



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060306

DOM
2015-07-01
Stockholm

Mål nr
F 2578-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-27 i mål nr F 1613-14, se bilaga

KLAGANDE

Lantmäteriet

MOTPART S J

SAKEN

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom, med undantag för vad som förordnats under punkten 1, fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut om debitering den 30 oktober 2013 (faktura nr 802802157) och den 6 maj 2014 (faktura nr 804643641).

Dok.Id 1218922

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom i den del som avser nedsättning av förrättningskostnader och fastställa Lantmäteriets beslut om debitering enligt fakturorna 802802157 och 804643641.

Mark- och miljööverdomstolen har i beslut den 30 april 2015 gett prövningstillstånd beträffande Lantmäteriets överklagande men inte S Js överklagande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har skönsmässigt reducerat förrättningskostnaderna med 30 procent. Nedsättningen motsvarar hälften av den fakturerade tiden för beredning av ärendet. Mark- och miljödomstolen har inte närmare preciserat vilka arbetsmoment som domstolen anser är felaktigt debiterade eller onödiga. Förrättningsverksamheten ska betalas av de fastighetsägare som berörs av varje förrättning. De kostnader som inte kan hänföras till en enskild förrättning ska spridas ut över hela sakägarkollektivet. Lantmäteriet har därför i lag och anvisningar en fastslagen rätt och skyldighet att debitera för utfört arbete. Lantmäteriet kan skriva bort viss tid från debitering om det förekommit fel- eller dubbelarbete. Förrättningslantmätaren har i det aktuella fallet haft tekniska problem med ett karthanteringsprogram. Vidare har vissa moment utförts i ett sent skede av förrättningen som möjligen hade kunnat undvikas om de hade utförts tidigare. S J har dock inte debiterats för detta merarbete. Att S J har fått en prisuppgift om att en ”enkla” förrättning kostar ca 36 000 kr är riktigt. Det fakturerade beloppet om 40 423 kr är skäligt med hänsyn till omfattningen av sakägarkontakter och behovet av att komplettera ansökan med en överenskommelse samt kontroll av det dödsbo som stod som ägare till den ena fastigheten.

S J har getts tillfälle att yttra sig över Lantmäteriets överklagande men har inte hörts av.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det som mark- och miljööverdomstolen har att pröva är om debiteringen av förrättningskostnaderna är skäligen eller om förrättningslantmätaren utfört mer arbete än vad som borde ha skett med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning.

Avgifterna för lantmäteriförrättningar är författningsstyrda och Lantmäteriet ska debitera förrättningskostnader efter principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar beräknas avgiften efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret, inklusive manuellt förd registerkarta, samt kostnaderna för handläggningen.

Den aktuella förrättningen har inneburit att en del av fastigheten X genom fastighetsreglering överförs till fastigheten Y. Fastighetsregleringen har skett efter att parterna har träffat en överenskommelse. Av fakturorna och den fakturaspecifikation som Lantmäteriet gav in i mark- och miljödomstolen framgår att Lantmäteriet har tagit betalt för sammanlagt knappt 32 timmars arbete. Av den nedlagda tiden avser ca 20 timmar beredning av ärendet. Resterande tid har lagts ned på bl.a. kontakter med sakägarna, mätning i fält, registrering, arkivutredning, kartframställning och upprättande av protokoll.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer, till skillnad från mark- och miljödomstolen, att det även med beaktande av att förrättningen har varit av förhållandevis enkel beskaffenhet inte finns anledning att ifrågasätta att den tid som Lantmäteriet har lagt ned i ärendet har varit berättigad. Den debiterade kostnaden för förrättningen får därför anses skäligen. Mark- och miljödomstolens dom ska därför, med undantag för vad som förordnats under punkten 1, ändras och Lantmäteriets beslut om debitering stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Eywor Helmenius, tekniska rådet Cecilia Undén och tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren, referent.

Föredragande har varit Caroline Appelberg.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-27
meddelad i
Umeå

Mål nr F 1613-14

KLAGANDE

1. C H

2. S J

Adress som ovan

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 30 oktober 2013 (faktura nr 802802157) och den 6 maj 2014 (faktura nr 804643641), se bilaga 1 och 2

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för fastighetsreglering berörande Umeå X och Y

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar C Hs överklagande.
 2. Med ändring av Lantmäteriets beslut den 30 oktober 2013 (faktura nr 802802157) och den 6 maj 2014 (faktura nr 804643641) fastställer mark- och miljödomstolen den förrättningskostnad som S J ska betala till 28 000 kr.
-

Dok.Id 215421

| Postadress | Besöksadress | Telefon | Telefax | Expeditionstid |
|------------------------|--------------|---|--------------|---|
| Box 138 901 04 Umeå | Nygatan 45 | 090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se | 090-77 18 30 | måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00 |

YRKANDEN M.M.

S J och C H har, så som de får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska sätta ned det totalt debiterade beloppet till 17 000 kr. Som grund för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

En enkel fastighetsreglering kostar, enligt kommunens lantmäterimyndighet, mellan 17 000 kr och 28 000 kr. Eftersom taxan uttryckligen är gemensam över hela landet ser de ingen anledning till att det statliga lantmäteriets kostnad inte ska hålla sig inom samma spann. Förrättningen bör ha varit en enkel sådan. Alla dokument som erfordrades inlämnades i samband med ansökan. Mätningpersonal behövde bara besöka platsen en gång. Det rörde sig inte om avstyckning/nybildning och innefattade inget servitut. Omfattningen av sakägarkontakter har inte varit stor. Kopia på dödsboets bouppteckning inlämnades i samband med ansökan. Lantmäteriet har sedan dess inte varit i kontakt med någon av dödsbodelägarna för kontroll. Om kontrollen skett via Skattemyndigheten kan det inte vara fråga om någon långdragen process. En anledning till den högre kostnaden är antagligen att förrättningen tagit så lång tid, men de anser att Lantmäteriet bör stå kostnaden för dröjsmålet. Eftersom förrättningen inte färdigställdes i tid fördröjades processen på grund av att en ny ägare tillträdde fastigheten.

