



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060302

**DOM**  
2021-03-22  
Stockholm

Mål nr  
F 12788-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-29 i mål nr F 5039-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Göteborgs kommun  
Box 2258  
403 14 Göteborg

Ombud: S G

## Motpart

1. B M

2. I M

3. I W

Ombud för 1–3: A D

## SAKEN

Fastighetsreglering mellan A-B m.fl. och C i Göteborgs kommun – undanröjande och återförvisning för vilandeförklaring av förrättningen (Lantmäterimyndighetens ärendenr O196708)

Dok.Id 1676604

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
  2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
-

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Göteborgs kommun** har yrkat att lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut ska undanröjas och att ärendet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för vilandeförklaring.

Till stöd för överklagandet har kommunen åberopat i allt väsentligt samma grunder och omständigheter som redovisats i mark- och miljödomstolens dom. Därutöver har kommunen gjort gällande att mark- och miljödomstolen gjort sig skyldig till ett rättegångsfel genom att avgöra målet utan att uttryckligen ange att kommunen fick tillfälle att yttra sig inte enbart över rättegångskostnadsyrkandet utan över hela innehållet i en inlägga från motparterna.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner skäl att ge prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

Den av kommunen påtalade handläggningsbristen i mark- och miljödomstolen kan inte anses innefatta något rättegångsfel och har under alla förhållanden läkts genom att kommunen nu fått tillfälle att bemöta de uppgifter som lämnats i B Ms, I Ms och I W yttrande till mark- och miljödomstolen.

Enligt 4 kap. 39 § fastighetsbildningslagen (1970:988) 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 så sker. Bestämmelsen är fakultativ och kravet på att det ska vara av synnerlig vikt att en fråga först avgörs innebär att utrymmet för vilandeförklaring är starkt begränsat. I detta fall, där den sökta fastighetsbildningen kan genomföras utan att avvakta prövningen av någon annan fråga och där enskilda parter har motsatt sig vilandeförklaring, kan det inte anses vara av synnerlig vikt att avvakta ett eventuellt upphävande av den nu gällande detaljplanen i den del som berörs av fastighetsregleringsbeslutet. Överklagandet ska därför avslås.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Rikard Backelin (deltog inte i frågan om prövningstillstånd), tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Rebecka Jungstedt.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-10-29  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr F 5039-19

## **PARTER**

### **Klagande**

Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd, Box 2258, 403 14 Göteborg

Ombud: O P

### **Motpart**

1. B M

2. I M

3. I W

Ombud för 1-3: A D

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stads beslut 2019-11-14 i ärende nr O196708, se bilaga 1

## **SAKEN**

Fastighetsreglering mellan A-B, D, E-I, J-K L-M och C i Göteborgs kommun

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolens avslår överklagandet.

Göteborgs stad ska ersätta B M, I M och I W för deras rättegångskostnader med 71 500 kr inklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 473722

---

| <b>Postadress</b>               | <b>Besöksadress</b> | <b>Telefon</b>  | <b>Telefax</b> | <b>Expeditionstid</b>          |
|---------------------------------|---------------------|---|----------------|--------------------------------|
| Box 1070<br>462 28 Vänerns borg | Hamngatan 6         | 0521-27 02 00<br>E-post: mmd.vanersborg@dom.se<br>www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/ |                | måndag – fredag<br>08:00–16:00 |

### BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stad (Lantmäterimyndigheten) har i ärende O196708 handlagt en ansökan från Göteborgs kommun (Kommunen) om att genom fastighetsreglering överföra fastigheterna A-B, D, E-I, J-K, L-M och C till skogsbruksfastigheten N. Sedan kommunen återkallat sin ansökan har ägarna till berörda fastigheter begärt fortsatt handläggning av ärendet och yrkat att fastighetsregleringen i stället ska ske till C. Kommunens yrkande om att förrättningen ska vilandeförklaras i avvaktan på att de-ras ansökan om planbesked ska avgöras har avslagits. Beslut i förrättningen meddelades den 14 november 2019 avseende fastighetsbildning (fastighetsreglering, tillträde, ersättning, fördelning av förrättningskostnader och förrättningens avslutande) se bilaga 1.

### YRKANDEN M.M.

**Kommunen** yrkar att samtliga Lantmäterimyndighetens beslut ska upphävas och ärendet återförvisas till Lantmäterimyndigheten för vilandeförklaring. Kommunen har i huvudsak anfört följande.

