



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2014-10-31
Stockholm

Mål nr
F 5614-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-05-16 i mål nr F 2584-13, se bilaga

KLAGANDE

Staten genom Lantmäteriet
801 82 Gävle

Ställföreträdare: T Ö

MOTPARTER

1. A A
r

2 M A.
r

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för legalisering av sämjedelning av samfälld mark berörande X i Nordanstigs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 21 augusti 2013 om debitering enligt fakturorna 80276584 och 80276585.

Dok.Id 1168620

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets beslut om debitering enligt fakturorna 80276584 och 80276585.

A A och **M A** har bestritt bifall till överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har åberopat vad som anförts i mark- och miljödomstolen och lagt till bl.a. följande. Ärendet är inte av enkel beskaffenhet och reduceringen är därför inte befogad. Något skäl att sätta ned det beslutade och fakturerade beloppet finns inte. Det arbete som Lantmäteriet utfört har erfordrats. Det är möjligt att det förefallit oklart vilken utredning som utförts under momentet ”Fastighetsutredning/arkivutredning” respektive under momentet ”Beredning”, men det är inget som ett utdrag ur tidredovisningssystemet hade förändrat – vilket framgår av det tidkort som nu bifogas. Avsikten med att ange att det i momentet ”Beredning” även förekommit viss utredning var att förtydliga innehållet av timmarna i momentet ”Beredning” och visa att det fanns fler timmar utredning förutom de som förts i momentet ”Fastighetsutredning/arkivutredning”.

Denna förrättning har berört två oregistrerade samfälligheter. När sådana behandlas i en förrättning krävs generellt ett stort utredningsarbete vid samfälligheternas registrering. Så även här. För att utreda vilka fastigheter som ägde andel i de två aktuella samfälligheterna, och hur stora andelar det var fråga om, har förrättningslantmätaren behövt göra efterforskningar tillbaka till år 1890. Utredningen har omfattat sju fastigheter, varav tre är avregistrerade. För var och en av fastigheterna har delaktigheten i samfälligheterna såväl vid fastigheternas bildande som vid senare förändringar i fastighetsindelningen behandlats. För att genomföra detta har förrättningslantmätaren behövt konsultera inte bara fastighetsregistret utan även fyra äldre förrättningsakter. Detta enbart för att fastställa delaktigheten i samfälligheterna. Det är cirka fem timmar som noterats på ”Beredning” som avser ”Utredning”. Vid

tidrapporteringen har man inte skiljt på utredning och beredning eftersom de går i varandra. Debiterad tid är dock nedlagd och skälig.

Det är felaktigt att skönsmässigt sätta ned förrättningskostnader med hänvisning till utebliven redovisning ur tidredovisningssystemet. Genom att ta del av dagboksblad, protokoll och beskrivning kan man utläsa behovet av nedlagd tid. Att mark- och miljödomstolen ändå funnit att man inte kunnat utesluta att tid för samma moment felaktigt debiterats på båda aktiviteterna och att kostnaderna skönsmässigt satts ned med 5 000 kr är inte tillfredsställande för förrättningar där total kostnadstäckning krävs enligt lag.

Lantmäteriet har gett in och åberopat utdrag ur tidredovisningssystemet till utvisande av att redovisningen inte förändrat underlaget för vilka utredningstimmar som lagts ned.

A A och M A har anfört bl.a. att legaliseringsarbetet helt är ett skrivbordsjobb.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om debiteringen av förrättningskostnaderna är skälig.

Avgifterna för lantmåteriförrättningar är författningsstyrda och Lantmäteriet ska debitera förrättningskostnader efter principen om full kostnadstäckning. Eftersom inget avtal har träffats om fast pris för förrättningen ska avgiften enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar beräknas efter den tid som har behövts för handläggning av förrättningen. För att det ska gå att göra en bedömning av behovet av den tid som lagts ned på handläggningen måste Lantmäteriet presentera ett underlag som gör en sådan bedömning möjlig. Brister i underlaget medför svårigheter för den som fakturerats förrättningskostnaderna att avgöra om kostnaderna verkar rimliga. Det medför också en risk för att ersättning för nedlagt arbete inte kommer att kunna dömas ut vid en överprövning.

