Konsekvenser för myndigheterna 27](#_Toc135229905)

[7.4. Övriga konsekvenser 28](#_Toc135229906)

[8. Ärendets beredning 29](#_Toc135229907)

[Detaljmotivering 31](#_Toc135229908)

[Landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd 31](#_Toc135229909)

[Lagtext 71](#_Toc135229910)

[L A N D S K A P S L A G om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd 71](#_Toc135229911)

Allmän motivering

1. Bakgrund

Syftet med lagförslaget är att modernisera landskapslagstiftningen om jordförvärv. Landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd har snart tillämpats över tjugo år. Erfarenheterna från denna period visar att lagstiftningen behöver uppdateras. Landskapsregeringens tillståndsgivning har huvudsakligen baserat sig på bestämmelser i landskapsförordningen. Dessa behöver uppdateras och överföras till landskapslag. Landskapslagen behöver annars också en översyn. Lagförslaget syftar inte till någon förändring av grundlösningarna i den gällande landskapslagstiftningen utan den huvudsakliga avsikten är att kodifiera gällande tillståndspraxis. Samtidigt förstärks enskildas rättsställning och förutsättningarna för god förvaltning. Jordförvärvslagstiftningens syfte består, men regelverket för dess förverkligande uppdateras.

 Lagförslaget knyter an till en vidare revidering av den landskapskapslagstiftning som ska förverkliga det nationalitetsskydd som utgår från Nationernas förbunds råds beslut av den 24 juni 1921 och Ålandsöverenskommelsen av den 27 juni 1921. Nationalitetsskyddet förverkligas genom en sammansatt helhet av lagstiftning. I självstyrelselagen och jordförvärvslagen, som är rikslagar av grundlagskaraktär, finns grundläggande bestämmelser om såväl hembygdsrätten, näringsrätten som jordförvärv. Under självstyrelsetiden har ansvaret för förverkligandet av nationalitetsskyddet i en ökande utsträckning överförts till självstyrelsen. Till skillnad från vad som gäller för hembygdsrätten och näringsrätten innehåller jordförvärvslagen ganska detaljerade bestämmelser. Det är inte möjligt att avvika från dessa genom landskapslag. Jordförvärvslagstiftningen har också varit föremål för stora förändringar sedan 1920-talet, t.ex. har det tidigare tillämpade inlösningsförfarandet ersatts med nuvarande tillståndssystem.

 Det har redan i årtionden funnits kompletterande bestämmelser i landskapslagstiftning om de olika delarna i nationalitetsskyddet. År 2009 föreslog en parlamentarisk kommitté att det ska göras ändringar i landskapslagstiftningen om hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt.[[1]](#footnote-1) Därefter har det antagits ny landskapslagstiftning om hembygdsrätten som trädde i kraft den 1 januari 2016.[[2]](#footnote-2) I april 2022 antog lagtinget en ny landskapslag om näringsrätt och näringstillstånd. Centrala bestämmelser för skyddet av det svenska språket förordnades att förfalla av presidenten och landskapsregeringen beslöt att inte sätta i kraft lagen. Därefter har landskapsregeringen gjort en anmälan till kommissionen för en unionsrättslig bedömning av språkbestämmelserna. Detta lagförslag har samordnats med ett nytt lagförslag om näringsrätt och näringstillstånd (lagförslag nr 26/2022-2023).

2. Gällande jordförvärvslagstiftning

2.1. Historisk och folkrättslig bakgrund till jordförvärvslagstiftningen

Den åländska jordförvärvslagstiftningen har sin grund i de folkrättsliga garantierna för skyddet av den åländska befolkningens språk, kultur och lokala svenska traditioner. Nationalitetsskyddet utgår från Nationernas förbunds råds beslut av den 24 juni 1921 som anger att särskilda ytterligare garantier ska ges för ålänningarnas skydd. Bland de garantier som räknas upp i beslutet ingår att bevara jordegendomen i öbornas händer. Denna allmänna målsättning konkretiserades i Ålandsöverenskommelsen av den 27 juni 1921. I Ålandsöverenskommelsens tredje punkt föreskrivs om en återköpsrätt gällande fastighet belägen på Åland som har sålts till någon person, som icke äger hemortsrätt i landskapet. Återköpsrätten ska tillfalla varje person, som har hemortsrätt på Åland, liksom landstinget och den kommun inom vilken fastigheten är belägen. Återköpspriset ska fastställas av häradsrätten om det inte är möjligt att överenskomma om detta.

 Efter behandlingen i Nationernas förbund genomfördes Ålandsöverenskommelsen i den s.k. garantilagen som riksdagen stiftade i grundlagsordning som tillägg till den första självstyrelselagen.[[3]](#footnote-3) I garantilagen infördes en bestämmelse om den återköpsrätt som fastställdes i Ålandsöverenskommelsen. Inledningsvis var rätten till återköp enbart beroende av att en person hade laga hemort på Åland. Senare blev landskapets, kommunens eller enskild persons rätt till återköp eller inlösning beroende av att fastigheten hade sålts till en person som inte tillhörde Ålands befolkning eller som inte under minst fem års tid oavbrutet hade haft laga bo eller hemvist i landskapet. Ålandsöverenskommelsen hänvisade till att detaljbestämmelser skulle fastställas i en särskild lag rörande återköpsförfarandet och om företrädesrätt vid flera anbud. Denna lag fick inte ändras, tolkas eller upphävas under andra villkor än de som gällde för självstyrelselagen. Denna särskilda rikslag antogs först 1938 på basis av en motion som landstinget hade lämnat till riksdagen.[[4]](#footnote-4)

 Efter andra världskriget fortsatte beredningen av en ny självstyrelselag. Genom den andra självstyrelselagen infördes hembygdsrätten som begrepp och instrument. Innehav av hembygdsrätten befriade en person från inskränkningarna vid förvärv och innehav av fast egendom. Därtill kunde landskapsstyrelsen i enskilda fall efter prövning tillåta förvärv av fastighet på Åland, dvs. detta tillstånd medförde att förvärvet inte kunde bli föremål för lösningsrätt. Den andra självstyrelselagen kompletterades med en särskild rikslag om lösningsrätt.[[5]](#footnote-5) Förutom hembygdsrätten introducerade den andra självstyrelselagen också näringsrätten med tillhörande inskränkningar av näringsfriheten i syfte att ”skänka ålandsbefolkningen full trygghet på nationalitetsskyddets område”.[[6]](#footnote-6) Senare har det tillkommit landskapslagstiftning om såväl hembygdsrätten, jordförvärv som näringsrätt. Lagstiftningen innebär att landskapsregeringen kan på ansökan bevilja hembygdsrätt, näringsrätt och jordförvärvstillstånd.

 Det åländska nationalitetsskyddets folkrättsliga förankring har senare bekräftats på internationell nivå. I samband med Finlands anslutning till Europeiska unionen fogades det s.k. Ålandsprotokollet till anslutningsakten. I Ålandsprotokollet finns en preambel eller ingress som anger att med hänsyn till Ålands särställning enligt folkrätten ska de fördrag som ligger till grund för Europeiska unionen omfatta Åland med vissa undantag. Till dessa undantag hör de inskränkningar i rätten att förvärva och inneha fast egendom på Åland som följer av den jordförvärvslagstiftning som är i kraft den 1 januari 1994. I rättspraxis har Ålandsprotokollets bestämmelser tolkats i ljuset av att protokollet syftar till att trygga det åländska nationalitetsskyddet.[[7]](#footnote-7)

2.2. Jordförvärvslagen för Åland

I början av 1970-talet föreslog en åländsk kommitté att det dåvarande inlösningsförfarandet skulle ersättas med ett system där rätten till såväl förvärv som besittning av fast egendom skulle vara beroende av tillstånd som beviljades av landskapsstyrelsen. Den gällande rikslagen ansågs inte mera uppfylla sitt syfte. Landstinget överlämnade en motion till riksdagen som syftade till att eliminera möjligheterna att kringgå skyddsbestämmelserna rörande fastighetsförvärv.[[8]](#footnote-8) Den föreslagna jordförvärvslagen godkändes och trädde i kraft den 1 februari 1975.[[9]](#footnote-9) Jordförvärvslagen kan endast ändras genom riksdagens och lagtingets samstämmiga beslut. Besluten ska i riksdagen fattas i grundlagsordning och i lagtinget med minst två tredjedelars majoritet. Jordförvärvslagen har ändrats två gånger.[[10]](#footnote-10)

 Jordförvärvslagens inskränkningar vid förvärv och besittning av fast egendom på Åland syftar till att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen (1 §). Personer som inte har åländsk hembygdsrätt samt bolag, andelslag, föreningar, andra sammanslutningar, anstalter, stiftelser eller samfund får inte utan tillstånd av landskapsregeringen med äganderätt förvärva eller med stöd av legoavtal eller något annat avtal besitta fast egendom i landskapet (2 §). Således är en person som har hembygdsrätt inte föremål för inskränkningar vilket också framgår direkt av 10 § i självstyrelselagen. Samtliga juridiska personer är föremål för tillståndsplikt. Bröstarvingar och efterlevande make kan förvärva egendom utan att dessa blir föremål för tillståndsplikt (3 §).

 I jordförvärvslagen finns en fullmakt om att det i landskapslag kan föreskrivas om undantag från tillståndsplikten. Lagtinget kan utvidga de förvärv och den besittning av fast egendom som inte är föremål för inskränkningar (2 § 1 mom.). I landskapslag kan också föreskrivas under vilka förutsättningar en bröstarvinge eller make med stöd av testamente kan förvärva egendom som annars skulle vara föremål för tillståndsplikt. I landskapslag kan också föreskrivas om när en make kan äga eller besitta fast egendom tillsammans med den andra maken som har hembygdsrätt samt under vilka förutsättningar en make kan äga eller besitta fast egendom när makarnas samlevnad har upphört eller efter äktenskapsskillnad (3 § 1 mom.). Samtliga fullmakter infördes i jordförvärvslagen samtidigt som den gällande självstyrelselagen trädde i kraft den 1 januari 1993.

 I jordförvärvslagen finns bestämmelser om landskapsregeringens tillståndsförfarande (4 och 8 §§). I lagen finns många bestämmelser om förfarandet när någon förvärvar eller besitter fast egendom utan tillstånd (5-7 §§ och 9-12 §§). Det finns också särskilda bestämmelser om övervakningen av att bestämmelserna i jordförvärvslagen och tillståndsvillkor iakttas (13 och 15 §§). Dessa bestämmelser har inte ändrats sedan jordförvärvslagen trädde i kraft. Till denna del skiljer sig regleringen om jordförvärv och näringsrätt märkbart från varandra eftersom självstyrelselagen innehåller mycket få bestämmelser om näringsrätt. Det finns inte heller någon särskild rikslag av grundlagskaraktär om näringsrätten. Jordförvärvslagens bestämmelser om förfarandet och övervakningen motsvarar till stor del innehållet i lagen om utlänningars samt vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier (FFS 219/39). Den rikslagen upphävdes i början av 1990-talet.

2.3. Landskapslagstiftning om jordförvärv

2.3.1. Landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

Landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd trädde i kraft den 1 november 2003. Landskapslagen kompletterar jordförvärvslagens bestämmelser, dvs. den avviker inte från innehållet i jordförvärvslagen. Avsikten med landskapslagen har framför allt varit att reglera de frågor som avses i de tidigare nämnda fullmakterna i 2 § 1 mom. och 3 § 1 mom. i jordförvärvslagen. I landskapslagens 3 § hänvisas till jordförvärvsrätt som följer direkt av jordförvärvslagen. I lagens andra kapitel föreskrivs om ägande- och besittningsrätt som är föremål för jordförvärvsrätt med stöd av landskapslagens bestämmelser (4-10 §§). Till denna del har lagtinget utvidgat undantagen från tillståndsplikten i jordförvärvslagen, dvs. det finns inte någon tillståndsplikt i samband med dessa förvärv och besittningsrätter.

 I lagens tredje kapitel finns bestämmelser om jordförvärvstillstånd. Med jordförvärvstillstånd avses tillstånd av landskapsregeringen att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom i landskapet Åland. Fysiska personer som inte har jordförvärvsrätt kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd. Vid prövningen bör landskapsregeringen beakta bland annat sökandens anknytning till landskapet Åland och avsikt att fast bosätta sig i landskapet samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål (12 §). Även juridiska personer som inte har jordförvärvsrätt kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen (13 §). Jordförvärvstillstånd kan förenas med villkor på det sätt som bestäms enligt 8 § i jordförvärvslagen.

 I landskapslagen finns särskilda bestämmelser om övervakning som kompletterar bestämmelserna i jordförvärvslagen. Enligt 13 § i jordförvärvslagen åligger övervakningen polismyndighet och annan vederbörande myndighet. Av landskapslagen följer att såväl polismyndigheten, landskapsregeringen, kommunstyrelserna som andra behöriga myndigheter ska övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besitts i strid med landskapslagen eller villkor i jordförvärvstillstånd (15 §). Den som beviljas tillstånd är skyldig att vid en tillsynsmyndighets granskning visa att tillståndsvillkor har efterföljts. I landskapslagen föreskrivs också om skyldighet att avhända fast egendom med anledning av ändrade förhållanden i anslutning till att en näringsidkare förvärvar eller besitter fast egendom med stöd av jordförvärvsrätt för egentlig näringsutövning (16 §).

 Enligt 69 § 2 mom. i självstyrelselagen kan i landskapslag stadgas att beslut om antagande av landskapslag ska fattas av lagtinget med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd får inte ändras eller upphävas, inte heller får avvikelse från den göras på annat sätt än i sådan kvalificerad lagstiftningsordning (19 §). Lagtingets lagutskott ansåg redan i medlet av 1990-talet att regleringen av jordförvärv hör samman med landskapets nationalitetsskydd och att bestämmelserna om rätten att förvärva jord på Åland är en del av självstyrelsens konstitution.[[11]](#footnote-11) Senare har också motsvarande krav på kvalificerad lagstiftningsordning förts in i 9 § 3 mom. i landskapslagen (2015:99) om åländsk hembygdsrätt.

2.3.2. Landskapsförordning om jordförvärvstillstånd

Enligt 14 § i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd kan landskapsregeringen i landskapsförordning utfärda kompletterande bestämmelser om ansökan och beviljande av jordförvärvstillstånd. Med stöd av förordningsfullmakten antogs landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd som trädde i kraft den 1 november 2003. I högsta domstolens utlåtande över landskapslagen underströks att rätten att utfärda förordning är begränsad till bestämmelser av teknisk natur som gäller förfarandet.[[12]](#footnote-12) Landskapsförordningen innehåller huvudsakligen grunder för när fysiska och juridiska personer ska beviljas jordförvärvstillstånd.

 Landskapsförordningens 4 § 2 mom. innehåller grunder för när fysiska personer ska beviljas jordförvärvstillstånd. Om det inte finns särskilda skäl däremot ska jordförvärvstillstånd beviljas när förutsättningarna i någon av de sju punkterna är uppfyllda. Enskilda punkter tillämpas oftare än andra, t.ex. ska den andra punkten tillämpas om sökanden har nyligen flyttat till Åland och har för avsikt att stanna på Åland. I en sådan situation ska tillstånd beviljas om markområdet understiger 4 000 m**²** och ska användas för fast boende. Marken får inte gränsa till vatten och ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning. Till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter. Tillstånd enligt vissa av punkterna ska åtföljas av villkor om att marken ska användas för fast boende (5 §). De övriga punkterna tillåter fritidsboende på den fasta egendom som är föremål för tillstånd.

 Landskapsförordningens 6 § innehåller grunder för när juridiska personer ska få jordförvärvstillstånd. Enligt 6 § 2 mom. kan jordförvärvstillstånd beviljas när samtliga 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.

 Enligt 6 § 3 mom. ska jordförvärvstillstånd beviljas, om det inte finns särskilda skäl däremot, när samtliga följande förutsättningar är uppfyllda:

 1) Sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort i landskapet Åland.

 2) Samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har åländsk hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka.

 I 6 § 3 mom. finns också angett att det som sägs i paragrafen ska i tillämpliga delar gälla sådana fysiska personer som driver näring. Enligt 7 § kan juridisk person som håller på att bildas beviljas jordförvärvstillstånd endast om särskilda skäl föreligger.

2.3.3. Statistik och rättspraxis gällande jordförvärvstillstånd

Statistik över beviljade och avslagna jordförvärvstillstånd mellan 2005 och 2020 visar att antalet beviljade jordförvärvstillstånd har haft en stadigt ökande trend. Den främsta orsaken till detta är ett ökat antal ansökningar. Antalet beviljade tillstånd för utländska medborgare har ökat mest även om antalet beviljade tillstånd också har ökat bland finska medborgare. Antalet avslagna jordförvärvstillstånd varierar men i medeltal avslås omkring 12 ansökningar årligen. Utländska medborgare får generellt flest avslag.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sökande | **2005** | **2010** | **2015** | **2019** | **2020** |
| **Totalt** | 110 | 168 | 170 | 221 | 197 |
| **Finska medborgare** | 44 | 28 | 37 | 65 | 43 |
| Kvinnor | 22 | 15 | 22 | 35 | 21 |
| Män | 22 | 13 | 15 | 30 | 22 |
| **Utländska medborgare** | 30 | 56 | 53 | 85 | 77 |
| Kvinnor  | 14 | 24 | 27 | 40 | 36 |
| Män | 16 | 32 | 26 | 45 | 41 |
| **Sammanslutning** | 36 | 84 | 80 | 71 | 77 |

**Tabell 1**. Beviljade ansökningar om jordförvärvstillstånd 2005-2020.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sökande | **2005** | **2010** | **2015** | **2019** | **2020** |
| **Totalt** | 14 | 4 | 8 | 13 | 12 |
| **Finska medborgare** | 4 | 3 | 2 | 2 | 6 |
| Kvinnor | 3 | 2 | - | 2 | 1 |
| Män | 1 | 1 | 2 | - | 5 |
| **Utländska medborgare** | 10 | 1 | 5 | 7 | 6 |
| Kvinnor  | 3 | - | 1 | 4 | 2 |
| Män | 7 | 1 | 4 | 4 | 4 |
| **Sammanslutning** | - | - | 1 | 4 | - |

**Tabell 2**. Avslagna ansökningar om jordförvärvstillstånd 2005-2020.

 Enligt 3 § i landskapsförordningen (2022:65) om landskapsregeringens allmänna förvaltning handläggs ärenden som gäller jordförvärv vid enheten för rättsliga och internationella frågor. Enligt det gällande delegeringsbeslutet avgör handläggande tjänsteman vid enheten för rättsliga och internationella frågor gällande tillstånd enligt 12 § och 13 § i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd då ansökan uppfyller villkoren enligt 4 § eller 6 § i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd eller landskapsregeringens principer för beviljande av jordförvärvstillstånd som finns i landskapsregeringens principbeslut. Ansökan om jordförvärvstillstånd kan också lämnas in digitalt på landskapsregeringens hemsida. Handläggningen av ansökan pågår i genomsnitt i 2-3 månader från att alla nödvändiga handlingar har lämnats in.

 Besvär över lagligheten av landskapsregeringens beslut i jordförvärvsärenden får anföras hos högsta förvaltningsdomstolen. Sedan landskapslagen och landskapsförordningen trädde i kraft den 1 november 2003 har landskapsregeringens beslut i jordförvärvsärenden varit föremål för domstolsprövning i cirka 26 fall. I de flesta fall har landskapsregeringens beslut upprätthållits av domstolen. I vissa fall har högsta förvaltningsdomstolens beslut inneburit viktiga tolkningar av jordförvärvslagstiftningen. Till exempel har domstolen tolkat stand still-förpliktelsen i Ålandsprotokollet.[[13]](#footnote-13) Domstolen ansåg att landskapsregeringen hade avslagit en ansökan om jordförvärvstillstånd på grunder som innebar att rättsläget skärptes från det läge som rådde före år 1994. I ett annat beslut ansåg domstolen att landskapsregeringen hade kunnat ställa villkor om överlåtelse av aktier i en juridisk persons jordförvärvstillstånd.[[14]](#footnote-14)

2.4. Jordförvärvslagstiftningen och annan lagstiftning

Jordförvärvslagen och landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd föreskriver om inskränkningar i rätten att äga och besitta fast egendom på Åland. Jordförvärvslagen har en speciell ställning inom självstyrelsesystemet eftersom denna rikslag innehåller särskild behörighet att anta landskapslagar inom ett behörighetsområde som annars huvudsakligen faller inom rikets lagstiftningsbehörighet. Inskränkningarna i rätten att äga och besitta fast egendom har många kopplingar till annan lagstiftning. En översikt av jordförvärvslagstiftningens nuläge, olika regleringsalternativ och deras möjliga konsekvenser förutsätter grundläggande kännedom om denna regleringsomgivning. Till jordförvärvslagstiftningens närmaste regleringsomgivning hör både lagstiftning inom landskapets och rikets lagstiftningsbehörighet.

 I jordabalken (FFS 540/1995) föreskrivs om äganderätten till fastighet genom köp, byte, gåva eller annan överlåtelse. I denna rikslag finns bestämmelser om bl.a. formerna för fastighetsköp, inskrivningsärenden och elektroniska ärendehanteringssystem, inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter och fastighetspanträtt. Enskildas skyldighet att söka om lagfart inom sex månader från upprättandet av överlåtelsehandlingen eller någon annan handling som förvärvet grundar sig på följer av denna lag. Vissa fastighetsförvärv faller utanför jordabalkens tillämpningsområde. Detta gäller främst familje- och arvsrättsliga förvärv. Vid arvskifte och överlåtelse av skiftesandel iakttas uteslutande ärvdabalken (FFS 40/1965) och vid avvittring av makars egendom äktenskapslagen (FFS 234/1929).

 Privaträtten hör huvudsakligen till rikets lagstiftningsbehörighet men det finns vissa undantag på fastighetsrättens område. Redan före den gällande självstyrelselagen trädde i kraft hörde jordlegolagstiftningen till landskapets behörighetsområde. Rikets jordlegolag har gjorts gällande på Åland genom en blankettlag.[[15]](#footnote-15) Lagen gäller avtal, varigenom fastighet eller område för viss tid eller tills vidare upplåtes på lega mot bestämd avgift. Genom den gällande självstyrelselagen överfördes också behörigheten gällande hyra och hyresreglering till Åland. Hyreslagen (1999:19) för landskapet Åland har antagits med stöd av denna behörighet. Lagen tillämpas på avtal som ger rätt att besitta markområde som upplåts i hyresavtal för att användas tillsammans med lägenhet. Även inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter för allmänt behov mot full ersättning hör till den åländska lagstiftningsbehörigheten.[[16]](#footnote-16) Därmed kan fast egendom som är föremål för jordförvärvslagstiftningens inskränkningar ha överlåtits i enlighet med riks- eller landskapslagstiftning.

 Fastighetsbildningen och fastighetsregistreringen, som hör till rikets behörighet, har ett nära samband med jordförvärvslagstiftningen. Genom fastighetsbildning bildas eller ändras de fastigheter som är föremål för jordförvärvslagstiftningen. Fastighetsbildningslagen (FFS 554/1995) är en allmän rikslag som föreskriver om fastighetsförrättningar, t.ex. styckning, klyvning och nyskifte. Fastighetsbildningen kan också avse förrättningar som baserar sig på andra lagar. Till exempel kan förrättningar göras med stöd av landskapslagen (2008:59) om enskilda vägar i landskapet Åland. Fastighetsregistreringen bygger numera på fastighetsdatasystemet. Systemets fastighetsdel innehåller uppgifter om fastigheter (bl.a. lägenheter och tomter) samt andra registerenheter för jord- och vattenområden. Inteckningsdelen innehåller de uppgifter som ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret, bl.a. uppgifter om fastighetens ägare och inteckningar som hänför sig till fastigheten. Lantmäteriverket ansvarar för förvaltningen och upprätthållandet av fastighetsdatasystemet.

 Till skillnad från jordförvärvslagstiftningen syftar lagstiftningen om markdisposition och byggande inte till att reglera vem som ska ha rätt att förvärva eller besitta fast egendom. Plan- och bygglagstiftningen ska reglera markanvändningen och byggandet så att det finns förutsättningar för en bra livsmiljö. Byggnads- och planväsendet hör till den åländska behörigheten. Plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland är den centrala lagen inom detta behörighetsområde. Det finns en nära koppling till jordförvärvslagstiftningen, t.ex. har vissa grunder för erhållandet av såväl jordförvärvsrätt som jordförvärvstillstånd knutits till förekomst av planering. Det är en kommunal angelägenhet att besluta om planläggning av hur mark och vatten kan användas. Landskapsregeringen kan vid behov fatta beslut om markanvändning för vissa viktiga samhällsfunktioner eller för vissa ändamål som är av stor betydelse för samhället.

 Tillämpningen av jordförvärvslagstiftningen kan också beröra annan lagstiftning. Tillgång till fast egendom behövs i samband med näringsverksamhet. Näringsidkare är föremål för restriktioner i lagstiftningen om såväl näringsrätt som jordförvärv. I dagsläget följer inskränkningarna i rätten att utöva näring på Åland primärt av landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring. I många fall förutsätter inledandet av näringsverksamheten att landskapsregeringen beviljar näringsrätt och ett jordförvärvstillstånd för den fasta egendom som behövs för näringsverksamheten. Även den åländska fastighetsmäklarlagstiftningen har ett nära samband med jordförvärvslagstiftningen eftersom enbart registrerade fastighetsmäklarrörelser får yrkesmässigt förmedla sådana fastigheter som är föremål för inskränkningar enligt jordförvärvslagstiftningen.[[17]](#footnote-17)

 Jordförvärvslagstiftningen kan direkt eller indirekt beröra många olika myndigheter. Av riksmyndigheterna har särskilt Lantmäteriverket en central funktion i fastighetssystemet. Myndigheten ska bl.a. verkställa fastighetsförrättningar, uppdatera fastighetsuppgifter, ansvara för lagfarter och inteckningar samt sköta register som behövs för att trygga fastighetsägande. Enligt lagen om Lantmäteriverket (FFS 1025/2018) har Lantmäteriverket en egen servicepunkt på Åland. Då jordförvärvslagen antogs i medlet av 1970-talet sköttes inskrivningsärendena av domare, men den 1 januari 2010 överfördes de från tingsrätterna till Lantmäteriverket.[[18]](#footnote-18) Eftersom inskrivningsmyndigheten ska innan den meddelar lagfart granska förvärvets laglighet har myndigheten också en central roll vid verkställandet av jordförvärvslagstiftningen.

 Jordförvärvslagens inskränkningar gäller fastigheter och registerenheter som avses i 2 § i fastighetsregisterlagen (FFS 392/1985). Denna förteckning över registerenheter har förändrats under årens lopp. Även bestyrkandet av fastighetsköp har förändrats. Före 2013 skulle ett köpvittne bestyrka fastighetsköpet i närvaro av samtliga som undertecknat köpebrevet.[[19]](#footnote-19) På Åland finns ett tiotal köpvittnen. Numera kan fastighetsöverlåtelserna skötas elektroniskt, t.ex. har nyligen lanserats en mobil version av Fastighetsöverlåtelsetjänsten. Tjänstens användning kommer sannolikt att öka. Vid elektroniska fastighetsköp behövs inte något köpvittne. Numera ska även aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet och objekt vars besittning grundar sig på aktieägande registreras elektroniskt hos Lantmäteriverket. I bostadsdatasystemet samlas uppgifter om ägande, pantsättning och begränsningar för aktielägenheter.[[20]](#footnote-20)

 Jordförvärvslagens övervaknings- och sanktionssystem utformades utgående från bestämmelser i dåvarande rikslagstiftning om inskränkningar i utlänningars rätt att äga och besitta fast egendom. Enligt jordförvärvslagen har landskapsregeringen en central ställning vid övervakningen av att fastighetsöverlåtelser inte sker i strid med jordförvärvslagstiftningen och att villkor i jordförvärvstillstånd följs. I sista hand förutsätter sanktionssystemet att landskapsfogden tvångsförsäljer den fasta egendomen i utmätningsväg. Landskapsfogden hör till utsökningsverket som är en riksmyndighet. I jordförvärvslagen föreskrivs också om åklagares och domstols uppgifter när överlåtelser av fast egendom sker i strid med lagstiftningen eller tillståndsvillkor.

3. Egendomsskydd och inskränkningar vid förvärv av fast egendom – finländsk och internationell utveckling

Efter första världskriget fick principen om folkens självbestämmanderätt ett starkt genomslag på internationell nivå, bl.a. utverkades olika garantier och fördrag till skydd för minoritetsgrupper i Öst- och Centraleuropa. Dessa garantier syftade främst till ett skydd för minoritetsgruppernas språk och kultur. Det folkrättsliga skyddet för jordegendomen verkar vara tämligen specifikt för ålänningarna. Den folkrättsliga utvecklingen efter det andra världskriget har utgått från ett skydd av individens rättigheter. I Förenta Nationernas deklaration om de mänskliga rättigheterna från 1948 har äganderätten inkluderats bland de uppräknade rättigheterna och friheterna. Artikel 17 hänvisar till att var och en har rätt att äga egendom, både enskilt och tillsammans med andra. Deklarationen är inte rättsligt förpliktande, men i början av 1950-talet kompletterades Europeiska konventionen för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna med det rättsligt bindande första tilläggsprotokollet om skydd för egendom.[[21]](#footnote-21)

 Enligt artikel 1 i tilläggsprotokollet ska varje fysisk eller juridisk person ha rätt till respekt för sin egendom. Artikeln anses i första hand garantera en rätt till befintlig egendom och inte en rätt till att förvärva ny egendom.[[22]](#footnote-22) Denna avgränsning är väsentlig med tanke på att jordförvärvslagstiftningen upprättar ett tillståndssystem som inskränker rätten att förvärva fast egendom. Jordförvärvslagstiftningen ingriper inte i enskildas existerande äganderätt till fast egendom som har tidigare förvärvats på laglig grund. Däremot har det etablerats ett folkrättsligt skydd för äganderätt till fast egendom som redan har förvärvats lagligen. Detta skydd är inte absolut. Trots enskildas äganderätt till fast egendom kan denna lösas in eller exproprieras, förutsatt att det finns ett godtagbart allmänt intresse och förutsättningarna anges i lag.[[23]](#footnote-23) Det kan också antas sådan lagstiftning som är nödvändig för att reglera nyttjandet av egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse. Rätten till egendom har också erkänts inom unionens rättsordning genom artikel 17 i EU-stadgan om de grundläggande rättigheterna.

 I regel föreskrivs om ett egendomsskydd i alla staters konstitutionella rätt. I Finland har egendomsskyddet haft en exceptionellt framträdande ställning och det finns en omfattande tolkningspraxis gällande egendomsskyddet. Av grundlagens 15 § följer att vars och ens egendom är tryggad.[[24]](#footnote-24) Eftersom jordförvärvslagen har antagits i grundlagsordning kan dessa inskränkningar avvika från egendomsskyddet. Med egendom avses intressen som har förmögenhetsvärde. Det går att begränsa ägarens rättigheter genom vanlig lag, om den uppfyller de allmänna krav som ställs på lagar som begränsar grundläggande fri- och rättigheter. I grundlagen hänvisas också till att expropriation av egendom för allmänt behov mot full ersättning bestäms genom lag. Redan före självstyrelsens tillkomst fanns rikslagar som antogs i grundlagsordning för att de avvek från egendomsskyddet. Till exempel den s.k. torparlagen från 1918 gjorde det möjligt för den obesuttna befolkningen att lösa ut den jord den brukade.

 I Finland fanns redan tidigt lagstiftning som inskränkte rätten att äga eller besitta fast egendom. Under den ryska tiden infördes inskränkningar genom en särskild förordning från 1851. I slutet av 1920-talet hade också föreslagits särskild lagstiftning som syftade till att förhindra utlänningars förvärv av fast egendom och kringgåenden av den ovan nämnda förordningen.[[25]](#footnote-25) Förordningen upphävdes först 1939 genom antagandet av lagen om utlänningars samt vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier.[[26]](#footnote-26) Rikslagen innebar förbud för utlänning samt utländskt bolag, andelslag, förening, stiftelse eller annan sammanslutning att äga eller för en längre tid än fem år på grund av legoavtal eller annan överenskommelse inneha fastighet i Finland. Statsrådet hade befogenhet att bevilja undantag från detta förbud. Denna rikslag ändrades ett tjugotal gånger tills den upphävdes i början av 1990-talet. Bestämmelserna i rikslagen ligger till grund för flera av jordförvärvslagens bestämmelser.

 Då den ovan nämnda rikslagen upphävdes framgick att en motsvarande svensk lag från 1916 hade fungerat som förebild.[[27]](#footnote-27) I Sverige föreskrivs fortfarande i jordförvärvslagen (1979:230) om ett särskilt skydd för mark i glesbygd, omarronderingsområden och för lantbruksegendom. Tillstånd beviljas av länsstyrelsen och utan tillstånd får egendom i glesbygd endast förvärvas av den som sedan minst ett år är folkbokförd i glesbygd inom den kommun där egendomen är belägen. I övrigt finns det inte något förfarande med markförvärvstillstånd eller annat förfarande som avviker från normal fastighetsreglering. Lagen om utlänningars rätt att äga fast egendom (1982:618) upphävdes den 31 december 1992. I Norge finns bestämmelser om tillståndsplikt vid förvärv av jordbruksmark i den s.k. konsesjonsloven.[[28]](#footnote-28) Förvärv av jordbruksmark är beroende av tillstånd när det är fråga om förvärv som görs mellan två parter som inte står i ett nära släktförhållande till varandra.

 I Danmark har förvärv av fastigheter begränsats på en allmän nivå i den danska jordförvärvslagen.[[29]](#footnote-29) Lagen skiljer inte mellan danska medborgare och utlänningar, utan alla som förvärvar mark ska uppfylla lagens villkor om att den som förvärvar mark ska vara stadigvarande bosatt i Danmark innan marken förvärvas. När Danmark anslöt sig till EU erhölls ett undantog om att hålla kvar specialregleringen gällande begränsningar i ägandet av fritidsfastigheter. På Färöarna har i slutet av 2021 antagits lagstiftning som inskränker utlänningars möjligheter att förvärva fast egendom. Personer som är bosatta på Färöarna eller personer som har varit bosatta på Färöarna eller i Danmark mer än fem år behöver inte tillstånd.[[30]](#footnote-30) På Grönland är det inte möjligt att äga mark utan i stället kan privatpersoner, andelsföreningar och företag få nyttjanderätt till marken när de vill bygga ett hus. En ansökan om marktilldelning riktas till kommunen där marken är belägen.