Fastigheterna Göteborg A, B, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M nedan Fastigheterna, omfattas av detaljplan antagen år 1974 (stadsplan; akt nr 1490K-II-3377), nedan Detaljplanen. Fastigheterna är obebyggda och marken inom Fastigheterna är utlagd dels som allmän plats (park, plantering), dels som trafikområde (kvartersmark för annat än enskilt byggande). Detaljplanen i aktuell del har således inte blivit genomförd. Vid tiden för Detaljplanens antagande omfattades Fastigheterna av en avstyckningsplan (akt nr 1480K-XIV-1949), som angav bostadsändamål.

Utgångspunkten är att en detaljplan ska genomföras inom den i planen föreskrivna genomförandetiden. I genomförandet ligger bl.a. att kommunen - om huvudmannskapet är kommunalt - ska lösa in mark som är utlagd som allmän plats. Efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att platserna kan användas för deras avsedda ändamål. Under löpande genomförandetid gör sig de enskilda

intressena gällande med stor styrka; under genomförandetiden kan en detaljplan inte annat än i rena undantagsfall ändras eller upphävas utan berörda fastighetsägares samtycke. Efter genomförandetidens utgång återinträder emellertid de allmänna intressena och den enskilde kan därvid inte längre förvänta sig oförändrade planförhållanden. Av 4 kap. 40 § PBL följer att de rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen inte hindrar att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Lagfarna ägare till Fastigheterna är I M, I W och B M, nedan Fastighetsägarna. I mars 2019 vände sig Fastighetsägarna till fastighetskontoret med en begäran att Göteborgs kommun, genom dess fastighetsnämnd, skulle lösa in deras mark. Med anledning därav ansökte fastighetskontoret hos Lantmäterimyndigheten om fastighetsreglering varigenom marken inom Fastigheterna skulle överföras till en av kommunen ägd fastighet.

Sedermera föranledde Fastighetsägarnas begäran om inlösen en närmare utredning från fastighetskontorets sida. I Detaljplanen föreskriven markanvändning överensstämmer varken med nu gällande översiktsplan, ÖP09, eller med det förslag till ny översiktsplan som för närvarande är under utarbetande. Att Detaljplanen i berörd del inte är förenlig med Göteborgs stads övergripande strategier framgår även av planmyndighetens beslut att lämna positivt planbesked: *"Gällande plan [...] är ej förenlig med stadens övergripande strategier. [...] Staden avser inte att anlägga/sköta parkmark. Varken Trafikkontoret eller Trafikverket har några planer på trafikanläggningar norr om nuvarande led."* Kontorets slutsats därvidlag blev att Detaljplanen i nu berörd del inte är aktuell att genomföra. Mot denna bakgrund beslutade fastighetsnämnden den 21 oktober 2019, § 240, att hos byggnadsnämnden ansöka om planbesked för upphävande av del av Detaljplanen. Ansökan, som omfattade sammanlagt 30 fastigheter, motiveras av det faktum att Detaljplanen i berörd del sedan länge har förlorat i aktualitet och gavs in den 22 oktober 2019.

Ansökan om planbesked föranledde fastighetskontoret att begära vilandeförklaring av den nu överklagade förrättningen. Lantmäterimyndigheten lämnade emellertid

yrkandet utan bifall och meddelade en kort tid därefter, den 14 november 2019, fastighetsbildningsbeslut, ersättningsbeslut etc.

Byggnadsnämnden meddelade den 9 december 2019 positivt planbesked i enlighet med fastighetsnämndens ansökan. Av beslutet framgår bl.a. att byggnadsnämnden ska påbörja arbetet med upphävande av del av Detaljplanen år 2021.

I MÖD 2016:38 (dom den 2 november 2016 i mål nr F 1053-16) hade Mark- och miljööverdomstolen, nedan MÖD, att ta ställning till om det förelåg förutsättningar för vilandeförklaring av en fastighetsbildningsförrättning enligt 4 kap. 39 § FBL. Lantmäterimyndigheten hade ställt in förrättningen med hänvisning till att gällande detaljplan utgjorde hinder mot fastighetsbildning i enlighet med ansökan. En ändring av detaljplanen var således en förutsättning för att förrättningen skulle kunna genomföras. Sedan förrättningen överklagats lämnade kommunen positivt planbesked enligt plan- och bygglagen (2010:900), nedan PBL. MÖD konstaterade att planfrågan var av synnerlig vikt för förrättningen samt att frågan i och med planbeskedet hade konkretiserats på ett sådant sätt att den fick anses vara föremål för prövning i annan ordning och därmed att vilandeförklaring var möjlig.

Det ska här tilläggas att avgörandet i MÖD 2016:38 kom att innebära en ändring av vad som dittills varit gällande. Enligt tidigare överrättspraxis ansågs nämligen ett positivt planbesked inte utgöra tillräckliga skäl för en vilandeförklaring enligt 4 kap. 39 § FBL (Hovrätten för Västra Sveriges utslag den 23 mars 2004 i mål nr Ö 4019-03).

