

Målnummer: F8496-12 **Avdelning:** 6

Avgörandedatum: 2013-03-09

Rubrik: Nedsättning av förrättningskostnader ----- Av Lantmäteriets sammanträdesprotokoll framgick att en total ungefärlig förrättningskostnad hade lämnats vid sammanträdet. Mark- och miljööverdomstolen instämde i mark- och miljödomstolens bedömning att Lantmäteriet genom uppgiften om total kostnad i protokollet fick anses ha lämnat en ungefärlig prisuppgift samt att 36 § konsumenttjänstlagen i enlighet med praxis skulle tillämpas analogt.

Lagrum: 36 § konsumenttjänstlagen (1985:716)

Rättsfall:

REFERAT**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-09-07 i mål nr F 3780-11, se bilaga A

KLAGANDE

Lantmäteriet
Box 516
611 10 Nyköping

Ombud: Överlantmätaren E.B-S.

MOTPART

R.F.

SAKEN

Nedsättning av förrättningskostnader

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har yrkat i första hand att det debiterade beloppet inte sätts ned och i andra hand att påslagsprocenten beräknas på summan 80 000 kr, dvs. att förrättningskostnaden bestäms till 92 000 kr.

R.F. har bestritt ändring.

UTVECKLANDE AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Lantmäteriet har sammanfattningsvis anfört följande.

Det fakturerade beloppet är skäligt och ska inte nedsättas. Något fast pris för förrättningen har inte lämnats. Vid underhandskontakt med förrättningslantmätaren uppger denna att prisuppgiften om 5 000 kr, för den kompletterande fastighetsregleringen, var en tillkommande kostnad utöver det belopp som ungefärligen angivits i protokollet. Det bör särskilt observeras att ett förtydligande om att kostnaderna tas ut löpande med en timtaxa om 1 250 kr per timme noterats i kostnadsfördelningsbeslutet.

Utgången i mark- och miljödomstolen kan komma att leda till följande konsekvenser. Lantmäteriets vilja att uttala sig om ungefärliga kostnadsuppgifter för en lantmäteriförrättning minskar. Endast upplysningar om timkostnad kommer att lämnas, framför allt i ärenden av komplex natur. Viljan att erbjuda ett fast pris kommer att påverkas negativt. Det finns en uppenbar risk att ett icke antaget fast pris kommer att göras gällande som ungefärlig prisuppgift i analogi med konsumenttjänstlagen (1985:716).

Lantmäteriets verksamhet är avgiftsbelagd. Utöver komplexa fastighetsförhållanden arbetar förrättningslantmätaren inom ramen för lantmäteriförrättningen med människor som ianspråktar olika mycket tid dels beroende på tidigare erfarenheter av Lantmäteriet, dels beroende på intresse för frågan, graden av tvistighet etc.

Av dagboksblad och övriga handlingar i detta ärende framgår löpande den kommunikation som varit kring prisfrågan och där framgår även förrättningslantmätarens noteringar om svårigheterna att uppskatta slutlig totalkostnad.

För det fall konsumenttjänstlagen är tillämplig ska påslagsprocenten beräknas på summan 80 000 kr, dvs. med tillägg för kostnaden för tillkommande fastighetsreglering efter sammanträdet i maj.

R.F. har utöver vad han anfört i mark- och miljödomstolen tillagt bl.a. följande.

Förrättningslantmätaren nämnde inget om merkostnader vid sammanträdet i maj 2011. Det finns inte heller något intaget rörande detta i protokollet från den 20 maj 2011. Den kompletterande kostnaden om 5 000 kr måste ingå i den totala kostnaden om 75 000 kr, som angavs vid sammanträdet. Ett avtal om ett totalpris om 75 000 kr måste anses ha tillkommit i det protokoll som förrättningslantmätaren skrev den 20 maj 2011.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt protokollet från sammanträdet den 20 maj 2011, vid vilket förrättningen utvidgades till att förutom fastighetsbestämning innefatta även fastighetsreglering, bedömdes förrättningskostnaden uppgå totalt till ungefär 75 000 kr varjämte antecknades att kostnaderna tas ut löpande med en timtaxa om 1 250 kr per timme.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att Lantmäteriet genom uppgiften om total kostnad som antecknats i protokollet får anses ha lämnat en ungefärlig prisuppgift samt att 36 § konsumenttjänstlagen i enlighet med praxis ska tillämpas analogt. Det debiterade beloppet ska således sättas ned på sätt som mark- och miljödomstolen gjort. Vad Lantmäteriet anfört ifråga om tillkommande kostnader efter sammanträdet ändrar inte denna bedömning. Överklagandet ska därför avslås och mark- och miljödomstolens dom fastställas.

Mark- och miljööverdomstolen tillåter att avgörandet får överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2013-04-30

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Ulla Bergendal, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Mikael Hagelroth och adjungerade ledamoten Anna Stenberg, referent och föredragande.

