



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-04-03 i mål nr F 755-23, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A.F.

2. P.O.

## SAKEN

Debitering av förrättningskostnad  
(Lantmäteriets fakturanummer 900778721 och 900778739)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets debiteringsbeslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen det belopp som A.F. ska betala enligt faktura nr 900778721 till 12 512,50 kr och det belopp som P.O. ska betala enligt faktura nr 900778739 till 12 512,50 kr.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A.F.** och **P.O.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned det fakturerade beloppet väsentligt.

**Lantmäterimyndigheten** har avstyrkt bifall till överklagandet.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A.F.** och **P.O.** har anfört i huvudsak att lantmäterimyndigheten inte har rätt att debitera för de timmar myndigheten lagt ned på att korrigera sin egen felaktiga handläggning.

**Lantmäterimyndigheten** har anfört i huvudsak följande. Samtliga arbetsinsatser som debiterats har varit nödvändiga för ärendets framdrift och genomförande. Förrättningen har innefattat moment vilka krävt extra hantering. Handläggningen har inte bedrivits på ett ineffektivt sätt. Det saknas skäl att reducera förrättningskostnaden. Debiteringen har skett i skälig omfattning och i enlighet med gällande taxa och bestämmelser.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Avgifterna för lantmäteriförrättningar är författningsstyrda. Eftersom inget avtal har träffats om fast pris för den aktuella förrättningen ska avgiften enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar antingen beräknas efter den tid som behövs för handläggning 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. Utgångspunkten för lantmäterimyndighetens debitering är att myndigheten har rätt till full kostnads-  
täckning för det arbete som lagts ned under förutsättning att kostnaden har varit skälig.

Lantmäterimyndigheten har i detta fall debiterat totalt 88 150 kr, vilket utöver grund- och tilläggsbelopp avsett 55,25 timmars arbete. I enlighet med kostnadsfördelningsbeslutet har A.F. och P.O. fakturerats hälften av kostnaderna var (44 075 kr), varav 25 012,50 kr i vardera slutfaktura.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att den tid som fakturerats faktiskt har lagts ner i ärendet. Domstolen har då att pröva om tiden behövs med hänsyn till ärendets karaktär och omfattning.

Förrättningen har skett på ansökan av samtliga sakägare och har avsett fastighetsreglering för överföring av viss mark från fastigheten X till fastigheterna Y respektive Z. Under förrättningens inledande handläggning har lantmäterimyndigheten informerat sakägarna om att den önskade marköverföringen inte är möjlig med hänsyn till att en lekstuga på X då skulle hamna närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter i strid mot 39 § i upphävda byggnadsstadgan (1959:612) som alltjämt ska tillämpas i vissa fall. Med anledning av lantmäterimyndighetens besked har sakägarna i samråd med myndigheten bl.a. tagit fram en ny kartsnitt. Efter cirka fyra månader har lantmäterimyndigheten, efter önskemål från sakägarna, tagit kontakt med kommunens bygglovsenhet och fått information om att lekstugan inte omfattas av byggnadsstadgans regel om avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns och att regeln därmed inte utgör något hinder mot den initialt begärda fastighetsbildningen. Efter att lantmäterimyndigheten informerat sakägarna om detta har yrkandet justerats till den ursprungliga begäran, varefter myndigheten beslutat i enlighet med detta.

Enligt 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska lantmäterimyndigheten utreda förutsättningarna för den ansökta fastighetsbildningen. Om det inte finns hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan och ombesörja de tekniska arbeten och värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Vid behov ska lantmäterimyndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden. Av lagförarbetena framgår att lantmäterimyndigheten själv ska se till att en fullständig utredning läggs fram beträffande förutsättningarna för fastighetsbildningens

genomförande och att utredningen ska omfatta alla omständigheter som inverkat på fastighetsbildningens tillåtlighet. (Se prop. 1969:128 del B s. 262.)

Lantmäterimyndigheten har visserligen utrett om den aktuella lekstugan omfattats av 39 § byggnadsstadgan. Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock att lantmäterimyndigheten borde ha informerat sig om detta i ett tidigare skede, innan sakägarna på felaktig grund informerats om att önskad fastighetsbildning inte bedömts vara möjlig. Lantmäterimyndighetens handläggning i denna del har medfört att onödigt arbete lagts ned. Mark- och miljööverdomstolen noterar också att lantmäterimyndigheten, vid skilda tillfällen, har kontaktat panträttshavare utan att det har behövts i samtliga fall.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att den tid som lantmäterimyndigheten debiterat (55,25 timmar) framstår som högre än vad som kan anses ha behövts med hänsyn till ärendets omfattning och svårighetsgrad och med beaktande av det som anförts ovan om lantmäterimyndighetens handläggning. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning ska det debiterade beloppet för förrättningen därför sättas ned med skäliga 25 000 kr, motsvarande ungefär 17 timmars arbete. Detta innebär att den totala förrättningskostnaden ska sättas ned till 63 150 kr, varav A.F. och P.O. ska betala hälften var (31 575 kr). Beloppen i vardera slutfaktura ska därmed reduceras till 12 512,50 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Rikard Backelin, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Cecilia Drum, referent.