 Den europeiska integrationen har varit en starkt bidragande orsak till förändringar i lagstiftning som inskränker rätten att äga eller besitta fast egendom. Egendomsskyddet har upprepade gånger bekräftats i EU-domstolens rättspraxis som en grundläggande rättighet gemensam för alla de nationella författningarna.[[31]](#footnote-31) Unionsrätten begränsar i princip inte medlemsstaternas behörighet att lagstifta om ett system som gäller förvärv av fast egendom. Genom unionens grundfördrag ingrips inte i medlemsstaternas egendomsordning. Trots detta måste medlemsstaternas lagstiftning vara förenlig med bl.a. unionsrättens bestämmelser om förbud mot diskriminering, etableringsfrihet och fria kapitalrörelser. Av fast rättspraxis följer att nationella åtgärder som kan hindra eller begränsa förvärv av fast egendom i en annan medlemsstat kan anses utgöra restriktioner av kapitalrörelser.[[32]](#footnote-32) EU-domstolen har i många fall ansett att förhandstillstånd gällande rätt att äga eller besitta fast egendom har stått i strid med unionsrätten.[[33]](#footnote-33)

 EU-medlemskapet har ändå inte inneburit att samtliga inskränkningar i rätten att äga eller besitta fast egendom har avskaffats inom medlemsstaterna. För det första har i likhet med Ålandsprotokollet beviljats vissa undantag från unionsrättens tillämpning vid förvärv av fast egendom. Dessa undantag gäller förvärv av fritidsbostäder i Danmark och Malta.[[34]](#footnote-34) Samtidigt har många medlemsstater erhållit tidsbegränsade övergångsperioder gällande restriktioner vid förvärv av fast egendom. Dessa övergångsperioder har framför allt gällt restriktioner i rätten att förvärva jordbruksmark. För det andra ställer unionsrätten inte absoluta hinder för införandet av inskränkningar i rätten att äga och besitta fast egendom. Sådana begränsningar kan godtas om de har ett syfte av allmänintresse och om detta syfte eftersträvas på ett icke-diskriminerande sätt samt proportionalitetsprincipen iakttas. System med förhandstillstånd vid köp av jordbruksfastigheter har i sig ansetts vara proportionerliga, bl.a. eftersom irreparabla skador för jordbruket skulle kunna vållas i den planerade användningen av en jordbruksfastighet om man enbart hade ett kontrollsystem i efterhand.[[35]](#footnote-35)

 Målsättningarna med lagstiftning som inskränker rätten att förvärva eller besitta fast egendom varierar. Restriktionerna kan ha syftat till begränsning av utländsk ekonomisk dominans, en vilja att hålla markpriserna nere, säkerställandet av att attraktiv mark finns tillgänglig för lokalinvånarna, indirekt kontroll av invandring, kontroll av utländska direktinvesteringar eller säkerställandet av nationell matproduktion. Den senaste tidens händelser har inneburit att inskränkningar i fastighetsägande har fått en ny aktualitet. År 2020 infördes rikslagstiftning som förutsätter tillstånd för vissa fastighetsförvärv.[[36]](#footnote-36) Tillståndsplikten gäller om förvärvaren är en juridisk person som inte har hemort i en EU-medlemsstat eller det är fråga om en fysisk person som inte är medborgare i en sådan stat. Ändringar i lagstiftningen har trätt i kraft den 1 januari 2023.[[37]](#footnote-37) Genom ändringarna fogades den nationella säkerheten till förutsättningarna för beviljande av tillstånd. Rikslagen tillämpas inte på Ålands territorium.[[38]](#footnote-38) I Sverige har föreslagits ett statligt kontrollsystem vid överlåtelse och upplåtelse av viss egendom av väsentligt intresse för totalförsvaret.[[39]](#footnote-39)

4. Landskapsregeringens överväganden

4.1 Jordförvärvslagstiftningens syfte kvarstår

Enligt regeringsprogrammet *Tillsammans för Åland* har regeringen under den nuvarande mandatperioden som målsättning att tillsätta en arbetsgrupp med uppdrag att modernisera regelverket kring närings- och jordförvärvsrätt.[[40]](#footnote-40) Landskapsregeringen tillsatte den 25 februari 2020 en arbetsgrupp med uppgift att ta fram förslag till modernisering av näringsrätts- och jordförvärvslagstiftningen samt utarbeta ett förslag till moderniserad lagstiftning.[[41]](#footnote-41) Det tillsattes också en politisk referensgrupp för att stödja arbetsgruppen i sitt arbete. Som bakgrund för arbetet kan även nämnas det betänkande som den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt lämnade till landskapsregeringen den 2 april 2009. Lagförslaget baserar sig primärt på arbetsgruppens delbetänkande om jordförvärvslagstiftningen som överlämnades till landskapsregeringen den 10 november 2021.

 Landskapsregeringen föreslår inte några ändringar i jordförvärvslagstiftningens syfte. I 1 § i jordförvärvslagen har lagens syfte bundits till förverkligandet av den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. Landskapsregeringen föreslår att detta syfte också ska framgå ur den föreslagna landskapslagen. Genom lagförslaget ska de bestämmelser i landskapslagstiftningen som förverkligar detta syfte uppdateras. Den primära avsikten är att till landskapslag lyfta sådant som i dagsläget föreskrivs i landskapsförordning eller som har klarlagts genom tillståndspraxis. Reglering som berör grunderna för individens rättigheter och skyldigheter ska i största möjliga utsträckning fastställas på lagnivå.

4 2 Jordförvärvsrättens omfattning oförändrad

I jordförvärvslagens 2 § anges att det genom landskapslag kan stadgas om undantag från tillståndsplikten. Detta kan göras genom att utvidga den jordförvärvsrätt med stöd av lag som följer av jordförvärvslagen. Denna behörighet överfördes genom en ändring av jordförvärvslagen som trädde i kraft den 1 januari 1993. Genom landskapslag kan inte rätten inskränkas för den som har hembygdsrätt eller annars har rätt att enligt självstyrelselagen förvärva fast egendom.[[42]](#footnote-42) En utvidgning av jordförvärvsrätten med stöd av lag gjordes genom antagandet av bestämmelserna i det andra kapitlet i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd.[[43]](#footnote-43) Landskapsregeringen anser att de gällande bestämmelserna om jordförvärvsrätt med stöd av lag har i regel fungerat väl och att det inte finns skäl att utvidga dessa. Landskapsregeringen föreslår enbart tekniska och språkliga ändringar.

4.3 I lag föreskrivna grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd

I landskapslagens tredje kapitel finns grundläggande bestämmelser om jordförvärvstillstånd. Dessa bestämmelser är kortfattade och landskapsregeringens tillståndsgivning har till största delen baserat sig på de grunder för beviljande av tillstånd som har förts in i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Detta är problematiskt eftersom rätten att utfärda nämnda förordning är begränsad till bestämmelser av teknisk natur som gäller förfarandet. Det finns också andra orsaker till att landskapslagens bestämmelser om jordförvärvstillstånd behöver revideras i sin helhet. Syftet med reformen är nämligen att stärka rättssäkerheten, öka regelverkets transparens samt att underlätta handläggningen av ansökningar om jordförvärvstillstånd. Om det i landskapslag införs tydliga och exakta bestämmelser om när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd stärks enskildas rättigheter. Samtidigt främjas en god förvaltning och ett gott rättsskydd i förvaltningsärenden.

 Det är möjligt att utvidga rätten att förvärva och besitta fast egendom genom en ändring av grunderna för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringens utgångspunkt är att de grunder som finns i landskapsförordningens 4 § och 6 § inte ska utvidgas. I dessa bestämmelser föreskrivs om grunder för när fysiska och juridiska personer ska få jordförvärvstillstånd. Avslag kan inte motiveras med hänvisning till att en ansökan inte uppfyller dessa grunder utan avslaget måste i ett sådant fall basera sig på landskapsregeringens allmänna prövningsrätt. Alla typer av förvärv av fast egendom kan inte förutses i lagstiftningen. Därför har det uppstått en tillståndspraxis gällande förvärv som inte beaktas i de särskilda tillståndsgrunderna. Grunderna för när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd åt fysiska personer bör kompletteras med sådana bestämmelser som redan i dagsläget motsvarar etablerad tillståndspraxis.

 När det gäller tillstånd som ska beviljas åt juridiska personer finns ett större behov av nya och kompletterande bestämmelser. En starkt bidragande orsak till detta är att de gällande bestämmelserna i landskapslagen och landskapsförordningen inte gör någon större skillnad mellan de juridiska personerna. Bestämmelserna beaktar inte om det rör sig om näringsverksamhet, bostadsändamål eller något annat syfte. Enligt förslaget ska det finnas särskilda och kompletterande bestämmelser i landskapslag om tillstånd för egentlig näringsverksamhet och basservice för samhällsfunktioner. Om dessa bestämmelser och grunder inte är tillämpliga ska en juridisk persons ansökan om jordförvärvstillstånd prövas enligt grunder som huvudsakligen motsvarar de som finns i landskapsförordningens 6 §. Dessa allmänna grunder för när landskapsregeringens ska bevilja tillstånd åt juridiska personer fäster främst avseende vid bolagets hemort och styrelsens sammansättning.

 Det är möjligt att en fysisk eller juridisk persons ansökan om tillstånd inte uppfyller någon av de grunder som föreskrivits i lag för när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd. För dessa situationer ska i landskapslag fortsättningsvis finnas en sådan allmän prövning som följer av 12 § 1 mom. och 13 § 1 mom. i den gällande landskapslagen. Landskapsregeringen kan, efter prövning i varje enskilt fall, bevilja sökanden jordförvärvstillstånd. Vid denna prövning ska särskilt beaktas jordförvärvslagens syfte om att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. Till denna del handlar det till stor del om en ändamålsenlighetsprövning, men det bör finnas allmänna kriterier också för prövningen av juridiska personers ansökningar. Sådana saknas i den gällande landskapslagens 13 §. Landskapsregeringen föreslår att dessa grunder ska ta fasta på den juridiska personens anknytning till och verksamhet på Åland samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

4.4 Nya grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd

Landskapsregeringen föreslår nya bestämmelser som ska ligga till grund för när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd. I den gällande landskapslagstiftningen har inte tillräckligt beaktats syftet med ett förvärv av eller en besittningsrätt till viss fast egendom. Behovet av den fasta egendomen för den egentliga näringsverksamheten har beaktats i den jordförvärvsrätt som följer av landskapslagens 9 §. Fysiska personers behov av fast egendom för fast bosättning har beaktats i grunderna för beviljandet av tillstånd enligt landskapsförordningens 4 §. Däremot har den fasta egendomens användningsändamål en mycket marginell ställning i de bestämmelser som ligger till grund för prövningen av juridiska personers ansökan om tillstånd. Till exempel görs ingen skillnad på bolag som är avsedda för bosättning och sådana som utövar näring. I praktiken kan tillgången till fast egendom vara en förutsättning för näringsverksamheten. I dessa fall kan det finnas en samtidig tillståndsplikt enligt närings- och jordförvärvslagstiftningen. Detta ger också upphov till ett behov av samordning mellan lagstiftningarna.

 Redan i dagsläget har juridiska personers jordförvärvsrätt enligt landskapslagens 9 § bundits till att landskapsregeringen har beviljat en fortlöpande näringsrätt. Landskapsregeringen föreslår en liknande koppling mellan de permanenta näringstillstånd som beviljas åt juridiska personer och de jordförvärvstillstånd som beviljas för sådan näringsverksamhet. Landskapsregeringen har tidigare under mandatperioden ändrat beslutspraxis och grunder för att bevilja fortlöpande näringsrätt så att det numera förutsätts att enbart en ordinarie styrelseledamot eller bolagsman ska ha åländsk anknytning i form av hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år. Fortsättningsvis krävs att bolaget har sin hemort på Åland. Denna liberalisering har godkänts av lagtinget i samband med behandlingen av förslag till landskapslag om näringsrätt och näringstillstånd.[[44]](#footnote-44) Utgångspunkten bör vara att ett bolag som erhåller ett permanent näringstillstånd också ska kunna få ett jordförvärvstillstånd för den egentliga näringsverksamheten.

 Landskapsregeringen föreslår också särskilda grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd gällande basservice för samhällsfunktioner. I undantagsfall kan tillgången till viss slags verksamhet vara särskilt betydelsefull för det åländska samhället. Landskapsregeringen har beviljat både näringsrätt och jordförvärvstillstånd med avvikelse från de grunder som annars gäller om det har rört sig om upprätthållandet av dylik basservice för samhällsfunktioner. På grund av att Åland är ett ösamhälle och en begränsad ekonomi är samhället särskilt sårbart. Detta kan innebära att samhälleligt betydelsefull verksamhet inte tillhandahålls av aktörer som är beredda att etablera sig enligt de villkor som annars gäller enligt närings- och jordförvärvslagstiftningen. Det rör sig om ett undantag från huvudregeln och grunderna ska tolkas snävt. Trots att viss ekonomisk verksamhet kan vara av mycket stor ekonomisk betydelse för Åland kan enbart detta inte medföra att det rör sig om basservice för samhällsfunktioner. Till exempel jordförvärvstillstånd som behövs för havsbaserad vindkraft i kommersiellt syfte ska som utgångspunkt prövas enligt grunderna för egentlig näringsverksamhet.

4.5 Bestämmelser om villkor i jordförvärvstillstånd

I dagsläget innehåller landskapslagstiftningen få bestämmelser om de villkor som ska fastställas i jordförvärvstillstånd. I landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd förutsätts att det i vissa jordförvärvstillstånd som beviljas åt fysiska personer ska fastställas villkor om fast bosättning. Till övriga delar hänvisar landskapslagstiftningen till landskapsregeringens befogenhet att förena jordförvärvstillstånd med villkor på det sätt som bestäms i 8 § i jordförvärvslagen. Detta har medfört att fastställandet av villkor har till största delen kommit att basera sig på tillståndspraxis. Numera förutsätts att myndighetens befogenhet att förena tillstånd med villkor ska grunda sig på tillräckligt exakta bestämmelser i lag. Enligt förslaget ska det finnas tydligare bestämmelser i landskapslag om de villkor som fastställs i jordförvärvstillstånden. Dessa villkor ska i stor utsträckning motsvara grunderna för beviljande av tillstånd. Lagstiftningens effektivitet undergrävs om tillståndsinnehavare skulle efter erhållandet av tillstånd kunna avvika från krav som ställdes då tillstånd beviljades.

 Redan en längre tid har funnits ett behov av att klargöra om och i så fall hur landskapsregeringen bör fastställa villkor i juridiska personers tillstånd som förhindrar en oönskad överlåtelse av aktier och andelar. I förarbetena till ändringar i jordförvärvslagen har hänvisats till att aktier och andelar i fastighetsägande bolag kan överlåtas som lös egendom. Sådana överlåtelser av lös egendom är inte tillståndspliktiga enligt jordförvärvslagen, men landskapsregeringen kan införa restriktiva villkor i de juridiska personernas tillstånd som förhindrar en oönskad överlåtelse.[[45]](#footnote-45) I tillståndspraxis har landskapsregeringen fastställt villkor för att förhindra sådana oönskade överlåtelser av aktier och andelar. Dessa villkor har upprätthållits av högsta förvaltningsdomstolen. Landskapsregeringen föreslår inte särskilda bestämmelser i landskapslag om när dylika villkor ska fastställas utan i landskapslag skulle enbart hänvisas till landskapsregeringens befogenhet att fastställa sådana villkor.

4.6 Förhindrandet av rättsmissbruk och kringgåenden

I den gällande landskapslagstiftningen finns inte särskilda paragrafer om när landskapsregeringen ska avslå en ansökan om jordförvärvstillstånd. Dock hänvisas i landskapsförordningens 4 § 2 mom. och 6 § 3 mom. till särskilda skäl som kan ligga till grund för avslag. Avslag med hänvisning till särskilda skäl har framför allt gjorts för att det ifrågavarande förvärvet eller besittningen av den fasta egendomen har ansetts utgöra ett kringgående av jordförvärvslagstiftningen. En sökande ska inte kunna erhålla rättigheter till fast egendom som strider mot lagstiftningens syfte och målsättning. Denna strävan efter att förhindra kringgåenden ligger också till grund för införandet av villkor gällande överlåtelse av aktier och andelar som kan medföra rättigheter till fast egendom som annars inte skulle vara tillgängliga för enskilda personer.

 Landskapsregeringen föreslår bestämmelser om särskilda skäl för att en ansökan ska avslås. I enskilda punkter räknas upp olika grunder för när detta är fallet. En ansökan kan konstrueras så att den står i strid med eller kringgår lagstiftningens mening, trots att ansökan i ett formellt avseende verkar uppfylla grunder för beviljande av tillstånd. De föreslagna bestämmelserna utgår från att det ska finnas objektiva förhållanden som visar att målsättningen med jordförvärvslagstiftningen inte har uppnåtts samtidigt som det ska finnas en subjektiv avsikt att genom konstruerade omständigheter kringgå lagstiftningen för att få ett tillstånd. Till exempel ska ansökan avslås om det förekommer bulvanförhållanden eller sökanden avsiktligen försöker vilseleda tillståndsmyndigheten.

4.7 Tillståndsförfarandet och förstärkt tillsyn

I den gällande landskapslagen eller landskapsförordningen finns inte särskilda bestämmelser om tillståndsförfarandet. Landskapsregeringen föreslår att det i landskapslag ska finnas grundläggande bestämmelser om vad som ska ingå i en ansökan om jordförvärvstillstånd och de olika skedena i tillståndsförfarandet. I jordförvärvslagen förutsätts att ansökan om jordförvärvstillstånd ska lämnas in till landskapsregeringen inom tre månader efter att överlåtelsehandling eller annat avtal gällande den fasta egendomen har undertecknats. I praktiken har det förekommit att sådan ansökan har lämnats in långt senare än denna tidpunkt. Eftersom sådana förseningar medför att lagstiftningens effektivitet undergrävs föreslår landskapsregeringen att en särskild förseningsavgift ska påföras. Förseningsavgift ska inte påföras om förseningen har berott på orsaker som är oberoende av den tillståndspliktige eller om det finns en annan giltig orsak till förseningen.

 Tillsynen och övervakningen av jordförvärvslagstiftningen utgår i dagsläget huvudsakligen från bestämmelser i jordförvärvslagen. Ett effektivt genomförande av lagstiftningen förutsätter att befogenheterna utnyttjas och uttolkas genom rättspraxis. Enligt förslaget ska det finnas informativa hänvisningar i landskapslag till möjligheterna för landskapsregeringen enligt jordförvärvslagen att vidta åtgärder bl.a. när fast egendom har överlåtits i strid med lagen eller tillståndsinnehavaren bryter mot villkor i jordförvärvstillstånd. I landskapslagen ska också föreskrivas om befogenheter för att förelägga vite. Även befogenheten att inspektera fast egendom i syfte att utreda förenlighet med jordförvärvslagstiftningen och tillståndsvillkor förtydligas.

4.8 En ny landskapslag och landskapsförordning

I lagförslaget föreslås en totalrevision av landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Många av ändringarna i den gällande landskapslagen är av en teknisk eller språklig karaktär. Dock föreslås också helt nya paragrafer och samtliga definitioner samlas i en enda paragraf. I sin helhet medför ändringarna att det är mera ändamålsenligt att helt ersätta den gällande landskapslagen. Redan den gällande landskapslagen är föremål för kvalificerad lagstiftningsordning och detta ska också gälla den föreslagna lagen. Denna kvalificerade lagstiftningsordning ska också gälla den samtidigt föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd (LF 26/2022-2023).

 Den samtidigt föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd har ett antal beröringspunkter med den föreslagna landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Lagarna innehåller vissa gemensamma begrepp (t.ex. näringsverksamhet). Föreslagna grunder för erhållandet av jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd förutsätter i vissa fall att näringsidkaren har erhållit rättigheter enligt landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd. Därför har den föreslagna landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd samordnats med den landskapslag som föreslås i LF 26/2022-2023. De båda landskapslagarna och de anslutande landskapsförordningarna ska sättas i kraft samtidigt.

 Eftersom de flesta bestämmelser som finns i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd överförs till den föreslagna landskapslagen ska förordningen upphävas. I den föreslagna landskapslagen finns en fullmakt att i landskapsförordning utfärda bestämmelser av teknisk natur som gäller tillståndsförfarandet. Denna avgränsning motsvarar det som framfördes i lagstiftningskontrollen om den gällande landskapslagens förordningsfullmakt. Förordningen skulle främst innehålla bestämmelser om de formulär som ska användas vid ansökan om tillstånd och de närmare uppgifter som sökandena ska uppge i ansökan. Även landskapsregeringens delegeringsbeslut behöver uppdateras för att beakta ändringarna i lagstiftningen.

5. Landskapsregeringens förslag

Landskapsregeringen föreslår att lagtinget antar en ny landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Den föreslagna lagen ska förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. Lagen kompletterar bestämmelserna i jordförvärvslagen. Den föreslagna lagens struktur och kapitelindelning motsvarar den gällande lagens. Lagens 27 paragrafer är uppdelade på fyra kapitel. Bestämmelserna om definitioner samlas i det inledande kapitlet. Det tredje kapitlet om jordförvärvstillstånd ska totalrevideras. Kapitlet innehåller bestämmelser om tillståndspliktens omfattning, tillståndsförfarandet, grunder för beviljande av tillstånd, tillståndsvillkor och särskilda grunder för avslag.

 De gällande bestämmelserna i landskapsförordningen om grunder för när landskapsregeringen ska bevilja fysiska och juridiska personer tillstånd uppdateras och överförs till landskapslagen. Landskapsregeringen föreslår nya bestämmelser om jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet och basservice för samhällsfunktioner. Dessa bestämmelser har sin motsvarighet i den landskapslag om näringsrätt och näringstillstånd som antogs av lagtinget i slutet av april 2022.[[46]](#footnote-46) Landskapsregeringen beslöt att inte sätta i kraft lagen eftersom centrala språkbestämmelser i den lagen förordnades att förfalla i lagstiftningskontrollen. I ett separat lagförslag (lagförslag 26/2022-2023) föreslår landskapsregeringen att lagtinget antar en landskapslag om näringsrätt och näringstillstånd som huvudsakligen motsvarar den landskapslag som lagtinget antog den 25 april 2022. Detta lagförslag har samordnats med det lagförslaget.

 I enlighet med 20 § 2 mom. i självstyrelselagen föreslås att landskapsregeringen bemyndigas att fatta beslut om tidpunkten för lagens ikraftträdande. Genom den föreslagna lagen skulle landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd upphävas. Slutligen föreslår landskapsregeringen att landskapslagen inte får ändras eller upphävas, inte heller får avvikelse från den göras på annat sätt än 35 § i lagtingsordningen föreskriver. Den föreslagna lagen ska antas enligt samma lagstiftningsförfarande. Avsikten är att den i ett separat lagförslag föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd sätts i kraft samtidigt. I både de föreslagna landskapslagarna ingår förordningsfullmakter. Ikraftsättandet av lagarna förutsätter att landskapsförordningarna bereds och sätts i kraft samtidigt som lagarna sätts i kraft.

6. Lagstiftningsbehörighet

6.1. Jordförvärvslagen för Åland

Enligt 10 § i självstyrelselagen stadgas i jordförvärvslagen för Åland om inskränkningar i rätten att med ägande- eller nyttjanderätt förvärva fast egendom och därmed jämförbar egendom i landskapet. Inskränkningarna gäller inte den som har hembygdsrätt. I jordförvärvslagen finns bestämmelser om vilka personer som har rätt att förvärva och besitta fast egendom direkt med stöd av lagen (jordförvärvsrätt) och vilka personer som måste söka tillstånd av landskapsregeringen (jordförvärvstillstånd). Strävandena att åstadkomma ett effektivare system för bibehållande av jordegendomen i ålänningarnas händer har ansetts vara förenligt med grunderna för självstyrelsen.[[47]](#footnote-47)

 Jordförvärvslagens 2 § 1 mom. möjliggör att det i landskapslag stadgas om undantag från skyldigheten för fysiska personer som saknar hembygdsrätt och juridiska personer att ansöka om tillstånd för jordförvärv. Enligt 3 § 1 mom. ska det stadgas i landskapslag om förutsättningarna för bröstarvinge och efterlevande make att förvärva egendom med stöd av testamente, för en make att äga eller besitta fast egendom tillsammans med den andre maken som har hembygdsrätt samt för en make att äga eller besitta fast egendom när makarnas samlevnad har upphört eller efter äktenskapsskillnad. Detta lagförslag utvidgar inte kretsen av personer som är föremål för inskränkningar enligt jordförvärvslagen.

 Då landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd var föremål för lagstiftningskontroll konstaterade högsta domstolen att bestämmelserna utvidgade kretsen av personer som har jordförvärvsrätt, dvs. rätt att förvärva eller besitta fast egendom i landskapet. Landskapet har lagstiftningsbehörighet angående en sådan reglering då den sker inom de ramar som jordförvärvslagen anger.[[48]](#footnote-48) Eftersom detta lagförslag ska enbart precisera och komplettera det som redan följer av jordförvärvslagen och den gällande landskapslagen anser landskapsregeringen att de föreslagna bestämmelserna är förenliga med jordförvärvslagen. I viss mån blir det enklare att få jordförvärvstillstånd, främst i samband med tillstånd som behövs för den egentliga näringsverksamheten.

6.2. Finlands grundlag

I grundlagens 75 § hänvisas till den särskilda lagstiftningsordningen för jordförvärvslagen. Enligt 17 § i jordförvärvslagen kan lagen inte ändras eller upphävas annat än genom överensstämmande beslut av riksdagen och lagtinget, inte heller kan avvikelse från den göras på något annat sätt. Besluten ska i riksdagen fattas i den ordning som gäller vid ändring eller upphävande av grundlag och i lagtinget med en majoritet om minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Jordförvärvslagens särskilda ändringsförfarande innebär också att innehållet i jordförvärvslagen inte kan ensidigt ändras eller upphävas genom senare grundlagsändringar, förutsatt att lagtinget inte ger sitt bifall till detta. Jordförvärvslagen är i formellt hänseende inte en grundlag, men till följd av den kvalificerade lagstiftningsordningen är den jämförbar med grundlag.[[49]](#footnote-49)

 Riket har enligt självstyrelselagens 27 § 1 punkt lagstiftningsbehörighet i fråga om stiftande, ändring och upphävande av grundlag samt avvikelse från grundlag. Jordförvärvslagstiftningen berör främst egendomsskyddet i grundlagens 15 §. Enligt 15 § 1 mom. är vars och ens egendom tryggad. Eftersom jordförvärvslagen har antagits i grundlagsordning har detta möjliggjort avvikelser från vad som annars följer av grundlagen. Till dessa avvikelser hör den omfattande tillståndsplikten enligt jordförvärvslagen. Därför förutsätter förslag till bestämmelser i landskapslag som håller sig inom ramen för jordförvärvslagens avvikelser inte grundlagsordning. Lagförslaget syftar inte heller till införandet av nya avvikelser från egendomsskyddet. Högsta domstolen har ändå ansett att en så stor precision som möjligt är önskvärd då det är fråga om undantag till grundläggande fri- och rättigheter. Regleringen ska i sig också uppfylla de jämlikhetskriterier som uppställs i grundlagens 6 §.[[50]](#footnote-50)

 Förhållandet mellan egendomsskyddet och enskilda bestämmelser i den gällande landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd har prövats i lagstiftningskontrollen. Även bestämmelserna i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd prövades i förhållande till grundlagen, trots den särskilda behörighet att inskränka näringsfriheten som följer av 11 § i självstyrelselagen. Högsta domstolen ansåg att landskapslagen innehöll tillräckligt exakta bestämmelser beträffande ansökan om tillstånd, tillståndsförfarandet och förutsättningarna för beviljande av tillstånd.[[51]](#footnote-51) Landskapsregeringen anser att dessa slutsatser också är relevanta i förhållande till det här lagförslaget eftersom den föreslagna landskapslagens bestämmelser till denna del liknar de bestämmelser som redan har prövats av domstolen. I dagsläget finns väldigt få bestämmelser i landskapslag som gäller ansökan om jordförvärvstillstånd, tillståndsförfarandet, förutsättningar för beviljande av tillstånd och fastställandet av villkor.

 I den föreslagna landskapslagen ingår enskilda bestämmelser som gäller juridiska personer. Det införs olika bestämmelser om på vilka grunder bolag ska beviljas tillstånd och vilka villkor som ska fastställas i tillstånden. Lagstiftaren har i princip större spelrum med hänsyn till egendomsskyddet när skyldigheterna gäller börsbolag eller andra juridiska personer med stor förmögenhetsmassa än när bestämmelserna har mycket omedelbara effekter för de fysiska personerna bakom den juridiska personen.[[52]](#footnote-52) Överlag kan noteras att inskränkningar av de grundläggande fri- och rättigheterna till den del de gäller egendomsskyddet har efter grundrättighetsreformen bedömts utifrån de allmänna förutsättningarna för inskränkning av de grundläggande fri- och rättigheterna.[[53]](#footnote-53) I vilket fall som helst blir förutsebarheten och tydligheten bättre vid tillståndsgivningen eftersom den gällande landskapslagen innehåller mycket få bestämmelser om tillståndsgivningen. Dock har denna sparsamma reglering ansetts vara förenlig med grundlagen eftersom den gällande landskapslagen antogs efter den 1 mars 2000.

 Högsta domstolen har prövat förhållandet mellan grundlagens 80 § 1 mom. och förordningsfullmakten i den gällande landskapslagens 14 §. Domstolen ansåg att delegeringsstadgandet var vagt, men att det kunde godtas med beaktande av den bakomliggande regleringen. Rätten att utfärda förordningar ansågs vara begränsad till bestämmelser av teknisk natur som gäller förfarandet. Högsta domstolens utlåtandepraxis gällande bristfällig delegering av normgivningsmakt har sammanställts i ett utlåtande från 2013.[[54]](#footnote-54) Det är tveksamt hur väl innehållet i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd sammanfaller med dessa av domstolen påpekade begränsningarna. Denna brist lindras av att bestämmelserna i landskapsförordningen inte har kunnat åberopas som grund för avslag.[[55]](#footnote-55) Lagförslaget syftar till att överföra de i landskapsförordningen införda grunderna för beviljande av tillstånd till landskapslagen. Samtidigt begränsas förordningsfullmakten explicit på det sätt som tidigare påpekats i lagstiftningskontrollen. De föreslagna ändringarna medför att jordförvärvslagstiftningen som helhet uppfyller på ett bättre sätt krav på precision och exakthet i frågor som har en stor inverkan på enskildas rättigheter.

6.3. Unionsrätten

Inför Finlands medlemskap i Europeiska unionen förhandlades fram särskilda fördragsbestämmelser om Åland. Artikel 355.4 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt innehåller en specifik hänvisning till Åland och de särskilda fördragsbestämmelserna om Åland. Dessa specifikt åländska bestämmelser ingår i Ålandsprotokollet som har fogats till Finlands anslutningsfördrag. Enligt artikel 1 i Ålandsprotokollet ska bestämmelserna i Romfördraget inte hindra att de bestämmelser om Åland tillämpas som är i kraft den 1 januari 1994 och som gäller inskränkningar, på icke-diskriminerande grund, i rätten för fysiska personer som inte har hembygdsrätt på Åland samt för juridiska personer att förvärva och inneha fast egendom på Åland utan tillstånd av Ålands behöriga myndigheter. Ålandsprotokollets preambel hänvisar till Ålands särställning enligt folkrätten.

 Ålandsprotokollet gjorde det möjligt att hålla kvar de inskränkningar i fysiska och juridiska personers rättigheter enligt unionsrätten som jordförvärvslagstiftningen innebär. Däremot är det inte längre möjligt att utvidga dessa inskränkningar jämfört med den situation som rådde den 1 januari 1994. Denna s.k. stand still-klausul torde innebära att sådana nya inskränkningar varken får införas i landskapslagstiftningen eller tillståndspraxis. EU-domstolen har i sin rättspraxis ansett att en stand still-klausul även kan avse bestämmelser i ett cirkulär med preciseringar om hur den berörda regeringen avser att tillämpa lagen.[[56]](#footnote-56) Högsta förvaltningsdomstolen har prövat om och i så fall hur etablerad beslutspraxis innebar sådana nya begränsningar som var förbjudna enligt stand still-klausulen.[[57]](#footnote-57) Domstolen har också upphävt landskapsregeringens beslut om avslag gällande ansökan om jordförvärvstillstånd på den grunden att beslutet ansågs skärpa rättsläget från det läge som rådde före år 1994.[[58]](#footnote-58)

 Lagstiftningskontrollen av landskapslagar har kommit att omfatta en granskning av landskapslagarna även med hänsyn till om de innebär ytterligare inskränkningar i den fria rörligheten inom unionen och står i strid med stand still-klausulen. Högsta domstolen har ansett att en utvidgning av undantagen till fördraget kunde innebära att landskapet skulle försätta Finland som medlemsstat i en situation som innebär ett brott mot förpliktelserna i förhållande till EU. Republikens president har förfarit så, att stadganden i en landskapslag förordnats att förfalla om det varit uppenbart att de skulle leda till en konflikt mellan unionens lagstiftning och landskapslagstiftning. Den omständigheten att man utgått ifrån att det är påkallat att förordna om förfallande endast då konflikten är uppenbar motiveras av att det i sista hand är EU-domstolen som tolkar unionsrätten och om en lagstiftningsakt i en medlemsstat innebär att staten bryter mot sina förpliktelser enligt grundfördragen.[[59]](#footnote-59)

 Nyligen har enskilda bestämmelser om skyddet av det svenska språket inom näringsverksamheten på Åland förordnats att falla på denna grund.[[60]](#footnote-60) Landskapsregeringen anser att tröskeln för när det ska anses finnas en uppenbar oförenlighet måste vara hög. EU-domstolen har exklusiv behörighet att slutgiltigt tolka unionsrätten.[[61]](#footnote-61) I lagstiftningskontrollen finns inte en möjlighet att vända sig till EU-domstolen med en begäran om s.k. förhandsavgörande där domstolen skulle tolka den unionsrätt som är föremål för tolkningsfrågor. Ett förordnande i lagstiftningskontrollen om att en bestämmelse i en landskapslag ska förfalla på den grunden att det anses förekomma en konflikt med unionsrätten innebär i regel att tolkningen av dessa bestämmelsers förhållande till unionsrätten aldrig kan föras till EU-domstolen. I lagstiftningskontrollen bör prövningen av landskapslagars förenlighet med unionsrätten visa bortom rimligt tvivel att bestämmelserna är uppenbart oförenliga med unionsrätten.

 Landskapsregeringen anser att förekomsten av nya begränsningar som inte fanns den 1 januari 1994 inte ännu behöver innebära en oförenlighet med unionsrätten. Sådana nya begränsningar kan nämligen vara godtagbara enligt unionsrätten, helt oberoende av de särskilda undantagen i Ålandsprotokollet.[[62]](#footnote-62) Om det görs en prövning av antagna landskapslagars förenlighet med unionsrätten bör denna också inkludera en utförlig prövning av de nya begränsningarnas berättigande enligt unionsrätten i allmänhet. Unionsrätten är föremål för ständig utveckling, t.ex. har artikel 4.2 i fördraget om Europeiska unionen medfört att unionen respektera medlemsstaternas nationella identitet. Den landskapslagstiftning som rör nationalitetsskyddet berör artikel 4.2 och den folkrätt som Ålandsprotokollets preambel hänvisar till. I LF 26/2022-2023 ingår ett utförligare resonemang om de olika omständigheter som borde beaktas om landskapslagars förenlighet med unionsrätten prövas i lagstiftningskontrollen.

 Eftersom avsikten huvudsakligen är att i landskapslag föreskriva om sådant som i dagsläget framgår ur landskapsförordning eller etablerad tillståndspraxis kan förslaget inte anses innebära en sådan skärpning av rättsläget som är oförenlig med Ålandsprotokollet. Därtill bör det beaktas att de grunder för beviljande av tillstånd som föreslås ingå i landskapslag inte utgör avslagsgrunder. Det handlar om grunder för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd, dvs. dessa grunder inskränker landskapsregeringens prövningsmarginal och stärker förutsebarheten i tillståndsgivningen. Lagförslaget utgår också från att det i viss mån blir lättare för enskilda att erhålla jordförvärvstillstånd. Detta gäller främst grunderna för att erhålla jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet som samordnas med grunder för att erhålla permanent näringstillstånd.

