

|                        |  |                   |   |
|------------------------|--|-------------------|---|
| <b>Målnummer:</b>      | F2187-16   | <b>Avdelning:</b> | 6 |
| <b>Avgörandedatum:</b> | 2016-09-14   |                   |   |
| <b>Rubrik:</b>         | Nedsättning av förrättningskostnader ----- Bestämmelsen i 36 § konsumenttjänstlagen har inte ansetts analogt tillämplig beträffande kostnader för lantmäteriförrättningar (jfr NJA 2013 s. 980). Enbart den omständigheten att lantmäteriet överskridit en ungefärlig prisuppgift med mer än 15 procent utgör därmed inte grund för att sätta ned förrättningskostnaden. |                   |   |
| <b>Lagrum:</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar</li><li>• 36 § konsumenttjänstlagen (1985:716)</li></ul>  |                   |   |
| <b>Rättsfall:</b>      | NJA 2013 s 980   |                   |   |

---

**REFERAT****ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-02-25 i mål F 3692-15, se bilaga A

**KLAGANDE**  
Lantmäteriet

**MOTPART**  
O O

**SAKEN**  
Nedsättning av förrättningskostnader

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 4 augusti 2015, faktura nr 80573895, att debitera 4 112 kronor och 50 öre av O O.

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Lantmäteriet har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra den överklagade domen och fastställa Lantmäteriets beslut den 4 augusti 2015 om debitering av 4 112 kronor och 50 öre enligt faktura nr 80573895.

O O har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Lantmäteriet har i huvudsak anfört följande skäl.

Enligt mark- och miljödomstolen följer av praxis, bl.a. MÖD 2013:15, att om en lantmäterimyndighet har lämnat en ungefärlig prisuppgift, får lantmäterimyndigheten inte debitera mer än den uppskattade kostnaden med ett påslag om 15 procent enligt en analog tillämpning av 36 § konsumenttjänstlagen (1985:716). Högsta domstolen har i NJA 2013 s. 980 funnit att preskriptionslagens (1981:130) bestämmelser om preskription av näringsidkares fordran mot konsument inte är tillämplig på fordran som uppkommit i Lantmäteriets verksamhet som fastighetsbildningsmyndighet. Högsta domstolens avgörande innebär således att principen om analog tillämpning av konsumenttjänstlagens regler avseende verkan av lämnandet av en ungefärlig prisuppgift till privatpersoner i Lantmäteriets myndighetsutövning inte längre är av betydelse vid prövningen av förrättningskostnadernas

skälighet.

Lantmäteriet har att tillämpa förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar och Lantmäteriets föreskrifter till nämnda förordning vid bestämmandet av förrättningskostnader. I det aktuella förrättningsärendet har inte träffats någon överenskommelse om fast pris. Faktureringen av förrättningskostnaderna har därför skett enligt löpande räkning. Avgiften för förrättningen har beräknats efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen. Handläggningen har innefattat utredningar och åtgärder avseende fastighetsbestämningen, provningar och åtgärder enligt anläggningslagen (1973:1149) och övriga åtgärder som varit nödvändiga för att behandla ansökan. Fastighetsbestämningen har även inneburit att sammanträde behövs hållas. Med anledning av den tid som behövs för ärendets handläggning, är förrättningskostnaden skälig.

O O har i huvudsak anfört följande skäl.

Det är för stor avvikelse mellan den faktiska kostnaden och den som förrättningslantmätaren uppgav inför förrättningen. Om den uppskattade kostnaden hade varit i närhet av den faktiska kostnaden, hade han bitt andra sakägare att ta del av kostnaden för gränsbestämningen. Det är orimligt att han ska betala drygt 28 000 kr för avstyckningen, när det inte är han som avstyckar fastigheten.

#### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÅL

Förordningen om avgifter vid lantmåteriförrättningar innehåller bestämmelser om avgifter för förrättningar som handläggs av en lantmåterimyndighet och om beslut om debitering av förrättningskostnader.

I den aktuella förrättningen har det inte träffats någon överenskommelse om fast pris för förrättningen. Förrättningskostnaden ska då enligt 4 § ovan nämnda förordning beräknas efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret, inklusive manuellt förd registerkarta, samt kostnaderna för handläggningen respektive införandet.

