



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060105

DOM
2015-07-06
Stockholm

Mål nr
F 11461-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-11-20 i mål nr F 1054-14, se bilaga A

KLAGANDE

Lantmäteriet
801 82 Gävle

Ombud: L B Lantmäteriet
Box 1022
405 21 Göteborg

MOTPARTER

1. J O

2. U O

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för anläggningsförrättning avseende väg, X i Kungälv kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar J O och U O

yrkande att den totala förrättningskostnaden ska sättas ned till 402 500 kr.

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 4 februari 2014 om debitering enligt faktura 80451778 såvitt avser J O och faktura 80451791 såvitt avser U O.

Dok.Id 1216403

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		

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 20 december 2013 att bilda gemensamhetsanläggningen X och att förrättningskostnaden – 679 543 kr – skulle delas lika mellan deltagande fastigheter. Efter överklagande av ett antal fastighetsägare ändrade mark- och miljödomstolen Lantmäteriets beslut på så sätt att totalbeloppet nedsattes med 150 000 kr, vilket medförde att kostnaden sänktes för var och en av de klagande.

Lantmäteriet har överklagat mark- och miljödomstolens domar. Mark- och miljööverdomstolen har handlagt överklagandet i 37 olika mål och meddelar denna dag dom i samtliga.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets beslut om debitering av förrättningskostnader.

J O och **U O** har bestritt bifall till överklagandet och yrkat i *första hand* att den totala förrättningskostnaden ska sättas ned till 402 500 kr och i *andra hand* att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa mark- och miljödomstolens dom.

Lantmäteriet har bestritt bifall till yrkandet om ytterligare reducering av avgiften med hänvisning till att detta inte kan tas upp till prövning.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill i huvudsak anført följande.

Mark- och miljödomstolens nedskrivning är inte förenlig med lantmäritaxan och de föreskrifter som meddelats med stöd av den.

Förrättningsverksamheten ska betalas av de i respektive förrättning direkt berörda fastighetsägarna. De kostnader som inte kan hänföras till en enskild förrättning ska

spridas ut på hela sakägarkollektivet. Därför har lantmäteriet en i lag och anvisningar fastslagen rätt och skyldighet att debitera för utfört arbete. Viss tid kan skrivas bort från debitering, i fall då det är grundat på faktiskt förekommet fel- eller dubbelarbete. Enbart arbete efter inkommen ansökan kan debiteras.

I 4 kap. 14 § fastighetsbildningslagen (FBL) behandlas grundläggande regler och syfte rörande sammanträde. Som huvudregel ska sammanträde hållas i varje förrättning men detta kan undvaras under vissa premisser. Det finns inte reglerat när ett sammanträde ska hållas utan detta lämnas till respektive förrättningslantmätare att avgöra utifrån angivna syften. Det är numera vanligt att fastighetsägare vill utföra moment i förrättningsarbetet i syfte att hålla nere kostnaderna för Lantmäteriets insatser. Från sakägarhåll framhålls ofta att det bör föreligga något konkret att ta ställning till vid sammanträden.

I förrättningen har förrättningsansökan föregåtts av en hel del internt arbete av en ideell förening bestående av ett flertal fastighetsägare i området. Inom föreningen tillsattes en arbetsgrupp som beredde frågan om förrättning och i beredningsgruppen har ingått fastighetsägare vilka haft kunskaper inom vägbyggnad och projektering. Lantmäteriet anser sig inledningsvis ha haft fog för att uppfatta förrättningsfrågan som förankrad hos fastighetsägarna och att därmed låta sökandena och väggruppen på mandat av fastighetsägarna driva utredningsprocessen framåt med visst stöd från förrättningslantmätaren. Vid det första sammanträdet presenterades arbetsgruppens arbete och det var från förrättningslantmätarens sida tänkt att ställningstagande om bildande av gemensamhetsanläggning skulle kunna tas vid mötet. Det framkom emellertid att arbetsgruppen inte hade full förankring för sina förslag och en stor del av sammanträdet kom att handla om detta. Trots detta var fastighetsägarna angelägna om att även fortsättningsvis få driva vägfrågan vidare i föreningens och arbetsgruppens regi.