 Landskapsförordningens 4 § och 6 § hänvisar till särskilda skäl som kan föranleda avslag på en ansökan från fysiska och juridiska personer. Sådana särskilda skäl föreligger främst när det rör sig om kringgåenden av bestämmelserna i jordförvärvslagstiftningen och avsikten med dessa. Det är nämligen möjligt att en sökande formellt uppfyller de villkor som uppställs i bestämmelserna, men att förvärvet eller besittningsrätten ändå kan anses strida mot jordförvärvslagstiftningens syfte. Om det dessutom finns en avsikt att på ett konstgjort sätt konstruera de omständigheter som krävs för att få tillståndet bör ansökan avslås. För att öka transparensen och förutsägbarheten för dylika avslag föreslås i 20 § bestämmelser om särskilda skäl för att avslå en ansökan om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen anser att dessa inte står i strid med Ålandsprotokollet eller unionsrätten eftersom denna inte tillåter förfaranden som utgör missbruk av rättigheter.[[63]](#footnote-63)

 I unionsrätten har erkänts att en medlemsstat får vidta åtgärder för att hindra att vissa av dess medborgare på ett otillbörligt sätt försöker undandra sig den nationella lagstiftningen genom att utnyttja de möjligheter som ges i fördraget.[[64]](#footnote-64) Landskapsregeringen kan motverka rättsmissbruk vid tillståndsgivningen genom att fastställa villkor i juridiska personers tillstånd. Dessa villkor ska förhindra överlåtelse av aktier eller andelar som står i strid med syftet i 1 § i jordförvärvslagen för Åland. Denna möjlighet erkänns redan i förarbetena till jordförvärvslagen och detta har bekräftats i rättspraxis gällande dylika tillståndsvillkor.[[65]](#footnote-65) I jordförvärvslagen finns också bestämmelser som uttryckligen syftar till att motverka bulvanförhållanden. Förslag till ändringar i landskapslagstiftningen som syftar till ett effektivare motverkande av rättsmissbruk och en bättre tillsyn utgör inte en sådan skärpning som är förbjuden enligt stand still-klausulen i Ålandsprotokollet. I lagstiftningskontrollen har förekomsten av dylika skärpningar främst knutits till om det finns ett utvidgat behov av tillstånd eller andra förändringar i den materiella regleringens tillämpningsområde.[[66]](#footnote-66)

7. Förslagets verkningar

7.1. Lagstiftningens måluppfyllnad

Förslaget syftar inte till någon ändring av jordförvärvslagstiftningens syfte om att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. Den huvudsakliga avsikten med förslaget är att förtydliga regelverket både för enskilda personer, företag och ansvariga myndigheter. Förslaget syftar också till att förbättra tillsynen och lagstiftningens efterlevnad. Både jordförvärvslagen och ändringar i denna motiverades med att de dåvarande skyddsbestämmelserna var ofullständiga. Därför infördes nya begränsningar.[[67]](#footnote-67) I vilken mån ändringarna i jordförvärvslagstiftningen har påverkat markägandet på Åland verkar aldrig ha utretts på ett heltäckande och systematiskt sätt. En heltäckande bedömning av hur den gällande lagstiftningen och de föreslagna ändringarna påverkar målsättningen att i första hand ålänningarna ska äga den åländska marken skulle förutsätta en fullständig sammanställning av vem som äger denna mark i dagsläget och hur ägandet har utvecklats.

 I förarbetena till gällande självstyrelselag konstaterades att förvärv genom arv inte var underkastat några begränsningar och att detta kunde leda till att många personer som inte längre hade anknytning till landskapet fick äganderätt till fast egendom på Åland. Detta motiverade införandet av nya begränsningar.[[68]](#footnote-68) I förarbetena konstaterades också att efterfrågan på mark för fritidsändamål varit mycket stor.[[69]](#footnote-69) En undersökning av fritidshusägarnas bosättningsort som gjordes 1985 visade att 31 procent av ägarna till fritidshusen bodde utanför landskapet, främst i Sverige. I skärgårdskommunerna var motsvarande siffra 43 procent. År 1989 uppskattades det totala antalet fritidsfastigheter som ägs av personer bosatta utanför Åland till ca 2 500. Den enda undersökning av markägarstrukturen i kommunerna som har gjorts avser Kökars kommun. Resultatet av undersökningen från mitten av 1980-talet visade att över hälften av fritids- och bostadstomterna ägdes av personer bosatta utanför Åland.

 I avsaknad av systematiska uppgifter om äganderättens utveckling presenteras i detta sammanhang endast grundläggande uppgifter om markanvändning, byggande och fastighetsöverlåtelser på Åland. Dessa kan möjligen också ge vissa fingervisningar om fastighetsägandets utveckling. Till största delen utgörs Åland av skogs- eller jordbruksmark (*tabell 3*). Endast i Mariehamn är största delen av marken bebyggd. I Mariehamn används marken mestadels till bostäder. Andelen mark som används för fritidsbostäder är jämnt fördelad mellan Mariehamn, landsbygden och skärgården.

***Tabell 3:*** *Markanvändningen på Åland 2018 (%).*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Område | Bebyggda områden | Jordbruk | Skog/berg |
|  | Totalt | Bostäder | Affär\* | Trafik/samhällsteknik | Fritidsbostäder | Parkområden\*\* |  |  |
| Mariehamn | 57,8 | 33,3 | 14,5 | 5,9 | 1,3 | 2,7 | 4,6 | 36,2 |
| Landsbygden | 6,2 | 2,0 | 1,2 | 1,3 | 1,4 | 0,4 | 15,1 | 77,3 |
| Skärgården | 3,3 | 0,8 | 0,5 | 0,8 | 1,2 | 0,3 | 12,7 | 80,1 |

*Källa: ÅSUB, Statistisk årsbok för Åland 2021.*

 Fritidshusbeståndet har varit relativt konstant på Åland under de senaste tio åren även om en viss ökning har skett (*tabell 4*). Ökningen har främst skett i skärgården. Högst antal fritidshus finns det i Lemland, följt av Eckerö, och lägst antal i Mariehamn. I *tabell 5* sammanställs statistik över färdigställda bostäder på Åland. Årligen färdigställs omkring 200 bostäder. Flest färdigställda bostäder ägs av privatpersoner. De senaste åren har det skett en ökning av antalet fastigheter som ägs av fastighetsaktiebolag.

***Tabell 4:*** *Antal fritidshus efter kommun 2012–2020.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Kommun | 2012 | 2016 | 2020 |
| Brändö | 393 | 391 | 397 |
| Eckerö | 959 | 940 | 933 |
| Finström | 567 | 564 | 555 |
| Föglö | 704 | 718 | 735 |
| Geta | 496 | 514 | 533 |
| Hammarland | 635 | 628 | 622 |
| Jomala | 522 | 521 | 507 |
| Kumlinge | 371 | 379 | 385 |
| Kökar | 370 | 373 | 386 |
| Lemland | 1040 | 1021 | 1074 |
| Lumparland | 373 | 372 | 388 |
| Mariehamn | 90 | 89 | 83 |
| Saltvik | 679 | 688 | 713 |
| Sottunga | 152 | 147 | 138 |
| Sund | 543 | 537 | 521 |
| Vårdö | 580 | 586 | 591 |

*Källa: ÅSUB, Statistisk årsbok för Åland 2021.*

***Tabell 5:*** *Färdigställda bostäder efter ägare 1980–2020.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ägare | 1980 | 1990 | 2010 | 2015 | 2020 |
| Enskild person | 141 | 108 | 98 | 73 | 68 |
| Bostads ab | 22 | 86 | 61 | 72 | 34 |
| Fastighets ab | 62 | 21 | 5 | 10 | 46 |
| Privata företag | 23 | 27 | 5 | 24 | 3 |
| Offentlig sektor | 7 | 16 | 66 | 19 | 5 |
| Annan/okänd | - | 6 | 6 | 49 | 52 |
| Totalt | **255** | **264** | **241** | **247** | **208** |

*Källa: ÅSUB, Statistisk årsbok för Åland 2021.*

 ÅSUB redovisar årligen statistik över fastighetsöverlåtelser på Åland. År 2022 gjordes 790 fastighetsöverlåtelser på Åland till ett värde av 68 miljoner euro. Tomter för bostadshus, bebyggda och obebyggda, stod för tre fjärdedelar av detta belopp och för hälften av antalet överlåtelser. Av de 189 småhustomterna var tre fjärdedelar bebyggda. Av fastigheterna låg 44 procent på detaljplanerade områden och 56 procent i glesbygden, det vill säga på oplanerade områden. Medelarealen för de sålda tomterna var 1 300 m² på planerade områden och 5 300 m² i glesbygden. År 2022 gjordes 68 köp av fritidsfastigheter där jämförbart pris kan redovisas. Av dessa hade fyra femtedelar strand och närmare tre femtedelar var bebyggda. Medelarealen för stugtomterna som såldes var 7 200 m². Strandtomterna var i genomsnitt mer än dubbelt så stora som fritidstomterna utan strand.

 I *tabell 6* har sammanställts uppgifter över antalet fastighetsöverlåtelser under en längre tidsperiod. Årligen sker omkring 700–800 fastighetsöverlåtelser på Åland.

***Tabell 6:*** *Antal fastighetsöverlåtelser 2005-2022.*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Användningsändamål | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 | 2022 |
| Totalt | **757** | **703** | **711** | **854** | **790** |
| Område för bostadshus | 331 | 343 | 326 | 378 | 380 |
| Område för fritidsbebyggelse  | 224 | 183 | 189 | 255 | 228 |
| Jord- och skogsbruksområde | 127 | 121 | 132 | 129 | 90 |
| Övrigt | 75 | 56 | 64 | 92 | 92 |

*Källa: ÅSUB, Fastighetsöverlåtelser 2002-2022.*

 De senaste åren har bostadsaktier som ägandeform ökat. På Åland såldes drygt 220 aktiebostäder under 2022 för en sammanlagd köpesumma på över 42 miljoner euro. Närmare 30 av aktiebostäderna som överläts var nybyggda. Av de överlåtna aktiebostäderna fanns 60 procent i Mariehamn och 40 procent i landskommunerna. Medelstorleken för de överlåtna aktiebostäderna var 70,2 kvadratmeter. Drygt 45 procent av bostäderna var i storleksklassen 60–90 kvadratmeter och 35 procent var 30–60 kvadratmeter.

 En heltäckande översikt av hur markägandet på Åland har utvecklats de senaste årtiondena skulle förutsätta en insamling och analys av uppgifter gällande jordförvärvstillstånd, beviljade lagfarter och ägarnas bosättningsort. Dessa uppgifter är i regel offentliga, t.ex. innehåller lagfarts- och inteckningsregistret uppgifter om fastigheternas ägare. Med tanke på jordförvärvslagstiftningens genomslag och måluppfyllnad finns det ett behov av en sådan utredning. Det behöver också beaktas att bostadsaktier har ökat som ägandeform. Eftersom aktier som medför besittningsrätt till en lägenhet numera ska registreras elektroniskt i bostadsdatasystemet kan det även till den delen finnas bättre förutsättningar till uppföljning. Ett sådant grundläggande faktaunderlag kan också behövas med tanke på landskapsregeringens befogenheter att fastställa villkor gällande överlåtelse av aktier och andelar.

7.2. Konsekvenser för fysiska och juridiska personer

Den gällande landskapslagen innehåller ett alltför omfattande utrymme i lag för landskapsregeringens prövning vid tillståndsgivningen. Grunderna för individens rättigheter och skyldigheter ska finnas i lag. Detta handlingsutrymme krymper märkbart genom den föreslagna landskapslagen. Till största delen motsvarar de föreslagna bestämmelserna om när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd det som redan föreskrivs i landskapsförordning eller det som följer av etablerad tillståndspraxis. Genom förslaget skulle regelverket definieras tydligare så att transparensen ökar. Detta eftersträvas också med tydliga bestämmelser om vilka villkor som ska fastställas i jordförvärvstillstånden. Dessa förändringar förbättrar förutsebarheten då de fysiska och juridiska personerna planerar att förvärva eller besitta fast egendom på Åland.

 Förslaget medför inte att det blir svårare för enskilda att förvärva eller besitta fast egendom på Åland. Det föreslås inte heller några ändringar i när enskilda har jordförvärvsrätt med stöd av lag. Ändringarna i grunderna för när jordförvärvstillstånd ska beviljas utgör preciseringar eller lindringar av gällande begränsningar. Genom förslaget skulle tillsynen av jordförvärvslagstiftningen få en mera framträdande ställning. I den föreslagna landskapslagen finns tydligare befogenheter till stöd för landskapsregeringens tillsyn och effektivare påföljder vid bristfällig efterlevnad. Dock möjliggör jordförvärvslagen redan i dagsläget tillsyn och sanktionsåtgärder vid bristfällig efterlevnad av lagstiftningen och tillståndsvillkor. Ett effektivare beivrande av överträdelser enligt dessa bestämmelser innebär inte att enskildas begränsningar vid förvärv och besittande av fast egendom utvidgas. Den föreslagna förseningsavgiften kan innebära lindriga utökade avgifter för sökande som inte lämnar in sin ansökan om jordförvärvstillstånd inom utsatt tid.

 Förslaget underlättar för näringsidkarna då dessa behöver fast egendom för den egentliga näringsverksamheten. Landskapsregeringen har redan tidigare lindrat grunderna för beviljande av fortlöpande näringsrätt genom en ändring av beslutspraxis. Denna förändring beaktas i förslaget genom att bolag också bör få jordförvärvstillstånd för den egentliga näringsverksamheten på grunder som motsvarar de som gäller för beviljande av permanenta näringstillstånd. Bedömningen av ansökningar om jordförvärvstillstånd sammanfaller ändå inte helt med den som sker inom ramen för lagstiftningen om näringsrätt. Lagstiftningarna skiljer sig också delvis från varandra. I förslaget beaktas de högaktuella planerna på havsbaserad vindkraft. Dylika näringsidkare ska beviljas permanenta näringstillstånd och anslutande jordförvärvstillstånd för den egentliga näringsverksamheten på samma grunder som andra näringsidkare. De särskilda planer som gäller vindkraft i havs- och vattenområden har beaktats i grunderna för beviljande av jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet. Överlag syftar förslaget till att förbättra transparensen så att näringsidkare ska kunna förutse på ett bättre sätt förutsättningarna för framtida företagsetableringar.

 I landskapslagen föreslås informativa hänvisningar till landskapsregeringens möjlighet att fastställa villkor som ska förhindra överlåtelse av aktier eller andelar som står i strid med syftet i 1 § jordförvärvslagen för Åland. I tillståndspraxis har landskapsregeringen också fastställt sådana villkor och dessa har upprätthållits av domstol. Däremot har överlåtelse av aktier eller andelar som enbart berättigar till besittning av lägenhetsyta i bostadsaktiebolag i regel inte varit föremål för några restriktioner. Landskapsregeringen föreslår inte särskilda bestämmelser om när restriktiva villkor ska fastställas. Vid tillståndsgivningen ska prövas om det finns tecken på eller risker för kringgåenden av jordförvärvslagstiftningen genom överlåtelse av aktier eller andelar. Vid tillståndsgivningen ska beaktas likabehandlingsprincipen. Jämförbara situationer får inte behandlas olika och olika situationer får inte behandlas lika, såvida det inte finns sakliga skäl för en sådan särbehandling.

 De åländska fastighetsmäklarna har en central roll vid förverkligandet av jordförvärvslagstiftningens målsättning. Förslaget innebär att fastighetsmäklarna får bättre möjligheter att informera kunderna om de restriktioner som följer av lagstiftningen. Vid reformen av den åländska fastighetsmäklarlagstiftningen betonades vikten av att åländska fastighetsmäklare har grundliga kunskaper om den åländska jordförvärvslagstiftningen.[[70]](#footnote-70) Kunskaperna om jordförvärvslagstiftningen prövas också i samband med det särskilda fastighetsmäklarprov som ordnas av den nämnd för mäklarprov som landskaps-regeringen tillsätter. Provet ordnas minst en gång i året, förutsatt att det finns ett behov av detta.

7.3. Konsekvenser för myndigheterna

I dagsläget finns inte några större problem med förfarandet för ansökan om jordförvärvstillstånd. I regel handläggs ansökningar av jordförvärvstillstånd inom en rimlig tid. Handläggningstiden är normalt två till tre månader. Enligt förvaltningslagen ska ett ärende såvitt möjligt upptas för avgörande inom tre månader från den dag då ärendet inleddes. Bidragande orsaker till fördröjning i ett enskilt ärende kan vara ett behov av ytterligare utredning och kravet på att de berörda kommunerna ska ge utlåtanden över ansökningarna. Detta krav följer av jordförvärvslagen som inte kan ändras genom landskapslag. Tydliggörandet av regelverket skapar bättre förutsättningar för utveckling av förvaltningsförfarandet. En ny landskapsförordning ska ligga till grund för ytterligare preciseringar av vilka uppgifter som sökandena ska lämna in till landskapsregeringen.

 Redan i dagsläget finns ett samarbete mellan de myndigheter som tillämpar och kommer i kontakt med jordförvärvslagstiftningen. I många fall är jordförvärvstillstånd en förutsättning för att lagfart ska beviljas för den fasta egendomen. Sökanden ska antingen ha hembygdsrätt, annan jordförvärvsrätt med stöd av lag eller ett jordförvärvstillstånd. Lantmäteriverket har tillgång till uppgifter om hembygdsrätt i hembygdsrättsregistret. Digitaliseringen av fastighetsbildningen och fastighetsöverlåtelserna öppnar upp nya möjligheter för samarbete. De digitala lösningarna kan eventuellt utnyttjas på nya sätt, t.ex. så att landskapsregeringen får direkt tillgång till olika uppgifter till stöd för tillsyn eller behandling av ansökan. Överhuvudtaget förutsätter en effektiv tillsyn av lagstiftningen och tillståndsvillkoren att såväl åklagaren, tingsrätten och landskapsfogden vidtar olika åtgärder enligt jordförvärvslagens bestämmelser. I sista hand tvångsförsäljs egendomen.

 I lagförslaget föreslås särskilda bestämmelser om när en ansökan ska avslås för att lagstiftningen och dess syfte kringgås. Avsikten är att göra en klarare skillnad mellan sådana avslag som ges för att ett tillstånd inte är ändamålsenligt och sådana avslag som ska förhindra rättsmissbruk och kringgåenden. I de förstnämnda situationerna rör det sig om ansökningar som inte uppfyller i lag föreskrivna grunder för när tillstånd ska beviljas och det inte heller är ändamålsenligt att bevilja tillstånd med stöd av landskapsregeringens allmänna prövningsrätt. I de sistnämnda situationerna finns en subjektiv avsikt att genom konstruerade arrangemang kringgå lagstiftningen för att få ett tillstånd. Genom förslaget får landskapsregeringen tydligare befogenheter att förhindra kringgåenden av lagstiftning, men det ställs också större krav på motivering när så anses vara fallet. I dagsläget har kringgåenden av lagstiftningen främst förhindrats genom avslag på grund av de särskilda skäl som det hänvisas till i landskapsförordningen.

 Jordförvärvsärendena administreras vid regeringskansliet där tjänstemän sköter ärendena vid sidan av andra sysslor. I regel är enbart två tjänstemän involverade i hanteringen och tillstånden beviljas huvudsakligen genom beslut på tjänstemannanivå. Lagförslaget förväntas medföra åtminstone inledningsvis merarbete för landskapsregeringen, t.ex. i form av informationsinsatser, intern utbildning, nya blanketter och nytt informationsmaterial på landskapsregeringens hemsida. Överlag finns ett behov av tydligare information till allmänheten om jordförvärvslagstiftningen. Lagförslaget innebär också att det ska beredas en ny landskapsförordning om tillståndsförfarandet. Den föreslagna lagstiftningen måste utvärderas en tid efter ikraftträdandet eftersom det inte går att fullständigt förutse det framtida resursbehovet. Landskapsregeringen anser att utvecklingen av och resurserna för förvaltningsarbetet bör prioriteras eftersom jordförvärvslagstiftningen hör till självstyrelsens hörnstenar.

7.4. Övriga konsekvenser

Förslaget väntas inte ha några märkbara konsekvenser för miljön.

 Samboendeförhållanden beaktas i grunderna för beviljande av jordförvärvstillstånd åt fysiska personer. Genom att samboende också har möjlighet att erhålla jordförvärvstillstånd och tillsammans äga en fastighet blir parterna i ett samboförhållande mer jämställda. Förändringen motsvarar gällande tillståndspraxis.

 När det gäller konsekvenserna för barn föreskrivs i 2 § i lagen om förmyndarverksamhet (FFS 442/1999) att den som inte fyllt 18 år är omyndig. Enligt lagen har en omyndig inte rätt att själv förfoga över sin egendom, ingå avtal eller företa andra rättshandlingar, om inte något annat bestäms i lag. Minderåriga kan erhålla äganderätt till fast egendom, t.ex. genom arv, testamente eller som gåva. I lagen har närmare föreskrivits om rättshandlingar för vilka intressebevakaren behöver tillstånd av förmyndarmyndigheten. Till exempel köp eller byte som gäller en fastighet, ett outbrutet område eller en kvotdel av en fastighet som huvudmannen äger samt överlåtelse av en andel i en sak är tillståndspliktiga rättshandlingar. Begränsningarna i en minderårigs rätt att föra sin egen talan framgår ur förvaltningslagens 11 §. En minderårig som har fyllt femton år kan föra sin egen talan vid sidan av vårdnadshavaren, förutsatt att ärendet gäller den minderårigas person eller personliga fördel eller rätt.

 Vissa av förslagen berör indirekt barns ställning. Det föreslås en ändring som inte längre skulle göra någon skillnad gällande minderårigas ålder när dessa i framtiden eventuellt ansöker om jordförvärvstillstånd för fritidsboende. I nuläget förutsätter landskapsförordningen att sökanden ska vara född i landskapet och ha bott i landskapet till cirka 12 års ålder. Alternativt har sökanden bott i landskapet så länge att den aktiva medvetna uppväxttiden infallit medan sökanden bott i landskapet. Enligt förslaget ska sökanden ha bott på Åland som minderårig under en sammanhängande period på 12 år, oberoende av när denna period inföll när personen var minderårig. Dessutom avskaffas bestämmelserna om aktiv medveten uppväxttid eftersom detta har varit mycket svårt att fastställa. I grunderna för när tillstånd ska beviljas åt fysiska personer har också beaktats överlåtelser av fast egendom till barnbarn under sökandens livstid. I tillståndspraxis har tillstånd beviljats om en person som äger den fasta egendomen vill överlåta denna direkt till barnbarnet och bröstarvingen samtycker till detta.

8. Ärendets beredning

År 2009 föreslog en parlamentarisk kommitté ändringar i landskapslagstiftningen om det åländska nationalitetsskyddet. Därefter reviderades landskapslagstiftningen om hembygdsrätt som trädde i kraft den 1 januari 2016. Detta lagförslag om jordförvärvslagstiftningen baserar sig på den tidigare beredningen i en arbetsgrupp som landskapsregeringen tillsatte den 25 februari 2020. Arbetsgruppen hade till uppgift att ta fram förslag till modernisering av näringsrätts- och jordförvärvbestämmelserna samt att ta fram förslag till moderniserad lagstiftning. I ett första skede färdigställde arbetsgruppen ett delbetänkande med förslag till modernisering av näringsrättslagstiftningen och i ett andra skede ett delbetänkande med förslag till modernisering av jordförvärvslagstiftningen. Delbetänkandet om jordförvärvslagstiftningen överlämnades till lagberedningen den 10 november 2021.

 I samband med beredningen av delbetänkandet inhämtades synpunkter från den politiska referensgrupp som landskapsregeringen tillsatte den 18 september 2020 bestående av representanter för samtliga lagtingspartier. Även de åländska kommunerna och fastighetsmäklarrörelserna på Åland hördes av arbetsgruppen. Utöver detta fäste arbetsgruppen vikt vid de synpunkter som framförts av de tre idéutvecklingsgrupperna som landskapsregeringen tillsatte den 29 maj 2020 med syfte att beskriva utmaningar och komma med rekommendationer för Ålands framtida utveckling.

 Vid ovannämnda diskussioner med kommunerna framfördes ett önskemål om att erhålla mer tid för att kunna föra ett djupare resonemang om jordförvärvslagstiftningen inom respektive kommun. Landskapsregeringen sände därför de tilltänkta viktigaste förslagen i reformen på remiss till kommunerna under våren och sommaren 2021. Nästan samtliga kommuner välkomnade i sina remissvar en modernisering av jordförvärvslagstiftningen. Den nuvarande lagstiftningen upplevdes svårtolkad både för allmänheten och kommunerna.

 Ett utkast till lagförslag skickades den 2 april 2023 för begäran om utlåtande till 31 remissinstanser. Inom den utsatta tiden kom sex stycken utlåtanden från följande remissinstanser: Areal Fastighetsbyrå, Fastighetsbyrå Karlsson, högsta förvaltningsdomstolen, Jomala kommun, Statens Ämbetsverk på Åland och Ålands statistik- och utredningsbyrå (ÅSUB).

 I samtliga utlåtanden välkomnades en modernisering av jordförvärvslagstiftningen. ÅSUB ansåg att lagförslaget inte medför några hinder för statistikproduktionen. Som helhet hade Jomala kommun inget att invända mot förslaget men uppmuntrade landskapsregeringen att se över möjligheten att ge offentligägda bolag jordförvärvsrätt. Statens Ämbetsverk på Åland konstaterade att lagförslaget inte påverkar förfarandet vid ämbetsverkets magistratsenhet. Areal Fastighetsbyrå välkomnade att jordförvärvslagstiftningen förtydligas inom ett antal tidigare diffust definierade områden.

 Fastighetsbyrå Karlsson påtalade att lagförslaget saknar bestämmelser om förvärv av enskilt vattenområde och önskade ett förtydligande i lagstiftningen rörande detta. Vidare föreslogs att den praxis som fastslagits genom högsta förvaltningsdomstolens beslut av den 11 april 2023 (1138/2023) borde tas in i lagstiftningen. Fastighetsbyrå Karlsson ansåg ytterligare att det inte finns motiv för att ändra formuleringen i förslagets 14 § 2 mom. 1-4 punkterna från att markområdet ska understiga 4 000 m**²** och 8 000 m**²** till att markområdet inte får överstiga 4 000 m**²** och 8 000 m**²**. Förslagets bestämmelser om föravtal kritiserades av Fastighetsbyrå Karlsson som ansåg att det måste vara möjligt att upprätta ett föravtal enligt jordabalkens bestämmelser utan att det ska krävas tillstånd för det.

 Högsta förvaltningsdomstolen framförde synpunkter och förbättringsförslag av lagteknisk karaktär. I allmänhet välkomnade domstolen lagförslaget och ansåg att förslaget i flera avseenden främjar ökad rättssäkerhet genom att förbättra den ifrågavarande tillståndsregimens genomskådlighet och förutsebarhet. När det gällde den förslagna bestämmelsen i 11 § 2 mom. om att tidigare jordförvärvstillstånd inte gäller en fysisk person som erhåller hembygdsrätt ansåg domstolen att en bättre formulering skulle vara att en person som erhåller hembygdsrätt inte längre omfattas av tillståndsplikt och att en erhållen jordförvärvsrätt åsidosätter ett tidigare beviljat jordförvärvstillstånd i tillämpliga delar.

 Vidare ansåg högsta förvaltningsdomstolen att om avsikten är att samtliga föravtal som ger köparen faktisk förfoganderätt till egendom ska omfattas av tillståndsplikt och prövas av tillståndsmyndigheten kan eventuellt hänvisningen till konstgjorda arrangemang i förslagets 11 § 3 mom. strykas. Detta eftersom bestämmelsen i 20 § i lagförslaget i vilket fall som helst ger tillståndsmyndigheten möjlighet att avslå en ansökan på grunden att upplägget i ansökan utgör ett konstgjort arrangemang för att kringgå jordförvärvslagstiftningen.

 Högsta förvaltningsdomstolen ansåg att innehållet i förslagets 14 § borde utarbetas vidare i förtydligande syfte, eventuellt genom att ändra på uppställningen av grunderna för beviljande av jordförvärvstillstånd. I bestämmelserna borde så entydigt som möjligt och med användning av ett så konsekvent språkbruk som möjligt, inklusive bland annat användningen av tempus, anges vilka förutsättningar för tillstånd under respektive punkt som är sinsemellan kumulativa och vilka som är alternativa, vilka förutsättningar sökanden ska uppfylla, vilka förutsättningar markområdet ska uppfylla och vilka tilläggskrav som riktas gentemot tillståndsmyndigheten.

 De inkomna utlåtandena har beaktats på ett antal olika sätt i det slutliga lagförslaget. Högsta förvaltningsdomstolens synpunkter har beaktats så att förslaget till bestämmelse om föravtal har justerats. Kringgåenden av lagstiftningen genom föravtal har också beaktats i detaljmotiveringarna till 20 §. Förslaget till 11 § 2 mom. har justerats för att beakta domstolens synpunkter. Det samma gäller även grunderna för fysiska personers jordförvärvstillstånd. Paragrafen har skrivits om så att uppställningen motsvarar övriga paragrafer innehållande grunder för erhållandet av jordförvärvstillstånd. I det slutliga utkastet har också beaktats synpunkterna om att det inte har motiverats varför tidigare krav på att markområden ska understiga en viss areal har ändrats. I det slutliga förslaget har bestämmelserna formulerats så att arealbegränsningarna ska underskridas, dock inte i 14 § 9 och 10 mom.

 Landskapsregeringen överlämnade ett utkast till lagförslag till den politiska referensgrupp som tillsattes den 18 september 2020. Referensgruppen består av representanter för samtliga lagtingspartier. Landskapsregeringen presenterade utkastet och inhämtade synpunkter vid ett gemensamt möte den 12 maj 2023.

Detaljmotivering

Landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

**1 kap. Allmänna bestämmelser**

Det inledande kapitlet i den gällande landskapslagen innehåller enbart en paragraf om tillämpningsområdet. Eftersom det föreslås ett antal nya begrepp uppstår ett större behov av att definiera samtliga centrala begrepp i en enda paragraf. I den gällande landskapslagens 2 och 11 §§ definieras begreppen jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Samtliga existerande och föreslagna definitioner överförs till 2 § som placeras i lagens första kapitel.

1 § *Syfte och tillämpningsområde*. I den gällande landskapslagens 1 § hänvisas till jordförvärvslagen för Åland och att bestämmelserna i landskapslagen kompletterar jordförvärvslagen för Åland. Jordförvärvslagen är en rikslag av grundlagskaraktär som inte kan ändras eller upphävas annat än genom överensstämmande beslut av riksdagen och lagtinget, inte heller avvikelse från lagen kan göras på något annat sätt. I landskapslagen kan föras in bestämmelser som kompletterar jordförvärvslagen under förutsättning att detta sker inom de ramar som jordförvärvslagen anger.

 Enligt *1 mom.* syftar lagen till att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. Detta utgör en hänvisning till 1 § i jordförvärvslagen som föreskriver att inskränkningarna angående förvärv och besittning av fast egendom i landskapet syftar till att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. I den motion som ligger till grund för jordförvärvslagen hänvisas till syftemålet att statsrättsligt förverkliga nationalitetsgarantierna i fråga om bibehållande av jordbesittningen i befolkningens egna händer.[[71]](#footnote-71) Eftersom landskapslagen ska komplettera jordförvärvslagen gäller detta syfte också denna lag.

 I *2 mom.* hänvisas till att bestämmelserna i landskapslagen tillämpas utöver det som föreskrivs i jordförvärvslagen. Bestämmelsen motsvarar 1 § i den gällande landskapslagen. I linje med nuvarande lagberedningspraxis föreslås en teknisk ändring så att hänvisningen till landskapet stryks.

2 § *Definitioner*. Enligt *1 punkten* avses med jordförvärvsrätt rätt att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland. Definitionen motsvarar den som finns i den gällande landskapslagens 2 §. Jordförvärvsrätten med stöd av lag kan vara begränsad, t.ex. förutsätts i 9 § att den fasta egendomen ska användas för näringsidkarens egentliga näringsverksamhet. Arrendeavtal är sådana legoavtal som avses i 2 § 1 mom. i jordförvärvslagen. I landskapslagstiftningen förekommer också den ålderdomliga termen jordlega. Rikets jordlegolag gäller inom den åländska behörigheten med stöd av landskapslagen (1969:18) om tillämpning av jordlegolagen i landskapet Åland. I punkten avsett annat avtal inkluderar de hyresavtal som avses i 8 §.

 I *2 punkten* definieras begreppet jordförvärvstillstånd på ett sätt som motsvarar 11 § i den gällande landskapslagen. Jordförvärvstillstånd kan vara förenade med villkor som begränsar den ägande- och besittningsrätt som avses i punkten. Landskapsregeringens beslut i ärenden gällande jordförvärvstillstånd utgör sådana beslut över vilka besvär kan anföras hos högsta förvaltningsdomstolen enligt 25 § 2 mom. i självstyrelselagen. I lagförslag 26/2022-2023 föreslås en motsvarande distinktion mellan näringsrätt med stöd av lag och näringstillstånd. Landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd ska ersätta landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring.

 I *3 punkten* definieras begreppet egentlig näringsverksamhet. Begreppet är centralt för lagen som helhet. Begreppet införs i nya och föreslagna bestämmelser i 18 § om grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd. Vid beredningen av den gällande landskapslagen föreslogs att jordförvärvsrätten enligt 9 § skulle vara kopplad till de fysiska och juridiska personernas näringsutövning.[[72]](#footnote-72) Under lagtingsbehandlingen avgränsades jordförvärvsrätten till den ”egentliga” näringsutövningen. Syftet med detta var att avgränsa jordförvärvsrätten till sådana tomter som näringsidkaren behöver för sin produktion, administration, lagerhållning eller liknande som direkt ansluter sig till den verksamhet som framgår av näringsanmälan, bolagsavtal eller bolagsordning. Jordförvärvsrätt ska inte anses föreligga för anskaffande av tomter för personalens rekreation eller liknande syften.[[73]](#footnote-73)

 Enligt 2 § i landskapslagen om rätt att utöva näring definieras näringsutövning som fortsatt verksamhet som avser ekonomiskt förvärv och som är självständig, förenlig med god sed och tillåten i lag. Förarbetena anger bl.a. att definitionen är näringsrättslig och kan till vissa delar avvika från den skatterättsliga eller handelsrättsliga definitionen av begreppet näringsutövning. Verksamheten bör rikta sig till tredje person för att anses som näringsutövning.[[74]](#footnote-74) I landskapslagar finns hänvisningar till både näringsutövning och näringsverksamhet. Näringsverksamheten är också föremål för unionsrätten vars tillämpning utgår från en unionsrättslig definition av företagsverksamhet. EU-domstolen har konsekvent definierat företag som enheter som bedriver ekonomisk verksamhet, oberoende av deras rättsliga ställning och hur de finansieras. EU-domstolen har utgått från att all verksamhet som går ut på att erbjuda varor och tjänster på en marknad utgör ekonomisk verksamhet.[[75]](#footnote-75)

 I riket har begreppet näringsverksamhet nyligen uppdaterats. Enligt 1 § i näringsverksamhetslagen (FFS 526/2023) avses med näringsverksamhet utövande av yrke eller näring i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk vinning.[[76]](#footnote-76) Näringsverksamhetslagen träder i kraft den 1 juni 2023. Ur näringsidkarnas perspektiv är det ändamålsenligt om den verksamhet som är föremål för anmälningsplikt till handelsregistret huvudsakligen sammanfaller med sådan näringsverksamhet som är tillståndspliktig enligt annan lagstiftning. I lagförslag 26/2022-2023 har definitionen av begreppet näringsverksamhet i 4 § 1 punkten i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd samordnats med definitionen i näringsverksamhetslagen. Därför används definitionen också i denna lag.

 I definitionen ingår tillägget om att de ifrågavarande yrkena eller näringarna ska vara närmare avgränsade. Orsaken till detta är att det i 9 § i den gällande landskapslagen har föreskrivits att det ska röra sig om ”egentlig” näringsutövning. Den närmare definierade egentliga verksamheten förutsattes framgå av näringsanmälan, bolagsavtal eller bolagsordning. I landskapsregeringens tillståndspraxis gällande jordförvärvstillstånd har ansökan avslagits om den fasta egendomen ska användas för en verksamhet som inte har avgränsats. Prövningen av ansökningar om jordförvärvstillstånd förutsätter specifik kännedom om för vilken näringsverksamhet den fasta egendomen behövs. De grunder för att bevilja jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet som ingår i 18 § är knutna till att den juridiska personen har beviljats ett permanent näringstillstånd. Den egentliga näringsverksamheten avgränsas i näringstillståndet. Fortsättningsvis ska det vara så att personalens rekreation eller liknande verksamhet som inte sker i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk vinning inte anses utgöra egentlig näringsverksamhet.

 I *4 punkten* definieras sådana hemvistperioder som avses i 14-16 §§ och 18 §. I dessa paragrafer fastställs grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd. Enskilda grunder är knutna till att fysiska personer uppfyller krav på viss tids fast bosättning på Åland. Dessa olika typer av boendeperioder har definierats närmare i 3 § i landskapslagen (2015:99) om åländsk hembygdsrätt. Enligt landskapslagens 3 § 1 punkt avses med en hemvistperiod en boendeperiod under vilken sökanden utan avbrott har haft sitt egentliga bo och hemvist på Åland. I 3 § 2 punkten avses med den pågående hemvistperioden sökandens nuvarande hemvistperiod från och med den senaste inflyttningen till Åland. Enligt 3 § 3 punkten är en tidigare hemvistperiod en hemvistperiod som sökanden avbrutit. Lagstiftningen om såväl hembygdsrätt, näringsrätt som jordförvärv har antagits i syfte att förverkliga nationalitetsskyddet. Därför bör tillämpningen av i de olika lagarna ingående kraven på viss tids bosättning på Åland samordnas.

