

Angående Sandgrunden (76-442-1-0) och Lökskär (76-437-1-0), dessa två har tidigare varit fastigheter av sk krononatur dvs självständiga lägenheter med registernummer, som kronan, eller staten som det senare blev, ägde eller disponerade.

Landskapet har sökt om lagfart och fått avslag på ansökan den 15.3.2004 med hänvisning till principer i HD:s avgöranden nr 953-963 av 24.4.2003. Den principen går i korthet ut på att landskapet inte kunnat bevisa att fastigheterna inte är underlagda en ständig nyttjanderätt för någon annan.

Sätter med en kopia av avslaget och en analys gjord av Susanne Björkholm av de sk "kronoholmsmålen" som avslaget hänvisar till. Om du vill fördjupa dig i saken och läsa om varför **ständig nyttjanderätt** av annan person inte kan medföra lagfart för ägaren så har jag kopior av avgörandena nr 953-963 hos mig.

Angående Stenarna och Båkenskär (eg Statens skogsmark, 76-893-5-1) så har de tidigare varit sk kronoallmänningar, dvs enheter som inte finns upptagna i jordregistret som underlydande viss lägenhet.

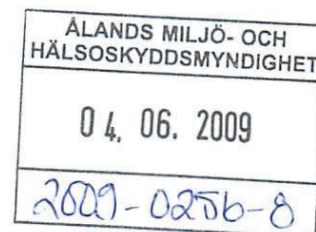
Dethär kan vara bra att känna till helt allmänt om saken.

- Landskapet anser att fastigheter som förut varit kronohemman och kronoallmänningar och tillhört "kronan"/staten, numera tillhör landskapet eftersom all kronojord inom landskapet Åland sedan 1.1.1952 tillkommer landskapet Åland.
- Från den 1.1.1997 finns inte kronohemman mera och på gamla sådana borde sökas lagfart, vilket vi alltså försökt men fått avslag på
- Ingen annan har lagfart på områdena och idag när jag kontrollerade är inte heller någon lagfartsansökan anhängigjord.

Principen att all kronojord som tillhört staten numera tillhör landskapet är den tolkning som mest brukar följas.

Med vänlig hälsning,


Susanne Holm
Byggnadsbyrå
Tel 25 199
susanne.holm@regeringen.ax



ÅLANDS TINGSRÄTT / 769

LAGFARTSÄRENDE
förkastats

DAG FÖR ANHÄNGIGGÖRANDE: 25.11.1998/1065

FÖREMÅL

76-442-1-0
HAMMARLAND/76, SANDGRUNDEN/442
SANDGRUNDEN RNr 1:0

FÅNG

1/1 Landskapet Åland

18a§ L om införande av jordabalken (12.4.1995/541).
Lägenheten har tidigare varit av krononatur.

Lagfartsansökan avslås med anledning av de principer som framkommit vid Högsta domstolens avgöranden, nr 953-963 av 24.4.2003, i de sk. kronoholmsmålen. Sökanden har inte visat att fastigheten inte är underlagd en ständig nyttjanderätt. Detta beslut har givits i Ålands tingsrätts kansli 18.11.2003. Beslutet har meddelats sökanden 18.11.2003, varvid denne även erhållit anvisningar för sökande av ändring.

Tingsdomare


Kristina Fagerlund

ÅLANDS TINGSRÄTT / 769

LAGFARTSÄRENDE
förkastats

DAG FÖR ANHÄNGIGGÖRANDE: 25.11.1998/1071

FÖREMÅL

76-437-1-0
HAMMARLAND/76, LÖKSKÅR/437
LÖKSKÅR RNr 1:0

FÅNG

1/1 Landskapet Åland

18a§ L om införande av jordabalken (12.4.1995/541).
Lägenheten har tidigare varit av krononatur.

Lagfartsärendet avslås med anledning av de principer som framkommit vid Högsta domstolens avgöranden, nr 953-963 av 24.4.2003, i de sk kronoholmsmålen. Sökanden har inte visat att fastigheten inte är föremål för någon ständig bestinningsrätt.

Detta beslut har givits i Ålands tingsrätts kansli¹⁵⁰³.
Beslutet har meddelats sökanden^{1503 2004}, varvis denne även erhållit anvisningar för sökande av ändring.