J O och U O har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill i huvudsak anfört följande.

Klaganden ska redan i sitt överklagande ange yrkande. Detta har ej skett utan överklagandet har kompletterats först den 23 januari 2015. Med hänsyn till detta förutsätts att domen kan omprövas i dess helhet.

Förrättningskostnaderna om 679 543 kr överstiger i synnerligen hög grad normala kostnader för motsvarande förrättningar (cirka 250 000 – 300 000 kr). Det är ostridigt att Lantmäteriet upparbetat kostnader på sammanlagt cirka 250 000 kr före det första sammanträdet, vilket är anmärkningsvärt. Grunderna för dessa kostnader ifrågasätts och att Lantmäteriet ansett sig kunna påföra fastighetsägare, som inte lämnat uppdrag eller begärt konsulttjänster från Lantmäteriet, kostnader som hänförs till tiden före det första sammanträdet. Informationen till fastighetsägarna har varit så bristfällig att det som var planerat att bli anläggningsförrättningen istället bytte form till ett ”informationsmöte” där inga av de planerade förrättningsbesluten kunde tas. Förrättningsammansammanträdet fick utsättas långt senare.

Sex fastighetsägare ansökte om förrättning och till ansökan bifogades ett protokoll för att visa att det fanns majoritetsstöd för bildandet av gemensamhetsanläggningen. Överstrykningarna på ansökans första sida tycks dock förmedla en annan information och vid granskning av ansökan måste förrättningslantmätaren ha lagt märke till detta. Vidare gick det nästan tjugo månader från det att ansökan lämnades in tills dess att berörda fastighetsägare kallades till det första sammanträdet.

Lantmäteriet ska inte belastas med merkostnader på grund av eventuella stridigheter mellan berörda fastighetsägare. Däremot borde det vara självklart för Lantmäteriet att om påtagliga oklarheter föreligger, såsom i förevarande fall, måste ett första förrättningsammansammanträde med information om förrättningen, handläggningen och bedömda kostnader hållas utan dröjsmål. Kallelse till det första sammanträdet gjordes först när förrättningskostnaderna uppgick till 250 000 kr, vilket motsvarar kostnaden för en fullständig förrättning. Förrättningen handlades av en förrättningslantmätare med ”särskilt hög kompetens” med en högre timdebitering. En erfaren förrättningslantmätare kan inte bara låta kostnaderna ackumulera på det sätt som skett utan att försäkra sig om huruvida uppdraget är tillräckligt förankrat hos berörda fastighetsägare och om aktiviteterna är erforderliga.

I tiden före första sammanträdet har fastighetsägarna aldrig underrättats om tidsdebiteringen och inte heller om att mycket betydande kostnader successivt debiterats. I avsaknad av information från Lantmäteriet har fastighetsägarna inte haft möjlighet att ta ställning till hur förrättningen bäst borde ha handlagts för att begränsa kostnaderna. I tiden före det första sammanträdet har fastighetsägarna inte fått del av något underlag som utvisar den tid som nedlagts på olika aktiviteter. Detta gäller även i tiden efter den 2 juni 2012. Eftersom tidsdebitering gäller föreligger en skyldighet för Lantmäteriet att i sin fakturering redovisa såväl aktiviteter som ärendetid och taxesättning för de olika aktiviteterna. Lantmäteriets ”Dagboksblad” saknar tidsangivelser. Fastighetsägarna har endast fått konstatera att en skönmässig bedömning av skälig ersättning kan göras, vilket är otillfredsställande. Om underlag inte tillhandahålls och kostnaderna väsentligen avviker från vad som är normalt för ärendetypen bör detta rimligen gå ut över Lantmäteriet. Att, såsom Lantmäteriet gör, begära att mark- och miljödomstolen ska klargöra vilka arbetsmoment som är feldebiterade är inte möjligt då Lantmäteriet tillhandahållit ett klen underlag.

