



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060301

DOM
2016-11-02
Stockholm

Mål nr
F 1053-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-01-14 i mål nr F 1855-15, se bilaga A

KLAGANDE

Seniorgården AB, 556359-9082
Box 6048
171 06 Solna

Ombud: Advokat C G

MOTPARTER

1. A B

2. U D

3. Dödsboet efter H O

4. I K

5. I O

6. S O

7. G S

Dok.Id 1295465

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 59	Expeditionstid måndag – fredag 09:00-15:00
---------------------------------------------------	---------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------------------------------

8. H S

9. K S

SAKEN

Inställd förrättning, lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stads ärendenr O156538

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer lantmäterimyndighetens i Göteborgs Stad beslut och återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

Seniorgården AB (Seniorgården) har yrkat att lantmäterimyndighetens beslut ska upphävas och att förrättningen istället ska förklaras vilande. Till stöd för sitt överklagande har Seniorgården anfört att ett planbesked är en sådan fråga som – enligt 4 kap. 39 § FBL - prövas i annan ordning och som därför utgör skäl för ett beslut om vilandeförklaring. Lantmäterimyndighetens ärendebalans och handläggningstider ska inte styra om en vilandeförklaring ska beviljas eller inte.

Seniorgården har vidare anfört följande. Fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, trädde i kraft i början av 1970-talet. Då liksom nu förelåg kommunalt planmonopol, men idag är det ofta exploatörer som driver och bekostar arbetet med att ta fram detaljplaner. Genom att detaljplaner tas fram av exploatören finns det ett intresse att i ett tidigt skede förvärva mark och sedan detaljplanelägga området. Det är få exploatörer som skulle vilja bekosta ett detaljplanearbete om denne inte råder över markområdet. Att kommunerna inte i samma utsträckning som tidigare driver detaljplanearbetet är en utveckling som accepterats och en av grunderna för att institutet planbesked infördes. Om lantmäterimyndigheten tillämpar möjligheten att vilandeförklara ärenden mindre restriktivt skulle lagstiftarens intentioner rörande planbesked och detaljplaner framtagna av exploatörer få större effekt. Utan vilandeförklaring av denna typ av ärenden kommer exploateringsprojekt inte genomföras eftersom exploatören avstår från att lägga ned resurser på detaljplanearbetet om förrättningen ställs in.

Motparterna har inte yttrat sig i Mark- och miljööverdomstolen.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har inhämtat yttrande från Lantmäteriet som anfört följande. I vissa undantagsfall får en förrättning vilandeförklaras om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning avgörs först. Ett av de centrala rekvisiten är att frågan är av synnerlig vikt för

fastighetsbildningen. Till exempel bör en planfråga anses vara av synnerlig vikt för fastighetsbildningen om den yrkade åtgärden kan förväntas bli tillåten först efter att en planändring skett. Departementschefen anförde i förarbetena till FBL att vilandeförklaring av en förrättning kan föranledas t.ex. av att prövning av en planfråga pågår hos en administrativ myndighet. Det krävs dock att det föreligger en verklig prövning av planfrågan. Om planfrågan bara befinner sig på ett förberedande stadium saknas förutsättningar för vilandeförklaring. Enligt förarbetena räcker det således inte som grund för vilandeförklaring att en planfråga som är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen är föremål för prövning. Dessutom torde krävas att beslut i planfrågan kan förväntas inom överskådlig tid, dvs. att planarbetet inte bara befinner sig på ett förberedande stadium. I förarbetena framhålls även att syftet med FBL var att skapa ett förfarande för ändringar i fastighetsindelningen som var snabbt och enkelt utan att rättssäkerheten eftersattes. Att tillåta vilandeförklaring av förrättningar med hänvisning till ett planarbete som precis inletts ligger inte i linje med detta syfte. Tvärtom skulle en mer generös tillämpning av möjligheten till vilandeförklaring riskera att medföra orimligt långa handläggningstider av förrättningar samt motverka lantmäteriets möjligheter att bedriva en effektiv verksamhet.

