LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING

Landskapslag med närmare bestämmelser om jordförvärv på Åland

1993-94 **nr 41**

FÖRSLAG

Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget antar en landskapslag med kompletterande bestämmelser till jordförvärvslagen för Åland.

Förslaget innebär att bröstarvinge och make har rätt att förvärva fast egendom med stöd av testamente, att makar har rätt att gemensamt förvärva fast egendom för sitt gemensamma boende trots att den maken saknar hembygdsrätt, att make har rätt att förvärva en bostadstomt han tillskiftats i avvittring efter äktenskapsskillnad, att en näringsidkare har rätt att för sin näringsutövning förvärva fast egendom som i fastställd stads- eller byggnadsplan reserverats för sådant ändamål samt att landskapet och de åländska kommunerna har rätt att förvärva fast egendom.

Förslaget innebär även att fysiska personer utan hembygdsrätt samt juridiska personer kan beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsstyrelsen.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 1995.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄN MOTIVERING

1. Gällande bestämmelser om jordförvärv

1.1. Självstyrelselagen

Enligt 10 § självstyrelselagen stadgas det i jordförvärvslagen för Åland (3/75) om inskränkningar i rätten att med ägande- eller nyttjanderätt förvärva fast egendom i landskapet. Inskränkningar i jordförvärvsrätten kan enligt självstyrelselagen inte göras för personer med hembygdsrätt.

1.2. Jordförvärvslagen för Åland

Samtidigt som den nya självsstyrelselagen trädde i kraft den 1 januari 1993, trädde även en ändring av lagen om inskränkning i rätten att förvärva och besitta fast egendom i landskapet Åland (72/91) i kraft. Genom ändringen ändrades lagens namn till "Jordförvärvslag för Åland" samt innehållet i 2 och 3 §§. Syftet med ändringarna av lagens bestämmelser var att trygga att den åländska jordegendomen förblir i den i landskapet bosatta befolkningens händer.

Lagändringen innebar att även arv i dag omfattas av jordförvärvslagens inskränkningar i rätten att äga och besitta fast egendom. En bröstarvinge och den efterlevande maken har dock fortsättningsvis rätt att genom arv förvärva fast egendom samt förvärva ytterligare andelar i ett dödsbo är de är delägare i. En efterlevande make har även rätt att förvärva fast egendom vid avvittring på grund av dödsfall.

En andel i ett dödsbo som äger fast egendom jämställs i den nya lagen med fast egendom. Om någon annan än en bröstarvinge eller den efterlevande maken är delägare i ett dödsbo som äger och besitter fast egendom och denna delägare saknar hembygdsrätt har landskapsstyrelsen samma rätt som en dödsbodelägare att yrka på skifte av dödsboet om dödsboet inte skiftats inom två år och dödsbodelägaren inte fått jordförvärvstillstånd.

Jordförvärvslagen möjliggör för lagtinget att genom landskapslag stadga om undantag från huvudregeln om skyldighet för fysiska personer som saknar hembygdsrätt och juridiska personer att ansöka om tillstånd för jordförvärv.

Enligt den ändrade 3 § i jordförvärvslagen skall det i landskapslag stadgas om förutsättningarna för dels bröstarvinges och efterlevande makes jordförvärvsrätt med stöd av testamente dels makars jordförvärvsrätt då den ena maken saknar hembygsrätt och då makarnas samlevnad upphört.

2. *Statistiska uppgifter om jordförvärv i landskapet*

Åren 1983-92 behandlade landskapsstyrelsen 1497 ansökningar om jordförvärvstillstånd. Av ansökningarna bifölls 1252 eller ca 83,6 procent. De jordförvärv som gjordes med stöd av tillstånd under denna tid utgjorde ca 18,5 procent av antalet jordförvärv för vilka beviljades lagfart under samma tid.

Fysiska personer har huvudsakligen motiverat sina ansökningar om tillstånd för att förvärva fast egendom med att egendomen är avsedd för fast bosättning eller rekreation. Juridiska personers fastighetsförvärv har i allmänhet haft samband med bolagsverksamheten.