En fastighetsreglering som är jämförbar med den aktuella utfördes år 2012 på fastigheten Y och kostade 22 875 kr. Vidare kan priset jämföras med en fastighetsreglering som utfördes 2014 på X och Y där kostnaden för hela förrättningen bestämdes till 30 025 kr. Den förrättningen var betydligt mer komplicerad än den nu aktuella förrättningen. Kostnaden för förrättningen framstår därmed som oskäligt hög.

Enligt Lantmäteriet är medelpriset för en förrättning 36 000 kr. När de frågade varför deras förrättning skulle kosta mer än 36 000 kr fick de inget svar men väl ett erbjudande om en reducering av kostnaden med 6 000 kr på grund av att förrättningen tagit lång tid. Även med denna reducering är kostnaden betydligt högre än den som anges av kommunen.

De anser att arbetstiden har blivit för lång på grund av att arbetet inte bedrivits effektivt, att arbetstid för andra uppdrag eller annat arbete felaktigt förts på denna förrättning eller att lantmätaren varit oerfaren eller okunnig och på grund därav orsakat onödigt lång arbetstid.

C H har klagorätt då hon och S J har gemensam ekonomi och sambeskattnings. Hon var medsökande i förrättningen. Då förrättningskostnaderna har betydelse för exempelvis reavinstbeskattnings av den numera försålda fastigheten som ärendet avser och fastigheten var gemensamt ägd av S J och C H ska även C H ha rätt att överklaga beslutet.

YTTRANDE

Lantmäteriet har yttrat sig i ärendet och angett i huvudsak följande.

I det aktuella ärendet har ingen överenskommelse om fast pris träffats. Kostaderna för förrättningen debiteras därför efter nedlagd tid. Som en kommentar till den prisuppgift som S J har hänvisat till vill Lantmäteriet framhålla att Umeå kommuns lantmäterimyndighet i stort sett uteslutande fastighetsbildar i kommunens tätort, där behovet av exempelvis utredningsarbete i regel är mindre och kvaliteten på den digitala registerkartan är högre. Den nedlagda tiden är av den anledningen säkerligen i regel mindre i den genomsnittliga förrättningen hos Umeå kommuns lantmäterimyndighet än hos Lantmäteriet. Av den specifikation av nedlagd tid som ingetts framgår att förrättningslantmätaren har haft tekniska problem med karthanteringsprogrammet. Utöver detta har vissa moment utförts i ett sent skede av förrättningen, som möjligen hade sparat viss handläggningstid om de hade genomförts tidigare. Av specifikationen framgår också att denna tid inte har fakturerats i ärendet.

Återstående specificerad tid framstår enligt Lantmäteriet som skälig i det aktuella ärendet. Den uppgift som S J fått att en enklare förrättning kostar

36 000 kr stämmer väl med Lantmäteriets erfarenhet från uppföljning av det senaste årets förrättningar. Att S J fakturerats totalt 40 423 kr, dvs. ca 4 000 kr mer än det genomsnittliga ärendet är helt normalt, med hänsyn till omfattningen av sakägarkontakter och behovet av en kontroll av det dödsbo som stod som ägare till ena fastigheten.

DOMSKÄL

S J och C H har överklagat Lantmäteriets beslut av den 30 oktober 2013 (faktura nr 802802157) och den 6 maj 2014 (faktura nr 804643641) om debitering av förrättningskostnader för fastighetsreglering berörande Umeå X och Y. Lantmäteriet har i yttrande till domstolen angett att överklagandet i den del det avser debiteringsbeslutet av den 30 oktober 2013 har inkommit för sent. Lantmäteriet har emellertid inte avvisat överklagandet utan överlämnat det till domstolen. Domstolen har därför att pröva C Hs och S Js överklaganden avseende båda besluten.

C H har genom besluten inte debiterats någon kostnad. Hon har därför inte klagorätt beträffande besluten varför hennes överklagande ska avvisas.

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.

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att den tid som nedtecknats i den fakturaspecifikation som Lantmäteriet har gett in till domstolen har nedlagts i ärendet. Mark- och miljödomstolen har därmed att pröva om debiteringen av förrättningskostnaderna är skäligen eller om lantmätaren har utfört mer arbete än vad som borde ha skett mot bakgrund av ärendets karaktär och omfattning.

Vid den prövningen finner mark- och miljödomstolen att lantmätaren har utfört mer arbete än vad som har varit berättigat då ärendet har varit av förhållandevis ringa omfattning och enkel beskaffenhet. Kostnaden för förrättningen ska därför enligt mark- och miljödomstolens bedömning sättas ned till skäliga 28 000 kr, vilket motsvarar en nedsättning med knappt hälften av den kostnad som debiterats avseende beredning. Lantmäteriets beslut ska ändras i enlighet härmed.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV427)

Överklagande senast den 20 mars 2015.

Ida Ståhle

Börje Nordström

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Ida Ståhle och tekniska rådet Börje Nordström.