BILAGA A

VÄXJÖ TINGSRÄTTS, MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN, DOM

KLAGANDE

R F

MOTPART

Staten genom Lantmäteriet

Ombud: EBS

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut om debitering enligt faktura nr 800714081 i ärende nr E10154, se bilaga 1

SAKEN

Förrättningskostnad

DOMSLUT

Med delvis bifall till överklagandet sätter mark- och miljödomstolen ned fakturabeloppet till 75 625 kronor.

BAKGRUND

Den statliga lantmäterimyndigheten (LM) har handlagt en förrättning som avser fastighetsbestämning berörande X 1:9 m.fl. samt fastighetsreglering berörande X 1:2, 1:4, 1:9 och s:2. Enligt kostnadsfördelningsbeslutet den 29 juli 2011 ska förrättningskostnaden betalas av RF, dödsbodelägare i E E dödsbo som är lagfaren ägare till X 1:9. Av protokollet, uppsatt den 20 maj 2011, framgår bl.a. att förrättningskostnaden bedömdes uppgå totalt till ungefär 75 000 kronor och att kostnaderna tas ut löpande med en timtaxa om 1 250 kronor per timme.

LM har fakturerat RF totalt 99 360 kronor (delfaktura 10 625 kronor och slutlig faktura 88 735 kronor).

YRKANDEN M.M.

R F har överklagat räkningen till mark- och miljödomstolen och yrkar att beloppet ska sänkas. Till stöd för sin talan har han anfört bl.a. följande. Den 4 juni 2009 tog R F kontakt med lantmäteriet i Linköping via mail och frågade om offert gällande utredning om fastighetsbestämning. I svaret stod 1 000 kronor per timme, vilket måste anses vara juridiskt bindande. I det förrättningsprotokoll som upprättades i maj 2011 framgår att kostnaderna bedömdes uppgå till totalt 75 000 kronor. Redan då uppkom en diskussion om att priset var alldeles för högt. Detta pris måste anses vara det slutgiltiga eftersom det är skrivet av förrättningslantmätaren en vecka efter sammanträdet den 19 maj 2011. Den 25 augusti 2011 fick han ett telefonsamtal från förrättningslantmätaren i Linköping angående den totala förrättningskostnaden som skulle uppgå till 99 360 kronor med avdrag för 10 625 kronor som betalades i augusti 2010, varvid 88 735 kronor kvarstår att betala. Han anser att denna kostnad är alldeles för hög. Kostnaderna har ökat markant p.g.a. av lång handläggningstid hos lantmäteriet i Linköping. Om en erfaren lantmätare hade handlagt ärendet från början skulle antalet nedlagda timmar med stor sannolikhet kunnat bli färre. Landsarkivet i Vadstena kontaktades för arkivmaterial. Landsarkivet hittade material om X 1:9 som i augusti 2009 skickades vidare till Lantmäteriet i Linköping. I svaret från Lantmäteriet framkom att ärendet var för svårt för dem, varför det skulle gå vidare till Lantmäteriet i Örebro. Ärendet framskred inte i Örebro utan hamnade återigen hos Lantmäteriet i Linköping. Först i maj 2011 kom det till ett sammanträde med inblandade parter i detta ärende. Han anser att det pris som är satt på förrättningsdagen måste gälla, eftersom det handlade om det totala priset.

Lantmäteriet har i yttrande redogjort för bl.a. fastighetens bakgrund och ärendets svårighetsgrad, om förrättningslantmätarens kompetens, om hur denne löpande har informerat om kostnadernas utveckling och om svårigheterna att uppskatta kostnaderna i det aktuella ärendet samt anfört att Lantmäteriets bedömning sammanfattningsvis är att förrättningskostnaden är rimlig med hänsyn till ärendets säregna art och omfattning samt de faktiska förhållandena i övrigt och att fakturerat belopp därför inte bör nedsättas.

DOMSKÄL

Mot bakgrund av förrättningens omfattning och svårighetsgrad finner mark- och miljödomstolen inte att någon anmärkning kan riktas mot skäligheten av beloppet.

I 36 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716) stadgas emellertid följande. Har näringsidkaren lämnat en ungefärlig prisuppgift får det uppgivna priset dock inte överskridas med mer än 15 procent, såvida inte någon annan prisgräns har avtalats eller näringsidkaren har rätt till pristillägg enligt 38 §.

Konsumenttjänstlagen är inte direkt tillämplig vid lantmäteriförrättningar. I praxis har dock 36 § andra stycket tillämpats analogt (se RH 2007:81 med hänvisningar). Om Lantmäteriet i förväg lämnar uppgift om ungefärlig kostnad för en förrättning får därför den ungefärliga kostnaden överskridas med högst 15 procent, i detta fall 11 250 kronor utöver uppskattat högsta belopp om 75 000 kronor. Fakturan ska alltså sättas ned till 86 250 kronor, dock med avdrag för delbeloppet om 10 625 kronor, vilket medför att det återstående beloppet att betala uppgår till 75 625 kronor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 28 september 2012.

Cecilia Giese Hagberg

Inge Jonsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Inge Jonsson.

Sökord: Förrättningskostnad; Nedsättning; Ungefärlig prisuppgift

Litteratur:
