



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2015-04-09
Stockholm

Mål nr
F 7896-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-08-01 i mål nr F 478-14

KLAGANDE

1. P L

2. Pe L

SAKEN

Förrättningskostnader för avstyckning, fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheten X m.fl. i Göteborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom bestämmer Mark- och miljööverdomstolen fakturabeloppet till 48 075 kr.

Dok.Id 1198870

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

P L och **Pe L** (makarna L) har, som det får förstås, överklagat mark- och miljödomstolens dom och yrkat nedsättning av fakturabeloppet till 43 075 kr.

Kommunala lantmäterimyndigheten i Göteborgs Stad (lantmäterimyndigheten) har motsatt sig makarna Ls yrkande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Makarna L har anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen har godkänt att förrättningskostnaden (avstyckning och fastighetsbestämning) ska reduceras med 17 025 kr på grund av felaktigheter i tidsredovisningen och totalt hamna på 48 705 kr. I denna summa ingår fastighetsbestämning som lantmäterimyndigheten har uppskattat till 8 timmar * 1 250 kr = 10 000 kr. Mark- och miljödomstolen har godkänt att de får betala halva kostnaden för fastighetsbestämningen, dvs. 5 000 kr istället för 10 000 kr. Den totala minskningen av förrättningskostnaden som mark- och miljödomstolen beslutat blir då 17 025 kr + 5 000 kr = 22 025 kr. Räknefelet/felskrivningen (förbiseendet) finns på sidan 5 i domen där domstolen säger följande: ”Sammantaget finner domstolen att förrättningskostnaden ska reduceras med 12 025 (17 025 kr – 5 000 kr)”. Räknefelet/felskrivningen (förbiseendet) av domstolen är att man drar ifrån 5 000 kr från 17 025 kr istället för att addera 5 000 kr till 17 025 kr. Rättat för detta räknefel/skrivfel (förbiseende) blir beloppet som förrättningskostnaden ska reduceras med 17 025 kr + 5 000 kr = 22 025 kr. Detta innebär att de totalt ska betala 43 075 kr (65 100 kr – 22 025 kr).

Lantmäterimyndigheten har anfört i huvudsak följande. Lantmäterimyndighetens bedömning är att momenten i den aktuella fastighetsbestämningen omöjligt kan genomföras på fyra timmar. Lantmäterimyndigheten kvarstår med tidsuppskattningen att den ytterligare arbetsbördan för fastighetsbestämningen utgör åtta timmar.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av utredningen framgår att lantmäterimyndighetens faktura med nr 300300852120 avser avstyckning och fastighetsbestämning berörande fastigheten X m.fl. Fakturan har inte några andra specifikationer än rubrikerna ”Tidsåtgång”, ”Fältarbete” och ”Registrering”, under vilka delsummorna 825 kr och 52 875 kr (avseende tidsåtgång), 14 025 kr och 6 250 kr (avseende fältarbete) och 4 375 kr (avseende registrering) återfinns med respektive delsummas timantal och timkostnad. Det framgår även att lantmäterimyndigheten har gjort ett avdrag om 13 250 kr. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det enbart utifrån fakturan svårigen kan bedömas om skälig tid för nedlagt arbete har debiterats av lantmäterimyndigheten. Av den tidsredovisning som lantmäterimyndigheten gett in i målet framgår emellertid att rubriken ”Tidsåtgång” på fakturan avser arbete för beräkning och kartframställning samt förrättningshandläggning. Det går även att utläsa respektive handläggares nedlagda arbetstid per åtgärd.

Mark- och miljödomstolen har funnit att de av makarna L påpekade felaktigheterna i tidsredovisningen som medfört en feldebitering om 14,3 timmar motsvarande 17 025 kr får anses vara riktiga. Ett avdrag om 17 025 kr ska därför göras från det fakturerade beloppet om 65 100 kr. Mark- och miljödomstolen har därefter behandlat frågan om skälig ersättning för fastighetsbestämning och bedömt att makarna L ska betala hälften av ett för fastighetsbestämningen skäligt belopp om 10 000 kr. Av såväl lantmäterimyndighetens yttranden i målet som fakturans ordalydelse framgår dock att fakturan utgör en slutfaktura för avstyckning och fastighetsbestämning berörande de aktuella fastigheterna. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan inte fakturan förstås på annat sätt än att kostnaden för fastighetsbestämning ingår i det redan fakturerade beloppet om 65 100 kr. Konsekvensen av mark- och miljödomstolens dom blir därmed att makarna L får betala två gånger för fastighetsbestämningen. Något tillägg för kostnaden för fastighetsbestämningen ska därför inte göras.

