



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2017-10-11
Stockholm

Mål nr
F 4328-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-04-18 i mål nr F 60-17, se bilaga A

PARTER

Klagande

EBD

Ombud: HD samma
adress som ovan

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för fastighetsreglering m.m. avseende fastigheten X m.fl. i Vaxholms kommun (Lantmäteriets ärendenummer AB151867)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom samt Lantmäteriets beslut den 28 oktober 2016 fastställer Mark- och miljööverdomstolen den del av förrättningskostnaden som EBD ska betala till Lantmäteriet enligt faktura nr 80685262 till 35 706 kr.

Dok.Id 1367097

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

EBD har yrkat att slutfakturan ska sättas ned till 25 000 kronor. Hon har till stöd för sin talan åberopat i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen.

Lantmäteriet har motsatt sig ändring och i huvudsak anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

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 och införande i fastighetsregistret samt kostnaderna för handläggningen respektive införandet.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att den tid som har angetts i fakturaspecifikationerna faktiskt har lagts ned i ärendet. Domstolen har då att pröva om tiden har behövts med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning.

Av fakturorna och den fakturaspecifikation som Lantmäteriet gav in i mark- och miljödomstolen framgår att Lantmäteriet har tagit betalt för sammanlagt knappt 89 timmars arbete. Av den nedlagda tiden avser ca 36 timmar beredning av ärendet. Resterande tid har lagts ned huvudsakligen på kontakter med sakägarna, mätning i fält, registrering, fastighetsutredning, kartframställning och upprättande av protokoll.

Det framgår av handlingarna i målet att EBD inledningsvis önskade en utfart norrut mot Bergstupsvägen och att Trafikverket vid inledande samråd ansåg att detta var den lämpligaste lösningen. Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att Lantmäteriet hade fog för att utreda frågan om utfart norrut och möjligheterna till ett servitut för en sådan utfart. Att det senare visade

sig vara möjligt att ordna utfarten på annat sätt innebär inte i sig att nu aktuellt utredningsarbete har varit omotiverat. Frågan om det har varit påkallat att utföra en utredningsåtgärd måste nämligen bedömas med utgångspunkt i hur förhållandena var vid tidpunkten då den genomfördes. Vad EBD har anfört om att frågan varit onödig att utreda utgör alltså inte i sig skäl att sätta ned ersättningen.

Utgångspunkten för den fortsatta bedömningen är alltså att Lantmäteriet i och för sig har rätt till ersättning för arbete som har utförts för att utreda möjligheten till utfart norrut. Frågan är om tidsåtgången för detta arbete och för det arbete som utförts i övrigt har varit rimlig. Vid bedömningen av den frågan noterar Mark- och miljööverdomstolen att den fakturaspecifikation och redogörelse i övrigt för utfört arbete som har lämnats av Lantmäteriet inte ger något klart besked om hur den nedlagda tiden fördelar sig mellan olika konkreta arbetsmoment, vilket försvårar bedömningen av hur lång tid som har behövts. Med utgångspunkt i befintlig redogörelse för utfört arbete och övrig utredning gör Mark- och miljööverdomstolen den samlade bedömningen att förrättningen inte har varit av sådan karaktär och omfattning att den motiverat en så stor tidsåtgång. Den fakturerade förrättningskostnaden bör därför sättas ned med 20 000 kr, motsvarande ungefär 15 timmars arbete. Det innebär att den totala kostnaden för förrättningen blir 99 643 kr och att slutfakturan ska reduceras till 35 706 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Caroline Appelberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-04-18
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 60-17

KLAGANDE
EBD

Ombud: HD

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets, Division Fastighetsbildning, beslut den 28 oktober 2016,
fakturanr 806852620, i ärende AB151867

SAKEN

Debitering av förrättningskostnad

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 486167

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

EBD har hos Lantmäteriet (LM) ansökt om fastighets-förrättning för avstyckning av sin fastighet X i Vaxholms kommun. I förrättningen har LM beslutat om fastighetsbestämning berörande X m.fl. samt om avstyckning från X. LM har vidare beslutat att EBD ska betala hela förrättningskostnaden samt beslutat om debitering av kostnaden genom utställande av fakturor till henne.

EBD har överklagat av LM utställd slutfaktura på 55 706 kr till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

EBD har yrkat att slutfakturan ska sättas ned till 25 000 kronor. Till stöd för sitt yrkande har hon anfört i huvudsak följande.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område men inom samlad bebyggelse. Hon har fått ett förhandsbesked om bygglov. I ansökan om avstyckning efterfrågade hon uppgift om fast pris, men fick veta att fast pris inte skulle lämnas eftersom en fastighetsbestämning behövde göras för att möjliggöra avstyckningen. LM meddelade att det endast var den gräns som kommer att påverkas av avstyckningen som behövde bestämmas. Större delen av gränsen som skulle bestämmas ligger mot fastigheten Y, vilken ägs av henne själv, varför inget yttrande från grannar krävdes. Vid frågan om en ungefärlig prisuppgift fick hon en uppskattning på 100 000 kr från LM. Senare framkom det att detta pris gällde för gränsbestämningen och att pris för avstyckningen skulle tillkomma. Detta har hon aldrig godtagit. Det har varit diskussioner angående lämplig utfart och eventuellt servitut för sådant ändamål och värdering av detta. Frågan om utfartsväg är det som krävt mest kontakter mellan henne och LM. Denna fråga har dock varit onödig att utreda, eftersom den mest ändamålsenliga lösningen varit att söka tillstånd för infart från Trafikverket. Att ansöka om infart från Trafikverket tog 10 minuter för att fylla i en blankett. Besked från Trafikverket gavs inom några veckor. Hon har själv inhämtat nödvändiga tillstånd och förrättande lantmätare har uppgett att denne inte

hade tillräcklig kunskap kring värdering av servitut m.m. Denna del i förrättningen har således gjorts onödigt komplex och har fördyrat handläggningen, vilket hon inte ska behöva betala för. När sammanträde skulle bokas in uppgav LM att inget ytterligare arbete skulle ske fram till sammanträdet. Sammanträde hölls i september 2016 och tog ungefär en förmiddag. Slutfakturan på 55 706 kr omfattar sammanträdet samt efterföljande arbete. Slutfakturan är orimlig. Om sammanträde, upprättande av kartor och införsel i register ska kosta 55 706 kr innebär det att inga förrättningar kan kosta mindre än så. Totalt har LM fakturerat 119 643 kr. Priset överstiger det pris som kan anses skäligt för ett ärende av detta slag, som är enkelt till sin natur. LM anger själv prisexempel på sin hemsida, där en avstyckning i normalfallet sägs kosta 35 000 kr och priset för en avstyckning med fastighetsbestämning sägs vara 55 000 kr. Det senare fallet avser ärenden utanför detaljplan, som i aktuell förrättning. Även om dessa prisexempel inte är bindande så leder det till frågor när ett ärende väsentligen avviker från dessa exempel. LM:s egna prisexempel måste rimligtvis ha ett stort bevisvärde för vad som kan anses vara en rimlig kostnad. Aktuellt ärende har i flera avseenden varit enklare än det exempelärende som av LM anges kosta 55 000 kr. Att LM redovisat fakturerade timmar innebär i sig ingen motivering av nedlagd tid eller av kostnaderna. Det bör falla på LM att motivera sina kostnader, speciellt då hon vid flera tillfällen har bett om att få exempel på varför just detta ärende skulle vara så tidskrävande.

LM har yttrat sig och hemställt att överklagandet ska lämnas utan bifall. LM har därvid anfört i huvudsak följande.

