

<b>Målnummer:</b>	Ö3303-07	<b>Avdelning:</b>	6
<b>Avgörandedatum:</b>	2007-12-10		
<b>Rubrik:</b>	Skäligheten av kostnadsräkning för lantmäteriförrättning har bedömts med analog tillämpning av 36 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716).		
<b>Lagrum:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 6 § och 36 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716)</li><li>• 4 § och 5 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar</li><li>• Lantmäteriverkets författningssamling (LMVFS) 2004:4 och 2006:5</li></ul>		
<b>Rättsfall:</b>	Svea hovrätts dom den 23 januari 2001 i mål Ö 4689-00		

---

**REFERAT**

Göteborgs tingsrätt, fastighetsdomstolen

**BAKGRUND**

K.B. äger tillsammans med andra en fastighet i Strömstads kommun. Sedan två av delägarna begärt försäljning av fastigheten enligt samäganderättslagen ansökte K.B. hos Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län om klyvning av fastigheten. Förrättningen påbörjades den 30 juni 2006.

Lantmäterimyndigheten inställde genom beslut den 24 november 2006 förrättningen och beslutade samtidigt att förrättningskostnaden skulle betalas av K.B. Kostnaden, 10 480 kr, fakturerades K.B. genom den överklagade räkningen enligt följande

	Tim	A pris	Belopp
Beredning	1.00	1100.00	1100.00
Sakägarkontakter	3.00	1100.00	3380.00
Förrättningsrelaterad registrering	1.00	1130.00	1130.00
Sammanträde	2.50	1100.00	2750.00
Protokoll, beskrivning	2.00	1109.00	2290.00
Summa			10480.00

K.B. yrkade vid tingsrätten att fakturabeloppet skulle nedsättas till högst 5 000 kr.

Lantmäteriverket bestred ändring.

**GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**

K.B. anförde vid tingsrätten i huvudsak följande. Före sammanträdet vid lantmäterimyndigheten fick jag en uppgift från förrättningslantmätaren att kostnaden för förrättningen var 1 100 kr per timme och att det rörde sig om 5 till 6 timmar. Det hela skulle alltså kosta ca 5 500 - 6 600 kr. På Lantmäteriverkets hemsida sägs inget om att det måste vara ett skriftligt erbjudande om fast pris för att gälla. Jag fick inte heller någon upplysning om detta. - Vid lantmäterisammanträde den 24 november 2006 föredrog förrättningslantmätaren vårt förslag till klyvning. Efter en kort genomgång och en kort diskussion meddelar lantmätaren att den föreslagna klyvningen inte uppfyller kraven i fastighetsbildningslagen och beslutar att förrättningen inställs. Enligt min uppfattning pågick sammanträdet i ca 1 timme tills förrättningslantmätaren meddelade sitt beslut om inställelse och avslutade mötet. Att sammanträdet inte varade i 2,5 timmar är jag övertygad om. - Sakägarkontakter har tagits upp med 3 timmar. Jag hade 2 korta telefonsamtal med förrättningslantmätaren före sammanträdet (ca 5 minuter vardera) och ett ännu kortare efter mötet (ca 2 minuter). Sammanlagd tid högst en kvarts timme. Mig veterligt har endast en av övriga delägare haft kontakt med lantmäteriet i denna fråga. Högt räknat kan alltså sakägarkontakterna röra sig

om en halv timme. - Beredning, registrering och protokoll har tagits upp till 4 timmar. Att de administrativa rutinerna för ett så enkelt ärende tar en halv arbetsdag till en kostnad av 4 400 kronor verkar överdrivet. Hälften kan uppfattas som rimligt. - Sammanlagd tid för förrättningen bör alltså vara ca 4 timmar och fakturan lyda på högst 5 000 kronor. Detta stämmer också bättre med den förhandsuppgift jag fick från förrättningslantmätaren. - Enligt Lantmäteriverkets hemsida kan avgiften vara ett överenskommet fast pris eller debiteras på löpande räkning om sakägare inte önskar anta det fasta priset. Jag hade ingen erinran mot den prisuppgift jag fick före sammanträdet och förväntade mig alltså en faktura på ungefär hälften av den som sedan kom.

