



LANDSKAPSSTYRELSENS FRAMSTÄLLNING

Landskapslag om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

1995-96

nr 15

FÖRSLAG

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

Förslaget innebär att jordförvärvsrätten utsträcks till att omfatta

- 1) bröstarvingar och makar som har erhållit fast egendom genom testamente,
- 2) bröstarvingar som under vissa förutsättningar genom gåva förvärvat ett högst tre hektar stort markområde,
- 3) syskon och syskons bröstarvingar som under vissa förutsättningar genom arv förvärvat ett under 4.000 m² stort markområde,
- 4) en make som saknar hembygdsrätt för förvärv, gemensamt med sin make med hembygdsrätt, av fast egendom för det gemensamma fasta boendet,
- 5) en make för förvärv av en bostadstomt som tillskiftats honom i avvitrning efter äktenskapsskillnad,
- 6) hyresgäst för att besitta fast egendom under högst tolv månader,
- 7) näringsidkare för förvärv av fast egendom för näringsutövningen, på områden som i fastställd stads- eller byggnadsplan reserverats för sådant ändamål, samt
- 8) landskapet, de åländska kommunerna och kommunalförbunden samt landskapets och kommunernas affärsverk.

Lagen föreslås träda i kraft så fort som möjligt.

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

Figure 1. The effect of the concentration of the *Agaricus bisporus* spores on the growth of *Agaricus bisporus* and *Agaricus bisporus* spores on the growth of *Agaricus bisporus*.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ALLMÄN MOTIVERING	1
1. <i>Gällande bestämmelser om jordförvärv</i>	1
1.1. <i>Självstyrelselagen</i>	1
1.2. <i>Jordförvärvslagen för Åland</i>	1
2. <i>Statistiska uppgifter om jordförvärv i landskapet</i>	2
3. <i>Bestämmelser om jordförvärv i Europeiska unionen</i>	3
4. <i>Behov av ny lagstiftning</i>	3
5. <i>Förslugets organisatoriska och ekonomiska verkningar</i>	4
6. <i>Ärendets beredning</i>	4
 DETALJMOTIVERING	5
1 kap. <i>Allmänna bestämmelser</i>	5
2 kap. <i>Jordförvärvsrätt</i>	5
3 kap. <i>Jordförvärvstillstånd</i>	8
4 kap. <i>Särskilda bestämmelser</i>	9
 LAGTEXT	10
 BILAGA	
1. <i>Översikt över jordförvärvsrätt och -tillstånd</i>	I

2000-2001-2002-2003-2004-2005

1. The first part of the report is a general overview of the situation in the country. It describes the political, economic, and social conditions. The second part is a detailed analysis of the situation in the country. It discusses the causes of the problems and the possible solutions. The third part is a conclusion. It summarizes the findings of the report and makes recommendations.

2. The first part of the report is a general overview of the situation in the country. It describes the political, economic, and social conditions. The second part is a detailed analysis of the situation in the country. It discusses the causes of the problems and the possible solutions. The third part is a conclusion. It summarizes the findings of the report and makes recommendations.

3. The first part of the report is a general overview of the situation in the country. It describes the political, economic, and social conditions. The second part is a detailed analysis of the situation in the country. It discusses the causes of the problems and the possible solutions. The third part is a conclusion. It summarizes the findings of the report and makes recommendations.

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 självstyrelselagen 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 lagens 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 innebär 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 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 den dödsbodelägare som saknar hembygdsrätt 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 hembygdsrätt och då makarnas samlevnad upphört.

2. Statistiska uppgifter om jordförvärv i landskapet

Åren 1983-95 behandlade landskapsstyrelsen 1922 ansökningar om jordförvärvstillstånd. Av ansökningarna bifölls 1591 eller ca 83 procent. De jordförvärv som gjordes med stöd av tillstånd under denna tid utgjorde ca 15 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 1983-95 framgår av följande tabell. I jämförande syfte framgår även antalet lagfarter som beviljats av Ålands domsaga/Ålands tingsrätt under samma tid.