Att Lantmäteriet är en avgiftsfinansierad myndighet kan inte medföra att dess fakturering inte kan ifrågasättas och nedsättas. Lantmäteriet har inte angett på vilket sätt som mark- och miljödomstolens dom skulle strida mot lantmäteritaxan eller mot principerna i 4 kap. 14 § FBL. Med hänsyn till Lantmäteriets monopolställning är det ur allmän synpunkt angeläget att Lantmäteriet inte påför fastighetsägare oskäliga förrättningskostnader eller handlägger ärenden med helt onödig tidsåtgång. Med ett så stort antal fastighetsägare och många oklarheter borde det ha stått klart för förrättningslantmätaren att ett första förrättningssammanträde med berörda fastighetsägare skulle ha hållits på ett tidigt stadium. Därtill kommer att experttaxan tycks ha tillämpats generellt på nästan samtliga aktiviteter, dvs. även om det rört sig om enkla handläggningsåtgärder av rutinkaraktär.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL*Prövningsramen*

Mark- och miljödomstolen har med anledning av överklagande från J O och U O satt ned fakturabelopp beslutat av Lantmäteriet. Det är endast Lantmäteriet som har överklagat mark- och miljödomstolens dom. Av detta följer att det som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till i målet är om Lantmäteriet haft rätt att ta ut beslutat fakturabelopp eller om det varit för högt och istället ska sättas ned till som mest det belopp som framgår av mark- och miljödomstolens domslut. J O och U O har först i svarsskrivelse med anledning av Lantmäteriets överklagande, och således efter överklagandetidens utgång, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned fakturabeloppet utöver vad mark- och miljödomstolen har gjort. Mark- och miljööverdomstolen kan inte pröva yrkandet, som ska avvisas.

Debitering av förrättningskostnader

Frågan i målet är om debiteringen av förrättningskostnaderna är skälig.

Avgifterna för lantmäteriförrättningar 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 lantmäteriförrättningar beräknas efter den tid som har behövts för handläggning av förrättningen.

Vad som utgör en skälig debitering eller om förrättningslantmätaren utfört mer arbete än vad som behövts får bedömas mot bakgrund av målets karaktär och omfattning (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2013-06-17 i mål nr F 2384-13). I praxis har konsumenttjänstlagens bestämmelser i vissa hänseenden beaktats analogt (se t.ex. RH 2007:81).

Det har inte ifrågasatts att debiterad tid motsvarar faktiskt nedlagd tid. 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 (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande 2014-10-31 i mål nr F 5614-14). Mark- och miljööverdomstolen anser att Lantmäteriet, genom bl.a. dagboksblad och tidkort, presenterat ett tillräckligt underlag för att kunna göra en bedömning av behovet av nedlagd tid. Mark- och miljööverdomstolen delar vidare på anförda skäl mark- och miljööverdomstolens bedömning att det varit befogat att en lantmätare med expertkompens handlade förrättningen och att debitering därmed gjordes till s.k. experttaxa.

Förrättningslantmätaren ska inom förrättningens ram verkställa de utredningar som är nödvändiga för ett riktigt beslut och samtidigt verka för att ingen onödig utredning utförs. Enligt 4 kap. 4 § FBL, som tillämpas även vid anläggningsförrättning, ska lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Ifrågavarande förrättning måste bedömas som osedvanligt omfattande och kostsam. Den pågick också under förhållandevis lång tid. Kostnaderna hade redan före det första sammanträdet kommit att uppgå till 250 000 kr. Det kan i många fall bedömas som mindre lämpligt att företa omfattande utredningar redan före det första sammanträdet där bl.a. opinionsläget bland alla sakägare för första gången kan komma till uttryck. Å andra sidan är det i många fall ändamålsenligt att ett väl utrett förslag kan presenteras på sammanträdet. Vilka åtgärder som ska vidtas innan ett sammanträde hålls liksom valet av handläggningsmodell är inte reglerat och kan inte bestämmas generellt utan får avgöras av förrättningslantmätaren med utgångspunkt i varje enskilt fall.

Det är i detta fall fråga om en förrättning i vilken berörda parter agerat aktivt, även före sammanträdet den 2 juni 2012, vilket framgår av Lantmäteriets dagboksblad och det material som finns i ärendet. Förrättningslantmätaren höll bl.a. ett antal möten med den s.k. väggruppen eller dess företrädare och därutöver vidtogs ett antal åtgärder i form av t.ex. beräkningar och utredningar. Det framstår inte som självklart att kostnaden för förrättningen skulle ha blivit lägre om sammanträdet genomförts tidigare under förrättningen. Även om man i efterhand skulle kunna konstatera att förrättningsarbetet borde ha bedrivits på ett annat sätt innebär detta inte med automatik att debiteringen är

oskälig. En samlad bedömning måste göras av förutsättningarna vid förrättningen och resultatet av denna.