Av praxis kan inte utläsas hur långt planprocessen måste ha kommit för att vilandeförklaring ska vara möjlig. Vid en samlad bedömning anser dock Lantmäteriet att en antagen men överklagad detaljplan alltid bör vara ett skäl för att vilandeförklara. Även ett framtaget planförslag som har varit föremål för granskning bör enligt Lantmäteriet vara skäl för att vilandeförklara, eftersom ett antagande av detaljplanen då kan förväntas inom kort. Däremot är det mer osäkert om det är möjligt att vilandeförklara när planförslaget enbart har varit föremål för samråd. Sannolikt bör bedömningen i dessa fall utgå från huruvida det med hänsyn till de synpunkter som kommit in under samrådet är möjligt att förutse att en lagakraftvunnen detaljplan föreligger inom en nära framtid. Lantmäteriet anser att enbart ett planprogram eller liknande inte är skäl för vilandeförklaring, eftersom planarbetet då endast befinner sig på ett förberedande stadium.

I ärendet har byggnadsnämnden i Göteborgs stad meddelat positivt planbesked för bostäder på den aktuella fastigheten men därutöver synes inga ytterligare åtgärder ha

vidtagits för att påbörja planarbetet. Planbeskedet infördes i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med avsikten att göra initialskedet av detaljplaneprocessen mer effektiv genom en ökad förutsägbarhet, snabbare handläggning och likabehandling av enskilda intressenter. I förarbetena framhålls dock att ett positivt planbesked endast innebär att ett planarbete med en viss inriktning kommer att inledas. De synpunkter och omständigheter som kommer fram under planarbetet, inte minst vid samrådet med myndigheter och övriga berörda intressenter, kan komma att leda till att planförslaget ges en något annorlunda inriktning eller utformning. Ett planbesked får således enligt Lantmäteriets uppfattning anses vara ett ställningstagande från kommunen som lämnas ytterst tidigt i detaljplaneprocessen. Lantmäteriet instämmer därför i mark- och miljödomstolens uppfattning att ett planbesked som har beslutats av kommunen, inte kan anses utgöra en sådan prövning av planfrågan som krävs för att en förrättning ska kunna vilandeförklaras. Det är inte möjligt att utifrån ett planbesked förutse att en lagakraftvunnen detaljplan föreligger inom en nära förestående framtid. Sammanfattningsvis har planarbetet i ärendet inte kommit tillräckligt långt för att det ska vara möjligt att vilandeförklara förrättningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om den ansökta förrättningen bör vilandeförklaras med stöd av 4 kap. 39 § FBL. Enligt lagrummet får lantmäterimyndigheten, om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgörs, förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan avgörs. I förarbetena till bestämmelsen nämndes bl.a. att om t.ex. prövning av en planfråga pågick i en administrativ myndighet kunde vilandeförklaring ske, om övriga villkoren för en sådan förklaring var uppfyllda. Vidare sades att det måste krävas att ”det föreligger en prövning av planfrågan. Om planarbetet bara befinner sig på ett förberedande stadium, saknas förutsättningar för vilandeförklaring.” (Prop. 1969:128 del B s. 316.).

Huruvida det finns förutsättningar att vilandeförklara ska utgå från förhållandena vid tidpunkten för prövningen. Efter lantmäterimyndighetens beslut har Seniorgården meddelats ett positivt planbesked avseende den åtgärd som förutsätter en planändring.

Institutet planbesked fanns inte när bestämmelsen om vilandeförklaring i FBL tillkom och uttalandena i förarbetena får därför tolkas mot den bakgrunden.

Planbeskedet innebär att kommunen avser att inleda en planläggning för den avsedda åtgärden. Att en planändring kommer till stånd är en förutsättning för att fastighetsbildningen ska kunna genomföras. Avgörandet av planfrågan måste därför, som även Lantmäteriet anfört principiellt, anses vara av synnerlig vikt för fastighetsbildningen. Att kommunen avser att inleda en planläggning för åtgärden innebär också att planfrågan har konkretiserats på ett sådant sätt att det i bestämmelsens mening får anses utgöra en fråga som är föremål för prövning i annan ordning, trots att frågan befinner sig på ett tidigt stadium i planprocessen.

Kraven för att kunna vilandeförklara förrättningen får därmed anses vara uppfyllda. Att planarbetet kan få en annan inriktning som inte möjliggör den nu sökta förrättningen eller att planarbetet kan komma att avbrytas, kan medföra att det i framtiden inte föreligger förutsättningar för vilandeförklaring. Det innebär dock inte att det i detta skede finns tillräckliga skäl att neka vilandeförklaring. Inte heller kan förlängda handläggningstider eller försämrad effektivitet hos lantmäterimyndigheten tillmätas någon avgörande betydelse för frågan om vilandeförklaring.

Mark- och miljööverdomstolen anser alltså att Senorgårdens yrkande om att förrättningen ska förklaras vilande bör bifallas. Vilandeförklaringen bör ske hos lantmäterimyndigheten. Målet återförvisas därför dit för vidare handläggning.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-11-23

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Mikael Hagelroth, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson. Föredragande har varit David Sandberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-01-14
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 1855-15

KLAGANDE

Seniorgården AB, 556359-9082
Box 6048
171 06 Solna

Ombud: Advokat C G

MOTPARTER

A B

U D

I K

I O

S O

H O dödsbo

G S

Dok.Id 306494

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

H S

K S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheterna i Göteborgs kommuns beslut den 4 maj 2015 i ärende nr O156538, se bilaga 1

SAKEN

Inställd förrättning

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad beslutade den 4 maj 2015 att ställa in förrättningen angående avstyckning av del av fastigheten X, skifte 2, enligt ansökt planändring för området.

Seniorgården AB har överklagat lantmäterimyndighetens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Seniorgården AB, Seniorgården/bolaget, har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och istället vilandeförklara förrättningen. Som grund för sitt yrkande har de i huvudsak anfört följande. Seniorgården AB är ett dotterbolag till JM AB. Bolaget har köpt del av fastigheten X och har haft en dialog med Göteborgs stad om att bygga seniorbostäder på den aktuella marken. Positivt planbesked har meddelats och detaljplan för bostäder ska inledas.

Ett positivt planbesked är bindande för staden och innebär att kommunen fattar beslut om att området ska genomgå en planläggning. Avsikten med införandet av planbesked är att göra processen mer effektiv genom en ökad förutsebarhet, snabbare handläggning och lika behandling av enskilda intressenter, se prop. 2009/10:170 s. 226. Utgångspunkten är att kommunen endast ska fatta beslut om ett positivt planbesked då det står klart att förutsättningarna för ett genomförande i stort sett i enlighet med begäran om planbesked är realistiska, se prop. sidan 229. En förrättning ska vilandeförklaras enligt 4 kap. 39 § FBL om en fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgörs. I det här målet är frågan om planbesked en sådan fråga som avgörs i en annan ordning. Planförfarande utgör en sådan annan ordning som kan utgöra grund för att vilandeförklara förrättningen. I samband med införandet av planbesked fördes ingen diskussion kring om institutet planbesked påverkar exempelvis fastighetsbildning. Eftersom ett positivt planbesked innebär att detaljplaneläggning ska påbörjas är det att jämställa med att en detaljplaneprocess pågår och utgör därför ett hinder att inställa förrättningen. Förrättningen ska istället

vilandeförklaras. Ett positivt planbesked är lika lite som en pågående detaljplanering en garanti för att en detaljplan sedermera kommer att vinna laga kraft. Som framgår av kommentaren till 4 kap. 39 § PBL är en pågående detaljprocess skäl för vilandeförklaring. En detaljplaneprocess är i sig inte någon garanti för att det sedan kommer att bli en lagakraftvunnen detaljplan men ett positivt planbesked innebär att en planläggning kommer att påbörjas. Det är således i samma läge som om en detaljplaneprocess hade påbörjats och är inte att jämföra med ett planarbete på ett förberedande stadium, jfr. prop 1969:128 B sidan 316. Grund för vilandeförklaring föreligger.

Seniorgården har i detta fall köpt del av en fastighet och måste därför ansöka om fastighetsbildning inom ett halvår, se 4 kap. 7 § JB. Seniorgården kan inte vänta med att ansöka om fastighetsbildning till dess att det finns en lagakraftvunnen detaljplan med följd att köpet blir ogiltigt. Genom lantmäteriets beslut hindras Seniorgården i sitt bostadsutvecklande och hanteringen köp av del av fastighet blir mer komplicerad. Institutet planbesked är ett sådant institut som gör att detaljplaneprocessen ska förenklas. Genom att lantmäteriet inte godtar en begäran om planbesked, och ett aviserat planbesked, som grund för vilandeförklaring motverkas bostadsbyggandet.

