



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060205

**DOM**  
2019-01-15  
Stockholm

Mål nr  
F 5529-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-05-15 i mål nr F 1526-18 och F 1527-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. AO

2. WT

## SAKEN

Debitering av förrättningskostnader för fastighetsreglering m.m. avseende fastigheterna A och B i Värmdö kommun (Lantmäteriets ärendenummer AB17472)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen den del av förrättningskostnaden som AO ska betala till Lantmäteriet enligt faktura 80855476 till 36 633 kronor och den del som WT ska betala enligt faktura nr 80855477 till 36 633 kronor. \_\_\_\_\_

Dok.Id 1456135

**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  
09:00–16:30

## **BAKGRUND**

Lantmäteriet beslutade den 9 januari 2018 att debitera AO och WT för förrättningskostnader genom att ställa ut två slutfakturor om vardera 46 633 kronor. Ärendet avsåg avstyckning av villatomt med upphävande av servitut och anslutning till gemensamhetsanläggning samt yrkande om tvångsservitut för väg, vatten, avlopp och elledningar som sedan återkallades. AO och WT har debiterats för förrättningskostnader om totalt 129 716 kronor i ärendet. De överklagade slutfakturorna och yrkade att förrättningskostnaderna skulle sättas ned. Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet.

## **YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**AO** och **WT** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned de debiterade förrättningskostnaderna till i första hand 70 000 kronor, i andra hand 90 000 kronor och i tredje hand till ett skäligt belopp. Till stöd för sin talan har de i allt väsentligt åberopat samma grunder och omständigheter som i mark- och miljödomstolen.

**Lantmäteriet** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och har till stöd för sin inställning åberopat samma grunder och omständigheter som i mark- och miljödomstolen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Avgifterna för lantmäteri-förrättningar 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 lantmäteri-förrättningar beräknas efter den tid som behövts för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret.

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 Lantmäteriets dagboksblad framgår det att sökandena informerades om alternativa tillvägagångssätt när det stod klart att det inte gick att komma överens om servitut med ägarna till grannfastigheten och att AO och WT därefter framställde ett yrkande om tvångsservitut. Utredningen ger inte stöd för påståendet att Lantmäteriet skulle ha vilselett dem att framställa detta yrkande. Omständigheterna har inte heller varit sådana att det varit obefogat att utreda förutsättningarna för ett tvångsservitut. Att en annan lösning sedan valdes innebär inte i sig att det utförda arbetet har varit omotiverat. Vad AO och WT har anfört om att de inte ska behöva betala för arbete som avser frågan om tvångsservitut utgör alltså inte skäl att sätta ned ersättningen.

Utgångspunkten för den fortsatta bedömningen är därmed att Lantmäteriet i och för sig har rätt till ersättning för arbete som har utförts för att utreda frågan om tvångsservitut. Frågan är om tidsåtgången för detta arbete och för det arbete som har utförts i övrigt har varit rimlig. Vid bedömningen av den frågan noterar Mark- och miljööverdomstolen att de fakturaspecifikationer och de redogörelser 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.

En tydlig redovisning av vilket arbete som har utförts och vilken tid detta har tagit i anspråk är ofta en förutsättning för att det vid överprövning i domstol ska vara möjligt att bedöma skäligheten av den debiterade ersättningen (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 oktober 2017 i mål nr F 4328-17). En sådan redovisning är också nödvändig för att fakturamottagaren ska kunna förstå vad den begärda ersättningen avser och göra en egen bedömning av om den är rimlig. Om underlaget för att bedöma ersättningens skälighet är ofullständigt får brister i redovisningen gå ut över Lantmäteriet.

I detta fall har fakturaunderlaget brustit i tydlighet och det får antas att det är denna brist som har föranlett AO och WT att begära förtydliganden. Eftersom det merarbete som deras frågor har föranlett hade kunnat undvikas med ett begripligt fakturaunderlag bedömer Mark- och miljööverdomstolen att arbetet inte har behövts för handläggning av förrättningen.