Föredragande har varit Fanny Larsson.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-04-03  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 755-23

## **PARTER**

### **Klagande**

1. A.F.

2. P.O.

3. V.L.D.

4. J.M.

5. K.N-M.

Ombud för 1–5:  
M.L-F.

6. M.L-F.

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets debiteringsbeslut den 20 december 2022 i ärende nr AB211587 (slutfakturor nr 900778721 och 900778739)

## **SAKEN**

Debitering av förrättningskostnad

Dok.Id 810539

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1

**Telefon**  
08-561 656 40  
**E-post:** mmd.nacka.avdelning4@dom.se  
www.nackatingsratt.domstol.se

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

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

## BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 17 november 2022 bl.a. att genom fastighetsreglering överföra markområden från X till Y och Z samt att förrättningskostnaderna skulle delas lika mellan P.O. och A.F.. I slutfakturorna nr 900778721 och 900778739 debiterade LM P.O. och A.F. vardera 25 012,50 kr, dvs. totalt 50 025 kr att betalas senast den 19 januari 2023. A.F., P.O., V.L.D., M.L-F., J.M. och K.N-M. (klagandena) har nu överklagat LM:s debiteringsbeslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**Klagandena** har i första hand yrkat att det fakturerade beloppet reduceras väsentligt och i andra hand att målet återförvisas till LM så att slutfakturan justeras utifrån ett skäligt totalbelopp för hela ärendet. De har till stöd för sitt överklagande anfört sammanfattningsvis följande.

Kostnaden för fastighetsregleringen för de tre grannfastigheterna X, Y och Z är inte är skälig och har inte genomförts i enlighet med förvaltningslagen vad gäller handläggningstid, kostnader eller kvalitet. Handläggningstiden på 15 månader är ofattbart lång vilket fått negativa ekonomiska konsekvenser som t.ex. försening av försäljningen av fastigheten X. Ärendet har totalt kostat 88 150 kr baserat på 55,26 timmar vilket motsvarar 1 595 kr/tim. Enligt LM:s hemsida är förrättningskostnaden 50 000–60 000 kr för ett ärende avseende överföring av mark enligt fastighetsreglering. LM godkände först inte deras förslag utan gjorde ett eget oanvändbart förslag som LM sedan övergav till förmån för deras gemensamma och ursprungliga förslag. Det har varit tids- och kostnadsdrivande med två besök av mätingenjörer på tomterna. Försäljningspriset för X föll med en miljon kr jämfört med om förrättningen utförts inom förväntad tid med en nettoeffekt om 798 900 kr. Trots skriftlig begäran den 28 juni 2022 om prioritering och beslut blev inte ärendet avgjort eller avvisat. Däremot tilldelades en handläggare den 29 juni 2022 och det blev då uppenbart att ärendet var kraftigt försenat. Från den 28 juni 2022 till den 28 december 2022 tog det ytterligare 6 månader innan ärendet

avslutades. Processen kan inte anses rättssäker och de har drabbats av en inte obetydlig ekonomisk skada. Vidare gjorde inte LM tillräckliga efterforskningar hos Österåkers kommun innan beslut. LM:s kontakt med Österåkers kommun gjordes efter att markägarna påtalat för LM att LM:s föreslagna gränsdragning saknade praktisk möjlighet att genomföras eftersom gränsdragningen inkräktade på befintlig uppställningsplats för soptunnor på stamfastigheten. Om LM i stället hade inlett handläggningen av ärendet med att ta kontakt med Österåkers kommun hade LM haft en korrekt bild av verkligheten. En korrekt handläggning från början hade sparat både tid och pengar. Utredningsansvaret fullgjordes inte, trots det debiterade LM dem för denna onödiga tid.

