



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060208

DOM
2018-06-04
Stockholm

Mål nr
F 10412-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

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

PARTER

Klagande

Lantmäteriet
801 82 Gävle

Motpart

S J

Ombud: Advokaten J N

SAKEN

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1408994

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

BAKGRUND

Mark- och miljödomstolen meddelade den 27 februari 2015 dom i mål nr F 1613-14 angående debitering av förrättningskostnader för fastighetsreglering avseende fastigheterna X och Y i Umeå kommun. Lantmäteriet och S J överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen som i beslut den 30 april 2015 beviljade prövningstillstånd beträffande Lantmäteriets överklagande men inte S Js överklagande.

Under Mark- och miljööverdomstolens handläggning av ärendet förelades S J av domstolen att svara på Lantmäteriets överklagande. S J sände via e-post in ett yttrande jämte bilagor som av förbiseende inte fogades till akten. Domstolen avgjorde därefter målet den 1 juli 2015.

S J ansökte om resning hos Högsta domstolen som den 14 november 2017 fann att det fel som begåtts, d.v.s. att målet avgjorts utan att S Js yttrande beaktats, kunde antas ha inverkat på målets utgång. Högsta domstolen undanröjde därför domen och återförvisade målet till Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN 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.

S J har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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. 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 argumenterat för att förrättningen blivit oskäligt kostsam, till stöd för vilket han bifogat prisblad och prisuppskattningar från Umeå kommun samt exempel på ett antal förrättningar. Beträffande prisbladet från kommunen ska noteras att det rör sig om uppskattade kostnader och att det inte är fråga om en prislista. Inte heller synes det angivna prisintervallet om 17 000–28 000 kronor avse ett lägsta och ett högsta pris. Det bör även tilläggas att en kommunal lantmäterimyndighet får besluta om lägre avgifter än de som Lantmäteriet meddelat i föreskrifter. Således är jämförelsen med kommunens avgifter inte relevant.

De av S J ingivna exemplen på förrättningar är för få för att tillåta att generella slutsatser dras. Avgiftsuttaget måste dessutom beräknas och prövas utifrån omständigheterna och den faktiska tidsåtgången i varje enskild förrättning. De åberopade jämförelserna är därför inte relevanta för bedömningen i det aktuella ärendet.

S J har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Lantmäteriet har debiterat en högre kostnad än vad som är skäligt. Den överklagade förrättningen har avsett en enkel marköverföring om 200 kvadratmeter mellan två fastigheter. Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar har berörts av förrättningen. Han har själv skött kontakterna med övriga sakägare och Lantmäteriet har därför i stort sett inte behövt lägga ned tid på att kontakta dessa. Inte heller i övrigt har det funnits några omständigheter som medfört att ärendet kunnat betraktas som annat än enkelt.

Han har gett in exempel på kostnader som debiterats för andra förrättningar i trakten och tillagt följande. Lantmäteriets påstående att jämförelseobjekten är för få för att dra några generella slutsatser stämmer inte eftersom samtliga tre jämförelseobjekt valts ut för att de härrör från samma geografiska område med mycket liknande förutsättningar. En jämförelse mellan dessa förrättningar och den överklagade visar att Lantmäteriet debiterat en högre kostnad än vad som är skäligt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det som mark- och miljööverdomstolen har att pröva är om debiteringen av förrättningskostnaderna är skälig 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 ska avgiften antingen beräknas utifrån hur lång tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret eller, om det är särskilt föreskrivet, tas ut med fast belopp för vissa förrättningar, delar av förrättningar och i vissa fall införande i fastighetsregistret.

Utgångspunkten för Lantmäteriets debitering är således att myndigheten har rätt till full kostnadstäckning för det arbete som lagts ner under förutsättning att kostnaden har

varit skälig. Lantmäteriet har i detta fall debiterat för sammanlagt knappt 32 timmar varav ca 20 timmar har avsett beredning av ärendet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har det varit fråga om en förhållandevis enkel förrättning där beslut fattats efter ett besök på platsen och utan sammanträde. Av dagboksbladet och handlingarna i övrigt går inte att utläsa att vissa moment i förrättningen skulle ha varit särskilt tidskrävande. I förhållande till redovisat arbete framstår den debiterade förrättningskostnaden därför som oskäligt hög. Lantmäteriet har inte på ett övertygande sätt redovisat att den påstådda omfattningen av arbete som fakturerats för har varit berättigat. Det belopp om 28 000 kr som mark- och miljödomstolen fastställt framstår som skäligt. Lantmäteriets överklagande ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Malin Wik, samt tekniska rådet Karina Liljeroos och tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer, referent.

Föredragande har varit Ote Dunér.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-02-27
meddelad i
Umeå

Mål nr F 1613-14

KLAGANDE

1. C H

2. S J

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 fördröades 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 reavinstbeskattningen 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. Kostnaderna 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 sparats 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 skälig 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.