I protokoll från förrättningssammanträde den 12 maj 2015 anges att O O tagit på sig förrättningskostnaden för fastighetsbestämningen samt kostnaden för anslutning till

X. Det anges även att Lantmäteriet uppskattade kostnaden för fastighetsbestämningen till mellan 10 000 och 15 000 kr.

Enligt tidigare praxis, bl.a. MÖD 2013:15, får lantmåterimyndigheten, genom en analog tillämpning av 36 § konsumenttjänstlagen (KtjL) inte överskrida en ungefärlig prisuppgift med mer än 15 procent.

Högsta domstolen har i ett senare avgörande, se NJA 2013 s. 980, funnit att preskriptionslagens bestämmelser om preskription av näringsidkares fordran mot konsument inte är analogt tillämplig på fordran som uppkommit i Lantmåterimyndighetens verksamhet. Högsta domstolen uttalade följande:

"Den offentliga maktutövningen vid en lantmåteriförrättning är i en del fall så påtaglig att förhållandet mellan lantmåterimyndigheten och den betalningsskyldige sakägaren skiljer sig väsentligt från en privaträttslig relation. Att betrakta myndigheten som näringsidkare, vilket är en förutsättning för tillämpning av den aktuella bestämmelsen om preskription av konsumentfordringar, ter sig då inte naturligt".

Begreppet "näringsidkare" torde ha samma innebörd i KtjL som i preskriptionslagen. Mark- och miljööverdomstolen anser med ledning av Högsta domstolens uttalande i ovanstående avgörande att en lantmåterimyndighet inte bör betraktas som en näringsidkare i förhållande till en betalningsskyldig sakägare vid en förrättning.

Följaktligen är inte 36 § KtjL analogt tillämplig beträffande lantmåteriförrättningar. Att Lantmäteriet i förevarande mål har lämnat en ungefärlig prisuppgift till O O, vilken sedermera överskridits med mer än 15 procent, utgör då i sig inte grund för att sätta ned aktuell faktura.

Lantmåteriets kostnadsanspråk ska alltså bedömas efter den tid som har behövs för handläggningen av förrättningen samt om debiteringen av

förrättningskostnaden är skälig. Mark- och miljööverdomstolen finner att gällande avgiftsbestämmelser följts och att den gjorda debiteringen är skälig. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och Lantmäteriets beslut att debitera 4 112 kronor och 50 öre av O O fastställas.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2016-10-05

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Ulf Wickström, referent, och tf. hovrättsassessorn Marie Eiderbrant.

Föredragande har varit Johan Erlandsson

---

## BILAGA A

VÄXJÖ TINGSRÄTTS, MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN, DOM

KLAGANDE  
O O

MOTPART  
Lantmäterimyndigheten i Malmö

ÖVERKLAGAT BESLUT  
Lantmäterimyndighetens i Malmö debitering enligt faktura nr 80573895 i ärende nr M15385, se bilaga 1

SAKEN  
Debitering av förrättningskostnader

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen sätter ned det fakturerade beloppet om 4 112,50 kronor enligt faktura nr 80573895 till noll kronor.

---

## BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Malmö (LM) har den 25 juni 2015 beslutat bland annat om avstyckning, fastighetsreglering, fastighetsbestämning berörande fastigheterna Y, Z och X1, samt godkänt överenskommelse om inträde i gemensamhetsanläggningen X.

LM har den 1 juni 2015 delfakturerat O O för förrättningskostnader om totalt 24 375 kronor enligt faktura nr 80568006.

LM har därefter den 4 augusti 2015 slutfakturerat O O med ytterligare 4 112,50 kronor, enligt faktura nr 80573895. O O har nu överklagat denna slutfaktura.

YRKANDEN M.M.

O O (klaganden) har yrkat, såsom det får förstås, att mark- och miljödomstolen ska sätta ned det fakturerade beloppet om 4 112,50 kronor till noll kronor.

LM har bestritt överklagandet.

Klaganden har anfört bland annat följande till stöd för sin talan. Han tycker inte att det är rimligt att han ska betala totalt 28 488 kronor i lantmäterikostnad när det inte ens är han som styckar av tomten. Han kan förstå att han får betala en del av kostnaden men han tycker att hans del är för hög.