 I *5 punkten* definieras samboende som personer som inte är gifta med varandra, men som stadigvarande lever i gemensamt hushåll under äktenskapsliknande förhållanden. I de grunder som har tillämpats för beviljandet av jordförvärvstillstånd åt fysiska personer har beaktats förekomsten av äktenskap med en person som har hembygdsrätt. Genom den samhälleliga utvecklingen har samboförhållanden kommit att i många fall vara jämförbara med förhållanden som baserar sig på äktenskap. I 3 § i lagen om upplösning av sambors gemensamma hushåll (FFS 26/2011) definieras sambo som en part i ett parförhållande (*samboförhållande*) där parterna bor i gemensamt hushåll. Parterna ska ha bott i gemensamt hushåll i minst fem år eller ha eller ha haft ett gemensamt barn eller ha eller ha haft gemensam vårdnad om ett barn. Med sambo avses dock inte en person som är gift. Till denna definition hänvisas också i annan lagstiftning, t.ex. i 8 kap. 2 § 5 mom. i ärvdabalken (FFS 40/1965).

 Enligt *6 punkten* ska område avsett för fast bosättning definieras som område som med hänsyn till dess planering, beskaffenhet eller andra omständigheter är lämpligt för fast boende. I dagsläget är område som är avsett för fast bosättning upptaget som en grund i 4 § 2 mom. 2-4 punkterna i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd. Dessa punkter hänvisar till planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning, dvs. samtliga dessa begrepp syftar till områden som är lämpliga att använda för fast bosättning. Dessa olika begrepp har preciserats ytterligare genom besluts- och rättspraxis. Till exempel har i rättspraxis ansetts att det med hänvisningen till den anspråkslösa fasta och glesa bosättningen samt de ändamål för vilka marken på ön användes inte kunde anses att markområdet var beläget inom en bykärna eller vara avsett för fast bosättning.[[77]](#footnote-77)

 Det föreslås en förenkling av regleringen så att lagen enbart hänvisar till samlingsbegreppet område avsett för fast bosättning. Utgångspunkten är fortsättningsvis att ett sådant område bör vara planerat för fast bosättning i en sådan detaljplan som avses i 5 kap. i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. Landskapsregeringen har enligt praxis inte beviljat tillstånd för fast boende om fastigheterna på generalplanerade områden är belägna så avskilt att området inte kan anses utgöra område avsett för fast bosättning. På basen av landskapsregeringens tillståndspraxis kan följande icke uttömmande förteckning anses ingå i begreppet område avsett för fast bosättning:

 1) fastigheter på detaljplanerade områden avsedda för fast bosättning,

 2) fastigheter på generalplanerade områden avsedda för fast bosättning som inte behöver detaljplaneras och inte är belägna så avskilt att de inte kan anses vara lämpliga för fast bosättning,

 3) oplanerade områden som finns i omedelbar närhet till ansamling av byggnader som är i bruk för åretruntboende.

 Dessa fastigheter och områden behöver inte redan vara bebyggda för att klassas som områden avsedda för fast bosättning. Det väsentliga är att områdets planering, beskaffenhet eller andra omständigheter innebär att området är ändamålsenligt för fast bosättning.

 Enligt *7 punkten* utgör jordbruksmark åker, trädgård, naturäng eller naturbete som är i varaktig jordbruksanvändning. I 4 § 2 mom. 7 punkten i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd har förutsatts att förvärvet eller besittningsövergången inte innebär att produktiv jordbruks- och skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte. Begreppet jordbruksmark har inte definierats närmare i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd eller annan landskapslagstiftning. Enligt 20 § 1 mom. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (FFS 1142/2005) hänförs åker, trädgård, naturäng och naturbete som är i varaktig jordbruksanvändning till jordbruksmark. Varaktig jordbruksanvändning anses ha upphört på ett område när området har tagits i annan användning eller varit oanvänt i tio år. Jordbruksmark ska definieras på ett motsvarande sätt i denna punkt. I 14 § 6 och 8 mom. hänvisas till jordbruksmark.

 I *8 punkten* definieras begreppet skogsmark. Begreppet har inte specificerats i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, men det har definierats i annan landskapslagstiftning. Enligt 2 § 3 mom. i landskapslagen (2016:36) om Ålands skogsvårdsförening avses med skogsmark sådan mark som används för eller är avsedd att användas för odling av träd och där den årliga tillväxten hos ett fullslutet trädbestånd som är lämpat för ståndorten i medeltal är minst en kubikmeter stamved med bark per hektar under den omloppstid som ger den största medelavkastningen. Denna definition har sitt ursprung i rikslagstiftningen. I dagsläget finns motsvarande definition i 7 § 2 mom. i lagen om värdering av tillgångar vid beskattningen (FFS 1142/2005). I 14 § 6 och 8 mom. hänvisas till skogsmark.

**2 kap. Jordförvärvsrätt**

Bestämmelserna i kapitlet motsvarar de som finns i det andra kapitlet i den gällande landskapslagen. I bestämmelserna görs enbart tekniska och språkliga ändringar och förtydliganden.

3 § *Jordförvärvsrätt med stöd av jordförvärvslagen för Åland*. Paragrafen är identisk med 3 § i den gällande landskapslagen. Av förarbetena till den gällande paragrafen framgår att den har förts in i förtydligande syfte. Landskapslagens bestämmelse medför inte några rättigheter eller skyldigheter utan dessa härleds från bestämmelserna i jordförvärvslagen för Åland.[[78]](#footnote-78) Även av 10 § i självstyrelselagen följer att inskränkningarna i rätten att förvärva och besitta fast egendom inte gäller den som har hembygdsrätt. I jordförvärvslagens 3 § finns närmare föreskrivet om jordförvärvsrätt för bröstarvinge och make att genom arv förvärva fast egendom.

4 § *Bröstarvingar*. Paragrafen är identisk med 4 § i den gällande landskapslagen. Av *1 mom.* följer att bröstarvinge har jordförvärvsrätt till egendom som har förvärvats genom testamente. Bestämmelsen kompletterar 3 § 1 mom. i jordförvärvslagen som föreskriver att bröstarvinge har jordförvärvsrätt för fast egendom som förvärvats genom arv.

 Bestämmelserna i *2 mom.* ska underlätta arvskiften, dvs. föräldrar ska kunna fördela sin egendomsmassa mellan sina barn redan under sin livstid. Avsikten med åttaårsperioden är att förhindra att en förälder med hembygdsrätt genom ett skenköp kunde förvärva fast egendom och därefter genast överlåta egendomen till sin bröstarvinge. Denna period på åtta år gäller enbart tiden för hur länge överlåtaren ska ha ägt egendomen. Orsaken till att tiden för innehav av lagfart inte behöver uppgå till åtta år var att det ibland av olika orsaker kan dra ut på tiden innan lagfartsansökan lämnas in.[[79]](#footnote-79) Om förskott på arv föreskrivs i 6 kap. i ärvdabalken (FFS 40/1965).

5 § *Efterlevande make och maka*. Paragrafen är identisk med 5 § i den gällande landskapslagen. Genom paragrafen har en efterlevande make eller maka jordförvärvsrätt till egendom som förvärvats genom testamente. Bestämmelsen kompletterar 3 § 1 mom. i jordförvärvslagen som föreskriver att make har jordförvärvsrätt för fast egendom som förvärvats genom arv.

6 § *Makar*. Paragrafen motsvarar 6 § i den gällande landskapslagen. I paragrafen görs en mindre språklig justering. I den gällande paragrafen hänvisas till att markområdet ska vara under 4 000 m² stort. Även i andra bestämmelser föreskrivs om att markområdet ska vara under en viss areal. Dessa formuleringar förenklas så att markområdet ska underskrida den föreskrivna arealbegränsningen, i denna paragraf 4 000 m². Det kan noteras att begränsningen 4 000 m² ursprungligen har grundat sig på att markområdet inte ska vara så stort att det kan styckas. Detta gjordes med hänvisning till storlekskrav i dåvarande byggnadslagstiftning gällande tomter utanför detaljplanerat område.[[80]](#footnote-80)

7 § *Övriga arvingar*. Paragrafen motsvarar 7 § i den gällande landskapslagen. I paragrafen görs en språklig justering gällande den högsta tillåtna storleken på markområdet så att formuleringen motsvarar den som föreslås i anslutning till 6 §.

8 § *Hyresgäster*. Paragrafen motsvarar 8 § i den gällande landskapslagen. Enligt den gällande bestämmelsen har en hyresgäst jordförvärvsrätt för att med stöd av ett hyresavtal besitta samma fasta egendom under en tid av högst fem år. Ur förarbetena framgår att avsikten har varit att avgränsa jordförvärvsrätten till sådana hyresavtal som avses i hyreslagen (1999:19) för landskapet Åland.[[81]](#footnote-81) Hyreslagen ska enligt dess 1 § 1 mom. tillämpas på avtal genom vilket en byggnad eller en del av en byggnad hyrs ut. Enligt 1 § 3 mom. ska lagen även tillämpas på hyresavtal som innefattar upplåtelse av markområde, om avtalets huvudsakliga syfte är att upplåta nyttjanderätten till lägenheten. Det har förekommit missuppfattningar om att paragrafen också skulle omfatta sådana jordlegoavtal som avses i landskapslagen om tillämpning av jordlegolagen i landskapet Åland. Eftersom detta inte har varit avsikten föreslås i klargörande syfte att paragrafen kompletteras med en hänvisning till hyreslagen.

9 § *Näringsidkare*. Paragrafen motsvarar 9 § i den gällande landskapslagen som innehåller bestämmelser om när näringsidkare har jordförvärvsrätt för sin egentliga näringsutövning. I förslag till 2 § 3 punkten ingår en definition av egentlig näringsverksamhet. Denna baserar sig på 4 § 1 punkten i den föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd (lagförslag 26/2022-2023). I 18 § finns bestämmelser om när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet. Således ska en näringsidkare kunna erhålla jordförvärvsrätt för sin egentliga näringsverksamhet enligt 9 § i denna lag och jordförvärvstillstånd på de grunder som föreskrivs i 18 §.

 I paragrafen görs tekniska och språkliga ändringar. I *1 mom.* ersätts hänvisningarna till landskapet med Åland. I *1 punkten* ersätts hänvisningen till landskapslagen om rätt att utöva näring med en hänvisning till den motsvarande näringsrätt som följer av 9 § 1 mom. i den föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd. I *2 punkten* ersätts hänvisningen till den näringsrätt som beviljas med stöd av 4 § i landskapslagen om rätt att utöva näring med de permanenta näringstillstånd som juridiska personer beviljas för den egentliga näringsverksamheten enligt 15 § i den föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd.

 I gällande *2 mom.* finns hänvisningar till den numera upphävda byggnadslagen och de stads- eller byggnadsplaner som avsågs i den lagen. Byggnadslagen upphävdes genom plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland. I 5 kap. i plan- och bygglagen finns närmare föreskrivet om de detaljplaner som upprättas för den detaljerade regleringen av markanvändningen, byggandet och utvecklandet av områden. En detaljplan i Mariehamn kan även benämnas stadsplan. Enligt förslaget ska den i paragrafen avsedda jordförvärvsrätten för näringsidkare gälla endast tomter som är avsatta för näringsverksamhet i sådan detalj- eller stadsplan som avses i plan- och bygglagstiftningen.

 Av gällande *3 mom.* följer att bestämmelserna i 1 mom. inte tillämpas i fråga om en juridisk person som har beviljats näringsrätt som avser viss tid. I 17 § i den föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd ingår särskilda bestämmelser om grunder för beviljande av tillfälliga näringstillstånd. Momentet uppdateras så att jordförvärvsrätten inte kan gälla om den juridiska personen har beviljats ett tillfälligt näringstillstånd för den ifrågavarande näringsverksamheten.

10 § *Landskapet och de åländska kommunerna*. Paragrafen är identisk med den gällande landskapslagens 10 §. Då jordförvärvslagen ändrades i början av 1990-talet ströks bestämmelserna om statens, landskapets och de åländska kommunernas rätt att förvärva och besitta fast egendom i landskapet utan tillstånd. Genom ikraftträdandet av den gällande landskapslagen undantogs landskapet Åland, landskapet Ålands affärsverk samt de åländska kommunerna och kommunalförbunden från tillståndsplikten. Staten omfattas inte av detta undantag. I självstyrelselagens 61 § föreskrivs om hur staten kan förvärva fast egendom för egentlig statsförvaltning och hur det ska förfaras med staten tillhörig egendom som inte längre behövs för sådan förvaltning. Då den gällande landskapslagen antogs fanns ett åländskt affärsverk, Posten på Åland. I ett senare skede har denna verksamhet bolagiserats, dvs. Åland Post Ab omfattas inte mera av jordförvärvsrätten. Däremot har ett nytt affärsverk bildats genom landskapslagen (2015:110) om landskapets fastighetsverk. Fastighetsverket är ett sådant affärsverk som omfattas av jordförvärvsrätt enligt paragrafen.

**3 kap. Jordförvärvstillstånd**

Enligt förslaget ska det tredje kapitlet revideras i sin helhet. Bestämmelserna ordnas kronologiskt enligt de olika skedena från tillståndsplikt till landskapsregeringens beslut om tillstånd eller avslag. Förslaget syftar till införandet av specifika grunder för beviljande av tillstånd. Vissa av dessa grunder finns i dagsläget i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd medan andra grunder är nya. Kapitlet avslutas med bestämmelser om särskilda skäl för att avslå en ansökan om jordförvärvstillstånd.

11 § *Fysiska och juridiska personers tillståndsplikt*. I den gällande landskapslagen framgår enbart indirekt tillståndspliktens omfattning. I *1 mom.* hänvisas inledningsvis till jordförvärvsrätt som följer av bestämmelserna i 2 kap. eller jordförvärvslagen för Åland. Fysiska eller juridiska personer som förvärvar eller besitter fast egendom i enlighet med dessa bestämmelser innehar jordförvärvsrätt och är inte föremål för tillståndsplikt. Förekomsten av jordförvärvsrätt prövas i första hand av lagfartsmyndigheten som ska hänvisa den fysiska eller juridiska personen till landskapsregeringen för ansökan om jordförvärvstillstånd om kriterierna för jordförvärvsrätt inte är uppfyllda.

 Med juridiska personer avses främst öppna bolag, kommanditbolag, aktiebolag, andelslag, föreningar, stiftelser och andra privaträttsliga juridiska personer. Till skillnad från svensk rätt är ett dödsbo ingen juridisk person i Finland. I 3 § i företags- och organisationsdatalag (FFS 244/2001) ingår en heltäckande förteckning över juridiska personer som ska registreras i företags- och organisationsdatasystemet.

 I *2 mom.* behandlas de situationer när tillståndsplikt inte förekommer och när en jordförvärvsrätt åsidosätter ett tidigare beviljat jordförvärvstillstånd. Enligt 10 § i självstyrelselagen gäller inskränkningarna i jordförvärvslagstiftningen inte den som har hembygdsrätt. Eftersom denna befrielse från inskränkningar är total ska det i tydliggörande syfte anges att en fysisk person som erhåller hembygdsrätt inte är föremål för de inskränkningar som följer av jordförvärvslagstiftningen. Om en fysisk person erhåller hembygdsrätt på ansökan åsidosätts också de jordförvärvstillstånd med tillhörande villkor som den personen har beviljats.

 Jordförvärvsrätt med stöd av lag följer av bestämmelser i jordförvärvslagen och 2 kap. i denna landskapslag. I momentet föreskrivs att en erhållen jordförvärvsrätt åsidosätter ett tidigare beviljat jordförvärvstillstånd i tillämpliga delar. Till skillnad från hembygdsrätten är annan jordförvärvsrätt med stöd av lag inte total utan kan vara förknippad med olika förutsättningar. Det är möjligt att ett tidigare beviljat jordförvärvstillstånd också gäller fast egendom som inte omfattas av en jordförvärvsrätt med stöd av lag som erhålls i ett senare skede. Till den delen är förvärvs- eller besittningsrätten fortsättningsvis beroende av det tidigare beviljade tillståndet och de villkor som har fastställts i tillståndet. Därför föreskrivs att jordförvärvsrätten åsidosätter det tidigare beviljade jordförvärvstillståndet i tillämpliga delar.

 I *3 mom*. finns särskilda bestämmelser om tillståndsplikt i samband med föravtal. Enligt 7 § i jordabalken (FFS 540/1995) kan parterna avtala om det fastighetsköp som de ämnar sluta genom att ingå ett föravtal. Föravtal ingås med iakttagande av de formkrav som gäller för fastighetsköp. Föravtalet är en bindande handling i bestämd form och en anteckning om det görs i lag-farts- och inteckningsregistret. Om ett föravtal har ingåtts kvarstår säljaren i regel som fastighetens ägare fram till det framtida köpslutet. Dock förutsätter jordförvärvslagens 4 § 1 mom. att tillstånd ska sökas inom tre månader efter att överlåtelsehandlingen har undertecknats. I praktiken har det förekommit avtalskonstruktioner där ägande- eller besittningsrätten inledningsvis gäller enbart en del av en fastighet medan resterande delar av denna har varit föremål för ett föravtal på basis av vilket rättigheterna övergår först i ett senare skede. Den formella överlåtelsen av dessa kvarvarande delar av fastigheten övergår först efter att köparen erhåller hembygdsrätt eller jordförvärvstillstånd efter att ha varit bosatt på Åland mer än fem år.

 Genom den föreslagna bestämmelsen inträder tillståndsplikten redan innan den slutliga överlåtelsehandlingen upprättas, om köparen genom föravtalet erhåller faktisk förfoganderätt till egendomen. Det kan förekomma överlåtelser där köparna redan vid undertecknandet har erlagt överlåtaren den köpesumma som föravtalet är utställt på. Samtidigt har köparna fått full och exklusiv förvaltningsrätt till köpeobjekten, trots att den framtida formella överlåtelsen enligt föravtalet ska ske vid en framtida tidpunkt. I praktiken har det skett en faktisk överlåtelse redan i samband med undertecknandet av föravtalet. Om fast egendom som är föremål för dylika arrangemang inte skulle vara föremål för tillståndsplikt urholkas syftet med jordförvärvslagstiftningen och krav på bosättningstider. Den tillståndsplikt som avses i den föreslagna bestämmelsen inträder om köparen faktiskt förfogar över den fasta egendomen före den slutliga överlåtelsehandlingen upprättas.

 I *4 mom.* föreskrivs i informativt syfte att inlösning av tillandning inte är föremål för tillståndsplikt. Detta följer av rättspraxis gällande bestämmelserna i jordförvärvslagen för Åland.[[82]](#footnote-82)

12 § *Ansökan om jordförvärvstillstånd*. I den gällande landskapslagen finns inte grundläggande bestämmelser om tillståndsansökan och tillståndsförfarandet. I *1 mom.* föreskrivs om de uppgifter som åtminstone ska lämnas i en ansökan om jordförvärvstillstånd. Sökanden ska lämna uppgifter som identifierar sökanden och i detta syfte har landskapsregeringen förutsatt att sökanden lämnar in ämbetsbevis eller motsvarande utredning om identiteten. Om sökanden använder sig av ombud ska dennes fullmakt fogas till ansökan. I ansökan ska specificeras den fasta egendom som ansökan gäller. I dagsläget förutsätts att till ansökan fogas en kopia av det avtal som ligger till grund för förvärvs- eller besittningsrätten, fastighetsregisterutdrag och en karta där fastigheten är utmärkt. Behovet av grundläggande uppgifter om sökanden och den fasta egendomen följer också av förvaltningslagen. Av 39 § i förvaltningslagen följer att ett beslut ska innehålla bl.a. uppgifter om de parter som beslutet direkt gäller och uppgifter om vad en part är berättigad eller förpliktad till.

 Ur ansökan ska också framgå avsikten med förvärvet eller besittningen. En grundläggande uppdelning är om den fasta egendomen ska användas för bosättning, näringsverksamhet eller något annat syfte. Vid prövningen av en ansökan för bosättning är det särskilt relevant om fastigheten ska användas för fast boende eller fritidsboende. Om ansökan anknyter till grunder för beviljande av tillstånd som förutsätter viss tids bosättning på Åland har förutsatts att sökanden fogar ett hemortsintyg till ansökan. Ur ett sådant hemortsintyg framgår om personen är bosatt på Åland och tidigare bosättningsperioder här. Eftersom det föreslås grunder för beviljandet av jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet finns ett behov av att klarlägga, avgränsa och fastställa denna egentliga näringsverksamhet. I regel ska den egentliga näringsverksamheten redan ha klarlagts och fastställts i ett näringstillstånd som har beviljats enligt landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd.

 Efter att ett ärende om jordförvärvstillstånd har anhängiggjorts genom ansökan ska landskapsregeringen skaffa den information och den utredning som behövs för att ärendet ska kunna avgöras. I momentet anges att sökanden ska på begäran av landskapsregeringen lämna sådana uppgifter som är nödvändiga för prövningen av att förvärvet eller besittningen är förenlig med i lag föreskrivna grunder för beviljande av tillstånd och villkor som ska fastställas i tillståndet. Av 26 § i förvaltningslagen följer också att myndigheten ska se till att ett ärende utreds tillräckligt och på behörigt sätt. Myndigheten ska i detta syfte skaffa den information och den utredning som behövs för att ärendet ska kunna avgöras. En part är skyldig att lägga fram utredning om grunderna för sina yrkanden. Sökanden ska också i övrigt medverka till utredningen av ett ärende som han eller hon har inlett.

 I *2 mom.* föreskrivs om tidpunkt för inlämnande av ansökan om jordförvärvstillstånd. Ansökan kan lämnas in före överlåtelsehandling eller annat avtal har upprättats och undertecknats. Detta innebär ändå inte att landskapsregeringen ska behandla ansökningar som gäller ett helt hypotetiskt förvärv eller annat upplägg som möjligen kommer att förverkligas i framtiden. I en ansökan behöver nämligen specificeras de i 1 mom. angivna grundläggande uppgifterna om sökanden, den fasta egendomen och syftet med förvärvet eller besittningen. I regel har inte behandlats en begäran om förhandsbesked eftersom jordförvärvslagstiftningen enbart känner till sådan ansökan om jordförvärvstillstånd som är avgränsad till en särskild sökande och en utpekad egendom. Landskapsregeringen behöver specifika uppgifter om sökande, fastighet och syftet med förvärvet eller besittningen för att kunna ta ställning till förenlighet med i lag föreskrivna grunder för beviljande av ansökan och fastställande av villkor. Av 4 § 1 mom. i jordförvärvslagen för Åland följer att om överlåtelsehandling eller annat avtal redan har upprättats ska handlingen eller avskrift därav bifogas ansökan.

 I många fall är det ändamålsenligt att en ansökan om jordförvärvstillstånd lämnas in före överlåtelsehandlingen eller annat avtal har upprättats och undertecknats. Detta är särskilt så om avtalet inte möjliggör att den fasta egendomen återgår till säljaren om köparen inte erhåller jordförvärvstillstånd. I en sådan situation måste köparen nämligen sälja egendomen inom sex månader efter beslutet om avslag i enlighet med 6 § i jordförvärvslagen för Åland. På ett motsvarande sätt kan det vara ändamålsenligt att beslut om jordförvärvstillstånd fattas före en näringsidkare gör stora investeringar i den fasta egendom som ska användas för näringsverksamheten. Om överlåtelsehandling eller annat avtal redan har upprättats följer det av jordförvärvslagens 4 § 1 mom. att tillstånd ska sökas senast inom tre månader efter undertecknandet. Enligt lagens 4 § 2 mom. kan landskapsregeringen behandla en ansökan som gjorts efter den tiden, om det finns särskilda skäl för detta. Av 11 kap. 1 § i jordabalken (FFS 540/1995) följer att lagfart ska sökas inom sex månader från upprättandet av överlåtelsehandlingen eller någon annan handling som förvärvet grundar sig på.

 Enligt *3 mom.* ska landskapsregeringen ålägga en förseningsavgift om en ansökan kommer in efter de tre månader som anges i 4 § 1 mom. i jordförvärvslagen. Det har förekommit att ansökan lämnas åratal efter att denna tid har löpt ut. Dylika förseningar kan öppna upp för missbruk. Avsikten med förseningen kan vara att invänta erhållandet av hembygdsrätt eller att förvärvaren ska uppfylla i lag föreskrivna krav för erhållande av jordförvärvstillstånd. Enligt förslaget ska det införas en förseningsavgift som landskapsregeringen ålägger den som inkommer med en försenad ansökan om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen ska höra den tillståndspliktige före det påförs en förseningsavgift. I 28 § i förvaltningslagen finns bestämmelser om hörande av part. Hörandet är nödvändigt för att utreda om det finns en giltig orsak till förseningen.

 Förseningsavgifter av sanktionskaraktär utgör inte sådana prestationsbaserade avgifter som avses i landskapslagen (1993:27) om grunderna för avgifter till landskapet. I konstitutionell praxis har förseningsavgifter varken ansetts utgöra skatter eller avgifter, utan administrativa påföljder med sanktionskaraktär för en lagstridig gärning.[[83]](#footnote-83) Det ska lagstiftas exakt och tydligt om grunderna för betalningsskyldigheten och storleken på avgiften samt om den betalningsskyldiges rättssäkerhet och grunderna för att verkställa lagen.[[84]](#footnote-84) Den föreslagna förseningsavgiften ska åläggas så att den är två euro för varje dag efter att överlåtelsehandling eller annat avtal har undertecknats.[[85]](#footnote-85) Det fastställts ett tak på 250 euro eftersom högre förseningsavgifter kan vara oproportionella för mindre bemedlade personer.

 Grundlagsutskottets praxis utgår från att storleken på avgiften behöver anges exakt i lag. Dessutom har utskottet ansett det nödvändigt att komplettera med en explicit bestämmelse om att förseningsavgift inte behöver påföras alls eller bara delvis, exempelvis om förseningen är obetydlig, det finns ett giltigt skäl för förseningen eller i övrigt om det av något annat särskilt skäl vore oskäligt att påföra avgift.[[86]](#footnote-86) Därför anges i bestämmelsen att landskapsregeringen inte ska påföra förseningsavgift om förseningen har berott på orsaker som är oberoende av den tillståndspliktige eller om det finns en annan giltig orsak till förseningen.

13 § *Tillståndsförfarandet*. I paragrafen finns grundläggande bestämmelser om förvaltningsförfarandet efter att en ansökan om jordförvärvstillstånd har lämnats in till landskapsregeringen. Enligt *1 mom.* kan landskapsregeringen behandla en ansökan och bevilja jordförvärvstillstånd före överlåtelsehandling eller annat avtal har undertecknats. I 12 § 2 mom. föreskrivs också att ansökan kan lämnas in före överlåtelsehandling eller annat avtal har upprättats och undertecknats. Om landskapsregeringen beviljar ett tillstånd före överlåtelsehandlingen har undertecknats kan tillståndet förenas med villkor om att handlingen ska lämnas till landskapsregeringen efter undertecknandet. Detta kan vara nödvändigt för kontrollen av att den fasta egendom som är föremål för tillståndet motsvarar den överlåtna fasta egendomen. Motsvarande kontroll ska också ske i samband med att riksmyndighet beviljar lagfart gällande den ifrågavarande fasta egendomen.

 I *2 mom.* möjliggörs att juridisk person som inte ännu har bildats kan beviljas jordförvärvstillstånd under vissa förutsättningar. I 7 § i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd anges att juridisk person som håller på att bildas kan beviljas jordförvärvstillstånd endast om särskilda skäl föreligger. Det har inte närmare definierats vilka dessa särskilda skäl är. De som bildar en juridisk person kan ha ett brådskande behov av ett jordförvärvstillstånd, t.ex. för att den fasta egendomen behövs för en viss näringsverksamhet. Näringsidkaren har ett intresse av att få visshet i om ett jordförvärvstillstånd kan erhållas för den planerade verksamheten. Å andra sidan bör prövningen av en ansökan om jordförvärvstillstånd inte gälla helt hypotetiska juridiska personer och fastighetsöverlåtelser.

 Enligt förslaget kan en juridisk person som inte ännu har bildats beviljas jordförvärvstillstånd under förutsättning att bildningen har inletts. I regel förutsätter detta att avtal om bolagsbildning eller motsvarande har undertecknats. Av sådant avtal bör framgå grunduppgifter om den juridiska personens sammansättning, hemort och verksamhetsområde. Dessa uppgifter är nödvändiga för prövningen av en ansökan om jordförvärvstillstånd. Landskapsregeringen ska förvissa sig om att det rör sig om en faktisk bolagsbildning och att denna sannolikt kommer att resultera i att den juridiska personen registreras. Juridiska personer måste anmäla sig till handelsregistret. Den juridiska personen har bildats efter att den har registrerats i handelsregistret. I de flesta fall ska även enskilda näringsidkare lämna in en etableringsanmälan till handelsregistret. Företaget uppstår först då det har registrerats i handelsregistret. I bestämmelsen föreskrivs att tillstånd kan förenas med villkor om att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål göra en anmälan till landskapsregeringen om att den juridiska personen har bildats.

 I *3 mom.* hänvisas till det som föreskrivs i 4 § 3 mom. i jordförvärvslagen om att utlåtande ska inhämtas av den kommun i vilken fastigheten är belägen innan landskapsregeringen tar upp en ansökan till slutlig prövning. Syftet med inhämtande av detta utlåtande har inte förklarats närmare i förarbetena till bestämmelsen, men sannolikt är att avsikten har varit att få närmare uppgifter om de lokala förhållandena och den berörda fasta egendomen.[[87]](#footnote-87) Framförallt kan uppgifter om markområdets lämplighet för fast bosättning vara värdefulla inför landskapsregeringens prövning av ansökningar som kan resultera i tillstånd i vilka ingår villkor om fast bosättning.

 Enligt *4 mom.* ska vid handläggningen av ansökan om jordförvärvstillstånd tillämpas förvaltningslagen för landskapet Åland och övriga allmänna förvaltningsrättsliga bestämmelser, om inte annat följer av särbestämmelserna i denna lag. Hänvisningen är av informativ karaktär. Till de övriga allmänna förvaltningsrättsliga bestämmelserna räknas främst offentlighetslagen (2021:79) för Åland, arkivlagen (2004:13) för landskapet Åland och dataskyddslagstiftningen. Av förvaltningslagen följer bl.a. att landskapsregeringen ska vid prövningen av en ansökan om tillstånd beakta de allmänna rättsprinciper som framgår ur förvaltningslagens 4 §. Dessa principer är väsentliga vid behandlingen av en ansökan om jordförvärvstillstånd eftersom det kan finnas ett omfattande handlingsutrymme vid prövningen i det enskilda ärendet. Till exempel ska de som ansöker om tillstånd bemötas jämlikt och landskapsregeringen får använda sina befogenheter enbart för syften som är godtagbara enligt lag.

 I *5 mom.* finns en förordningsfullmakt. I dagsläget innehåller landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd grunder för när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd åt fysiska och juridiska personer. I landskapslagens gällande 14 § finns en förordningsfullmakt som anger att landskapsregeringen kan i landskapsförordning utfärda kompletterande bestämmelser om ansökan och beviljande av jordförvärvstillstånd. I lagstiftningskontrollen underströks att landskapsregeringen inte får utfärda förordningar som gäller grunderna för individens rättigheter och skyldigheter. Rätten är alltså begränsad till bestämmelser av teknisk natur som gäller förfarandet.[[88]](#footnote-88) Enligt förslaget ska landskapsregeringen i landskapsförordning utfärda bestämmelser av teknisk natur som gäller tillståndsförfarandet. De grunder för beviljande av tillstånd som i dagsläget finns i landskapsförordning överförs till landskapslagen. I landskapsförordningen kan föreskrivas närmare främst om innehållet i tillståndsansökan och om den utredning som ska fogas till ansökan.

14 § *Grunder för fysiska personers jordförvärvstillstånd*. I den gällande landskapslagens 3 kap. finns grundläggande bestämmelser om landskapsregeringens befogenhet att bevilja jordförvärvstillstånd åt fysiska och juridiska personer. I gällande 12 § finns allmänna grunder för prövning av fysiska personers ansökan om jordförvärvstillstånd, medan 4 § i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd innehåller specifika grunder för när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt fysiska personer. Enligt förslaget ska dessa allmänna och specifika grunder samlas i en enda paragraf och i viss mån justeras och kompletteras. De grunder som finns i den gällande landskapsförordningens 4 § har uppställts på ett sätt som avviker från hur grunder för beviljande av tillstånd annars har fastställts i lag. Därför har det varit nödvändigt med en viss anpassning. Trots detta ska innehållet i den föreslagna paragrafen motsvara gällande lagstiftning och beslutspraxis, om inte annat anges.

 Enligt *1 mom.* kan landskapsregeringen, efter prövning i varje enskilt fall, bevilja fysiska personer jordförvärvstillstånd gällande fast egendom som är föremål för tillståndsplikt. Av 11 § 1 mom. följer att fysiska personer som varken har jordförvärvsrätt med stöd av 2 kap. eller jordförvärvslagen för Åland inte får utan landskapsregeringens tillstånd med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland. Enligt 10 § i självstyrelselagen gäller tillståndsplikten inte en fysisk person som innehar hembygdsrätt. I övrigt hänvisar momentet till de allmänna prövningsgrunder som ingår i den gällande landskapslagens 12 § 1 mom. som motiverades med att det är av stor betydelse för det åländska samhället och den åländska kulturen att åländsk mark stannar hos dem som bor på Åland och dem som har stark anknytning till Åland.[[89]](#footnote-89)

 Enligt de allmänna prövningsgrunderna bör landskapsregeringen beakta bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att fast bosätta sig på Åland samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål. Anknytning till Åland kan den anses ha som har bott här under en stor del av barndomen eller ungdomsåren. Ett markområde kan anses vara lämpligt för jordförvärvstillstånd om det understiger 4 000 m² och inte utgörs av ett attraktivt eller känsligt strandområde.[[90]](#footnote-90) Det bör utredas om sökanden har för avsikt att fast bosätta sig på Åland. Om så är fallet och ansökan avser en tomt på planerat område kan i allmänhet jordförvärvstillstånd beviljas efter en relativt kort tid om sökanden kan visa att han eller hon är befolkningsbokförd på Åland.[[91]](#footnote-91) En sökande som har bott minst fem år på Åland men på grund av medborgarskap inte kan erhålla åländsk hembygdsrätt bör beviljas jordförvärvstillstånd om sökanden i övrigt fyller kraven för beviljande av hembygdsrätt.[[92]](#footnote-92)

 Dessa allmänna prövningsgrunder och motiveringarna till dem har legat till grund för bestämmelserna i landskapsförordningen om när landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd. De specifika punkterna i landskapsförordningens 4 § om när tillstånd ska beviljas har också utarbetats mot bakgrund av ett s.k. principdokument som tidigare användes vid tillståndsgivningen. Förordningen innebar inte någon större materiell förändring i förhållande till det principdokumentet. I rättspraxis har konstaterats att dessa enskilda punkter inte utgör grunder för när ansökan ska avslås, dvs. avslag kan inte motiveras med hänvisning till någon av dessa punkter.[[93]](#footnote-93) Samtidigt förutsätter rättsstatsprincipen att landskapsregeringens utövning av offentlig makt ska bygga på lag, dvs. det är problematiskt att avslå en ansökan på basis av bestämmelser i landskapsförordning.

 Därför har avslag på fysiska personers ansökan om jordförvärvstillstånd grundat sig på de allmänna prövningsgrunderna i landskapslagens 12 §. En fysisk persons ansökan om jordförvärvstillstånd har i regel inte beviljats om någon av de punkter som räknas upp i 4 § 2 mom. i landskapsförordningen är tillämplig, men ansökan inte uppfyller samtliga förutsättningar i punkten. Utgångspunkten i tillståndsgivningen har varit att det inte finns skäl att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagens syfte än vad som har föreskrivits i den berörda punkten. Samtidigt är det klart att många ansökningar inte passar in på någon av de punkter som räknas upp i landskapsförordningen. Dylika ansökningar förekommer regelbundet och de måste prövas i enlighet med landskapslagens allmänna prövningsgrunder. Det är knappast heller möjligt att genom beredning av bestämmelser i lag försöka förutse alla typer av hypotetiska överlåtelser av fast egendom.

