



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060306

DOM
2015-06-29
Stockholm

Mål nr
F 1201-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-01-14 i mål nr F 66-14

KLAGANDE

Lantmäteriet

MOTPART L O

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för fastighetsreglering avseende fastigheterna X och Y i Hudiksvalls kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 4 december 2013 om debitering enligt faktura 80287433.

Dok.Id 1218300

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Lantmäteriets beslut om debitering enligt faktura 80287433.

L O har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har åberopat vad som anförts i mark- och miljödomstolen och lagt till bl.a. följande. Vid debitering av förrättningskostnader har Lantmäteriet att följa 4 och 5 §§ förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar. Mark- och miljödomstolens dom är inte förenlig med dessa bestämmelser. Vidare saknas stöd för den skälighetsbedömning som domstolen gjort. Det rör sig inte om en avtalssituation med anbud och accept när en myndighet fattar beslut om fast pris. Detta beslut avser myndighetsutövning, dels eftersom det är myndigheten som ensidigt har rätt att fatta ett sådant beslut, dels eftersom alla moment i en lantmåteriförrättning är delar av en och samma myndighetsutövning. Av praxis följer att någon analogi med konsumentlagstiftning inte är möjlig. Detta eftersom Lantmäteriet vid en lantmåteriförrättning inte är att anse som en näringsidkare. Det finns inte heller något konsumentintresse att tillgodose i lantmåteriförrättningar, se NJA 2013 s. 980.

Att det finns möjlighet att bli erbjuden fast pris är en standardformulering som skickas till sökanden, förutom i de fall Lantmäteriet uppenbart inte kan erbjuda fast pris. Det rör sig dock inte om ett erbjudande utan enbart om en upplysning. L O har blivit informerad om möjligheten att fråga om fast pris. Detta har han inte gjort. Ärendet har därmed fakturerats på löpande räkning. Samtliga åtgärder som har debiterats i ärendet har varit nödvändiga för ärendets genomförande. Tidsåtgången har inte varit onormalt hög. Det är fel att skönsmässigt sätta ned förrättningskostnader. Genom att ta del av handlingar i målet kan behovet av nedlagd tid utläsas, vilket är det som domstolen har att bedöma. Att mark- och miljödomstolen har satt ned kostnaden,

med hänvisning till att Lantmäteriet inte erbjudit L O fast pris för förrättningen, är därför inte korrekt.

L O har anfört i huvudsak följande. Av dagboksbladet i ärendet X13418 framgår att hans ansökan kom in till Lantmäteriet den 17 maj 2013. Vad som inte framgår är att på denna ansökan har det tidigare ärendenumret X11623 strukits över. Detta bevisar att han lång tid innan ansökan gavs in till Lantmäteriet har varit i kontakt med myndigheten och att samtliga kontakter inte finns registrerade i dagboksbladet. Eftersom det skapats ett tidigare ärende är det uppenbart att så är fallet. Det var med denna handläggare som han förde samtal och bad att få ett fast pris på förrättningen.

När han den 20 maj 2013 mottog en bekräftelse på ansökan med ärendenummer X13418 stod det att ”innan fältarbetet påbörjas kommer vi att ta kontakt med Er för att komma överens om en lämplig tidpunkt.” och ”Om Ni önskar kan vi lämna ett erbjudande om fast pris på förrättningen.”, vilket han då redan hade gjort vid upprepade tillfällen. Han tog för givet att detta redan var klart och att han därmed inte på nytt skulle behöva be om fast pris.

Under fältarbetet hade Lantmäteriets handläggare problem med att lokalisera punkterna 5444 och 5476. Handläggaren placerade därför tillfälliga träpålar på de platser där punkterna borde finnas. Dessa två punkter var av betydelse eftersom de utgjorde en rågräns mot fastigheten Z. Han var nöjd med utstakningen men fick sedan se att punkten 5444 hade flyttats ca 5 meter. Flytten påverkade hans tomt negativt. Av de 28 mätpunkter som finns idag skapades 12 stycken nya punkter varav 6 stycken rör i mark. De punkter som markerar gränsen mot Z är två försvunna träpålar. När han bad Lantmäteriet att komplettera med två stycken rör i mark fick han beskedet att det var en kostnad som han fick stå för själv eller dela med berörd granne. Av de 23,50 timmar han har blivit debiterad för av Lantmäteriet framgår inte hur stor del denna händelse tagit i anspråk. Lantmäteriets handläggare bör rimligen ha varit på fastigheterna ett par gånger utan hans vetskap och samtalat med hans granne om tomtgränsen samt letat efter råmarkeringen.