*Ansökningar om rätt att förvärva och besitta fast egendom i landskapet
samt antal beviljade lagfarter 1983-95*

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
1993	27	8	24	17	43	0	94	25	872
1994	27	19	35	26	64	0	126	46	857
1995	33	8	28	7	58	0	119	15	817
TOTALT	425	155	312	171	854	4	1591	331	10645

3. Bestämmelser om jordförvärv i Europeiska unionen

Enligt fördraget om Finlands anslutning till Europeiska unionen skall vissa särbestämmelser tillämpas beträffande Åland. Särbestämmelserna i det så kallade Ålandsprotokollet 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.

Landskapsstyrelsens förslag till ny lagstiftning är enligt landskapsstyrelsens uppfattning en komplettering av den lagstiftning som finns i dag och ett förtydligande av de bestämmelser som gällde den 1 januari 1994. Den föreslagna lagstiftningen innebär inte en skärpning av de bestämmelser om jordförvärv som var tillämpliga i landskapet den 1 januari 1994. De föreslagna bestämmelserna innebär istället en lindring av de nuvarande bestämmelserna, eftersom gruppen av personer som har en direkt jordförvärvsrätt utvidgas, vilket inte hindras av särbestämmelserna i Ålandsprotokollet.

4. Behov av ny lagstiftning

Det huvudsakliga behovet av ny landskapslagstiftning om jordförvärv föranleds av den ovan nämnda ändringen av jordförvärvslagen som trädde i kraft den 1 januari 1993. Enligt lagens ändrade lydelse 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 hembygdsrätt och då makarnas samlevnad upphört.

Den nya lagen föranleds även av ett behov av att reglera dels bröstarvingars rätt att förvärva fast egendom genom gåva av sina föräldrar, dels vissa sidoarvingars rätt att förvärva fast egendom genom arv, då arvlåtaren saknar bröstarvingar. Bröstarvingarnas jordförvärvsrätt motiveras av det skäliga i att föräldrarna har en möjlighet att under sin levnad besluta om disponeringen av sin fasta egendom bland sina kommande bröstarvingar och av att förvärvarna av den fasta egendomen oftast har en nära anknytning till Åland. Sidoarvingarnas jordförvärvsrätt motiveras av de nära släktskapsförbindelserna och den anknytning till Åland som arvtagarna i regel har. Dessutom främjar jordförvärvsrätten i dessa situationer ett ändamålsenligt utnyttjande och bevarande av den fasta egendomen, vilket ligger i landskapets intresse.

5. Förslagens organisatoriska och ekonomiska verkningar

I och med att gruppen av personer som har en direkt jordförvävrätt med stöd av lag ökar torde antalet ansökningar om jordförvärvstillstånd minska, vilket i viss mån minskar landskapsstyrelsens arbetsbörda.

Förslaget har i övrigt inga ekonomiska eller organisatoriska verkningar för landskapet.

6. Ärendets beredning

Landskapsstyrelsen överlämnade den 19 maj 1994 till lagtinget ett förslag till landskapslag med närmare bestämmelser om jordförvärv på Åland. Landskapsstyrelsen beslöt den 30 mars 1995 att återta lagförslaget.

Det ursprungliga förslaget bereddes därefter vidare i en tjänstemannaarbetsgrupp. På basis av arbetsgruppens förslag har landskapsstyrelsen utarbetat det föreliggande förslaget till landskapslag om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd. Förslaget har varit på remiss till kommunerna, Kommunala Samarbetsnämnden, Ålandsgillet i Stockholm, Ålands vänner i Helsingfors r.f., Ålandsringen i Åboland r.f., Ålands tingsrätt, Mariehamns lantmäteribyrå, Ålands handelskammare och Ålands producentförbund. Dessutom har Mariehamns gårdsägareförening r.f. avgivit yttrande.