Det har inte heller framkommit någon särskild anledning att sätta ned förrättningskostnaderna hänförliga till tiden efter det första sammanträdet den 2 juni 2012. Förrättningslantmätaren har således efter denna tidpunkt inte utfört mer arbete än vad som var nödvändigt. Mark- och miljööverdomstolen gör med andra ord samma bedömning som mark- och miljödomstolen i detta avseende.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer sammanfattningsvis att den tid som Lantmäteriet har lagt ned på ärendet varit motiverad. Hänsynen till konsumentskyddet föranleder inte några andra överväganden i detta fall. Den debiterade kostnaden får således anses skälig. Av detta följer att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och den debitering som Lantmäteriet har beslutat om ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Vibeke Sylten, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Margaretha Gistorp.

Föredragande har varit Petter Larsson Garcia.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-11-20
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 1054-14

KLAGANDE

1. J O

2. U O

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut om debitering i ärende nr O102865, fakturor nr 80451778 och 80451791 utfärdade den 4 februari 2014, se bilaga 1

SAKEN

Förrättningskostnader för anläggningsförrättning avseende väg, blivande X i Kungälv kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen sätter ned fakturabeloppen som debiterats J O och U O i fakturorna nr 80451778 och 80451791 till 5 756 kr för vardera fakturan.

Dok.Id 281782

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 -

BAKGRUND

Den 15 september 2010 inkom till Lantmäteriet en ansökan där sex fastighetsägare ansökte om inrättande av gemensamhetsanläggning för befintlig väg, Krokens väg, i Kungälv kommun.

Den 20 december 2013 beslutade Lantmäteriet bl.a. att bilda gemensamhetsanläggning X samt att förrättningskostnaden ska delas lika mellan deltagande fastigheter (46 st.). Den sammanlagda förrättningskostnaden uppgick till 679 543 kr.

J O och U O har nu överklagat fakturorna om 7 387 kr respektive 7 386 kr avseende förrättningskostnaden för fastigheten Y.

YRKANDEN M.M.

J O och U O har, så som talan slutligen bestämts, yrkat att förrättningskostnaden ska sänkas med minst halva beloppet och att domstolen ska fastställa att Lantmäteriet ska tillämpa normal timtaxa. Som stöd för sin talan har de ingett en riklig mängd handlingar, kopior på överklaganden i mark- och miljödomstolens mål F 449-14 (den överklagade lantmäteriförrättningen). De anser bl.a. att Lantmäteriets handläggning av ärendet varit behäftad med flera fel, exempelvis ett felaktigt kartunderlag, vilket till stor del lett till den mycket höga kostnaden i målet.

Lantmäteriet har bestritt ändring av beslutet och anför i huvudsak följande. Det aktuella förrättningsområdet omfattar ett 40-tal fastigheter varav ca hälften är helårsbostäder. Huvuddelen av området saknar detaljplan. Bebyggelsens ursprungliga etablering liksom fastighetsindelningen bygger på en tidigare avstyckningsplan.

Den aktuella vägen berör såväl enskilda bostadsfastigheter som lantbruksfastigheter. Rättigheter för detta har i flera fall saknats eller varit oklara. En upprustning föranleder ytterligare intrång.

Väghållningen har skötts genom en ideell "vägförening". Inom denna hade frågan om förrättning behandlats och en arbetsgrupp tillsatts innan ansökan gjordes.

Förrättningen söktes den 15 september 2010 av sex fastighetsägare. Efter ansökan har arbetsgruppen haft ett antal rådplägingar med förrättningslantmätaren. Även enskilda sakägare har haft ett stort antal kontakter med förrättningslantmätaren, se dagboksblad samt aktbilagor till förrättningshandlingarna.

