



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060411

**DOM**  
2024-01-19  
Stockholm

Mål nr  
F 11414-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-08-22 i mål nr F 1909-23, se bilaga A

## PARTER

**Klagande**  
S.G

## SAKEN

Debitering av förrättningskostnad  
(Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommuns fakturanummer 32162586)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommuns debiteringsbeslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen det belopp som S.G ska betala enligt faktura 32162586 till 44 785 kronor.

---

Dok.Id 1998534

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S.G har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ner hans faktura till 33 122 kronor. Han har anfört i allt väsentligt detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

Enligt praxis ska 36 § konsumenttjänstlagen (1985:716) tillämpas analogt, se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 mars 2013 i mål nr F 8496-12. Den debiterade tiden motsvarar inte faktiskt nedlagd tid och är dessutom oskälig. Avstyckningen är av enklare slag och sker i samma ägares hand. Myndigheten hävdar att fastighetsbildningen utgör en planavvikelse trots att byggnadsnämnden i samråd angivit att det är en plantolkning. Det är både onödigt och oskäligt att debitera sex timmar för fastighetsutredning. Den bristfälliga utformningen av fakturan utgör också skäl till nedsättning.

**Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun** (lantmäterimyndigheten) har avstyrkt bifall till överklagandet och anfört i huvudsak följande.

Lantmäterimyndigheten är inte bunden av en generellt angiven prisuppgift för en ärendekategori innan en förrättningsansökan är på plats. När ansökan kom in skickades även en bekräftelse på ansökan ut med uppgift om att vid önskemål kunde fast pris eventuellt erbjudas på förrättningen. Om inget fast pris önskades skulle arbetet utföras på löpande räkning och debiteras efter den tid arbetet tar i enlighet med angiven timkostnad.

Lantmäterimyndigheten står fast vid att det är en avvikelse av detaljplanen som gjorts. Även om byggnadsnämnden ansåg att det borde kunna anses vara en plantolkning, kunde förrättningslantmätaren konstatera att det fastighetsbildningsmässigt var att anse som en avvikelse mot detaljplanen.

Handläggaren i ärendet har behövt sex timmar för fastighetsutredningen. Tiden har lagts på genomgång av äldre handlingar för att utreda eventuell förekomst av samfälligheter och servitut.

De 18,5 timmar som lagts på beredning har avsett de moment i förrättningen som inte tydligt hamnar under en annan tidskategori såsom genomgång/hantering av fastighet, rättigheter, fastighetspanter, deltagande i samfälligheter och gemensamhetsanläggning samt fundering kring hantering av andelar och diskussion kring hantering av dessa när det samtidigt pågått en omprövningsförrättning avseende A. I den nedlagda tiden ingår också beredning av lämpligheten, bedömning av detaljplanen samt all beredning och hantering i handlägningsstödet.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

S.G har anfört att lantmäterimyndigheten lämnat en ungefärlig prisuppgift genom att ange att en avstyckning i normalfallet kostar ca 40 000 kr och att han kommer att tillgodogöras det som han redan betalat för en tidigare förrättning i samband med fakturering i det nya ärendet. I samband med att S.G lämnade in sin nya förrättningsansökan fick han dock information om möjligheten att önska ett fast pris för förrättningen och att arbetet i annat fall skulle debiteras efter den tid som arbetet tog. Såvitt framkommit inkom S.G inte med något önskemål om fast pris och Mark- och miljööverdomstolen instämmer därför i mark- och miljödomstolens bedömning att någon överenskommelse om fast pris inte har träffats vid den aktuella förrättningen. Domstolen konstaterar därutöver att 36 § konsumenttjänstlagen inte är analogt tillämplig beträffande lantmäteriförrättningar (se NJA 2013 s. 980 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 september 2016 i mål nr F 2187-16).

Avgifterna för lantmäteriförrättningar är författningsstyrda och eftersom inget avtal om fast pris för förrättningen har träffats ska avgiften, enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar, beräknas efter den tid som behövs för handläggningen av förrättningen och införande i fastighetsregistret eller, om det är särskilt

föreskrivet, tas ut som fast belopp för vissa förrättningar eller delar av förrättningar och i vissa fall införande i fastighetsregistret.

