



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2022-01-19
Stockholm

Mål nr
F 3783-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-03-04 i mål nr F 1141-20 och F 1142-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Staten genom Lantmäteriet

Motpart

1. SJ

2. ES

Ombud för 1 och 2: JD

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader
(Lantmäterimyndighetens fakturanr 899324834 och 899324842)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens debiteringsbeslut bestämmer Mark- och miljööverdomstolen det belopp som SJ och ES ska betala enligt fakturorna 899324834 och 899324842 till 89 199 kr vardera, dvs. 178 398 kr totalt.

Dok.Id 1768347

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

2. Med ändring av punkten 2 i mark- och miljödomstolens dom befriar Mark- och miljööverdomstolen staten från skyldigheten att ersätta SJ och ES för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

 3. Mark- och miljööverdomstolen avslår SJs och ESs yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens debiteringsbeslut.

SJ och ES har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. De har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Lantmäteriet har motsatt sig SJs och ESs yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Det kan vitsordas att det förelåg tydliga materiella hinder avseende den första ansökan, i avsaknad av nödvändiga tillståndsbeslut. Sökandena har dock därefter jämkat sin talan till att avse yrkanden som inte krävde tillstånd för restaurangverksamhet. Mot bakgrund av de justerade yrkandena och de oklarheter som förelegat avseende fastighetsindelningens utformning har det inte funnits tillräckligt underlag att ställa in förrättningen på grund av materiella hinder i ett tidigt skede. När sökandena har framställt nya och justerade yrkanden har det ankommit på myndigheten att vidta erforderlig utredning och debitera för nedlagd arbetstid. Det utredningsarbete som varit hänförligt till att nå klarhet i den befintliga fastighetsindelningen var nödvändigt för att utröna huruvida de yrkade åtgärderna var genomförbara. Att en omfattande mängd material lämnats in till myndigheten av sakägarna samt att sökandena med bestämdhet begärt att de skulle lämnas tillfälle att justera sina yrkanden bör beaktas i bedömningen av nödvändig tidsåtgång. Av förrättningsakten framgår att myndighetens handläggare löpande har lämnat sökandena preliminära bedömningar och även upplyst dem om möjligheten att återkalla sin ansökan

SJ och ES har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Lantmäterimyndigheten kunde redan initialt ha gjort bedömningen att fastighetsbildningen inte var genomförbar i avsaknad av nödvändiga tillstånd, även om sökandena ändrade sina yrkanden. Lantmäteriet har inte motiverat hur ett genomförbart alternativ skulle ha sett ut, och inte heller varför allt det utförda arbetet krävts för att landa i slutsatsen att det inte fanns något sådant alternativ. Frågor som förrättningen med störst sannolikhet kan falla på bör utredas först. Nödvändiga tillstånd och Trafikverkets inställning till att justera det överlåtna området är frågor som borde ha hanterats före andra frågor i förrättningen. Lantmäterimyndigheten är skyldig att informera om möjligheten att bifalla ansökan om jämkning sker, så har inte skett. Istället har handläggningen präglats av att man testat mer eller mindre omöjliga vägar framåt. Sökandena har inte kunnat bedöma om det varit meningsfullt att driva förrättningen vidare. Den bristande informationen om uppskattad förrättningskostnad ska också beaktas i skälighetsbedömningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger, ska lantmäterimyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, ska han få tillfälle att göra det. (4 kap. 31 § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Frågan i målet är om debiterade förrättningskostnader ska sättas ned med hänsyn till att lantmäterimyndigheten borde ha avbrutit förrättningen tidigare än vad som skett.

Mark- och miljödomstolen har bedömt att lantmäterimyndigheten redan inledningsvis borde ha avbrutit förrättningen eftersom det förelåg materiella hinder i form av avsaknad av tillstånd för restaurangverksamhet, som var det ändamål som ursprungligen avsågs med ansökan. Efter den första ansökan har dock sökandena framställt justerade yrkanden som inte krävde strandskyddsdispens och bygglov för restaurang. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det därefter varit nödvändigt att utreda de befintliga fastighetsförhållandena, som inte varit okomplicerade, för att bedöma om något av yrkandena som framställts i förrättningen varit möjligt att genomföra eller jämka. I detta ligger även att utreda sakägarkretsen. Det framgår också

att ärendet försvårats bl.a. eftersom det förekommit motstridiga intressen och omfattande sakägarkontakter. Det har alltså inte varit befogat att avbryta förrättningen i ett sådant tidigt skede som mark- och miljödomstolen funnit.