 I *2-10 mom.* ingår olika typer av förvärv som är vanligt förekommande. Samtliga förutsättningar i det enskilda momentet ska vara uppfyllda. Både systematiken och innehållet i dessa moment motsvarar huvudsakligen de enskilda punkterna i 4 § 2 mom. i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Det har gjorts vissa tekniska och begreppsliga förändringar som redogörs för i anslutning till det enskilda momentet. Den gällande förteckningen har kompletterats med 8 och 9 mom. som gäller vissa typer av förvärv och besittning som baserar sig på arv och testamente. Landskapsförordningens 4 § 2 mom. hänvisar till särskilda skäl som kan föranleda avslag, trots att ansökan uppfyller samtliga förutsättningar i någon av punkterna. Enligt förslag till 20 § ska dessa särskilda skäl preciseras i lag och främst avse olika typer av kringgåenden av jordförvärvslagstiftningen eller förfaranden som på annat sätt står i strid med jordförvärvslagens syfte.

 I *2 mom.* föreskrivs om typfallet för när jordförvärvstillstånd ska beviljas för fritidsboende. Momentet förknippas inte med villkor om att sökanden ska vara fast bosatt på Åland. Eftersom jordförvärvslagstiftningen syftar till att bevara jordegendomen i den fast bosatta befolkningens händer ska bestämmelsen tolkas strikt. Enligt *1 punkten* förutsätter beviljandet av jordförvärvstillstånd sökandens tidigare anknytning till Åland. Sökanden ska ha haft en tidigare hemvistperiod på Åland under en sammanhängande period på minst 12 år som ska ha infallit medan sökanden var minderårig. I förslag till 2 § 4 punkten definieras begreppet tidigare hemvistperiod med en hänvisning till 3 § i landskapslagen om åländsk hembygdsrätt. Enligt *2 punkten* ska markområdet och sökandens tidigare markinnehav sammantaget underskrida 4 000 m2. Bestämmelsen motsvarar huvudsakligen 4 § 2 mom. 1 punkten i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, men det har gjorts vissa justeringar.

 I förordningens 4 § 2 mom. 1 punkt finns en vagare hänvisning till att sökanden ska ha fötts och varit bosatt på Åland till cirka 12 års ålder. Bestämmelsen anger inte om det ska vara en oavbruten tidsperiod. Det finns en alternativ skrivning om sökandens aktiva, medvetna uppväxttid. Dessa tämligen vaga och tolkningsbara förutsättningar stryks samtidigt som det föreskrivs att det ska röra sig om en oavbruten bosättningsperiod om minst 12 år. Detta innebär att s.k. sommarålänningar som har befunnit sig på Åland under sommarsemestrar inte kan beviljas tillstånd med stöd av punkten.

 Till den del sökanden inte har varit minderårig ska den tidigare bosättningsperioden beaktas enligt de allmänna prövningsgrunderna i paragrafens första moment. I landskapsförordningen förutsätts att marken inte ska vara ett attraktivt eller känsligt strandområde. Dessa begrepp har varit svåra att bedöma vid tillståndsgivningen. Bedömningen av om ett strandområde ska uppfattas som attraktivt innehåller alltid i någon mån ett subjektivt element. I praktiken har mycket få ansökningar avslagits på den grunden att ett strandområde har ansetts vara attraktivt eller känsligt.

 I *3 mom.* finns bestämmelser om typfallet för när tillstånd ska beviljas för fast boende. Momentet motsvarar huvudsakligen innehållet i landskapsförordningens 4 § 2 mom. 2 punkt som i dagsläget torde vara den vanligaste grunden för beviljande av jordförvärvstillstånd. Enligt *1 punkten* förutsätts att sökanden ska ha flyttat till Åland och ha för avsikt att stanna här. Denna avsikt bör framgå av ansökan men också av att sökanden har en fast anställning på Åland eller av andra liknande omständigheter. Betydelsen av sådana omständigheter ökar om det finns faktorer som tyder på att avsikten inte är fast bosättning.

 I tillståndspraxis har tillåtits arrangemang som bygger på att sökanden vid erhållandet av tillstånd inte ännu har flyttat till Åland. Till exempel kan det röra sig om en sökande som har fått fast anställning på Åland men som inte ännu har flyttat till Åland. I vissa fall har sökanden först bebyggt en fastighet och sedan flyttat till Åland med hela sin familj. I en sådan situation har funnits ett behov av ett jordförvärvstillstånd för den fasta egendom till vilken familjen flyttar efter att bostadshuset har färdigställts. I en sådan situation ska landskapsregeringen utreda att sökanden har en konkret och trovärdig plan för att flytta till Åland inom en snar framtid.

 Enligt *2 punkten* ska markområdet underskrida 4 000 m² och det ska användas för fast boende. Av 15 § 2 mom. följer också att landskapsregeringen ska fastställa villkor om att fastigheten används för fast boende. Landskapsregeringen har i beslutspraxis i vissa fall tillåtit smärre överskridningar av arealbegränsningen. Sådana mindre överskridningar kan tillåtas med stöd av de allmänna prövningsgrunderna enligt 1 mom. men det måste finnas en motiverad orsak till detta. Det är möjligt att ägande- eller besittningsrätten är delvis inskränkt till förmån för någon annan. Markområdet kan också till sin karaktär vara delvis oändamålsenligt eller oanvändbart för bosättningsändamål. Denna typ av faktorer kan tala för mindre överskridningar av arealbegränsningen som står i proportion till inskränkningarna i nyttjanderätten.

 I landskapsförordningens 4 § 2 mom. 2 punkt hänvisas till att marken ska vara belägen inom planerat område, bykärna eller annat område som är avsett för fast bosättning. Avsikten med alla dessa begrepp har varit att tillstånd inte ska beviljas för fastigheter som är belägna inom områden som inte kan anses vara avsedda för fast bosättning. I punkten används enbart samlingsbegreppet område avsett för fast bosättning som definieras i 2 § 6 punkten. I klargörande syfte föreskrivs att marken ska till samtliga delar vara belägen inom område avsett för fast bosättning.

 Enligt *3 punkten* får marken inte gränsa till vatten, förutom om den är belägen inom detaljplanerat område. Detta motsvarar en ändring av tillståndspraxis som gjordes 2011.[[94]](#footnote-94) Landskapsförordningens 4 § 2 mom. 2 punkt anger att marken inte får gränsa till vatten.

 Av *4 punkten* följer att varken andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter får höra till marken. Till denna del sker ingen förändring i förhållande till 4 § 2 mom. 2 punkten i landskapsförordningen.

 I *4 mom.*avsedd ansökan syftar också till fast bosättning på Åland. Av 15 § 2 mom. följer att landskapsregeringen ska fastställa villkor om att fastigheten används för fast boende. Momentet motsvarar huvudsakligen innehållet i landskapsförordningens 4 § 2 mom. 3 punkt. I det föreslagna momentet har gjorts sådana justeringar som motsvarar förslaget till det andra och tredje momentet. I likhet med 2 mom. 1 punkten riktar sig *1 punkten* till sökanden som har en tidigare stark anknytning till Åland i form av en tidigare hemvistperiod på Åland på minst 12 år då personen var minderårig.

 Enligt *2 punkten* är arealbegränsningen 8 000 m2 vilket motiveras med sökandens starka anknytning till Åland. I landskapsförordningens 4 § 2 mom. 3 punkt förutsätts att sökanden ska ha anknytning till trakten där markområdet är beläget. Detta krav stryks eftersom det är svårt att tillämpa och geografiskt obestämt. Det väsentliga är att sökanden har en tidigare åländsk anknytning i form av fast bosättning, oberoende av var på Åland personen har varit bosatt.

 I landskapsförordningens 4 § 2 mom. 3 punkt förutsätts att markområdet inte får delas eller bör inte delas på grund av dess läge eller dess naturförhållanden. I fastighetsbildningslagen (FFS 554/1995) finns både bestämmelser om styckning inom ett område för en bindande tomtindelning och om förutsättningar för bildande av fastighet genom styckning utanför detaljplaneområde. I plan- och bygglagen finns bestämmelser som påverkar förutsättningarna för delning av detaljplaneområden. Till exempel anger lagens 8 § att kommunerna kan göra upp en byggnadsordning som kan innehålla bestämmelser om minsta storlek på tomt. Avsikten med att markområdet inte får delas har varit oklar och kravet har spelat en marginell roll i tillståndspraxis. Därför införs denna begränsning inte i den föreslagna punkten.

 I *3 och 4 punkterna* görs de allmänna justeringar som motsvarar de som gjorts i 3 mom. 3 och 4 punkterna.

 I *5 mom.* föreskrivna grunder för beviljande av tillstånd motsvarar huvudsakligen de som finns i 4 mom., dock så att bestämmelserna i stället för tidigare åländsk bosättning beaktar om sökanden är gift med eller samboende med en person som har åländsk hembygdsrätt. Momentet motsvarar huvudsakligen landskapsförordningens 4 § 2 mom. 4 punkt. Av 15 § 2 mom. följer att landskapsregeringen ska fastställa villkor om att fastigheten används för fast boende.

 Enligt *1 punkten* ska sökanden vara gift eller samboende med en person som har åländsk hembygdsrätt eller som har en pågående hemvistperiod på Åland sedan minst fem år tillbaka. I förslag till 2 § 5 punkten ingår en definition av samboende. I beslutspraxis och prövning av ansökan om jordförvärvstillstånd har landskapsregeringen inte förutsatt att de samboende ska ha bott i gemensamt hushåll i minst fem år på det sätt som samboförhållanden har definierats i rikslagstiftningen. Förslaget ska inte ändra på denna praxis utan landskapsregeringen kan fortsättningsvis bevilja tillstånd efter kortare tids samboförhållande med stöd av de allmänna prövningsgrunderna i det första momentet.

 I den gällande punkten hänvisas till registrerade partnerskap. Tidigare kunde samkönade par endast registrera sitt partnerskap. Den könsneutrala äktenskapslagen trädde i kraft den 1 mars 2017 och gjorde det möjligt för samkönade par att vigas till äktenskap. Samtidigt valde många att omvandla sina registrerade partnerskap till äktenskap. Eftersom det inte längre är möjligt att registrera ett partnerskap i Finland hänvisar punkten enbart till de som är gifta och samboende. Punkten ska tillämpas så att de som fortsättningsvis har registrerade partnerskap ska jämställas med de som är gifta eller samboende.

 Enligt *2 punkten* ska makarna eller de samboende ha hemort på Åland och använda marken för sitt gemensamma fasta boende. Motsvarande följer redan i dagsläget av landskapsförordningen.

 Enligt *3 punkten* ska markområdet underskrida 8 000 m² och det ska till samtliga delar vara beläget inom område avsett för fast bosättning. I den gällande (och föreslagna) landskapslagens 6 § 1 mom. finns föreskrivet om en begränsad jordförvärvsrätt för det gemensamma fasta boendet gällande en person som är gift med en person som har hembygdsrätt. Den jordförvärvsrätten är begränsad till 4 000 m2.

 I *4 och 5 punkterna* görs de allmänna justeringar som motsvarar de som gjorts i 3 mom. 3 och 4 punkterna samt 4 mom. 3 och 4 punkterna.

 I *6 mom.*ingår grunder för när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd om sökanden avyttrar ett annat markområde på Åland. Bestämmelserna har sin motsvarighet i 4 § 2 mom. 5 punkten i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Eftersom de grunder för beviljande och bedömning som ingår i den gällande punkten inte går att överföra som sådana på ett sätt som motsvarar de tidigare momenten behövs en mera omfattande redigering.

 Av *1 punkten* följer att tillämpningen blir aktuell om sökanden avyttrar ett annat markområde än det som är föremål för ansökan. Den bakomliggande tanken med landskapsförordningens 4 § 2 mom. 5 punkt är att landskapsregeringen ska göra en avvägning eller balansering så att förvärvet och avyttringen av fast egendom inte medför att det utomåländska ägandet ökar. Det kan finnas olika orsaker till att genomföra dylika tidsmässigt näraliggande förvärv och avyttringar. Till exempel kan en person bosatt utanför Åland ursprungligen ha ärvt fast egendom på Åland i egenskap av bröstarvinge. I ett senare skede kan det uppstå ett behov av att omfördela den fasta egendomen inom släkten eller personen utanför Åland vill förvärva annan motsvarande fastighet som på ett bättre sätt motsvarar de personliga behoven.

 I landskapsförordningens 4 § 2 mom. 5 punkt berörs enbart en situation där sökanden inom ett år från förvärvet av mark eller besittningsrätt till mark avyttrar ett annat markområde. Det har förekommit situationer där sökanden redan tidigare har avyttrat ett markområde och sedan ansöker om tillstånd gällande ett annat markområde. Det är oskäligt om en sådan tidigare avyttring inte alls beaktas vid tillståndsprövningen. Dylika tidigare avyttringar ska beaktas, men detta förutsätter att sökanden förvärvar mark eller erhåller besittningsrätt till mark senast ett år efter en sådan tidigare avyttring. En jämförelse av det markområde som förvärvas och det som avyttras ska ligga till grund för landskapsregeringens tillämpning av momentet.

 I *2 punkten* anges att varken andelar i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter får höra till den mark som förvärvas. En sådan begränsning förekommer också i 3-5 mom. Landskapsförordningens 4 § 2 mom. 5 punkt lämnar det öppet hur ett markbyte förhåller sig till andelar i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter. I preciserande syfte föreskrivs att sådana andelar eller rättigheter inte får ingå i den fasta egendom som förvärvas, förutsatt att likvärdiga andelar eller rättigheter inte samtidigt avyttras.

 I *3 punkten* föreskrivs om en sådan helhetsbedömning som landskapsförordningens 4 § 2 mom. 5 punkt hänvisar till. Helhetsbedömningen enligt den gällande punkten ska ta hänsyn till markområdenas storlek, karaktär och geografiska läge. Vid bedömningen ska särskild vikt läggas vid intresset av att produktiv mark hålls kvar i åländsk ägo. Tillstånd ske ges om det framkommer att avyttringen och förvärvet sammantaget är till gagn för allmänna åländska intressen. I den föreslagna punkten hänvisas till att jordbruks- och skogsmark hålls kvar i åländsk ägo. I 2 § 7 och 8 punkterna definieras jordbruks- och skogsmark. Om en person äger mark avsedd för jordbruk eller skogsbruk kan det gagna samhället som helhet om personen lämnar över marken till någon som använder denna i produktivt syfte.

 Landskapsförordningens 4 § 2 mom. 5 punkt anger att helhetsbedömningen ska visa att avyttringen och förvärvet sammantaget är till gagn för allmänna åländska intressen. Detta är alltför vagt och kan medföra godtyckliga slutresultat. Därför föreslås att helhetsbedömningen ska visa att sökandens sammantagna rätt att äga eller besitta mark på Åland inte ökar. I landskapsregeringens tillståndspraxis har i första hand tagits fasta på om sökandens ägande- eller besittningsrätt till fast egendom ökar i ett arealmässigt avseende. Vikt har även lagts vid markområdenas karaktär. I regel har tillstånd inte beviljats om det förvärvade markområdet utgör en strandfastighet medan det avyttrade inte har en strand. I en sådan situation förutsätter beviljandet av tillstånd att det finns andra faktorer som kan beaktas, t.ex. att det avyttrade området är större än det förvärvade. Landskapsregeringen kan ta fram anvisningar om hur olika typer av rättigheter till fast egendom ska beaktas vid den jämförelse som görs i samband med helhetsbedömningen.

 I *7 mom.*föreskrivs om den standardsituation som också behandlas i förarbetena till den gällande landskapslagen. I framställningen föreslogs att det uttryckligen skulle framgå ur landskapslagens 12 § att en sökande som är bosatt på Åland sedan minst fem år tillbaka ska beviljas jordförvärvstillstånd om inte särskilda skäl talar mot det. Det hänvisades till tillståndspraxis enligt vilken jordförvärvstillstånd beviljas åt sökande som varit bosatta på Åland sedan fem år tillbaka.[[95]](#footnote-95) Lagutskottet ansåg att förslaget skulle till den delen utgå eftersom det inte var ändamålsenligt att begränsa landskapsregeringens prövningsrätt på grunder som är generella och opreciserade. Utskottet ansåg ändå att en sökande som har bott minst fem år på Åland men på grund av medborgarskap inte kan erhålla åländsk hembygdsrätt bör beviljas jordförvärvstillstånd om sökanden i övrigt fyller kraven för beviljande av hembygdsrätt.[[96]](#footnote-96)

 Det föreslagna momentet motsvarar 4 § 2 mom. 6 punkten i landskapsförordningen, dock med vissa preciseringar. Det ska röra sig om sådan pågående hemvistperiod som avses i 2 § 4 punkten och denna ska vara längre än fem år vid tidpunkten för förvärv av egendomen. Detta krav innebär inte att överlåtelsehandling och överlåtelse måste ha skett för att ansökan ska beviljas med stöd av denna punkt. Enligt 12 § 2 mom. kan ansökan om jordförvärvstillstånd nämligen lämnas in före överlåtelsehandling eller annat avtal har upprättats och undertecknats. Landskapsregeringen ska bevilja tillstånd om det är klarlagt att sökandens pågående hemvistperiod överskrider fem år vid tidpunkten för beviljande av tillstånd. I en sådan situation är det klarlagt att sökanden uppfyller kravet på bosättningstid om överlåtelse av ägande- eller besittningsrätt till den fasta egendom som ansökan gäller sker vid en senare tidpunkt. Däremot ska tillstånd inte beviljas enligt denna punkt om den pågående hemvistperioden skulle överskrida fem år först vid en tidpunkt som infaller efter att landskapsregeringen har fattat beslut i ärendet.

 Momentet gör inte någon skillnad på för vilket ändamål den fasta egendomen ska användas. Därför är det möjligt att tillstånd beviljas för fast bosättning, fritidsboende eller något annat ändamål. Till jordförvärvstillstånd som beviljas enligt momentet ska i regel aldrig heller fogas några begränsande villkor. Eftersom enskilda näringsidkare klassificeras som fysiska personer kan tillstånd som beviljas enligt momentet också användas för sökandens näringsverksamhet. Därför har fysiska personer inte heller beaktats i de särskilda grunderna om egentlig näringsverksamhet i 18 §. Om en enskild näringsidkare som har varit bosatt på Åland mer än fem år saknar hembygdsrätt ska denne beviljas tillstånd också i det fall att marken ska användas för näringsverksamhet. Om den enskilde näringsidkaren har varit bosatt på Åland mindre än fem år ska ansökan prövas enligt de allmänna prövningsgrunderna i denna paragrafs första moment.

 I *8 mom.* föreskrivs om överlåtelser till bröstarvinge eller barnbarn. Bestämmelsen motsvarar 4 § 2 mom. 7 punkten i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, dock med ett tillägg om överlåtelse till barnbarn. Av 4 § 2 mom. i landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd följer en begränsad jordförvärvsrätt för bröstarvingar som förvärvar fast egendom som ett eller flera förskott på arv. I förarbetena till landskapslagens 4 § hänvisas till att bröstarvingar avser avkomlingar i rätt nedstigande led, dvs. barn, barnbarn, barnbarnsbarn och barnbarns barnbarn, om dessa står närmast i rätt till arv.[[97]](#footnote-97) Medan en persons barn lever, är det bara barnet som är personens bröstarvinge och inte barnbarnet. I tillståndspraxis har tillstånd beviljats om en person som äger den fasta egendomen vill överlåta denna direkt till barnbarnet och bröstarvingen samtycker till detta. Detta kan anses ändamålsenligt eftersom den fasta egendomen i framtiden ändå kommer att övergå till barnbarnet.

 Enligt *1 punkten* ska också överlåtelser till barnbarn ingå i de förvärv som omfattas av momentet. Bestämmelserna är inte knutna till en arealbegränsning, dvs. tillstånd ska beviljas trots att arealen överskrider de tre hektar som fastställs i 4 § 2 mom. i landskapslagen. Däremot förutsätts att överlåtaren ska ha haft lagfart på egendomen och varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen. Avsikten med dessa begränsningar är att undvika situationer där personer som saknar hembygdsrätt använder överlåtaren som bulvan. Det skulle vara olyckligt om en förälder eller far- eller morförälder med hembygdsrätt genom ett skenköp kunde förvärva fast egendom och därefter genast överlåta egendomen till barnet eller barnbarnet. För att undvika sådana situationer förutsätts att överlåtaren har haft lagfart till fastigheten i minst åtta år innan överlåtelsen sker. Vid tillämpningen av momentet ska beaktas rättspraxis gällande 4 § 2 mom. 7 punkten i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Bestämmelserna kan inte åberopas som grund för avslag på en ansökan om jordförvärvstillstånd utan detta måste främst ske med stöd av de allmänna prövningsgrunderna i paragrafens första momentet.[[98]](#footnote-98)

 I *2 punkten* förutsätts att förvärvet eller besittningsövergången inte innebär att jordbruks- och skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte. I samband med beredningen av den gällande landskapslagen konstaterades att det ur såväl självstyrelse- som regionalpolitisk synvinkel är väsentligt att produktiv mark i största möjliga utsträckning bibehålls i produktionen och i lokalbefolkningens ägo. Det var särskilt väsentligt att jordbruks- och skogsmark inte undandras produktiv användning.[[99]](#footnote-99) Genom den gällande självstyrelselagens 18 § 18 punkt överfördes också lagstiftningsbehörigheten gällande tillvaratagande av jordbruksmarks, skogsmarks och fiskevattens produktionsförmåga. Bakgrunden till detta var den stora utflyttningen från vissa delar av landskapet vilket hade lett till att relativt stora arealer åkermark ligger obrukade medan de kvarvarande jordbrukarna lider brist på odlingsmark.[[100]](#footnote-100) I 2 § 7 och 8 punkterna definieras jordbruks- och skogsmark.

 I *9 mom.* föreskrivs om beviljandet av jordförvärvstillstånd då det finns ett nära släktskap mellan sökanden och den som överlåter den fasta egendomen. I den gällande landskapslagens 7 § fördes in en begränsad jordförvärvsrätt för en arvlåtares föräldrar, syskon, halvsyskon samt bröstarvingar till dem. Jordförvärvsrätten avgränsas till ett markområde som är under 4 000 m² stort och som förvärvats genom arv. Det ansågs inte skäligt att arvlåtarens föräldrar, syskon eller syskonens bröstarvingar alltid ska vara skyldiga att ansöka om jordförvärvstillstånd. Av förarbetena framgår att denna jordförvärvsrätt inte gäller de situationer då den legala arvsordningen rubbas så att föräldrar och sidoarvingar utan hembygdsrätt erhåller förvärvs- eller besittningsrätt till fast egendom genom testamente.[[101]](#footnote-101) Om de arvingar som räknas upp i landskapslagens 7 § ärver fast egendom som överskrider 4 000 m² är den överskridande arealen tillståndspliktig.

 I ärvdabalken (FFS 40/1965) föreskrivs om arvsordningen. I förarbetena till jordförvärvslagen påpekas att en s.k. sidoarvinge alltid har möjlighet att på ansökan få rätt att besitta en fastighet som har ärvts. I fall då en sidoarvinge flyttar tillbaka till landskapet eller annars har en nära anknytning till landskapet är det klart att tillstånd kommer att beviljas.[[102]](#footnote-102) Skrivningarna tyder på att sidoarvingar bör ha en fördelaktigare ställning i jordförvärvslagstiftningen än övriga personer utan hembygdsrätt. Enligt förslaget ska tillstånd beviljas om de personer som omfattas av paragrafen ärver fast egendom som inte överskrider tre hektar. Detta förutsätter att den legala arvsordningen inte har rubbats, dvs. den föreslagna bestämmelsen gäller inte om ett testamente ligger till grund för överlåtelsen. I dagsläget finns inte några liknande bestämmelser i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd, men de föreslagna bestämmelserna motsvarar tillståndspraxis.

 I *10 mom.* föreskrivs om jordförvärvstillstånd som ska beviljas om sökanden har av sina barn, syskon, halvsyskon, förälders syskon eller halvsyskon testamenterats fast egendom. Således rör det sig om samma grupp av personer som i 9 mom., dock med den skillnaden att förvärvs- eller besittningsrätten inte baserar sig på arv utan på testamente. Det nära släktskapet mellan överlåtaren och den sökande beaktas i momentet så att tillstånd ska beviljas om den fasta egendomen inte överskrider 6 000 m². Den föreslagna arealbegränsningen motsvarar gällande tillståndspraxis. Vid tillståndsprövningen ska landskapsregeringen utreda släktskapet och att uppgjort testamente som lämnats in uppfyller de formella krav på ett testamente som föreskrivs i ärvdabalken. I dagsläget finns inte någon motsvarande punkt i 4 § i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd.

 I *11 mom.* föreskrivs om en ansökan om jordförvärvstillstånd som enbart gäller andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter. I 14 § 3-6 mom. har sådana särskilda andelar eller rättigheter beaktats genom att dessa inte omfattas av rätten att erhålla jordförvärvstillstånd. Det är ovanligt att en ansökan om jordförvärvstillstånd enbart avser andelar i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter. Det är skäligt att sökanden ska erhålla jordförvärvstillstånd om ansökan annars uppfyller de kriterier som ställs upp i 7 eller 8 mom. Avsikten med det förstnämnda momentet är att en sökande som har varit bosatt på Åland över fem år i det stora hela jämställs med en person som har hembygdsrätt. Det sistnämnda momentet beaktar den privilegierade ställning bröstarvingar har i jordförvärvslagstiftningen. I övrigt ska en ansökan om tillstånd som enbart gäller andelar i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter prövas enligt de i 1 mom. föreskrivna allmänna prövningsgrunderna.

15 § *Villkor i fysiska personers jordförvärvstillstånd*. Enligt *1 mom.* kan jordförvärvstillstånd som avses i 14 § förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland. I den gällande landskapslagens 12 § 2 mom. hänvisas till landskapsregeringens befogenhet enligt 8 § i jordförvärvslagen för Åland att förena jordförvärvstillstånd med villkor. Denna befogenhet har bundits till det i 1 § i jordförvärvslagen föreskrivna syftet att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. Enligt förarbetena skulle sådana villkor även kunna gälla användningen av berörda område, under förutsättning att förvärvaren i tillståndsansökan förbundit sig till att använda området uteslutande för visst uppgivet ändamål. Avsikten härmed är att exempelvis kunna förhindra att någon som uppgivit att han förvärvat ett område i avsikt att utnyttja det som fritids- eller naturvårdsområde, senare börjat exploatera det för andra ändamål.[[103]](#footnote-103) I tillstånd för fysiska personer har landskapsregeringen vanligtvis inte fastställt andra villkor än sådana som gäller krav på fast bosättning, men tillstånd har också avgränsats till enskilda näringsidkares näringsverksamhet. Vid fastställandet av villkor för fysiska personer ska landskapsregeringen beakta de allmänna förvaltningsrättsliga principer som framgår ur 4 § i förvaltningslagen för landskapet Åland.

 I *2 mom.* föreskrivs en skyldighet för landskapsregeringen att fastställa villkor i tillstånd som beviljas med stöd av 14 § 3-5 mom. Av 5 § 1 mom. i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd följer redan i dagsläget en motsvarande skyldighet för landskapsregeringen. I de föreslagna 14 § 3-5 mom. föreskrivs om förvärvs- eller besittningsrätt som syftar till fast boende på Åland. Den primära avsikten med tillståndsvillkoren om fast boende är att förhindra utnyttjandet av den fasta egendomen för fritidsboende, dvs. så att sökanden utnyttjar tillståndet för andra ändamål än de som gäller för erhållandet av tillståndet. I samband med tillståndsgivningen ska landskapsregeringen utreda att sökanden har för avsikt att faktiskt och huvudsakligen bosätta sig på Åland samt vid behov utöva tillsyn av att villkoret om fast boende efterlevs i praktiken.

 I dagsläget har de villkor om fast boende som ska fastställas enligt 5 § 1 mom. i landskapsförordningen inte begränsats tidsmässigt. Därför har det varit oklart om dessa i tillstånd fastställda krav på fast boende ska gälla trots att tillståndsinnehavaren har beviljats hembygdsrätt eller bott på Åland mer än fem år. Enligt 10 § i självstyrelselagen gäller inskränkningarna enligt jordförvärvslagen inte den som har hembygdsrätt, dvs. en sådan fysisk person är inte tillståndspliktig. Av 11 § 2 mom. följer att en fysisk person som erhåller hembygdsrätt inte är tillståndspliktig. En erhållen jordförvärvsrätt åsidosätter ett tidigare beviljat jordförvärvstillstånd i tillämpliga delar.

 Tillståndsgivningen utgår från att en fysisk person som inte har hembygdsrätt men som har varit fast boende på Åland i mer än fem år ska beviljas jordförvärvstillstånd. Detta följer av förslaget till 14 § 7 mom. Om en fysisk person har varit bosatt på Åland i mer än fem år är det inte skäligt att denne ska vara föremål för ett restriktivt villkor om fast bosättning. Därför föreskrivs att detta villkor om fast boende inte ska gälla efter att tillståndsinnehavarens pågående hemvistperiod på Åland överskrider fem år. I denna situation åsidosätts tillståndsvillkor om fast boende direkt med stöd av lag, dvs. tillståndsinnehavaren är inte skyldig att ansöka om ändring eller upphävande av ett dylikt villkor. Landskapsregeringen ska informera om detta i tillstånd som innehåller villkor om fast boende.

 I *3 mom.* anges att det ska föras in villkor om avyttring i tillstånd som beviljas genom tillämpning av 14 § 6 mom. I det momentet föreskrivs om tillstånd som beviljas för att annan motsvarande fast egendom avyttras. Om sådan annan motsvarande fast egendom inte redan har avyttrats då tillståndet beviljas ska landskapsregeringen fastställa villkor om sådan avyttring. I tillståndet ska förutsättas att avyttringen sker inom en närmare angiven tid som är skälig. Det kan finnas olika faktorer, t.ex. marknadsläget, som kan påverka möjligheterna att i snabb ordning avyttra ett markområde. Landskapsregeringen ska beakta dylika faktorer då tiden för avyttring fastställs.

 I *4 mom.* anges att det i tillståndet ska föreskrivas att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om förändringar som är eller kan vara oförenliga med villkor. Jordförvärvslagstiftningens tillämpning har varit koncentrerad på tillståndsförfarandet medan tillsynen av tillståndsvillkor till stor del har baserat sig på att tillståndsinnehavaren kontaktar landskapsregeringen. I bestämmelsen fastställs att landskapsregeringen ska föra in villkor om att tillståndsinnehavaren har en skyldighet att informera landskapsregeringen om förändringar som kan stå i strid med villkor. Dessa förändringar rör främst de fysiska personernas bosättning på Åland. I 2 mom. förutsätts nämligen att vissa tillstånd alltid ska innehålla krav på fast bosättning. Bestämmelsen utesluter inte att landskapsregeringen utövar tillsyn på eget initiativ.

 I jordförvärvslagen finns bestämmelser om tillvägagångssättet då tillståndsinnehavaren bryter mot i tillståndsbeslutet uppställt villkor. I en sådan situation kan landskapsregeringen göra en anmälan till allmän åklagare som ska väcka talan vid domstol. Landskapsregeringen ska förordna om tvångsförsäljning i det fall att domstolen fastställer att tillståndsvillkoren har brutits. Detta förfarande kan vara oproportionerligt om bristerna i efterlevnaden av tillståndsvillkor är oavsiktliga eller små. Det kan vara oklart eller tolkningsbart om förändringarna är oförenliga med de tidigare fastställda villkoren. I första hand ska landskapsregeringen uppmana tillståndsinnehavaren att ansöka om ett nytt eller ändrat jordförvärvstillstånd. En sådan uppmaning kan förstärkas med hot om vite enligt 22 § 3 mom. Om oförenligheterna inte rättas till efter uppmaning ska landskapsregeringen göra sådan anmälan till allmän åklagare som avses i 10 § i jordförvärvslagen.

16 § *Grunder för juridiska personers jordförvärvstillstånd*. I den gällande landskapslagens 13 § finns grundläggande bestämmelser om juridiska personers jordförvärvstillstånd. Bestämmelserna är mycket kortfattade. I 13 § 1 mom. anges att juridiska personer som inte har jordförvärvsrätt kan, efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsregeringen. I 13 § 2 mom. hänvisas till att dessa tillstånd kan förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland. I 6 § i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd har förts in grunder för beviljandet av jordförvärvstillstånd åt juridiska personer. Efter EU-medlemskapet har det också blivit aktuellt att beakta de begränsningar som kan följa av den s.k. stand still-klausul som finns i det Ålandsprotokoll som har tillåtit undantag från unionsrätten.

 I *1 mom.* föreslås allmänna grunder för prövning av juridiska personers ansökan om tillstånd. I dagsläget finns inte några sådana allmänna grunder för prövning. Enligt förarbetena till de nuvarande bestämmelserna är det lämpligt att landskapsregeringen gynnar sådana juridiska personer som har hemort i landskapet och vars bolagsmän eller styrelsemedlemmar har hembygdsrätt eller är fast bosatta i landskapet sedan minst fem år tillbaka. Det kan även finnas andra skäl för jordförvärvstillstånd. En helhetsbedömning bör ske vid tillståndsförfarandet.[[104]](#footnote-104) Avsaknaden av närmare grunder i lag för beviljandet av tillstånd åt juridiska personer medför risker gällande likabehandlingen och förutsebarheten i tillståndsgivningen. Indirekt gäller dessa risker också i förhållande de fysiska personer som står bakom en juridisk person.

 Enligt förslaget bör landskapsregeringen vid prövningen beakta bland annat den juridiska personens anknytning till och verksamhet på Åland samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål. Dessa allmänna prövningsgrunder motsvarar de som redan finns för fysiska personer enligt 12 § 1 mom. i den gällande landskapslagen och som ingår i förslag till 14 § 1 mom. Med den juridiska personens anknytning till Åland avses inte enbart den juridiska personens hemort utan också de fysiska personer som står bakom den juridiska personen. I landskapsförordningen och tillståndspraxis har betoningen i prövningen av ansökningar legat på att bolagsmän och styrelsemedlemmar har en åländsk anknytning. Däremot beaktas aktie-ägarna och ägandeförhållandena inom den juridiska personen inte i landskapsförordningen. Vid prövningen bör beaktas den juridiska personens verksamhet på Åland, framför allt i vilken mån den fasta egendomen är nödvändig för den verksamhet som ska bedrivas på Åland. Enligt momentet bör vid prövningen också beaktas markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

 I likhet med grunderna för fysiska personers jordförvärvstillstånd innehåller paragrafen särskilda grunder för att juridiska personer ska erhålla jordförvärvstillstånd. I 6 § i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd finns en uppdelning i när landskapsregeringen kan och ska bevilja juridiska personer tillstånd. Enligt förslaget ska dessa bestämmelser överföras till den föreslagna paragrafen med vissa ändringar. Enligt landskapsförordningens 6 § 2 mom. kan landskapsregeringen bevilja jordförvärvstillstånd om samtliga uppräknade förutsättningar är uppfyllda. Denna lösning antyder att landskapsregeringen kunde avslå en ansökan trots att samtliga förutsättningar är uppfyllda.

 Eftersom avsikten är att stärka förutsebarheten i tillståndsgivningen och sökandenas berättigade förväntningar föreskrivs att landskapsregeringen ska bevilja tillstånd om de särskilda grunderna för beviljande av tillstånd är uppfyllda. I landskapsförordningens 6 § 3 mom. har föreskrivits att landskapsregeringen ska bevilja tillstånd om de uppräknade förutsättningarna är uppfyllda, men detta förutsätter att det inte finns ”särskilda skäl” däremot. Det kan finnas särskilda skäl till att avslå en ansökan, men dessa skäl behöver preciseras och gälla samtliga ansökningar om tillstånd i enlighet med 20 §.

 Enligt *2 mom.* ska landskapsregeringen bevilja jordförvärvstillstånd åt en juridisk person om samtliga de förutsättningar som räknas upp i 1-3 punkterna är uppfyllda. Dessa punkter motsvarar 6 § 2 mom. 1-3 punkterna i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd.

