



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060307

**DOM**  
2021-10-26  
Stockholm

Mål nr  
F 11937-20

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-06 i mål nr F 161-20, se bilaga A

### **PARTER**

#### **Klagande**

Staten genom Lantmäteriet  
801 82 Gävle

Ombud: E O

#### **Motpart G A**

### **SAKEN**

Debitering av förrättningskostnader  
(Lantmäterimyndighetens fakturanr 804968790 och 805968005)

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1746643

**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

**Lantmäteriet** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa myndighetens debiteringsbeslut.

**G A** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Lantmäteriet** har anfört i huvudsak följande:

Sökanden har fått möjlighet att själv vidta åtgärder i ärendet innan kontakt togs med kommunen. Av e-postmeddelande som inkom till myndigheten den 11 maj 2018 från Bollnäs kommun framgår vidare att sökanden hade kontaktat kommunen för att undersöka möjligheten att förvärva marken. Att myndigheten hade kontakt med kommunen angående överenskommelsen mellan sakägarna framstår därför som naturligt. Därtill kan vissa åtgärder inte genomföras av sakägarna utan endast av myndigheten. Den utredning som myndigheten har genomfört utifrån förutsättningarna i byggnadsplanen har även den varit nödvändig.

Beträffande de allmänna lämplighetskraven kunde lantmäterimyndigheten inte utan övervägande och samråd med byggnadsnämnden komma till slutsatsen att yrkad fastighetsbildning uppfyller de allmänna lämplighetskraven, även om fastigheten efter genomförd förrättning skulle komma att strida mot byggnadsplanen i mindre utsträckning än tidigare.

Utredningen i ärendet har även omfattat frågan om fastighetsbestämning var nödvändig. Mottagande fastighet X i Bollnäs kommun bildades genom avsöndring år 1925 och fastigheten har därefter inte berörts av någon förrättning förrän den nu aktuella. Gränserna för fastigheten X var därför inte lagligen bestämda enligt 1 kap. 3 § jordabalken. Eftersom nödvändiga gränspunkter återfanns vid fältarbete krävdes det dock inte någon fastighetsbestämning.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Utgångspunkten för lantmäterimyndighetens debitering är att myndigheten har rätt till full kostnadstäckning för det arbete som lagts ner under förutsättning att kostnaden har varit skälig. Myndigheten har i detta fall debiterat för drygt 44 timmars arbete. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har det varit fråga om en förhållandevis okomplicerad förrättning. Den debiterade förrättningskostnaden framstår därför som oskäligt hög. Lantmäterimyndigheten har inte på ett övertygande sätt redovisat att det arbete som fakturerats har varit nödvändigt. Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att skälig totalkostnad inte överstiger den ersättning (45 000 kr) som mark- och miljödomstolen har fastställt. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Börje Nordström och hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-10-06  
meddelad i  
Östersund

Mål nr F 161-20

## **PARTER**

**Klagande**  
G A

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets debiteringsbeslut 2019-11-26 i ärende nr X18975,  
faktura nr 80496879 och 80596800.

## **SAKEN**

Debitering av förrättningskostnader, X, Bollnäs kommun

---

## **DOMSLUT**

Med ändring av Lantmäteriets beslut om debitering av förrättningskostnader  
fastställer mark- och miljödomstolen den totala förrättningskostnad som G A  
ska betala till 45 000 kr.

---

### **BAKGRUND**

Lantmäteriet har handlagt en förrättning rörande fastighetsreglering mellan fastigheterna Bollnäs X och Y. Förrättningskostnaderna, sammantaget 63 885 kr, har fakturerats G A, ägare till X. Fakturering har skett genom en delfaktura om 42 935 kr och en slutfaktura om 20 950 kr.

### **YRKANDEN M.M.**

**G A** har överklagat Lantmäteriets debiteringsbeslut med yrkande att det debiterade beloppet ska sättas ned. I andra hand yrkar **G A** att han ska få ett fast pris på förrättningen. Som grund för överklagandet anför **G A** bland annat att han vid flertalet tillfällen begärt att få ett fast pris på förrättningen men fått till svar att om en fastighetsbestämning måste göras går inte det. När en fastighetsbestämning inte behövde göras borde han fått ett fast pris. Han har kollat och fått uppgiften att för ett ärende av det aktuella slaget är ett pris kring 45 - 50 000 kr normalt. När den första fakturan på 42 935 kr kom i november, betalade han den och trodde det var klart. Till hans förvåning dök det senare upp en till faktura upp i slutet på december om ytterligare 20 950 kr. Han kan inte förstå hur en förrättning på 228 kvadratmeter, där i princip allt var utmärkt på kartor och ingen fastighetsbestämning behövdes göras kan bli så dyr. Han ifrågasätter hur beredningen gått till när det har tagit 20,75 timmar att göra (2,5 arbetsdag). Han ifrågasätter även leveranskontrollen, 4,5 timmar. Vad har Lantmäteriet kontrollerat? Han har läst på Lantmäteriets hemsida att det är brukligt att delfakturera vid upparbetade 10 000 kr. När nu Lantmäteriet inte har haft någon dialog med honom angående priset mer än att han inte kunde få ett fast pris yrkar han på att få ett fast pris på fastighetsregleringen.