Allteftersom lantmäterimyndigheten genom bl.a. utredning och sakägarkontakter vann klarhet i de rådande fastighetsförhållandena borde det dock ha stått klart att det förelåg hinder mot önskad fastighetsbildning. Förrättningslantmätaren har även vid flera tillfällen informerat sökandena om att hinder bedömts föreligga. Sökandena har löpande inkommit med ändrade yrkanden men dessa har, efter de initiala justeringarna, i huvudsak avsett mindre ändringar utan nämnvärd betydelse i sak. Det borde därför redan i ett tidigare skede än vad lantmäterimyndigheten bedömt ha stått klart för myndigheten att det inte gick att jämka ansökan till ett genomförbart alternativ.

Sammantaget bedömer Mark- och miljööverdomstolen att en skälig förrättningskostnad i ärendet, sett till dess omfattning och karaktär, uppgår till hälften av det debiterade beloppet. Det SJ och ES uppgett om bristande information avseende förrättningskostnadernas storlek samt förrättningen i övrigt medför ingen annan bedömning. Mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens debiteringsbeslut ska därför ändras på så sätt att total förrättningskostnad bestäms till 178 398 kr.

Med hänsyn till utgången i målet är SJ och ES inte att betrakta som vinnande part i sådan mån att staten ska ersätta deras rättegångskostnader i någon del. Deras yrkande om rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen ska därför avslås och staten ska befrias från skyldigheten att ersätta rättegångskostnaderna i mark- och miljödomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Frida Camber, referent.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-03-04
meddelad i
Östersund

Mål nr F 1141-20
F 1142-20

PARTER

Klagande

1. SJ *Mål nr F 1141-20*

2. ES *Mål nr F 1142-20*

Ombud för 1 och 2: JD

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets debiteringsbeslut 2020-04-02 i ärende nr X14176, faktura nr 899324834 (mål F 1141-20) och 899324842 (mål F 1142-20)

SAKEN

Debitering av förrättningskostnader, A och B, Bollnäs kommun _____

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets debiteringsbeslut på så sätt att den sammanlagda kostnaden för förrättningen, ärende nr X14176, sätts ned till 40 000 kr. Detta innebär att SJ och ES ska betala 20 000 kr vardera av denna kostnad.
2. Mark- och miljödomstolen förpliktar staten att ersätta SJ och ESs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 43 700 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker. Av beloppet avser 32 560 kr ombudsarvode, 2 400 kr utlägg och 8 740 kr mervärdesskatt.

BAKGRUND

Lantmäteriet har handlagt ett ärende rörande avstyckning från A samt fastighetsreglering från C i Bollnäs kommun. Sökandena, ES och SJ, har under förrättingens gång ändrat sin ansökan vid flera tillfällen. Slutligen avsåg förrättingen fastighetsreglering berörande sökande-nas fastighet B och Trafikverkets fastighet A samt fastighets-bestämning av servitut ansökt av Trafikverket. Den ursprungliga ansökan inkom till Lantmäteriet den 25 mars 2014. Den 9 maj 2019 beslutade Lantmäteriet att förrättingen skulle ställas in.

Lantmäteriets beslut överklagades av ES och SJ till mark- och miljödomstolen. Överklagandet drogs dock tillbaka och mark- och miljödomstolen beslutade att avskriva målet. Avskrivningsbeslutet vann laga kraft den 13 november 2019.