Tingsdomare


Kristina Fagerlund

Analys av Högsta domstolens domar 24.4.2003 i de s.k.
kronoholmsmålen

1. Inledning

Kronoholmsprocesserna har avgjorts av landets högsta rättsinstans. Högsta domstolens utslag 24.4.2003 har i tio fall ändrat hovrättens dom (nris 953/Granlid, 954/Öhberg, 955/Hedborg, 957/Åberg m.fl. 958/Häger, 959/delvis Åländsk rapport till 5/6 till landskapets fördel, 960/Rothberg m.fl., 962/Öhberg m.fl, 963/Brunström m.fl. till 5/48 och 964/Chips Abp partiellt) så att dessa holmar anses utgöra kronoholmar med fast besittningsrätt. Dessa domar är således till landskapets fördel. I två fall har Högsta domstolen fastställt hovrättens utslag till landskapets fördel (nris 956/Norell och 963/Bergqvist delvis Mörskär) så att landskapet äger lägenheterna, vilka är föremål för en fast besittningsrätt. Endast i resterande två fall (nr 959/delvis Olofsson till 1/9 och nr 961/Högman m.fl.) fastställdes hovrättens dom till landskapets nackdel, då landskapets käromål inte väckts inom tio år från det lagfarterna beviljades efter att fastigheterna frångått dess rätta ägare.

Klandertiden kan således enligt Högsta domstolens utslag räknas först från den tidpunkt fastigheterna har frångått dess rätta ägare och mottagaren beviljats lagfart på fastigheten.

2. Rättegångskostnader

Landskapet åläggs att till

- 1) Bjarne Harry Olofsson i ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen erlægga 400 euro.
- 2) Uno Karl-Erik Högman m.fl. gemensamt i ersättning för rättegångskostnader i högsta domstolen erlægga 5000 euro.

På beloppen betalas dröjsmålsränta enligt den räntesats som avses i 4 § 1 mom. räntelagen från den dag en månad förflutit sedan dagen för Högsta domstolens dom.

Övriga rättegångskostnader ersätts av parterna själva.

3. Klargörande bakgrund

I början av 1980-talet inledde landskapet den rättsprocess som ledde till Högsta domstolens utslag 1989 i det sk Mörskärs målet. Med utslaget som grund beslöt landskapet klandra lagfartsmyndighetens beslut att bevilja lagfart i ytterligare tolv fall.

Gemensamt för kronoholmsmålen har varit att Kejserliga Senaten för Finland i slutet av 1800-talet på ansökan förordnat att holmarna skulle underläggas ett hemman. Till beslutet har fogats ett förbehåll om "att i händelse holmen skulle behövas för någon kronans inrättning skulle den utan inlösen eller annan ersättning återgå till kronan". Överlåtelsen har skett på villkor att ett bestämt vederlag varje år skulle erläggas i spannmål eller pengar. Villkoret om ett bestämt vederlag har emellertid i ett tidigt skede förlorat sin betydelse.

Högsta domstolen har konstaterat att den rätt till kronholmen, som uppkommit genom senatens beslut för ägaren av det hemman den underställts och vilken sedan övergått via ägarens successorer/köpare/gåvotagare, till sin natur är en fast besittningsrätt. Det har inte företetts något avtal eller heller något myndighetsbeslut som varit avsett att utvidga eller till

sitt innehåll förändra denna rättighet. I ett beslut att kameralt ändra en fastighets jordnatur från krononatur till skattenatur prövas och avgörs inte frågan om vem som äger fastigheten. Det finns inte heller något hinder för landskapet att förutom jord av krononatur äga jord av skattenatur. I likhet med det som framgår ur Högsta domstolens avgörande 1989:73, kan även i detta fall, konstateras att det beslut varigenom lantmäterikontoret kameralt ändrat fastighetens natur från krono- till skattenatur inte påverkat rätten till densamma.

Jämlikt 18 a § (1125/1996) lagen om införande av jordabalken har indelningen av jorden i jord av krononatur och jord av skattenatur upphört när den nya jordabalken trädde i kraft 1.1.1997. Har en lägenhet som varit av krononatur inte lagfarits, är dess ägare enligt den nya lagen skyldig att söka lagfart. Lagfarten beviljas dock inte, om fastigheten är föremål för en fast besittningsrätt som har stiftats innan nya jordabalken trädde i kraft. Den fasta besittningsrätten inskrivs såsom en särskild rättighet och den kan också intecknas för pantsättning. Såsom även framgår av regeringens proposition till lag om ändring av lagen om införande av jordabalken (RP 214/1996), innebär en fast besittningsrätt att innehavaren av rättigheten har ensamrätt att nyttja och förfoga över området. Därför och eftersom rättigheten är bestående, har den som äger en sådan fastighet inte möjlighet att få lagfart på och inteckning i den.

Således utgår den nya lagstiftningen ifrån att en äganderätt till en fastighet, som tidigare varit av krononatur, kan bestå parallellt med en fast besittningsrätt till fastigheten.

4. Rättsverkningar av de beviljade lagfarterna

Vad gäller rättsverkningarna av de lagfarter som beviljats skall enligt 5 § lagen om införande av jordabalken bedömas enligt tidigare gällande bestämmelser. Jämlikt 21 § 1 mom. lagen om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång (86/1930) gällde före jordabalkens ikraftträdande att om en fastighet hade frångått dess rätta ägare och denne eller den, till vilken hans rätt övergått, inte inom tio år efter det fastigheten frångått den förstnämnda och annan erhållit lagfart därpå återfått fastigheten eller anhängiggjort talan om dess återvinnande förlorat sin rätt, om den som erhållit lagfart eller annan till vilken fastigheten från denna övergått vid åtkomsten var i god tro.

Vid en bedömning av frågan huruvida landskapet mist sin rätt i förhållande till de nuvarande innehavarna av lagfart konstaterar högsta domstolen följande. Vid tidpunkten för flertalet förvärv har lägenheterna varit av krononatur och, i enlighet med vad som ovan anförts, i landskapets ägo. I rättsförhållandet mellan innehavarna och landskapet har inte skett några förändringar, trots att jordens natur under den tid den varit i deras besittning har ändrats. Den sistnämnda omständigheten har varit en förutsättning för att lagfart överhuvudtaget kunnat beviljas. Lägenheten har dock inte frångått dess rätta ägare, landskapet, och till grund för den beviljade lagfarten har det inte förelegat något fång, som skulle ha överfört äganderätten till lägenheten på lagfartssökandena. Den tid om tio år, inom vilken fångat enligt 21 § 1 mom. lagen om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång skall klandras, har trots lagfarten inte börjat löpa, då klandertiden kan räknas först från den tidpunkt fastigheten har frångått dess rätta ägare och mottagaren beviljats lagfart på fastigheten.

5. Förslag till åtgärder

Landskapsstyrelsen inleder internt inom förvaltningen en remissförfrågan om

- 1) vilka behov det finns att använda äganderätten och eventuellt återta besittningsrätten till de aktuella lägenheterna för att utveckla självstyrelsens olika kompetensområden (naturvård, upprätthållande av farleder m.m.)
- 2) en uppföljning och bevakning av vilka lägenheter som det ansökts om inskrivning av äganderätten i lagfartsregistret, och
- 3) överväger möjligheten att göra efterforskningar i fastighetsregistret och lantmäterikontorets arkivhandlingar i Åbo. Likställdhetsprincipen inom förvaltningsrätten förutsätter att alla behandlas lika. Under ärendets behandling har framkommit att det kan finnas flera fastigheter av tidigare s.k. kronoholmsnatur som privatpersoner erhållit lagfart på. För att med säkerhet avgöra saken kunde en genomgång av arkivhandlingar göras. En del fastigheter torde ha upptäckts genom den systematiska genomgång av befintligt utredningsmaterial som gjordes i samband med att landskapet 1998 med stöd av övergångsbestämmelserna i jordabalken anhöll om lagfart på.

När landskapsstyrelsen utrett nämnda punkter torde landskapsstyrelsen bättre kunna ta ställning till om det med beaktande av hela det åländska samhällets intresse är berättigat och försvarbart att genom exempelvis en lagframställning föreslå lagstiftningsåtgärder enligt vilka de enskilda besittningshavarna skulle ha rätt att lösa in äganderätten till fastigheterna.

Sb/12.5.2003 (rev. 22.5.2003)

Bilagor: - PM om de s.k. kronoholmarna, utgående från Åbo hovrätts domar 20.1.2000
 - PM om de s.k. kronoholmarna, utgående från Ålands tingsrätts domar 2.4.1998