Under hösten 2011 gjordes mättningsarbeten på Krokens väg för att ta fram ett aktuellt kartunderlag. Noteras här att Bergsvägen vid detta tillfälle inte var berörd av förrättningen.

Den 5 oktober 2012 förordnas i samråd med arbetsgruppen en sakkunnig. Utlåtande med ett översiktligt förslag från den sakkunnige läggs fram den 17 oktober 2012

Två förrättningsmammanträden har hållits, den 2 juni 2012 samt den 27 november 2013. Förrättningen avslutades utan mammanträde den 20 december 2013.

Härefter inkommer förutom överklaganden även skrivelser bl.a. med påpekanden om fel i kartan.

För närvarande avvaktar Lantmäteriet med eventuella kartåtgärder tills överklagandena behandlats i mark- och miljödomstolen. Det noteras att påtalade brister avser Bergsvägen, vilken tillkommit som förrättningsväg på ett sent stadium.

Grunderna för Lantmäteriets debitering av förrättningskostnader finns i "Förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar m.m.", Lantmäteriets anvisningar (LMFS 2008:11, 2009:7) samt Lantmäteriets handbok "Avgifter vid lantmäteriförrättningar". Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar ska, om skriftligt anbud inte lämnats enligt 5 § i förordningen, avgiften beräknas efter den tid som behövs för handläggningen av

ärendet samt kostnaderna för handläggningen. Någon överenskommelse om fast pris har inte gjorts i ärendet.

Tid för rättande av fel eller för dubbelarbete vid handlägggarbyte eller utrustningsfel debiteras ej.

Lantmäteriet har i föreskrifter till förordningen ovan (LMVFS 2009:7) bestämt de belopp per timme, som ska utgå för handläggningen av förrättningar under tidsperioden den 1 januari 2010 tom 21 december 2013. Enligt dessa är avgiften för förrättningslantmätare och aktivitetsansvarig 1 250 kr/timme och för biträdande handläggare 825 kr/timme. För förrättningslantmätare med särskilt hög kompetens ska debitering ske med 1 550 kr/timme, (experttaxa). För aktuell förrättning gäller att förrättningslantmätaren C L ska debitera enligt experttaxan.

Efter genomgång av förrättningshandlingarna och samtal med ärendeansvarig handläggare, görs följande bedömning:

Flera klaganden påtalar att kostnaderna är betydligt högre än vad som sagts vid förrättningens början och anser inte att kostnaderna motsvaras av resultatet. I detta avseende vill Lantmäteriet framhålla att förrättningsprocessen i mycket hög grad har präglats av divergerande åsikter inom fastighetsägarkretsen och att samstämmighet kring framlagda förslag inte kunnat uppnås. Detta har föranlett ett förhållandevis stort antal kontakter och inlagor till förrättningslantmätaren.

Av minnesanteckningar och annan dokumentation framgår att det varit fråga om ingående överläggningar med arbetsgruppen. Likaså har kontakter med enskilda sakägare varit många och har krävt både tid och engagemang från förrättningslantmätaren. Kontakter av detta slag har förekommit genom hela förrättningen. Även om sammanträde är den primära formen för kommunikation i en förrättning, så kan Lantmäteriet inte helt avsäga sig kontakter av angivet slag.

Beträffande det uppgivna priset så har detta angetts i ett mycket tidigt skede av förrättningen och bygger på erfarenheter från "normalförrättningen". I detta fall har förrättningslantmätaren redan vid första sammanträdet meddelat att det då var upparbetat 250 000 kr i förrättningen samt förklarat hur förrättningens fortsatta utveckling skulle påverka kostnaderna. Kontakterna med förrättningslantmätaren har dock även fortsättningsvis varit omfattande.

Speciella mät- och kartinsatser har också fått göras för att ta fram ett aktuellt kartunderlag. Likaså har värderingen för beräkning av intrångsersättningar varit komplex då det varit fråga om ett flertal mindre områden av tomtmark av olika beskaffenhet samt mark som ingår i lantbruksfastigheter. Särskild framtagning och beräkning av andelstalsserie har efter begäran också fått göras inför sista sammanträdet.

I vissa överklagandena anförs bl.a. att förrättningsarbetet dragit ut på tiden och att detta lett till att högre timtaxa kommit att tillämpas.