Som stöd för sin talan har de givit in en kopia av byggnadsnämndens i Göteborgs stad beslut om planbesked för bostäder på fastigheten X.

A B, U D och **ME** har medgivit Seniorgårdens talan.

Övriga motparter har avstått från att yttra sig i målet.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att prövningen av en planfråga hos en administrativ myndighet är en sådan fråga som kan utgöra grund för

vilandeförklaring av en fastighetsbildningsfråga om också övriga villkor för vilandeförklaring är uppfyllda.

Utrymmet för vilandeförklaring är begränsat. Enligt bestämmelsen i 4 kap. 39 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, förutsätts att det ska vara av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att en fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgörs. Normalt förutsätts förrättningsprövningen ske med utgångspunkt från de förhållanden som föreligger vid prövningstillfället.

Vad gäller prövning av planfrågor har det i förarbetena särskilt understrukits att det krävs att det verkligen föreligger en prövning av planfrågan för att vilandeförklaring ska kunna ske. Det räcker alltså inte med att planarbete pågår på ett förberedande stadium. Även praxis ger stöd för denna uppfattning. Bl.a. har Hovrätten för Västra Sverige i ett mål angående avstyckning och klyvning, i syfte att från tre fastigheter avskilja deras sjöbodsskiften, inte ansett att det funnits skäl att vilandeförklara förrättningen trots att kommunstyrelsen i detta fall hade beslutat att en ny detaljplan skulle utarbetas bl.a. för att förhindra att sjöbodar avskiljs för särskilda fastigheter (se lantmäteriets rättsfallssamling nr 04:12). I mål F 986-12, från den 8 juni 2012, har Mark- och miljööverdomstolen även konstaterat att det inte funnits skäl att vilandeförklara en förrättning om avstyckning för exploateringsändamål eftersom arbetet med detaljplanen, som då befann sig i programskedet, inte kunde anses vara så långt framskridet att det var möjligt att förutse att en lagakraftvunnen detaljplan skulle föreligga inom en nära förestående framtid. (När målet härefter prövades av HD, som upphävde Mark- och miljööverdomstolens dom, hade utredningen i ärendet kompletterats i väsentliga hänseenden, se mål nr T 3027-12.)

Mark- och miljödomstolens bedömning

Av handlingarna i det nu aktuella målet framgår att byggnadsnämnden i Göteborgs stad, den 18 augusti 2015, har beviljat positivt planbesked för bostäder på den ifrågavarande fastigheten. Enligt vad som framkommit i målet har några ytterligare åtgärder för att påbörja arbetet med detaljplanen ännu inte vidtagits.

Institutet planbesked infördes i samband med att den nya plan- och bygglagen (2010:900) antogs. Syftet med bestämmelsen är att göra initialskedet av detaljplaneprocessen mer effektiv genom en ökad förutsebarhet, snabbare handläggning och likabehandling för enskilda intressenter. Ett planbesked innebär dock endast att ett planarbete med viss inriktning kommer att inledas och är inte bindande på så sätt att det föregriper den efterföljande planläggningen. Beslutet ska därför inte uppfattas som ett slutligt ställningstagande från kommunens sida. De synpunkter och omständigheter som kommer fram under planarbetet, inte minst vid samrådet med myndigheter och övriga intressenter, kan komma att leda till att planförslaget ges en något annorlunda inriktning eller utformning. Det kan inte heller uteslutas att det i vissa fall uppdragas så starka motstående allmänna intressen att planarbetet måste avbrytas, se prop. 2009/10 s. 222 ff. samt s. 439.

Enligt domstolens uppfattning kan ett, av kommunen beslutat, planbesked inte anses utgöra en sådan prövning av planfrågan som krävs för att en förrättning ska kunna vilandeförklaras. Även om planbeskedet har en tydlig inriktning och ger vägledning angående de planer som finns för området är det inte möjligt att, utifrån ett sådant besked, förutse att en lagakraftvunnen detaljplan föreligger inom en nära förestående framtid. Av denna anledning ska överklagandet avslås. Vad klaganden har anfört beträffande att bostadsbyggandet motverkas, om planbesked inte godtas som grund för vilandeförklaring, föranleder ingen annan bedömning från domstolens sida.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 4 februari 2016.

Peter Ardö

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Ylva Johansson.