Eftersom denna process mot Lantmäteriet påverkat hans liv mycket negativt och en stor konflikt har skapats med hans granne i onödan, finns skäl att bli kompenserad för lidande, sveda och värk. Han har betalat ett överpris för den tjänst som han har köpt, blivit illa behandlad i ärendet och av en myndighet blivit beskylld för att vara en lögnare som far med osanningar.

Lantmäteriet har därefter anfört följande. Ärendet X11623 lades upp som ett s.k. förfråganärende den 4 augusti 2011. Ingen åtgärd noterades i ärendet och det markerades som avfört den 25 mars 2013. Att det kan ha förekommit en prisdiskussion i samband med förfråganärendet är inte relevant. Det finns inte heller utrymme för att ta för givet att det har träffats en överenskommelse om fast pris. Vad L O anfört om att gränspunkter inte sattes ut och om kompensation för lidande, sveda och värk, är inte föremål för prövning i målet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

L O har anfört att Lantmäteriet lämnat en uppgift om fast pris kring 24 000 kr – 25 000 kr till honom och att myndigheten är bunden av denna uppgift. L O har vidare uppgett att prisuppgiften lämnades muntligen någon gång i samband med att han kontaktade Lantmäteriet i ett tidigare ärende (X11623).

Av L Os egna uppgifter framgår, att prisuppgiften lämnades till honom innan ansökan om lantmäteriförrättning gavs in till Lantmäteriet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan den lämnade uppgiften, oavsett om det skulle röra sig om en ungefärlig prisuppgift eller enbart en upplysning om vad förrättningar i allmänhet brukar kosta, inte anses vara ett anbud i den mening som anges i 5 § förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Det har inte heller framkommit någon annan anledning som skulle innebära att Lantmäteriet är bundet av en uppgift som lämnats före det att ansökan om lantmäteriförrättning kom in till myndigheten.

Av den bekräftelse på mottagen ansökan som Lantmäteriet skickade till L O i förrättningsärendet framgår bl.a. att det finns möjlighet att efter begäran få erbjudande om fast pris. Det framgår dock inte av Lantmäteriets handlingar att L O begärt

fast pris och något erbjudande om detta har inte heller lämnats av Lantmäteriet i förrättningsärendet. Vid sådant förhållande har det inte heller ankommit på Lantmäteriet att lämna ytterligare information i denna fråga. Eftersom ingen överenskommelse har träffats om fast pris för förrättningen ska avgiften beräknas efter den tid som har behövts för handläggning av förrättningen (4 § förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar). Den nedlagda tiden får anses skälig vid den här typen av förrättning. Vad L O anfört i övrigt utgör inte heller skäl att sätta ned det belopp som framgår av Lantmäteriets faktura.

Mot bakgrund av det ovan anförda ska mark- och miljödomstolens dom ändras och den debitering som Lantmäteriet beslutat om fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, tekniska rådet Cecilia Undén, samt hovrättsråden Eywor Helmenius och Margaretha Gistorp, referent.

Föredragande har varit Caroline Appelberg.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-01-14
meddelad i
Östersund

Mål nr F 66-14

KLAGANDE
L O

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2013-12-04 i ärende nr X13418, faktura nr. 80287433

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för fastighetsreglering mellan X och Y i
Hudiksvalls kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen nedsätter det debiterade beloppet i fakturan med
4 162 kr 50 öre.

Dok.Id 211715

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

L O äger Y. Han ansökte i maj 2013 tillsammans med ägaren av grannfastigheten X om fastighetsreglering innebärande i huvudsak att två markområden skulle överföras till hans fastighet.

Lantmäteriet (LM) biföll ansökan i fastighetsbildningsbeslut den 4 oktober 2013. Av beslutet framgår bl.a. att Y är bebyggd med permanentbostad, att marköverföringen (7 448 m²) skett för bostadsändamål för att ge möjlighet till uppförande av komplementbostad och mindre djurhållning samt att arealen efter förrättningen uppgår till 8 678 m². LM förordnade även i enlighet med vad som angavs i ansökan att L O ensam skulle svara för förrättningskostnaderna.

LM har fakturerat L O med sammanlagt 29 162 kr 50 öre.

YRKANDEN M.M.

L O har, såsom hans talan får förstås, yrkat att fakturabeloppet ska nedsättas till 24 000 – 25 000 kr i enlighet med det muntliga löfte om fast pris för förrättningskostnaderna som lämnats och då han aldrig fått någon indikation på att ett fast pris inte var ett av alternativen för honom.

