



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060106

DOM
2022-06-16
Stockholm

Mål nr
F 8680-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-06-18 i mål nr F 251-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Lantmäteriet

Motpart

1. I.A.

2. A.D.

3. S.D.

Uppgivet ombud för 1–3: L.D.

4. L.D.

SAKEN

Debitering av förrättningskostnad avseende klyvning av A i Värmdö kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr AB133676) _____

Dok.Id 1822081

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens debiteringsbeslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen den del av förrättningskostnaderna som I.A., A.D., S.D. och L.D. ska betala enligt slutfakturorna till följande belopp:

I.A. A.D. S.D.	fakturanr 899695704	28 kr
L.D.	fakturanr 899695688	115 kr
	fakturanr 899695670	115 kr
	fakturanr 899695712	58 kr

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäterimyndigheten har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma den sammanlagda förrättningskostnaden till 606 727 kr.

I.A., A.D., S.D. och L.D. har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäterimyndigheten har anfört i huvudsak följande.

Lantmäterimyndigheten accepterar att den debiterade förrättningskostnaden sätts ned med 75 000 kr, vilket motsvarar mark- och miljödomstolens nedsättning på grund av ineffektiv handläggning. Lantmäterimyndigheten motsätter sig att beloppet sätts ned ytterligare.

Under den utredning som föregick förrättningsbeslutet den 28 januari 2019 samrådde lantmäterimyndigheten med Värmdö kommun och besiktigade hösten 2014 förrättningsplatsen tillsammans med företrädare för kommunen. En anledning till detta var att området omfattades av strandskydd och att en bedömning behövde göras av vad som utgjorde redan ianspråktagen tomtmark. Efter att samråd genomförts yrkade sakägarna i enlighet med den av kommunen föreslagna utformningen.

Värmdö kommun meddelade den 14 januari 2019 strandskyddsdispens med tillhörande tomtplatsavgränsning i samband med att bygglov söktes för en tillbyggnad på nuvarande fastigheten B. Tomtplatsavgränsningen omfattade ett mindre område än vad som hade varit kommunens inställning vid samrådet med lantmäterimyndigheten.

Dessvärre fick dock inte lantmäterimyndigheten kännedom om dispensen och tomtplatsavgränsningen före förrättningsbeslutet den 28 januari 2019. Lantmäterimyndighetens beslut grundade sig därför på kommunens inställning vid det tidigare samrådet. Efter överklagande av länsstyrelsen undanröjde mark- och miljödomstolen

samtliga beslut i förrättningen och återförvisade förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Efter återförvisningen bestod merparten av handläggningen av fältarbete inklusive förberedelser inför fältarbete och arbete med framtagande av ny förrättningskarta. Eftersom ärendet avsåg klyvning var det nödvändigt att göra vissa följdändringar i ersättningsbeslutet. Totalt har 46,5 timmar debiterats för 2020. Knappt 10 timmar har skrivits ned med anledning av dubbelarbete till följd av handlägggarbyten. Det arbete som lantmäterimyndigheten utförde efter återförvisningen var nödvändigt för ärendets genomförande och den debiterade tiden är skälig. Om lantmäterimyndigheten hade fått information om den meddelade tomtplatsavgränsningen innan beslutet fattades 2019 hade det lett till ett liknande merarbete som nu är fallet.

I.A., A.D., S.D. och L.D. har anfört i huvudsak följande. Lantmäterimyndigheten utredde tillsammans med kommunen vilket område som var ianspråktaget som tomtplats. Sakägarna har helt och hållet förlitat sig på lantmäterimyndighetens expertis och inte ifrågasatt de klyvningslotter som lantmäterimyndigheten fastställt. Som framgår av mark- och miljödomstolens dom samrådde lantmäterimyndigheten även med kommunen. Som sakägare utan expertkunskap på fastighetsområdet har de inte ansett det rimligt att ifrågasätta dessa två expertmyndigheter. Till detta kommer att ärendet handlagts under sex års tid. Alla merkostnader som uppstått är avhängiga den långa handläggningstiden hos lantmäterimyndigheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avgifterna för lantmäteriförrättningar är författningsstyrda och lantmäterimyndigheten ska debitera förrättningskostnader efter principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar ska, om inte annat är särskilt föreskrivet, avgiften beräknas utifrån hur lång tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret.