I MÖD 2016:38 erinras om att huruvida det finns förutsättningar att vilandeförklara ska utgå från förhållandena vid tidpunkten för prövningen. Detta synsätt ligger väl i linje med den hållning som MÖD tidigare - på grundval av äldre avgöranden från Högsta domstolen och dåvarande Regeringsrätten - intagit beträffande förhållandet mellan PBL och FBL. Ett belysande fall är MÖD:s dom den 19 juni 2012 i mål nr F 9755-11 varigenom lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut upphävdes och förrättningen ställdes in. Den för de i målet aktuella fastigheterna gällande de-



taljplanen hade ändrats, men inte vunnit laga kraft vid tiden för lantmäterimyndighetens beslut. Ändringen, som utgjorde hinder mot fastighetsbildning, vann sedermera laga kraft under pågående prövning hos MÖD. Domstolen uttalade att "*[d]å ändringen av detaljplanen numera vunnit laga kraft ska den ändrade planen läggas till grund för bedömningen om avstyckning är möjlig. Det konstateras att sökt avstyckning strider mot planens bestämmelse om tillåtet antal tomter. [...] Lantmäteriets beslut och mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och förrättningen ställas in.*"

Praxis räckvidd är inte begränsad till att vilandeförklaring endast får ske om den ansökta fastighetsbildningen kan förväntas bli tillåten efter ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan. Vad domstolen primärt hade att ta ställning till - prejudikatfrågan - i MÖD 2016:38 var om ett positivt planbesked var tillräckligt för att det skulle röra sig om en "*fråga som är föremål för prövning i annan ordning*". Ett klarläggande därvidlag var nödvändigt eftersom planbeskedsinstitutet inte fanns vid tiden för FBL:s tillkomst och uttalandena i förarbetena till FBL lätt kunde tolkas så att vilandeförklaring endast fick ske om planarbetet var tämligen långt framskridet. Däremot berörde MÖD inte frågan om planarbetets inverkan på tillåtligheten annat än att domstolen konstaterade att en planändring i förhandenvarande fall var nödvändig för genomförande av sökt fastighetsbildning och att planfrågan därför var av "*synnerlig vikt*". Domstolen gjorde inget uttalande ägnat att förstå så att vilandeförklaring endast kan komma i fråga för att fastighetsbildning ska bli tillåten. MÖD 2016:38 ger således inget stöd åt uppfattningen att vilandeförklaring inte får ske i syfte att hindra fastighetsbildning. I sammanhanget ska noteras att så som bestämmelsen i 4 kap. 39 § FBL är avfattad finns i dess ordalydelse inte heller något som motsäger att vilandeförklaring kan ske för att hindra en fastighetsbildningsåtgärd.

Vid prövning av om det enligt 4 kap. 39 § FBL finns förutsättningar att vilandeförklara i avvaktan på ett beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan är tidsaspekten av underordnad betydelse så länge planarbetet de facto inte har avbrutits. I MÖD:s mål nr F 2890-17 (dom den 15 september 2017) hade lantmäterimyndigheten beslutat att ställa in förrättningen efter att ha återupptagit den sedan den år 2012 varit vilandeförklarad i avvaktan på att en detaljplan skulle antas. I målet var

upplyst om att kommunen bedömde att ett antagande kunde förväntas ske 2019-2020. Mot denna bakgrund fann MÖD att vilandeförklaringen alltjämt var motiverad och att det nu inte förelåg skäl att återuppta handläggningen och ställa in förrättningen. MÖD undanröjde därför lantmäterimyndighetens avgörande och återförvisade målet.

Bedömningen av om det finns förutsättningar att i föreliggande fall vilandeförklara enligt 4 kap. 39 § FBL ska ske med utgångspunkt i förhållandena vid tidpunkten för prövningen. Att det vid tiden för lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut m.m. ännu inte förelåg ett positivt planbesked är alltså utan betydelse.

Det positiva planbeskedet innebär att planmyndigheten under 2021 ska inleda ett arbete med att upphäva del av Detaljplanen som bl.a. omfattar Fastigheterna. Ett upphävande får till följd att kommunens lösenskyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL bortfaller. Planfrågan i detta fall är således av synnerlig vikt för fastighetsbildningen i den mening som avses i 4 kap. 39 § första stycket FBL.

Enligt vad som följer av prejudikatet i MÖD 2016:38 innebär ett positivt planbesked att planfrågan har konkretiserats på ett sådant sätt att den får anses vara föremål för prövning i annan ordning.