Med utgångspunkt i det bristfälliga och svårtolkade fakturaunderlag som Mark- och miljööverdomstolen har att grunda sin bedömning på framstår tidsåtgången även i övrigt som orimligt hög med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning. Den fakturerade förrättningskostnaden bör därför sättas ned med totalt 20 000 kronor. Det innebär att den totala kostnaden för förrättningen blir 109 716 kronor och att respektive slutfaktura ska reduceras till 36 633 kronor.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löf, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent, och tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer.

Föredragande har varit Emilia Sjödal.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-05-15  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr F 1526-18  
Mål nr F 1527-18

### KLAGANDE

1. WT (mål F 1526-18)

2. AO (mål F 1527-18)

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2018-01-09 i ärende nr AB17472

### SAKEN

Debitering av förrättningskostnader

---

### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

Dok.Id 539319

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

**BAKGRUND**

Lantmäteriet (LM) beslutade den 9 januari 2018 om debitering av förrättningskostnader i ärende AB17472 genom att ställa ut två fakturor, nummer 80855476 ställd till AO och nummer 80855477 ställd till WT. Fakturabeloppet i respektive faktura är 46 633 kronor.

AO och WT har i detta mål överklagat ovan angivna fakturor.

LM beslutade den 5 april 2017 och den 23 maj 2017 om debitering av förrättningskostnader i samma ärende genom att ställa ut fyra delfakturor med nummer 80759975, 80759976, 80767787 och 80767788, ställda till AO och WT. De överklagade de fyra delfakturorna men LM beslutade att avvisa överklagandet eftersom det hade kommit in för sent. AO och WT överklagade LM:s avvsningsbeslut till mark- och miljödomstolen, som avlog deras i överklaganden i dom den 10 april 2018 i mål F 1998-18, F 1999-18, F 2000-18 och F 2001-18.

**YRKANDEN M.M.**

**AO och WT** har yrkat att mark- och miljödomstolen i första hand ska sätta ned de totala förrättningskostnaderna till 70 000 kronor. De har i andra hand yrkat, för det fall domstolen anser att de ska debiteras för yrkandet om tvångsservitut på grannfastigheten, att förrättningskostnaderna ska sättas ned till 90 000 kronor eller det belopp som annars bedöms skäligt.

**LM** har i ett yttrande invänt mot att fakturabeloppen sätts ned.

**AO:s OCH WT:s SKÄL FÖR ÖVERKLAGANDENA**

**AO och WT** har som skäl för överklagandena anfört bl.a. följande.

LM har vid tre tillfällen fakturerat för avstyckning av deras fastighet A. De första två fakturorna uppgick till totalt 36 390 kronor. Sedermera fick de en slutfaktura på 93 326 kronor, vilket de bestrider som oskäligt högt och då den väsentligt avviker från det belopp som LM inledningsvis uppgav att ärendet skulle kosta.

I ett okomplicerat ärende har LM påfört dem totalt 129 716 kronor, trots att myndigheten inledningsvis kalkylerat kostnaden till cirka 65 000–70 000 kronor. På LM:s hemsida anges att normalt pris för att stycka av en fastighet ligger på närmare 50 000 kronor.

De har vid flera tillfällen bett att få en redovisning av kostnader som har debiterats men som inte på ett begripligt sätt har kunnat redovisas. LM har upprättat diverse underlag. De har vidare vid ett flertal tillfällen ifrågasatt beloppet, tidsåtgången och de påstådda arbetskostnaderna. De saknar en specifikation av de timmar och åtgärder som kraftigt överstiger det belopp som kalkylerats från början.

LM har inte föreslagit eller informerat om att förrättningen ska kunna göras till ett fast pris och hävdar nu att eftersom förrättningen gjorts i löpande räkning så kan LM fakturera hur många timmar som helst utan att motivera kostnaderna.