Makarna L har gjort gällande att fakturabeloppet ska sättas ned med ytterligare 5 000 kr. Det framgår emellertid av mark- och miljödomstolens domskäl att domstolen anser att en skälig kostnad för hela förrättningen åtminstone är 48 075 kr. Mark- och miljööverdomstolen delar denna bedömning. Det finns därmed inte skäl att göra ytterligare avdrag för fastighetsbestämningen. Sammantaget ska mark- och miljödomstolens dom därför ändras på det sättet att fakturabeloppet sätts ned till 48 075 kr (65 100 kr – 17 025 kr).

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Håkan Åberg, tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner, referent.

Föredragande har varit referenten.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-08-01
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 478-14

KLAGANDE

1. P L

2. Pe L

MOTPART

Göteborgs kommun
Box 2554
403 17 Göteborg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Göteborgs kommun beslut om debitering av förrättningskostnader enligt faktura med nr 300300852120, se bilaga 1

SAKEN

Förrättningskostnader för avstyckning, fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande fastigheten X m.fl.

DOMSLUT

Med delvis bifall till överklagandet sätter mark- och miljödomstolen ned fakturabeloppet till 53 075 kr.

Dok.Id 269574

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

Genom ansökan som kom in till lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun den 2 augusti 2012 ansökte Pe L och P L om avstyckning av två tomter från fastigheten X. Den sökta förrättningen har underhand kom-pletterats med överenskommelser om fastighetsbestämning och fastighetsreglering. När förrättningen avslutades den 27 september 2013 meddelades bland annat beslut om fördelning av förrättningskostnader. Av förrättningsprotokollet framgår att ”Förrättningskostnaden ska betalas av Pe och P L, ägare till X, med hälften vardera”. Pe L och P L har överklagat Lantmäterimyndighetens beslut om debitering av förrättningskostnader enligt faktura med nr 300300852120.

YRKANDEN M.M.

Pe L och P L yrkar att förrättningskostnaderna på 65 100 kr sätts ned till cirka 40 000 kr. Skälen till yrkandet är att lantmäterimyndigheten angivet en kostnad i nivå med liknande förrättningar i området, det vill säga cirka 40 000 kr. Vidare anges att lantmäteriet av misstag har feldebiterat ärendets tidskonto med minst 20 timmar på grund av bristfälligt underlag och tidsredovisning. Att underlaget och tidsredovisningen är bristfällig styrks av att det gjorts en kraftig feldebitering med 13 250 kr på den första räkningen samt att lantmäterimyndigheten på förfrågan svarat att när det gäller tidsredovisningen finns inte mer information än den som återfinns på fakturan. Pe L och P L har bemött de punkter som lantmäterimyndigheten anser avviker från vad en normal avstyckning av två tomter kostar. Den sökta förrättningen är fullständigt normal både vad avser innehåll och omfattning. Det påpekas också att en löpande räkning inte bygger på en uppskattning av tid utan på nedlagd debiterbar tid som redovisas löpande. Pe L och P L redovisar på punkt efter punkt att, enligt deras uppfattning, förrättningslantmätaren själv orsakat merarbeten som påstås bero på att den aktuella förrättningen inte är av normal omfattning. Lantmäterimyndigheten har genomfört andra två tvålottsavstyckningar i området. Dessa har kostat 35 000 kr med tillämpning av löpande räkning respektive 40 000 kr med fast avgift. Det är inte skäligt att betala 25 000 – 30 000 kr mer än vad dessa förrättningar kostat. Vid genomgång av lant-

mäterimyndighetens tidredovisning konstaterar Pe L och P L att det gjorts en feldebitering på 17 025 kr. Räkningen på 65 100 kr ska därför lägst reduceras med 17 025 kr till 48 075 kr. Felrapportering och att inte lämna ut tidredovisningen tidigare visar att lantmäterimyndighetens trovärdighet är mycket låg. Tas detta i beaktande bör räkningsbeloppet sänkas till cirka 40 000 kr, vilket är snittpriset för liknande förrättningar i området.