 Enligt *1 punkten* ska sökanden oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år ha haft sin hemort på Åland. Den juridiska personen har bildats efter att den har antecknats i handelsregistret. Hemorten ska vara en kommun på Åland. En juridisk persons FO-nummer förblir oförändrat under hela verksamhetstiden. Grunduppgifter i handelsregistret gällande firma, FO-nummer, företagsform, hemort och adress- och kontaktuppgifter är offentliga. I 13 § 2 mom. möjliggörs att juridisk person som inte ännu har bildats beviljas jordförvärvstillstånd under förutsättning att bildningen har inletts.

 I *2 punkten* förutsätts att markområdet ska vara lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver. I en ansökan ska alltid anges syftet med den fasta egendomen. Vid prövningen av ansökan ska landskapsregeringen bedöma om markområdet är lämpligt för det uppgivna syftet. I regel förvärvar eller besitter juridiska personer fast egendom antingen för näringsverksamhet eller bostadsändamål. I 18 § föreslås särskilda grunder för beviljandet av jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet och 19 § innehåller grunder gällande basservice för samhällsfunktioner. Denna uppdelning innebär att juridiska personer kan beviljas jordförvärvstillstånd för näringsverksamhet enligt 16 § trots att de särskilda grunderna för beviljande av jordförvärvstillstånd enligt 18 § och 19 § inte är tillämpliga. Om avsikten med den fasta egendomen är bosättning är det vanligt att sökanden är ett bostadsaktiebolag. Ett bostadsaktiebolag är en från aktieägarna fristående juridisk person.

 I *3 punkten* föreskrivs att den juridiska personens sammansättning ska uppfylla de angivna kraven gällande bolagsmän eller styrelsemedlemmar. Öppna bolag och kommanditbolag har bolagsmän. I öppna bolag är bolagsmännen jämlika, medan kommanditbolag har åtminstone en ansvarig bolagsman och en tyst. Aktiebolag är den vanligaste företagsformen och dessa bolag ska ha en styrelse. Till styrelsen ska väljas minst en och högst fem ordinarie ledamöter, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen. Punkten förutsätter att två tredjedelar av bolagsmännen eller styrelsemedlemmarna ska ha åländsk hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år. I punkten beaktas att styrelsemedlemmarna kan ha ersättare och att dessa också omfattas av förutsättningarna i bestämmelsen. Även om det totala antalet bolagsmän eller styrelsemedlemmar är mindre än tre får sammansättningen inte underskrida den föreskrivna kvoten. Till exempel om det finns enbart en styrelseledamot måste denna ha åländsk hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år.

 I *3 mom.* ingår grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd för juridiska personer som motsvarar 6 § 3 mom. i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd.

 I *1 punkten* förutsätts att sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort på Åland. Det som sägs ovan i anslutning till 2 mom. 1 punkten är även tillämpligt i detta sammanhang.

 I *2 punkten* föreskrivs att samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar ska ha hembygdsrätt eller utan avbrott ha varit bosatta på Åland under minst fem år. En dylik sammansättning har ansetts tyda på en så stark åländsk anknytning att det inte finns skäl att uppställa ytterligare krav än hemort på Åland. Enligt 4 § 2 mom. i landskapslagen om rätt att utöva näring kan juridiska personer som har hemort i landskapet och vars samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har hembygdsrätt eller utan avbrott har varit bosatta i landskapet under minst fem år inte utan särskilda skäl förvägras näringsrätt. Till skillnad från förutsättningarna i 2 mom. finns inte en grund om att markområdet ska vara lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver. Det är möjligt att en juridisk person bildas i syfte att kringgå jordförvärvslagstiftningen, vilket har beaktats i 20 §.

 I *4 mom.* finns en ny bestämmelse. Bolagsmännen i öppna bolag och kommanditbolag kan vara såväl fysiska som juridiska personer. Detta medför att det blir oklart när kravet gällande hembygdsrätt eller bosättning för bolagsmännen i 2 mom. 3 punkten och 3 mom. 2 punkten är uppfyllt. Enligt förslaget ska en juridisk person som uppträder som bolagsman anses uppfylla kravet på åländsk anknytning om den juridiska personen uppfyller de krav på hemort och sammansättning som ställs i respektive moment. Kravställningen är symmetrisk i den meningen att de juridiska personer som uppträder som bolagsmän inte är föremål för lindrigare krav på åländsk anknytning än vad som gäller för den juridiska person som söker om tillstånd.

 I *5 mom.* finns en begränsning gällande tillämpningen av 2 och 3 mom. i det fall att den juridiska personen har beviljats ett tillfälligt näringstillstånd. I 9 § 2 mom. finns en liknande begränsning gällande jordförvärvsrätt för en näringsidkares egentliga näringsverksamhet.[[105]](#footnote-105) Jordförvärvstillstånd beviljas inte för viss tid medan 4 § 3 mom. i landskapslagen om rätt att utöva näring anger att en beviljad näringsrätt kan avse viss tid. I 18 § 4 mom. föreslås ingå en motsvarande begränsning. I 17 § i den föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd ingår bestämmelser om tillfälliga näringstillstånd. Ansökan om jordförvärvstillstånd för näringsverksamhet ska i första hand prövas enligt 18 § i denna lag. Det är möjligt att en sökande som behöver ett jordförvärvstillstånd för sin näringsverksamhet inte uppfyller kriterierna enligt den paragrafen. I sådant fall ska ansökan prövas enligt 16 §.

17 § *Villkor i juridiska personers jordförvärvstillstånd*. I paragrafen finns bestämmelser om de villkor som ska fastställas i jordförvärvstillstånd som beviljas enligt 16 §. Bestämmelserna kan anses vara motiverade med tanke på den rättsutveckling som skett efter att jordförvärvslagen antogs i början av 1970-talet. Numera förutsätts att myndighetens befogenhet att förena tillstånd med villkor ska grunda sig på tillräckligt exakta bestämmelser i lag. Varken i den gällande landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd eller i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd finns bestämmelser om de specifika villkor som ska fastställas i juridiska personers jordförvärvstillstånd. Fastställandet av sådana villkor har baserat sig på tillståndspraxis.

 I *1 mom.* hänvisas inledningsvis till 8 § i jordförvärvslagen för Åland som anger att tillstånd kan beviljas på de villkor landskapsregeringen med avseende fäst vid lagens syftemål prövar nödigt föreskriva. En dylik hänvisning finns redan i 13 § 2 mom. i den gällande landskapslagen. Enligt 1 § i jordförvärvslagen syftar lagen till att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. I detaljmotiveringen till 8 § i jordförvärvslagen tas som exempel på villkor för juridiska personer att alla styrelsemedlemmar eller minst en bestämd del av sammanslutningens delägare eller medlemmar ska åtnjuta åländsk hembygdsrätt vid äventyr att fastigheten eljest kan säljas på offentlig auktion. Sådana villkor kan även gälla användningen av berörda område.[[106]](#footnote-106) De föreslagna bestämmelserna i 2 och 3 mom. om vilka villkor som ska fastställas i de juridiska personernas tillstånd inskränker inte landskapsregeringens befogenheter enligt 8 § i jordförvärvslagen. Däremot kan begränsningar följa av den s.k. stand still-klausul som finns i Ålandsprotokollet som har tillåtit undantag från unionsrätten.

 I *2 mom.* föreskrivs om de villkor som landskapsregeringen ska fastställa vid beviljandet av jordförvärvstillstånd i enlighet med 16 § 2 mom. Dessa bestämmelser motiveras med att sökanden bör ges tillräckligt tydlig information om vilka åtgärder landskapsregeringen kommer att vidta och vilka restriktioner tillståndet kommer att vara föremål för. De punkter som ingår i bestämmelsen motsvarar grunderna för beviljande av tillstånd enligt 16 § 2 mom., dvs. den juridiska personen ska i sin löpande verksamhet efterleva de krav som var en förutsättning för att tillståndet ursprungligen erhölls.

 Enligt *1 punkten* ska det alltid föras in ett villkor om att tillståndet avgränsas till ett särskilt syfte och en särskild verksamhet. Dylika tillståndsvillkor motsvarar etablerad tillståndspraxis. I tillstånden brukar ingå villkor om att den fasta egendomen ska användas för det i ansökan angivna syftet. I 12 § 1 mom. föreskrivs att syftet med förvärvet eller besittningen av den fasta egendomen alltid ska uppges i en ansökan. Enligt 16 § 2 mom. 2 punkten är det en grund för beviljande av tillståndet att markområdet är lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver. Eftersom prövningen har gjorts utgående från en specifik och avgränsad verksamhet bör denna vara en förutsättning för tillståndets giltighet.

 Om tillståndet har beviljats utgående från att markområdet ska användas för bosättning kan den juridiska personen inte senare utnyttja tillståndet och området för näringsverksamhet. Dylika ändringar av verksamheten förutsätter att den juridiska personen söker om ett nytt tillstånd eller ändring av tillståndsvillkor. Krav på fast bosättning ska inte ställas i villkor som riktas till den juridiska personen i sin helhet om avsikten är att förhindra att enskilda aktier eller andelar ger rätt att besitta fast egendom. Behovet av restriktioner vid överlåtelse av aktier och andelar ska bedömas vid en specifik prövning av om landskapsregeringen ska fastställa villkor gällande överlåtelse av aktier eller andelar.

 Enligt *2 punkten* ska det fastställas villkor om att den juridiska personens hemort ska vara på Åland. Detta innebär att den juridiska personen kan ändra den kommun som är hemort, men det måste i så fall röra sig om en annan kommun på Åland.

 I *3 punkten* hänvisas till 16 § 2 mom. 3 punkten och de förutsättningar för beviljande av tillstånd som gäller den juridiska personens organisation. Beviljandet av tillstånd förutsätter att minst två tredjedelar av styrelsemedlemmarna, eller deras ersättare vid förfall, alternativt bolagsmännen har åländsk hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år. Detta krav på bolagsmännens och styrelsemedlemmarnas åländska anknytning följer etablerad tillståndspraxis. I punkten föreskrivs att de personer som indirekt är föremål för detta villkor ska ha en faktisk anknytning till den juridiska personen. Detta villkor syftar till att det inte ska tillsättas s.k. bulvaner eller mellanhänder som styrelsemedlemmar efter att tillståndet har beviljats.

 Om enskilda personer har tillsatts endast för att uppfylla krav på styrelsens sammansättning fungerar de enbart som verktyg för andras räkning. Till exempel har det förekommit att juridiska personer har bildats för bostadsändamål och ägaren inte är bosatt på Åland. Om styrelsen består av personer med hembygdsrätt som inte är bosatta på den fasta egendom som ägs av den juridiska personen uppstår en misstanke om ett bulvanförhållande. Detta är särskilt fallet om dessa medlemmar i styrelsen har sålt den berörda fasta egendomen till den juridiska personen och marken utnyttjas av ägarna för fritidsboende. Dylika bulvanförhållanden kan ta sig olika uttryck men en gemensam faktor är att de personer som agerar som bulvan inte har en faktisk anknytning till den juridiska personen och dess verksamhet.

 I *3 mom.* finns bestämmelser om de villkor som landskapsregeringen ska fastställa vid beviljandet av jordförvärvstillstånd i enlighet med förslag till 16 § 3 mom. i denna landskapslag. Enligt *1 punkten* ska det föreskrivas villkor om att tillståndet och användningen av den fasta egendomen avgränsas till ett särskilt syfte. I 12 § 1 mom. föreskrivs att syftet med förvärvet eller besittningen av den fasta egendomen alltid ska uppges i en ansökan.

 Enligt *2 punkten* ska det fastställas villkor om att den juridiska personens hemort ska vara på Åland. Detta innebär att den juridiska personen kan ändra den kommun som är hemort, men det måste i så fall röra sig om en annan kommun på Åland.

 I *3 punkten* hänvisas till det som föreskrivs i 16 § 3 mom. 2 punkten om den juridiska personen sammansättning. Enligt den bestämmelsen ska samtliga styrelsemedlemmar, eller deras ersättare vid förfall, alternativt bolagsmän ha åländsk hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år. Dessa personer ska ha en faktisk anknytning till den juridiska personen och det som framförs ovan i anslutning till 17 § 2 mom. 3 punkten gäller också i detta sammanhang.

 I *4 mom.* föreskrivs att landskapsregeringen kan fastställa villkor som ska förhindra överlåtelse av aktier eller andelar som står i strid med syftet i 1 § jordförvärvslagen för Åland. I förarbetena till ändringar i jordförvärvslagen har hänvisats till att aktier och andelar i fastighetsägande bolag kan överlåtas som lös egendom. I riket fanns tidigare en särskild s.k. bulvanlag som syftade till att begränsa överlåtelse av aktier. Lagen om bulvanförhållande i fråga om aktier (FFS 224/1939) kompletterade lagen om utlänningars samt vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier (FFS 219/1939).

 Genom 30 § 7 punkten i självstyrelselagen hade de förvaltningsuppgifter som ankom på riksmyndigheterna beträffande utlänningars rätt att med ägande- eller nyttjanderätt förvärva fast egendom överförts på landskapsstyrelsen. Detta innebar att landskapsstyrelsen beslutade både om jordförvärvstillstånd enligt jordförvärvslagstiftningen och om sådant tillstånd som sökanden skulle ha enligt rikslagstiftningen.[[107]](#footnote-107) De ovan nämnda rikslagarna innehållande inskränkningar beträffande utlänningars rätt att med ägande- eller nyttjanderätt förvärva fast egendom upphävdes i början av 1990-talet.

 Landskapsregeringen kan vid beviljande av tillstånd föreskriva villkor som förhindrar en oönskad överlåtelse av aktier och andelar.[[108]](#footnote-108) I tillståndspraxis har landskapsregeringen också fastställt villkor för att förhindra sådana oönskade överlåtelser av aktier och andelar. Dessa villkor har förutsatt att ägande och överlåtelse av aktier i den juridiska personen 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, 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.

 Dessa villkor har riktats till den juridiska personen i sin helhet och denna är skyldig att övervaka att det inte sker överlåtelse av aktier i strid med de villkor som förpliktar den juridiska personen. En överlåtelse av aktier till andra än ovan nämnda förutsätter att det lämnas in en ansökan om jordförvärvstillstånd. Vid behov bör det föras in informativa hänvisningar i bolagsordningar till de restriktioner som kan följa av jordförvärvstillstånd vid överlåtelse av aktier som ger rätt att besitta fast egendom.

 Ovan nämnda villkor har upprätthållits av högsta förvaltningsdomstolen.[[109]](#footnote-109) Dessa villkor ska syfta till att förhindra att fysisk eller juridisk person med stöd av aktieförvärv kommer i åtnjutande av rättigheter till fastighet som skulle ha förutsatt jordförvärvstillstånd om en juridisk person inte hade fungerat som mellanhand. Vid prövningen i det specifika fallet av om det ska fastställas villkor gällande aktier och andelar ska framför allt beaktas om det finns tecken på eller risker för kringgåenden av jordförvärvslagstiftningen. Detta kan anses vara fallet om den som förvärvar aktierna eller andelarna skulle komma att erhålla besittningsrätt till mark- eller vattenområden. Till denna del föreslås inte några förändringar i tillståndspraxis. De villkor som fastställs bör vara proportionella och nödvändiga för att förhindra kringgåenden. Dylika villkor som ska förhindra överlåtelse av aktier eller andelar i strid med jordförvärvslagens syfte kompletterar de villkor som ska fastställas i tillstånd enligt 2 och 3 mom.

 Enligt *5 mom.* ska det i tillståndet föreskrivas att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om förändringar som är eller kan vara oförenliga med villkor. Jordförvärvslagens tillståndsplikt gällande samtliga juridiska personer motiverades bl.a. med att det hade varit möjligt att ändra obehindrat i styrelsens sammansättning efter det tiden för ställande av inlösningsanspråk gått till ända.[[110]](#footnote-110) Trots att tillståndsvillkor ställer krav på styrelsens sammansättning eller innebär restriktioner vid överlåtelse av aktier eller andelar är det den juridiska personen i sin helhet som ska se till att villkor efterlevs. Tillsynen av villkor utgår i första hand från att tillståndsinnehavarna kontaktar landskapsregeringen om det sker sådana förändringar i bolagets verksamhet eller sammansättning som kan stå i strid med villkoren. Bestämmelsen utesluter inte att landskapsregeringen utövar tillsyn på eget initiativ, t.ex. på basis av information som tyder på att fastställda villkor inte följs.

 I jordförvärvslagen finns bestämmelser om tillvägagångssättet då tillståndsinnehavaren bryter mot i tillståndsbeslutet uppställt villkor. I en sådan situation kan landskapsregeringen göra en anmälan till allmän åklagare som ska väcka talan vid domstol. Landskapsregeringen ska förordna om tvångsförsäljning i det fall att domstolen fastställer att tillståndsvillkoren har brutits. Detta förfarande kan vara oproportionerligt om det är fråga om mindre eller oavsiktliga brister i efterlevnaden av tillståndsvillkor. Det kan också vara oklart eller tolkningsbart om förändringarna är oförenliga med de tidigare fastställda villkoren. I första hand ska landskapsregeringen uppmana tillståndsinnehavaren att ansöka om ett nytt eller ändrat jordförvärvstillstånd. En sådan uppmaning kan förstärkas med hot om vite enligt 22 § 3 mom. Om oförenligheterna inte rättas till efter uppmaning ska landskapsregeringen göra sådan anmälan till allmän åklagare som avses i 10 § i jordförvärvslagen.

18 § *Jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet*. Paragrafen är ny. I den gällande landskapslagen finns inte särskilda bestämmelser om beviljandet av jordförvärvstillstånd för näringsverksamhet. Däremot innehåller landskapslagens 9 § bestämmelser om när näringsidkare har jordförvärvsrätt för sin egentliga näringsutövning. I 4 § 2 mom. i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd finns enskilda punkter som riktar in sig på när jordförvärvstillstånd ska beviljas åt fysiska personer. I landskapsförordningens 6 § 4 mom., som innehåller grunder för att juridiska personer ska få jordförvärvstillstånd, anges att paragrafen ska i tillämpliga delar gälla sådana fysiska personer som driver näring. Tillämpningen av bestämmelsen har varit oklar eftersom fysiska och juridiska personer i många fall inte är jämförbara. Den föreslagna paragrafen gäller juridiska personer medan fysiska personers ansökan om jordförvärvstillstånd för näringsverksamhet ska prövas enligt 14 §, främst 1 och 7 mom. i den paragrafen.

 I många fall förutsätter näringsverksamhet tillgång till fast egendom, men det finns stora skillnader beroende på verksamhetens karaktär och näringsverksamhetens omfattning. Vid bildandet av ett företag kan det finnas ett samtidigt behov av att ansöka om jordförvärvstillstånd och näringstillstånd. I ett sådant fall bör landskapsregeringen först utreda om det finns näringsrätt med stöd av lag eller om grunderna för beviljandet av näringstillstånd är uppfyllda. I 15 § i den föreslagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd föreskrivs om på vilka grunder juridiska personer ska erhålla permanenta näringstillstånd. Efter att det har klargjorts att näringsidkaren har rätt att utöva näring tar landskapsregeringen ställning till om den fasta egendomen behövs för näringsverksamheten och om ansökan uppfyller grunderna för beviljandet av jordförvärvstillstånd. I en sådan situation syftar både en ansökan om näringstillstånd och jordförvärvstillstånd till utövandet av näring på Åland. Vid tillståndsprövningen bör eftersträvas en samordning av ansökningarna.

 I *1 mom.* föreskrivs om grunder för när landskapsregeringen ska bevilja juridiska personer jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet. Eftersom den fasta egendomen ska användas för näringsverksamhet förutsätts att den juridiska personen har beviljats permanent näringstillstånd enligt 15 § i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd. Paragrafen är inte tillämplig om den juridiska personen har enbart beviljats ett tillfälligt näringstillstånd. I 9 § 3 mom. finns en liknande begränsning gällande jordförvärvsrätt för en näringsidkares egentliga näringsverksamhet. Av 11 § i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd följer en tillståndsplikt för samtliga juridiska personer som utövar näring på Åland.

 Av det föreslagna momentet följer ett antal förutsättningar för att landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd gällande fast egendom som den juridiska personen behöver för den egentliga näringsverksamhet som är föremål för ett permanent näringstillstånd enligt 15 § i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd. Inledningsvis förutsätts att den fasta egendomen ska användas för den egentliga näringsverksamhet som är föremål för ett permanent näringstillstånd. Verksamheten ska vara tillräckligt avgränsad i det permanenta näringstillståndet. Det är möjligt att jordförvärvstillstånd söks för fast egendom som endast delvis ska användas för den juridiska personens egentliga näringsverksamhet. Om den fasta egendomen ska utnyttjas för andra ändamål än den egentliga näringsverksamheten ska ansökan till den delen prövas enligt de i 16 § föreskrivna grunderna för beviljande av jordförvärvstillstånd. I rättspraxis har upprätthållits avslag som baserade sig på att sökanden inte kunde visa på ett tillräckligt samband mellan bolagets näringsverksamhet och behovet av en fastighet för detta ändamål.[[111]](#footnote-111)

 I 2 § 3 punkten ingår en definition av egentlig näringsverksamhet. Definitionen beaktar att den jordförvärvsrätt som gäller näringsidkare enligt 9 § i den gällande landskapslagen har begränsats till egentlig näringsutövning. Därför har också de föreslagna grunderna för beviljandet av jordförvärvstillstånd för näringsverksamhet knutits till att näringsverksamheten ska vara egentlig. Juridiska personer som beviljas permanenta näringstillstånd kan fortsättningsvis erhålla jordförvärvsrätt med stöd av lag, under förutsättning att de förutsättningar som ställs upp i 9 § i denna lag är uppfyllda. I ett sådant fall är den föreslagna paragrafen inte tillämplig eftersom förvärvet inte är tillståndspliktigt.

 Enligt *1 punkten* ska den juridiska personen ha sin hemort på Åland. Den juridiska personen har bildats efter anteckning i handelsregistret. Hemorten ska vara en kommun på Åland.

 I *2 punkten* ställs krav på att sammansättningen och organisationen för den juridiska personen har en åländsk anknytning. Dessa krav bygger på den ändring av beslutspraxis som landskapsregeringen införde den 18 februari 2021 gällande beviljandet av fortlöpande näringsrätter. Denna lindring har beaktats i 15 § 1 mom. 2 punkten i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd. Utvidgningen av denna förändring till grunderna för beviljandet av jordförvärvstillstånd innebär en motsvarande lindring av inskränkningarna i rätten att förvärva och besitta fast egendom. Tidigare har grundregeln gällande jordförvärvstillstånd för näringsverksamhet varit att minst två tredjedelar av styrelsemedlemmarna ska ha åländsk hembygdsrätt eller ha varit fast bosatta på Åland sedan minst fem år tillbaka.

 Bestämmelsen förutsätter inte att det alltid måste finnas en ersättare i styrelsen. I många fall tillåter bolagslagstiftningen att det inte tillsätts ersättare, t.ex. förutsätter 6 kap. 8 § i aktiebolagslagen (FFS 624/2006) att det finns ersättare endast om styrelsen har färre än tre ledamöter. Förslaget innebär enbart att de eventuella ersättare som träder in i stället för en ordinarie ledamot omfattas av kravet på hembygdsrätt eller oavbruten bosättning på Åland under de fem senaste åren.

 Det finns skillnader mellan de olika typerna av juridiska personer. Öppna bolag och kommanditbolag har bolagsmän medan övriga juridiska personer har en styrelse. Dock är det ganska ovanligt att sökanden av ett jordförvärvstillstånd är ett öppet bolag eller ett kommanditbolag. Av förslag till 2 mom. 3 punkten följer att styrelseledamoten eller bolagsmannen ska ha en faktisk anknytning till den juridiska personen. Om styrelseledamoten eller bolagsmannen inte har hembygdsrätt ska denne ha haft sitt egentliga bo och hemvist på Åland så att landskapet har varit personens faktiska och huvudsakliga vistelseställe under de fem senaste åren. Det ska röra sig om en sådan pågående hemvistperiod på Åland som avses i 3 § i landskapslagen om åländsk hembygdsrätt. Tillfälliga avbrott i boendetiden är tillåtna. Beräkningen av boendetiderna och när avbrott i dessa ska anses ha skett har berörts närmare i förarbetena till den gällande hembygdsrättslagstiftningen.[[112]](#footnote-112)

 I *3 punkten* förutsätts att den fasta egendom som är föremål för ansökan ska uppfylla krav gällande planering. I dagsläget finns inte några motsvarande hänvisningar till planering i 6 § i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd. Den bestämmelsen har också legat till grund för tillstånd gällande fast egendom för juridiska personers näringsverksamhet. I likhet med förslaget till 9 § 2 mom. ska det i första hand röra sig om ett område avsatt för näringsverksamhet i detalj- eller stadsplan. Enligt plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland är det en kommunal angelägenhet att besluta om planläggning av användningen av mark och vatten. En markägare har rätt att utarbeta ett förslag till detaljplan för sin egen mark, men ett sådant planförslag handläggs i kommunen på samma sätt som en av kommunen utarbetad plan. Enligt 11 § 4 mom. i plan- och bygglagen kan landskapsregeringen utfärda rekommendationer avseende markanvändning för bl.a. näringsliv.

 I punkten anges att kravet gällande område avsett för näringsverksamhet också uppfylls om det rör sig om annan plan avsedd för särskild näringsverksamhet inom havs- eller vattenområden. Landskapsregeringen har den 18 mars 2021 antagit en havsplan för Åland med stöd av bestämmelserna i 5 kap. 24a och 24b §§ i vattenlagen (1996:61) för landskapet Åland. Havsplanen gäller den framtida användningen av de åländska allmänna vattnen. Havsplanen innefattar sådana vatten som ägs av landskapet Åland och förvaltas av landskapsregeringen. I planen har pekats ut områden för potentiell havsbaserad vindkraft som ska anses utgöra sådan särskild näringsverksamhet som avses i punkten. Således ska jordförvärvstillstånd beviljas om en juridisk person ansöker om tillstånd för näringsverksamhet inom de ifrågavarande områdena, förutsatt att de övriga förutsättningarna i paragrafen är uppfyllda. Det bör observeras att en ansökan inte kan automatiskt avslås på den grunden att den gäller ett område som inte uppfyller de krav på planering som avses i punkten. En sådan ansökan ska i så fall också prövas enligt de i 16 § föreskrivna grunderna för juridiska personers jordförvärvstillstånd.

 I *2 mom.* föreskrivs om de villkor som landskapsregeringen ska fastställa i ett tillstånd som beviljas åt en juridisk person för den egentliga näringsutövningen.

 Enligt *1 punkten* ska det införas villkor om att den juridiska personens hemort vara på Åland. Detta innebär att hemorten ska vara en kommun på Åland.

 I *2 punkten* förutsätts villkor som definierar den egentliga näringsverksamhet som tillståndet gäller. Detta villkor är särskilt viktigt om det senare sker förändringar i den juridiska personens verksamhet. Om det sker sådana förändringar ska det alltid utvärderas om dessa faller inom ramen för det beviljade tillståndet.

 Enligt *3 punkten* förutsätts fastställande av villkor gällande det som föreskrivs i 1 mom. 2 punkten om att minst en ordinarie styrelseledamot, eller dennes ersättare vid förfall, alternativt bolagsman ska ha hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år. Dessa villkor ska också förutsätta att denna person ska ha en faktisk anknytning till den juridiska personen.

 Enligt *3 mom.* ska i tillstånd som beviljas för egentlig näringsverksamhet föreskrivas att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om förändringar som är eller kan vara oförenliga med tillståndsvillkor. Eftersom tillstånden avgränsas till de juridiska personernas egentliga näringsverksamhet är det väsentligt att följa upp förändringar i verksamhetens inriktning och den fasta egendomens användningsändamål. Förändringarna kan också gälla villkor om styrelsernas sammansättning och styrelseledamotens faktiska anknytning till bolaget. Bestämmelsen motsvarar 15 § 3 mom. och 17 § 5 mom. i denna landskapslag. I sista hand kan landskapsregeringen göra sådan anmälan till allmän åklagare som avses i 10 § i jordförvärvslagen, om inte tillståndsinnehavaren rättar till den bristfälliga efterlevnaden av villkor efter tidigare uppmaning från landskapsregeringen.

 Enligt *4 mom.* ska en juridisk person som uppträder som bolagsman anses uppfylla kravet på åländsk anknytning om den juridiska personen uppfyller de krav på hemort och sammansättning som ställs i 1 mom. 2 punkten. Kravställningen är symmetrisk i den meningen att de juridiska personer som uppträder som bolagsmän är föremål för samma krav på åländsk anknytning som den juridiska person som söker om tillstånd. Motsvarande lösning föreslås i 16 § 4 mom. i samband med de grunder som gäller för beviljandet av tillstånd åt juridiska personer i allmänhet.

19 § *Jordförvärvstillstånd gällande basservice för samhällsfunktioner*. Paragrafen är ny. Tillgången till viss slags näringsverksamhet är särskilt betydelsefull för det åländska samhället. Enligt gällande beslutspraxis har landskapsregeringen beviljat näringsrätt med undantag från de vanliga tillståndsgrunderna om det rört sig om basservice för samhällsfunktioner. Dessa beviljade näringsrätter har gällt bl.a. mastverksamhet,[[113]](#footnote-113) flygkommunikation till och från Åland[[114]](#footnote-114) och nät- och infrastrukturtjänster.[[115]](#footnote-115) Andra exempel på dylik basservice kunde vara elbolag, vattenbolag, ambulanshelikopterverksamhet, serverhallar och hamnar. Landskapsregeringen har också beviljat jordförvärvstillstånd för upprätthållandet av dylik basservice för samhällsfunktioner.[[116]](#footnote-116) På grund av att Åland är ett ösamhälle och en begränsad ekonomi är samhället särskilt sårbart. Detta kan innebära att samhälleligt betydelsefull verksamhet inte tillhandahålls av aktörer som kan etablera sig enligt de villkor som annars gäller enligt närings- och jordförvärvslagstiftningen.

 Enligt *1 mom.* ska landskapsregeringen kunna avvika från de tillståndsgrunder som fysiska och juridiska personer annars ska uppfylla för att få ett tillstånd. Det är också möjligt att bevilja undantag från de villkor som landskapsregeringen annars ska fastställa i ett jordförvärvstillstånd med stöd av andra bestämmelser i denna lag. Begreppet basservice för samhällsfunktioner är ett självständigt begrepp i landskapslagstiftningen och ska tolkas utgående från de särskilda förhållandena på Åland. Sådan basservice kan gälla både ekonomisk och icke-ekonomisk verksamhet. Till de sistnämnda hör särskilt utförandet av offentliga förvaltningsuppgifter som i regel står utanför marknadsmekanismerna, t.ex. kan enskilda företag ha påförts utförandet av viss verksamhet genom lag. I regel kan det inte vara fråga om basservice om det är fråga om ekonomisk verksamhet som redan tillhandahålls på Åland. I ett första steg ska landskapsregeringen pröva att verksamheten är samhälleligt betydelsefull för Åland. Tolkningen ska vara strikt eftersom det rör sig om ett undantag från de regler som annars gäller vid beviljandet av jordförvärvstillstånd. I ett andra steg ska landskapsregeringen pröva att den fasta egendomen faktiskt behövs för tillhandahållandet av basservicen.

 Enligt *2 mom.* ska landskapsregeringen föreskriva som villkor att det enbart gäller för i tillståndet närmare definierad basservice. Om sökanden också ska utnyttja fast egendom för andra ändamål än sådana som kan klassificeras som tillhandahållande av basservice ska ansökan till den delen prövas enligt andra bestämmelser i denna lag. Därför är det centralt att det i villkoren definieras närmare vilken fast egendom som ska utnyttjas för denna basservice och att denna är noggrant avgränsad i tillståndet. Enligt momentet ska det också föreskrivas i tillståndet att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om sådana förändringar som är eller kan vara oförenliga med tillståndsvillkoret om basservice. I sista hand kan landskapsregeringen göra sådan anmälan till allmän åklagare som avses i 10 § i jordförvärvslagen, om inte tillståndsinnehavaren rättar till den bristfälliga efterlevnaden av villkor efter tidigare uppmaning från landskapsregeringen.

 I *3 mom.* ingår en begränsning om att landskapsregeringen inte kan bevilja ett jordförvärvstillstånd enligt paragrafen om sökanden har beviljats ett tillfälligt näringstillstånd för den ifrågavarande basservicen. I 16 § i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd finns särskilda grunder för beviljande av permanent näringstillstånd för sådan basservice. I möjligaste mån bör landskapsregeringen sträva efter att ansökan om permanent näringstillstånd och ansökan om jordförvärvstillstånd som gäller basservice för samhällsfunktioner samordnas. I första hand ska landskapsregeringen ta ställning till om sökanden kan beviljas permanent näringstillstånd för den ifrågavarande verksamheten och därefter pröva om den fasta egendomen behövs för utförandet av basservicen.

20 § *Särskilda skäl att avslå ansökan*. I 14, 16, 18 och 19 §§ finns grunder för beviljande av jordförvärvstillstånd. I dessa bestämmelser föreskrivs inte om när landskapsregeringen ska avslå en ansökan om jordförvärvstillstånd. Ansökan kan avslås på den grunden att den inte uppfyller några av de särskilda grunderna för när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd och det inte heller anses finnas skäl att bevilja tillstånd enligt de allmänna grunderna i 14 § 1 mom. och 16 § 1 mom. för prövning av en ansökan.

 De särskilda grunderna för när landskapsregeringen ska bevilja tillstånd har utformats i enlighet med jordförvärvslagstiftningens syfte. Landskapsregeringen har regelbundet avslagit ansökningar inom ramen för den allmänna prövningsrätten för att det inte har varit ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte enligt 1 § i jordförvärvslagen. Högsta förvaltningsdomstolen har hänvisat till att landskapsregeringens beslut inte kan överklagas på grunder som har att göra med beslutets ändamålsenlighet.[[117]](#footnote-117)

 Enligt paragrafen ska landskapsregeringen avslå en ansökan om jordförvärvstillstånd om det finns särskilda skäl. I 4 § 2 mom. och 6 § 3 mom. i landskapsförordningen om jordförvärvstillstånd hänvisas till särskilda skäl som kan ligga till grund för avslag. Avslag med hänvisning till särskilda skäl har framför allt gjorts för att det ifrågavarande förvärvet eller besittningen av den fasta egendomen har ansetts utgöra ett kringgående av jordförvärvslagstiftningen.[[118]](#footnote-118) Enligt förslaget ska dessa särskilda skäl för att avslå en ansökan om jordförvärvstillstånd specificeras i enskilda punkter och fastställas i lag.

 Således rör det sig om särskilda grunder som ska förhindra kringgåenden av jordförvärvslagstiftningen och dess syfte. De föreslagna grunderna ska inte ersätta eller inskränka den prövning som landskapsregeringen gör enligt de ovan nämnda grunderna för beviljande av tillstånd. Fortsättningsvis ska landskapsregeringen också se till att ett ärende utreds tillräckligt och på behörigt sätt enligt förvaltningslagen. Till exempel kan ansökan avslås om sökanden trots påminnelse inte lägger fram sådan utredning som är nödvändig för avgörandet.

 Enligt *1 punkten* ska ansökan avslås om sökanden lämnar oriktiga eller vilseledande uppgifter till landskapsregeringen. Vilka som helst oriktiga eller vilseledande uppgifter medför inte att ansökan alltid ska avslås. Uppgifterna ska vara sådana att de skulle väsentligt bidra till att tillståndet beviljas. Bestämmelsen beaktar inte enbart uppgifter som sökanden aktivt lämnar in till landskapsregeringen. Ett vilseledande kan också bestå i att sökanden hemlighåller uppgifter om omständigheter som väsentligt påverkar beviljandet av tillståndet.