Det är emellertid på sakägarnas egen begäran som förrättningen skjuts upp ett antal gånger.

- Vid ansökan framförs att en arbetsgrupp ska bereda förslag till åtgärder. Gruppens förslagsarbete med parallella utredningar innebär att ett första sammanträde kan hållas i juni 2012.
- Sammanträdet utmynnar i att man inom sakägarkretsen vill arbeta vidare med framtagna förslag och att förrättningen ska avvakta.
- I november 2012 meddelas av ny ordförande i den ideella föreningen att väggruppen avsatts och att man önskar att förrättningen får avvakta tills den nya styrelsen formerat sig.
- I april 2013 meddelar ordföranden för föreningen att nya väggruppen haft sammanträde och att föreningen ska ha möte i juni. Föreslår förrättnings-sammanträde till 31 aug. Förrättningslantmätaren informerar om tidstaxan vid arbete under kvällen och helgtider.

- I juni 2013 söker förrättningslantmätaren vid flera tillfällen kontakt ang. tidpunkt för sammanträde.
- I juli 2013 kontaktar den nye ordförande förrättningslantmätaren och föreslår sammanträde i september. Förrättningslantmätaren menar att detta blir för tätt på semestern.
- Efter ytterligare beredning inom föreningen kommer slutsammanträde sedan att kunna hållas den 27 november.

Lantmäteriet hävdar att den tid som nedlagts på förrättningen är adekvat och har sin grund i erforderliga utredningar och begärda kontakter från sakägarhåll. Några omotiverade eller icke påfordrade åtgärder har inte vidtagits. Processen har drivits i enlighet med de sammantagna krav som ställts från sakägarhåll.

Det förtjänar att framhållas att den aktuella förrättningen har sådant innehåll att det är klart motiverat att en förrättningslantmätare på expertnivå handlagt den. Något utrymme för att på ett rationellt sätt överlämna vissa moment av berednings eller administrativ karaktär till biträdespersonal har inte funnits. Andra aktivitetsansvariga, t.ex. för mät- och kartarbeten har debiterats efter ordinarie 1 250 kr/timme.

J O och U O har bemött Lantmäteriets skrivelse bl.a. enligt följande. Av Lantmäteriets yttrande framgår inte att man beaktat innehållet i deras skrivelser som framförallt beskriver omständigheterna kring igångsättandet av förrättningen. Det framhålles av Lantmäteriet att ärendet har ett sådant innehåll att det är motiverat att en förrättningslantmätare med expertkunskap har handlagt ärendet. Något sådant ställningstagande eller beslut har inte presenterats för sakägarna förrän det omnämns i Lantmäteriets yttrande. De har heller inte upplysts om att ”experttaxa” debiterats under hela processen, till och med för vissa moment som normalt sköts av biträdespersonal. Underlåtenhet att informera sakägarna om ett ekonomiskt viktigt handläggningsbeslut betraktar de som ett formellt fel. I Lantmäteriets yttrande sägs det inte uttryckligen, men av det framförda förstås ändå

att Lantmäteriet anser att sakägarna själva har orsakat den höga förrättningskostnaden genom många kontakter och inlagor. Detta är i så fall fel. Det som kom att bli Lantmäteriets kanske rörigaste, mest energikrävande och i särklass dyraste förrättningsärende på länge, är till stor del orsakat av de faktiska omständigheter som många klagande beskrivit.

Lantmätaren borde ha förstått att de sakförhållanden han fått beskriva för sig, och om föranledde kallelse till förrättningssammanträdet, inte stämde med verkligheten. Han borde även förstått att väggruppen inte fått något mandat att ansöka om lantmäteriförrättning. De faktiska omständigheter som beskrivits är orsaken till att förrättningssammanträdet i juni 2012 inte kunde genomföras. Det måste ha åvilat förrättningslantmätaren ett stort ansvar att bedöma huruvida det bästa för sakägarna var att genomföra förrättningsprocessen. Lantmäteriet borde vidtagit åtgärder för att försäkra sig om de verkliga förhållandena som legat till grund för förrättningens start, i vart fall från och med sammanträdet. De formella fel de anser föreligger är den största orsaken till den onödigt utdragna och kostsamma processen. Förrättningssammanträdet i juni 2012 blev ett ”informationsmöte” och ett nytt förrättningssammanträde planerades till den kommande hösten. Orsaken till många sakägares upprörda känslor var, förutom att de blivit ”överkörda”, att det upparbetats en skuld till Lantmäteriet på 250 000 kr.