Utgångspunkten är således att myndigheten har rätt till full kostnadstäckning för det arbete som har lagts ned, även efter återförvisningen, under förutsättning att kostnaden har varit skälig. I detta fall har återförvisningen skett på grund av att fastighetsbildningsbeslutet i den del som det avsett nuvarande B ansetts motverka strandskyddets syften. Mark- och miljööverdomstolen anser dock, i likhet med mark- och miljödomstolen, att lantmäterimyndigheten, som utgått från kommunens inställning vid genomfört samråd, inte kan anses ha brustit i sin utredningsplikt inför sitt beslut eller annars agerat på ett sätt som skulle kunna motivera undantag från huvudregeln om full kostnadstäckning. Det är inte heller ifrågasatt att den tid som har debiterats efter återförvisningen faktiskt har lagts ned i ärendet. De åtgärder som har vidtagits får också, efter lantmäterimyndighetens eget avdrag för visst dubbelarbete, anses ha varit motiverade. Kostnaderna som uppstått efter återförvisningen ska därför ersättas. Det förhållandet att sakägarna inte – i vart fall inte direkt – har orsakat dessa kostnader, påverkar inte denna bedömning.

Den ursprungligen debiterade förrättningskostnaden ska alltså endast sättas ned med det belopp som mark- och miljödomstolen har funnit vara en skälig reduktion på grund av ineffektiv handläggning. Från den debiterade förrättningskostnaden om 681 727 kr, som inkluderar de kostnader som uppstod efter återförvisningen, ska alltså avdrag göras med 75 000 kr. Den debiterbara förrättningskostnaden uppgår då till 606 727 kr, vilket överensstämmer med vad lantmäterimyndigheten har yrkat i målet.

Mark- och miljööverdomstolen kan emellertid inte pröva annat än kostnaderna för dem som överklagat lantmäterimyndighetens debiteringsbeslut (fakturor). Mark- och miljödomstolens domslut ska därför ändras på så sätt att nedsättning sker för dem som tagits upp som klagande i mark- och miljödomstolen. Dessa har delfakturerats förrättningskostnaderna. Nedsättningen bör ske genom avdrag från de slutfakturor som är aktuella i målet.

I.A. ska enligt lantmäterimyndighetens beslut, som har fått laga kraft i denna del, stå för 1/20 av förrättningskostnaderna medan A.D. och S.D. ska stå för 1/5 vardera och L.D. för 1/10.

I.A. ska utifrån ovanstående betala en sammanlagd förrättningskostnad om 30 336,35 kr (1/20 av 606 727 kr). Av lantmäterimyndighetens handlingar framgår att hon sammanlagt har blivit fakturerad 34 087 kr. Slutfakturan om 3 779 kr ska därför jämkas med det överskjutande beloppet om 3 750,65 kr (34 087 kr – 30 336,35 kr). Slutfakturan ska således jämkas till 28 kr (3 779 kr – 3 750,65 kr).

A.D. och S.D. ska vardera betala en sammanlagd förrättningskostnad om 121 345,40 kr (1/5 av 606 727 kr). Av lantmäterimyndighetens handlingar framgår att A.D. sammanlagt har blivit fakturerad 136 345 kr och att S.D. har fakturerats 136 344 kr.

A.D.s slutfaktura om 15 115 kr ska därför jämkas med det överskjutande beloppet om 14 999,60 kr (136 345 kr – 121 345,40 kr). Slutfakturan ska således jämkas till 115 kr (15 115 kr – 14 999,60 kr).

S.D.s slutfaktura om 15 114 kr ska jämkas med det överskjutande beloppet om 14 998,60 (136 344 kr – 121 345,40 kr). Slutfakturan ska således jämkas till 115 kr (15 114 kr – 14 998,60 kr).

L.D. ska betala en sammanlagd förrättningskostnad om 60 672,70 kr (1/10 av 606 727 kr). Av lantmäterimyndighetens handlingar framgår att hon sammanlagt har blivit fakturerad 68 173 kr. L.D.s slutfaktura om 7 558 kr ska därför jämkas med det överskjutande beloppet om 7 500,30 kr (68 173 kr – 60 672,70 kr). Slutfakturan ska således jämkas till 58 kr (7 558 kr – 7 500,30 kr).

Mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut ska ändras i enlighet med detta.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsrådet Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Leonard Örner.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-06-18
meddelad i
Nacka

Mål nr F 251-21

KLAGANDE

1. I.A.

2. A.D.

3. L.D.

4. S.D.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets debiteringsbeslut den 16 november 2020 i ärende nr AB133676
(fakturorna nr 899695670, 899695688, 899695704 och 899695712)

SAKEN

Debitering av förrättningskostnad

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen reducerar den förrättningskostnad som totalt ska debiteras med 148 250 kronor.