**LM** har avstyrkt bifall till överklagandet och anført i huvudsak följande.

I ärendet har upparbetats och debiterats totalt 55,25 timmar vilka fördelar sig på aktiviteter enligt följande:

<b>Aktivitet</b>	<b>Timmar</b>
Beredning (FHB)	2,25
Extern kommunikation (FHK)	6,75
Utredning (FHU)	6,75
Värdering och ersättningsberäkning (FVE)	0,50
Mätning och besiktning (FÄM)	6,00
Beräkning och kartframställning (FBK)	12,00
Prövning och beslut (FHP)	19,00
Leveransk kontroll (FHQ)	2,00
<b>Totalt</b>	<b>55,25</b>

Debitering av förrättningar utgör myndighetsutövning och bygger på författning, centrala anvisningar och beslut. LM har en skyldighet att utreda förutsättningarna för fastighetsbildning utifrån 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen. 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. LM strävar i samtliga hänseenden efter att arbeta så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts. På hemsidan framgår att där angivna prisexempel enbart är exempel. Varje ansökt lantmäteriförrättning har egna förutsättningar och handläggs utifrån



dem i varje enskilt fall. Efter att förrättningslantmätaren satt sig in i förutsättningarna i förevarande ärende lämnades information om en uppskattad förrättningskostnad om ca 75 000–85 000 kr den 11 juli 2022. Att slutsumman avviker från en i tidigt skede lämnad prisuppskattning, vare sig det är uppåt eller nedåt, när ett ärende förs på löpande räkning gör inte kostnaden oskälig. De köpehandlingar som ursprungligen inkom i ärendet utgjorde inte fullbordade köp och var inte undertecknade. De uppfyllde inte de juridiska kraven och kunde således inte läggas till grund för fastighetsregleringarna. Detta medförde initialt behov av mycket sakägarkontakt för att komma vidare med handläggningen. Förrättningen har omfattat fastighetsreglering av två markområden till två olika fastigheter. Marken omfattas av en byggnadsplan och därmed även av byggnadsstadgans regler. Det bedömdes utifrån byggnadsstadgan inte möjligt att förlägga den nya gränsen närmre än 4,5 meter från en byggnad. Efter kontakt med Österåkers kommun konstaterades att det mindre uthus/lekstuga som fanns på marken inte utgjorde hinder mot att lägga gränsen närmre denna än 4,5 meter. Mät- och kartingenjören har först varit på förrättningsplatsen för att leta efter befintliga gränsmarkeringar och mätt in dessa för att bland annat veta var de befintliga gränserna var belägna. Detta gjordes i samband med ett annat fältarbete i närheten för att spara tid. Vid ett andra fältarbete gjordes markering och inmätning av nya gränsmarkeringar med berörda sakägare. Efter att fältarbetet genomförts fanns i den inkomna överlåtelsehandlingen en diskrepans mellan vilka områden som överlåtits respektive vad som markerats på marken. Det uppkom således behov av att ändra överlåtelsehandlingen för att kunna lägga den till grund för fastighetsregleringarna. Den avstående fastigheten X hade överlåtits och det fanns även behov av att de nya ägarna skulle underteckna den nya överlåtelsehandlingen. LM bistod med en mall för överenskommelse om fastighetsreglering. LM har utrett de omständigheter som varit av betydelse för att kunna ta ställning till ansökans genomförbarhet och bedömer att de timmar som upparbetats och debiterats har behövts för ärendets framdrift samt slutförande och därmed är skäliga.

### **DOMSKÄL**

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

(1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde. Klagandena har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

Fakturorna 900778721 och 900778739 är utställda på A.F. och P.O.. Även M.L-F., V.L.D., J.M. och K.N-M. har överklagat fakturorna men är inte parter i målet. Mark- och miljödomstolen prövar därför endast överklagandet på talan av A.F. och P.O..

LM är en avgiftsfinansierad myndighet som ska bedriva sin verksamhet enligt principen om full kostnadstäckning. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar ska en avgift tas ut som beräknas 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. Det förhållandet att en lantmäterimyndighet har lämnat en ungefärlig prisuppgift som sedan överskridits utgör inte i sig grund för att sätta ned fakturerat belopp. Mark- och miljööverdomstolen har i avgörandet MÖD 2016:16 konstaterat att 36 § konsumenttjänstlagen inte är analogt tillämplig beträffande lantmäteriförrättningar. I avgörandet fann domstolen att det faktum att LM hade lämnat ett uppskattat pris som sedermera överskridits med mer än 15 procent inte i sig var skäl för att sätta ned fakturan.

Såvitt framgår av LM:s akt har inte några onödiga åtgärder vidtagits. Det har inte heller framkommit något som tyder på att LM har debiterat A.F. och P.O. för åtgärder som de inte skulle vara skyldig att betala. Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av förrättningsens karaktär och omfattning samt av det ovan anförda att det inte framkommit något som tyder på att den debiterade förrättningskostnaden skulle vara oskälig. Vad A.F. och P.O. har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 24 april 2023.

Monica Daoson

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.