



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2024-11-18
Stockholm

Mål nr
F 2071-24

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-01-25 i mål nr F 7938-23, se bilaga A

PARTER

Klagande
H.F.

SAKEN

Debitering av förrättningskostnad
(Lantmäteriets fakturanr 900855701, 901001255, 901074633 och 901164897)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar Lantmäteriets debiteringsbeslut på så sätt att den sammanlagda kostnaden för förrättningen i ärende nr AB221940 sätts ned till 65 000 kr.

Dok.Id 2129977

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H.F. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned förrättningskostnaden. Han har anfört att han är beredd att betala 65 000 kr.

Lantmäteriet har avstyrkt bifall till överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H.F. har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg. Han har inte blivit delgiven lantmäteriets inlaga till mark- och miljödomstolen med följd att han inför beslut inte haft möjlighet att göra invändningar.

Lantmäteriet har hänvisat till yttrande i mark- och miljödomstolen med följande tillägg. **H.F.** har i mark- och miljööverdomstolen accepterat en debitering om 65 000 kronor. Det sammanfaller med den prisuppskattning som lämnades i inledningen av ärendet. Det belopp som slutligen debiterats avviker från prisuppskattningen. Någon uppdatering skedde inte i takt med kostnadsutvecklingen. Det är förvisso beklagligt men utgör inte i sig skäl att reducera debiterat belopp.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Handläggningen hos mark- och miljödomstolen

Av handlingarna i mark- och miljödomstolen framgår att **H.F.** har informerats om att förenklad delgivning kan komma att användas i målet, att han förelagts att slutföra sin talan i målet och då också skickats Lantmäteriets yttrande. Någon sådan brist i handläggningen som **H.F.** gjort gällande bedöms inte ha förekommit.

Prövning i sak

Avgifter för lantmåteriförrättningar är författningsstyrda och förrättningskostnaderna ska debiteras efter principen om full kostnadstäckning. Eftersom inget avtal har träffats om fast pris för den aktuella förrättningen ska avgiften beräknas efter den tid som

behövt för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret, 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Utgångspunkten är att myndigheten har rätt till full kostnadstäckning för det arbete som lagts ned om kostnaden har varit skälig.

Lantmäteriet har debiterat H.F. ett totalt belopp om 84 615 kr för förrättningen. Kostnaderna avser ett grundbelopp om 3 600 kr, utlägg för kommunens mätarbete om 17 615 kr och 63 400 kr för 42,5 upparbetade timmar. Det har inte framkommit skäl att ifrågasätta att det antal timmar som redovisats i och för sig har lagts ned i ärendet. Frågan är då om antalet timmar och utlägg behövt med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning.

Förrättningen har avsett avstyckning av en bostadstomt från samfällighet och bildande av två servitut. Sakägarkretsen har varit begränsad och överens om önskat utfall. Förhållandena för mätarbete på fastigheten framstår som gynnsamma. Även i övrigt har det varit fråga om en förhållandevis okomplicerad förrättning.

En fastighet som har bildats genom avstyckning av en samfällighet eller en viss ägovidd av en samfällighet ansvarar inte för inteckningar i stamfastigheten eller stamfastigheterna enligt 6 kap. 16 § andra stycket 2 jordabalken. Såväl förutsättningarna för avstyckning från en samfällighet som hur inteckningar ska hanteras i sådana fall framgår av Lantmäteriets Handbok FBL (Lantmäteriets Handbok FBL, version 2024-10-31 s. 676). Enligt Lantmäteriet har behovet av utredning av denna fråga verkat fördyrande. Myndigheten har också beslutat att den avstyckade fastigheten ska vara inteckningsfri trots att det följer direkt av lag. Utredningen liksom beslutet har enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning mot den bakgrunden varit obehövliga.

Lantmäteriet har också i skälen för sitt beslut uttalat att någon ersättning till fastighetsägare inte ska betalas med anledning av förrättningen. Fastighetsbildningslagens (1970:988) bestämmelser om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering och klyvning är inte tillämpliga vid avstyckning. Lantmäteriets utredning avseende detta har därmed också varit obehövlig.

Härtill kommer att utlägg för mätningar liksom tidsåtgången för beräkning och kartframställning framstår som omotiverat höga sett till förhållandena på platsen och omständigheterna i övrigt i ärendet. Beskrivning och prövning av stamfastigheterna förefaller även vara överarbetad.

Sammantaget kan inte det antal timmar och det utlägg som myndigheten har fakturerat anses ha varit behövliga med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning. Under ärendets handläggning hos Lantmäteriet har förrättningslantmätare uppskattat den totala kostnaden för förrättningen till 65 000 kr. Det är också ett belopp som klaganden uppgett sig vara beredd att betala. Lantmäteriet har inte på ett övertygande sätt redovisat att det arbete som fakturerats därutöver har varit nödvändigt. Mot denna bakgrund bedömer Mark- och miljööverdomstolen att 65 000 kr utgör en skälig kostnad för förrättningen. Den totala förrättningskostnaden ska därför sättas ned med 19 615 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Vibeke Sylten, hovrättsrådet Caroline Hedvall Klostermark, tekniska rådet Lennart Gustafsson och hovrättsrådet Frida Göranson, referent.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-01-25
meddelad i
Nacka

Mål nr F 7938-23

PARTER

Klagande
H.F.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets debiteringsbeslut den 8 september 2023 i ärende nr AB221940,
faktura nr 901164897

SAKEN

Debitering av förrättningskostnad

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

H.F. har den 9 november 2022 hos Lantmäteriet (LM) ansökt om avstyckning från fastigheterna X 1:1 och 2:1 i Botkyrka kommun. LM har den 17 augusti 2023 beslutat om bland annat avstyckning och bildande av två servitut samt att H.F. ska betala förrättningskostnaderna. Kostnadsfördelningsbeslutet har vunnit laga kraft. Den 8 september 2023 har LM beslutat om debitering av kostnaden genom utställande av en slutfaktura till H.F. på beloppet 14 200 kr. Totalt har LM debiterat H.F. förrättningskostnader om 84 615 kr. H.F. har överklagat debiteringen till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

H.F. har yrkat att den totala förrättningskostnaden ska sättas ned till 23 529 kr. Till stöd för yrkandet har han anfört huvudsakligen följande. I slutfakturan redovisas inte hela beloppet för den utförda tjänsten. Han ifrågasätter att delfakturering skett i ett så okomplicerat ärende. Det sammanlagda beloppet som LM fakturerat är orimligt. Av den e-postkommunikation som finns i ärendet framgår att stor förvirring förekommit beträffande den avstyckade lottens ansvar för pant i stamfastigheterna. Detta har lett till tvetydighet och onödigt avkrävande av yrkanden. Vidare har i ett sent skede även avkrävts information som redan fanns tillgänglig för myndigheten. Detta under hot om ytterligare fördröjning av ärendet. I ett identiskt ärende (akt 0127-89/61) avseende avstyckning år 1989 från samma fastigheter debiterades 10 843 kr. Med en uppräkningsfaktor med konsumentprisindex från 1989 till 2023 med en faktor 2,17 skulle motsvarande kostnad idag bli 23 529 kr. Detta belopp är han beredd att betala. Kostnaden borde egentligen bli lägre eftersom LM genomgått flera rationaliserande reformer och förbättrat handläggnings-systemen.

LM har bestritt yrkandet och till stöd för det anfört sammanfattningsvis följande. Avgifterna för lantmåteriförrättningar är författningsstyrda och debitering av förrättningskostnader ska ske enligt principen om full kostnadstäckning. LM har en i lag och anvisningar fastslagen rätt och skyldighet att debitera för utfört arbete. I handlingen Bekräftelse av ansökan, som i ett inledande skede skickats till

H.F., finns information om att debitering görs för nedlagt arbete, efter fastställd taxa. I enlighet med LM:s föreskrifter LMFS 2021:3 till 4 § i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar, tar LM ut fasta belopp för vissa moment i förrättningen. I detta fall ett grundbelopp om 3 600 kr. Utöver grundbelopp ingår i den totala förrättningskostnaden ett utlägg om 17 615 kr som Botkyrka kommun fakturerat LM för det mätarbete som utförts av kommunen utifrån avtal med kommunen om förrättningsförberedelser (KFF-avtal).

I ärendet har uppberedats totalt 42,5 timmar. Utöver det har tid för kommunens mätarbete tillkommit med en kostnad om 17 615 kr. Debiterade timmar fördelar sig enligt följande.

Aktivitet	Timmar	Kostnad
Beredning (FHB)	24,25	35 750 kr
Extern kommunikation (FHK)	0,75	1 175 kr
Beräkning och kartframställning (FBK)	7,25	11 600 kr
Prövning och beslut (FHP)	6,25	9 875 kr
Leveranskontroll (FHQ)	4,00	5 000 kr
Utlägg, debiterad tid Botkyrka kommun	-	17 615 kr
Grundbelopp	-	3 600 kr
Totalt	42,5	84 615 kr

LM har en skyldighet att utreda förutsättningarna för fastighetsbildning utifrån 4 kap. 25 § FBL. Utredningens omfattning ska avse de omständigheter av materiellt slag som inverkar på fastighetsbildningens tillåtlighet. Utredningen i ett ärende ska göras i den omfattning som behövs för att detta ska kunna avgöras.

Den kommunicerade prisuppskattningen i ärendet var 65 000 kr och grundade sig på en översiktlig genomgång av ärendet. I förrättningen har några omständigheter dock verkat fördyrande. Stamfastigheten utgjordes av gemensam ägovidd för de två berörda fastigheterna och sökanden motsatte sig en fastighetsreglering som skulle bringa den gemensamma ägovidden att upphöra vilket komplicerade hand-

läggningen något. Ansvarig förrättningslantmätare behövde ta ställning till om det var möjligt att genomföra åtgärden på det sätt som efterfrågats och kunde efter rådplägnings komma fram till att det var möjligt men att det skulle kräva en del handpåläggning vilket bidragit till ökad tidsåtgång. Det bör här nämnas att de kollegor som bistått ärendet i denna del inte har tidfört på ärendet. Med anledning av det fastighetsbildningstekniska upplägget uppstod frågor kring yrkande gällande pantbrevens och hur oskadlighetsprövningen, dvs. huruvida avstyckning kan ske utan men för inteckningshavare, skulle genomföras. Efterforskningar om hantering av gemensam ägovidd vid förrättning och hur sådan åtgärd förhåller sig till reglerna rörande inteckningsfri avstyckning i jordabalken fordrades. Hanteringen härvidlag avviker från normalförrättningen och har således verkat fördyrande. LM instämmer i det H.F. anför om att ett onödigt yrkande inhämtats till den del in-vändningen avser yrkandet om att inteckningarna fortsatt ska gälla i såväl stam-fastighet som styckningslott. Ansvarig förrättningslantmätare kom efter inhämtat yrkande fram till att det inte är möjligt att uppnå saminteckning vid avstyckning från gemensam ägovidd. Detta då styckningslotten blir inteckningsfri. Tidsåtgång för att inhämta detta kortfattade yrkande har dock, enligt LM:s bedömning, inte medfört ökad debiterad tid då extern kontakt behövde tas även av andra skäl. Det kan i detta sammanhang särskilt framhävas att tid för diarieföring av inkomna handlingar inte debiteras löpande utan ingår i grundbeloppet.

Efterföljande kommunikation med uppmaning om yrkande om inteckningsfri styckningslott fyllde en informativ och rättssäkerhetsmässig funktion. Dels hade sökandena begärt att inteckningarna skulle gälla i både stamfastighet och styckningslott, dels hade begäran om att den gemensamma ägovidden skulle bestå endast framförts från gåvogivarens sida. Eftersom subsidiärt ansvar för stamfastighetens fordringar hade kunnat uppnås, om fastighetsbildning hade genomförts på det sätt som ansvarig förrättningslantmätare föreslagit, fanns ett osäkerhetsmoment rörande vägen framåt i förrättningen. Ansvarig förrättningslantmätare bedömde att ett yrkande om inteckningsfri lott utgjorde enklast möjliga sätt att säkerställa att samtliga sakägare var införstådda med det resultat som uppnåddes

genom förrättningen. LM anser vidare att det framgår av den e-postkonversation som ägt rum i ärendet att vissa frågor även behövt utredas rörande lokalisering och formulering av servitut vilket medfört ökad tidsåtgång. Ansvarig förrättningslantmätare har behövt efterfråga förtydliganden och har haft att ta ställning till de önskemål sökanden haft på utformning av servituten. En avvägning mellan sökandens behov och lagstiftningens krav på tydlighet har gjorts. H.F. invänder att LM i ett sent skede av förrättningen krävt information som redan fanns tillgänglig men av överklagandet framgår inte vilken information som åsyftas. LM kan vid en genomgång av ärendet konstatera att information som är hänförlig till oskadlighetsbedömningen utifrån 3 kap. 6 § FBL efterfrågats den 16 maj 2023. LM anser inte att inhämtandet av uppgifterna i detta skede påverkat förrättningskostnaden. All prövning och klarläggandet av alla detaljfrågor kan inte hanteras på en och samma gång. I ärendet har hantering av den gemensamma ägovidden, servituten och kompletteringar med bygglov och fångeshandlingar i ett första skede legat i förgrunden. Behovet av ställningstaganden rörande bestämmelser för jordbruket m.m. uppkom efter att styckningslottens utformning klarlagts i samband med fältarbete. Utifrån vad LM kan se har det inte påverkat förrättningskostnaden att kommunikation om detta ägde rum i ett senare skede av förrättningen.

Angående H.F.s jämförelse med avstyckning genomförd år 1989 kan inledningsvis framhåvas att förrättningar som är till synes identiska kan ställa vitt skilda krav på hantering. Utöver det vill LM förklara att det idag i princip vore en omöjlighet att genomföra en förrättning till denna kostnad. Skälen till att förrättningar generellt sett är dyrare idag än för 30 år sedan rör inte enbart sådana faktorer som kan kompenseras genom indexuppräkning. LM har genomgått organisatoriska förändringar och strävar efter enhetlig hantering över hela landet vilket medför att ärendehandläggningen ser annorlunda ut idag än historiskt. Angående det H.F. anför om att ärendehandläggningssystem effektiviserats vill LM förklara att LM:s avgiftsfinansierade verksamhet också innebär utvecklingen av IT-system finansieras av avgifter. Lagstiftningen ställer idag både ökade krav på tillgänglighet av data och på rättssäker hantering av den

information som förekommer i verksamheten varför utvecklingen av handläggningssystem och andra relaterade tjänster är en kontinuerlig process. Vad beträffar den invändning som framförs om delfakturerings så görs den i enlighet med 9 § avgiftsförordningen och enligt interna riktlinjer då 10 000 kr eller mer upparbetats i ärendet. LM vill upplysningsvis informera om att myndigheten arbetar utifrån ett teambaserat arbetssätt. Det teamorienterade arbetssättet innebär att flera resurser/arbetskategorier arbetar i samma ärende. Momenten i förrättningen görs av den resurs/arbetskategori som bäst är lämpad till lägsta kostnad att genomföra åtgärden med hänsyn till de olika delmomentens svårighetsgrad. Arbetssättet är ägnat att vara effektivt och kostnadsbesparande. LM anser att samtliga arbetsinsatser som debiterats i ärendet varit nödvändiga för ärendets genomförande. LM anser inte att tidsåtgången för vare sig förrättningen i sin helhet eller för något av de enskilda momenten i förrättningen varit onormalt hög. Sammantaget anser LM att det inte finns skäl att reducera förrättningskostnaden. Debiteringen har skett enligt gällande taxa och bestämmelser.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988) avgjort målet utan att hålla sammanträde. H.F. har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

LM är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning. En lantmäteriförrättning debiteras antingen enligt löpande räkning, dvs. beräknad enligt tidsåtgång (4 § förordningen [1995:1459] om avgifter vid lantmäteriförrättningar) samt vissa fasta belopp, eller till fast avgift (5 § samma förordning). Fakturering av kostnaden i aktuellt ärende har skett med tillämpning av bestämmelserna i 4 §. Överenskommelse om fast avgift enligt 5 § har inte träffats. När någon överenskommelse om fast avgift inte träffas beräknas avgiften efter den tid som behövs för handläggningen samt de eventuella andra kostnader för handläggningen, vilka myndigheten haft utlägg för.

Efter en genomgång av handlingarna i ärendet konstaterar domstolen att förrättningen har omfattat avstyckning och bildande av två servitut. Av handlingarna framgår att ärendet är upplagt, inledande kontroller är gjorda, att H.F. har fått dokumentet *Bekräftelse av ansökan* vari det framgår att LM alltid tar betalt för allt sitt arbete med ansökan. Det framgår också att yrkanden har ändrats och förtydliganden har behövts under handläggningens gång, fältarbete har genomförts, flertalet sakägarkontakter har skett samt att överväganden i samband med oskadlighetsprövningen och utformningen av servituten har behövts.

Mark- och miljödomstolen bedömer inte att LM har vidtagit några onödiga åtgärder eller debiterat H.F. för åtgärder som han som sökande inte är skyldig att betala. Domstolen finner att den tid som har lagts ned av LM har behövts för handläggningen och att den debiterade förrättningskostnaden är skälig. Vad H.F. har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 15 februari 2024.

Anna Hagstad

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Hagstad och tekniska rådet Monica Haapaniemi.



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.