

Kritik mot en förrättningslantmätare för att han inte har iakttagit kraven på saklighet och opartiskhet i 1 kap. 9 § regeringsformen

Beslutet i korthet: En lantmätare kontaktades av två fastighetsägare i en fråga om en gemensamhetsanläggning. I sina svar uttalade lantmätaren sig om bristande kunskaper hos styrelsen för den förening som förvaltade gemensamhetsanläggningen och om vem som borde betala eventuella framtida kostnader för en omprövningsförrättning. Lantmätaren får kritik för att han inte har iakttagit kraven på saklighet och opartiskhet i regeringsformen.

Anmälan

AA klagade på Lantmäteriet och ifrågasatte bl.a. lantmätaren BB:s uttalanden i två e-postmeddelanden. Av anmälan framgick att BB hade kontaktats av två fastighetsägare i en fråga om en gemensamhetsanläggning som förvaltades av Granöns vägförening. BB hade därefter i e-postmeddelanden den 25 mars 2016 och den 20 april 2016 uttalat sig om föreningens styrelses agerande och arbetssätt.

BB skrev bl.a. följande i meddelandet den 25 mars 2016:

Det är med stor förvåning jag noterar, att styrelsen inte vill skriva på den överenskommelse som jag bistått Er med att upprätta.

Jag kan inte tolka styrelsens ovilja att skriva på överenskommelsen på annat sätt att den saknar nödvändig kunskap om överenskommelsens innebörd. Om styrelsen vidhåller sin vägran att skriva på överenskommelsen, återstår för Er möjligheten att få ändringen genomförd genom en partiell omprövning av förrättningen.

En omprövningsförrättning är betydligt kostsammare att genomföra än förfarandet via den upprättade överenskommelsen. Men om styrelsen vägrar skriva under överenskommelsen blir Ni ju tvingade till att välja det kostsammare alternativet. Och i den situationen bör Ni, när Ni ansöker om omprövningen, kräva att lantmäteriet beslutar om att den uppkomna merkostnaden som uppstår (för omprövningsförrättningen) ska betalas av föreningen. Enligt bestämmelserna i anläggningslagen ska nämligen förrättningskostnaden fördelas efter vad som är skäligt. Min egen uppfattning i den frågan är att merkostnaden

uppkommer genom styrelsens inställning, att utan saklig grund vägra skriva på den upprättade överenskommelsen.

BB skrev bl.a. följande i meddelandet den 20 april 2016 till fastighetsägaren CC:

Eftersom jag själv inte längre handlägger nya ärenden, är det vanskligt för mig att ge någon form av uppskattning av kostnaden.

Om styrelsen inte hade motarbetat detta, skulle det enkelt kunna ordnats via överenskommelser enligt 43 § anläggningslagen för de som är intresserade (lika som DD:s vill göra). Och då är kostnaden inte avskräckande, kanske 2 000 kr/objekt som ska flytta andelstalet.

Om Ni tvingas – på grund av styrelsens inställning – att söka en omprövningsförrättning för att nå samma resultat så kan nog förrättningskostnaderna komma att uppgå till 25 000 kr, kanske mer. (...)

Ett möjligt alternativ till att genomföra förändringen enligt det ”billigare” alternativet punkt 1 är att låta samtliga medlemmar i ga:9 underteckna och godkänna den överenskommelse som upprättas, i vilken några av fritidshusägarna önskar få sin andel flyttad från fritidsfastigheten till båthuset. Styrelsens underskrift skulle i sådant fall inte behövas. I en ”normal” överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen skrivs handlingen under av dels den fastighetsägare vars andelstal ska ändras, dels av firmatecknaren för föreningen. Firmatecknaren skriver under i egenskap av företrädare för övriga delägare i ga:n. Så om inte styrelsen/firmatecknaren vill skriva under för de övriga fastighetsägarnas räkning, så kan styrelsen/firmatecknarens underskrift istället ersättas med att samtliga övriga delägare skriver under.