De komplikationer som eventuellt kan ha uppkommit har berott på felaktig eller undermålig information från LM angående att de skulle tvingas påbörja en process om tvångsservitut för att få allmän information om vad som gäller för att fortsätta med ärendet, något de relativt snart avslutade. Den processen kan inte ha föranlett att kostnaderna närmast fördubblats. Vidare har ärendet inledningsvis präglats av

den ena handläggarens okunskap, vilken föranledde handläggaren att ringa otaliga telefonsamtal och upprepade gånger ställa samma frågor till dem och deras samfällighetsförening. De meddelade LM att de som fastighetsägare själva skulle ta kontakt med samfällighetsföreningen angående servitut. Detta gjorde de, men som framkommer i dagboken har handläggaren vid otaliga tillfällen haft kontakt med dem i samma fråga (april–september 2017).

Efter att de bad handläggaren under våren att lägga ärendet "på is" under den tid vägfrågan skulle utredas hos dem, fick de ytterligare en faktura på 15 000 kronor som inte kunde motiveras.

Handläggaren kunde inte svara på frågan om vad som rättsligt gäller för att kunna gå vidare med ärendet, utan slog fast att de skulle behöva inkomma med yrkande om tvångsbeslut för att få ytterligare information. Förrättningen hos LM är kostsam till sin natur och det förefaller inte rimligt att privatpersoner ska behöva anlita advokat för att kontrollera huruvida LM:s uppgifter är korrekta. Då denna uppgift kom från myndigheten antog vi felaktigt att den var sann.

LM kan omöjligen begära att de ska betala ökade kostnader för att handläggare ska lära sig på jobbet. Då de erfor att handläggaren saknade den kunskap och kompetens som krävdes för arbetet med styckningen begärde de att en kunnig lantmätare kontaktade oss för diskussion om fortsatt handläggning, vilket bekräftades av LM (funktionsansvarig). Ingen kontakt togs, utan de kallades i en skrivelse till möte med deras grannar.

Under ett möte med LM i samband med ett temporärt yrkande om tvångsbeslut angavs i en presentation att kostnaderna då totalt upplupit till 65 000 kronor, utan någon information eller dialog om kostnaderna. Strax efter mötet begärde de underlag och specifikation av dessa kostnader, men utan resultat. De återkallade yrkandet, som de känner att de lurats in i, och efter extern konsultation inkom de med ett nytt yrkande. Därefter löpte ärendet på utan komplikation. LM har sedan inte kunnat förklara hur kostnaderna kan uppgå till 129 716 kronor.



Initialt i samband med yrkandet om tvångsbeslut bad de LM kontakta dem för att föra en diskussion om vad som rättsligt gäller innan de går vidare. Ingen kontakt togs förrän LM kallade till ett möte med grannarna där presentationen gavs. Under mötet ska således de totala kostnaderna ha uppgått till 65 000 kronor inklusive de arbetsmoment som LM anger som anledning till ökade kostnader på grund av ett temporärt yrkande om tvångsbeslut. Då hade LM redan fakturerat 36 390 kronor för förberedelse av ärendet, innan yrkandet över huvud taget inkommit som ska ha föranlett de ökade kostnaderna. Det kan då rimligen inte hävdas att ett temporärt yrkande om tvångsbeslut ska avse närmare 60 000 kronor av den totala kostnaden.

LM angav i den sista mejlkonversationen att kostnaderna även avser bl.a. "omfattande mejlkommunikation", som från deras sida huvudsakligen avser frågor om kostnaderna. Det är inte rimligt eller lagenligt att LM ska fakturera dem för att de ifrågasätter eller ber om underlag för deras fakturor och kostnader.

### **LM:S YTTRANDE**

**LM** har anfört följande till stöd för sin inställning.

I det aktuella ärendet har LM hanterat en ansökan om avstyckning och bildande av servitut för väg respektive vatten och avlopp. Efter inledande diarietext av ansökan och behörighetskontroller har bekräftelse skickats till sökande med information om tidsdebitering, att all nedlagd tid skulle debiteras m.m. Handläggningen har fortsatt med fastighetsrättsliga kontroller i fastighetsregistret för att undersöka om andra berördes av ansökan. I förekommande fall kunde konstateras att flera servitut och rättigheter var berörda och behövde undersökas vidare.

Den ansvarige förämningslantmätaren har haft en inledande sakägarkontakt den 24 mars 2017 för att få mer information om avstyckningen och hur det var tänkt med vägen. Vägen skulle vara Torsby skogsväg som går på fastigheten C.