Närmare uppgifter om antalet tillstånd som beviljats under åren 1983-92 framgår av följande tabell. I jämförande syfte framgår även antalet lagfarter som beviljats av Ålands domsaga under samma tid.

Ansökningar om rätt att förvärva och besitta fast egendom i landskapet samt antal beviljade lagfarter 1983-92

ÅR	FINSKA MEDBORGARE		UTLÄNDSKA MEDBORGARE		JURIDISKA PERSONER		TOTALT		BEVILJADE LAGFARTER
	Bifall	Avslag	Bifall	Avslag	Bifall	Avslag	Bifall	Avslag	
1983	42	15	24	12	48	0	114	27	746
1984	32	8	20	23	64	0	116	31	576
1985	33	21	24	22	65	0	122	43	711
1986	30	23	24	13	48	0	102	36	677
1987	24	8	11	12	50	1	85	21	819
1988	28	6	32	6	78	3	138	15	909
1989	44	10	26	8	113	0	183	18	969
1990	31	8	21	9	88	0	140	17	905
1991	39	7	19	10	83	0	141	17	963
1992	35	14	24	6	52	0	111	20	824
TOTALT	338	120	225	121	689	4	1252	245	8099

3. *Bestämmelser om jordförvärv i EES-avtalet*

Avtalet om ett europeiskt ekonomiskt samarbetsområde (EES), som trädde i kraft den 1 januari 1994, innebär att EFTA-länderna på ett flertal områden har infört samma regler som gäller inom Europeiska unionen. Bland annat har länderna förbundit sig att

inte begränsa rätten för fysiska och juridiska personer från ett annat EES-land att förvärva fast egendom.

Beträffande inskränkningar i rätten att förvärva och inneha fast egendom för fysiska personer utan hembygdsrätt samt juridiska personer har Åland dock enligt artikel 126 givits rätt att tillämpa egen lagstiftning även i framtiden. De åländska myndigheterna bör dock tillämpa bestämmelserna på samma sätt på alla juridiska och fysiska personer från EES-länderna.

4. Bestämmelser om jordförvärv i Europeiska unionen

Enligt fördraget om Finlands anslutning till Europeiska unionen skall vissa särbestämmelser tillämpas beträffande Åland. Särbestämmelserna innebär bland annat att bestämmelserna i EG-fördraget inte skall hindra tillämpningen av de bestämmelser som gäller på Åland den 1 januari 1994 om inskränkningar för fysiska personer utan hembygdsrätt och juridiska personer att förvärva och inneha fast egendom i landskapet.

5. Förslagets organisatoriska och ekonomiska verkningar

Förslaget har inga ekonomiska eller organisatoriska verkningar för landskapet.

DETALJMOTIVERING

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 § *Tillämpningsområde* Huvudbestämmelserna om rätten att äga och besitta fast egendom ingår såsom i dag i jordförvärvslagen och den föreslagna lagen innehåller endast kompletterande bestämmelser.

2 kap. Jordförvärvsrätt

2 och 7 §§ *Definition* För en ökad enhetlighet i terminologin föreslås dels att begreppet jordförvärvsrätt alltid används då fråga är om en rätt direkt med stöd av lag att äga och besitta fast egendom i landskapet dels att begreppet jordförvärvstillstånd används för samliga fall då landskapsstyrelsen beviljar tillstånd att äga och besitta fast egendom i landskapet.

3 § *Fysiska personer med hembygdsrätt* Bestämmelsen föreslås intagen i lagen i förtydligande syfte.

4 § *Näringsidkare* I fråga om näringsidkare föreslås jordförvärvsrätten vara knuten till näringsrätten. Landskapsstyrelsen föreslår i sitt förslag till ny näringslag[1] att fysiska personer utan hembygdsrätt och samtliga juridiska personer skall ansöka om en beviljad näringsrätt. Näringsrätten beviljas efter en in casu bedömnning där särskild uppmärksamhet skall fästas vid behovet av näringsidkarens tjänster i landskapet, konkurrensförhållandena i landskapet, näringsidkarens anknytning till landskapet och faktiska lokala etablering, näringsidkarens nyttjande av lokala resurser och lokal arbetskraft, näringsverksamhetens inverkan på språkbalansen i landskapet samt, i fråga om juridiska personer, ägoförhållandena.