Fast pris har inte överenskommit. När ansökan kom in till LM skickades en bekräftelse till sökanden vari det bl.a. framgick att förrättningen skulle debiteras på löpande räkning efter nedlagd tid och eventuella utlägg samt att kostnader för utfört arbete alltid debiteras även om ärendet avvisas eller ansökan återkallas. Eftersom gränserna var osäkra var en fastighetsbestämning avseende fastighetens norra och östra gränser nödvändig innan en avstyckning kunde ske. På LM:s initiativ genomfördes därför en fastighetsbestämning, som sökanden på sammanträde den 7 september 2016 bekräftat att hon står kostnaderna för. Av dagboksbladet framgår

av en anteckning från den 28 januari 2016 att sökanden informerats om att ärendet förmodligen kommer att bli ganska svårt och dyrt. Vid detta tillfälle lämnades även information om gjord taxehöjning. Ärendet kan inte jämföras med de prisexempel som anges på LM:s hemsida eftersom detta enbart är exempel i normalfallet. LM:s uppfattning är att ärendet inte har varit av enkel beskaffenhet, vilket även har framförts till sökanden. Av mail den 14 november 2016 framgår dessutom att slutfakturan är hög på grund av att mycket arbete har lagts ned i slutet av förrättningen. Totalt har 96,50 timmar lagts ned på ärendet. Den överklagande slutfakturan har en kostnad på 55 706 kr för 40,50 timmars arbete. De åtgärder och den tid som har lagts ner i ärendet har samtliga varit nödvändiga för att behandla ansökan. LM delar inte klagandens uppfattning om att ärendet har fördyrats genom lantmätarens agerande i infartsfrågan. Infartsfrågan har varit beroende av möjligheten att få tillstånd från Trafikverket till utfart söderut alternativt att få ett avtalsservitut med Tynninge Gårds Ekonomiska Förening till utfart norrut. Bedömningen gjordes att det var enklare att få till stånd ett servitut än att få tillstånd från Trafikverket, då Trafikverket uttryckt viss tveksamhet den 7 mars 2016. Det var dock omöjligt att få till stånd ett avtalsservitut inom rimlig tid. Lantmätaren kan inte anses ha fördyrat ärendet genom sitt agerande. Ingen tid eller kostnad har lagts på att göra en värdering.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988) avgjort målet utan att hålla sammanträde. EBD har slutfört sin talan.

En lantmäteriförrättning debiteras antingen löpande eller till fast pris enligt 4 och 5 §§ förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar (avgiftsförordningen). Eftersom någon överenskommelse om fast pris inte har avtalats ska förrättningskostnadens storlek bestämmas utifrån bestämmelsen i 4 § avgiftsförordningen, dvs. på löpande räkning. Priset ska då beräknas efter den tidsåtgång som behövts för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret. Avgiften beräknas på grundval av det antal timmar som

förrättningslantmätaren och biträdande handläggare lagt ned på ärendet. Bedömningen av om den debiterade tiden är skälig ska ske utifrån ärendets beskaffenhet och omfattning samt vad som har utförts vid förrättningen. I den debiterbara tiden ingår all tid som behövs för handläggningen från det att ansökan kom in till LM till dess att förrättningen avslutades.

Av handlingarna i målet framgår att totalt 96,50 timmars arbete åtgått för den sammantagna handläggningen av förrättningen inklusive fastighetsbestämningen. Frågan som mark- och miljödomstolen har att pröva är om denna tidsåtgång behövs för handläggningen och därmed är skälig. Bedömningen ska göras i förhållande till ärendets art och omfattning och vad som utförts vid förrättningen.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte har framkommit något som tyder på att LM har använt tiden till annat än vad som behövs för handläggningen av ärendet utifrån de yrkanden och förutsättningar som förelegat. Att den totala debiterade tiden är relativt hög medför ingen annan bedömning, eftersom den ligger inom ramen för vad som kan anses vara rimligt för en förrättning av detta slag. De prisexempel som finns på LM kan enligt domstolen inte anses vara jämförbara med aktuell förrättning. Inte heller det förhållandet att viss tid har lagts på att utreda infartsfrågan och möjligheterna till ett servitut trots att infartsfrågan sedermera lösts på ett annat sätt medför någon annan bedömning. Den debiterade förrättningskostnaden får således mot bakgrund av ärendets art och omfattning anses vara skälig, varför överklagandet ska avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV427)

Överklagande senast den 9 maj 2017.

Elisabet Wass Löfstedt

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Elisabet Wass Löfstedt, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.