Till stöd för sin talan har han anfört i huvudsak följande: När han startade detta ärende handlades det av B E på LM i Hudiksvall. Vid förrättningen frågade han om kostnaden och Engman delgav honom två alternativ; antingen ett fast pris kring 24 000 - 25 000 kr eller att ha det löpande. Engman rekommenderade inget av dem utan det var upp till honom att bestämma. Han sa att han ville ha det fast för att på så vis veta kostnaden i förväg. Då han efter detta fick en ny handläggare verkar inte denna information ha delgivits henne och han har aldrig delgivits något betalningsalternativ. Då han under förrättningsperioden drabbats av en svår depression som innefattade slutenvård har det varit omöjligt för honom att hålla koll på hur ärendet har handlagts. Han har haft en kurator som hjälpt honom med myndighetskontakter under perioden så läget var allvarligt. Han mår nu bättre, men han fick en smärre chock då han fick LM:s räkning på 29 162 kr 50 öre. Ibland

tar livet oväntade vägar och det är inte något man råder över och att falla så djupt som han gjort önskar han ingen levande människa. Vi har bra vård i Sverige men det kostar att vara inlagd och sjukskriven och det har tärt på reserverna och han kämpar nu för att få ihop vardagen igen. Hoppas ni har överseende denna gång och agerar utifrån ett humanistiskt synsätt i er bedömning.

LM har bestritt bifall till överklagandet under anförande av i huvudsak följande.

Fakturerings har skett med tillämpning av bestämmelserna i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. En lantmäteriförrättning debiteras antingen enligt löpande räkning eller till fast pris. Om någon överenskommelse om fast pris inte träffas beräknas avgiften i enlighet med 4 § i den nämnda förordningen, dvs. på löpande räkning och 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.

L O säger sig ha uppfattat att den förrättningslantmätare som tog emot ansökan erbjudit honom ett fast pris i samband med ansökan. Det är dock samma förrättningslantmätare som lagt upp ärendet som senare fattat beslut i ärendet. Tidigare kontakter och eventuell lämnad prisuppskattning har möjligtvis skett före ansökan och utan att omständigheterna kring förrättningen var kända. Ingen överenskommelse om fast pris träffades.

I samband med att ansökan inkom har förrättningslantmätaren skickat en bekräftelse där det framgick att man hade möjlighet att få erbjudande om fast pris och att om man inte väljer fast pris skulle förrättningen utföras på löpande räkning. Bekräftelsen innehöll inget förslaget fast pris. Lantmäteriet har inte heller några noteringar om att det skickats ut något konkret erbjudande om fast pris och det finns ingen skriftlig accept av något erbjudet fast pris eller någon notering i dagboksbladet.

I ärendet hade vid faktureringen upparbetats totalt 23,50 timmar. De timmar som debiterats fördelar sig enligt följande.

Mätning	6,00
Förrättningsrelaterad registrering	0,75
Leveranskontroll	0,50
Protokoll, beskrivning	1,50
Beredning	4,25
Arkivutredning, förrättningar	1,50
<u>Beräkning kartframställning</u>	<u>9,00</u>
Totalt	23,50

Förrättningslantmätaren har noggranna instruktioner att följa för att utföra en förrättning på ett rättssäkert sätt. Dagboksbladet anger moment som genomförts. Det är flera administrativa åtgärder som krävs. Initialt ska ärendet läggas upp, det ska sändas bekräftelser, handlingar som inkommit i ärendet ska hanteras liksom nya yrkanden och frågor från sakägarna ska besvaras. Allt detta debiteras.

I momentet "beredning" har ingått beredning av olika typer av förändringar fastighetsindelningen i handläggningsprogrammet, upprättande och utskick av handlingar, kontroll, diarieföring och scanning av inkomna handlingar, kontroll av behörighet, prövning av lämplighet enligt gällande lagstiftning m.m. Dessutom har erforderliga samråd och sakägarkontakter förts på beredning.

Vad avser fastighetsregleringen är utökningen större än normalt och avser två områden. Det var en hel del rättigheter att kontrollera och hantera.

Mätningssingenjör fick vidare åka ut en extra gång pga. synpunkter från granne.

LM beklagar att förrättningen blev dyrare än vad sökanden förväntat sig men anser inte att det skett fel i handläggningen.