 I *2 punkten* föreskrivs om sådana sökanden som fungerar som mellanhänder eller bulvaner för andra. Av 9 § i jordförvärvslagen för Åland följer redan i dagsläget ett förbud mot att fungera som bulvan för annans räkning. I annan lagstiftning finns motsvarande bestämmelser. Enligt 6 § 2 mom. i landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet kan landskapsregeringen vägra registrering, om det med beaktande av omständigheterna är uppenbart att den som gjort anmälan har för avsikt att utöva fastighetsmäklarverksamheten som bulvan för någon annan. Motsvarande bestämmelse finns i 7 § 2 mom. i landskapslagen (2022:37) om resebyråverksamhet. Det har veterligen aldrig förekommit att en domstol har prövat om eller i ett domslut fastställt att det finns ett sådant bulvanförhållande som avses i 9 § i jordförvärvslagen. Motsvarande frågeställningar har i viss mån berörts i rättslitteraturen.[[119]](#footnote-119)

 Av *3 punkten* följer att konstgjorda arrangemang för kringgående av jordförvärvslagstiftningen ska utgöra särskilda skäl för avslående av ansökan. Bestämmelsen tar sikte på förmögenhets- eller bolagsarrangemang vars rättsliga form inte motsvarar arrangemangets verkliga innehåll eller syfte. Till exempel har i rättspraxis upprätthållits avslag som byggde på bolagskonstruktioner vars syfte var att möjliggöra för fysiska personer att fortsättningsvis använda markområden för fritidsbruk.[[120]](#footnote-120) Denna punkt tar sikte på medvetna försök att kringgå jordförvärvslagstiftningen. Bestämmelsen syftar särskilt till att motverka användningen av bolagskonstruktioner så att fysiska personer erhåller indirekt besittnings- eller äganderätten på ett sätt som inte skulle vara möjligt om dessa personer sökte tillstånd i egenskap av fysiska personer.

 De konstgjorda arrangemangen kan ta sig flera uttryck och omfatta olika åtgärder vars huvudsyfte är, eller ett av huvudsyftena är, att kringgå lagstiftningen. Om ett föravtal har ingåtts kvarstår säljaren i regel som fastighetens ägare fram till det framtida köpslutet.[[121]](#footnote-121) I praktiken har det förekommit avtalskonstruktioner där ägande- eller besittningsrätten inledningsvis gäller enbart en del av en fastighet medan resterande delar av denna har varit föremål för ett föravtal på basis av vilket rättigheterna övergår först i ett senare skede. Den formella överlåtelsen av dessa kvarvarande delar av fastigheten övergår först efter att köparen erhåller hembygdsrätt eller jordförvärvstillstånd efter att ha varit bosatt på Åland mer än fem år.

 I landskapsregeringens tillståndspraxis har förekommit avslag gällande konstgjorda arrangemang där markområden som överstiger arealbegränsningar i jordförvärvslagstiftningen har varit föremål för föravtal. Enligt dylika avtal har köparna redan vid undertecknandet erlagt överlåtaren den köpesumma som föravtalet är utställt på. Samtidigt har köparna fått full och exklusiv förvaltningsrätt till köpeobjekten, trots att den framtida formella överlåtelsen enligt föravtalet ska ske vid en framtida tidpunkt.[[122]](#footnote-122) I 11 § 3 mom. finns en särskild bestämmelse om när tillståndsplikt inträder i förhållande till föravtal. Vid prövningen av sådana ansökningar bör landskapsregeringen utreda om det kan röra sig om ett konstgjort arrangemang.

 Enligt *4 punkten* föreligger det särskilda skäl att avslå en ansökan om den fasta egendom som är föremål för ansökan inte är avsedd eller lämpad för det användningsändamål som angetts i ansökan. Prövningen av den fasta egendomens verkliga användningsändamål följer också av de i andra bestämmelser ingående grunderna för beviljande av tillstånd. I rättspraxis har beaktats huruvida det fanns ett samband mellan förvärvet av den fasta egendomen och hur den används å ena sidan och bolagets verksamhet å andra sidan.[[123]](#footnote-123) Om utredningen visar att den fasta egendomen huvudsakligen ska användas för något annat syfte än det som berättigar till ett tillstånd ska landskapsregeringen avslå ansökan. Till exempel om en sökande uppger att den fasta egendomen ska användas för näringsutövning bör landskapsregeringen utreda om det finns en faktisk avsikt och faktiska förutsättningar att använda egendomen för den uppgivna verksamheten. En sådan utredning är särskilt berättigad om den fasta egendomen verkar enbart kunna användas för fritidsboende.

 Av *5 punkten* följer att ansökningar som på något annat sätt står uppenbart i strid med jordförvärvslagens syfte ska vara föremål för avslag. Enligt 1 § i jordförvärvslagen syftar inskränkningarna i lagen till att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland. Sökanden ska inte kunna erhålla rättigheter till fast egendom som uppenbart strider mot lagstiftningens syften och målsättningar. Syftet är att statsrättsligt förverkliga nationalitetsgarantierna i fråga om bibehållande av jordbesittningen i befolkningens egna händer.[[124]](#footnote-124) En ansökan kan stå i strid med detta syfte trots att de villkor som uppställs i lagstiftningen formellt har uppfyllts, men det finns en avsikt att förvärva eller besitta den fasta egendomen genom att konstruera de omständigheter som krävs för att få tillståndet. I annan lagstiftning finns liknande bestämmelser, t.ex. kan en princip om ett allmänt chikanförbud anses följa av 28 § i lag om beskattningsförfarande (FFS 1558/1995). Chikanförbud innebär ett förbud att hävda en rättighet som saknar legitim grund. I unionsrätten finns också en allmän rättsprincip om att rättsmissbruk är otillåtet.[[125]](#footnote-125)

**4 kap. Särskilda bestämmelser**

Det avslutande kapitlet motsvarar huvudsakligen det fjärde kapitlet i den gällande landskapslagen. Det föreslås vissa tillägg för att effektivisera tillsynen och klargöra tillsynsmyndigheterna befogenheter. Till kapitlet fogas också en ny paragraf om rätten att söka ändring i landskapsregeringens beslut.

21 § *Tillsynsmyndigheter*. I den gällande landskapslagens 15 § finns bestämmelser om de myndigheter som ansvarar för övervakningen. Paragrafens rubrik ändras. I jordförvärvslagen finns grundläggande bestämmelser om tillsyn. Enligt jordförvärvslagens 13 § 1 mom. åligger det polismyndighet och annan vederbörande myndighet att övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besittes i strid med bestämmelserna i jordförvärvslagen eller i strid med villkoren i landskapsregeringens tillståndsbeslut. Av detaljmotiveringen framgår att avsikten har varit att också landskapsregeringen ska handha övervakningen.[[126]](#footnote-126) I praktiken har Ålands polismyndighet haft en marginell roll i övervakningen och uppgiften är inte särskilt ändamålsenlig med tanke på myndighetens verksamhet i övrigt. I de flesta fall har landskapsregeringen bättre förutsättningar att utöva tillsyn eftersom myndigheten handlägger ansökningar om jordförvärvstillstånd och har direkt tillgång till dessa uppgifter.

 Av 14 § i jordförvärvslagen följer att lagen också ska övervakas i samband med skötseln av lagfarts- eller inteckningsärenden. Vid inskrivningen ska utredas att den som på Åland söker lagfart eller inteckning eller registrering till säkerhet för legoavtals bestånd har åländsk hembygdsrätt eller att sökanden har beviljats ett jordförvärvstillstånd. Det är också möjligt att inskrivning kan ske om sökanden har jordförvärvsrätt med stöd av lag, t.ex. sådan jordförvärvsrätt gällande egentlig näringsverksamhet som avses i landskapslagens 9 §. Då jordförvärvslagen antogs sköttes inskrivningsärendena av domare, men den 1 januari 2010 överfördes de från tingsrätterna till Lantmäteriverket. Inskrivningsärendena avgörs av en inskrivningsjurist som är anställd i tjänsteförhållande vid Lantmäteriverket eller av en annan anställd vid Lantmäteriverket som har förordnats till uppgiften.

 Även köpvittnena har en viktig funktion i samband med de fastighetsöverlåtelser som är föremål för jordförvärvslagstiftningen. De bestyrker överlåtelsen av en fastighet genom att teckna bevis på överlåtelsehandlingen. Köpvittnena ska utan dröjsmål meddela Lantmäteriverket och den kommun inom vars område föremålet för överlåtelsen finns att överlåtelsen har bestyrkts. I jordförvärvslagens 13 § 2 mom. föreskrivs att häradsskrivaren i Ålands härad åligger att till landskapsregeringen översända avskrift av de journalutdrag rörande i lagen avsedda fastighetsöverlåtelser vilka offentligt köpvittne tillställt honom. Bestämmelserna är föråldrade eftersom myndigheternas uppgifter i anslutning till fastighetsöverlåtelser har ändrats i grunden. Numera kan fastighetsköp också slutas på elektronisk väg i det fastighetsöverlåtelsesystem som förvaltas av Lantmäteriverket. Vid en elektronisk fastighetsöverlåtelse behövs inget köpvittne.

 I *1 mom.* föreskrivs om de myndigheter som ansvarar för övervakningen av lagen och tillståndsvillkor. Enligt gällande 15 § 1 mom. ska polismyndigheten, landskapsregeringen, kommunstyrelserna och andra behöriga myndigheter övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besitts i strid med bestämmelserna i denna lag eller villkor i landskapsregeringens beslut om beviljande av jordförvärvstillstånd. I samband med antagandet av dessa bestämmelser utpekades kommunstyrelserna som ansvariga för övervakning med hänvisning till att dessa är de allmänna kommunala myndigheterna.[[127]](#footnote-127) Vid tillämpningen har det visat sig att denna lösning har varit alltför begränsande eftersom det i många fall är lämpligare att byggnadsnämnderna eller motsvarande nämnder ansvarar för den kommunala övervakningen. Därför föreslås att bestämmelsen ändras så att kommunen som helhet ska utpekas som ansvarig för övervakning. Kommunerna avgör själva vem som ansvarar för övervakningen inom kommunen.

 Liksom tidigare fungerar landskapsregeringen som huvudsaklig myndighet ansvarig för övervakning. Detta är ändamålsenligt redan av den anledningen att det enligt 10 § 3 mom. i jordförvärvslagen är på anmälan av landskapsregeringen som allmän åklagare väcker talan om att tillståndsvillkor inte följs. Utöver landskapsregeringen ska fortsättningsvis även polismyndigheten och kommunerna ansvara för övervakningen av jordförvärvslagstiftningen och tillståndsvillkor. Vid behov ska myndigheterna samarbeta i enlighet med 7 § i förvaltningslagen och eventuella sekretessbelagda uppgifter kan lämnas ut mellan myndigheterna i enlighet med de begränsningar som ställs upp i 23 § i offentlighetslagen (2021:79) för Åland. Enligt den gällande bestämmelsen ska även andra behöriga myndigheter ansvara för övervakningen. Enligt rättsstatsprincipen behöver myndigheternas befogenheter föreskrivas mera exakt i lag. Därför föreslås att hänvisningen till andra behöriga myndigheter utgår.

 I *2 mom.* görs enbart tekniska ändringar. Bestämmelsen motsvarar 15 § 2 mom. i den gällande landskapslagen. Den som beviljats jordförvärvstillstånd är skyldig att vid polismyndighetens, landskapsregeringens och kommunernas granskning visa att villkor som fastställts i tillståndet har efterföljts.

22 § *Tillsyn, inspektion och vite*. I den gällande landskapslagen finns inte närmare föreskrivet om vilka åtgärder tillsynsmyndigheterna kan vidta i samband med tillsyn. I landskapsförordningens 3 § finns en informativ hänvisning till jordförvärvslagens bestämmelser om försäljning på exekutiv auktion och vräkning. Enligt förslaget ska *1 mom.* innehålla informativa hänvisningar till jordförvärvslagens enskilda bestämmelser. En bidragande orsak till förslaget är att jordförvärvslagens tillsyns- och sanktionsåtgärder har blivit ganska outnyttjade. Ett effektivt genomförande av lagstiftningen förutsätter att befogenheterna utnyttjas och uttolkas genom rättspraxis. I momentet förtecknas kronologiskt de åtgärder landskapsregeringen kan eller ska vidta enligt jordförvärvslagen.

 Dessa bestämmelser i jordförvärvslagen motsvarar till stor del bestämmelserna i den numera upphävda lagen om utlänningars samt vissa sammanslutningars rätt att äga och besitta fast egendom och aktier (FFS 219/1939). Trots att den gällande landskapslagens 15 § också utpekar andra myndigheter än landskapsregeringen som ansvariga för övervakningen utgår jordförvärvslagens 5-10 §§ från att landskapsregeringen vidtar olika åtgärder. Därför hänvisar momentet enbart till landskapsregeringens befogenheter och åtgärder i egenskap av huvudsaklig tillsynsmyndighet. Detta inskränker inte befogenheter polismyndigheten eller kommunerna kan ha enligt andra bestämmelser.

 I *1 punkten* avses landskapsregeringens åtgärder enligt jordförvärvslagens 5 § då det inte har sökts tillstånd för förvärv av fast egendom. Om en tillståndspliktig person inte har sökt jordförvärvstillstånd ska landskapsregeringen meddela den som underlåtit att inlämna ansökan att egendomen ska inom sex månader överlåtas till någon som har rätt att förvärva densamma. Samtidigt ska landskapsregeringen meddela att ansökan om tillstånd kan lämnas in inom dessa sex månader. Om en sådan ansökan lämnas in ska i den läggas fram de särskilda skäl som talar för att ansökan ska behandlas, trots att den inkommer senare än de tre månader efter överlåtelsehandlingens undertecknande som avses i 4 § 1 mom. i jordförvärvslagen.

 I jordförvärvslagens 5 § 2 mom. anges att landskapsregeringen ska förordna om egendomens försäljning på offentlig auktion för ägarens räkning efter ovan nämnd tid om sex månader. Detta förutsätter att de förhållanden, på grund av vilka vederbörandes rätt att förvärva fast egendom är inskränkt, inte har upphört. Detta innebär att den tillståndspliktiga måste överlåta egendomen eller erhålla ett jordförvärvstillstånd inom de nämnda sex månaderna. I förslag till 12 § 3 mom. ingår särskilda bestämmelser om förseningsavgift som landskapsregeringen ska ålägga om en ansökan inte inkommer inom de tre månader efter undertecknandet av överlåtelsehandling som förutsätts i 4 § 1 mom. i jordförvärvslagen. Om den tillståndspliktiga inte söker om tillstånd ska egendomen säljas på offentlig auktion. Om det lämnas in en ansökan om jordförvärvstillstånd som avslås ska bestämmelserna i jordförvärvslagens 6 § tillämpas.

 I *2 punkten* informeras om bestämmelserna i jordförvärvslagens 6 § som föreskriver om landskapsregeringens åtgärder då en ansökan om jordförvärvstillstånd har avslagits och den fasta egendomen inte har överlåtits inom sex månader efter avslaget. Om landskapsregeringen avslår en ansökan ska egendomen överlåtas inom sex månader. I det fall att egendomen inte har överlåtits efter sex månader ska landskapsregeringen förordna om offentlig auktion. I landskapsregeringens beslut om avslag ska alltid informeras om denna skyldighet att överlåta egendomen inom sex månader och den påföljande offentliga auktionen om det inte sker en sådan överlåtelse. Landskapsregeringen kontaktar den som erhållit ett avslag och efterhör om egendomen har överlåtits.

 Eftersom det är möjligt att anföra besvär över landskapsregeringens beslut om avslag bör landskapsregeringen ta ställning till om avslaget kan eller ska verkställas innan det har vunnit laga kraft. Grundregeln är att ett beslut inte får verkställas förrän det har vunnit laga kraft. I 122 § 3 mom. lagen om rättegång i förvaltningsärenden (FFS 808/2019) föreskrivs om grunder för när ett beslut får verkställas trots att det inte har vunnit laga kraft. Detta är fallet om så föreskrivs i lag, beslutet till sin natur är sådant att det ska verkställas omedelbart eller verkställigheten med hänsyn till ett allmänt intresse inte kan skjutas upp. I rikslagens 123 § föreskrivs om förvaltningsdomstolens möjlighet att förbjuda verkställigheten av ett beslut under den tid ett besvärsärende är under behandling.

 I jordförvärvslagens 12 § 1 mom. anges att lagstiftningen om försäljning i utmätningsväg ska tillämpas vid ordnandet av den offentliga auktionen, dock med beaktande av de undantag som föreskrivs i paragrafen. I jordförvärvslagens 12 § 2 mom. finns särskilda bestämmelser om förrättandet av auktionen. Bestämmelserna är delvis föråldrade eftersom de hänvisar till den numera upphävda utsökningslagen av den 3 december 1895 (37/1895). I dagsläget tillämpas utsökningsbalken (FFS 705/2007) som också innehåller bestämmelser om utmätningsmän på Åland. Lagen om landskapsfogdeämbetet i landskapet Åland (FFS 619/2012) upphävdes den 1 december 2020. Utmätningsmän i landskapet Åland är landskapsfogden och under landskapsfogden utsökningsöverinspektörerna.

 I *3 punkten* hänvisas till bestämmelserna i jordförvärvslagens 7 § som gäller fast egendom som har upplåtits enligt lego- eller annat avtal. Bestämmelserna liknar de som gäller förvärv av fast egendom som finns i jordförvärvslagens 5 och 6 §§. Om det har upplåtits fast egendom enligt lego- eller annat avtal till någon som inte har jordförvärvsrätt med stöd av lag och denna inte heller har ansökt om jordförvärvstillstånd ska landskapsregeringen skicka ett meddelande både till legotagaren och legogivaren. Det ska meddelas att avtalet bör upphävas inom sex månader från den dag meddelandet bevisligen kommit tillhanda. Under denna period på sex månader kan en ansökan om jordförvärvstillstånd lämnas in till landskapsregeringen. Efter utgången av denna period ska landskapsregeringen förordna att avtalet är ogiltigt och vidta åtgärd för att obehörig besittare vräkes, förutsatt att ansökan inte lämnas in till landskapsregeringen. Om ansökan avslås och det avtal på vilket besittningen grundar sig inte har upphävts inom sex månader därefter ska landskapsregeringen förordna att avtalet är ogiltigt och vidta åtgärd för att obehörig besittare vräkes.

 I *4 punkten* hänvisas till bestämmelserna om bulvanförhållande i jordförvärvslagens 9 §. Det är den allmänna åklagarens uppgift att väcka talan i syfte att fastställa att någon som har fång på fast egendom är mellanhand för annan vars rätt att äga egendomen är underkastad i lagen stadgade inskränkningar. Om det genom laga kraft vunnet domstolsutslag har fastställts att någon huvudsakligen för annans räkning uppträder såsom ägare (bulvan) ska landskapsregeringen förordna att den fasta egendomen ska försäljas på offentlig auktion. Detta under förutsättning att egendomen inte har överlåtits till någon som är berättigad att äga densamma inom sex månader efter att domen vunnit laga kraft. Om det laga kraftvunna domstolsutslaget gäller ett motsvarande bulvanförhållande på grund av lego- eller annat avtal ska landskapsregeringen omedelbart vidtaga åtgärder för vräkning av innehavaren. Domstolen ska utan dröjsmål tillställa landskapsregeringen avskrift av sitt utslag i ett dylikt bulvanärende.

 I *5 punkten* finns en hänvisning till jordförvärvslagens bestämmelser om brister vid efterlevnad av de villkor som har fastställts i ett jordförvärvstillstånd i enlighet med 8 § i jordförvärvslagen. Till skillnad från bestämmelserna om bulvanförhållanden förutsätts i jordförvärvslagens 10 § att landskapsregeringen gör en anmälan till allmän åklagare om att talan väcks vid domstol. Genom en sådan talan kan fastställas att den som erhållit jordförvärvstillstånd att förvärva fast egendom eller på grund av lego- eller annat avtal besitta fast egendom har brutit mot i tillståndsbeslutet uppställt villkor. Enligt 10 § 4 mom. i jordförvärvslagen kan landskapsregeringen på särskilda skäl avstå från att göra anmälan till allmän åklagare under förutsättning att rättelse skett i fråga om villkorets iakttagande. I jordförvärvslagens 11 § föreskrivs att det ska göras anteckning i protokollet över inteckningsärenden då i jordförvärvslagens 9 och 10 §§ avsedd talan tas upp till behandling vid domstol. Paragrafen utgår från de förhållanden som rådde då jordförvärvslagen antogs. Inskrivningsärendena har senare överförts från tingsrätterna till Lantmäteriverket.

 I *2 mom.* finns nya bestämmelser om inspektion. Enligt den föreslagna bestämmelsen anges inledningsvis att tillsynsmyndigheterna får inspektera fast egendom på Åland i syfte att utreda förenlighet med denna lag eller tillståndsvillkor. Inspektionsrätten behöver vara vid eftersom det i princip kan vara nödvändigt att också inspektera egendom som inte är föremål för jordförvärvsrätt eller jordförvärvstillstånd. Det är nämligen möjligt att tillsynsmyndigheterna får information om att fast egendom besitts av personer som är eller kan vara föremål för tillståndsplikt, men som inte har sökt om tillstånd på det sätt som förutsätts i jordförvärvslagens 4 §. I en sådan situation kan tillsynsmyndigheterna sakna grundläggande uppgifter om de personer som utnyttjar och faktiskt besitter den berörda fasta egendomen. Till exempel har det förekommit att tillståndspliktiga personer har förfogat över fast egendom i årtionden med stöd av arrendekontrakt utan att tillstånd sökts.

 Enligt 10 § 3 mom. i grundlagen kan genom lag bestämmas om åtgärder som ingriper i hemfriden och som är nödvändiga för att de grundläggande fri- och rättigheterna ska kunna tryggas eller för att brott ska kunna utredas. Grundlagens bestämmelse om hemfriden omfattar i princip alla slag av rum som används för varaktigt boende. Grundlagsutskottet har ofta framhållit att formuleringen i 10 § 3 mom. i grundlagen är absolut i det avseendet att inspektioner i hemfridsskyddade lokaler måste vara kopplade till ett nödvändighetskrav. För att åtgärder som begränsar skyddet för hemfriden ska kunna betraktas som nödvändiga i syfte att trygga de grundläggande fri- och rättigheterna bör de vara tydligt och tillräckligt nära kopplade till någon grundlagsbestämmelse om grundläggande fri- och rättigheter. Grundlagsutskottet har upprepade gånger förutsatt att det i befogenhetsbestämmelserna skrivs in att inspektioner i bostäder bara får förrättas om det är nödvändigt för att utreda de omständigheter som inspektionen avser.

 I momentet föreskrivs att tillsynsmyndigheterna har rätt att utföra inspektioner i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det finns grundad anledning att misstänka att den fasta egendomen har förvärvats eller besitts i strid med denna lag eller att den som beviljats tillstånd allvarligt och upprepade gånger har försummat att iaktta tillståndsvillkor. Därtill ska inspektionen vara nödvändig för att utreda omständigheter som är föremål för inspektion. Grundlagsutskottet har i sin praxis ansett att åtgärder som går in på hemfridsskyddade områden är godtagbara ”för att utreda brott”, om åtgärden hänger samman med en konkret och specificerad anledning att misstänka att en lagöverträdelse har skett eller kommer att ske. Grundlagsutskottet har utgått från att man inte bör ingripa i skyddet för hemfriden för att utreda föga klandervärda förseelser som allra högst bestraffas med böter.[[128]](#footnote-128) I jordförvärvslagstiftningen finns inte några straffbestämmelser, men jordförvärvslagen möjliggör att fast egendom i sista hand är föremål för tvångsförsäljning. Mot den bakgrunden kan det anses vara berättigat med den föreslagna inskränkningen i hemfriden, men förenligheten med 10 § 3 mom. i grundlagen verkar inte ha prövats tidigare.

 I momentet finns också en informativ hänvisning till bestämmelserna i förvaltningslagen om inspektion. I samband med antagandet av motsvarande bestämmelser i rikslag om inspektion vid tillsyn har grundlagsutskottet ansett att det är nödvändigt att det till bestämmelserna om inspektion i sådana fall fogas en hänvisning till förvaltningslagens bestämmelser om inspektion.[[129]](#footnote-129) Eftersom 34 § i förvaltningslagen motsvarar bestämmelserna i rikets förvaltningslag föreslås en klargörande och informativ bestämmelse om att förvaltningslagen för landskapet Åland tillämpas i övrigt på inspektioner.

 I *4 mom.* föreskrivs om möjligheten för landskapsregeringen att förstärka uppmaningar att rätta sig efter denna lag eller villkor som fastställts i jordförvärvstillstånd med vite. Närmare bestämmelser om vite finns i landskapslagen (2008:10) om tillämpning i landskapet Åland av viteslagen. Blankettlagen innebär att viteslagen (FFS 1113/1990) ska tillämpas på landskapets myndigheter samt kommunala myndigheter och andra myndigheter till den del de handhar uppgifter inom landskapsförvaltningen eller den kommunala självstyrelseförvaltningen. Enligt 4 § i viteslagen får en myndighet förelägga vite när så stadgas i lag.

 Enligt 8 § i viteslagen ska vitesbeloppet bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades betalningsförmåga och övriga omständigheter som inverkar på saken. Vitet ska dimensioneras så att det effektivt uppmuntrar till att söka tillstånd eller förhindrar med tillståndsvillkor oförenliga förfaranden. Vid sökande av ändring i ett beslut som gäller föreläggande av vite tillämpas vad som föreskrivs om sökande av ändring i ett beslut som gäller huvudförpliktelsen. Enligt 25 § i självstyrelselagen anförs besvär över lagligheten av landskapsregeringens beslut hos högsta förvaltningsdomstolen.

23 § *Skyldighet att avhända sig fast egendom vid ändrade förhållanden*. I den gällande landskapslagens 16 § föreskrivs om när en näringsidkare som förvärvat eller fått besittningsrätten till fast egendom med stöd av 9 § i ett senare skede inte längre använder den fasta egendomen för näringsutövningen. I paragrafen görs enbart tekniska ändringar och uppdateringar. Hänvisningarna till landskapsstyrelsen ersätts med landskapsregeringen. I 1 och 4 mom. finns hänvisningar till möjligheten att en näringsidkare erhåller jordförvärvstillstånd enligt 12 eller 13 §§ i den gällande landskapslagen. Eftersom förslaget innebär att jordförvärvstillstånd kan erhållas med stöd av ytterligare paragrafer ersätts hänvisningarna med en mera allmän hänvisning till jordförvärvstillstånd som beviljas enligt denna lag.

24 § *Sökande av ändring i beslut*. Paragrafen gäller sökande av ändring genom besvär. I *1 mom.* anges att besvär över lagligheten av landskapsregeringens beslut får anföras hos högsta förvaltningsdomstolen. Förvaltningsrättsskipningen utgör rikets lagstiftningsbehörighet enligt 27 § 23 punkten i självstyrelselagen, dock med beaktande av det som föreskrivs i självstyrelselagens 25 och 26 §§. I 25 § i självstyrelselagen föreskrivs om besvärsinstans då besvär anförs över beslut som fattas av myndigheterna inom landskaps- och kommunalförvaltningen. I paragrafen hänvisas också till att besvärsanvisning ska fogas till landskapsregeringens beslut. Om detta föreskrivs närmare i 42 § i förvaltningslagen för landskapet Åland. I besvärsanvisningen ska nämnas besvärsmyndigheten, den myndighet som ska tillställas besvärsskriften samt besvärstiden och från vilken tidpunkt den räknas. I besvärsanvisningen ska det också redogöras för de krav som ställs på innehållet i och bilagorna till besvärsskriften samt på frambefordrandet av besvären.

 Enligt *2 mom.* kan landskapsregeringen bestämma att ett beslut som fattats med stöd av denna lag ska iakttas trots eventuella besvär, såvida inte besvärsmyndigheten beslutar något annat. I landskapslagstiftningen finns motsvarande bestämmelser, t.ex. i 47 § 1 mom. i landskapslagen (1998:82) om naturvård. I 122 § 3 mom. i lagen om rättegång i förvaltningsärenden finns föreskrivet om de grunder enligt vilka ett beslut får verkställas trots att det inte har vunnit laga kraft. Enligt dessa grunder kan beslutet verkställas då så föreskrivs i lag, när beslutet till sin natur är sådant att det ska verkställas omedelbart eller då verkställigheten med hänsyn till ett allmänt intresse inte kan skjutas upp. I vissa fall kan det vara särskilt motiverat med omedelbar verkställighet av landskapsregeringens beslut. Bland annat bör det beaktas om ett förvärv är uppenbart oförenligt med jordförvärvslagstiftningen eller om det finns tydliga tecken på att förvärvaren försöker dra ut på en avyttring av fast egendom tills personen har erhållit hembygdsrätt.

 I *3 mom.* finns en informativ hänvisning till den begränsning som följer av 16 § i jordförvärvslagen för Åland. Besvär får inte anföras över ändamålsenligheten av landskapsregeringens beslut. I första hand prövas om ansökningar om jordförvärvstillstånd uppfyller i lag föreskrivna grunder för när tillstånd ska beviljas. Om inte dessa grunder är uppfyllda ska prövningen göras i enlighet med de allmänna kriterierna i 14 § 1 mom. och 16 § 1 mom. i denna lag. Landskapsregeringen har regelbundet motiverat avslag med att det inte är ändamålsenligt att göra ytterligare avsteg från jordförvärvslagstiftningens syfte. Högsta förvaltningsdomstolen har hänvisat till att beslutet inte kan överklagas på grunder som har att göra med ändamålsenligheten.[[130]](#footnote-130)

25 § *Ikraftträdande*. Avsikten är att lagen ska träda i kraft så snart som möjligt. I enlighet med 20 § 2 mom. i självstyrelselagen föreslås i *1 mom.* att datumet för ikraftträdandet lämnas öppet för landskapsregeringen att fatta beslut om. I ett tidigare skede lämnade landskapsregeringen ett lagförslag om näringsrätt och näringstillstånd.[[131]](#footnote-131) I lagstiftningskontrollen förordnades att vissa av bestämmelserna i den av lagtinget antagna landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd skulle förfalla.[[132]](#footnote-132) Landskapsregeringen fattade den 15 december 2022 beslut om att inte sätta i kraft landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd och att snarast överlämna ett nytt lagförslag till lagtinget. Kort därefter anmälde landskapsregeringen ett utkast till lagstiftning till kommissionen enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2006/123/EG av den 12 december 2006 om tjänster på den inre marknaden.

 I lagförslag nr 26/2022-2023 föreslår landskapsregeringen att lagtinget antar en ny landskapslag om näringsrätt och näringstillstånd. Den föreslagna landskapslagen motsvarar huvudsakligen den som lagtinget antog den 25 april 2022. Den föreslagna landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd har samordnats med det lagförslaget. I 9 § finns en direkt hänvisning till landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd. Även de begrepp som finns i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd har beaktats i denna landskapslag, t.ex. begreppet näringsverksamhet och näringstillstånd. De föreslagna grunderna för erhållandet av jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet i 18 § baserar sig på grunderna för erhållandet av permanent näringstillstånd enligt 15 § i landskapslagen om näringsrätt och näringstillstånd. De föreslagna landskapslagarna ska sättas i kraft samtidigt.

 Enligt *2 mom.* upphävs landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd. I landskapsförordningen finns särskilda grunder för att fysiska och juridiska personer ska få jordförvärvstillstånd. Enligt detta lagförslag ska landskapsförordningens bestämmelser, med vissa uppdateringar och kompletteringar, föras in landskapslagen om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd. Enligt 13 § 5 mom. kan landskapsregeringen i landskapsförordning utfärda bestämmelser av teknisk natur som gäller tillståndsförfarandet. Den landskapsförordningen ska beredas och sättas i kraft vid samma tidpunkt som denna lag.

26 § *Övergångsbestämmelser*. Paragrafen motsvarar 18 § i den gällande landskapslagen. I *1 mom.* finns övergångsbestämmelser som motsvarar de som finns i den gällande landskapslagens 18 § 1 mom. De bestämmelser som föreslås innebär en lindring av nuvarande bestämmelser. Därför bör de föreslagna bestämmelserna tillämpas på ärenden som är under behandling hos landskapsregeringen när lagen träder i kraft.

 Enligt *2 mom.* ska vid förlängning av giltighetstiden för ett arrendeavtal eller något annat avtal som har ingåtts innan denna lag har trätt i kraft denna lag tillämpas. Bestämmelserna motsvarar den gällande landskapslagens 18 § 2 mom.

27 § *Lagstiftningsordningen*. I den gällande landskapslagens 19 § hänvisas till den kvalificerade lagstiftningsordningen enligt 55 § lagtingsordningen (1972:11). Paragrafen uppdateras med en hänvisning till motsvarande bestämmelser i 35 § lagtingsordningen (2011:97) för Åland. Enligt 35 § 2 mom. i lagtingsordningen kan i en landskapslag bestämmas att ändring och upphävande av eller avvikelse från landskapslagen ska omfattas av minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. En sådan landskapslag antas i samma ordning som 35 § 1 mom. i lagtingsordningen, dvs. lagtingets beslut ska vid ärendets andra behandling omfattas av minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Självstyrelsepolitiska nämnden har ansett att huvudregeln bör vara att lagar som reglerar principiellt viktiga självstyrelsepolitiska frågor ska antas med kvalificerad majoritet.[[133]](#footnote-133)

Lagtext

Landskapsregeringen föreslår att följande lag antas.

L A N D S K A P S L A G
om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

 I enlighet med lagtingets beslut, tillkommet i den ordning 35 § lagtingsordningen anger, föreskrivs:

1 kap.
Allmänna bestämmelser

1 §

Syfte och tillämpningsområde

 Lagens syfte är att förverkliga den åländska befolkningens rätt till jordbesittningen på Åland.

 Utöver vad som stadgas i jordförvärvslagen (1975:7) för Åland ska bestämmelserna i denna lag tillämpas på rätten att äga och besitta fast egendom på Åland.

2 §

Definitioner

 I denna lag avses med

 1) *jordförvärvsrätt* rätt att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland,

 2) *jordförvärvstillstånd* tillstånd av landskapsregeringen att med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland,

 3) *egentlig näringsverksamhet* utövande av yrke eller näring som är närmare avgränsad och som sker i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk vinning,

 4) *hemvistperiod samt pågående och tidigare hemvistperiod* sådana boendeperioder på Åland som avses i 3 § landskapslagen (2015:99) om åländsk hembygdsrätt,

 5) *samboende* personer som inte är gifta med varandra, men som stadigvarande lever i gemensamt hushåll under äktenskapsliknande förhållanden,

 6) *område avsett för fast bosättning* område som med hänsyn till dess planering, beskaffenhet eller andra omständigheter är lämpligt för fast boende,

 7) *jordbruksmark* åker, trädgård, naturäng eller naturbete som är i varaktig jordbruksanvändning,

 8) *skogsmark* mark som används för eller är avsedd att användas för odling av träd och där den årliga tillväxten hos ett fullslutet trädbestånd som är lämpat för ståndorten i medeltal är minst en kubikmeter stamved med bark per hektar under den omloppstid som ger den största medelavkastningen.

2 kap.
Jordförvärvsrätt

3 §

Jordförvärvsrätt med stöd av jordförvärvslagen för Åland

 Fysiska personer med åländsk hembygdsrätt har jordförvärvsrätt med stöd av jordförvärvslagen för Åland. I lagen finns även bestämmelser om rätt för bröstarvinge och make att genom arv förvärva fast egendom.

4 §

Bröstarvingar

 En bröstarvinge har jordförvärvsrätt till egendom som förvärvats genom testamente.

 En bröstarvinge har, oberoende av tidigare markinnehav, jordförvärvsrätt till fast egendom som förvärvats som ett eller flera förskott på arv och som uppgår till sammanlagt högst tre hektar, förutsatt att överlåtaren har lagfart på egendomen och har varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen.

5 §

Efterlevande make och maka

 En efterlevande make eller maka har jordförvärvsrätt till egendom som förvärvats genom testamente.

6 §

Makar

 Den som har hemort på Åland men saknar åländsk hembygdsrätt har tillsammans med sin make eller maka, om denna har hembygdsrätt, jordförvärvsrätt till ett markområde som underskrider 4 000 m**²** och som är avsett för makarnas gemensamma fasta boende.

 En make eller maka som saknar åländsk hembygdsrätt har för sitt fasta boende jordförvärvsrätt till ett markområde som underskrider 4 000 m**²** och som han eller hon tillskiftats vid avvittring efter äktenskapsskillnad.

7 §

Övriga arvingar

 En arvlåtares föräldrar, syskon, halvsyskon samt bröstarvingar till dem har jordförvärvsrätt till ett markområde som underskrider 4 000 m**²** och som förvärvats genom arv.