Av 4 kap. 39 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), nedan FBL, följer att om det är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgörs, får lantmäterimyndigheten förklara förrättningen vilande i avvaktan på att frågan ska avgöras. Vilandeförklaring av förrättningen förutsätter alltså uppfyllelse av två rekvisit:

1. Det ska föreligga en fråga av synnerlig vikt för fastighetsbildningen.
2. Frågan ska vara föremål för prövning i annan ordning.

Så som 4 kap. 39 § FBL är avfattad finns inget som motsäger att vilandeförklaring får ske för att hindra en fastighetsbildningsåtgärd. Om innebörden varit en annan borde det rimligen ha framgått explicit av bestämmelsens ordalydelse. Inte heller i aktuell praxis - främst MÖD 2016:38 - återfinns något uttalande ägnat att förstå så

att vilandeförklaring endast kan komma i fråga för att fastighetsbildning ska bli tillåten.

Till stöd för sin uppfattning åberopar Fastighetsägarna uttalanden i Lantmäteriets Handbok FBL, daterad den 31 januari 2020.

*"Vilandeförklaring torde dock inte kunna tillämpas i syfte att hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs, genom att invänta en ny plan som innehåller hinder mot fastighetsbildningen, jämför rättsfallen 04:12 ovan och 05:14" (s. 125) och "Vilandeförklaring torde inte kunna tillämpas i syfte att hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs, även om en ny plan som är under utarbetande skulle kunna förväntas innehålla hinder mot fastighetsbildningen. " (s. 425)*

Lantmäteriets slutsats - att vilandeförklaring inte torde kunna tillämpas i syfte att hindra en planenlig fastighetsbildning - bygger alltså på myndighetens egen tolkning av rättsfallen 04:12 (Hovrätten för Västra Sveriges utslag den 23 mars 2004 i mål nr Ö 4019-03) och 05:14 (Göta hovrätts utslag den 7 oktober 2005 i mål nr Ö 1716-05). I 04:12 förelåg ansökningar om avskiljande av sjöbodsskiften genom avstyckning och klyvning. Vid tiden för lantmäterimyndighetens beslut hade kommunstyrelsen i den aktuella kommunen beslutat att initiera en ny detaljplan som skulle omöjliggöra sökta fastighetsbildningar. Kommunen överklagade och yrkade vilandeförklaring. Hovrätten ansåg att det inte förelåg skäl att vilandeförklara förrättningen med hänvisning till att *"planförfarandet inte hade kommit längre än till ett förberedande stadium när lantmäterimyndigheten meddelande sina beslut om tillstånd till de sökta avstyckningarna."* Inte vare sig av hovrättens eller fastighetsdomstolens skäl kan utläsas att någon av instanserna ansåg att det saknades förutsättningar för vilandeförklaring på den grunden att syftet var att hindra fastighetsbildning; avgörande för utgången var istället att planarbetet inte ansågs tillräckligt långt framskridet.

I 05:14 lämnades yrkandet om vilandeförklaring utan bifall med hänvisning till att byggnadsnämnden inte var sakägare och att ingen av sakägarna heller hade anslutit

sig till nämndens begäran. Någon prövning i sak av förutsättningarna för vilandeförklaring i det aktuella fallet företogs således varken av hovrätten eller av fastighetsdomstolen.

Efter genomgång av de båda rättsfallen kan kommunen sålunda konstatera att de inte kan ges den innebörd som Lantmäteriet vill tillskriva dem. De båda fallen ger alltså inget stöd åt att vilandeförklaring - givet att rekvisiten i 4 kap. 39 § FBL är uppfyllda - inte skulle kunna tillämpas i syfte att hindra en planenlig fastighetsbildning. Till det nyss sagda ska även fogas den anmärkningen att 04:12 måste anses ha förlorat i aktualitet. Genom MÖD 2016:38 är det ju fastställt att ett positivt planbesked - ett besked om att ett planarbete ska inledas - innebär att planarbetet har konkretiserats på ett sådant sätt att det i den mening som avses i 4 kap. 39 § FBL får anses utgöra en fråga som är föremål för prövning i annan ordning.

Kommunen konstaterar att i detaljplanen föreskriven markanvändning -allmän plats i form av park och plantering samt kvartersmark avsedd för trafikändamål - inte är förenlig med de ändamål som anges i översiktsplanen. Denna uppfattning delas även av planmyndigheten som i beslutet att lämna positivt planbesked angett att "*[g]ällande plan i den aktuella delen [...] är ej förenlig med stadens övergripande strategier*".