Vid förrättningsmötet uppskattade lantmätaren att hans del av förrättningskostnaden skulle uppgå till cirka 10 000-15 000 kronor. Läger man till kostnaden för anslutning till samfälligheten, grusväg, stiger hans kostnad till 24 375 kronor. Han anser att det är oskäligt att han ska faktureras ytterligare 4 112,50 kronor när LM gett indikationer vid ett första möte på en kostnad om cirka 10 000-15 000 kronor plus kostnaden för samfälligheten.

LM har anfört bland annat följande till stöd för sin talan.

Ursprungligen ansökte R K och dödsboet efter H N, ägare till Y, om avstyckning från Y och fastighetsreglering för överföring av mark mellan Y och Z, samt mellan styckningslotten och Z. Förrättningen utökades, dels på officialinitiativ, till att även omfatta fastighetsbestämning av gränser mellan styckningslotten och Z, samt mellan styckningslotten och X1, dels på ansökan till att även omfatta anslutning av styckningslotten till gemensamhetsanläggningen X. Vid sammanträde i fält förklarade sig O O villig att ansvara för kostnaderna för fastighetsbestämningen samt anslutningen till gemensamhetsanläggningen. LM utfärdade den 1 juni 2015 en delfaktura om 24 375 kronor. Den 25 juni 2015 avslutades förrättningen och beslut om fördelning av förrättningskostnader fattades enligt vilket O O skulle stå för kostnaderna för fastighetsbestämningen samt anslutningen till X. Slutfaktura utfärdades den 4 augusti 2015 om 4 112,50 kronor. LM har fakturerat totalt 72 088 kronor i ärendet varav O O har fakturerats 28 487,50 kronor.

Det har inte träffats någon överenskommelse om fast pris i ärendet. Den ansvarige förrättningslantmätaren har vid två tillfällen gett prisuppskattningar i ärendet, dels vid möte den 20 april 2015, dels vid sammanträde den 12 maj 2015. Vid båda dessa tillfällen uppskattades den totala förrättningskostnaden till cirka 60 000 kronor, varav cirka 10 000-15 000 kronor var hänförliga till fastighetsbestämningen. Någon prisuppskattning för kostnaden för anslutningen av styckningslotten till X har inte meddelats. Som ovan nämnts tog O O vid sammanträdet den 12 maj 2015 på sig ansvaret för fastighetsbestämningen och anslutningen av styckningslotten till X.

På grund av den stora mängd handlingar, såsom köp, överenskommelser, yrkanden, godkännanden, tillståndshandlingar och behörighetshandlingar som har hanterats och granskats inom ramen för förrättningen, har mer tid än vad som är normalt för ärendetypen behövts för beredning och sakägarkontakter. Ärendet har i övrigt innehållit normala moment av fastighetsutredning, myndighetskontakter, beskrivning och protokollskrivning, beräkning och kartframställning, sammanträde, kvalitetsgranskning och registrering.

Den av förrättningslantmätaren uppskattade kostnaden för fastighetsbestämning om 10 000-15 000 kronor är en ungefärlig prisuppgift och avsåg endast fastighetsbestämningssdelen. Därutöver har O O även tagit på sig betalningsansvaret för styckningslottens anslutning till X, vilket i det här fallet bland annat inneburit utredning och beräkning av andelstal, framställande av överenskommelse, utskick till berörda parter, hantering av inkomna handlingar, samt beredning i LM:s handläggningssystem.

Inom ramen för förrättningsprocessen har LM en omfattande utredningsplikt samtidigt som sökandena har stora möjligheter att styra över processen. Detta i kombination med att både den privata och offentliga delen av fastighetsrätten är hårt styrd av formalia och att fastighetsbildningshistoriken i varje ärende är unik, innebär att det är mycket svårt att göra en korrekt uppfattning av hur mycket tid som faktiskt kommer att behövas för att utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen, och därefter antingen driva förrättning till avslut eller ställa in förrättningen i fråga. Eftersom förrättningskostnaden är direkt hänförlig till hur mycket tid som har behövts för dess handläggning är det i förlängningen även mycket svårt att ge en bra uppskattning av vad den slutliga förrättningskostnaden kommer att bli. Den totala förrättningskostnaden har blivit högre än den prisuppskattning om 60 000 kronor som gavs av förrättningslantmätaren vid sammanträdet den 12 maj 2015, men den tid som har lagts ned i ärendet har behövts för att föra ärendet framåt. Eftersom den nedlagda tiden har behövts för ärendets handläggning är förrättningskostnaden skälig.