Information lämnades om handläggningen av ärendet samt att det fanns ett äldre villaservitut som skulle upphävas m.m.

Vid samtalet har information lämnats om uppskattad förrättningskostnad om cirka 65 000–70 000 kronor med en tydlig reservation om att det var om allt löpte på normalt.

Förrättningslantmätaren har efter ytterligare kontroller haft ny kontakt med sökande om vägens sträckning och sökande skulle kontakta grannen. Av dagboken framgår inte att det skulle ha funnits en oenighet mellan parterna. Gällande villaservitutet har förrättningslantmätaren kontaktat ordföranden i samfällighetsföreningen. Enligt dagboken har ordföranden nämnt frågan om vägservitut. Förrättningslantmätaren har inte tagit upp det och debiterat tid på detta. Gällande villaservitutet har det varit tydligt att förrättningslantmätaren skulle kontakta föreningen. Någon dubbelkontakt och fördyrning har inte skett. Ett yrkande har inkommit om att villaservitutet skulle upphävas.

Sökande informerade förrättningslantmätaren den 8 maj 2017 att de inte kom framåt med ägare av grannfastigheten gällande en skriftlig överenskommelse. Sökande ville veta alternativ till fastighetsbildningen, förutom alternativet med en skaftväg på deras egen fastighet. Samma dag inkom ett yrkande från sökande om att ett servitut skulle bildas på grannens fastighet. Det är inte förrättningslantmätaren som har uppmanat dem att yrka detta, som anges i överklagandet, utan sökandena själva som kommit fram till detta.

Förrättningslantmätaren fortsatte den 10 maj 2017 handläggningen och förhörde sig med samfällighetsföreningen om upphävandet av villaservitutet. Vid samtalet lämnades information till förrättningslantmätaren att frågan om servitut hade diskuterats mellan föreningen och sökande. Gällande anslutning till den befintliga gemensamhetsanläggningen begärde föreningen en avgift om 22 000 kronor. Den 16 maj 2017 hade förrättningslantmätaren fortfarande inte fått ett besked av sökande om det fanns en överenskommelse gällande vägen. Förrättningslantmätaren

kontaktade sökande om att det behövdes en väg till den nya fastigheten för ärendets fortsatta handläggning och lämnade information om vad det innebär att handlägga en lantmäteri fråga utan att parter är överens och att det skulle krävas ytterligare tidsdebitering m.m. om det över huvud taget skulle vara möjligt att genomföra ett bildande av servitut i detta fall. Förrättningslantmätaren gav råd om till sökande om vad de yrkade och förrättningslantmätaren skulle avvakta.

I samband med en delfaktureringsfråga frågade sökande efter specifikation och information om förrättningskostnader. Den 22 maj 2017 mejlade förrättningslantmätaren information om förrättningskostnader och motiveringar till tider som hade debiterats.

Den 30 maj 2017 skickades en ytterligare förklaring över upparbetade förrättningskostnader av funktionschefen om varför dessa tider hade debiterats i ärendet. Då förrättningslantmätaren inte hade fått vidare besked kallades parterna till ett sammanträde. Sammanträdet hölls den 4 juli 2017 av en ny ärendeansvarig förrättningslantmätare. Vid sammanträdet redogjorde förrättningslantmätaren för ansökans olika alternativ samt dess konsekvenser. Berörda kunde ställa frågor vid sammanträdet. Förrättningslantmätaren redogjorde för upparbetad tid i ärendet.

Den 7 juli 2017 inkom ett återtagande av yrkandet från sökande. Vägen skulle anläggas på deras egen fastighet.

Samråd skedde även med berörd kommun kring möjligheten att få marklov för sprängning på sökandenas fastighet då det skulle bli nödvändigt vid anläggande av en väg. Förrättningslantmätaren kontaktade även panträttshavare angående medgivande om inteckningsfri avstyckning. Vidare har tid debiterats för arbetet med att ansluta fastigheten till befintlig gemensamhetsanläggning.