I den överklagade fakturan har lantmäterimyndigheten debiterat totalt 67 260 kr för sammanlagt 39 timmar, grundbelopp om 3 600 kr och fast pris om 3 600 kr avseende en åtgärd enligt anläggningslagen (1973:1159), AL. Av de taxor som är tillämpliga i målet framgår att debitering av nedlagd tid enligt 43 § AL ska ske enligt fast pris om just 3 600 kr, medan det arbete som behövs på grund av 42 § AL ska timdebiteras samt att lantmäterimyndighetens timpris inte överstiger de belopp som myndigheten har rätt att ta ut. Enligt lantmäterimyndighetens yttrande i mark- och miljödomstolen har fem timmar debiterbar handläggningstid skrivits ner inför faktureringen med hänvisning till en tidigare inställd förrättning och ytterligare fem timmar på grund av att myndigheten inte kunnat motivera den tidsåtgången.

Förrättningen har omfattat avstyckning av en bebyggd bostadsfastighet inom område med detaljplan inklusive fördelning av hela styckningsfastighetens andelstal i Varberg A till styckningslotten enligt 42 § AL, samt inträde för stamfastigheten i samma gemensamhetsanläggning genom en överenskommelse enligt 43 § AL. S.G har varit ensam sakägare i avstyckningsåtgärden. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning får förrättningen anses ha varit förhållandevis okomplicerad och begränsad i sin omfattning. Det har inte behövts någon omfattande historisk utredning avseende innehållet i styckningsfastigheten, även om avtalsservitutets lokalisering har behövts utredas för att den belastningen skulle kunna registreras på rätt styckningsdel efter förrättningen.

Stamfastighetens inträde med nytt andelstal i gemensamhetsanläggningen A har debiterats med fast avgift, medan hanteringen av att fördela styckningsfastighetens hela andelstal till styckningslotten med stöd av 42 § AL ska debiteras utifrån nedlagd tid. Det framgår inte närmare i vilken utsträckning lantmäterimyndigheten gjort en fördelning av beredningsåtgärderna mellan den del som omfattas av det fasta priset och den del som ska timdebiteras. Mark- och miljööverdomstolen kan dock konstatera att en fördelning av ett helt andelstal enligt 42 § AL normalt är en mer begränsad åtgärd än handläggning utifrån 42 a § eller 43 § AL. Den handläggningstid

som behövs för hanteringen utifrån 42 § AL och som ska timdebiteras, får därför anses ha varit av begränsad omfattning.

Lantmäterimyndigheten har vidare anfört att ett av skälen till att förrättningen krävt mer tid än normalt bland annat berott på tolkningen av detaljplanens användningsgräns och den avvikelse mot detaljplanen som förrättningslantmätaren anser sig ha gjort. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar dock att byggnadsnämnden och lantmäterimyndigheten varit överens om att 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, inte utgjorde något hinder för ansökt åtgärd, om än med olika motiveringar. Eftersom det utan en tidskrävande tolkning av detaljplanen har kunnat konstateras att ansökt åtgärd uppfyllt 3 kap. FBL, har ytterligare handläggningstid för den frågan inte varit nödvändig för prövningen av ansökan i förrättningen.

I protokollet (PR1) framgår vidare att lantmäterimyndigheten har utfört en panträttsprövning trots att något yrkande om in-teckningsfri styckningslott inte framförts och något sådant beslut inte heller meddelats i fastighetsbildningsbeslutet (jämför 10 kap. 8 a § FBL). Den handläggningstiden har därför inte heller behövts för genomförandet av förrättningen.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att lantmäterimyndigheten inte på ett övertygande sätt redovisat att det arbete som fakturerats har varit nödvändigt (jämför bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 oktober 2021 i mål nr F 11937-20). Om underlaget för att bedöma beloppets skälighet är ofullständigt eller innehåller felaktigheter, får sådana brister i redovisningen gå ut över lantmäterimyndigheten (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 15 januari 2019 i mål nr F 5529-18 och den 10 maj 2021 i mål nr F 12318-20).