Landskapsstyrelsen anser att de näringsidkare som beviljats tillstånd att utöva näring i landskapet även skall ha jordförvärvsrätt direkt med stöd av lag för egendom som behövs för den direkta näringsverksamheten. Detta förenklar förfarandet för såväl lanskapet som de näringsidkare som önskar inleda verksamhet i landskapet. Rätten föreslås dock begränsad till område som i stadsplan eller byggnadsplan reserverats för detta ändamål. En näringsidkare som önskar förvärva egendom på oplanerat område kan såsom i dag ansöka om jordförvärvstillstånd för detta. Landskapsstyrelsen föreslår att näringsidkaren inom ett år efter att han upphört med sin verksamhet skall överlåta sådan fast egendom som han förvärvat med stöd av sin jordförvärvsrätt som

---

[1] *Ls framställning nr 40/1993-94 med förslag till ny landskapslag om rätt att utöva näring*

näringsidkare. Om näringsidkaren underlåter att göra detta föreslås landskapsstyrelsen kunna sälja egendomen på offentlig auktion för näringsidkarens räkning.

5 § *Bröstarvinge och efterlevande make* Enligt jordförvärvslagen har en bröstarvinge och en efterlevande make rätt att förvärva fast egendom genom arv. Enligt kvarlåtenskapsrätten i Finland är arv och testamente jämställda fång. Med anledning av detta anser landskapsstyrelsen att en bröstarvinge och den efterlevande maken även skall ha rätt att förvärva fast egendom genom testamente.

6 § *Makar* Om den ena maken saknar hembygdsrätt kan makarna inte gemensamt förvärva fast egendom. Detta innebär att en gemensam bostad endast kan anskaffas i den ena makens namn såvida inte den make som saknar hembygdsrätt beviljas jordförvärvstillstånd av landskapsstyrelsen. En sådan så kallad dold äganderätt kan medföra problem då egendomen skall realiseras eller avvyttras. Enligt den nya självstyrelselagens bestämmelser får en kvinna inte längre hembygdsrätt genom äktenskap, vilket torde öka antalet fall där den ena av makarna saknar hembygdsrätt. Landskapsstyrelsen föreslår därför att makar som bor i landskapet skall ha en gemensam jordförvärvsrätt för en bostadstomt trots att den ena maken saknar hembygdsrätt. Med bostadstomt avses här en tomt som är bebyggd med bostadshus eller som är avsedd att bebyggas med bostadshus och som inte storleksmässigt avviker från vad som skäligen behövs för detta ändamål.

Vid en avvittring efter äktenskapsskillnad kan makarnas gemensamma bostad tillfalla en make som saknar hembygdsrätt. Landskapsstyrelsen anser att det inte är skäligt att denna make måste ansöka om jordförvärvstillstånd för egendomen utan föreslår att maken skall ha jordförvärvsrätt till bostadstomten trots att han eller hon saknar hembygdsrätt.

7 § *Landskapet och de åländska kommunerna* Då jordförvärvslagen ändrades slopades bestämmelserna om statens, landskapets och de åländska kommunernas rätt att förvärva och besitta fast egendom i landskapet utan tillstånd.

Statens rätt att förvärva egendom regleras i 61 § självstyrelselagen och behöver ingen ytterligare reglering. Landskapsstyrelsen anser däremot att landskapsstyrelsen och de åländska kommunerna såsom enligt den tidigare lagstiftningen bör ha jordförvärvsrätt.

3 kap. Jordförvärvstillstånd

9 § *Fysiska personer* Fysiska personer föreslås kunna beviljas jordförvärvstillstånd efter

prövning[2].

10 § *Juridiska peroner* Juridiska personer som inte utövar näring eller som utövar näring men inte förvärvar egendom för den egentliga näringsutövningen föreslås kunna beviljas jordförvärvstillstånd efter prövning.