Sammanfattningsvis har faktureringen skett på löpande räkning då ingen överenskommelse om fast pris har träffats och all tid som fakturerats har

behövs för ärendets handläggning. Den fakturerade förrättningskostnaden är därför skälig.

## DOMSKÄL

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

Av utredningen framgår inte något som visar att det träffats en överenskommelse om fast pris. Enligt 4 § förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar beräknas då avgiften efter den tid som behövs för handläggningen av förrättningen.

Av förrättningshandlingarna framgår att R K ska betala kostnaderna för fastighetsregleringarna och avstyckningen, samt att klaganden ska betala för anslutning enligt 43 § anläggningslagen och fastighetsbestämningen. Det framgår vidare att klaganden vid två tillfällen fått uppgift om att fastighetsbestämningen skulle kosta 10 000 - 15 000 kronor. Den uppgiften har, enligt LM:s dagboksblad, lämnats dels den 20 april 2015, dels vid sammanträde enligt protokoll av den 12 maj 2015. Totalt har klaganden blivit debiterad 28 487,50 kronor.

Hovrätten för Västra Sverige har i utslag meddelat den 9 februari 2009 (mål nr Ö 2462-07) konstaterat att "... en materiell överprövning av en förrättningskostnads skälighet inte kan ske förrän efter överklagande av en slutfaktura." Hovrätten anför vidare att "Laga kraften hos det beslut som en delräkning innebär måste enligt hovrättens mening anses begränsad till att avse vad som vid tiden för utfärdandet går att bedöma. Dit hör inte skäligheten av den totala förrättningskostnaden." Det föreligger därför inte något hinder för domstolen att pröva hela den gjorda debiteringen.

Även om överklagandet avser slutfakturan måste denna bedömas utifrån den totala debiteringen och klagandens yrkande om att slutfakturan om 4 112,50 kronor skall sättas ned till noll kronor.

Av praxis framgår att en lantmåterimyndighet genom uppgift om total kostnad som antecknats i protokollet får anses ha lämnat en ungefärlig prisuppgift samt att 36 § konsumenttjänstlagen då även ska vara tillämplig analogt. Hovrätten för Västra Sverige har i ett den 10 december 2007 meddelat utslag (mål nr Ö 3303-07) funnit att om en lantmåterimyndighet till en sakägare angivit en uppskattad kostnad utan att det påståtts att det lämnats något förbehåll eller att det tillkommit nya åtgärder, är lantmåterimyndigheten normalt bunden till det angivna beloppet med ett påslag om högst 15 procent analogt med 36 § konsumenttjänstlagen. Detta har även bekräftats av Mark- och miljööverdomstolen i ett avgörande MÖD 2013:15.

Detta innebär att fastighetsbestämningen högst ska få kosta 17 250 kronor (15 000 x 1,15). Kostnaden för att ansluta styckningslotten till X blir då mellanskillnaden mellan totalt fakturerat belopp 28 487,50 kronor och 17 250 kronor, dvs. 11 237,50 kronor. Denna kostnad, som det inte lämnats några kostnadsuppskattningar på, förefaller alltför hög med hänsyn till att detta är en del i den övriga förrättningshandläggningen. Därtill kommer att det i delfakturan per den 1 juni 2015 uttryckligen framgår att kostnaden som då fakturerades avseende anslutning till X uppgick till 4 550 kronor.

Den nedsättning som klaganden yrkar, 4 112,50 kronor, är enligt domstolen skälig och i enlighet med ovan redovisad praxis. Till följd av detta ska den totalt debiterade förrättningskostnaden som debiterats klaganden sättas ned med 4 112,50 kronor, vilket medför att nu överklagad faktura sätts ned till noll kronor.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 mars 2016.

Marie Gerrevall

Mats Jansson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Mats Jansson. Föredragande har varit beredningsjuristen Karin Lundström

---

**Sökord:** Förrättningskostnad; Nedsättning; Ungefärlig prisuppgift

**Litteratur:**

---