



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2020-09-09
Stockholm

Mål nr
F 6869-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-24 i mål nr F 2305-19 och F 2307-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. P T

2. S T

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader
(Lantmäteriets fakturanr 800966400, 800966418, 801906579, 803626696 och 803626704)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ändrar Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets debiteringsbeslut enligt fakturorna 800966400, 800966418, 801906579, 803626696 samt 803626704 och fastställer den totala förrättningskostnaden till 63 885 kr, varav P T och S T ska betala 15 971 kr vardera till Lantmäteriet.

Dok.Id 1602008

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P T och S T har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned den totala förrättningskostnaden till 55 000 kr och i andra hand, sätta ned den med åtminstone 13 000 kr.

Till stöd för sin talan har de anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg: Fastigheten X i Heby kommun har nyligen styckats av från Y och den förrättningen har kostat 25 000 kr. I samband med den förrättningen har även en fastighetsreglering av en bit åkermark från Y till Z till en förrättningskostnad om 30 000 kr gjorts. Den totala kostnaden för fastighetsregleringen avseende Y har alltså varit totalt 55 000 kr. De förstår inte hur kostnaderna för den aktuella förrättningen kan ha blivit så dyr när det har funnits underlag att utgå ifrån i det tidigare ärendet. Det har utförts nya vägutredningar, trots att dessa måste ha gjorts i samband med den tidigare avstyckningen eftersom den har godkänts. Det har inte tillkommit några nya utfarter, de har endast ett servitut ca 30 meter på Q. En kostnad om 40 000 kr – 60 000 kr är en mer rimlig summa för förrättningen eftersom det inte är några konstigheter med ärendet. De har även svårt att förstå varför avstyckningen har godkänts om nuvarande lantmäteriförrättare tycker att den dåvarande lantmäteriförrättaren inte har gjort ett fullgott arbete. De undrar om de får betala för en undermålig utredning vid den tidigare förrättningen.

Lantmäteriet har yttrat sig i ärendet och anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Beredande lantmäteriförrättare har gått igenom ansökan med kartsnitt m.m. samt uppgifter ur fastighetsregistret. Det konstateras att tre ledningsrätter berörs av förrättningen och åtgärder gällande dessa utförs. Vidare konstateras att X hade andel i gemensamhetsanläggningen ga:4 som avsåg väg till allmän väg. Det bedöms att X ska avstå 81 andelar till Q.

Av utredningen från när X bildades framgår att det har funnits en väg som var samfällad men det har varit oklart hur långt mot X den har sträckt sig. Fastighetsregleringen medförde att den väg som användes till och från X skulle vara belägen på Q. För att ta reda på i vilken mån den samfällda vägen har sträckt sig mot den nya gränsen för X har det varit nödvändigt för förrättningslantmätaren att kontrollera äldre förrättningshandlingar, inklusive kartor, för att bilda sig en uppfattning i frågan. Förrättningslantmätaren bedömde initialt att den samfällda vägen slutade en bit från gränsen till dåvarande X, men efter fältarbetet bedömdes den samfällda vägen sluta strax innanför gräns för dåvarande X. För att säkerställa väg till bostadsfastigheten X beslutades att bilda ett officialservitut som skulle sträcka sig fram till den samfällda vägens början.

Vid fältarbetet den 21 november 2018 har inmätning skett samt flera markeringar utförts. Sakägarna har informerats om behovet att säkerställa väg för X och de har varit införstådda med detta. Vid lantmäterikontoret har mätinformationen hanterats i den digitala kartan och en förrättningskarta har utarbetats för att åskådliggöra de beslut som skulle fattas i ärendet.

Det är riktigt att en anställd vid Lantmäteriet har lämnat en uppgift om en nedskrivning borde ske med upp till 13 000 kr, dock med en reservation om att det inte har varit bestämt att nedsättning ska ske. Lantmäteriet är inte bunden vid uppskattningar och något beslut om att skriva ned förrättningskostnaderna har inte fattats i ärendet då all tid har bedömts som behövlig.

Information från tidigare förrättningar har använts i den mån den har varit relevant. Lantmäteriet har en utredningsskyldighet i varje enskilt förrättningsärende och är också skyldig att tillse att en fastighet även fortsättningsvis är en lämplig fastighet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avgifterna för lantmåteriförrättningar är författningsstyrda och Lantmäteriet ska debitera förrättningskostnader efter principen om full kostnadstäckning. Eftersom inget avtal har träffats om fast pris för den aktuella förrättningen ska avgiften enligt

4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar beräknas efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och 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 sammanlagt 68,75 timmar för hela förrättningen. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att detta motsvarar faktisk arbetstid. Domstolen bedömer vidare att det fakturaunderlag som presenterats är tillräckligt för att bedöma skäligheten i fakturerade belopp.

Frågan är då om debiteringen är skälig med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning. Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

X har bildats genom avstyckning från Y i slutet av 2017. L E har ansökt om aktuell förrättning i januari 2018 och förrättningen har genomförts i januari 2019. De två förrättningarna som rör X har alltså skett relativt nära varandra i tid.

I förrättningen 2017 har Lantmäteriet behandlat frågor om belastande ledningsrätter, fördelning av andelar i gemensamhetsanläggningen ga:4 och utredning beträffande samfällid väg. Även inmätning av dåvarande X:s gränser har skett. I förrättningen 2019 har sakägarna debiterats dels för arbetsmoment som i huvudsak varit desamma som i förrättningen 2017 (även om vissa nya överväganden skett), dels för vissa tillkommande arbetsmoment såsom det utfartsservitut som bildades, det officialservitut beträffande fordonstransport som inte blev av samt inmätning av nya gränser och markeringar av X.

Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte att förrättningen har krävt vissa inte alldeles enkla överväganden, bland annat angående det servitut för fordonstransport som inte bildades. Mark- och miljööverdomstolen anser dock mot bakgrund av att båda förrättningarna i stor utsträckning har berört samma område och har delvis

omfattat samma arbetsmoment att den tid som lagts ned i ärendet har varit av större omfattning än vad som kan anses vara motiverat. Den totala förrättningskostnaden bör skäligen sättas ned med 23 000 kr, vilket motsvarar 20 timmars arbete. Det innebär att den totala kostnaden för förrättningen blir 63 885 kr, varav P T och S T ska stå för 15 971 kr vardera.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Lars Olsson samt tekniska rådet Börje Nordström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Cecilia Drum.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-05-24
meddelad i
Nacka

Mål nr F 2303-19
F 2305-19
F 2307-19

PARTER

Klagande

1. L E

2. P T

3. S T

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 28 februari 2019 (faktura nr 8036266889, L E), (faktura nr 803626696, P T) och (faktura nr 803626704, S T) i ärende nr C18165

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader

DOMSLUT

Med ändring av Lantmäteriets beslut bestämmer mark- och miljödomstolen fakturabeloppet enligt faktura 8036266889 till 11 355 kr och enligt faktura 803626696 samt 803626704 till 5 677,50 kr vardera.

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 17 januari 2019 om bl.a. fastighetsreglering innebärande att ett 11,9 ha stort område bestående av ekonomibyggnad samt åkermark överfördes från X till Q i Heby kommun. Ägare till X är P T och S T och ägare till Q är L E. Samma dag fattade LM beslut om fördelning av förrätningskostnader. Av det lagakraftvunna beslutet framgår att L E ska betala 50 procent av förrätningskostnaderna och att P T och S T ska betala hälften vardera av resterande 50 procent.

Den 28 februari 2019 ställde LM ut tre slutfakturor. L E debiterades 14 230 kr (faktura nr 8036266889) och P T och S T debiterades 7 115,04 kr vardera (faktura nr 803626696 och 803626704). Totalt debiterades 86 885,08 kr.

L E, P T och S T har överklagat LM:s debiteringsbeslut.

YRKANDEN M.M.

L E, P T och S T har yrkat att den totala förrätningskostnaden ska sättas till 55 000 kr.

LM, som har beretts tillfälle att yttra sig, har medgett en nedsättning med 5 750 kr.

GRUNDER M.M.

L E, P T och S T har i huvudsak anfört följande. Kostnaden för nu aktuell förrättning är väsentligt högre än kostnaden för tidigare genomförda förrättningar. Mot denna bakgrund anser de att förrätningskostnaden ska sättas ned med 40 procent motsvarande en kostnad om maximalt 55 000 kr.

Vidare har hänvisats till förrätningskostnaden avseende en delning av Y där LM debiterade 25 000 kr, reglering 2018 berörande fyra fastigheter där

förrättningskostnaden uppgick till 40 000 kr samt tre ytterligare regleringar där förrättningskostnaden uppgick till mellan 30 219 kr och 8 000 kr.

LM har i huvudsak anfört följande. **LM** konstaterar en felaktighet i faktureringen och medger att mark- och miljödomstolen nedsätter den totala förrättningskostnaden med 5 timmar x 1 150 kr (5 750 kr). I övrigt invänder **LM** mot en ändring av den gjorda faktureringen och bestrider ändring.

Den 7 februari 2018 inkom en ansökan om lantmäteriförrättning från **L E**. Fastigheterna är belägna utanför detaljplanerat område. Enligt ansökan skulle del av fastigheten **X** överföras till **Q** enligt en karta som bifogats ansökan. Resterande del av fastigheten **X** hade sålts till **P T** och **S T** och fastigheten skulle behålla sin registerbeteckning. Vidare skulle ett officialservitut bildas för fordonstransport och åtkomst för underhåll av byggnad (markområdet mellan ekonomibyggnader).

LM har delfakturerat i ärendet den 5 november respektive den 29 november 2018. En slutlig fakturering har skett den 28 februari 2019. Sammanlagd förrättningskostnad är 86 885,08 kr.

I det aktuella ärendet har **LM** debiterat ett fast belopp om 3 400 kr för vissa administrativa åtgärder (administration hos ärendemottagning, behörighetskontroll, utskick av bekräftelse med bl.a. information om debitering, diarieföring av handlingar m.m., fakturering samt registrering i fastighetsregistret).

För beredning debiteras 31,25 timmar (efter medgiven nedsättning med 5 timmar). I beredningen ingår bl.a. initiala prövning av ärendet varvid en första lämplighetskontroll gjordes samt brister i ansökan identifierades. Beredande lantmätare har därefter bl.a. tillsett att ansökningshandling blev komplett (en begäran skickades till sökande om komplettering av ett köpekontrakt).

Vid den fastighetsrättsliga utredningen konstaterades vidare att ansökan berördes av gemensamhetsanläggningen ga:4. Andelar har fördelats efter genomgång av anläggningsbeslut. Utredning har även behövts avseende fördelning av andelar till Q. Vidare berörde förrättningen även av tre ledningsrätter vilket har krävt åtgärder.

Den blivande X, som förvärvats för bostadsändamål samt för kombinerad djurhållning, var markerad på en karta som bilagts ansökan. Ansökan och kartan behövde dock preciseras, även beträffande nödvändig utfart. Det konstaterades även att den samfälliga vägen vid fastigheten behövde utredas för att säkerställa var vägen gick i förhållande till den blivande utfarten.

Gällande bildande av officialservitut för fordonstransport och underhåll av byggnad krävdes också utredning om krav i 7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, var uppfyllda. Information lämnades till sökande om omständigheter i ärendet och en uppskattad förrättningskostnad lämnades om ca 80 000 kr.

Efter ytterligare utredning bedömdes sedermera att det inte var möjligt att bilda det ansökta officialservitutet för fordonstransport m.m. Information lämnades om möjligheten att bilda avtalsservitut istället. I beredningstiden ingår även oskadlighetsprövning samt beställning av mätning- och kartarbete i ärendet. Eftersom gräns skulle flyttas behövdes fältarbete samt förrättningskarta som visade besluten i förrättningen.

I kostnaden ingår även sakägarkontakter samt timmar utredning. Inför fältarbetet har kontroll skett av befintliga kartor och mätningsdata. Mätt- och kartarbete har debiterats. Slutligen har debiterats tid för att upprätta protokoll, beskrivning och kvalitetsgranskning.

Sammanfattningsvis har LM hanterat en förrättning som innefattat ansökan som behövt kompletteras, preciseras samt utredas. Utredning krävdes gällande en samfällig väg samt ett ansökt officialservitut för fordonstransport m.m. LM bildande

slutligen ett servitut för att säkerställa utfart mot den samfällda vägen.
Utredningarna kring servitut har varit till viss del tidskrävande.

Därtill har förrättningen berört en gemensamhetsanläggning och andelar har utretts och fördelats. Även ledningsrätter har påverkats av förrättningen och krävt åtgärder. Gällande vad klagande åberopat om jämförelse med förrättningskostnader i tidigare förrättningar är det enligt LM inte möjligt att jämföra en lantmäteriförrättning med en annan. Varje förrättningsärendes särskilda omständigheter måste prövas individuellt. Det kan även vara olika taxor från en tid till en annan. I ärendet har tid förts enligt löpande räkning. Enligt LM har förrättningskostnaden, med beaktande av nu gjord medgivande, varit nödvändig för handläggning av ansökan, bedömning samt beslutsfattande och beloppet är skäligt.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. L E, P T och S T har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

LM är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar och med stöd av utfärdade föreskrifter ska avgiften antingen beräknas utifrån hur lång tid som behövts för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret eller, i vissa fall, tas ut med fast belopp. När som i detta fall något fast pris inte har överenskommit, innebär det att all nedlagd tid som behövts i ett förrättningsärende debiteras.

Debiteringen bedöms ha skett i enlighet med gällande föreskrifter om timkostnader. Frågan om LM:s kostnadsanspråk är skäligt ska därmed bedömas efter den tid som har behövts för handläggningen av förrättningen.

Förrättningen avser en fastighetsreglering där ett 11,9 ha stort område bestående av ekonomibyggnad samt åkermark överfördes från X till Q. Nytt

servitut för väg har bildats och inverkan har även skett på ga:4. Fyra ledningsrätter har påverkats. Totalt har upparbetats 68,75 timmar. LM har medgett en reducering av fakturerat belopp motsvarande 5 timmars arbete, 5 750 kr.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att förrättningen har krävt komplettering av ansökan och särskilt utredningsarbete vad beträffar vägfrågan. LM har i sitt yttrande på ett detaljerat sätt redovisat och motiverat tidsåtgången. Det har vid en genomgång av handlingarna i målet inte framkommit något som föranleder domstolen att ifrågasätta att den tidsåtgång som framgår av LM:s redovisning.

Vid en samlad bedömning anser mark- och miljödomstolen att den av LM nedlagda tiden är skälig. Det som anförts av L E P T och S T avseende kostnaden för tidigare genomförda förrättningar utgör inte skäl att, utöver medgivet belopp (5 750 kr), ytterligare sätta ned förrättningskostnaderna. Totalt fakturerade beloppet ska därför bestämmas till 81 135 kr. Medgiven nedsättning har fördelats i enlighet med beslut om fördelning av förrättningskostnader och framgår av domslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 14 juni 2019. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.