Lantmäteriverket anförde bl.a. följande. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar skall, om skriftligt anbud inte lämnats enligt 5 § i förordningen, avgiften beräknas efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och kostnaderna för handläggningen. Detta gäller även för inställd förrättning. Skriftligt erbjudande om fast pris har inte lämnats. Lantmäteriverket har i föreskrifter till förordningen ovan ( LMVFS 2004:4 och 2006:5) bestämt de belopp per timme, som skall utgå för handläggningen av förrättningar under aktuell tidsperiod (2006 och 2007 års taxor ). - Lantmäteriverket har under hand inhämtat kompletterande upplysningar från förrättningslantmätaren. Vad avser åtgärdsposten sammanträde innefattar redovisad tid inte enbart tid för själva sammanträdet utan även tid för förberedelser inför sammanträdet inklusive tid för kallelseåtgärder. Momentet sakägarkontakter omfattar ett flertal kontakter med sökanden innan yrkandet om hur klyvningen önskade bli genomförd slutligen preciserades samt några kontakter med såväl tingsrätten som byggnadsnämnden för att erhålla nödvändigt bedömningsunderlag inför lantmåterimyndighetens ställningstagande i sakfrågan. Övriga kostnadsposter, som avser tid för protokoll, registrering och beredning av ärendet, omfattar en sammantagen tid om 4 timmar. Uppgiften att förrättningslantmätaren före sammanträdet skulle ha lämnat uppgiften att timdebiteringen är 1 100 kr per timme och uppskattat tidsåtgången till 5-6 timmar, dvs. en kostnad om ca 5 500 - 6 600 kr för ställningstagande i sakfrågan, kan inte kommenteras annat än att det ofta förekommer allmänna frågor i ett tidigt skede av en förrättning om bl.a. kostnaderna för denna under vissa vid den tidpunkten rådande förutsättningar. Under förrättningens gång ändras ofta förutsättningarna, t. ex. att den uppskattade tidsåtgången blir högre än vad som preliminärt bedömdes, bl.a. beroende av vilka kontakter och åtgärder i övrigt som måste utföras för att nödvändigt beslutsunderlag skall uppnås. Lantmäteriverket anser att nedlagd och debiterad tid i ärendet varit motiverad och nödvändig samt att skäl saknas att reducera fakturan. Bifall till överklagandet avstyrks.

Göteborgs tingsrätt, fastighetsdomstolen (chefsrådmannen Marika Estreen, rådmannen Mats Eriksson och fastighetsrådet Bengt Svensson) anförde i utslag den 18 juni 2007 följande.

#### FASTIGHETSDOMSTOLENS BEDÖMNING

Att K.B. fått uppgift om ungefärlig timkostnad och normal ungefärlig tidsåtgång för ett liknande ärende innebär inte att ett avtal träffats om fast pris eller att någon för lantmåterimyndigheten bindande prisuppgift eljest lämnats.

Fastighetsdomstolen finner inte skäl ifrågasätta den av lantmåterimyndigheten gjorda tidredovisningen. Mot bakgrund av vad som framkommit om förrättningens art och omfattning finner fastighetsdomstolen inte att den tid som lagts ner på förrättningen kan anses omotiverad. Skäl att reducera antalet debiterade timmar föreligger således inte.

#### FASTIGHETSDOMSTOLENS UTSLAG

Fastighetsdomstolen lämnar överklagandet utan bifall.

Hovrätten för Västra Sverige

K.B. överklagade och yrkade nedsättning av förrättningskostnaden till 5 480 kr. Han anförde bl.a. att man skall kunna lita på en prisuppgift från en myndighet samt att en myndighet inte skall få debitera dubbla kostnader mot vad som sagts från början.

Lantmäteriverket bestred ändring och anförde bl.a. att en lantmåterimyndighet

som arbetar serviceinriktat måste i ett tidigt skede kunna lämna uppgifter om timpris och uppskattad tidsåtgång utan att dessa uppgifter skall betraktas som bindande avtal om fast pris.

Hovrätten (f.d. hovrättslagmannen Kjell Björnberg, hovrättsrådet Kent Jönsson, fastighetsrådet Per-Gunnar Andersson och hovrättsassessorn Marie Hagsgård) anförde i utslag den 10 december 2007 följande.

#### HOVRÄTTENS SKÄL

Vad avser den totala tidsåtgången för handläggningen av ärendet vid lantmäterimyndigheten finner hovrätten liksom fastighetsdomstolen att nedlagd arbetstid inte kan anses oskälig utifrån ärendets art.

Frågan är då vilken betydelse det har att lantmäterimyndigheten i ett tidigt skede ostridigt lämnat en kostnadsuppgift, såvitt framkommit utan någon reservation, och att det inte har påståtts att det tillkommit några nya åtgärder i förrättningshandläggningen.

Kostnaden för en lantmäteriförrättning kan antingen bestämmas genom en överenskommelse om ett fast pris eller fastställas grundat på löpande räkning efter nedlagd tid på ärendet. Domstolspraxis i fråga om grunderna för beräkningen av ersättningens storlek framstår inte som helt entydig. Det står dock klart, att domstolen kan sätta ned den ersättning som begärs till ett belopp som domstolen finner skäligt. Konsumenttjänstlagens bestämmelser om vilken ersättning en näringsidkare har rätt att få ut av en konsument äger inte tillämpning på sådan ersättning som lantmäterimyndigheten begär i sin myndighetsutövande verksamhet. Denna hovrätt har i tidigare avgöranden i princip intagit den ställningen, att om ett fast pris inte avtalats föreligger betalningsskyldighet för begärd ersättning, såvida denna bedöms vara skälig. Vid denna bedömning har emellertid hänsyn tagits till om begärt belopp varit avsevärt högre än den prisuppgift som har lämnats av lantmäteriet.