L O har tillagt: Enligt utskickat yttrande framgår det att han anses ha fått alla uppgifter för att fatta beslut om fast pris eller ej. Han bestrider detta då det förvisso är sant att han fick bekräftelse av ansökan skickad till sig den 20 maj 2015 där det framgår att " Om Ni önskar så kan vi lämna ett fast pris på förrättningen". Där framgår också " Innan fältarbetet påbörjas kommer vi att ta kontakt med Er för

att komma överens om en lämplig tidpunkt." Det skedde aldrig och han fick upprepade gånger ta telefonkontakt för att det skulle hända något i ärendet. Under dessa kontakter bad han om ett fast prisförslag och det var något som han också bett B E om tidigare då de diskuterat detta ärende under minst ett år innan ansökan lämnades in. Han visste inte att det krävdes en skriftlig ansökan om fast pris utan trodde att hans telefonsamtal och personliga möten var tillräckligt för att det skulle vara uppfattat. Varför skulle han inte vilja ha ett fast pris att ta ställning till, det är väl en självklarhet att ställa olika alternativ mot varandra i en så här stor affär.

När ingenting hände i ärendet och datumet 26 juli 2013 närmade sig, det datum då förrättningen beräknades vara infört i fastighetsregistret, tog han kontakt igen för att få reda på när, "Innan fältarbetet påbörjas kommer vi att ta kontakt med Er för att komma överens om en lämplig tidpunkt.", det skulle ske. Det blev fart på dem och redan dagen efter ville de komma, för sedan skulle fältarbetaren gå på semester?? De sade också att förrättningen aldrig skulle hinna bli klar till den 26 juli som utlovat. När han senare under hösten undrade varför han aldrig fick någon räkning, fick han förklarat för sig att den tydligen aldrig hade skickats, utan fastnat i något led enligt E B. Det är uppenbart att mycket i detta ärende inte har fungerat tillfredsställande. Han ~~Jag~~ hävdar med bestämdhet att han bett om fast prisförslag vid minst tre tillfällen och av två olika handläggare. Då han inte har erfarenhet av arbetssättet hos LM har det varit mycket svårt att få reda på hur och när saker ska ske och det har varit en ständig väntan och vaga svar på de frågor kring ärendet han ställt.

LM har invänt: L O anför att han bett annan handläggare om fast pris innan ansökan lämnades in. Även om det skulle skett, vilket LM inte kan hitta stöd för, så är en eventuell prisuppskattning gjord före eller i samband med ansökan inte en överenskommelse om fast pris och heller inte en relevant prisuppskattning eftersom den i sådant fall är gjord innan omständigheterna kring förrättningen var kända. Den enda prisuppgift som i sådana fall lämnas är en redogörelse för vad liknande förrättningar erfarenhetsmässigt brukar kosta, men att det beror på vad som dyker

upp i det enskilda fallet. Det görs med reservation, med anledning av att oförutsedda åtgärder vanligen uppkommer och kan inte ses som en prisuppskattning för slutförande av förrättningsärendet. I det här fallet visade sig förrättningen innebära reglering av två områden, vilka båda har markerats och inmätts.

DOMSKÄL

L O har gjort gällande att han varit i kontakt med LM dels med en namngiven förrättningslantmätare innan ansökan ingavs och därvid erhållit ett muntligt löfte om ett fast pris och dels med ytterligare någon handläggare efter att ansökan ingivits och därvid bett om ett ”fast pridförslag”. LM, som bestritt att överenskommelse träffats om ett fast pris, har uppgivit att tidigare kontakter och eventuell lämnade prisuppskattning som lämnas före ansökan avser en redogörelse för vad liknande förrättningar erfarenhetsmässigt brukar kosta. De lämnas med reservation för de oförutsedda åtgärder som vanligen tillkommer.

Förutsättningarna för ett fast pris vid en lantmäteriförrättning regleras, såsom LM framhållit, av bestämmelserna i 1995 års förordning och då särskilt 5 § som stadgar:

Om en sakägare begär det skall lantmäterimyndigheten, om det är möjligt, för en viss förrättning eller för en del av förrättningen lämna skriftligt anbud.

Mark- och miljödomstolen anser att det vid bedömning av ovan nämnda förutsättningar även bör beaktas dels föreskriften i 4 kap. 25 § första stycket fastighetsbildningslagen (FBL) – om att LM under handläggningen av förrättningen bör överlägga med sakägarna – och dels vad som stadgas i 4 § första stycket förvaltningslagen (1986:223):

Varje myndighet skall lämna upplysningar, vägledning, råd och annan sådan hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde. Hjälpn skall lämnas i den utsträckning som är lämplig med hänsyn till frågans art, den enskildes behov av hjälp och myndighetens verksamhet.