Lantmäterimyndigheten har i yttrande motsatt sig nedskrivning av förrättningskostnaden och anser att det belopp som fakturerats är skäligt utifrån debiterad tid som är nedlagd i ärendet. När det gäller uppgiften om att lantmätaren skulle ha angivet en kostnadsnivå på ca 40 000 kr för förrättningen bestrider lantmäterimyndigheten att annan priskommunikation har förekommit än att debitering sker på löpande räkning. Vidare har det bekräftats att den först utsända fakturan vara felaktig. Felet har ändrats och 13 250 kr har återbetalats. När det gäller tidredovisningen förs tid på ärende och uppdelat på fältarbete, förrättningshandläggning och registrering. Den uppdelningen finns också på fakturan, även om förrättningshandläggning inte skrivits ut. Vid fakturatillfället tas det ut en fakturasammanställning från systemet där all inrapporterad tid sammanställs. Lantmäterimyndigheten bestrider att tidredovisningen har skett på ett felaktigt sätt. De två förrättningar som makarna L hänvisar till och som gjorts i samma område skiljer sig i förhållande till nu aktuell förrättning i flera hänseenden. Lantmäterimyndigheten vitsordar att en normal avstyckning gällande en bostadsfastighet i normalfallet kostar mellan 30 000 - 40 000 kr och att avstyckning av två fastigheter i normalfallet kostar mellan 40 000 - 50 000 kr. Den aktuella förrättningen innehåller dock delar som inte kan räknas som tillhörande ett normalärende. Bland de åtgärder som inte ingår i ett normalärende nämner lantmäterimyndigheten ändrade yrkanden av servitutens utformning, nya yrkanden av fastigheternas utformning innebar fler timmar för fältarbetet än normalt, bildande av ett servitut utanför styckningsdelarna, nödvändig fastighetsbestämning av två gränser samt sakägarkontakter via telefon och mail. Sammanfattningsvis konstateras att de extra arbetsmomenten i förrättningen, utöver normalfallet, tagit uppskattningsvis 23 timmar, vilket motsvarar 28 750 kr. Lantmäterimyn-

digheten finner att förrättningskostnaden är skälig. Lantmäterimyndigheten har här-
efter kompletterat med utdrag ur tidredovisningssystemet.

DOMSKÄL

Avgiften för en lantmäteriförrättning ska enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar beräknas efter den tid som behövs för handläggningen av förrättningen och för införandet i fastighetsregistret. Enligt 5 § i förordningen har lantmäterimyndigheten möjlighet att lämna skriftligt anbud för en förrättning om en sakägare begär detta. Av Lantmäteriets föreskrifter (LMFS 2008:11) till nämnda paragraf framgår att om anbudet om fast avgift accepteras ska anteckning göras på dagboksbladet eller på bekräftelse av ansökan. Någon sådan åtgärd har inte vidtagits och därför gäller att den aktuella förrättningen ska debiteras efter den tid som behövts för att handlägga förrättningen.

Vid genomgång av lantmäterimyndighetens tidredovisning och vad som framgår av dagboksblad samt vad parterna framfört i målet kan domstolen konstatera att kontakterna varit omfattande både via telefon och mail under förrättningshandläggningen. Enligt lantmäterimyndighetens redovisning har 41,4 timmar av den i tidredovisningen upptagna tiden inte betraktats som debiterbar. Pe L och P L har vid genomgång av lantmäterimyndighetens tidredovisning konstaterat att feldebitering gjorts med 14,3 timmar, vilket med tillämpning av aktuell timtaxa motsvarar 17 025 kr. Även om lantmäterimyndigheten inte gjort debitering direkt från den redovisade tidredovisningen utan först efter reducering för ej debiterbartid får de av klaganden påtalade felaktigheterna anses vara riktiga. Detta innebär att förrättningskostnaden i så fall ska reduceras med 17 025 kr och totalt hamna på 48 075 kr. Lantmäterimyndigheten har vitsordat att en avstyckning av två fastigheter i normalfallet kostar mellan 40 000 - 50 000 kr. Domstolen finner det inte anmärkningsvärt att kostnaden för den nu aktuella förrättningen befinner sig i den övre delen av det vitsordade kostnadsspannet. I ”normalfallet” ingår inte fastighetsbestämning. Tidsåtgången för denna åtgärd har av lantmäterimyndigheten uppskattats till 8 timmar. Pe L och P L har bemött detta med att lantmäterimyndigheten med-delat att kostnaden skulle bli försumbar om gränsen läggs i mitten av stenvuren.

Om de fått veta att det skulle faktureras 8 timmar hade man inte åtagit sig att svara för hela kostnaden utan delat hälften med kommunen. Kostnadsfördelningsbeslutet har inte överklagats utan har numera vunnit laga kraft. Mot bakgrund av den i målet redovisade diskussionen finner domstolen det skäligt att Pe L och P L får betala halva kostnaden för fastighetsbestämningen, det vill säga 4 timmar som med timtaxan 1 250 kr blir 5 000 kr.

Sammantaget finner domstolen att förrättningskostnaden ska reduceras med 12 025 kr (17 025 kr – 5 000 kr). Detta innebär att Pe L och P L totalt ska betala 53 075 kr (65 100 kr – 12 025 kr).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 22 augusti 2014. Prövningstillstånd krävs.

Anders Enroth

Mats Jansson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Enroth, ordförande och tekniska rådet Mats Jansson.