Om ifrågavarande fastighetsbildning kommer till stånd innebär det att kommunen inte bara tvingas genomföra en detaljplan som uppenbart förlorat i aktualitet utan som dessutom är oförenlig med kommunens övergripande strategier så som dessa kommer till uttryck i översiktsplanen. Att under sådana omständigheter skjuta upp fastighetsbildningen skulle varken vara rättsstridigt eller oförenligt med ordalydelsen i 4 kap. 39 § FBL. Detaljplanens bestånd - planfrågan - har således omedelbar bäring på de fastighetsbildningsåtgärder som omfattas av ansökan till lantmäterimyndigheten. Därmed kan konstateras att planfrågan också är av synnerlig vikt för fastighetsbildningen. Sålunda är det första rekvisitet uppfyllt.

Hur långt planarbetet måste vara hunnit för att det ska röra sig om fråga som är föremål för prövning i annan ordning har besvarats av MÖD genom avgörandet i

MÖD 2016:38. Därvid är tillräckligt att planmyndigheten meddelat positivt planbesked. Även det andra rekvisitet är alltså uppfyllt.

Sammanfattningsvis följer av det ovan anförda att kraven för vilandeförklaring av den överklagade förrättningen är uppfyllda. Därvid ska målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för vilandeförklaring och fortsatt handläggning.

**B M, I M och I W** bestrider kommunens yrkande samt konstaterar att överklagandet är begränsat till rättsfrågan om det finns förutsättningar för vilandeförklaring av förrättningen enligt 4 kap. 39 § första stycket FBL eller inte och yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med 71 500 kr inklusive 14 300 kr mervärdesskatt. De har i huvudsak anfört följande.

Mark inom Fastigheterna är enligt Detaljplanen utlagda som allmän plats och trafikområde, fastigheterna ligger inom område som enligt översiktsplanen har särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och kulturlandskap. Vissa av Fastigheterna ligger även inom område med riksintresse för Göta och Nordre älvs dalgångar.

I mars 2019 initierade Fastighetsägarna kontakt med Kommunen genom Fastighetskontoret för att diskutera planändring för att möjliggöra bostadsbyggnation inom Fastigheterna. Fastighetskontoret meddelade vid sådana diskussioner att kontoret inte kommer att medverka till sådan planändring, och parterna kom istället fram till att Fastigheterna ska inlösas av Kommunen.

Kommunen ansökte om aktuell lantmäteriförrättning i april 2019. Lantmäteriförrättningen är således påkallad av Kommunen själv. Kommunen har därefter överlåtit till lantmäterimyndigheten att utföra värdering av Fastigheterna. Lantmäterimyndigheten har i värderingsutredning daterad den 28 juni 2019 bedömt inlösenersättning för Fastigheterna.

Den 16 september 2019 meddelar Kommunen per e-post till ansvarig förrättningslantmätare att aktuellt ärende återkallas. Skälet till detta är, enligt nämnt mail, att

Kommunen avser att ansöka om upphävande av Detaljplanen. Fastighetsägarna yrkade därvid om fortsatt handläggning av ärendet.

Kommunen genom dess fastighetsnämnd fattade den 21 oktober 2019 beslut om att ansöka om planbesked för upphävandet av del av Detaljplanen. Den del av Detaljplanen som föreslås upphävas är avgränsad till att omfatta i princip enbart Fastigheterna och kommunalt ägda fastigheter.

Av tjänsteutlåtande från Fastighetskontoret, som utgjorde underlag för fastighetsnämndens beslut enligt ovan, sammanfattas efter redogörelse för den värdering som förevarit i aktuellt ärende, skälen till ansökan om planbesked enligt följande. ”*Sammantaget bedöms det vara till ekonomisk fördel för Göteborgs stad att upphäva del av stadsplan och således inte använda stadens resurser till att lösa in mark som inte bidrar till stadens måluppfyllelse.*”

Vid sammanträde vid lantmäterimyndigheten den 23 oktober 2019 yrkar Kommunen att förrättningen ska vilandeförklaras med hänvisning till ovan nämnd ansökan om planbesked.

Kommunen har enligt gällande lagstiftning skyldighet att lösa in Fastigheterna. Förutsättningar för fastighetsreglering är uppfyllda och lantmäterimyndighetens beslut vilar även i övrigt på laglig grund. Den av Kommunen initierade planfrågan och därmed sammanhängande planprocess utgör inte en förutsättning för att förrättningen ska kunna genomföras. Fastighetsbildning kan och ska istället genomföras utifrån Detaljplanen. Huruvida Detaljplanen enligt Kommunens mening förlorat i aktualitet eller inte saknar härvid relevans. Vilandeförklaring ska inte tillämpas i syfte att söka hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs.

Kommunens analys av Lantmäteriets ställningstagande är ofullständig och saknar grund. Ytterst är det Lantmäteriet självt som kan svara för sina ställningstaganden. Det kan även konstateras att Kommunen i sitt yttrande valt att införa enbart utvalda

textavsnitt av Lantmäteriets ställningstaganden rörande vilandeförklaring. Lantmäteriet noterar, efter de av Kommunen införda textavsnitten på både sidorna 140 och 425 i aktuell handbok, följande.

