

# Vilandeförklaring av lantmäteriförrättning – föråldrad lagstiftning eller underutnyttjat verktyg?

**Mer praxis för att reda ut problematiken med den bristfälliga tillämpningen gällande vilandeförklaring av en lantmäteriförrättning efterfrågas och en ökad medvetenhet om möjligheterna är önskvärt.**

När ett ärende inkommer till en lantmäterimyndighet ska det enligt Förvaltningslagen handläggas så enkelt, billigt och snabbt som möjligt utan att säkerheten eftersätts. Passiv handläggning är alltså inte tillåtet. Saknas beslutsunderlag för ett ärende eller är någon fråga för prövning i annan ordning kan ett ärende dock vilandeförklaras enligt Fastighetsbildningslagen i väntan på att hindret är undanröjt.

Examensarbetet har visat på stora brister hos lantmäterimyndigheter där många ignorerar gällande lagstiftning. Passiv handläggning har visat sig vara vanligt förekommande och att tillämpa vilandeförklaring som ett beslut är därför förhållandevis sällsynt.

Fokus i examensarbetet har legat på att undersöka vilandeförklaring i samband med exploatering. Här finns det möjlighet att vilandeförklara ett ärende i väntan på att en ny detaljplan ska vinna laga kraft, om det antas ske inom en överskådlig framtid. Gränsen för hur långt planprocessen måste ha kommit, för att utgöra en vilandegrund, har dock visat sig vara otydlig och tillämpningen är därför inte konsekvent lantmäterimyndigheter emellan.

Vid köp av del av fastighet krävs att fastighetsbildning är sökt inom sex månader för att fullborda köpet. Vid exploatering kan

detta innebära ett problem om ändamålet med sökt fastighetsbildning inte är gällande enligt befintlig detaljplan. Köpet av mark, som kan syfta till att säkra en framtida exploatering, kan inte genomföras om pågående planarbete inte uppfyller en vilandegrund vilket leder till att förrättningen måste inställas och köpet därmed faller.

En annan problematik med den inkonsekventa och sällan förekommande tillämpningen av vilandeförklaringsmöjligheten är att sakägare förväntar sig att dennes ärende handläggs aktivt så länge inget beslut är taget i förrättningen. Om inget beslut tas så finns det dessutom ingen möjlighet att överklaga ärendet. Det är viktigt att bedömningen ser likadan ut överallt för att det ska bli en så rättvis bedömning som möjligt. Som exempel skapar det en förvirring bland rikstäckande exploatörer om en lantmäterimyndighet i en kommun anser att en detaljplan först i granskningsskedet utgör en vilandegrund samtidigt som en annan anser att endast ett planbesked krävs.

Examensarbetet belyser den inkonsekventa tillämpningen samtidigt som det ger en god hänvisning till hur det har sett ut tidigare och öppnar upp för framtida åtgärder. Arbetet är främst riktat mot alla inblandade aktörer vid en exploatering för att dessa ska få en inblick om hur och när de kan genomföra sina markförvärv samt söka lantmäteriförrättning. Arbetet riktas även mot lantmätare för att visa den avvikande tillämpningen och vikten av att ett formellt beslut om vilandeförklaring tas.

Det finns i nuläget ingen konkret praxis om när i planprocessen en förrättning kan vilandeförklaras mer än att planarbetet måste, som Lantmäteriets handbok säger, ha kommit en bit på väg. Förberedande planarbete kan därför ytterst sällan utgöra en vilandegrund. Ett mer konkret svar på frågan väntas dock vid avgörandet i Mark- och miljööverdomstolen av det överklagade rättsfallet MMD F1855-5 från Vänersborgs tingsrätt. I Mark- och

miljödomstolen konstaterades att ett planbesked inte utgör en vilandegrund men om Mark- och miljööverdomstolen dömer att så är fallet kommer detta att skapa nya möjligheter för exploatörer. Om de istället bifaller Mark- och miljödomstolens dom kommer eventuellt exploateringsfastigheter att tillämpas mer frekvent.

För exploateringsfastigheter tillämpas en mer generös tolkning av ändamålet för fastigheten. En sökt fastighetsbildning med detta ändamål går därför att genomföra innan en detaljplan

har vunnit laga kraft. Potentiellt kan fastigheten då belånas och på så sätt kan delar av exploateringen finansieras.

Av: Johan Brinktell och Simon Isaksson (nyutexaminerade civilingenjörer i Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola)

Examensarbetet finns att beställa på Institutionen för fastighetsvetenskap på LTH eller går att ladda ner från <http://www.lantm.lth.se>