Mark- och miljödomstolen gör härefter följande bedömning.

Den inledande frågan är om LM kan anses bundet av någon sorts överenskommelse om fast pris fastän det ostridigt inte föreligger ett skriftligt anbud från LM om detta eller om det i övrigt finns skäl att nedsätta fakturabeloppet.

En lantmäteriförrättning är till övervägande del fråga om myndighetsutövning, men den innehåller även vissa privaträttsliga inslag. Möjligheten för LM att i vissa situationer lämna anbud (om fast pris) avseende avgiften för en förrättning bör rimligen vara ett sådant exempel redan av den omständigheten att ett anbud förutsätter en accept av berörd sakägare, dvs. LM lämnar ett anbud och sakägaren gör en självständig bedömning av om han/hon ska godta anbudet eller ej. Dessa moment – anbud/accept – sker således utan samband med LM:s myndighetsutövning i övrigt.

LM:s rutiner såvitt avser frågan om fast pris synes inskränka sig till en upplysning i samband med att bekräftelse av en ingiven ansökan om lantmäterieförrättning skickas per post till sakägaren om att denne kan framföra önskemål om erbjudande från LM om fast pris och i den mån denne inte väljer fast pris kommer debitering ske enligt löpande räkning. Eventuell passivitet från sakägarens sida – antingen genom inte framföra något önskemål i denna del eller genom att inte besvara ett lämnat anbud om fast pris – medför således per automatik att priset för förrättningen kommer att bestämmas efter löpande räkning.

I den mån LM öppnat för alternativet med att lämna anbud (om fast pris), t.ex. genom att i anslutning till sin ovan beskrivna bekräftelse ange denna möjlighet, får LM, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, därmed anses ha påtagit sig ett visst ytterligare ansvar för att lämna vägledning, råd och annan sådan hjälp till den enskild sakägaren även beträffande frågan om hur priset för förrättningen ska bestämmas. Lantmäterikostnader är utifrån ett konsumentperspektiv typiskt sett tämligen dyra – kostnaderna för t.ex. en fastighetsreglering med marköverföring även av ett begränsat markområde understiger sällan den genomsnittliga månadslönen för en låginkomsttagare – och det finns därför ett intresse hos

sakägarna att kunna överväga de kostnadsalternativ som följer av en ansökan om lantmäteriförrättning. Den omständigheten att 1995 års förordning utgår ifrån att sakägaren är den som först tar initiativ och begär att LM ska lämna anbud tillgodoser knappast nu aktuellt konsumentintresse.

Vid bedömningen av omständigheterna i den nu aktuella förrättningen noterar domstolen att LM inte förnekat att en ”prisuppskattning” kan ha lämnats vid de kontakter som L O uppgivit sig ha haft med LM före ansökans ingivande. Hans uppgifter om kontakter med LM före ansökans ingivande stöds även till viss del av att ansökningshandlingen, som av sakägarna daterats dagen innan ansökan inkom till LM, synes vara upprättad med LM:s medverkan, eftersom den är utformade enligt LM:s blankettsystem med karta berörande aktuella markområden inkopierade i själva ansökan. Hans uppgifter om att han ringt LM ett antal gånger för att bl.a. stöta på beträffande handläggningen har inte ifrågasatts.

LM:s dagboksblad saknar uppgifter om muntliga kontakter med/från L O.

Vid en sammantagen bedömning finner mark- och miljödomstolen skäl att sätta tilltro till vad L O uppgivit om att han muntligen tagit upp frågan om fast pris för förrättningen. LM har uppenbarligen bedömt att det skulle ha varit möjligt att lämna anbud (om fast pris). Den omständigheten att LM inte lämnat ett skriftligt anbud (om fast pris), trots att LM borde ha insett att frågan om fast pris var aktuell för L O, kan dock inte läggas L O till last. Under dessa förhållanden finner mark- och miljödomstolen att avgiften för förrättningen ska bestämmas till ett skäligt belopp. L O har uppgivit han erhållit en prisuppgift om 24 000 – 25 000 kr. Domstolen finner beloppet 25 000 kr skäligt. LM:s faktura ska således nedsättas med 4 162 kr 50 öre till detta belopp.

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

Överklagande senast den 4 februari 2015. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolen vägnar

Ingemar Olofsson

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