Fältarbete utfördes för gällande inmätning av de nya gränserna. Även en förrättningskarta upprättades avseende de förändringar som skulle beslutas i förrättningen.

Beslutshandlingar upprättades slutligen samt en beskrivning. Ärendet har kontrollerats. Den 15 november 2017 fattade förrättningslantmätaren beslut om fastighetsreglering, avstyckning samt beslut om anslutning enligt 42 a § anläggningslagen. I samband med den slutliga faktureringen har ytterligare redovisning av förrättningskostnader per arbetsmoment m.m. skickats till sökandena. Förrättningen vann laga kraft efter godkännande av förrättningsbeslut.

Kostnadsexempel på myndighetens hemsida är enbart exempel och det framgår på hemsidan att det är just exempel.

I ärendet har tid debiterats för redogörelser av handläggningen och debiteringen om 0,25 x 2 timmar (förrättningslantmätaren respektive funktionschefen) den 22 maj och 30 maj 2017. Därutöver har både förrättningslantmätare och funktionschef lagt ner flera timmar på telefonsamtal m.m. med sökande om frågor kring handläggningen och debiteringen, utan att debitera för detta. Enligt LM har det i ärendet varit rimligt att debitera de 0,25 x 2 timmarna för redogörelse av handläggningen och debiteringarna.

När det gäller möjligheten att få en fast avgift så beror det på omständigheterna i ärendet. Normalt sett brukar det framgå på bekräftelsen att i vissa ärenden kan en fast avgift lämnas. I det aktuella fallet har det inte framkommit. Sannolikt hade det inte varit möjligt att lämna en fast avgift i det aktuella ärendet på grund av ärendets karaktär och oklarhet.

Sammanfattningsvis konstaterar LM att ärendet inte har varit så okomplicerat som AO och WT anförde. Ärendet har avsett en ansökan om avstyckning med särskilt yrkande om att väg till den nya fastigheten skulle gå över grannens fastighet med stöd av ett servitut. Till en början har sökande antytt att parterna var överens men så visade det sig inte vara. Sökande justerade sitt yrkande och förrättningslantmätaren har efter genomgång av ärendets omständigheter genomfört förrättningen i enlighet med justerat yrkande och fattat beslut i tre fastighetsrättsliga åtgärder. I ärenden där parter inte är överens, eller där yrkanden

ändras, som i detta fall, är det inte ovanligt att kostnadsläget blir högre eftersom arbetsinsatser ökar. Förrättningslantmätaren har informerat sökande om detta.

Upplyningsvis har LM inför den slutliga faktureringen i ärendet tagit bort cirka 12 timmar av nedlagd tid. Den borttagna tiden avser i huvudsak viss del av den första förrättningslantmätarens handläggning i början av ärendet som inte har varit motiverad. Enligt LM har den slutligen debiterade tiden 87,6 timmar varit nödvändig för handläggning av ansökan och för genomförande av förrättningen och beloppet är skäligt.

### **AO:s OCH WT:s BEMÖTANDE**

**AO och WT** har i huvudsak bemött LM:s yttrande enligt följande.

LM har en omfattande utredningsplikt samtidigt som sökandena har stora möjligheter att styra över processen. Så har inte fallet varit här. I många fall har LM vidtagit motsatta åtgärder än vad de begärda. LM har också vidtagit samma åtgärd mer än en gång.

#### *Ärendets komplexitet*

Tidsåtgång som långväga överskrider vad som uppgetts av LM och som LM behövt för att slutföra likartade ärenden bör under alla förhållanden bara kunna motiveras med att ärendet varit komplext eller att extraordinär åtgärd som inte förutsetts vid angivande av prisuppgift uppstått. Så har emellertid inte varit fallet i detta ärende.

#### *Avvikelse från ursprunglig prisuppgift*

De är medvetna om att prisuppgiften på LM:s hemsida utgör ett prisexempel, men det finns inga omständigheter som inte var kända för LM när kostnaden för avstyckningen uppskattades till 65 000–70 000 kr. Viss diskrepans mellan den faktiska

kostnaden och den uppskattade kostnaden skulle te sig naturlig då oväntade eller okända omständigheter kan dyka upp under ärendets gång. Dock har de fakturerats närmast det dubbla utan rimlig motivering.