Lantmäteriet har brutit i att beakta de fakta som lagts fram från sakägarna och som är så starka att det var omöjligt att fatta några beslut vid det första förrättningssammanträdet. Adekvata åtgärder borde då ha vidtagits, som sakägarna hade rätt till och som hade begränsat förrättningskostnaden, då det måste ha varit uppenbart för myndigheten att följden annars skulle bli en lång och kostsam förrättning. Att så inte skedde anser han vara ett formellt fel vilket har lett till en onödigt hög kostnad som sakägarna själva inte orsakat.

Lantmäteriet har underlåtit att omgående informera sakägarna om att förrättningsärendet krävde handläggning på ”expertnivå” med debitering enligt experttaxa under hela förrättningen. Detta har delgivits sakägarna först i Lantmäteriets yttrande

den 8 september 2014. Grund för Lantmäteriets bedömning har dock inte delgivits sakägarna. De anser att det även här begåtts ett formellt fel. I avsaknad av information från Lantmäteriet kan han inte acceptera att betala efter den högre taxan.

I anslutning till Lantmäteriets publicering av inmätningsskarta, aktbilaga KA, ombads myndigheten att även delge berörda parter koordinatförteckning över samtliga fastighetsgränser som redovisats på kartan. På denna förfrågan svarade Lantmäteriet muntligen att kartans gränser ej var ”juridiska”. Yttrandet tyder på att kartan ej har rättsverkan och bör/kan då inte tillämpas i samband med ”lagakraft-ärenden”. Begärd koordinatförteckning levererades ej. De, och ett större antal sakägare, har i anföranden påtalat förekommande divergens mellan avstyckningskarta/fastighetstaxering och inmätningsskarta beträffande läge, form och arealer, liksom även fel och brister i Lantmäteriets kallelse och beskrivning som förelåg i anslutning till det s.k. förrättningsmötet i juni 2012. Mot bakgrund av tidigare anföranden och ovanstående bör lantmäteriarbeten i anslutning till nämnda förrättningsmöte samt alla lantmäteriarbeten baserade på inmätningsskartans gränsbestämningar krediteras sakägarna och därvid även avföras från anläggningsbeslutet (F 449-14), exempelvis intrångsredovisning, ersättningslängd, dikeszoner m.m.

DOMSKÄL

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

Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar ska avgiften beräknas efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och kostnaderna för handläggningen, om inte myndigheten och förrättningsökanden har kommit överens om fast pris. Sådan överenskommelse finns inte i det nu aktuella målet. Bedömningen huruvida den debiterade kostnaden för lantmäteriförrättningen är skälig får därför göras med tillämpning av 4 § i nyss nämnda

förordning och i förhållande till ärendets art och omfattning samt vad som i övrigt har utförts vid förrättningen.

Blivande X är sammanlagt ca 1 100 meter lång med 46 fastigheter som enligt Lantmäteriets beslut ska ingå i gemensamhetsanläggningen. I jämförelse med en ”normalförrättning” avseende en sådan gemensamhetsanläggning kan tyckas att förrättningskostnaden är osedvanlig hög. Det framgår dock av lantmäteriakten (vilken består av två pärmar) att sakägarna varit mycket aktiva i processen bl.a. genom att skicka e-post och skrivelser till Lantmäteriet som förrättningslantmätaren därmed haft att hantera. I dagboksbladet i förrättningsärendet är det antecknat 304 aktiviteter till och med den 20 december 2013 då Lantmäteriet fattade beslut om att inrätta gemensamhetsanläggningen. Det framgår vidare att två lantmäterisammanträden har hållits varav det första varade i nio timmar. Vidare har det vid 18 tillfällen varit möte/rådplägning med olika konstellationer av den så kallade väggruppen samt med personer som, så som domstolen uppfattat det, inte ingått i väggruppen.