**Lantmäteriet** har yttrat sig. Lantmäteriet anser att samtliga arbetsinsatser som debiterats i ärendet varit nödvändiga för ärendets genomförande. Lantmäteriet anser inte att tidsåtgången för vare sig förrättningen i sin helhet eller för något av de enskilda momenten i förrättningen varit oskäligt hög. Lantmäteriet anser att det inte finns skäl att reducera förrättningskostnaden. Debiteringen har skett enligt gällande taxa och bestämmelser. Lantmäteriet avstyrker därför bifall till överklagandet.

Lantmäteriet har härutöver anfört bland annat följande. I ärendet har handlagts en fastighetsreglering mellan fastigheterna Bollnäs X. Ansökan inkom den 2 juli 2018 och beslut i förrättningen fattades den 28 november 2019. Besluten vann laga kraft och registrerades i fastighetsregistret den 7 jan 2020.

Lantmäteriet är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning. Lantmäteriet har en i lag och anvisningar fastslagen rätt och skyldighet att debitera för utfört arbete. En lantmåteriförrättning debiteras antingen enligt löpande räkning, d v s beräknad enligt tidsåtgång (4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar) samt vissa fasta belopp, eller till fast pris (5 § samma förordning). Fakturering av kostnaden har skett med tillämpning av bestämmelserna i 4 §. Överenskommelse om fast pris enligt 5 § har inte träffats.

När någon överenskommelse om fast pris inte träffas beräknas avgiften efter den tid som behövts för handläggningen samt de eventuella andra kostnader för handläggningen, vilka myndigheten haft utlägg för.

I ärendet har upparbetats totalt 44,25 timmar. Debiterade timmar fördelar sig enligt följande.

Beredning (FHB)	20,75 h
Sakägarkontakter (FHK)	4,00 h
Fastighetsutredning/arkivutredning (FHU)	1,00 h
Myndighetskontakter (FHM)	1,25 h
Värdering (FVE)	0,50 h
Mätning (FÄM)	0,5 h
Beräkning och kartframställning (FBK)	2,5 h
Protokoll, beskrivning (FRP)	9,25 h
Leveranskontroll (FHQ)	4,50 h
<b>Totalt</b>	<b>44,25 h</b>

I enlighet med Lantmäteriets föreskrifter, vid tiden för fakturering LMFS 2018:5 till 4 § i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar, tar Lantmäteriet enligt punkt 5 ut fasta belopp för vissa moment i förrättningen. I detta

fall ett grundbelopp på 3 400 kr. Utöver redovisad tid finns ett utlägg avseende mätningssuppdrag utfört av Bollnäs kommun på 7 920 kr.

Det finns noggranna instruktioner att följa för att handlägga en förrättning på ett rättssäkert sätt. Det är flera administrativa åtgärder som krävs. Initialt skall ärendet läggas upp, det skall sändas bekräftelser, handlingar som inkommit i ärendet skall hanteras liksom frågor från sakägarna skall besvaras. Allt detta debiteras. När det gäller vilka arbetsmoment som utförts i förrättningen framgår de bäst i protokoll, beskrivning och dagboksblad.