Lantmäteriet har därefter ställt ut fakturor till ES och SJ med hälften av förrättningskostnaden vardera i enlighet med beslut om fördelning av förrättningskostnader. Totalt har 249,82 timmar debiterats vilket motsvarar 354 796 kr samt ett fast belopp om 2 000 kr. Lantmäteriet beslutade innan slutlig fakturering att skriva ned ärendet med 30,5 timmar, motsvarande 43 025 kr. ES och SJ har nu överklagat Lantmäteriets debiteringsbeslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

ES och SJ (klagandena) har yrkat att den totala för-rättningskostnaden ska sättas ned från 356 796 kr till 40 000 kr. Klagandena har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i målen. Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

Klagandena äger ett båthus där de önskade bedriva caféverksamhet. Båthuset ligger nere vid sjön. För att detta skulle vara möjligt behövde båthuset kompletteras med en handikappanpassad toalett. En sådan tillbyggnad skulle hamna på Trafikverkets

fastighet A. De kontaktade Trafikverket och beskrev problemet. Efter positivt besked från Trafikverket om förvärv av del av Trafikverkets fastighet ansökte de om avstyckning från A.

ES besökte den 14 april 2014 Lantmäteriets kontor i Bollnäs för att få hjälp med en lämplig utformning av den del som skulle styckas av i syfte att komplettera ansökan med ett köpeavtal. Lantmäteriet hjälpte till med utformningen av en lämplig del som skulle kunna avstyckas. Det var Lantmäteriet som drog gränserna för den del som skulle förvärfas. Klagandena ville framför allt ha tillgång till marken där utbyggnaden skulle placeras. Trots detta föreslog Lantmäteriet den udda gränsdragning som framgår av köpeavtalet och som till stor del omfattar en befintlig väg. ES fick vid denna tidpunkt ingen information om att det skulle krävas strandskyddsdispens eller bygglov och inte heller i övrigt någon information om att det kunde bli problematiskt att avstycka området.

Lantmäteriets bristande hantering av ärendet i detta skede har starkt bidragit till de höga förrättningskostnaderna och till att köpet till slut förföll eftersom det inte kunde genomföras. Även den efterföljande hanteringen har kantats av brister, vilket framförts till Lantmäteriet. I augusti 2014 informerade Lantmäteriet ES om att uppskattad förrättningskostnad inte skulle kunna hållas och att det nya uppskattade priset uppgick till 40 000 kr. Efter denna tidpunkt har Lantmäteriet inte lämnat någon information om att den beräkningen inte skulle hålla eller på något sätt informerat om förrättningskostnaderna förrän fakturan kom.

Ärendet har pågått under cirka sex år. Det beror delvis på att klagandena tillfört ärendet nya yrkanden och synpunkter. Lantmäteriet har dock en skyldighet att avråda och vägleda en sökande och att ställa in förrättningen om en åtgärd inte framstår som genomförbar. Lantmäteriet borde ha ställt in förrättningen betydligt tidigare än vad som skedde. Det bör ha varit tämligen uppenbart att det inte skulle vara möjligt att avstycka den styckningslott som Lantmäteriet drog upp gränserna kring och som låg till grund för köpeavtalet med Trafikverket. Även Trafikverket

verkar dela den bedömningen. Av mailkonversation framgår även att förrättningslantmätaren uppger att Lantmäteriet borde ha ställt större krav på bygglov och strandskyddsdispens för ändrat ändamål.

Det är även svårt att se hur den förvärvade delen av A skulle kunna regleras in i B eftersom det saknas funktionellt samband. I en sådan situation ska Lantmäteriet inte låta ärendet fortgå på det sätt som skett med anmärkningsvärt höga förrättningskostnader som följd. Särskilt inte utan att föra en diskussion med sökanden om dessa kostnader eller informera om att uppskattningen om 40 000 kr sedan länge frångåtts. Med tanke på hur många förrättningslantmätare som varit inblandade är det förståeligt att det blivit på det sättet men det är ändå inget som klagandena ska bekosta.

Av Lantmäteriets dagboksblad framgår att det varit åtskilliga kontakter med och besök från påstådda delägare i C som har tillåtits fördyrat förrättningen avsevärt, trots att de inte är sakägare. Detta påtalades bl.a. av ES. Hon fick då till svar att de var sakägare i egenskap av delägare. Delägare i en delägarförvaltd samfällighet har dock inte rätt att föra sin egen talan eftersom samtliga delägare måste vara överens om samtliga åtgärder (se RÅ 2009 ref 89), vilket förrättningslantmätaren så småningom konstaterade. Lantmäteriet borde dock omgående ha utrett vilka som var sakägare för att kunna avgöra vilka som hade rätt att tillföra ärendet information och upparbeta kostnader. Även den bristfälliga hanteringen i denna del motiverar en nedsättning av förrättningskostnaderna.