8 §

Hyresgäster

 En hyresgäst har jordförvärvsrätt för att med stöd av ett hyresavtal som avses i hyreslagen (1999:19) för landskapet Åland besitta samma fasta egendom under en tid av högst fem år.

9 §

Näringsidkare

 En näringsidkare har för sin egentliga näringsverksamhet jordförvärvsrätt om näringsidkaren är

 1) en fysisk person som har näringsrätt med stöd av 9 § 1 mom. landskapslagen (xx:xx) om näringsrätt och näringstillstånd eller

 2) en juridisk person som har beviljats permanent näringstillstånd med stöd av 15 § nämnda lag, har sin hemort på Åland och vars samtliga bolagsmän eller styrelsemedlemmar har hembygdsrätt eller utan avbrott varit bosatta på Åland under minst fem år.

 I 1 mom. avsedd jordförvärvsrätt gäller endast tomter som är avsatta för näringsverksamhet i detalj- eller stadsplan enligt plan- och bygglagstiftningen.

 Bestämmelserna i 1 mom. tillämpas inte i fråga om en juridisk person som har beviljats ett tillfälligt näringstillstånd.

10 §

Landskapet och de åländska kommunerna

 Landskapet Åland, landskapet Ålands affärsverk samt de åländska kommunerna och kommunalförbunden har jordförvärvsrätt.

3 kap.
Jordförvärvstillstånd

11 §

Fysiska och juridiska personers tillståndsplikt

 Fysiska och juridiska personer som varken har jordförvärvsrätt med stöd av 2 kap. eller jordförvärvslagen för Åland får inte utan landskapsregeringens tillstånd med äganderätt förvärva eller med stöd av arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland.

 En fysisk person som erhåller hembygdsrätt omfattas inte av tillståndsplikt. En erhållen jordförvärvsrätt åsidosätter ett tidigare beviljat jordförvärvstillstånd i tillämpliga delar.

 Ett föravtal som föreskriver om en framtida överlåtelse av förvärvs- eller besittningsrätt till fast egendom är tillståndspliktigt om köparen, redan innan den slutliga överlåtelsehandlingen upprättas, genom föravtalet erhåller faktisk förfoganderätt till egendomen.

 Inlösning av tillandning är inte föremål för tillståndsplikt.

12 §

Ansökan om jordförvärvstillstånd

 I ansökan om jordförvärvstillstånd ska åtminstone lämnas uppgifter som identifierar sökanden, den fasta egendom som ansökan gäller samt syftet med förvärvet eller besittningen av den fasta egendomen. På begäran av landskapsregeringen ska sökanden lämna sådana uppgifter som är nödvändiga för prövningen av att förvärvet eller besittningen är förenlig med i lag föreskrivna grunder för beviljande av tillstånd och villkor som ska fastställas i tillståndet.

 Ansökan om jordförvärvstillstånd kan lämnas in före överlåtelsehandling eller annat avtal har upprättats och undertecknats. Om sådant avtal redan har upprättats ska tillstånd sökas inom tre månader efter att handlingen har undertecknats.

 Landskapsregeringen ska efter hörande ålägga en förseningsavgift om ansökan har inkommit efter den i 2 mom. angivna tiden om tre månader. Förseningsavgiften är två euro för varje dag efter att nämnda handling har undertecknats till den tidpunkt då ansökan lämnas in till landskapsregeringen, dock högst 250 euro. Förseningsavgift ska inte påföras om förseningen har berott på orsaker som är oberoende av den tillståndspliktige eller om det finns en annan giltig orsak till förseningen.

13 §

Tillståndsförfarandet

 Landskapsregeringen kan behandla en ansökan och bevilja jordförvärvstillstånd före överlåtelsehandling eller annat avtal har undertecknats. Till ett sådant tillstånd kan förenas villkor om att handlingen eller avtalet ska lämnas till landskapsregeringen efter undertecknandet.

 Juridisk person som inte ännu har bildats kan beviljas jordförvärvstillstånd under förutsättning att bildningen har inletts. Ett sådant tillstånd kan förenas med villkor om att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål göra en anmälan till landskapsregeringen om att den juridiska personen har bildats.

 Innan landskapsregeringen tar upp en ansökan till slutlig prövning ska utlåtande inhämtas av den kommun i vilken fastigheten är belägen.

 Vid handläggningen av en ansökan om jordförvärvstillstånd tillämpas förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland och övriga allmänna förvaltningsrättsliga bestämmelser, om inte annat föreskrivs i denna lag.

 Landskapsregeringen kan i landskapsförordning utfärda bestämmelser av teknisk natur som gäller tillståndsförfarandet.

14 §

Grunder för fysiska personers jordförvärvstillstånd

 Landskapsregeringen kan, efter prövning i varje enskilt fall, bevilja fysiska personer jordförvärvstillstånd gällande fast egendom som är föremål för tillståndsplikt. Vid prövningen av ansökan bör landskapsregeringen beakta bland annat sökandens anknytning till Åland och avsikt att fast bosätta sig på Åland samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk person om

 1) sökanden har haft en tidigare hemvistperiod på Åland under en sam-manhängande period på minst 12 år som har infallit medan sökanden var minderårig, och

 2) markområdet och sökandens tidigare sammanlagda markinnehav underskrider 4 000 m².

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk per-son om

 1) sökanden har flyttat till och har för avsikt att stanna på Åland, vilket framgår av att personen har fast anställning eller av andra liknande omständigheter, eller sökanden har en konkret plan att flytta till Åland inom en snar framtid,

 2) markområdet underskrider 4 000 m², är till samtliga delar beläget inom område avsett för fast bosättning och ska användas för fast boende,

 3) marken inte gränsar till vatten förutom om den är belägen inom detaljplanerat område, och

 4) till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden el-ler jakt- och fiskerättigheter.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk per-son om

 1) sökanden har haft en tidigare hemvistperiod på Åland under en sam-manhängande period på minst 12 år som har infallit medan sökanden var minderårig,

 2) markområdet underskrider 8 000 m², är till samtliga delar beläget inom område avsett för fast bosättning och ska användas för fast boende,

 3) marken inte gränsar till vatten förutom om den är belägen inom detaljplanerat område, och

 4) till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden el-ler jakt- och fiskerättigheter.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk per-son om

 1) sökanden är gift eller samboende med en person som har åländsk hembygdsrätt eller som har en pågående hemvistperiod på Åland sedan minst fem år tillbaka,

 2) makarna eller de samboende har hemort på Åland och ska använda marken för sitt gemensamma fasta boende,

 3) markområdet underskrider 8 000 m² och är till samtliga delar beläget inom område avsett för fast bosättning,

 4) marken inte gränsar till vatten förutom om den är belägen inom detaljplanerat område, och

 5) till marken hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden el-ler jakt- och fiskerättigheter.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk person om

 1) sökanden avyttrar mark eller besittningsrätt till mark inom ett år efter att sökanden förvärvar ett annat markområde eller erhåller besittningsrätt till ett annat markområde alternativt om sökanden förvärvar mark eller erhåller besittningsrätt till mark senast ett år efter en sådan tidigare avyttring,

 2) till den mark som förvärvas hör vare sig andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter, om inte likvärdiga andelar eller rättigheter avyttras, och

 3) en helhetsbedömning som tar hänsyn till markområdenas storlek, karaktär, geografiska läge och att jordbruks- och skogsmark hålls kvar i åländsk ägo visar att sökandens sammantagna rätt att äga eller besitta mark på Åland inte ökar.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk person om sökanden har en pågående hemvistperiod på Åland som är längre än fem då den fasta egendomen förvärvas.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk per-son om

 1) sökanden förvärvar mark eller erhåller besittningsrätt till mark av en levande person som sökanden är bröstarvinge eller barnbarn till och som har lagfart på egendomen och har varit ägare till den under minst åtta år vid tidpunkten för överlåtelsen, och

 2) förvärvet eller besittningsrätten inte innebär att jordbruks- och skogsmark kommer att användas i annat än produktivt syfte.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk per-son om sökanden har av sina barn, syskon, halvsyskon, förälders syskon eller halvsyskon ärvt fast egendom som inte överskrider tre hektar och den legala arvsordningen inte har rubbats.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en fysisk per-son om sökanden har av sina barn, syskon, halvsyskon, förälders syskon eller halvsyskon testamenterats fast egendom som inte överskrider 6 000 m² och den legala arvsordningen har rubbats.

 Landskapsregeringen ska bevilja en ansökan som enbart gäller andel i samfällda vatten- och jordområden eller jakt- och fiskerättigheter och som uppfyller de i 7 eller 8 mom. angivna grunderna.

15 §

Villkor i fysiska personers jordförvärvstillstånd

 Jordförvärvstillstånd som avses i 14 § kan förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland.

 När landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd i enlighet med 14 § 3-5 mom. ska föreskrivas som villkor för tillståndet att marken används för fast boende. Detta villkor ska inte gälla efter att tillståndsinnehavarens pågående hemvistperiod överskrider fem år.

 När landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd i enlighet med 14 § 6 mom. under förutsättning att annat markområde avyttras ska föreskrivas som villkor för tillståndet att sökanden avyttrar detta markområde inom en närmare angiven tid.

 I tillståndet ska föreskrivas att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om det har skett eller kommer att ske förändringar som är eller kan vara oförenliga med tillståndsvillkor.

16 §

Grunder för juridiska personers jordförvärvstillstånd

 Landskapsregeringen kan, efter prövning i varje enskilt fall, bevilja sökanden jordförvärvstillstånd. Vid prövningen av ansökan bör landskapsregeringen beakta bland annat den juridiska personens anknytning till och verksamhet på Åland samt markområdets storlek, beskaffenhet och användningsändamål.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en juridisk person om

 1) sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort på Åland,

 2) markområdet är lämpligt för den verksamhet som sökanden bedriver och

 3) minst två tredjedelar av styrelsemedlemmarna, eller deras ersättare vid förfall, alternativt bolagsmännen har åländsk hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år.

 Landskapsregeringen ska bevilja jordförvärvstillstånd åt en juridisk person om

 1) sökanden har oavbrutet sedan den bildades eller i minst fem år haft sin hemort på Åland och

 2) samtliga styrelsemedlemmar, eller deras ersättare vid förfall, alternativt bolagsmän har åländsk hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år.

 Juridisk person som utgör bolagsman i en sökande som avses i 2 och 3 mom. har en sådan åländsk anknytning som avses i 2 mom. 3 punkten och 3 mom. 2 punkten om den juridiska personen uppfyller de krav på hemort och sammansättning som ställs i respektive moment.

 Bestämmelserna i 2 och 3 mom. tillämpas inte i fråga om en juridisk person som har beviljats tillfälligt näringstillstånd och den fasta egendom som är föremål för ansökan gäller denna näringsverksamhet.

17 §

Villkor i juridiska personers jordförvärvstillstånd

 Jordförvärvstillstånd som avses i 16 § kan förenas med villkor på det sätt som bestäms i 8 § jordförvärvslagen för Åland.

 När landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd i enlighet med 16 § 2 mom. ska som villkor för tillståndet föreskrivas

 1) att tillståndet och användningen av den fasta egendomen avgränsas till ett särskilt syfte och en särskild verksamhet,

 2) att den juridiska personens hemort ska vara på Åland, och

 3) att det som föreskrivs i 16 § 2 mom. 3 punkten ska vara uppfyllt och att personerna ska ha en faktisk anknytning till den juridiska personen.

 När landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd i enlighet med 16 § 3 mom. ska som villkor för tillståndet föreskrivas

 1) att tillståndet och användningen av den fasta egendomen avgränsas till ett särskilt syfte,

 2) att den juridiska personens hemort ska vara på Åland och

 3) att det som föreskrivs i 16 § 3 mom. 2 punkten ska vara uppfyllt och att personerna ska ha en faktisk anknytning till den juridiska personen.

 Landskapsregeringen kan fastställa villkor som ska förhindra överlåtelse av aktier eller andelar som står i strid med syftet i 1 § jordförvärvslagen för Åland.

 I tillståndet ska föreskrivas att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om det har skett eller kommer att ske förändringar som är eller kan vara oförenliga med tillståndsvillkor.

18 §

Jordförvärvstillstånd för egentlig näringsverksamhet

 Landskapsregeringen ska bevilja en juridisk person jordförvärvstillstånd gällande fast egendom som används för den egentliga näringsverksamhet som sker med stöd av ett permanent näringstillstånd som har beviljats enligt 15 § i landskapslag om näringsrätt och näringstillstånd om

 1) den juridiska personen har sin hemort på Åland,

 2) minst en ordinarie styrelseledamot, eller dennes ersättare vid förfall, alternativt bolagsman har hembygdsrätt eller en pågående hemvistperiod på Åland under minst fem år, samt att

 3) området är avsatt för näringsverksamhet i detalj- eller stadsplan alternativt i annan plan avsedd för särskild näringsverksamhet inom havs- eller vattenområden.

 När landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd enligt 1 mom. ska som villkor för tillståndet föreskrivas

 1) att den juridiska personens hemort ska vara på Åland,

 2) att tillståndet gäller för närmare angiven egentlig näringsverksamhet och

 3) att det som föreskrivs i 1 mom. 2 punkten ska vara uppfyllt och att personen ska ha en faktisk anknytning till den juridiska personen.

 I tillståndet som beviljas enligt denna paragraf ska föreskrivas att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om det har skett eller kommer att ske förändringar som är eller kan vara oförenliga med tillståndsvillkor.

 Juridisk person som utgör bolagsman i en sökande har en sådan åländsk anknytning som avses i 1 mom. 2 punkten om den juridiska personen uppfyller de krav på hemort och sammansättning som ställs i det ifrågavarande momentet.

19 §

Jordförvärvstillstånd gällande basservice för samhällsfunktioner

 Landskapsregeringen kan bevilja jordförvärvstillstånd med avvikelse från det som föreskrivs i denna lag gällande beviljande av tillstånd och fastställande av villkor om näringsverksamheten gäller basservice för samhällsfunktioner. Verksamheten ska vara samhälleligt betydelsefull för Åland. Vid prövning av ansökan om jordförvärvstillstånd ska särskilt beaktas behovet av den fasta egendomen för tillhandahållandet av basservicen.

 När landskapsregeringen beviljar jordförvärvstillstånd enligt 1 mom. ska som villkor för tillståndet föreskrivas att det enbart gäller för i tillståndet närmare definierad basservice. I tillståndet ska också föreskrivas att tillståndsinnehavaren ska utan dröjsmål informera landskapsregeringen om det har skett eller kommer att ske förändringar som är eller kan vara oförenliga med tillståndsvillkor.

 Landskapsregeringen kan inte bevilja jordförvärvstillstånd enligt denna paragraf om sökanden har beviljats ett tillfälligt näringstillstånd för den ifrågavarande verksamheten.

20 §

Särskilda skäl att avslå ansökan

 Om det finns särskilda skäl ska landskapsregeringen avslå en ansökan om jordförvärvstillstånd som innebär ett kringgående av lagstiftningen och dess syfte. Sådana särskilda skäl föreligger om

 1) sökanden lämnar oriktiga eller vilseledande uppgifter om en omständighet som väsentligt påverkar beviljandet av tillståndet, eller hemlighåller en sådan omständighet,

 2) sökanden fungerar som mellanhand för annan som är underkastad tillståndsplikt enligt jordförvärvslagstiftningen,

 3) upplägget i ansökan utgör ett konstgjort arrangemang för att kringgå jordförvärvslagstiftningen,

 4) den fasta egendomen inte är avsedd eller lämpad för det användningsändamål som angetts i ansökan, eller

 5) ansökan på annat sätt står i uppenbar strid med det syfte som bestäms i 1 § jordförvärvslagen för Åland.

4 kap.
Särskilda bestämmelser

21 §

Tillsynsmyndigheter

 Polismyndigheten, landskapsregeringen och kommunerna ska övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besitts i strid med bestämmelserna i denna lag eller villkor som fastställts i jordförvärvstillstånd.

 Den som beviljats jordförvärvstillstånd är skyldig att vid en tillsynsmyndighets granskning visa att villkor som fastställts i tillståndet har efterföljts.

22 §

Tillsyn, inspektion och vite

 I jordförvärvslagen för Åland finns bestämmelser om landskapsregeringens befogenheter och åtgärder när

 1) en tillståndspliktig inte har sökt om jordförvärvstillstånd (5 §),

 2) fast egendom har överlåtits i strid med lagen och ansökan om jordförvärvstillstånd avslås (6 §),

 3) fast egendom har upplåtits enligt lego- eller annat avtal i strid med lagen och ansökan om jordförvärvstillstånd avslås (7 §),

 4) någon fungerar som bulvan för annans räkning (9 §), och

 5) tillståndsinnehavaren bryter mot villkor i jordförvärvstillstånd (10 §).

 Tillsynsmyndigheterna får inspektera fast egendom i syfte att utreda förenlighet med denna lag eller tillståndsvillkor. Vid sådan tillsyn har tillsynsmyndigheterna rätt att utföra inspektioner i utrymmen som används för boende av permanent natur endast om det finns grundad anledning att misstänka att den fasta egendomen har förvärvats eller besitts i strid med denna lag eller att den som beviljats tillstånd allvarligt och upprepade gånger har försummat att iaktta tillståndsvillkor och inspektionen är nödvändig för att utreda omständigheter som är föremål för inspektion. På inspektioner tillämpas i övrigt förvaltningslagen för landskapet Åland.

 Om någon trots uppmaning inte rättar sig efter denna lag eller villkor som fastställts i jordförvärvstillstånd kan landskapsregeringen förelägga vite enligt landskapslagen (2008:10) om tillämpning i landskapet Åland av viteslagen.

23 §

Skyldighet att avhända sig fast egendom vid ändrade förhållanden

 En näringsidkare som förvärvat fast egendom med stöd av 9 § är skyldig att, inom två år från det att den fasta egendomen inte längre används för näringsverksamheten, överlåta egendomen till någon som har jordförvärvsrätt eller som beviljats jordförvärvstillstånd, om näringsidkaren inte beviljas jordförvärvstillstånd enligt denna lag.

 Om det finns särskilda skäl kan landskapsregeringen förlänga den tid som avses i 1 mom.

 Fast egendom som inte överlåtits i enlighet med 1 mom. kan säljas på offentlig auktion på det sätt som bestäms i 5 och 6 §§ jordförvärvslagen för Åland. Landskapsregeringens meddelande om att den fasta egendomen kan komma att säljas på offentlig auktion får lämnas till näringsidkaren när det gått ett år och sex månader efter att egendomen inte längre används för näringsverksamheten.

 En näringsidkare som fått besittningsrätt till fast egendom med stöd av 9 § är skyldig att frånhända sig besittningsrätten när den fasta egendomen inte längre används för näringsverksamheten, om näringsidkaren inte beviljas jordförvärvstillstånd enligt denna lag. Om näringsidkaren varken frånhänder sig besittningsrätten eller beviljas jordförvärvstillstånd, kan landskapsregeringen vidta åtgärder för att vräka näringsidkaren på det sätt som bestäms i 7 § jordförvärvslagen för Åland.

 Det finns bestämmelser i 9 och 10 §§ jordförvärvslagen för Åland be-träffande överlåtelseskyldighet när någon brutit mot ett villkor som med stöd av 8 § jordförvärvslagen för Åland uppställts i ett beslut om jordförvärvstillstånd.

24 §

Sökande av ändring i beslut

 Besvär över lagligheten av landskapsregeringens beslut får anföras hos högsta förvaltningsdomstolen. Besvärsanvisning ska fogas till ett sådant beslut.

 Landskapsregeringen kan bestämma att ett beslut som fattats med stöd av denna lag ska iakttas trots eventuella besvär, såvida inte besvärsmyndigheten beslutar något annat.

 Enligt 16 § i jordförvärvslagen för Åland får besvär över ändamålsenligheten av landskapsregeringens beslut inte anföras.

25 §

Ikraftträdande

 Denna lag träder i kraft den

 Genom denna lag upphävs landskapslagen (2003:68) om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd och landskapsförordningen (2003:70) om jordförvärvstillstånd.

26 §

Övergångsbestämmelser

 I fråga om ansökningar om jordförvärvstillstånd som är anhängiga hos landskapsregeringen när denna lag träder i kraft ska denna lag tillämpas.

 Vid förlängning av giltighetstiden för ett arrendeavtal eller något annat avtal som har ingåtts innan denna lag har trätt i kraft ska denna lag tillämpas.

27 §

Lagstiftningsordningen

 Denna lag får inte ändras eller upphävas, inte heller får avvikelse från den göras på annat sätt än 35 § lagtingsordningen (2011:97) för Åland föreskriver.

|  |
| --- |
| Mariehamn den 17 maj 2023 |
| V i c e l a n t r å d | Harry Jansson |
| Föredragande minister | Roger Höglund |

1. Betänkande från den parlamentariska kommittén för hembygdsrätt, jordförvärv och näringsrätt. Åländsk utredningsserie 2009:4. [↑](#footnote-ref-1)
2. Landskapslag (2015:99) om åländsk hembygdsrätt och landskapslag (2015:100) om hembygdsrättsförfaranden. [↑](#footnote-ref-2)
3. Lagen innehållande särskilda stadganden rörande landskapet Ålands befolkning (FFS 189/1922). [↑](#footnote-ref-3)
4. Lagen om utövande av lösningsrätt vid försäljning av fastighet i landskapet Åland (FFS 140/1938, ändrad genom 247/1939). Ålands landstings motion nr 1/1937 rd. [↑](#footnote-ref-4)
5. Lagen om utövande av lösningsrätt vid överlåtelse av fastighet i landskapet Åland (FFS 671/1951). Lagen ersatte lagen från 1938. [↑](#footnote-ref-5)
6. RP 100/1946 rd, s. 3. [↑](#footnote-ref-6)
7. HFD:2013:34. [↑](#footnote-ref-7)
8. LS-framställning nr 29/1973 och Ålands landstings motion nr 1/1973 rd. [↑](#footnote-ref-8)
9. Se även GrUB 46/1974 rd och StUB 143/1974 rd. Lagen rubricerades ursprungligen lag om inskränkning i rätten att förvärva och besitta fast egendom i landskapet Åland. [↑](#footnote-ref-9)
10. FFS 1145/1991 och FFS 76/2000. [↑](#footnote-ref-10)
11. Lagutskottets betänkande nr 11/1995-96, s. 3-4. [↑](#footnote-ref-11)
12. Högsta domstolens utlåtande 9.9.2003, dnr OH 2003/67. [↑](#footnote-ref-12)
13. HFD:2007:90. Givet 27.12.2007, dnr 2960/2/06. [↑](#footnote-ref-13)
14. HFD 14.12.2021. Dnr 21257/03.04.04.04.08/2020. [↑](#footnote-ref-14)
15. Landskapslag (1969:18) om tillämpning av jordlegolagen i landskapet Åland. [↑](#footnote-ref-15)
16. Landskapslag (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter. [↑](#footnote-ref-16)
17. Landskapslag (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet. [↑](#footnote-ref-17)
18. Lag om införande av lagstiftningen om överföring av inskrivningsärenden (FFS 584/2009). [↑](#footnote-ref-18)
19. Lag om köpvittnen (FFS 573/2009). [↑](#footnote-ref-19)
20. Lag om ett bostadsdatasystem (FFS 1328/2018). [↑](#footnote-ref-20)
21. Ålands landsting gav 27.4.1990 sitt bifall till ikraftträdelseförfattningen gällande Europakonventionen (ÅFS 1990:61). [↑](#footnote-ref-21)
22. Europadomstolens dom av den 13 juni 1979, Marckx mot Belgien (ansökan nr 6833/74, serie A nr 31, punkt 50). [↑](#footnote-ref-22)
23. Till exempel hade klagandena berövats sin egendom genom att de inte erhållit förvärvstillstånd för den jordbruksfastighet de köpt och som följd härav tvingats sälja fastigheten på exekutiv auktion. Europadomstolen fann inget brott mot skyddet för egendom. Håkansson och Sturesson (dom 21.2.1990, Ser. A No 171-A). [↑](#footnote-ref-23)
24. I Sverige finns mera utförliga bestämmelser om egendomsskyddet i 2 kap. 15 § i Regeringsformen (1974:152). [↑](#footnote-ref-24)
25. RP 45/1928 rd. [↑](#footnote-ref-25)
26. Det hade tidigare införts särskild lagstiftning som inskränkte utlänningars rätt att äga och besitta fast egendom i Viborgs län och Petsamo-området. [↑](#footnote-ref-26)
27. RP 120/1992 rd, s. 12. Det rörde sig om lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag. [↑](#footnote-ref-27)
28. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom, LOV 2003-11-28 nr 98. [↑](#footnote-ref-28)
29. Lov om erhvervelse af fast ejendom, 566:1986. [↑](#footnote-ref-29)
30. <<https://local.fo/parliament-passes-legislation-to-restrict-foreign-ownership-of-real-estate-in-the-faroe-islands/>> [↑](#footnote-ref-30)
31. Mål 44/79, Liselotte Hauer mot Land Rheinland-Pfalz. ECLI:EU:C:1979:290. [↑](#footnote-ref-31)
32. Till exempel mål C‑377/07, STEKO Industriemontage. ECLI:EU:C:2009:29, punkt 24. [↑](#footnote-ref-32)
33. Bland annat målen C-302/97, Konle. ECLI:EU:C:1999:271 och C-515/99, Reisch. ECLI:EU:C:2002:135. [↑](#footnote-ref-33)
34. Protokoll nr 32 om förvärv av egendom i Danmark (EGT C 202, 7.6.2016, s. 317) och protokoll nr 6 om förvärv av fritidsbostäder i Malta (EUT L 236, 23.9.2003, s. 947). [↑](#footnote-ref-34)
35. Mål C-452/01, Ospelt. ECLI:EU:C:2003:493, punkt 45. Se också kommissionens tolkningsmeddelande om förvärv av jordbruksmark och EU-lagstiftningen (2017/C 350/05). [↑](#footnote-ref-35)
36. Lagen om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (FFS 470/2019). [↑](#footnote-ref-36)
37. RP 222/2022 rd. [↑](#footnote-ref-37)
38. Lag om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv (FFS 470/2019). Ändringar i lagen har trätt i kraft den 1 januari 2023 (FFS 1098/2022). [↑](#footnote-ref-38)
39. Förbättrat skydd för totalförsvaret (SOU 2019:34). Kommittédirektiv 2022:121. [↑](#footnote-ref-39)
40. Meddelande nr. 1/2019–2020. [↑](#footnote-ref-40)
41. ÅLR 2020/1677. [↑](#footnote-ref-41)
42. RP 73/1990 rd, s. 99. [↑](#footnote-ref-42)
43. Förslag till lagstiftning i framställning nr 41/1993–1994 återtogs av landskapsstyrelsen. Föreslagen lagstiftning i framställning nr 15/1995–1996 förkastades. [↑](#footnote-ref-43)
44. 15 § i Ålands lagtings beslut om antagande av landskapslag om näringsrätt och näringstillstånd, LTB 19/2022. [↑](#footnote-ref-44)
45. RP 73/1990 rd, s. 39. [↑](#footnote-ref-45)
46. LTB 19/2022. [↑](#footnote-ref-46)
47. GrUB 46/1974 rd, s. 2. [↑](#footnote-ref-47)
48. Högsta domstolens utlåtande 9.9.2003, OH 2003/67. [↑](#footnote-ref-48)
49. RP 1/1998 rd, s. 127. [↑](#footnote-ref-49)
50. Högsta domstolens utlåtande 6.10.2015, OH2015/155. [↑](#footnote-ref-50)
51. Högsta domstolens utlåtande 29.6.2022, KKO-HD/1019/2022. [↑](#footnote-ref-51)
52. Se t.ex. GrUU 19/2021 rd, s. 3. [↑](#footnote-ref-52)
53. Se bl.a. GrUU 5/2017 rd, s. 5. [↑](#footnote-ref-53)
54. Högsta domstolens utlåtande 20.12.2013, dnr OH 2013/207. [↑](#footnote-ref-54)
55. HFD:2007:90. [↑](#footnote-ref-55)
56. Dom i de förenade målen C‑300/09 och C‑301/09, Staatssecretaris van Justitie. ECLI:EU:C:2010:756, punkt 30. [↑](#footnote-ref-56)
57. HFD:2013:34. [↑](#footnote-ref-57)
58. HFD:2007:90. [↑](#footnote-ref-58)
59. Högsta domstolens utlåtande 6.10.2015, OH2015/155. [↑](#footnote-ref-59)
60. Högsta domstolens utlåtande 29.6.2022, KKO-HD/1019/2022. [↑](#footnote-ref-60)
61. Dom i mål C‑741/19, Republiken Moldavien, EU:C:2021:655, punkt 45. [↑](#footnote-ref-61)
62. Jfr HFD:2023:15. [↑](#footnote-ref-62)
63. Se bl.a. dom av den 16 oktober 2012 i mål C‑364/10, Ungern/Slovakien. EU:C‑2012:630, punkt 58. [↑](#footnote-ref-63)
64. Se t.ex. dom av den 9 mars 1999 i mål C‑212/97, Centros. ECLI:EU:C:1999:126, punkt 24. [↑](#footnote-ref-64)
65. RP 73/1990 rd, s. 39 och högsta förvaltningsdomstolens beslut H4544/2021 av den 14 december 2021. [↑](#footnote-ref-65)
66. Högsta domstolens utlåtande 29.4.1999, OH 99/46. [↑](#footnote-ref-66)
67. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 2 och RP 73/1990 rd, s. 39. [↑](#footnote-ref-67)
68. RP 73/1990, s. 39. [↑](#footnote-ref-68)
69. RP 73/1990, s. 23. [↑](#footnote-ref-69)
70. Lagförslag nr 25/2017–2018 om fastighetsmäklarverksamhet, s. 24. [↑](#footnote-ref-70)
71. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 5. [↑](#footnote-ref-71)
72. Framställning 20/2001-2002. [↑](#footnote-ref-72)
73. Lagutskottets betänkande 15/2001-2002, s. 5. [↑](#footnote-ref-73)
74. Landskapsstyrelsens framställning nr 40/1993-94, s. 11. [↑](#footnote-ref-74)
75. Se t.ex. domstolens dom av den 12 september 2000, Pavlov m.fl., C-180/98–C-184/98, ECLI:EU:C:2000:428, punkt 75. [↑](#footnote-ref-75)
76. RP 244/2022 rd, s. 149-151. [↑](#footnote-ref-76)
77. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.6.2012, dnr 1685/1/10. [↑](#footnote-ref-77)
78. Lagutskottets betänkande 15/2001-2002, s. 4. [↑](#footnote-ref-78)
79. Lagutskottets betänkande 15/2001-2002, s. 4. [↑](#footnote-ref-79)
80. Framställning nr 20/2001-2002, s. 7. [↑](#footnote-ref-80)
81. Framställning nr 20/2001-2002, s. 8. [↑](#footnote-ref-81)
82. Högsta domstolens avgörande 1981 II 85. Se också RP 73/1990 rd, s. 99. [↑](#footnote-ref-82)
83. GrUU 9/2018 rd, s. 2–3. [↑](#footnote-ref-83)
84. Se t.ex. GrUU 21/2020 rd, s. 2. [↑](#footnote-ref-84)
85. Jfr 36 § i lagen om beskattningsförfarandet beträffande skatter som betalas på eget initiativ. [↑](#footnote-ref-85)
86. GrUU 21/2020 rd, s. 4. [↑](#footnote-ref-86)
87. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 6. [↑](#footnote-ref-87)
88. Högsta domstolens utlåtande 9.9.2003, OH 2003/67, s. 3. [↑](#footnote-ref-88)
89. Framställning nr 20/2001-2002, s. 9. [↑](#footnote-ref-89)
90. Framställning nr 20/2001-2002, s. 9. [↑](#footnote-ref-90)
91. Lagutskottets betänkande 15/2001-2002, s. 6. [↑](#footnote-ref-91)
92. Lagutskottets betänkande 5/2002-2003, s. 2. [↑](#footnote-ref-92)
93. HFD:2007:90. [↑](#footnote-ref-93)
94. Landskapsregeringens beslut av den 25 augusti 2011 om ändring av beslutspraxis i samband med ansökan om jordförvärvstillstånd enligt 12 § landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd (ÅLR 2011/5500). [↑](#footnote-ref-94)
95. Framställning nr 20/2001-2002, s. 9. [↑](#footnote-ref-95)
96. Lagutskottets betänkande 5/2002-2003. [↑](#footnote-ref-96)
97. Framställning 20/2001-2002, s. 6. [↑](#footnote-ref-97)
98. HFD:2007:90. [↑](#footnote-ref-98)
99. Lagutskottets betänkande nr 15/2001-2002, s. 4 och 6. [↑](#footnote-ref-99)
100. RP 73/1990 rd, s. 44. [↑](#footnote-ref-100)
101. Framställning 20/2001-2002, s. 7-8. [↑](#footnote-ref-101)
102. RP 73/1990 rd, s. 40. [↑](#footnote-ref-102)
103. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 6. [↑](#footnote-ref-103)
104. Framställning 20/2001-2002, s. 10. [↑](#footnote-ref-104)
105. Lagutskottets betänkande nr 15/2001-2002, s. 5. [↑](#footnote-ref-105)
106. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 6. [↑](#footnote-ref-106)
107. RP 73/1990 rd, s. 81. [↑](#footnote-ref-107)
108. RP 73/1990 rd, s. 39. [↑](#footnote-ref-108)
109. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 14.12.2021, H4544/2021. [↑](#footnote-ref-109)
110. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 3. [↑](#footnote-ref-110)
111. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2.6.2014, dnr 2276/1/13. [↑](#footnote-ref-111)
112. Lagförslag nr 16/2013-2014, särskilt kapitel 4. [↑](#footnote-ref-112)
113. Telia Towers Finland Oy, ÅLR 2018/7542. [↑](#footnote-ref-113)
114. Finavia Abp, ÅLR 2019/8295. [↑](#footnote-ref-114)
115. Suomen Erillisverkot Oy, ÅLR 2020/7028, Suomen Turvallisuusverkko Oy, ÅLR 2020/7030, Leijonaverkot Oy, ÅLR 2020/7031. [↑](#footnote-ref-115)
116. Telia Towers Finland Oy, ÅLR 2018/8126. Leijonaverkot Oy, ÅLR 2020/7228. [↑](#footnote-ref-116)
117. Till exempel högsta förvaltningsdomstolens beslut 14.12.2021, H4546/2021. [↑](#footnote-ref-117)
118. Till exempel landskapsregeringens beslut 7.7.2009, nr 536 K12. [↑](#footnote-ref-118)
119. Till exempel Hannu Tapani Klami, "Dold äganderätt" och förvärvstillstånd: synpunkter på svensk och finsk rätt. Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland 2-3/1990, s. 116-130. [↑](#footnote-ref-119)
120. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 9.4.2010, dmr 538/2/09. [↑](#footnote-ref-120)
121. RP 120/1994 rd, s. 45. [↑](#footnote-ref-121)
122. Landskapsregeringens beslut 3.3.2022, ÅLR 2021/8421, 188 Rk1a. [↑](#footnote-ref-122)
123. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2.6.2014, dnr 2276/1/13. [↑](#footnote-ref-123)
124. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 5-6. [↑](#footnote-ref-124)
125. Dom i mål C‑321/05, Kofoed. ECLI:EU:C:2007:408, punkt 38. [↑](#footnote-ref-125)
126. Ålands landstings motion nr 1/1973 rd, s. 7. [↑](#footnote-ref-126)
127. Lagutskottets betänkande nr 15/2001-2002, s. 6. [↑](#footnote-ref-127)
128. GrUU 40/2002 rd, s. 2. [↑](#footnote-ref-128)
129. T.ex. GrUU 5/2010 rd, GrUU 32/2010 rd och GrUU 5/2013 rd. [↑](#footnote-ref-129)
130. Till exempel högsta förvaltningsdomstolens beslut 14.12.2021, H4546/2021. [↑](#footnote-ref-130)
131. Lagförslag nr 5/2021-2022 [↑](#footnote-ref-131)
132. Presidentens beslut av den 9 september 2022. [↑](#footnote-ref-132)
133. Självstyrelsepolitiska nämndens betänkande nr 2/2012-2013. [↑](#footnote-ref-133)