BAKGRUND

År 2013 ansökte dåvarande fastighetsägare om klyvning av A i Värmdö kommun. Efter att fastighetsägarna gjort justeringar biföll Lantmäteriet, LM, ansökan den 11 september 2020.

Klyvningen genomfördes inte tvångsvis, utan med stöd i överenskommelser.

LM har fattat debiteringsbeslut den 16 november 2020, dvs. har då slutfakturerat förrättningskostnaderna. Totalsumman som fakturerats under förrättningen blev enligt LM därmed 681 727 kronor.

YRKANDE M.M.

I.A. m.fl. har överklagat LM:s debiteringsbeslut och gemensamt yrkat att mark- och miljödomstolen ska reducera det totalt debiterade beloppet med minst 300 000 kronor.

LM har motsatt sig ändring av beslutet.

KLAGANDENAS UTVECKLING AV TALAN

Till stöd för sitt yrkande har klagandena anfört bl.a. följande.

A avstyckades på 1960-talet från släktens hemman C. Laga skiftet av fisket skedde också på 1960-talet. 2:2 var obelånad. Data beträffande de kommande fastigheterna måste därför ha varit lätt åtkomliga.

Vid LM:s första möte med delägarna (protokoll 2014-02-05) uppskattades kostnaden av hela klyvningen uppgå till 300 000 kr.

Under ärendets gång har olika handläggare ansvarat. I kontakt med LM har de blivit lovade att handlägggarbytena inte ska påverka kostnaden för ärendet och att inläsningen för ärendet inte ska debiteras (protokoll 2018-1030).

De fakturor som delägarna mottog saknade fakturaspecifikation och efter begäran skickades en sådan. Av den framgår dock inte att något avdrag gjorts gällande inläsning av ärendet för de olika handläggarna.

På LM:s hemsida finns ett prisexempel där en fastighet som klyvs i två delar beräknas kosta 60 000 kronor. Medelvärdet för handläggningstiden anges till 16 månader. De anser att det är anmärkningsvärt att detta ärende kostar så mycket mer än beräknat och att det tagit så lång tid att handlägga. Delägarna har hela tiden sinsemellan varit överens och omgående svarat när LM ställt frågor. Det har varit stora brister i handläggningen då det varit omöjligt att få svar såväl på mejl som telefon. Inga handlingar diariefördes under ärendets gång utan det var först när den sista handläggaren tog över som handlingar lades upp i det digitala ärendehanteringssystemet. Vissa handlingar upprättade av LM, var den sista handläggaren tvungen att be delägarna att bistå med för att komplettera ärendet. Den långa handläggningstiden har inneburit stora ekonomiska påfrestningar för delägarna.

Att strandskydd råder på alla utpekade tomter torde inte ha medfört några svårigheter för handläggningen. Kontakter med länsstyrelse och kommun är ju självklara och inte speciellt tidsbelastande ur handläggningssynpunkt.

Beträffande det mätningstekniska är det svårt att se att gamla gränser som inte är inmätta skulle medföra särskilda svårigheter. Det avgörande för tidsåtgången var i stället möjligheten att ta sig tillbaka till fastlandet med hänsyn till Vaxholmsbolagets begränsade turer.

När det gäller tillkommande yrkanden har det inte informerats att de kan fördyra ärendet. När det gäller önskemålet att ansluta en utomstående fastighet till vad som blir kvar av stamfastigheten A, ställer detta särskilda krav på sakkunskap i fastighetsrättsliga ting. Med hänsyn till de exklusiva kunskaper och erfarenheter LM har på detta område torde den frågan ha kunnat besvaras utan svårighet.

När det gäller de möjligheter som fanns för att under klyvningens handläggningstid överlåta andelar i stamfastigheten har lantmätaren hjälpt till råd. Detta kan knappast heller ha varit en mera tidsbelastande verksamhet.

LM anser att ärendet inte fördyrats på grund av den sammanlagda handläggningstiden. Detta trots byte av förrättningslantmätare och kö till mätningsingenjör samt brist på erfarna förrättningslantmätare. Men det är oförklarligt om inte byte av en väl erfaren lantmätare som behärskar och har erfarenhet av lagstiftningen mot en yngre inte erfaren lantmätare, inte skulle medföra en högst avsevärd fördyring av ärendet. Det är ju precis det som har inträffat trots LM:s löfte om ett beslut till slutet av 2017. De byten av förrättningslantmätare som skett i klyvningsärendet har medfört en avsevärd fördyring som inte kan anses skälig.