Vid bildande av gemensamhetsanläggningar som betjänar ett större antal fastigheter är det inte ovanligt att en arbetsgrupp bestående av fastighetsägare bildas för att driva frågan framåt och hålla kontakt med förrättningslantmätaren. Lantmäteriet har dock inget ansvar för hur denna grupp av fastighetsägare arbetar och inte heller någon möjlighet att förändra gruppens sammansättning. Av dagboksbladet framgår att väggruppen avsattes i november 2012. I april 2013 är det antecknat i dagboksbladet att den nya väggruppen har haft sammanträde och nu önskar att ett förrättningssammanträde ska hållas.

Kartan som omfattar den s.k. Bergsvägen har uppenbarligen inte mätts in av Lantmäteriet då det är brister i redovisningen av fastighetsgränserna. Användning av befintlig men bristfällig karta är förvisso en kvalitetsbrist, men inget som innebär att förrättningen tagit längre tid och därmed fördyrats. Hade gränserna mätts in på plats hade detta istället inneburit ytterligare arbete för Lantmäteriet vilket fördyrat processen.

Av handlingarna i målet framgår att det varit olika uppfattningar om huruvida en gemensamhetsanläggning ska inrättas och hur den i så fall ska utformas.

Uppenbarligen har de båda väggrupperna känt behov av stöd från förrättningslantmätaren då det framförallt är dessa representanter som har haft möten med förrättningslantmätaren. Som nämnts tidigare har ett flertal sakägare också varit mycket aktiva i förrättningen med begäran om möte, skrivelser, e-post och telefonsamtal som ska hanteras. Debiterad tid och kostnad är osedvanligt hög i förhållande till en ”normal” förrättning för en liknande väg. Det framgår dock tydligt att sakägarna gjort förrättningen betydligt mer komplicerad och därmed även dyrare, än vad som hade behövts.

Av utredningen i målet framgår att Lantmäteriet hade upparbetat ca 250 000 kr fram till första sammanträdet. Av dagboksbladet framgår att förrättningslantmätaren haft kontakter med en begränsad krets av sakägare och med arbetsgruppen samt möte på plats vid flera tillfällen före första mötet. Enligt 4 kap. 14 § FBL ska Lantmäteriet vid sammanträdet redogöra för ansökan samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägarna ska få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet. 250 000 kr motsvarar ca 165 arbetstimmar för förrättningslantmätaren. Det är inte skäligt att lägga ner så mycket tid på en sådan förrättning som det här är frågan om innan första sammanträdet. Det är först vid kallelsen till sammanträdet som samtliga fastighetsägare blir underrättade om ansökan och ges möjlighet att vid sammanträdet yttra sig. Lantmäteriet borde ha haft detta sammanträde i ett tidigare skede och låtit detta sammanträde bli utgångspunkten för förrättningens vidare handläggning.

Förrättningen är av den karaktären att det är befogat att en lantmätare med expertkompetens ska handlägga den. Förrättningen berör ett flertal fastigheter och därmed även ett relativt stort antal sakägare. Förrättningen har även krävt inmätning av vägar samt värdering av fastigheter med olika markanvändning. Förrättningar med många sakägare är inte sällan tvistiga, vilket även denna förrättning varit. Mark- och miljödomstolen finner därför att det var befogat att förrättningen

handlades av en erfaren lantmätare och därmed även att debiteringen gjordes till s.k. experttaxa. Av handlingarna i målet framgår även att sökanden till förrättningen informerats om den gällande taxan.

Med hänsyn till den tid som lagts ned före första sammanträdet anser mark- och miljödomstolen att det finns skäl att sänka förrättningskostnaden i den delen. I detta avseende kan dock domstolen endast göra en skönsmässig bedömning.

Sammantaget konstaterar mark- och miljödomstolen att förrättningskostnaden bör reduceras med 150 000 kr. Den sammanlagda förrättningskostnaden blir därmed 529 543 kr. Enligt beslutet om fördelning av förrättningskostnaden ska kostnaden delas lika mellan deltagande fastigheter, 46 st. J O och U O ska således erlägga 5 756 kr vardera för sin del av förrättningskostnaden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 11 december 2014.

Peter Ardö

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Sara Nordström.