DETALJMOTIVERING

1 kap. Allmänna bestämmelser

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

2 kap. Jordförvärvsrätt

2 och 11 §§ *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 § *Bröstarvingar*. Enligt jordförvärvslagen har en bröstarvinge jordförvärvsrätt för fast egendom som förvärvats genom arv. Enligt kvarlåtenskapsrätten i Finland är arv och testamente jämställda fång. Med anledning av detta anser landskapsstyrelsen det inte motiverat att en bröstarvinge skall vara skyldig att ansöka om jordförvärvstillstånd för fast egendom som förvärvats genom testamente, och föreslår därför att bröstarvingar skall ha jordförvärvsrätt även vid testamentsfång.

Eftersom bröstarvingar har jordförvärvsrätt till egendom som förvärvats genom arv eller testamente, anser landskapsstyrelsen det rimligt att dessa personer ges även en begränsad jordförvärvsrätt till mark som ges av en släkting i rätt uppstigande led, d.v.s. i de flesta fall av föräldrarna.

Den ena begränsningen gäller områdets storlek. Här har landskapsstyrelsen valt en övre gräns på tre hektar, vilket bedömts tillräckligt för att tillgodose de önskemål som funnits och fortfarande finns hos olika människor om att under sin livstid kunna disponera sin fasta egendom och dela upp den mellan barnen.

Den andra begränsningen gäller de förutsättningar under vilka gåvan ges. Gåvan bör inte kunna ges under sådana förutsättningar att andra kan komma att fördelas vid ett framtida arvskifte. Till följd härav har krav uppställts på att det i överlåtelsehandlingen, för att jordförvärvsrätt skall föreligga med stöd av 2 mom., skall ingå en klausul om att gåvan skall utgöra förskott på arv.

I syfte att undvika situationer där en bröstarvinge utan hembygdsrätt utnyttjar en

förälder med hembygdsrätt som kanal för att förvärva fast egendom, genom att föräldern genom ett skenköp förvärvar fast egendom varefter egendomen ges som gåva åt bröstarvingen, föreslår landskapsstyrelsen att jordförvärvsrätten skall förutsätta att givaren har ägt fastigheten i minst 15 år innan gåvan ges.

Landskapsstyrelsens målsättning är att bestämmelserna i denna paragraf i stor utsträckning skall komma att underlätta arvskiften. Därigenom skapas även bättre förutsättningar för att den produktiva marken bibehålls i den i landskapet bosatta befolkningens ägo.

5 § *Sidoarvingar*. Om en person som äger fast egendom i landskapet avlider utan att efterlämna bröstarvingar eller make, har f.n. den som ärver fastigheten och saknar hembygdsrätt rätt att äga och besitta fastigheten endast om landskapsstyrelsen beviljar jordförvärvstillstånd för denna. Landskapsstyrelsen anser det inte skäligt att arvlåtarens syskon eller syskonets bröstarvingar alltid skall vara skyldiga att ansöka om jordförvärvstillstånd. Också sidoarvingar föreslås därför ha en begränsad jordförvärvsrätt.

Begränsningarna gäller dels områdets storlek och dels arvlåtarens status. Att jordförvärvsrätten för sidoarvingar skall gälla endast om arvlåtaren haft hembygdsrätt föranleds av att jordförvärvsrätten för sidoarvingar är avsedd att i första hand gälla vid arv efter personer som är födda och uppvuxna i landskapet. Eftersom hembygdsrättsinstitutet infördes först från den 1 januari 1952, anser landskapsstyrelsen det oskäligt att hembygdsrättskravet skall gälla också arvlåtare som är födda tidigare. Kravet att arvlåtaren skall ha haft hembygdsrätt föreslås därför inte gälla arvlåtare som är födda före år 1952.

6 § *Efterlevande make eller maka*. Jordförvärvslagen ger förutom bröstarvinge även en efterlevande make eller maka jordförvärvsrätt för egendom som förvärvats genom arv. Med hänvisning till motiveringen till 4 § föreslår landskapsstyrelsen att en efterlevande make eller maka skall ha jordförvärvsrätt även för egendom som förvärvats genom testamente.