I momentet *Beredning* har ingått beredning i handläggningsprogrammet av förändringar i fastighetsindelningen, upprättande och utskick av handlingar, prövning av lämplighet enligt gällande lagstiftning, överväganden kring besluten, viss del av arbetet med oskadlighetsprövning, förberedelse inför sakägarkontakter, dokumentation av sakägarkontakter. I detta moment har även tid för utredning av fastighetsgränser med anledning av en eventuell fastighetsbestämning ingått, liksom bedömning angående huruvida fastighetsbestämning var nödvändig eller kunde undvikas. Momentet innefattar även tid för arbete med utredning av byggnadsplanen, bedömningar gällande mindre avvikelser från planen m m. Momentet *Sakägarkontakter* avser kontakter via brev/e-post/telefonsamtal som förevarit med sakägare. Av dagboken framgår att det varit en hel del sakägarkontakter, vissa av dem har förts på momentet *Beredning* enligt ovan. Momentet *Fastighetsutredning/arkivutredning* utgör den utredning som förrättningslantmätaren utfört. Det gäller utredning som avser t ex att bedöma förutsättningar, utreda berörda fastigheter och befintliga rättigheter, utredning vad gäller allmänna intressen m m. I förrättningen har studerats äldre förrättningshandlingar, särskilt avseende kartor för att bedöma om rättigheter berörs eller inte. Viss tid för utredning av fastighetens gränser återfinns här men merparten av det arbetet har tidförts under momentet *Beredning*. Momentet *Myndighetskontakter* innefattar kontakter och samråd med byggnadsnämnd angående tolkning av plan och gällande bygglovsbestämmelser samt vissa förberedelser för detta. I momentet *Värdering och ersättningsberäkning* innefattas hantering av pantbrev samt viss del av oskadlighetsprövning och upprättande av ersättningsbeslut. Momentet *Mätning* avser tid för mätbeställning till

Bollnäs kommun. Momentet *Beräkning och kartframställning* innefattar framtagande av underlag för karta, beräkning och upprättande av förrättningskarta samt arealberäkning. I momentet *Protokoll, beskrivning* ingår här arbete med upprättande av dokumenten. Likaså tid för överväganden kring prövningar av de villkor som ställs i lagen angående den aktuella åtgärden samt tid för utredning och överväganden i samband med utformning av beslut och angivande av beslutsskäl som ingår i förrättningen. I momentet finns även tid för formulering av ersättningsbeslutet. Vidare utgör viss del i detta moment även den tid det tagit att bereda ärendebeslut i handläggningssystemet Trossen. Momentet *Leveranskontroll* innebär kvalitetsgranskning av handläggning och kartredovisning. I momentet ingår här även tid för genomgång av granskningen samt arbete med ändringar i beslutshandlingar efter granskning.

G A anger att han har önskat få ett fast pris på förrättningen. Anledningen till att Lantmäteriet gjorde bedömningen att något fast pris inte kunde lämnas var att det rådde oklara förhållanden angående ärendets omfattning och tidsåtgången därför inte kunde uppskattats. Detta berodde bland annat på att det inte fanns någon överenskommelse mellan ägaren av X, G A, och ägaren av Y, Bollnäs kommun. Ansökan innehöll uppgift om att G A ville förvärva ett område av kommunens fastighet. Ansökan var inte undertecknad av någon företrädare för kommunen. Lantmäteriet behövde därvid utreda om ansökan skulle uppfattas som en tvångsvis marköverföring eller om Lantmäteriet skulle försöka verka för att en överenskommelse skulle kunna upprättas.

Vidare var det oklart huruvida fastighetsbildningen var förenlig med 3 kap. fastighetsbildningslagen, och då främst med avseende på planvillkoret i 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen både vad gäller minsta tomtstorlek samt byggnadsrestriktioner. Efter tolkning, samråd med byggnadsnämnden och prövning kunde förrättningslantmätaren konstatera att åtgärden inte stred mot 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. Det var även oklart initialt ifall det skulle bli nödvändigt med en fastighetsbestämning eller inte. Vid fastighetsbestämningar är det sällan



möjligt för Lantmäteriet att lämna ett fast pris. Först i samband med fältarbetet blev det klarlagt att en fastighetsbestämning kunde undvaras.

Fast pris brukar vanligtvis bara kunna lämnas i ärenden med givna förutsättningar. Lantmäteriet har ingen skyldighet att lämna fast pris. I den aktuella förrättningen var förutsättningarna inte givna och bedömningen var att det inte fanns möjlighet att lämna något fast pris i tidigt skede i förrättningen.

När oklarheterna blivit utredda återstod så lite av förrättningen att det inte bedömdes föreligga anledning att lämna fast pris.

När det gäller G As invändningar avseende nedlagd tid anför Lantmäteriet följande. Lantmäteriet har en skyldighet att utreda förutsättningarna utifrån fastighetsbildningslagen. I det här ärendet har det funnits flera omständigheter som alla krävt extra tid vilket medför att det inte har varit jämförbart med de exempel som redovisades på Lantmäteriets hemsida. Dessa exempel är, vilket framgår av informationen på hemsidan, endast exempel på vad vissa typer av förrättningar erfarenhetsmässigt kan kosta.