#### *Genomgång av kostnader*

Vid genomgång av dagboksbladet framgår att Amelie Palmgren kraftigt överdebiterat kostnaderna. Tid motsvarande 20 000–25 000 kr har lagts ned på kontakter med samfällighetsföreningen. Detta för att få en redan medgiven överenskommelse underskriven. Orimligt mycket tid har även lagts ned på hantering av villaservitutet. Även detta var otvistigt.

LM hänför cirka 60 000 kr av beloppet på det temporära yrkandet om tvångsservitut. Detta beror på dels bristande materiell kompetens hos handläggaren, dels att de vilseleddes att framställa yrkandet.

#### *Kontakter och åtgärder som kunnat undvaras*

LM har själv skönsmässigt satt ned en del av den debiterade tiden med motivering att den inte har varit behövlig för förrättningen. Det saknas bevis och motivering för att denna skönsmässiga nedsättning verkligen omfattade den totala omfattningen av Amelie Palmgrens tidsslöseri. Av alla de handläggare som varit inblandade har Amelie Palmgren, trots sitt obetydliga bidrag till ärendet, fakturerat mer än alla övriga inblandade. Efter en ekonomisk analys av den kostnadsredovisning som de inte erhöll förrän i samband med rättsprocessen framgår det att Amelie Palmgren debiterat cirka 25 000 kronor som inte har kunnat motiveras och att den totala kostnaden för yrkandet om tvångsservitutet inte har uppgått till mer än 20 000 kronor.

Debiteringen rör sammanlagt 17 kontakter med samfälligheten.

Den nya handläggaren meddelade att kostnaderna för kontakter med sakägarna avsåg bl.a. mätning, registrering och slutförande. Dessa arbetsmoment ingår

generellt i en förrättning avseende en avstyckning och borde ha varit kända när ärendet påbörjades.

Debiteringen av tid avseende hanteringen av frågan om inteckningsfri avstyckning är för hög. Även denna fråga var helt otvistig och flertalet av de kontakter som togs var obehövlige.

#### *Debitering av tid för efterfrågade kostnadsunderlag*

LM har debiterat tid motsvarande 10 000 kr för att presentera efterfrågade kostnadsunderlag. Det kan inte anses som rimligt att debitera tid för detta arbete.

#### *Frågan om tvångsservitut*

De kostnader som har uppstått beror på att LM vilselett dem in i ett helt onödigt temporärt yrkande om tvångsservitut, som de omedelbart drog tillbaka efter ett möte med LM. Detta kan omöjligen ha förorsakat närmare dubbla kostnaderna för hela förrättningen.

Det fördes en diskussion mellan dem och LM om hur man skulle göra med vägen, att antingen försöka att frivilligt få servitut från granne eller att spränga berget för att bereda väg för en uppfart. Diskussionen handlade således om en sedvanlig problemlösning om hur sakägarna skulle få väg till den styckade tomten. Det visade sig snart att frivilligt servitut på granntomten inte var aktuellt. De sökte då konsultation hos LM om hur vägfrågan lämpligast och enklast skulle lösas, vilket framgår av dagboksblad för den 15 maj 2017. LM vägrade ge råd eller konsultation och hävdade att för att erhålla svar på den frågan skulle fastighetsägarna inkomma med yrkande om bl.a. tvångsservitut. De yrkade detta motvilligt och bad i samband med detta att bli kontaktade av någon som hade en större kompetens än tidigare handläggare. Så blev inte fallet utan funktionschef Nina Vesterli meddelade i mejl att när yrkandet inkommit skulle en nytillsatt handläggare, en lantmätare, ta kontakt för information om förrättningens fortskridande samt om uppskattade kostnader.

Emellertid togs ingen kontakt. Utan att ha fått utlovad information om såväl process samt kostnader erhöles i stället en kallelse till ett möte i LM:s lokaler i en timme. Efter mötets avslutande återkallades yrkandet. De drog således tillbaka yrkandet några dagar efter att det gjorts då de insett att de vilseletts av LM angående förfarandet och att detta skulle rendera ytterligare kostnader.

### **DOMSKÄL**

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

Mark- och miljödomstolen har vid prövningen tagit del av AO:s och WT:s skrifter och bifogad mejlkommunikation m.m., övriga hand-lingar i målet samt överlämnade förrättningshandlingar från LM.

LM är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar ska en avgift tas ut som beräknas enligt tids-åtgång. Detta innebär att all nedlagd tid som behövs för genomförande av yrkade åtgärder i ett förrättningsärende debiteras från det att en ansökan inkommit till att avslutningsarbete med registrering av ärendet i fastighetsregistret har genomförts. I vissa ärenden finns en möjlighet att efter förfrågan överenskomma om en fast avgift. Enligt 3 och 13 §§ samma förordning beslutar LM närmare om lantmäteriavgiftens storlek genom föreskrifter. Enligt 9 § förordningen får LM ställa ut en delräkning på utfört arbete.

LM ska enligt 7 § förvaltningslagen (1986:223) handlägga varje ärende så enkelt, snabbt och billigt som möjligt utan att säkerheten eftersätts. I detta ingår att ge korrekta upplysningar om innehållet i lag och vilka alternativ som kan vara möjliga för att uppnå syftet med ansökan om förrättning. LM har bevisbördan för att vidtagna åtgärder behövs och för att debiterad tid står i överensstämmelse med behovet (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 april 2015 i mål F 9918-14).



Av utredningen framgår att det i förrättningen inte har ingåtts något avtal om fast pris. Enligt praxis är det möjligt att pröva skäligheten av de slutligt debiterade totala förrättningskostnaderna även om en eller flera delfakturor har fått laga kraft, se avgörandet av Hovrätten för Västra Sverige i rättsfallet RH 2009:32. Mark- och miljödomstolen har således att pröva skäligheten av det totala belopp LM har debiterat för kostnader i förrättningen.

AO och WT har främst gjort gällande att LM genom vilseledande information fått dem att yrka om bildande av tvångsservitut vilket fördyrat förrättningen. De har vidare ansett att förrättningen varit okomplicerad, att onödiga handläggningsåtgärder genomförts och att onödiga kontakter tagits med bl.a. en samfällighetsförening.

Enligt delfakturorna och de i detta mål överklagade fakturorna har LM debiterat totalt 129 716 kronor för sammanlagt 87,6 timmars arbete i ärendet. LM har inför den slutliga faktureringen reducerat den nedlagda tiden med 12 timmar. Den borttagna tiden avser tid som den första förrättningslantmätaren lagt ned i förrättningen.

Av utredningen framgår bl.a. följande om LM:s hantering av ärendet. Ansökan om avstyckning inkom till LM den 7 februari 2017. Ansökan avsåg genomförande av en inteckningsfri avstyckning samt inrättande av nya servitut för väg, vatten och avlopp. Servituten skulle belasta grannfastigheten. På LM:s initiativ gjordes en avstämning per telefon den 24 mars 2017 i fråga om detaljer kring servituten. Samtidigt lämnades en prisuppgift om 65 000–70 000 kronor. LM tog ny kontakt med AO och WT den 8 maj 2017 och fick information om att frågan om vägservitut inte hade förankrats hos ägaren till den tjänande fastigheten. I anslutning till detta inkom AO och WT med ett yrkande om att upphäva ett befintligt villaservitut (aktbilaga YR1 i LM:s akt). Av dagboksbladet framgår att frågor om alternativ för vägservitutet diskuterades. Den 8 juni 2017 inkom AO och WT med ett nytt yrkande (YR2) om bildande av tvångsservitut för väg, vatten respektive avlopp. Förutsättningar för överenskommelse med tjänande fastighet förelåg inte. LM

kallade till ett sammanträde som genomfördes den 4 juli 2017. Den 7 juli 2017 meddelade AO och WT att de avsåg att återkalla yrkandet om servitut.