Svea hovrätt, avd. 13, har i ett icke publicerat avgörande den 23 januari 2001 (mål Ö 4689-00) uttalat bl.a. följande.

Förrättningsverksamheten måste formellt anses vara en form av myndighetsutövning och inte ett idkande av näring från Lantmäteriverkets sida, även om verksamheten skall vara självfinansierande och inte är fri från andra kommersiella inslag. Konsumenttjänstlagen är därför inte direkt tillämplig i fråga om priset för de tjänster som tillhandahålls genom förrättningsverksamheten. Tjänsterna erbjuds emellertid regelmässigt på samma sätt som tjänster i allmänhet, där priset inte kan anges bestämt förrän näringsidkaren avslutat sitt arbete, dvs. med lämnande av en ungefärlig prisuppgift. Med hänsyn till den betydelse och det genomslag lagen fått i konsumentnsammanhang ligger det nära till hands att överväga om inte vissa bestämmelser i den bör vara vägledande även i ett fall som detta. Det är då främst reglerna i 6 och 36 §§ som kommer i fråga. Enligt den förstnämnda åligger det den som tillhandahåller tjänsten att underrätta konsumenten och begära hans anvisningar i det fall att det sedan tjänsten börjat utföras visar sig att priset för den kan bli betydligt högre än vad konsumenten hade kunnat räkna med. Den andra regeln föreskriver att en lämnad ungefärlig prisuppgift i princip inte får överskridas med mer än 15 procent. Hovrätten kan inte finna att något beaktansvärt skäl skulle tala mot en sådan rättstillämpning. Den torde medverka till att ökad omsorg om klargörande av prisfrågan kommer att nedläggas från i synnerhet lantmäterimyndighetens sida, vilket får anses vara ett allmänt intresse. Hovrätten lägger därför det angivna konsumenträttsliga betraktelsesättet till grund för bedömningen.

Ett liknande synsätt har också kommit till uttryck i några avgöranden av fastighetsdomstolar. Domstolspraxis på området är emellertid inte entydig men rättsutvecklingen synes ha gått i riktning mot bedömningen att om lantmäterimyndigheten till en sakägare angivit en uppskattad kostnad utan att det påståtts att det lämnats något förbehåll eller att det tillkommit nya åtgärder är lantmäterimyndigheten normalt bunden till det angivna beloppet med ett påslag om högst 15 procent analogt med 36 § konsumenttjänstlagen. Med hänsyn till att konsumentskyddet bör kunna göras gällande gentemot ett organ som har kravet på full kostnadstäckning och som i sin verksamhet bedriver såväl myndighetsutövning som verksamhet av privaträttslig karaktär samt även till behovet av en enhetlig rättstillämpning på området finner hovrätten att det

finns starka skäl som talar för att lägga det synsätt som kommit till uttryck i Svea hovrätts ovan angivna dom till grund för bedömningen. Det får anses åligga lantmäterimyndigheten att under handläggningen av ett ärende underrätta sökanden när kostnaden på ovan angivet sätt visar sig komma att överstiga lämnad prisuppgift och därigenom ge sökanden tillfälle att ta ställning till förrättningens fortsättning. Därtill bör krävas såväl att lantmäterimyndigheten redan i samband med att prisuppgiften lämnas gjort helt klart för sökanden att prisuppgiften endast är uppskattad och ungefärlig som att uppgifter om detta finns dokumenterat hos lantmäterimyndigheten.

Utifrån ovanstående finner hovrätten att lantmäteriets faktura skall nedsättas till  $6\,600 \times 1,15 = 7\,590$  kronor.

#### HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

Med ändring av fastighetsdomstolens utslag nedsätter hovrätten den kostnad för förrättningen som K.B. har att betala till 7 590 kronor.

Hovrättens utslag meddelat: den 10 december 2007.

Mål nr: Ö 3303-07.

Lagrum: 6 och 36 §§ andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716); 4-5 §§ förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar; Lantmäteriverkets författningssamling (LMVFS) 2004:4 och 2006:5.

Rättsfall: Svea hovrätts dom den 23 januari 2001 i mål Ö 4689-00.

---

**Sökord:** Lantmäteriförrättning; Kostnadsräkning; Konsumenttjänstlagen

**Litteratur:**

---