Det är uppenbart att flera byten av handläggande lantmätare under de dryga sex år som ärendet varit aktuellt, medfört att dessa tvingats läsa in omständigheterna i ärendet ett flertal gånger och även kontrollera att uppgifterna i utredningen så långt var aktuella innan nya uppgifter inhämtades och nya åtgärder vidtogs. Därtill kommer att mindre erfarna lantmätare självklart måste debitera extra tid för konsultation med erfarna lantmätare och annan kunskapsinhämtning.

När det gäller beräkning och kartframställning har detta debiterats vid slutet av 2017 och början av 2018 samt hösten 2020. Debiteringarna hösten 2020 torde avse de ändringar som tvingats fram av mark- och miljödomstolens dom den 24 februari 2020 att undanröja samtliga beslut i förrättningen och återförvisa den till LM för fortsatt handläggning. De anser att orsaken till detta beslut vilar på LM. Det var LM som konstaterade att stranden vid Skuggan var helt ianspråktagen och att det därför skulle läggas ut en strandtomt med vattenområde. De hade själva inga yrkanden i saken utan accepterade expertens bedömning. De anser därför att de extra debiteringarna i detta hänseende inte ska åligga dem. De vidhåller därför sitt yrkande om nedsättning av förrättningskostnaden eftersom de anser att de fakturerade beloppen är oskäliga.

LM:S YTTRANDE

LM, som motsatt sig ändring av debiteringen, har till stöd för sin inställning anfört bl.a. följande.

Efter kompletterande ansökan i ärendet (det saknades underskrifter) har ansvarig förrättningslantmätare gått igenom ärendet och lagt upp en plan för ärendet samt planerat för ett sammanträde.

Den 5 februari 2014 hölls det första sammanträdet varvid ansökan gick igenom (PR1). På sammanträdet redogjordes för ansökan, lagregler och ärendets handläggning samt bland annat hur åkrar och skog skulle kunna hanteras. Förrättningslantmätaren redogjorde för timtaxa samt lämnade en uppskattad förrättningskostnad om 300 000 kr med tydlig reservation att kostnaden kunde blir både högre och lägre beroende på hur mycket arbete som behövdes.

Handläggningen fortsatte med fastighetsrättsliga kontroller av vilka rättigheter som kunde beröras av förrättningen, varvid handlingar beställdes från Riksarkivet. Flera rättigheter med mera berördes. Efter sammanträdet den 5 februari 2014 inkom yrkande från ägare till Västervik 2:2 om förslag till justering av tomt nr 15 samt fråga om det vore möjligt göra en egen tomt av hus nr 19 (se YR1 inklusive kartförslag).

Den 22 maj 2014 genomfördes ett fältbesök av ansvarig förrättningslantmätare för att skapa sig en bild av markområdet. Efter besöket har förrättningslantmätaren redogjort för sina iakttagelser för sakägarna och föreslagit vissa justeringar av yrkade åtgärder bland annat så att de planerade fastigheterna skulle bli lämpliga. Vägar (stigar), brunnar med mera föreslogs göras till en gemensam angelägenhet. Då ansökan preciserats till att inte avse delning i lika stora delar har fråga om ersättning tagits upp och sökandena uppmanades att inkomma med förslag till ersättning. I annat fall kunde en värdering göras av Lantmäteriet.

Den 18 september 2014 hölls ett samråd med kommunen varvid det bestämdes att det skulle hållas en gemensam syn på plats, bland annat skulle lottläggning utformas i enlighet med en strandskyddsdispens som beslutats av Länsstyrelsen.

Efter samrådet mejlades en sammanfattning till sakägarna (se förrättingens aktbilaga 27). Efter samrådskontakten har även övriga sakägare inkommit med yrkande om tomtindelning enligt YR1 (se YR 2-12).

Den 18 november 2014 genomfördes synen på plats tillsammans med kommunen. Kommunen inkom i januari 2015 med förslag till tomtindelning som vidarebefordrades till sakägarna.

Vid denna tidsperiod avslutade ansvarig förrättningslantmätare sin tjänst och ny förrättningslantmätare tog över ärendet.

Lantmäteriet utförde en ersättningsutredning enligt önskemål från sökandena (se UT2). Sakägarna informerades om utredningen vid ett möte med sakägare den 20 maj 2016. Därefter inkom nytt yrkande från sakägarna angående fördelning av mark (se YR13).

Kontakter togs med Lantmäteriet för en snabbare handläggning och funktionschef besvarade frågor och informerade om att så snart en mätningsingenjör var ledig skulle handläggningen fortsätta.

Arkivutredning utfördes för att bl.a. undersöka andelar i samfällad mark (utredningen visade att i fastigheten ingick vattenområde samt en fiskelott, se UT1). I ärendet upprättades överenskommelser om överföring av andelar i samfälligheter och sakägare inkom med undertecknade överenskommelser. Ansvarig mätningsingenjör utsågs och fältarbete genomfördes vid två tillfällen. Under denna period sker fastighetsöverlåtelse och handlingar inkom i ärendet som kontrollerades. Under våren 2018 inkom ytterligare fångeshandlingar som kontrollerades. I augusti inkommer nytt yrkanden om snabbt avslut som besvarades av Lantmäteriet (YR14).

Den 30 oktober 2018 hölls ett sammanträde (se PR2) varvid sakägare fick möjlighet att ställa frågor eller justera yrkanden med mera. På sammanträdet redogjordes för de överenskommelser som gjorts i ärendet 2014 (gränsdragning) samt den värdering som överenskommit 2016. Därtill redogjordes för utredda servitut, andelar, fördelning med mera. Under sammanträdet lämnades information om upparbetade

förrättningskostnader. Sakägare har diskuterat bildande av en gemensamhetsanläggning. Vid sammanträdet framkom bland annat önskemål om justeringar gällande två av de planerade lotterna och efter sammanträdet utarbetade förrättningslantmätaren justerade överenskommelser om fastighetsreglering som skickades till berörda för undertecknande. Under november och december 2018 inkom undertecknade överenskommelser.

I ärendets slutskede har akten kompletterats med vissa handlingar.

Den 28 januari 2019 har ansvarig förrättningslantmätare avslutat ärendet med bl.a. beslut om klyvning av fastigheten, avstyckning och bildande av nio nya fastigheter, två nya samfälligheter samt en gemensamhetsanläggning (se PR3, BE1-2, KA1).

Enligt beslutet om fördelning av förrättningskostnader skulle förrättningskostnaden fördelas mellan de nio berörda sakägarna med 1/5 respektive 1/10 vardera, se PR3.

Den 25 februari 2019 överklagades förrättningsbeslutet av länsstyrelsen. Domen (F 1413-19) vann laga kraft den 18 mars 2020.

Mellan den 12 juni 2020 och den 10 augusti 2020 inkom överenskommelser avseende klyvningsersättning.

Nya anläggningsbeslut och fastighetsbildningsbeslut togs den 11 september 2020. Besluten har vunnit laga kraft.

Lantmäteriet har delfakturerat i ärendet. Slutlig fakturering skedde den 11 november 2020. Nedskrivning i ärendet har skett med totalt 91 420 kronor, motsvarande 60,95 timmar.

L.D. m.fl. har yrkat att den totala förrättningskostnaden ska reduceras med minst 300 000 kr. Till grund åberopas kostnadsuppskattning om 300 000 kr, att ärendets handläggning ska ha haft brister, att det var svårt få svar i ärendet via telefon och mejl, att handlingar ska ha diarieförts först senare i handläggningen, att erhållen specifikation inte innehåller information om avdrag för inläsning gällande olika förrättningslantmätare, att enligt Lantmäteriets hemsida kostar en klyvning 60 000 kr samt att deras ärende har tagit 64 månader trots att de varit överens.

LM är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar ska en avgift tas ut beräknad enligt tidsåtgång. Detta innebär att all nedlagd tid som behövts 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.

Enligt samma paragraf kan en avgift, baserad på ett fast belopp istället för tidsåtgång, tas ut för vissa arbetsmoment (se Lantmäteriets föreskrift LMFS 2017:6 med flera). Dessa arbetsmoment kan avse administration hos ärendemottagning, begäran om komplettering, bekräftelse med bland annat information om debitering, diarieföring av handlingar m.m., fakturering samt i förekommande fall registrering i fastighetsregistret.

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 184,3 timmar debiterats avseende beredning. I denna tidspost ingår initial administrativ beredning d.v.s. genomgång av ansökan samt handlingar som är av relevans för ärendet, behörighetskontroll, planering av ärendet och genomgång av förutsättningarna som finns för det aktuella ärendet. Därefter har beredning utförts i huvudsak av ansvarig förrättningslantmätare i syfte att utarbeta en möjlig klyvning i enlighet med vad som yrkats och till en överenskommen gränsdragning och ersättning. Merparten av markområdet för A omfattas av strandskyddsbestämmelser och tid för dessa överväganden ingår i tidposten beredning. Av dagboken framgår även flera kontakter, ändringsförslag gällande detaljer i ärendet har inkommit och bedömts. Inför sammanträden och arbetsmöten har förberedelser skett och debiterats som beredning. Vid sammanträde har nya önskemål om justeringar inkommit som hanterats eller utretts. Förberedelser och informationssökning inför ersättningsutredningen. Tid för framtagande av de slutliga överenskommelserna gällande gränsdragning och ersättning till flera berörda, inklusive justeringar, ingår också i

tidposten beredning. Tid ingår även för beredning av bildande av två nya samfälligheter samt en ny gemensamhetsanläggning. I tidposten beredning ingår även del av sakägarkontakterna.

Debiterade timmar avseende kommunikation med sakägare (FHK). I ärendet har 8,75 timmar debiterats för kontakt mellan LM och sakägarna. Kommunikation med sakägare har i vissa fall debiterats som beredning.

Debiterade timmar avseende fastighetsutredning och arkivutredning (FHU). I ärendet har 5,75 timmar debiterats för utredning av fastigheten A gällande del i vattenområde och fiske, se aktbilaga UT1.

Debiterade timmar avseende besiktning och kommunikation med sakägare (FVB). I ärendet ingår 2 timmar för detta ändamål och avser kontakter i samband med besiktning och besvarande av frågor. Ansvarig förrättningslantmätare besiktigade fastigheten den 22 maj 2014. Vid besöket skedde även besiktning i fält om sammantaget 4,5 timmar som debiterats på tidkoden besiktning i fält (FÄB).

Debiterade timmar avseende beräkning, kartframställning och teknisk utredning (FBK). I ärendet ingår 53,95 timmar för detta ändamål. Denna tid avser framtagande av relevant kartmaterial inför fältarbete, hantering av mätdata från fältarbete i Lantmäteriets kartdatabas samt slutligen upprättande av förrättningskarta (se KA1) med redogörelse av beslutade åtgärder.

Debiterade timmar avseende arkivutredning av mättningsingenjör (FBU). I förrättningskostnaden ingår 9,6 timmar arkivutredning av mättningsingenjör inför fältarbete. Bland annat har akt och kartmaterial vid bildandet av fastigheten A gått igenom.

Debiterade timmar avseende värdering och ersättningsberäkning (FVE). För detta ändamål har 96,25 timmar debiterats för upprättande av en ersättningsutredning (UT2).

Debiterade timmar avseende fältarbete (FÄM). I ärendet ingår 59,2 timmar för detta ändamål vilket består av mätning och markering i fält av gränser den 19 september

2017 respektive den 18 oktober 2019 berörande de olika klyvningslotterna. Vid fältarbetena deltog huvudansvarig mättningsingenjör samt medhjälpare (till en lägre taxa) för ett effektivare arbete.

Debiterade timmar avseende sammanträde (FHS). I ärendet har 9 timmar debiterats gällande sammanträde. I ärendet har två sammanträden hållits, den 5 februari 2014 samt den 30 oktober 2018. Ansvarig förrättningslantmätare har debiterat tid för själva sammanträde samt viss för- och efterarbete. Därtill har även fört viss tid med anledning av arbetsuppgifter vid/inför sammanträden.

Debiterade timmar avseende protokoll och beskrivning (FHP). I ärendet ingår 15 timmar för upprättande av flera nödvändiga protokoll såsom inledande sammanträde (PR1), ett andra sammanträde (PR2) samt beslutsprotokoll inklusive beskrivningen (PR3,4, BE1-3).

Debiterade timmar avseende kontakter och samråd med myndigheter (FHM). I förrättningsärendet har 1,6 timmar debiterats för myndighetskontakt som avser kontakter med kommunen samt länsstyrelsen. Efter det första sammanträdet har förslag på utformning av tomter gjorts och samråd hållits med kommunen den 19 september 2014.

Inför avslut i ett förrättningsärende sker leveranskontroll (FHQ) vilket är en kollegial granskning. För detta ändamål har 9,75 timmar debiterats för kontroll av beslut i ärendet.

Utöver kostnad för debiterad löpande tid har LM även debiterat ett reducerat grundbelopp om 2 000 kr samt ett tilläggsbelopp om 3 000 kr då förrättningsärendet berörde fler än fem fastigheter.

LM:s bedömning

Den uppskattning av förrättningskostnader som gjordes av förrättningslantmätaren vid det första sammanträdet var just en uppskattning som även lämnades med tydlig reservation. Vid ett nytt sammanträde har upplysning lämnats om upparbetade tid och arbete i ärendet redogjorts för. Ärendet kom slutligen att avse bildande av nio

nya fastigheter samt två samfälligheter och en gemensamhetsanläggning. Att LM inte är bunden vid de kostnader som uppskattats framgår av målet MÖD 2016:16.

LM har handlagt en klyvning, inklusive fastighetsreglering samt beslut om bildande av en gemensamhetsanläggning, av en stor fastighet med många hus och där yrkanden ändrats under hand. Att en klyvning skulle ske var alla parter överens om, men alla detaljer var inte utarbetade i ansökan om hur till exempel tomterna inklusive skog och åkrar skulle utformas. Att genomföra en klyvning är en komplex lantmäteriförrättning och förrättningslantmätaren har genom kontakt med sökande utarbetat förslag till utformning av lotter med mera. Tomtplatsavgränsningen skulle utformas bland annat i enlighet med den lämnade strandskyddsdispensen och kommun deltog vid en särskild syn på plats. Därtill har det mättekniska arbetet till viss del varit tidskrävande då många gränser skapats och inmätning har skett i en varierande terräng med äldre gränser. Parterna kom överens om gränsdragning.

Det är även ansvarig förrättningslantmätare som utfört värdering och ersättningsutredningen i ärendet i enlighet med önskemål från sökandena. I samarbete med förrättningslantmätare har därför förslag arbetats fram, kontroller utförts och justeringar skett varpå sakägarna inkom med undertecknade överenskommelser. Därför har ärendet varit tidskrävande även om sakägarna i grunden varit överens om att en klyvning skulle ske.

Gällande förrättningsärendets sammanlagda handläggningstid beror den i huvudsak på byte av förrättningslantmätare då handläggare slutat sin tjänst, brist på erfarna förrättningslantmätare och kö till mätningssingenjör. Ärendet har dock inte fördröjats på grund av den sammanlagda handläggningstiden.

Vid den slutliga faktureringen gjordes en översyn av debiteringar utifrån bland annat dubbelarbete (t.ex. byten som skett av ansvariga förrättningslantmätare) samt teknikproblem. Förrättningskostnaden justerades med 91 420 kr.

I det aktuella ärendet gjorde LM bedömningen att hela det område som först ingick i klyvningslotten var ianspråktaget för bostadsändamål och därmed saknade betydelse för strandskyddets syften. Vid överprövning framkom det att det fanns en

ansökan om strandskyddsdispens med tillhörande tomtplatsavgränsning som visade att befintlig hemfridszon utgjordes av ett mindre område än den beslutade klyvningslotten. LM fick dessvärre inte kännedom om tomtplatsavgränsningen under handläggningen utan baserade beslutet på en bedömning av vad som kunde anses ingå i bostadens hemfridszon efter besök på platsen.

Efter att besluten i förrättningen återförvisades jämkade klagandena sitt yrkande i den delen till att överensstämma med tomtplatsavgränsningen. Berörda gränsmarkeringar har därefter flyttats och nödvändiga justeringar gjordes i beslutshandlingarna. Delar av det här arbetet har bedömts som dubbelarbete och skrivits ned. LM anser däremot inte att de återförvisade besluten har handlagts felaktigt, således har delar av det tillkommande arbetet efter återförvisningen debiterats.

LM tillstår att det har förekommit dubbelarbete till följd av handläggaryten i förrättningen. Av den anledningen har förrättningskostnaden skrivits ned med drygt 90 000 kronor. Den nedskrivna tiden avser de moment som LM har identifierat som dubbelarbete till följd av de handläggaryten som skett under ärendets gång, till exempel inläsning av handlingar och samtal med föregående handläggare. Till följd av handläggaryten har handläggningen av ärendet fördröjts, det har enligt LM:s mening däremot inte inneburit någon ökad förrättningskostnad.

I ärendet har tid förts enligt löpande räkning. Enligt LM har den sammanlagda förrättningskostnaden varit nödvändig för handläggning av ansökan, tillkommande yrkanden, överenskommelser, fältarbete med mera samt slutförande av detta ärende. Beloppet är skäligt.

DOMSKÄL

Handläggningen

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde.

Tillämpliga regler

Lantmäteriförrättningar är enligt lag avgiftsfinansierade (2 kap. 6 § FBL). Hur avgifterna ska tas ut framgår av förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar (avgiftsförordningen) och de närmare föreskrifter för tillämpningen av avgiftsförordningen, vilka Lantmäteriet meddelat med stöd av 3 § nämnda förordning. Lantmäteriets föreskrifter till avgiftsförordningen finns i Lantmäteriets författningssamling (LMFS) 2019:4. Enligt dessa ska, i fall som det här aktuella, såsom fast avgift debiteras ett s.k. grundbelopp om 3 600 kronor, vilket avser endast kostnader vid ärendemottagningen, kostnader för utställande av sluträkningar samt kostnader för arbetet med uppdatering av fastighetsregistret. Enligt 4 § avgiftsförordningen ska i övrigt LM debitera den tid som behövs för handläggningen.

Bedömning

Det framgår av förrättningsakten att den aktuella förrättningen inte handlagts så effektivt som sakägare bör kunna förvänta sig (9 § förvaltningslagen). Mark- och miljödomstolen anser inte att den av LM redan gjorda reduceringen kompenserar tillräckligt för detta. LM har i sitt yttrande till domstolen redogjort för de timmar som nedlagts på respektive arbetsmoment, men inte närmare förklarat varför sammanlagt ett så stort antal timmar behövts för handläggningen i detta ärende. Visserligen är myndigheten inte bunden av den initialt lämnade prisuppskattningen om 300 000 kr för förrättningen som helhet, men avsaknaden av närmare förklaring från LM av den stora skillnaden mellan å ena sidan det belopp som är att förvänta i förrättningar av sådan komplexitet och omfattning som den aktuella och å andra sidan debiterat belopp, gör att det saknas underlag för domstolen att grunda den nämnda reduceringen på annat än en mycket grov skönsmässig bedömning.

Mark- och miljödomstolen bedömer skönsmässigt det skäligt att med anledning av ineffektiv handläggning reducera den totala förrättningskostnaden med ytterligare 75 000 kronor utöver den nedskrivning LM gjort innan debiteringsbeslutet fattades. Därmed motsvarar förrättningskostnaden bättre den tid som kan anses ha behövts för handläggningen (4 § avgiftsförordningen).

Trots att det visade sig att LM under år 2020 blev tvungen att ändra vissa gränser för att få överensstämmelse mellan en av lotterna (B) och vad som den 28 januari 2020 av länsstyrelsen hade avgjorts vara tomtplats, anser mark- och miljödomstolen att LM:s beslut den 28 januari 2019 måste anses ha grundats på utredning av rimlig omfattning. LM kan inte anses ha misskött sin utredningsplikt (4 kap. 25 § FBL) inför fastighetsbildningsbeslutet år 2019 (förrättningsens aktbilagor PR3, KA1 och BE1-2), bl.a. eftersom bedömning av vad som var ianspråktagen tomtplats gjordes på plats tillsammans med kommunen, som beslutar om tomtplatsavgränsningar vid strandskyddsärenden enligt miljöbalken. Av handlingarna framgår dessutom att tomtplatsavgränsningen skedde i enlighet med kommunens förslag. Att sedan Värmdö kommun den 14 januari 2019 i ett sådant ärende fattade beslut om en annan avvikande tomtplatsavgränsning än den som kommunen på platsen hade överenskommit med LM och sakägarna samt att länsstyrelsen därpå vid sin överprövning av det beslutet inte fann att tomtplatsen skulle anses ha den utsträckning som bedömts under förrättningen, föranleder inte annan bedömning. Det är emellertid inte sakägarna som föranlett den merkostnad som uppstått för LM.

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget, mot bakgrund av det ovan anförda, skäligt att ytterligare reducera det totala belopp som ska debiteras med 73 250 kronor, vilket enligt domstolens beräkning är vad LM debiterat för arbete under år 2020, dvs. efter det att förrättningen återförvisades till LM genom mark- och miljödomstolens dom den 24 februari 2020 i mål F 1413-19.

Mark- och miljödomstolen har alltså funnit att den totala debiteringen i förrättningen ska reduceras med sammanlagt 148 250 (75 000 + 73 250) kronor.

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

Överklagande senast den 9 juli 2021.

Karin Frick

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



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.