Återkallandet inkom till LM den 13 juli 2017 (YR3). Den 27 juli 2017 inkom ett nytt yrkande som avsåg att avstyckningen skulle genomföras och vägfrågan i stället lösas genom bildande av en skafftomt (YR3). Mätning och fältarbete genomfördes och förrättningen avslutades utan ytterligare sammanträde den 15 november 2017.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

LM påbörjade förrättningen enligt den ursprungliga ansökan. Den prisuppgift som lämnades initialt grundade sig på uppgifterna och förutsättningarna i ansökan. Av handlingarna framgår att AO och WT inte hade stämt av förutsättningarna för att på frivillig väg bilda servitut över grannfastigheten. Som ett resultat av att AO och WT inte hade förankrat möjligheten att bilda servitut över grannfastigheten ändrades inriktningen på förrättningen. De ändrade förutsättningarna uppkom efter det att LM lämnat den preliminära prisuppgiften. Som framgår av redogörelsen ovan av LM:s hantering av ärendet tillkom ytterligare yrkanden. Dessutom krävdes anslutning till en befintlig gemensamhetsanläggning. AO och WT har uppfattat att frågorna om anslutning till en gemensamhetsanläggning och upphävande av ett villaservitut varit okomplicerade. LM har dock i dessa frågor, liksom i övriga frågor, varit skyldig att göra en tillräcklig utredning, se 4 kap. 25 § FBL.

AO och WT har angett att tid motsvarande 20 000–25 000 kronor lagts ned på kontakter med en samfällighetsförening och att kostnad-en är orimlig eftersom kontakterna avsåg en redan träffad överenskommelse. Av LM:s yttrande och dagboksbladet framgår att tid debiterats för att förrättnings-lantmätaren kontaktat föreningen vid flera tillfällen angående ett villaservitut och anslutning till en gemensamhetsanläggning. LM har inte debiterat för att förening-ens ordförande vid ett tidigt telefonsamtal nämnt frågan om ett vägservitut. Mark- och miljödomstolen anser att dagboksbladet visar att förrättningslantmätaren har

behövt kontakta föreningen vid flera tillfällen för att utreda uppkomna frågor. Det kan bl.a. nämnas att en förnyad kontakt behövdes i augusti 2017 på grund av att föreningen inte gett in en medgivandeblankett. Enligt domstolens uppfattning har det inte framkommit skäl att ifrågasätta den tid LM har lagt ned på kontakter med föreningen.

AO och WT har menat att det inte är rimligt att LM debiterat 10 000 kr för att presentera efterfrågade kostnadsunderlag. Mark- och miljödomstolen bedömer att LM haft rätt att debitera kostnader för att svara på begäran om preciserade uppgifter om upplupna kostnader i förrättningen. Det AO och WT anfört i denna del utgör inte skäl att sätta ned de debiterade kostnaderna.

Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att LM, med utgångspunkt från den tid som debiterats i ärendet, inte vidtagit några onödiga handläggningsåtgärder eller gjort några onödiga utredningar. Det fanns inte förutsättningar att genomföra förrättningen genast och på ett enkelt sätt enligt ansökan. Skälet till det är att det inte fanns någon överenskommelse med ägaren till den fastighet på vilken servitutet skulle bildas. Förrättningen avsåg en avstyckning och en fastighetsreglering som innebar att ett villaservitut upphävdes. Vidare har den nya fastigheten anslutits till Torsby ga:1. Mätarbete i fält har utförts. LM har hållit ett sammanträde. Under förrättningen har som sagt tre nya yrkanden framställts och LM har haft skäl att utreda olika alternativ. Domstolen gör vidare bedömningen att LM inte har vilselett AO och WT i något avseende eller i övrigt förfarit felaktigt på ett sätt som lett till omotiverade kostnader. LM har således inte misskött sin serviceskyldighet och LM har även i övrigt uppfyllt de krav på handläggningen som följer av FBL och förvaltningslagen.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammanfattningsvis att det inte finns skäl att sätta ned de totala kostnaderna enligt LM:s debiteringsbeslut. AO och WT:s överklaganden ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV427)

Överklagande senast den 5 juni 2018.

Anders Lillienau

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Monica Haapaniemi deltagit.