Vid prövningen skall vikt fästas vid sökandens behov och avsikt med jordförvärvet. Till den del en juridisk person önskar förvärva fast egendom i placerings- eller investeringssyfte eller för fritids- eller rekreationsändamål kommer en restriktiv linje att följas[3].

11 § *Näringsidkare* En näringsidkare som förvärvat egendom med stöd av sin jordförvärvsrätt som näringsidkare och som upphör med sin näringsverksamhet föreslås kunna anhålla om jordförvärvstillstånd för att ha rätt att äga eller besitta fastigheten fortsättningsvis. Landskapsstyrelsen har för avsikt att följa en restriktiv linje i detta fall.

12 § *Oplanerat område* Möjligheterna att förvärva egendom på oplanerat område föreslås begränsade i syfte att dels minska byggandet på oplanerat område dels bidra till ett ökat tryck på planering inom kommunerna.

13 § *Ikraftträdande* Lagen föreslås träda i kraft vid samma tidpunkt som den av landskapsstyrelsen föreslagna nya landskapslagen om rätt att utöva näring, den 1 januari 1995.

Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget antar följande lag.

---

[2] *Se bilaga 1; Landskapsstyrelsens principer för beviljande av jordförvärvstillstånd.*

[3] *Se bilaga 1; Landskapsstyrelsen principer för beviljande av jordförvärvstillstånd.*

LANDSKAPSLAG
med närmare bestämmelser om rätten att äga och besitta fast egendom på Åland

I enlighet med lagtingets beslut stadgas:

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

Utöver vad som stadgas i jordförvärvslagen för Åland (7/75) skall bestämmelserna i denna lag tillämpas på rätten att äga och besitta fast egendom på Åland.

2 kap. Jordförvärvsrätt

2 §

Definition

Med *jordförvärvsrätt* avses i denna lag rätt att med äganderätt förvärva eller med stöd av legoavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland.

3 §

Fysiska personer med hembygdsrätt

Fysiska personer med hembygdsrätt har jordförvärvsrätt.

4 §

Näringsidkare

Den som utövar näring i landskapet har för sin näringsutövning jordförvärvsrätt till egendom som enligt fastställd stads- eller byggnadsplan är avsatt för sådant ändamål.

Den som förvärvat egendom med stöd av 1 mom. och som upphör med sin näringsverksamhet är skyldig att inom ett år från det att verksamheten upphört överlåta egendomen till någon som har jordförvärvsrätt.

Egendom som inte överlåtits i enlighet med 2 mom. kan säljas på offentlig auktion på sätt som bestäms i jordförvärvslagen för Åland.

5 §

Bröstarvinge och efterlevande make

Bröstarvinge och efterlevande make har jordförvärvsrätt med stöd av testamente.

6 §

Makar

Makar, som har hemort i landskapet och av vilka endast den ena har hembygdsrätt, har för sitt gemensamma boende jordförvärvsrätt för en bostadstomt. Egendomen skall förvärvas av makarna gemensamt.

Make som saknar hembygdsrätt har för sitt boende jordförvärvsrätt för en bostadstomt han tillskiftats vid avvittring efter äktenskapsskillnad.

7 §

Landskapet och de åländska kommunerna

Landskapet och de åländska kommunerna har jordförvärvsrätt.

3 kap. Jordförvärvstillstånd

8 §

Definition

Med *jordförvärvstillstånd* avses i denna lag landskapsstyrelsens tillstånd att med äganderätt förvärva eller med stöd av legoavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland.

9 §

Fysiska personer

Fysiska personer som saknar hembygdsrätt kan då skäl föreligger och efter prövning i varje enskilt fall beviljas jordförvärvstillstånd.

Då tillstånd som avses i 1 mom. beviljas skall avseende fästas vid sökandens anknytning till landskapet och om sökanden sedan tidigare äger fast egendom i landskapet samt markområdets storlek och geografiska läge.

10 §

Juridiska personer

Juridiska personer kan då skäl föreligger och efter prövning i varje enskilt fall beviljas jordförvärvstillstånd.

Då tillstånd som avses i 1 mom. beviljas skall avseende fästas vid sökandens behov av och avsikt med jordförvärvet.