Förrättningslantmätaren ska inom förrättningens ram verkställa de utredningar som är nödvändiga för ett riktigt beslut. Utifrån det tidkort som Lantmäteriet nu har gett in kan utläsas vilka moment som utförts i förrättningen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att de utförda åtgärderna har varit berättigade och att den debiterade kostnaden därför är skälig. Mark- och miljödomstolens dom ska därmed upphävas och Lantmäteriets beslut stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson, referent, samt tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit Åsa Talvik.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-05-16
meddelad i
Östersund

Mål nr F 2584-13

KLAGANDE

1. A O A

2. M A

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-08-21 i ärende nr X12526,
fakturor nr 80276584 och 80276585

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för legalisering av sämjedelning av samfällad
mark för X i Nordanstigs kommun

DOMSLUT

Med ändring av Lantmäteriets fakturering fastställer mark- och miljödomstolen den
förrättningskostnad som A A och M A har att erlægga till 9 807 kr respektive 9
805,50 kr.

Dok.Id 202136

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

A A och M A är ägare av fastigheterna Xx respektive Y och Yy. De har tillsammans med ägaren av Z ansökt om legalisering av sämjedelning av två samfällda mark-områden för X innebärande att det ena området ska tillföras Y och det andra området Xx. Lantmäteriet (LM) har den 21 augusti 2013 beslutat enligt ansökan. Beslutet har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret.

LM har, enligt vad som angavs i ansökan, fakturerat A A och M A hälften var av förrättningskostnaderna eller 12 307 kr respektive 12 305 kr 50 öre.

YRKANDEN M.M.

A A och M A har, såsom de slutligen bestämt sin talan, yrkat att de sammanlagda förrättningskostnaderna ska sänkas med 30 % eller 6 934 kr till 17 229 kr.

De har anfört i huvudsak följande: Även om det ur LM:s synvinkel är en riktig fakturering anser de att i detta speciella fall inte är rimligt med en så hög kostnad som 24 613 kr för legalisering av ett markinnehav med mycket ringa areal om 2 350 m² och med ett värde av 4 700 kr, vilket gör att det LM fakturerat dem är femfaldigt större än markvärdet. Skulle de ha blivit informerade av LM om att kostnaden skulle bli så hög, hade de kunnat ta legaliseringsbegäran till omprövning.

Om lantmäterikostnaderna kommer att hamna på denna höga nivå kommer delägare i gamla samfälligheter ej att ha möjlighet att ur ekonomisk synpunkt kunna använda sig av denna form av legalisering. Inom Lönnångers by finns ett flertal bysamfälligheter som ej har någon funktion i dag. Bland dessa samfälligheter finns lertag, grustag, gistvall och linsänkingsplats. Dessa samfälligheter har ungefär samma areal som den samfällighet som behandlades i deras legaliseringsförrättning.

LM har bestritt A As och M As yrkanden och anfört bl.a. följande. Eftersom inget avtal om fast pris har träffats för den aktuella förrättningen ska kostnaderna enligt 4 § förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar beräknas efter den tid som behövs för handläggningen av förrättningen och införandet i fastighetsregistret, inklusive manuellt förd register-karta samt kostnaderna för handläggningen respektive införandet. Den ersättning som ska debiteras per timme framgår av LM:s föreskrifter till förordningen. I aktuellt fall tillämpas LMFS 2008:11 och 2009:7.

Avgiften beräknas, i enlighet med 4 § i den nämnda förordningen, efter **den tid som behövs** för handläggningen samt de eventuella andra kostnader för handläggningen, vilka myndigheten haft utlägg för. I debiterbar tid ingår därvid all tid som behövs för ärendehandläggningen från det att ansökan kommit in till dess att ärendet avslutats.

I ärendet har upparbetats totalt 20,75 timmar. Av dessa har 19,75 timmar fakturerats. Fakturerade timmar fördelar sig enligt följande.

Fastighetsutredning/arkivutredning	1,50
Förrättningsrelaterad registrering	0,50
Leveranskontroll	1,00
Protokoll, beskrivning	2,00
Sakägarkontakter	0,50
Beredning	11,75
<u>Beräkning och kartframställning</u>	<u>2,50</u>
Totalt	19,75

Till detta har debiterats 0,5 timmar för administration kring fakturering.

I momentet "Beredning" har ingått beredning av olika typer av förändringar i fastighetsindelningen i handlägningsprogrammet, upprättande och utskick av handlingar, kontroll, diarieföring och scanning av inkomna handlingar, kontroll av behörighet, prövning av lämplighet enligt gällande lagstiftning m.m. Däri ingår

även en del utredningar som utförts kring samfälligheterna, t.ex. deras arealer, ändamål, vilka fastigheter som vid tidpunkten för beslut äger andel i dem och då hur stora fastigheternas andelar är. Man har även hanterat de icke registrerade samfälligheterna genom att först registrera dem och efter legaliseringen avregistrerat dem. Inverkan på strandskyddsbestämmelser har övervägts liksom inverkan på fordringshavare och rättsägare.