Mark- och miljööverdomstolen bedömer med hänvisning till ovanstående att den tid som myndigheten debiterat för såväl fastighetsutredning och arkivutredning (6 timmar) som beredning (18,5 timmar) framstår som högre än vad som kan anses ha behövts med hänsyn till ärendets omfattning och svårighetsgrad. En skälig debitering för dessa aktiviteter uppgår till totalt 10 timmar. Det innebär att en nedsättning av antalet timmar i slutfakturan ska ske med 14,5 timmar (å 1 550 kronor) = 22 475 kronor. Det belopp

som S.G ska betala ska därför fastställas till (67 260 - 22 475 =) 44 785 kronor.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Petra Bergman, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Johan Corell, referent.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-08-22  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr F 1909-23

## **PARTER**

**Klagande**  
S.G

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommuns faktura nr 32162586 av den 28 mars 2023 i ärende nr L 2020-000204, se bilaga 1

## **SAKEN**

Debitering av förrättningskostnad

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

---

### **BAKGRUND**

Ansökan om avstyckning inkom den 13 december 2020 till lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun (lantmäterimyndigheten). Beslut i förrättningen fattades den 14 oktober 2022. Lantmäterimyndigheten har debiterat 67 260 kr för avstyckning samt överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen.

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

**S.G** har yrkat att fakturan ska nedsättas till 33 122 kr.

Han har anfört bland annat följande. Det som ska faktureras honom är som högst 40 000 kr minus tidigare debitering 6 878 kr. Alltså 33 122 kr. Det beloppet har han betalat 2023-04-28. Vid hans första ansökan om avstyckning drog personalen från lantmäterimyndigheten en tomtlinje genom deras hus. Det ansåg han var fel efter att ha kontrollerat fastighetskartan och påtalade detta. Lantmäteriets personal på plats den gången föreslog att han skulle få till ett servitut mot den allmänna platsmarken för att lösa problemet. Han påstod att det inte går. Då avslutade man utsättningen av tompinnar.

Vid samtal per telefon med S.N ansåg han att felet var klagandes eftersom han byggt ut huset över detaljplanens tomtgräns. Det stämmer inte. Huset har haft samma yttermått sedan 1908. Han informerades, per telefon, om att han måste återkalla ärendet för att förrättningen inte går att genomföra.

Den 6:e oktober 2020 frågade han åter varför det inte går att avstycka en på detaljplanen inritad tomt. I dagboken införs att han skulle begärt att frångå detaljplanen och begärt ett större område vilket inkräktar på allmän platsmark. Det stämmer inte. Han begärde inte något annat än det han gjort i den avstyckning som nu vunnit laga kraft. I mitten av november 2020 meddelar S.N att det visst går att utföra avstyckningen och att S.N inte kan redogöra för detaljerna som gjort att han dragit tillbaka sin ansökan. Han skulle dessutom kompenseras för vad han betalat tidigare. En faktura på ca. 20 000 kr (om hans



minns rätt) som reducerats till 6 878 kr på grund av att hon som utförde arbetet ”inte jobbar här längre”. Meddelat per telefon.

S.N meddelar honom 2021-04-28 att en förrättning i normalfallet kostar 40 000 kr. I februari 2023 ringer M.E och förklarar att han kommer få en faktura. Hon försöker på ett för honom obegripligt sätt förklara att man dragit av lite hit och dit. Åter igen per telefon! Han ber henne skicka ett mail med förklaring. Det gör hon inte.

Den faktura som han fått 2023-03-28 lyder på 67 260 kr. S.N förtydligar senare efter ett telefonsamtal att 5 h har skrivits ner för att ”vi har svårt att motivera den tidsåtgången”. Därutöver har ytterligare 5 h skrivits ner för att täcka för den utlovade kompensationen. Alltså totalt var ursprunget 72 260 kr.

S.N påpekar per telefon att ”det blev ju lite extra för vi fick ändra i detaljplanen”. Jag kan inte se att det någonstans framgår att en ändring i detaljplanen gjorts. Så vitt känt har heller inga koordinater ändrats från ursprunget.

Förutom en kostnad som är nästan dubbelt så hög som den som utlovats som normal och som lantmäterimyndigheten krävt att han ska återkalla för att det inte går att genomföra men som plötsligt utan förklaring går att genomföra. Avstyckningen har försenats mer än två år av orsaker som uppstått enbart på grund av lantmäterimyndighetens förehavanden. Det förefaller helt orimligt att man förutom grundbelopp, fastpris enligt anläggningslagen, och beräkning och kartframställning dessutom lagt ner 28,50 timmar á 1550 kr.