*”Vilandeförklaring torde inte kunna tillämpas i syfte att hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs, även om en ny plan som är under utarbetande skulle kunna förväntas innehålla hinder mot fastighetsbildningen.*

*Detta skiljer sig alltså markant mot bestämmelserna i 9 kap. 28 § PBL, som ger kommunen rätt att ge sig själv anstånd med avgörandet av en fråga om bygglov eller förhandsbesked om arbete pågår för att ändra eller upphäva en detaljplan. För detta fall gäller en yttersta tidsgräns på två år från det att ansökningen om lov kom in. Om inte planarbetet dessförinnan har resulterat i ett beslut om att ändra eller upphäva planen, ska ansökningen avgöras utan dröjsmål. Denna bestämmelse kan dock inte åberopas vid fastighetsbildning.”*

Den av Lantmäteriet gjorda jämförelsen mellan bestämmelserna i 4 kap. 39 § första stycket FBL och 9 kap. 28 § plan- och bygglagen är av betydelse. I det fall lagstiftaren haft för avsikt att bestämmelsen i 4 kap. 39 § första stycket FBL skulle ha den innebörd som Kommunen gör gällande, borde bestämmelsen rimligen ha utformats likt 9 kap. 28 § plan- och bygglagen. Det vill säga med kompletterande reglering som angav att vilandeförklaring av förrättning avseende planenlig fastighetsbildning under viss tid ska kunna ges, om arbete pågår med att ändra/upphäva den detaljplan som fastighetsbildningen annars rätteligen skulle kunna genomföras utifrån. Sådan reglering, som utifrån flertal aspekter kan ifrågasättas, saknas i aktuell bestämmelse. Det finns inte heller i övrigt stöd för Kommunens tolkning av bestämmelsen i vare sig bestämmelsens ordalydelse eller i praxis och doktrin.

Utrymmet för vilandeförklaring av förrättning enligt nämnd lagbestämmelse är starkt begränsat. Det förutsätts härvid att det ska vara av synnerlig vikt för fastighetsbildningen att en prejudiciell fråga, som är föremål för prövning i annan ordning, först avgörs. Vilandeförklaring kan således bli aktuellt enbart i sällsynta fall.

Planärende kan under vissa förutsättningar föranleda vilandeförklaring av förrättning. Det krävs härvid att planärendet faktiskt har prejudiciell betydelse för fastighetsbildningen i sig. Vidare krävs att det föreligger en verklig prövning av planfrågan. Det räcker således inte med att planarbete pågår på ett förberedande stadium. Frågan hur långt planarbetet ska ha kommit för att vilandeförklaring ska vara möjlig har behandlats i ett antal rättsfall. Av rättsfallen framgår att möjligheten att vilandeförklara i avvaktan på en planändring ska användas restriktivt.

Planfrågan ska vara av synnerlig vikt för aktuell fastighetsbildning i sig. I det av Kommunen refererade rättsfallet MÖD 2016:38, utgjorde den planändring för vilken positivt planbesked lämnats en förutsättning för att förrättningen skulle kunna genomföras. Yrkad fastighetsbildning skulle således bli tillåten efter aktuell planändring. Det är mot denna bakgrund som MÖD i aktuellt rättsfall konstaterar att avgörandet av planfrågan är av synnerlig vikt för förrättningen. Även i MÖD:s mål nr F 2890-17 (dom den 15 september 2017), grundar sig MÖD:s domslut rörande vilandeförklaring på motsvarande förutsättning och bedömning.

Det verkliga skälet till Kommunens förändrade inställning i aktuellt ärende är, enligt Fastighetsägarnas bedömning, resultatet av den av lantmäterimyndigheten genomförda värderingsutredningen av Fastigheterna. Det är också mot denna bakgrund som Kommunen genom Fastighetskontoret ansökt om planbesked. Att så är fallet styrks bl.a. av Kommunens eget beslutsunderlag relaterat till ansökan om planbesked. Kommunen söker med andra ord undkomma sin skyldighet enligt 14 kap. 14 § plan- och bygglagen att inlösa Fastigheterna och betala därmed sammanhängande ersättning genom att söka hinder mot genomförandet av aktuell fastighetsbildning.