7 § *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 avyttras. Enligt den nya självstyrelselagens bestämmelser får en kvinna, som är finsk medborgare, inte längre hembygdsrätt genom äktenskap, vilket torde ha ökat antalet fall där den ena av makarna saknar hembygdsrätt då en gemensam bostad förvärvas.

Landskapsstyrelsen föreslår med anledning av detta att makar som bor i landskapet skall ha en gemensam jordförvärvsrätt till ett under 4.000 m² stort markområde för det

gemensamma fasta boendet, trots att den ena maken saknar hembygdsrätt. Med fast boende avses här den plats där makarna huvudsakligen vistas och enligt vilken hemorten fastställts. Fastigheter som enligt byggnadslov eller annars uttryckligen bebyggts med en fritidsbyggnad kan inte anses som plats för fast boende.

Vid en avvittning 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 den fasta egendomen trots att han eller hon saknar hembygdsrätt.

8 § *Hyresgäst*. Eftersom lagstiftningsbehörigheten i frågor som rör hyra och hyresreglering överfördes till landskapet i den nya självstyrelselagen och landskapet inte ännu reglerat dessa frågor i landskapslag, tillämpas i landskapet den hyreslag (FFS 653/87) som var tillämplig i riket vid årskiftet 1992-93. Enligt den lagen kan ett jordområde upplåtas genom hyresavtal för att användas i samband med lägenheten (en byggnad eller en del av en byggnad). Detta innebär att alla hyresgäster som i hyresavtalet ges rätt att besitta även fast egendom och som inte har jordförvärvsrätt, skall ansöka om jordförvärvstillstånd.

Landskapsstyrelsen anser det inte ändamålsenligt med en tillståndsskyldighet även för kortvariga hyresförhållanden och föreslår därför att en hyresgäst i fall där hyresobjektet omfattar även fast egendom skall ha jordförvärvsrätt vid hyresavtal som omfattar högst tolv månader.

9 § *Näringsidkare*. I fråga om näringsidkare föreslås jordförvärvsrätten vara knuten till näringsrätten. Enligt den näringslag lagtinget antog den 19 januari 1996 har fysiska personer med hembygdsrätt under vissa förutsättningar näringsrätt direkt på grund av lagen. Fysiska personer utan hembygdsrätt och samtliga juridiska personer är däremot skyldiga att ansöka om en sk. beviljad näringsrätt. Näringsrätten beviljas efter en in casu bedömning där särskild uppmärksamhet skall fästas vid behovet av näringsidkarens tjänster 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 fast egendom som behövs för den direkta näringsverksamheten. Detta förenklar förfarandet för såväl landskapet som de näringsidkare som önskar inleda verksamhet i landskapet. Rätten föreslås dock begränsad till tomter 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.

10 § *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. Däremot regleras landskapets och de åländska kommunernas jordförvärvsrätt inte i lag. Landskapsstyrelsen anser därför att dessas, samt även landskapets och kommunernas affärsverks och kommunalförbundens rätt att förvärva fast egendom bör regleras i denna lag så att samtliga har jordförvärvsrätt.

3 kap. Jordförvärvstillstånd

12 § *Fysiska personer*. Enligt jordförvärvslagen har fysiska personer utan hembygdsrätt inte rätt att förvärva eller besitta fast egendom utan tillstånd av landskapsstyrelsen, om detta inte möjliggörs genom landskapslag. Landskapsstyrelsen anser det inte motiverat att införa en allmän jordförvärvsrätt för personer utan hembygdsrätt utan föreslår att personer utan hembygdsrätt som inte i jordförvärvslagen eller denna lag givits jordförvärvsrätt, fortsättningsvis endast skall kunna förvärva fast egendom med stöd av jordförvärvstillstånd, som landskapsstyrelsen beviljar efter prövning.