Förrättningslantmätaren har noggranna instruktioner att följa för att utföra en förrättning på ett rättssäkert sätt. Det är flera administrativa åtgärder som krävs. Initialt ska ärendet läggas upp, det ska sändas bekräftelser och man hanterar de handlingar som inkommit i ärendet. Man hanterar nya yrkanden och besvarar frågor från sakägarna. Allt detta debiteras.

DOMSKÄL

Eftersom inget avtal har träffats om fast pris för förrättningen ska avgiften enligt 4 § förordningen om avgifter vid lantmåteriförrättningar (1995:1459) beräknas efter den tid som har behövts för handläggning av förrättningen. I princip är alla arbetsmoment som behövs för handläggningen av förrättningen debiterbara med undantag för bl.a. arbetstid för allmänna råd och upplysningar innan ärendet påbörjats samt enstaka korta samtal. Den timtaxa som ska tillämpas framgår av LM:s föreskrifter till förordningen.

Av den totala tidsåtgången för handläggningen av förrättningen har enligt LM:s yttrande över halva tiden eller 11,75 timmar använts för aktiviteten beredning. I den aktiviteten ingår ett flertal moment enligt LM:s översiktliga redovisning av tidsåtgången för olika aktiviteter. Bland det som ingår i beredningen nämner LM utredningar som utförts kring samfälligheterna, t.ex. deras arealer, ändamål, vilka fastigheter som vid tidpunkten för beslut ägde andel i dem och hur stora fastigheternas andelar var. För aktiviteten fastighetsutredning/arkivutredning är tidsåtgången 1,5 timmar. Av LM:s yttrande till domstolen framgår inte vem som utfört aktiviteterna i förrättningen och vilken timtaxa som tillämpats för den personen/personerna. Det framgår heller inte när i tiden aktiviteterna har utförts. Med ledning av LM:s yttran-

den i andra fakturamål vet domstolen att denna information finns tillgänglig för utskrift i det tidredovisningssystem LM använder. På det sätt LM redogjort för tidsåtgången i förrättningen kan det ifrågasättas om den är skälig med hänsyn till svårighetsgraden för åtgärderna i förrättningen. I aktiviteterna beredning och fastighetsutredning/arkivutredning verkar det ha utförts snarlika moment. Det framgår dock inte när i tiden momenten utförts, varför det enligt domstolens bedömning inte kan uteslutas att tid för samma moment felaktigt debiterats på båda aktiviteterna.

Med hänsyn till den begränsade svårighetsgraden för de frågeställningar som berörts i förrättningen och det sätt på vilket LM valt att redogöra för aktiviteterna samt för vem/vilka som utfört dem och den faktiskt tillämpade timtaxan, bedömer domstolen att den sammanlagda förrättningskostnaden inte är skälig. Domstolen bifaller därför överklagandet genom att sänka den sammanlagda förrättningskostnaden med 5 000 kr från 24 613 kr till 19 513 kr, som i det här fallet får anses vara en skälig kostnad. Det innebär att beloppet i A As faktura ska sänkas till 9 807 kr och beloppet i M As faktura ska sänkas till 9 805,50 kr.

Mark- och miljödomstolen gör slutligen den reflektionen, såvitt avser frågan om debitering av förrättningen, att även om rättsförhållandet mellan en lantmäterimyndighet och den betalningsskyldige sakägaren inte är att jämföras med ett konsumentförhållande, finns det anledning erinra om föreskriften i 4 kap. 25 § första stycket fastighetsbildningslagen (FBL) om att LM under handläggningen av förrättningen bör överlägga med sakägarna. När en lantmäteriförrättning berör mark med mycket låga värden, vilket uppenbarligen får anses vara fallet i denna förrättning, anser domstolen att det är av betydelse för sakägarna att LM i ett tidigt skede av förrättningen upplyser dem om att förrättningskostnaderna kan komma att bli förhållandevis höga. Sakägarna kan då ställa kostnaderna i relation till nyttan med förrättningen och därmed överväga om ansökan ska återkallas innan alltför mycket tid lagts ned på handläggningen av förrättningen. Den bekräftelse av ansökan som LM skickar till sakägarna då förrättningen inleds och som under – den något missvisande – sidorubriken ”Handläggning” upplyser om hur förrättningen

kan komma att debiteras, kan rimligtvis inte anses innebära att LM fortsättningsvis befrias från sin skyldighet att under förrättning överlägga med sakägarna i nu aktuell fråga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 1** (DV 427)

Överklagande senast den 9 juni 2014. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Ingemar Olofsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ingemar Olofsson och tekniska rådet Mats Andersson.