Generellt gäller att den fråga som ska föranleda vilandeförklaring ska vara prejudiciell och av synnerlig vikt för fastighetsbildningen. Av praxis följer att vilandeförklaring enligt 14 kap. 39 § första stycket FBL i vissa fall kan meddelas om det faktiskt pågår ett planärende och den yrkade fastighetsbildningen kan förväntas bli tillåten efter den tilltänkta planändringen. Vilandeförklaring ska dock inte tillämpas i syfte att hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs, genom ett exempelvis



invänta en ny eller ändrad/upphävd plan som innehåller hinder mot fastighetsbildningen. Ett eventuellt framtida lagakraftvunnet beslut om att upphäva, anta eller ändra en detaljplan, vilken vid prövningstillfället lagligen utgör grund för ansökt fastighetsbildning, eller därmed sammanhängande planprocess, kan under inga förhållanden anses vara vare sig en sådan prejudiciell fråga eller av sådan synnerlig vikt att det utgör grund för vilandeförklaring av förrättningen. Att vilandeförklaring inte ska tillämpas i syfte att hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs delas av Lantmäteriet, se Lantmäteriets handbok FBL, daterad 2020-01-31, s. 140 och 425.

Det av Kommunen initierade planarbetet är således varken av prejudiciell betydelse eller av synnerlig vikt för genomförandet av fastighetsbildningen i sig. Grund för vilandeförklaring saknas. En annan ordning skulle vara direkt rättsstridig samt oförenlig med ordalydelsen av aktuell bestämmelse och gällande rättspraxis och leda till att institutet - på det sätt som Kommunen nu söker göra inom ramen för sitt kommunala planmonopol - utnyttjas för att fördröja förrättningsprocessen enbart i syfte att söka undgå lagstadgad inlösenkyldighet. Detta kan knappast ha varit lagstiftarens mening.

Bedömning om huruvida förutsättningar för genomförande av förrättningen föreligger ska, såsom Kommunen själv betonar i sitt överklagande, ske med utgångspunkt i förhållandena vid tidpunkten för prövningen. Den av Kommunen initierade planfrågan och därmed sammanhängande planprocess - som i praktiken framgent kan komma att innebära ett planlöst läge för Fastigheterna - utgör inte en förutsättning för att förrättningen ska kunna genomföras. Fastighetsbildning kan och ska istället genomföras utifrån Detaljplanen. Huruvida Detaljplanen enligt Kommunens mening förlorat i aktualitet eller inte saknar härvid relevans. Vilandeförklaring ska inte tillämpas i syfte att söka hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs. Planarbetet, som initierats på ett förberedande stadie, kan inte anses vara vare sig en prejudiciell fråga eller av synnerlig vikt för fastighetsbildningen i sig, i den mening som avses i 4 kap. 39 § första. stycket FBL. Det förhållande att Kommunen önskar undkomma sin lagfästa inlösenkyldighet saknar relevans i denna bedömning. Det föreligger därmed inte grund för vilandeförklaring av förrättningen, varvid Kommunens

överklagande ska avslås. En annan ordning skulle vara direkt rättsstridig samt oförenlig med ordalydelsen av aktuell bestämmelse och gällande rättspraxis.

Det var Kommunen som ansökte om fastighetsbildningsförrättning och begärde att Lantmäteriet därvid skulle fastställa inlösenvärde. Marken inom Fastigheterna är enligt gällande stadsplan utlagda som allmän plats och trafikområde och ligger inom område som enligt översiktsplanen har särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och kulturlandskap. Påståendet från Kommunen att stadsplanen strider mot översiktsplanen och därför behöver ändras för Fastigheterna är därför helt felaktigt.

Kommunens agerande att istället initiera en planändring i syfte att undgå att lösa in aktuella Fastigheter till den av Lantmäteriet fastställda värderingen genom vilandeförklaring måste, förutom att det saknar stöd i lagstiftning och praxis, anses vara ett uppenbart oskäligt försök att utnyttja sitt planmonopol.

Det föreligger inte grund för vilandeförklaring av förrättningen, varför Kommunens överklagande ska avslås.

**Kommunen** vitsordar det yrkade beloppet om 71 500 kr för rättegångskostnader som skäligt i och för sig.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan sammanträde.

Göteborgs stad har yrkat på att förrättningen ska vilandeförklaras. Mark- och miljödomstolen prövar endast frågan om vilandeförklaring och inte frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet eller ersättning.