Landskapsstyrelsen anser att fysiska personers tillståndsskyldighet skall tas in i denna lag i förtydligande syfte men att närmare principer för tillståndsprövningen inte skall anges i lag, eftersom landskapsstyrelsen enligt självstyrelselagen har fri prövningsrätt i dessa frågor. Av jordförvärvslagen följer att tillstånd kan förenas med villkor, vilket nämns i förtydligande syfte i paragrafen.

Vid tillståndsprövningen kommer landskapsstyrelsen såsom i dag att tillämpa ett principdokument.

13 § *Juridiska personer*. Juridiska personer som inte utövar näring eller som utövar näring men inte förvärvar egendom för den egentliga näringsutövningen föreslås, liksom fysiska personer som saknar hembygdsrätt, fortsättningsvis endast kunna förvärva fast egendom med stöd av jordförvärvstillstånd, som landskapsstyrelsen beviljar efter prövning.

Landskapsstyrelsen anser att närmare principer för tillståndsprövningen inte skall anges i lag, eftersom landskapsstyrelsen enligt självstyrelselagen har fri prövningsrätt i dessa frågor. Vid tillståndsprövningen kommer landskapsstyrelsen såsom i dag att tillämpa de principer som fastställts i ett principdokument. Av jordförvärvslagen följer det att tillstånd kan förenas med villkor, vilket nämnts i paragrafen för att undvika oklarhet.

4 kap. Särskilda bestämmelser

14 § *Övervakning.* Den föreslagna bestämmelsen överensstämmer i sak med bestämmelsen om övervakning i jordförvärvslagen för Åland.

15 § *Skyldighet att avhända sig fast egendom vid ändrade förhållanden.* Landskapsstyrelsen föreslår att en näringsidkare som inte längre utnyttjar fast egendom, som förvärvats med stöd av jordförvärvsrätten för näringsidkare, för den direkta näringsverksamheten, skall vara skyldig att överlåta den fasta egendomen till en fysisk eller juridisk person som har rätt att förvärva fastigheten. Har näringsidkaren endast besittningsrätten till fastigheten är han under samma förutsättningar skyldig att frånträda fastigheten genom att överlåta besittningsrätten. Överlåtelseskyldigheten och frånträdelsskyldigheten föreligger givetvis inte om landskapsstyrelsen på ansökan beviljar näringsidkaren jordförvärvstillstånd.

För att näringsidkaren inte skall försättas i en oskälig situation föreslår landskapsstyrelsen att näringsidkaren får en tid om två år på sig att överlåta egendomen, räknad från den tidpunkt då de uppställda villkoren inte längre uppfylls. Landskapsstyrelsen föreslår dessutom att tiden av särskilda skäl, såsom en lågkonjunktur som gör att fastigheten betingar en oskäligt låg köpesumma eller att det inte finns någon köpare, skall kunna förlängas.

Om den överlåtelseskyldige underlåter att överlåta egendomen eller frånträda besittningen föreslås landskapsstyrelsen kunna sälja egendomen på offentlig auktion för näringsidkarens räkning eller vråka besittaren i enlighet med de bestämmelser som finns i jordförvärvslagen.

16 § *Ikraftträdande.* Lagen föreslås träda i kraft så fort som möjligt, och landskapsstyrelsen föreslår därför att lagtinget lämnar ikraftträdelsetidpunkten öppen.

Landskapsstyrelsen föreslår att lagtinget antar följande lag.

LANDSKAPSLAG om jordförvärvsrätt och jordförvärvstillstånd

I enlighet med lagtingets beslut stadgas:

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §

Tillämpningsområde

Utöver vad som stadgas i jordförvärvslagen för Åland (FFS 3/75) 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 arrendeavtal eller annat avtal besitta fast egendom på Åland.

3 §

Fysiska personer med hembygdsrätt

Fysiska personer med åländsk hembygdsrätt har jordförvärvsrätt.

4 §

Bröstarvingar

Bröstarvinge har jordförvärvsrätt till egendom som förvärvats genom testamente.

Bröstarvinge som tidigare inte äger fast egendom i landskapet har jordförvärvsrätt till ett högst tre hektar stort markområde som förvärvats genom gåva, under förutsättning att överlåtaren ägt egendomen under minst 15 år innan gåvan ges och det i överlåtelsehandlingen föreskrivits att gåvan utgör förskott på arv. Om förvärvaren tidigare äger fast egendom i landskapet gäller den i detta moment avsedda jordförvärvsrätten endast ett område av en sådan storlek att det uppgår till högst tre hektar tillsammans med den tidigare ägda egendomen.

5 §

Sidoarvingar

Syskon och syskons bröstarvinge har jordförvärvsrätt till ett markområde som understiger 4.000 m² och som förvärvats genom arv efter en person som vid sitt

frånfälle eller tidigare haft åländsk hembygdsrätt.

Det i 1 mom. uppställda kravet på att arvlåtaren skall ha haft hembygdsrätt gäller inte en arvlåtare som var född före den 1 januari 1952.

6 §

Efterlevande make och maka

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

7 §

Makar

Makar, som har hemort i landskapet och av vilka endast den ena har åländsk hembygdsrätt, har för sitt gemensamma fasta boende jordförvärvsrätt till ett markområde som är under 4.000 m² stort. Egendomen skall förvärvas av makarna gemensamt.

Make eller maka som saknar åländsk hembygdsrätt har för sitt boende jordförvärvsrätt till ett markområde som är under 4.000 m² stort och som han eller hon tillskiftats vid avvittring efter äktenskapsskillnad.

8 §

Hyresgäst

Hyresgäst har jordförvärvsrätt för att med stöd av ett hyresavtal besitta fast egendom för högst tolv månader.

9 §

Näringsidkare

Fysiska och juridiska personer som har näringsrätt med stöd av landskapslagen om rätt att utöva näring (/), har för sin näringsutövning jordförvärvsrätt till en tomt som enligt fastställd stads- eller byggnadsplan är avsatt för sådant ändamål.

10 §

Landskapet och de åländska kommunerna

Landskapet, landskapets och kommunernas affärsverk samt de åländska kommunerna och kommunalförbunden har jordförvärvsrätt.

3 kap. Jordförvärvstillstånd

11 §

Definition

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

12 §

Fysiska personer

Fysiska personer som inte har jordförvärvsrätt med stöd av 2 kap. kan, då skäl föreligger och efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd.

Jordförvärvstillstånd som avses i 1 mom. kan förenas med villkor enligt vad därom stadgas i jordförvärvslagen för Åland.

13 §

Juridiska personer

Juridiska personer som inte har jordförvärvsrätt med stöd av 2 kap. kan, då skäl föreligger och efter prövning i varje enskilt fall, beviljas jordförvärvstillstånd.

Jordförvärvstillstånd som avses i 1 mom. kan förenas med villkor enligt vad därom stadgas i jordförvärvslagen för Åland.

4 kap.

Särskilda bestämmelser

14 §

Övervakning

Polisen och landskapsstyrelsen skall övervaka att fast egendom inte förvärvas eller besitts i strid med bestämmelserna i denna lag eller villkor i landskapsstyrelsen beslut om beviljande av jordförvärvstillstånd.

Den som beviljats jordförvärvstillstånd av landskapsstyrelsen är skyldig att vid polisens eller landskapsstyrelsens granskning visa att villkor som tagits in i tillståndsbeslutet har iakttagits.

15 §

Skyldighet att avhända sig fast egendom vid ändrade förhållanden

En näringsidkare som avses i 9 § och som förvärvat fast egendom med stöd av sin jordförvärvsrätt är skyldig att, inom två år från det att fastigheten inte längre används för näringsutövningen, överlåta egendomen till någon som har jordförvärvsrätt eller som beviljats jordförvärvstillstånd, om näringsidkaren inte beviljas jordförvärvstillstånd som

avses i 12 eller 13 §. Har näringsidkaren endast rätt att besitta fastigheten, gäller överlåtelseskyldigheten besittningsrätten.

Om överlåtelseskyldighet vid brott mot jordförvärvstillstånd som förenats med villkor finns det bestämmelser i jordförvärvslagen för Åland.

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

Egendom och besittningsrätt som inte överlåts i enlighet med 1 mom. kan säljas på offentlig auktion eller göras till föremål för vräkning på sätt som bestäms i 5-7 §§ jordförvärvslagen för Åland.

16 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den

17 §

Övergångsbestämmelser

Vid behandlingen av ansökningar om jordförvärvstillstånd som anhängiggjorts hos landskapsstyrelsen innan denna lag trädde i kraft, skall denna lag tillämpas.

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

Mariehamn den 8 mars 1996

L a n t r å d

Roger Jansson

Föredragande ledamot

Roger Nordlund

1. The first part of the report discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The report also notes that accurate records are necessary for the preparation of financial statements and for the calculation of taxes.

2. The second part of the report discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The report also notes that accurate records are necessary for the preparation of financial statements and for the calculation of taxes.

3. The third part of the report discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The report also notes that accurate records are necessary for the preparation of financial statements and for the calculation of taxes.

4. The fourth part of the report discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The report also notes that accurate records are necessary for the preparation of financial statements and for the calculation of taxes.

5. The fifth part of the report discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The report also notes that accurate records are necessary for the preparation of financial statements and for the calculation of taxes.

6. The sixth part of the report discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the integrity of the financial system and for the ability to detect and prevent fraud. The report also notes that accurate records are necessary for the preparation of financial statements and for the calculation of taxes.

Översikt över jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd

FYSISKA PERSONER		JURIDISKA PERSONER	
JORDFÖRVÄVRÄTT MED STÖD AV LAG	KAN ANSÖKA OM JORDFÖRVÄRVSTILLSTÅND	JORDFÖRVÄVRÄTT MED STÖD AV LAG	KAN ANSÖKA OM JORDFÖRVÄRVSTILLSTÅND
- fysiska personer med hembygdsrätt SjL 10 §, JordfLL 3 §	- personer som saknar hembygdsrätt och jordförvävrätt JordfLL 12 §	- näringsidkare för näringsutövningen till tomt på planerat område JordfLL 9 §	- alla som inte uppfyller hembygdsrättskravet för ägare eller ägarrepresentanter JordfLL 13 §
- bröstarvinge till egendom som förvärvats genom arv eller testamente samt under vissa förutsättningar till högst 3 ha stort markområde som förvärvats genom gåva JordfL 3 §, JordfLL 4 §		- hyrestagare för att med stöd av hyresavtal besitta fast egendom högst 12 månader JordfLL 8 §	
- syskon och syskons bröstarvingar under vissa förutsättningar till under 4.000 m ² stort markområde som förvärvats genom arv JordfLL 5 §		- landskapet, de åländska kommunerna och kommunalförbunden, landskapets och kommunernas affärsverk JordfLL 10 §	
- efterlevande make till egendom som förvärvats med stöd av giftorätt vid avvittring efter den avlidne maken och till egendom som förvärvats genom arv eller testamente JordfL 3 §, JordfLL 6 §			
- på Åland bosatt make till person med hembygdsrätt, till under 4000 m ² stort markområde som makarna gemensamt förvärvat för det gemensamma fasta boendet JordfLL 7 §			
- make till under 4000 m ² stort markområde som tillskiftats honom efter- äktenskapsskillnad JordfLL 7 §			
- hyrestagare för att med stöd av hyresavtal besitta fast egendom högst 12 månader JordfLL 8 §			
- näringsidkare för näringsutövningen till tomt på planerat område JordfLL 9 §			

SjL = Självstyrelselag för Åland (71/91)

JordfL = Jordförvärvslag för Åland (7/57)

JordfLL = Landskapslag om jordförvävrätt och jordförvärvstillstånd (framst. 1/1995-96)

1. Introduction

2. Methodology

3. Results

4. Discussion

5. Conclusion

6. References

7. Appendix

8. Acknowledgements

9. Contact Information