I sitt yttrande uppger Lantmäteriet att klagandena inkommit med ett stort antal ändringsyrkanden och tillägg. Det är i och för sig riktigt men anledningen till det var att Lantmäteriet kontaktat ES och uppmanat henne att ändra ansökan. Klagandena har inte haft några närmare kunskaper om förfarandet och har inte kunnat bedöma om det varit meningsfullt att ändra ansökan och driva förrättningen vidare. Om de fått fullgod information om utsikterna till framgång och upparbetade förrättningskostnader hade de gjort en annan bedömning. Lantmäteriet har

haft en skyldighet att informera dem om detta och att inte låta förrättningen löpa på i onödan.

Lantmäteriets bedömning att delägarna i C skulle behandlas som sakägare var felaktig. Denna bedömning har orsakat en stor del av de kostnader som uppstått i ärendet. Även kontakterna med klagandena har blivit betydligt mer omfattande på grund härav.

Rättegångskostnader

Grunden för yrkandet om rättegångskostnader är att det, med hänsyn till omständigheterna i ärendet, finns synnerliga skäl för att besluta om sådan ersättning. Rättegångskostnaderna avser ombudsarvode inklusive mervärdesskatt. Ersättning för mervärdesskatt yrkas eftersom målen rör klagandena privat och de har inte möjlighet att göra avdrag för mervärdesskatt.

Lantmäteriet har yttrat sig och avstyrkt bifall till överklagandet samt anfört i huvudsak följande.

Lantmäteriet är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar (avgiftsförordningen) 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 (Lantmäteriets föreskrift 2017:6). Från och med den 1 februari 2018 tar Lantmäteriet därför ut, med stöd av föreskriften, ett fast belopp för att täcka kostnaden vid ärendemottagningen, vid utställande av räkningar samt för arbetet med införande i fastighetsregistret. För att minimera risken med dubbeldebitering innehåller föreskriften en regel om reducerat belopp för förrättningar som var pågående den 1 februari 2018 och som ställs in eller avslutas av Lantmäteriet efter den 30 april 2018.

I ärendet har följande huvudsakliga arbetsmoment genomförts. Beredning 91,62 timmar, sakägarkontakter 46,65 timmar, fastighetsutredning 57,80 timmar, besiktning i fält 2,25 timmar, sammanträde 14,25 timmar, leveranskontroll 1,5 timme samt protokoll och beskrivning 35,75 timmar. Sammantaget har i förrättningen 249,82 timmar upparbetats.

Debiterade timmar avseende beredning

I ärendet har totalt 91,62 timmar debiterats avseende beredning. Initial beredning har skett, d.v.s. diarieföring, bekräftelse med bl.a. begäran om komplettering. Genomgång av ansökan och bakomliggande handlingar som är av relevans för ärendet och genomgång av förutsättningarna som finns i det aktuella ärendet. Kallelse till sammanträden har upprättats och skickats ut till samtliga sakägare. Efter sammanträden har protokoll skickats ut och publicerats på ärendets webbplats. Tid för förberedelse för sammanträden har debiterats som beredning trots att den kunnat debiterats som sammanträde. En stor mängd inkomna yttranden och yrkanden har hanterats och diarieförts. Även återtaganden av yrkanden har hanterats. Beslut om vilandeförklaring har fattats och underrättelse om beslutet har skickats ut till samtliga sakägare. I förrättningens slutskede har akten färdigställts för beslut och underrättelse om beslut har skickats ut tillsammans med besluts-handlingar. I den debiterade tiden har även tid för löpande bedömningar och fastighetsrättsliga överväganden av ansvarig förrättningslantmätare ingått.

Debiterade timmar avseende sakägarkontakter

I ärendet har totalt 46,65 timmar debiterats avseende sakägarkontakter. Lantmäteriet har haft sakägarkontakt både per telefon, via besök på kontoret och mail vilket framkommer av dagboken. Efter varje sakägarkontakt ska förrättningslantmätaren dokumentera vilken kontakt som förevarit och, i förekommande fall, bereda ärendet i ärendesystemet. Det är således inte enbart kontakten i sig som debiterats utan även viss tid som måste läggas ned i ärendet i anledning av den tidigare nämnda kontakten. Ärendet har krävt mycket sakägarkontakter då fler olika alternativa yrkanden har diskuterats och preciserats. Klagandena har även inkommit med stora mängder

material som ansvarig förrättningslantmätare har tagit del av och diskuterat med dem. Då ärendet varit tvistigt och komplext har sakägarkontakterna varit omfattande.

Debiterade timmar avseende fastighetsutredning

I ärendet har totalt 57,80 timmar debiterats avseende fastighetsutredning. Tiden avser utredning av berörda fastigheter, vattentillhörighet, befintliga rättigheter och allmänna intressen. Mycket tid har lagts på utredning av ursprunget till A. Nya yrkanden och ansökningar har krävt ny utredning i ärendet då förutsättningarna för eventuellt genomförande förändrats. Avtalsservitut gällande Lilltjära bys rätt till väg till sjöstrand har också utretts.

Debiterade timmar avseende besiktning i fält

I ärendet har totalt 1,5 timmar debiterats avseende besiktning i fält. Tiden avser besiktning genomförd den 5 december 2014 och 20 juni 2019 varav den sista besiktningen finns noterad i dagboksbladet.

Debiterade timmar avseende sammanträde

I ärendet har totalt 14,25 timmar debiterats avseende sammanträde. Tre sammanträden har hållits i ärendet. I denna tid ingår även förberedande tid såsom planering, förberedelse av dagordning och särskilda frågor samt viss inläsning. Även protokollförare debiterar viss tid av sitt arbete som sammanträde. Då ärendet varit tvistigt har flera sammanträden krävts och dessa har varit omfattande och tidskrävande då många diskussioner uppstått.

Debiterade timmar avseende leveranskontroll

I ärendet har totalt 1,5 timme debiterats avseende leveranskontroll. Inför att varje beslut tas sker en kollegial granskning av både beslutets fastighetsrättsliga innehåll och förändringar i fastighetsregistrets text- och kartdel.

Debiterade timmar avseende protokoll och beskrivning

I ärendet har totalt 35,75 timmar debiterats avseende protokoll och beskrivning. I ärendet har det upprättats fyra protokoll, tre sammanträdesprotokoll, aktbilagorna PR1, PR3 och PR4 i Lantmäteriets akt 2183-14/77, och ett beslutsprotokoll, aktbilaga PR6 i Lantmäteriets akt 2183-14/77. Under sammanträdena har många diskussioner förevarit vilket innebär att protokollföraren har ett gediget arbete att dokumentera samtliga parter åsikter. Lantmäteriet bedömer att upprättande av protokoll har utgjort en tidskrävande uppgift varför tiden varit nödvändig för att kunna dokumentera sammanträdena samt motivering för skäl och beslut. Det är ansvarig förrättningslantmätare och protokollförare som fört tid avseende protokoll.

Övrigt

Upplysningsvis har därtill tid nedlagts i ärendet av förrättningsassistenter gällande hantering av överklagande. Denna tid har emellertid tidförts på tidkoden FHO och har inte belastat klagandena. I förrättningskostnaden ingår även kostnad för lokalhyra för sammanträde vid två tillfällen om totalt 1 600 kr samt kostnad för gränsutvisning utförd av Bollnäs kommun om 6 609 kr.

Lantmäteriet prövar förutsättningar och omständigheter i varje enskilt ärende vilket kan leda till olika tidsbehov och förrättningskostnader i enskilda ärenden. I ärendet förs tiden enligt löpande räkning. Därtill har föreskrivet reducerat grundbelopp debiterats. Någon överenskommelse om fast pris finns inte.

Bemötande av klagandenas invändningar

Vid besök på Lantmäteriets kontor den 14 april 2014 har förrättningslantmätaren hjälpt till med att tyda kartor och lämna förslag på gränsdragning enligt klagandenas ansökan i förrättningen. Förrättningslantmätaren har endast hjälpt till att ta fram en kartsnitt och har inte gjort någon bedömning huruvida ärendet skulle kunna gå att genomföra eller inte.

Lantmäteriets debiteringsskyldighet är författningsstyrd och styrs av det tidsbehov som har förelegat i varje enskilt ärende. Lantmäteriet försöker lämna prisuppskattningar i pågående förrättningar, detta är dock inte alltid möjligt. Enligt

klagandena har förrättningslantmätaren inledningsvis lämnat ett uppskattat pris om 40 000 kr som kommit att överstigas. Lantmäteriet är inte bunden av lämnade prisuppgifter (MÖD 2016:16). Klagandena har inte kontaktat ansvarig förrättningslantmätare för att få information om kostnadsläget under förrättningen. Lantmäteriet konstaterar att klagandena inkommit med stort antal ansökningar och ändringsyrkanden och har således själva belastat ärendet tidsmässigt. Då nya yrkanden inkommit löpande under förrättningen har de sakrättsliga förhållandena behövt anpassas och förändras vilket har medfört att mer tid behövt läggas ner på handläggningen av förrättningen. Ärendet har varit tvistigt och komplext.

Lantmäteriet ska enligt 4 kap. 31 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om inställelse om hinder mot fastighetsbildningen föreligger. Om hindret kan undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan ska han få tillfälle att göra det. Klagandena har beretts möjlighet att jämka sin talan vilket de gjort vid flertalet tillfällen. Av akten framgår det att klagandena ville driva förrättningen vidare och inte har haft något intresse av att ställa in den. Klagandena har begärt mer tid flera gånger under förrättningen för att kunna inkomma med nya yrkanden och förslag som skulle kunna vara genomförbara. Senast den 28 februari 2019 har de begärt mer tid för att komma in med nya yrkanden för att fortsätta förrättningen. De har inte heller inkommit med några handlingar av vilka det framgår att de önskar avbryta förrättningen.

Med anledning av de många ändrade yrkandena har sakägarkretsen förändrats under förrättningsgången. Med anledning av de inledande yrkandena i förrättningen kan det inte uteslutas att delägarna i C skulle kunna komma att påverkas av förrättningen. Dessutom vill Lantmäteriet framhålla att om det är oklart huruvida någon är sakägare eller inte så ska denna betraktas som sakägare i förrättningen. Förrättningslantmätaren är skyldig att kontakta sakägare och svara på frågor under en förrättning.

I ärendet har Lantmäteriet hanterat en ansökan som debiteringsmässigt krävt beredning, sakägarkontakter, mycket omfattande utredning, sammanträden och

beslut om inställelse. Vidtagna åtgärder, både formella och materiella, har varit nödvändiga för att på ett rationellt och rättssäkert sätt kunna driva förrättningen framåt. Enligt Lantmäteriet har den debiterade tiden varit nödvändig för handläggningen av detta komplexa och tvistiga ärende och kostnaderna är därmed skäliga.

Rättegångskostnader

Rätten till ersättning för rättegångskostnader vid överprövning av Lantmäteriets debiteringsbeslut är reglerad i 16 kap. 14 a § FBL och ska utgå om det föreligger synnerliga skäl. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att rekvisitet synnerliga skäl ska förstås på samma sätt som motsvarande rekvisit i 14 kap. 14 § fjärde stycket FBL (se prop. 2003/04:115 s. 41 f.). Enligt Lantmäteriets mening föreligger inte sådana omständigheter i de förevarande målen som medför rätt till ersättning för rättegångskostnader, jfr. NJA 2017 s. 503 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 oktober 2018 i mål nr. F 12195–17 och slutliga beslut i mål nr F. 3471–20 den 11 december 2020.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målen utan sammanträde.

Frågorna i målen

I förrättningen har sammantaget fakturerats 356 796 kr. Enligt lagakraftvunnet kostandsfördelningsbeslut ska förrättningskostnaden betalas med lika stort belopp av ES och SJ. Klagandena har gemensamt yrkat att den totala förrättningskostnaden ska sättas ned från 356 796 kr till 40 000 kr. Domstolen tolkar detta på så sätt att klagandena yrkar att det fakturerade beloppet för var och en av dem ska sättas ned från 178 398 kr till 20 000 kr.

Klagandena har vidare gemensamt yrkat ersättning för rättegångskostnader med 32 560 kr. Domstolen utgår på motsvarande sätt från att ES respektive SJ vardera yrkar ersättning för rättegångskostnader med 16 280 kr.

Vad mark- och miljödomstolen har att pröva i målen är alltså om det finns skäl att sätta ned förrättningskostnaden och om klagandena har rätt till ersättning för sina rättegångskostnader.

Ska förrättningskostnaden sättas ned?

Lantmäteriförrättningar är avgiftsfinansierade. Om någon överenskommelse om fast pris inte avtalats beräknas avgiften, enligt 4 § avgiftsförordningen, efter den tid som behövs för handläggningen av förrättningen och kostnaderna för handläggningen. I debiterbar tid ingår all tid som behövs för ärendehandläggningen från det att ansökan kommit in till dess att ärendet avslutats och registrering skett i fastighetsregistret. Utgångspunkten för Lantmäteriets debitering är således att myndigheten har rätt till full kostnadstäckning för det arbete som lagts ned under förutsättning att kostnaden har varit skälig.

Lantmäteriet är även skyldig att debitera för upparbetade kostnader vid inställda förrättningar, se 2 kap. 6 § andra stycket FBL. Kostnaderna för en inställd förrättning ska beräknas enligt samma principer som gäller för en genomförd förrättning.

Om det föreligger hinder mot fastighetsbildningen ska Lantmäteriet så snart som möjligt avbryta förrättningen och ställa in den. Om hindret kan undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan ska dock sökanden få tillfälle att göra det enligt 4 kap. 31 § FBL. Bestämmelsen innebär att förrättningen ska avbrytas så snart hindret mot den kan konstateras, och att därmed fullständig utredning i övriga frågor som hör samman med fastighetsbildningen inte ska utföras.

Av såväl den äldre som nyare förvaltningslagen följer även en skyldighet för Lantmäteriet att handlägga ärenden så enkelt, snabbt och billigt som möjligt, utan att rättssäkerheten eftersätts. I kravet på enkelhet ligger bl.a. att ärendena inte ska belastas med onödig skriftväxling eller utredning, se 7 § äldre förvaltningslagen (1986:223) respektive 9 § förvaltningslagen (2017:900).

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att den debiterade tiden motsvarar faktisk arbetstid. Frågan är då om debiteringen är skälig eller om mer arbete har utförts än vad som borde ha skett med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning.

Att Lantmäteriets handläggare inledningsvis har lämnat en uppgift om den uppskattade kostnaden för förrättningen och att detta belopp varit betydligt lägre än det som sedermera kommit att faktureras kan inte medföra att beloppet ska sättas ned (jfr MÖD 2016:16).

Klagandenas ansökan om fastighetsreglering inkom i mars 2014 och Lantmäteriet beslutade att ställa in förrättningen i maj 2019. Ärendet pågick alltså i över fem år. Av Lantmäteriets yttrande framgår att totalt 285,82 timmars arbete nedlagts i ärendet varav 249,82 timmar debiterats. Huvuddelen av den debiterade tiden har bestått av beredning (91,62 h), fastighetsutredning (57,8 h) och sakägarkontakter (46,65 h). I ärendet har också tre sammanträden hållits (14,25 h).

Den inställda förrättningen avsåg vid första ansökan år 2014 avstyckning och fastighetsreglering i syfte att nybilda en fastighet för restaurangverksamhet i befintligt båthus på ofri grund utanför detaljplan. Av ansökningshandlingarna framgick däremot inte om berörd kommun hade beviljat bygglov för ändrat ändamål av byggnaden och om dispens från strandskyddsbestämmelserna hade medgivits för det planerade ändamålet. De tillstånd som inkom i förrättningen år 2014 avsåg bygglov och dispens för båthus från dess uppförande år 1972. Det får därför bedömas som uppenbart att det redan initialt i förrättningen förelåg hinder mot yrkad fastighetsbildning om inte bygglov och dispens beviljades för ändrad användning av båthuset till restaurangverksamhet. Enligt mark- och miljödomstolen är dessa tillstånd en förutsättning vid bedömningen av om yrkad fastighetsbildning kan genomföras. Handläggningen borde därför direkt ha avbrutits med föreläggande för sökanden att ansöka om behövliga tillstånd, innan något ytterligare arbete, utredning och sammanträde i förrättningen utfördes.

Lantmäteriet valde istället att fortsätta handläggningen utan att ta i beaktande om den ansökta fastighetsbildningen uppfyllde de allmänna lämplighetskraven i 3 kap FBL eller om det ens fanns möjlighet att uppfylla villkoren genom ett ändrat yrkande. Lantmäteriet utförde istället långtgående fastighetsrättsliga utredningar och höll sammanträde där även delägare i marksamfälligheten kallades till vilket medförde omfattande sakägarkontakter.

Som ovan angivet är det Lantmäteriets skyldighet att så snart som möjligt avbryta och ställa in en förrättning om den inte är genomförbar. Endast om ett ändrat yrkande medför att förrättningen kan genomföras ska sökande först få möjlighet att jämka sin talan.

Enligt mark- och miljödomstolen borde Lantmäteriet initialt i förrättningen kunnat göra bedömningen att önskad fastighetsbildning inte var genomförbar i avsaknad av erforderligt bygglov och strandskyddsdispens även om sökanden ändrade sina yrkanden. Förrättningen borde därför ha ställts in i ett tidigare skede. Istället har Lantmäteriet vidtagit långtgående och omfattande åtgärder i ärendet som enligt domstolens bedömning inte har varit nödvändiga för att komma till den slutsatsen. Mark- och miljödomstolen finner således att Lantmäteriet inte har handlagt förrättningen i enlighet med vad som följer av 4 kap FBL och förvaltningslagen. Förrättningskostnaden ska därför sättas ned till ett belopp som motsvarar skälig tidsåtgång för en korrekt handläggning av förrättningen.

Mark- och miljödomstolen anser att klagandes yrkade nedsättning av förrättningskostnaden till 40 000 kr är skälig. Det yrkade beloppet motsvarar ca 25–30 debiterade timmar inom vilka domstolen anser det är rimligt för Lantmäteriet att bland annat utföra grundläggande utredningar för att bedöma lämpligheten, förelägga sökande, eventuell vilandeförklara, informera och rådgöra med sökande samt besluta om att ställa in förrättningen. Den totala förrättningskostnaden ska därför sättas ned från 356 796 kr till 40 000 kr.

Ska klagandena få ersättning för sina rättegångskostnader?

Om en sakägare vinner ett mål om prövning av beslut om debitering av förrättningskostnader kan domstolen tillerkänna sakägaren ersättning för rättegångskostnad om det finns synnerliga skäl enligt 16 kap. 14 a § jämte 15 kap. 6 § tredje stycket FBL.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att synnerliga skäl kan föreligga då det av någon speciell anledning framstår som oskäligt att kostnaderna bärs av den enskilde, t.ex. när det allmännas representant har fullföljt talan utan att ha objektivt godtagbara skäl eller har förfarit oaktsamt under processen. Ett annat fall då det är befogat att ersättning utgår är när ett mål följs ända upp i högsta instans för att vinna klarhet om innebörden av gällande rätt (se prop. 2003/04:115 s. 41 f. och 1969:128 s. B 921 f.).

Enligt rättspraxis kan även målets juridiska eller tekniska komplexitet och stora betydelse för den enskilde utgöra skäl för att tillerkänna en enskild som vinner ett fastighetsbildningsmål mot företrädare för allmänt intresse ersättning för rättegångskostnader. En grundläggande förutsättning är emellertid att kostnaderna är nödvändiga för att den enskilde ska kunna ta tillvara sin rätt (jfr NJA 2017 s. 503).

Klagandena har vunnit målen. Mot bakgrund av målens juridiska och tekniska komplexitet samt dess stora betydelse för klagandena anser domstolen att det föreligger synnerliga skäl för att de ska tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader.

Den yrkade ersättningen uppgår till 43 700 kr, varav 32 560 kr avser 14,8 timmars arbete, 2 400 kr utlägg och 8 740 kr mervärdesskatt. Beloppet framstår enligt domstolen som skäligt. Kostnaderna bedöms även ha varit nödvändiga för klagandena för att tillvarata sin rätt i målen.

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

Överklagande senast den 25 mars 2021. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Emelie Jonsson

I domstolens avgörande har tingsfiskalen Emelie Jonsson, ordförande, och tekniska rådet Therese Svedberg deltagit.