Det framgår av förrättningshandlingarna att Göteborgs stad vid sammanträdet den 23 oktober 2019 har yrkat på att förrättningen ska vilandeförklaras. Lantmäterimy-

digheten har därvid via e-post meddelat kommunen att yrkandet om vilandeförklaring avslås och att handläggning av ärendet fortsätter. Detta har även antecknats i dagboksbladet. Eftersom lantmäterimyndigheten inte meddelade beslut om vilandeförklaring kan frågan om vilandeförklaring prövas av mark- och miljödomstolen när fastighetsbildningsbeslut har meddelats (jfr Mark- och miljööverdomstolen mål F 1053-16)

### *Bakgrund*

Gällande detaljplan är från 1974 och byggnadsnämnden har den 9 december 2019 meddelat positivt planbesked för upphävande av del av denna detaljplan 1485K-II-3377 (A m fl) inom stadsdelen Kärra. Planarbete ska påbörjas år 2021. Motivet för beslutet är att gällande plan i den aktuella delen inte har genomförts, inte avses att genomföras och inte är förenlig med stadens övergripande strategier. Genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsregleringen innefattar 12 bostadsfastigheter som har tillkommit år 1947 med stöd av då gällande avstyckningsplan. Av vad som framgår i målet har någon exploatering av tomterna mellan år 1947 och 1974 inte ägt rum. Vid ny detaljplan 1974 med kommunalt huvudmannaskap utlades allmän platsmark, naturmark, som berör 9 fastigheter, och allmän kvartersmark för trafikändamål, som berör 3 fastigheter. Kommunen är därmed lösenskyldig till allmän platsmark med stöd av 14 kap. 14 § plan och bygglagen (2010:900) PBL. Frågan om inlösen av bostadsfastigheter för avsett ändamål enligt detaljplan har av vad som framkommit i målet inte tidigare varit aktuellt från fastighetsägare eller kommunen.

### *Rättstillämpning*

Vid prövning av tillåtligheten av fastighetsbildning mot gällande detaljplan och ett pågående planarbete är huvudprincipen att fastighetsbildning ska prövas med utgångspunkt i de gällande planbestämmelserna.

Enligt 4 kap. 39 § FBL 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. Användning av

vilandeförklaring ska enligt förarbeten användas restriktivt. I förarbetena till bestämmelsen nämns bl.a. att om t.ex. prövning av en planfråga pågick i en administrativ myndighet kan vilandeförklaring ske, om de övriga villkoren för en sådan förklaring är uppfyllda. Vidare sägs 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.).

Av senare rättspraxis framgår att ett beslut av byggnadsnämnd om positivt planbesked innebär 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 (referat mark- och miljööverdomstolen MÖD 2016:38).

Frågan om det kan finnas skäl för vilandeförklaring för ny eller ändrad detaljplan som innebär ett hinder för fastighetsbildningen har inte berörts av lagstiftaren och inte heller tydligt belysts i aktuella rättsfall. Lantmäteriet har i anvisningar till fastighetsbildningslagen gjort gällande att vilandeförklaring inte torde kunna tillämpas i syfte att hindra att en planenlig fastighetsbildning genomförs, även om en ny plan som är under utarbetande skulle kunna förväntas innehålla hinder mot fastighetsbildningen (Handbok fastighetsbildningslagen s. 140 och 425).

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

Som framgår ovan finns det inte stöd för vilandeförklaring av förrättning när det inte finns något hinder för fastighetsbildningen enligt gällande detaljplan. Syftet med vilandeförklaring enligt 4 kap. 39 § FBL kan inte anses vara att en tillåten fastighetsbildning ska hindras på grund av begynnande planarbete. Om så vore fallet borde det framgå av förarbeten och med stöd av bestämmelser som t.ex. i 9 kap. 28 § PBL.

Det förhållandet att det nu finns ett positivt planbesked för upphävande av den befintliga detaljplanen utgör förvisso som framgår ovan en fråga som är föremål för prövning i annan ordning. Till skillnad mot förhållandena i MÖD 2016:38 är emellertid genomförande av den ansökta förrättningen inte beroende av en framtida

planändring. Förhållandena är i stället omvända på så sätt att sökt åtgärd, fastighetsreglering, kan ske med stöd av gällande detaljplan. Ett framtida upphävande av detaljplanen innebär inte heller med nödvändighet hinder för fastighetsregleringen, utan skulle endast innebära att Göteborgs stad inte längre har någon inlösenkyldighet för allmän platsmark. Denna fråga kan enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte anses vara av synnerlig vikt för fastighetsbildningen.

Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att vid nämnda förhållande saknas förutsättningar för vilandeförklaring. Överklagandet ska alltså avslås.

#### *Rättegångskostnader*

Aktuell förrättning avser inlösen av mark för allmänt ändamål och härvid gäller bestämmelserna enligt 16 kap 14 § FBL.

B M, I M och I W har yrkat ersättning för rättegångskostnader med ett belopp om 71 500 kr varav 14 300 kr avser mervärdesskatt. Göteborgs stad har vitsordat det yrkade beloppet som skäligt.

Göteborgs stad ska ersätta B M, I M och I W med yrkad ersättning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 19 november 2020.

Susanne Lindblad

Göran Carlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Lindblad, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson.