



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2021-04-12
Stockholm

Mål nr
F 10874-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-05 i mål nr F 5139-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

O S

SAKEN

Debitering av förrättningskostnad
(Lantmäterimyndighetens fakturanr 899433460)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens debiteringsbeslut enligt faktura nr 899433460 fastställer Mark- och miljööverdomstolen den totala förrättningskostnaden till 63 910 kr.

Dok.Id 1674537

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

O S har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned fakturabeloppet med 19 767 kr, så att det totala fakturabeloppet blir 63 910 kr.

Till stöd för sin talan har han anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Förrättningslantmätaren har inte hanterat ärendet korrekt. Lantmäterimyndigheten har medgett att förrättningslantmätaren har felbedömt förrättningskostnaden och omfattningen av ärendet vid den första kontakten med honom. Han valde löpande räkning eftersom han uppfattade förrättningslantmätaren som att förrättningen skulle vara en enkel sak. Först när fältarbetet var utfört och förrättningen nästan var klar meddelade förrättningslantmätaren att omprövning av gemensamhetsanläggningen behövdes. Hade han fått rätt information från början hade han aldrig satt igång med projektet. Lantmäterimyndigheten har till Mark- och miljööverdomstolen uppgett att det framgår av köpekontraktet att marken är upplåten till gemensamhetsanläggningen, men i början av förrättningen var det ingen – inklusive förrättningslantmätaren – som visste att detta skulle innebära en omprövning av gemensamhetsanläggningen eller att O S skulle behöva betala ersättning för anläggningsåtgärden utöver köpeskillingen.

När han påpekade för lantmäterimyndigheten att han fått fel information begärde han att få gå tillbaka till fast pris för själva fastighetsregleringen, inte för omprövningen. Han fick avslag på sin begäran och erbjöds att backa ur hela projektet till en kostnad på 25 000–30 000 kr. Att kasta bort så mycket pengar är inte logiskt, så han valde att gå vidare med förrättningen. Enligt fakturan uppgår kostnaden för fastighetsregleringen till 58 767 kr, vilket är en ökning med 19 767 kr från det uppskattade fasta priset 39 000 kr. Det är en ökning med 50 procent. Han vill att fakturabeloppet ska sättas ned med 19 767 kr baserat på denna beräkning, vilket innebär att totalbeloppet inklusive omprövningen uppgår till 63 910 kr.

Lantmäteriet har yttrat sig och anfört i huvudsak följande: Principen om full kostnadstäckning innebär att alla åtgärder som behövs i ärendet ska debiteras. Samtliga åtgärder i förrättningen har varit nödvändiga. Den förrättning som O Ss granne genomförde innehöll ingen omprövning av gemensamhetsanläggningen, vilket var felaktigt. I denna förrättning har lantmäterimyndigheten korrekt genomfört omprövningen av gemensamhetsanläggningen. O S har själv undertecknat ett köpekontrakt, i vilket det framgår att marken är upplåten till en gemensamhetsanläggning. När förrättningen inleddes kommunicerades ett uppskattat pris till O S på 39 000 kr. Priset var enbart en uppskattning och innefattade inte en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Något erbjudande om fast pris har inte lämnats. Förrättningen var inte möjlig att genomföra utan omprövning av gemensamhetsanläggningen. Förrättningslantmätaren har felbedömt omfattningen av ärendet och därmed kommunicerat en för låg prisuppskattning. Den omständigheten bör dock inte föranleda att fakturabeloppet ska nedsättas. O S har haft möjlighet att återkalla förrättningen efter att han fått kännedom om behovet av omprövning av gemensamhetsanläggningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avgifterna för lantmåteriförrättningar 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 lantmåteriförrättningar beräknas efter den tid som behövts för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret. Att lantmäterimyndigheten lämnat en ungefärlig prisuppgift som sedermera överskridits utgör inte i sig grund för att sätta ned fakturabeloppet (se rättsfallet MÖD 2016:16).

Utgångspunkten för lantmäterimyndighetens debitering är alltså att myndigheten har rätt till full kostnadstäckning för det arbete som lagts ner under förutsättning att kostnaden har varit skälig. Lantmäterimyndigheten har i detta fall debiterat sammanlagt 55,62 timmar för hela förrättningen, varav 39,62 timmar avser fastighetsreglering och 16 timmar avser omprövning av gemensamhetsanläggning.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att detta motsvarar faktisk arbetstid. Det fakturaunderlag som getts in av lantmäterimyndigheten är tillräckligt för att domstolen ska kunna bedöma skäligheten av fakturerade belopp. O S har inte ifrågasatt kostnaden för omprövning av gemensamhetsanläggningen, vilken har redovisats särskilt på fakturan. Frågan är om debiteringen avseende fastighetsregleringen är skälig med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning.

Genom fastighetsregleringen har ett område om 279 m² överförts från en marksamfällighet till O Ss fastighet i enlighet med gällande detaljplan. Av förrättningskartan framgår att visst arbete i fält har krävts och att en ny gränspunkt har satts ut. Fastighetsregleringen har skett som en del i genomförandet av detaljplanen och har grundats på ett köpekontrakt mellan sakägarna.

Av lantmäterimyndighetens redogörelse har inte framkommit något som tyder på att omständigheterna vid fastighetsregleringen har motiverat mer arbete än vad som normalt kan förväntas med de ovan angivna förutsättningarna. Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte att förrättningen i sin helhet krävt mer omfattande åtgärder än vad som initialt uppskattats av förrättningslantmätaren. Mark- och miljööverdomstolen anser dock att de moment i förrättningen som försvårat ärendet och medfört att det fått en större omfattning har hört till omprövningen av gemensamhetsanläggningen. Med hänsyn till fastighetsregleringens karaktär och omfattning bedöms den tid som har lagts ned i denna del av ärendet vara av större omfattning än vad som kan anses vara motiverat. Skälig tidsåtgång i den delen bedöms uppgå till ungefär 25 timmar. Den fakturerade förrättningskostnaden ska därför, som O S har yrkat, sättas ned med 19 767 kr. Det innebär att den totala kostnaden för förrättningen blir 63 910 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, tekniska rådet Karina Liljeroos, hovrättsrådet Ralf Järtelius och tf. hovrättsassessorn Sanna Ordenius, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-10-05
meddelad i
Nacka

Mål nr F 5139-20

KLAGANDE

O S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets debiteringsbeslut den 2 juni 2020 i ärende nr W181024
(faktura nr 899433460)

SAKEN

Debitering av förrättningskostnad

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 661424

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 40
E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Lantmäteriet, LM, fattade den 2 juni 2020 ett debiteringsbeslut i en förrättning avseende fastighetsreglering berörande X och Y och omprövning av gemensamhetsanläggningen Z i Leksands kommun. I enlighet med det tidigare beslutet om förrättningskostnadens fördelning, fattades debiteringsbeslutet genom att LM sände en slutfaktura till ägaren av X, O S. Faktura-beloppet var 83 677 kr.

YRKANDEN M.M.

O S har överklagat debiteringsbeslutet och yrkat att mark- och miljödomstolen ska sätta ned fakturabeloppet till 17 000 kr.

Till stöd för sitt yrkande har O S anfört bl.a. följande.

Då hans granne år 2005 gjorde motsvarande förrättning för utvidgning av tomt, kostade förrättningen 14 000 kr. En prisutveckling med KPI har sedan dess enligt SCB varit ca 20 procent, vilket borde ge ett motsvarande pris idag på omkring 17 000 kr. Istället kostade fastighetsregleringen 58 767 kr, vilket är 50 procent mer än det fasta pris om 39 000 kr, vilket LM erbjöd vid förrättningens inledning. Dessutom har en omprövning av en gemensamhetsanläggning under förrättningens gång visat sig nödvändig. År 2005 gjordes ingen omprövning av någon gemensamhetsanläggning. Han förstår inte varför det skulle behövas idag till en förrättningskostnad av 24 910 kr.

LM har motsatt sig ändring av debiteringsbeslutet och anfört i huvudsak följande.

Mot bakgrund av ärendet krävt sammanträde, fältarbete, komplettering och omfattande kontakter med sakägaren, bör tidsåtgången i ärendet framstå som skälig. I ärendet har tid förts enligt löpande räkning. Gällande klagandes synpunkter i överklagandet vill LM framföra följande. Det är uppenbart att lantmäteritaxorna har ökat betydligt sedan 2005. LM har på sin hemsida prisexempel på vad en fastighetsreglering kan kosta med nuvarande förrättningstaxor, vilka bör tjäna som referens

för sökanden. LM medger att förrättningslantmätaren felbedömt förrättningskostnaden och omfattning av ärendet vid den första kontakten med sökanden. Om förrättningslantmätaren hade känt till omfattningen av ärendet från början hade inte LM kunnat erbjuda något fast pris, eftersom ärendet även omfattande omprövning av gemensamhetsanläggning, vilket LM inte brukar erbjuda något fast pris för. Det fanns inget hinder mot fastighetsregleringen i ärendet. Fältarbetet kunde därför genomföras innan sammanträde i ärendet. Förrättningen som klagandens granne genomförde 2005 berörande fastigheten A borde också ha omfattat åtgärden omprövning av gemensamhetsanläggning, men gjorde inte det. Kostnaden är därför inte relevant att jämföra.

En jämförelse av ökning av förrättningskostnaden med konsumentprisindex kan inte göras, eftersom LM är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning.

DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. O S har givits möjlighet att yttra sig över LM:s yttrande och slutföra sin talan, men har inte avhört.

Det har inte framkommit att LM utifrån vad som yrkats i förrättningen, vidtagit fel åtgärder eller lagt orimligt mycket tid på någon åtgärd. Mark- och miljödomstolen ser inte skäl att reducera fakturabeloppet. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 26 oktober 2020.

Karin Röckert

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Röckert, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.