



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060104

DOM
2021-12-03
Stockholm

Mål nr
F 10408-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-09-09 i mål nr F 4371-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Rs I & Fs Ab

Ombud: R A K

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader
(Lantmäterimyndighetens fakturanr 899266753, 899299911 och 899415038)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1762321

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Rs I & Fs Ab har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned förrättningskostnaden till 40 000 kr. Till stöd för sin talan har bolaget hänvisat till vad det anfört i mark- och miljödomstolen samt lagt till bl.a. följande. Den förrättningskostnad som bolaget accepterar motsvarar 25 timmars arbete, vilket bolaget egentligen anser är mycket. Bolaget ansökte emellertid om förrättningen med vetskap om att kostnaden kunde uppgå till denna storlek. Fastigheter belastas i allt större omfattning av olika intrång i det allmännas intresse, som t.ex. vägar, vatten, avlopp samt el- och fiberdragning. Om en förrättning som kan ske utan hänsyn till sådana intrång tillåts ta 35 timmars arbete finns en risk för att mer komplicerade förrättningar leder till alltför betungande kostnader för sökandena.

Lantmäterimyndigheten har yttrat sig och anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen samt lagt till bl.a. följande. Under handläggningen konstaterades att köpehandling i original och vidimerad kopia saknades. Inför lämplighetsprövningen behövdes det även ett klargörande från sökanden om den nya fastighetens ändamål. Dessa kontakter, inklusive påminnelse, debiterades som beredning. Inför oskadlighetsprövningen togs kontakt med fastighetsinskrivningen för att få del av relevanta uppgifter. Efter en kontakt med sökanden återtogs åtgärden särskild gränsutmärkning vilket föranledde viss beredning. I den tid som debiterats för fastighetsrättslig utredning ingår den första fastighetsrättsliga kontroll som görs innan ett ärende tilldelas en ansvarig förrättningslantmätare. Planer och bestämmelser har tagits fram och en första lämplighetskontroll har gjorts. Övrig tid i denna tidkod avser kontroll i fastighetsregistret och bedömning av om det aktuella markområdet berördes av nyttjanderätter, servitut eller samfälligheter, bl.a. undersöktes ett närliggande servitut.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avgifterna för lantmäteriförrättningar är författningsstyrda och lantmäterimyndigheten 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 behövts för handläggningen av förrättningen och införande i fastighetsregistret. Det förhållandet att en lantmäterimyndighet har lämnat en ungefärlig prisuppgift som sedan har överskridits utgör inte i sig grund för att sätta ned fakturerat belopp (se t.ex. rättsfallet MÖD 2016:16).

Lantmäterimyndigheten har i Mark- och miljööverdomstolen lämnat en närmare redogörelse för det arbete som myndigheten utfört. Med beaktande av detta finner Mark- och miljööverdomstolen inte skäl att sätta ned debiterade förrättningskostnader ytterligare. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Li Brismo.

Föredragande har varit Ylva Svensson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-09-09
meddelad i
Nacka

Mål nr F 4371-20

PARTER

Klagande
Rs I & Fs AB

Ombud: R A K

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets debiteringsbeslut den 26 maj 2020, faktura 89941503, i ärende nr W19461

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets debiteringsbeslut på så sätt att förrättningskostnaden sätts ned med 9 350 kr. Fakturan med nr 89941503 sätts därmed ner till 12 985 kr.

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 15 maj 2020 om avstyckning berörande XX i Rättviks kommun, som ägs av Rs I & Fs AB (bolaget). Samma dag beslutades även att bolaget ska betala förrättningskostnaderna.

Den 26 maj 2020 slutfakturerades förrättningen med ett belopp om 22 335 kr (fakturanr 89941503). Tidigare har två delfaktureringar skett om totalt 42 919 kr (fakturanr 899226675 och 89929991). Total förrättningskostnad uppgår därmed till 65 254 kr, motsvarande 41,38 timmars arbete.

Bolaget har överklagat LM:s debiteringsbeslut.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att förrättningskostnaden ska sättas ned till totalt 40 000 kr.

LM har bestritt ändring.

GRUNDER M.M.

Bolaget har i huvudsak anfört följande. I samband med att ansökan om förrättningen skulle göras efterfrågade bolaget hur stora kostnaderna skulle bli. Det besked som lämnades var att det borde stanna vid 40 000 kr. Bolaget ansåg detta vara rimligt eftersom kostnaderna för en avstyckning normalt låg långt under, men det nu var fråga om ett stadsplanelagt område. Bolaget tog därför på sig kostnaderna parterna emellan.

Bolaget anser att de redovisade åtgärderna och tidsåtgången för dessa inte är rimliga. Bolaget har därvid anfört följande skäl.

- LM har en monopolställning.
- LM har redovisat nedlagd tid i avstyckningsärendet. Bolaget saknar naturligtvis möjlighet att ifrågasätta tidsredovisningen. Däremot ifrågasätter bolaget om hela den redovisade nedlagda tiden har varit nödvändig för förrättningen.
- Bolaget gör jämförelse med en avstyckning från år 2005. Denna tidigare förrättning (som också avsåg en avstyckning från XX) föranledde

betydligt mindre tidsåtgång och kostnad. Detta trots att den inkluderade utläggning av en vägrätt.

- Det varit åtta olika handläggare involverade i avstyckningsärendet.
- I tidsdebiteringen ingår faktureringsstid.
- Bolaget kan konstatera att det i LM:s protokoll inte finns några sakägare antecknade, utan endast sökandena.
- LM har i sitt yttrande bl.a. antecknat "i ärendet där ledningsrätt bildats berörande flera fastigheter och samfälligheter har det sammanlagts krävts". Såvitt bolaget känner till har det inte bildats någon ledningsrätt och som påpekats under punkt 9 ovan finns det inga sakägare antecknade.

LM har fått bolagets överklagande för yttrande. LM har därvid anfört i huvudsak följande. Initialt i handläggningen har ansvarig förrättningslantmätare varit i kontakt med klaganden vid flera tillfällen avseende ansökan. Köpehandlingar saknades i original eller bestyrkt kopia. Vid telefonsamtal med bolaget den 18 mars 2020 lämnade ansvarig förrättningslantmätare en uppskattad förrättningskostnad om 60 000 kr samt en upplysning om att LM arbetar på löpande räkning. Den 7 maj 2020 skedde fältarbete där klaganden närvarade. Förrättningen avslutades den 15 maj 2020 med beslut om bl.a. fastighetsbildning.

Nedan följer en redogörelse över debiteringens huvudsakliga arbetsmoment. Utöver dessa moment krävs ibland hanteringar i LM:s ärendesystem samt notering i ärendets dagbok.

- Debiterade timmar avseende *beredning* (FHB). I ärendet har 19,01 timmar debiterats avseende beredning (i huvudsak av ansvarig förrättningslantmätare). I denna tidspost ingår initial administrativ beredning, dvs. genomgång av ansökan och överenskommelser samt handlingar som är av relevans för ärendet. Ansvarig förrättningslantmätare har debiterat tid för planering av ärendet och genomgång av förutsättningarna som finns för det aktuella ärendet. Det ingår även löpande genomgång av berörda fastigheter, fördelning av rättigheter, tid för bedömningar i ärendet m.m.
- Debiterade timmar avseende *kommunikation med sakägare* (FHK). I ärendet har 0,59 timmar debiterats av ansvarig förrättningslantmätare för sakägarkontakter i

ärendet. Sakägarkontakter har skett både genom telefonsamtal och mail vid flera tillfällen.

- Debiterade timmar avseende *protokoll* (FHP). I ärendet ingår 5,5 timmar för upprättande av beslutsprotokoll och beskrivning.
- Debiterade timmar avseende *beräkning, kartframställning och teknisk utredning* (FBK). I ärendet ingår 4 timmar för detta ändamål och avser hantering av framställning av karta.
- Debiterade timmar avseende *värdering och ersättningsberäkning* (FVE). För detta ändamål har det debiterats 1,25 timmar för upprättande av en ersättningsutredning.
- Debiterade timmar avseende *fältarbete av mätingenjör* (FÄM). I ärendet ingår 0,5 timmar gällande inmätning och markering av flera nya gränspunkter.
- Debiterade timmar avseende *fastighetsrättslig utredning* (FHU). I ärendet har 9,28 timmar debiterats gällande kontroller av berörd fastighet, samfälligheter, gränser och rättigheter.
- Inför avslut i ett förrättningsärende sker *leveranskontroll* (FHQ). För detta ändamål har 1,25 timmar debiterats för kontroll av beslut i ärendet inklusive kartor.

LM prövar förutsättningar och omständigheter i varje enskilt ärende vilket kan leda till olika tidsbehov och förrättningskostnader i enskilda ärenden. LM:s skyldighet att debitera för nedlagd tid och kostnad är författningsstyrd. LM är inte bunden vid en kostnadsuppskattning. Förrättningslantmätare har en lagstadgad utrednings-skyldighet att tillse att ärendet blir berett och utrett i enlighet med yrkanden. För detta och avslutande åtgärder m.m. i ärendet där ledningsrätt bildats berörande flera fastigheter och samfälligheter har det sammanlagt krävts 41,38 timmar för slutförande. I ärendet har tid förts enligt löpande räkning. LM har inte fakturerat för all nedlagd tid. Förrättningskostnaden har varit nödvändig för handläggning av ansökan, precisering, bedömning m.m. samt slutförande av detta ärende. Debiterat belopp är skäligt.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har, med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde. Bolaget har getts tillfälle att slutföra sin talan i målet.

Avgifterna för lantmäteriförrättningar är författningsstyrda och LM ska debitera förrättningskostnader efter principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar beräknas avgiften utifrån hur lång tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret, om inte fast pris överenskommit. Någon sådan överenskommelse finns inte i detta fall.

Av tidredovisningen framgår att LM debiterat totalt 41,38 timmar i ärendet. Domstolen har att pröva om det debiterade beloppet är skäligt med hänsyn till behovet av åtgärder i förrättningen. En helhetsbedömning ska därvid göras mot bakgrund av förrättningens karaktär, svårhetsgrad och omfattning.

Bolaget har i huvudsak gjort gällande att debiterad tid inte varit nödvändig mot bakgrund av att förrättningen avser en okomplicerad avstyckning inom detaljplan. Dessutom framhålls att åtta handläggare varit involverade och att LM initialt lämnat en prisuppgift om 40 000 kr.

Domstolen konstaterar efter en genomgång av handlingarna i målet att förrättningen varit av relativt enkel beskaffenhet. Det framgår varken av LM:s yttrande, förrättningsakten eller dagboksbladet att det uppkommit frågeställningar som krävt någon mer omfattande utredning. I förrättningen har vidare funnits få sakägare och inga förrättningsåtgärder har tillkommit utöver själva avstyckningen. LM har trots detta debiterat 19,01 timmar avseende beredning och 9,28 timmar avseende fastighetsrättslig utredning.

Med beaktande av vad som framkommit om förrättningens svårhetsgrad och omfattning gör domstolen bedömningen att angiven tidsåtgång är för hög och att debiterad förrättningskostnad inte kan anses vara skälig. Som bolaget påpekat är LM:s yttrande också oklart i fråga om vilka åtgärder som faktiskt vidtagits inom förrättningen. Vid en samlad bedömning finner domstolen att en debiterad tidsåtgång om 35 timmar kan anses vara skälig. Till detta ska läggas grundbeloppet.

Förrättningskostnaden ska därmed sättas ned med 9 350 kr till totalt 55 904 kr.
Fakturan med nr 89941503 sätts därmed ner till 12 985 kr.

Vad bolaget har anfört om antalet handläggare som arbetat med förrättningen och den initialt lämnade prisuppgiften om 40 000 kr föranleder inte domstolen att sätta ned förrättningskostnaden ytterligare (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 juni 2017 i mål nr F 10512-16 vad beträffar lämnad prisuppgift).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 30 september 2020. Prövningstillstånd krävs.

Elisabet Wass Löfstedt

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