11 §

Näringsidkare

Näringsidkare som förvärvat egendom med stöd av 4 § och som upphör med sin näringsverksamhet kan beviljas jordförvärvstillstånd för den tidigare förvärvade egendomen.

12 §

Oplanerat område

På oplanerat område skall jordförvärvstillstånd beviljas endast om synnerliga skäl föreligger.

13 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1995.

14 §

Övergångsbestämmelser

På sådana förvärv av egendom som avses i denna lag och som har skett innan lagen trätt i kraft tillämpas de bestämmelser som gällde innan denna lag trädde i kraft.

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

Mariehamn den 19 maj 1994

L a n t r å d — Ragnar Erlandsson

Lagberedningesekreterare — Lotta Wickström-Johansson

LANDSKAPSSTYRELSENS PRINCIPER FÖR BEVILJANDE AV JORDFÖRVÄRVSTILLSTÅND

ALLMÄNT

Vid behndlingen av ansökningar om jodförvärvstillstånd följer landskapsstyrelsen jordförvärvslagen för Åland samt de principer som utformats inom ramen för denna lag.

Enskilda (fysiska personer) utan hembygdsrätt och bolag, andelslag, föreningar eller andra sammanslutningar (juridiska personer) får inte äga eller arrendera fast egendom utan landskapsstyrelsens tillstånd.

Fång som grundar sig på testamente jämställs med gåva eftersom ett testamente är en viljeförklaring med vilken testatorn kan förbigå den legala arvsordningen. Även vid förskott på arv krävs landskapsstyrelsens tillstånd.

Vid behandlingen av ansökningar om jordförvärvstillstånd fäster landskapsstyrelsen vikt vid följande faktorer:

A) sökandens anknytning till landskapet och

B) jordområdets beskaffenhet.

FYSISKA PERSONER

A) Anknytning till landskapet

Huvudregel:

- sökanden skall vara född och uppvuxen i landskapet till ca 12 års ålder, alternativt
- sökanden skall ha bott på Åland så länge att den aktiva medvetna uppväxttiden infallit under bosättningstiden i landskapet.

Undantag:

1. Fast bosättning

- inte lika stränga krav som vid fritidsbebyggelse
- sökanden har flyttat till Åland och har för avsikt att stanna här och har fast anställning eller på annat sätt visar att han stadigvarande lever på Åland.

2. Förskott på arv

- hänsyn skall tas till om avsikten är att underlätta en framtida arvsuppgörelse och att åländska intressen tillvaratas genom förskottet.

3. Markbyte

- allmänna åländska intressen bör besktas. Hänsyn skall tas till respektive områdes storlek och art, det förvärvade områdets geografiska läge samt vilken nytta totalt sett bytet har för att hålla kvar produktiv mark i åländsk ägo.

B. Jordområdets beskaffenhet

Huvudregel:

- området skall enligt gällande lagstiftning inte kunna delas och således vara under 4000 m^2 och skall inte vara ett attraktivt eller känsligt strandområde.

Undantag:

- om sökande är hemma från ifrågavarande fastighet, om området enligt byggnadsordningen inte kan delas eller om läget och naturen (tex. berg och i anslutning till bykärna) gör att ett mindre område kan betraktas som en onaturlig stympning. Bedömningen är strikt i dessa fall.
- området bör inte ha andel i samfällda vatten- och jordområden,
- jakt- och fiskerättigheter bör inte följa med området,
- om sökanden redan äger fast egendom i landskapet bör särskilda skäl föreligga,
- beträffande fast bosättning bör förvärvet avse mark på planerat område, i bykärna eller på annat för fast bosättning avsett område.

JURIDISKA PERSONER

1. "Åländska" juridiska personer

Juridska person som i minst fem år haft sin lagliga hemort i landskapet och vars samtliga styrelslemedlemmar innehar åländsk hembygdsrätt får inte förvägras tillstånd utan särskilda skäl.

2. Övriga juridiska personer

Övriga juridiska personer kan erhålla jordförvärvstillstånd i enlighet med samma principer som fysisk personer.

Under bildning varande juridiska personer bör ej erhålla tillstånd.