**Lantmäterimyndigheten i Varbergs kommun** har bestridit ändring av fakturan och anfört bland annat följande.

Det stämmer att S.G tidigare ansökt om avstyckning av fastigheten och därefter återkallat den förrättningen. Då handläggaren i det återkallade ärendet hos oss på lantmäterimyndigheten gick i pension hade vi inte tillgång till alla detaljer i processen som ledde fram till återkallandet. S.G

utlovades då att få tillgodogöra sig beloppet 6 878 kr vid ansökan om en ny förrättning, vilket lantmäterimyndigheten uppfyllt genom att skriva ner 5 h debiterbar handläggningstid.

Uppgiften om att en normalförrättning kostar ca 40 000 kr är vare sig ett löfte om ett maximalt pris på en förrättning eller ett erbjudande om fast pris. I nu aktuellt ärende har handläggningen tagit längre tid än vad det gör i normalfallet bland annat beroende på tolkning av användningsgränsen samt den avvikelse mot detaljplanen som förrättningslantmätaren gjort. (Beskrivet i översta stycket på sidan 2 i protokollet till avstyckningen, aktbilaga PR1).

Upparbetad debiterbar tid i ärendet är 49 timmar, 39 timmar har fakturerats. Innan faktureringen har totalt 10 timmar beredning skrivits ner och då satts till ej debiterbar. 5 h har skrivits ner med hänvisning till att lantmäterimyndigheten inte kan motivera den tidsåtgången i ärendet. Utöver det har 5 h skrivits ner för att täcka för den utlovade kompensationen på 6878 kr.

På tidssammanställningen syns de tider som registrerats på ärendet. På ej debiterbar tid förs dels sådan tid som skrivs ner i ärendet dels sådan tid som vi aldrig tar betalt för samt sådan tid där betalning sker med fasta belopp. Det är endast förrättningslantmätarna vid lantmäterimyndigheten som för upp tid på ej debiterbar tid. Vid myndigheten arbetar även förrättningsassistenter som utför många uppgifter på exempelvis det som utgör grundbelopp, men den tiden registreras inte.

Lantmäterimyndigheten anser att fakturerat belopp plus de 5 h som skrivits ner som kompensation för faktureringen i det återkallade ärendet är motiverat med avseende på grundbelopp, fast pris för åtgärd enligt anläggningslagen 43 §, samt den tid det tagit att handlägga ärendet. Lantmäterimyndigheten bestrider därmed kravet om att S.G endast ska behöva betala 33 122 kr.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildnings-

lagen (1970:98) avgjort målet utan sammanträde.

Kostnader för en lantmäteriförrättning regleras i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Enligt 4 § ska avgiften antingen beräknas utifrån hur lång tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret eller, om det är särskilt föreskrivet, tas ut med fast belopp för vissa förrättningar, delar av förrättningar och i vissa fall införande i fastighetsregistret. Om en sakägare begär det ska Lantmäteriet, om det är möjligt, för en viss förrättning eller för en del av förrättningen lämna skriftligt anbud (se 5 §).

Någon överenskommelse om fast pris har inte gjorts vid den aktuella förrättningen. Det innebär att den redovisade tidsåtgången ska vara vägledande vid bedömningen av vilken avgift som ska utgå för förrättningen.

Utgångspunkten för lantmäterimyndighetens debitering är att myndigheten har rätt till full kostnadstäckning för det arbete som lagts ned under förutsättning att kostnaden har varit skälig. I detta fall ska förrättningskostnaderna bestämmas i första hand utifrån den redovisade tidsåtgången för förrättningen. Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att den tid som ligger till grund för faktureringen faktiskt har lagts ned i ärendet. Domstolen har därmed att pröva om Lantmäteriet har utfört mer arbete än vad som borde ha skett mot bakgrund av ärendets karaktär och omfattning.

Domstolen har gått igenom handlingarna i förevarande mål liksom sammanställning av registrerad tid och handlingarna från lantmäterimyndighetens förrättningsakt och gör bedömningen att det inte har framkommit annat än att lantmäterimyndigheten har handlagt förrättningen på ett med avseende på tidsåtgången godtagbart sätt. Den redovisade tidsåtgången och kostnaden kan inte anses vara oskälig. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 12 september 2023.

Titti Heina

Marianne Larsson Carlbring

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Titti Heina, ordförande, och tekniska rådet Marianne Larsson Carlbring.