Det fakturerade beloppet får anses skäligt, speciellt med tanke på de oklara förutsättningarna som förelegat, vilka inneburit bedömningar och avvägningar samt relativt omfattande sakägarkontakter. Därutöver har samråd med byggnadsnämnden hållits, ett flertal rättigheter beretts, fältarbete utförts m.m.

Vad avser huruvida Lantmäteriet delfakturerar är det en bedömning som görs i respektive ärende och informationen på hemsidan är en upplysning hur ärendet kan komma att faktureras.

G A anser att förrättningskostnaden är för hög, bland annat ifrågasätts den summa som Lantmäteriet debiterat för beredning och leveranskontroll. Innehållet i dessa poster framgår av redogörelsen för respektive moment ovan.

### **DOMSKÄL**

G A har överklagat Lantmäteriets debiteringsbeslut. G A anser att förrättningskostnaden är för hög och bör sänkas. I den delen jämför G A sin kostnad med de prisexempel som finns tillgängliga på Lantmäteriets hemsida. G A hade förväntat sig en kostnad på ca 45 000 — 50 000 kr. G A ifrågasätter bland annat den nedlagda tiden för beredning om 20,75 timmar och leveransk kontroll om 4,5 timmar. G A framför att han vid flera tillfällen begärt att få ett fast pris. G A yrkar därför att domstolen ska fastställa ett fast pris på fastighetsförrättningen.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av G A egna uppgifter i målet framgår att det har varit hans önskemål att en överenskommelse om fast pris skulle träffas men att en sådan inte gått att få till stånd. I avsaknad av en sådan överenskommelse om fast pris har domstolen att utgå från att avgiften ska beräknas utifrån den tid som behövs för att handlägga förrättningen.

Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar beräknas då avgiften efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och för införande i fastighetsregistret. Om det är särskilt föreskrivet tas fast belopp ut för vissa förrättningar, delar av förrättningar och i vissa fall införande i fastighetsregistret. Förutom avgiftsförordningen ska Lantmäteriet även följa förvaltningslagen. Enligt 9§ förvaltningslagen (2017:900) ska ett ärende handläggas så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts.

Den redovisade tidsåtgången ska således vara vägledande vid bedömningen av vilken avgift som ska betalas för förrättningen. Domstolen finner inte skäl att ifrågasätta att den tid som angetts i fakturaspecifikationen faktiskt har lagts ned i ärendet. Mark- och miljödomstolens prövning ska således närmast avse om den tid som debiterats har varit behövlig för att handlägga förrättningen.

Vid genomgång av förrättningshandlingarna noterar domstolen följande. Ursprungliga ansökan var enbart undertecknad av ägaren av X. Av förrättningsdagbok framgår att Lantmäteriet, istället för att prata med sökande om förrättningen, kontaktar Bollnäs kommun såsom ägare av Y för att bland annat informera om sökt förrättning och att överenskommelse saknades. Först efter flera kontakter med kommunen har Lantmäteriet kontakt med sökande. Det innebär att sökande inte fick möjlighet att själv ta behövliga kontakter med kommunen. Vidare är mottagande fastighet X en bostadsfastighet med ett befintligt bostadshus som redan innan regleringen understeg byggnadsplanens krav på minsta tomtstorlek och det aktuella markområdet som skulle föras över ligger inom kvartersmark för bostadsändamål. Lantmäteriet har trots dessa, enligt domstolens bedömning, klara förutsättningar att yrkad fastighetsbildningen uppfyller de allmänna lämplighetskraven lagt mer tid på att utreda och pröva frågan vilket även inneburit flera kontakter med både kommunen och sökande än vad som skulle ha behövts i ärendet.

Mark- och miljödomstolens samlade bedömning är därför att den i målet debiterade förrättningskostnaden om 63 885 kr får anses vara oskäligt hög i förhållande till ärendets svårighetsgrad och omfattning. Lantmäteriet har inte på ett övertygande sätt redovisat att den påstådda omfattning av arbetet som fakturerats har varit berättigad. Kostnaden för förrättningen ska därför enligt mark- och miljödomstolens bedömning sättas ned till skäliga 45 000 kr. Nedsättningen motsvarar ca 16,4 timmar fördelade på följande arbetsmoment. 3 timmar leveranskontroll, 1,5 timme sakägarkontakter, 3 timmar protokoll/beskrivning och 8,9 timmar beredning där timtaxan är beräknad på 1 150 kr.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 27 oktober 2020.

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och tekniska rådet Therese Svedberg.