Det jag nu säger, kan i princip också tillämpas på DD:s ärende (om nu inte styrelsen redan tagit sitt förnuft till fånga). Så i stället för att DD:s skulle tvingas söka en omprövningsförrättning så skulle man i princip kunna göra om deras avtal. Styrelsens underskrift skulle således ersättas med ett skriftligt medgivande till förändringen från samtliga övriga delägare i ga:9.

Utredning

JO uppmanade Lantmäteriet att lämna upplysningar om och yttra sig över hur de ovan nämnda e-postmeddelandena förhöll sig till kraven på saklighet och opartiskhet i 1 kap. 9 § regeringsformen.

Lantmäteriet (generaldirektören EE) yttrade följande:

Ärendet

Granöns vägförening förvaltar enligt förrättningsbeslut år 2006 sex olika gemensamhetsanläggningar, Söderhamn G ga:3–6 samt G ga:8–9 och marksamfälligheten G s:2. Gemensamhetsanläggningarna utgörs av vägar, grönområden, vattenförsörjningsanläggningar (vattentäcker och ledningssystem m.m.) och småbåtshamnar med tillhörande mark- och vattenområden.

Föreningen har uppskattningsvis ett 70 – 80-tal medlemmar, vilka är ägare av fastigheter eller anläggningar alternativt hus på ofri grund som har delaktighet i gemensamhetsanläggningarna.

Förrättningen genomfördes år 2006 av den nu aktuella lantmätaren. Efter förrättningen har han vid ett flertal tillfällen kontaktats av föreningen och enskilda fastighetsägare som önskat diskutera olika frågor kring den genomförda förrättningen. Han är således väl bekant med både gemensamhetsanläggningarna som föreningen förvaltar och flera av dess medlemmar.

Frågan som rör det aktuella ärendet är begränsad till förhållandena inom gemensamhetsanläggningen G ga:9. Nämda anläggning är en förhållandevis liten anläggning med totalt mindre än 20 medlemmar och omfattar den s.k. Djuphamnen som är indelad i tre sektioner. Deläggande fastigheter samt anläggningar på ofri grund i G ga:9 är de vilka gemensamt utnyttjar hamnområdet med tillhörande väg och genom sin delaktighet (andelstal) bekostar bl.a. underhållet av vägen till området och ev. muddring av vattenområdet i hamnen. I hamnområdet finns några båthus som står på ofri grund, belägna på samfälligheten G s:2. Båthusen ägdes år 2006 i flera fall av personer, vilka också ägde fritidshusfastighet i området. I dessa fall kopplades delaktigheten i G ga:9 till respektive fritidsfastighet istället för till båthuset på ofri grund, allt i enlighet med parternas önskemål vid genomförandet av förrättningen. Fritidsfastigheterna är inte belägna i direkt anslutning till Djuphamnen, vilket däremot båthuset är.

Lantmätaren blev privat kontaktad av en ägare av de nämnda fritidsfastigheterna som önskade veta om det lagtekniskt var möjligt att flytta delaktigheten i G ga:9 från fritidsfastigheten till båthuset på ofri grund. Anledningen till önskemålet framfördes inte, men det kan t.ex. vara så att båthuset och fritidsfastigheten inte längre skulle ägas av samma person. Det angavs att nyttjandet av gemensamhetsanläggningen Djuphamnen uteslutande var kopplat till användningen av båthuset, vilket också ligger vid Djuphamnen, inte till fritidsfastigheten.

Personen som frågade informerades om att en sådan flyttning av andelstal var rent lagtekniskt möjlig och att flyttningen i princip kunde ske på två olika sätt. Informationen löd enligt följande.

1. Det enklaste (och för parterna billigaste) sättet är att berörd fastighetsägare träffar ett avtal med förvaltande förening om flyttningen av andelstal. Avtalet brukar benämnas "överenskommelse enligt 43 § anläggningslagen (AL)". Efter parternas underskrift ska avtalet godkännas av lantmäterimyndigheten för att därefter införas i fastighetsregistret. Först när detta skett blir avtalet rättsligt gällande mellan parterna.

Ett avtal av nämnt slag är av mycket enkel beskaffenhet. På Lantmäteriets hemsida finns en särskild blankett att använda av parterna vid upprättande av sådant avtal. Det är mycket vanligt förekommande att ändring av andelstal i en gemensamhetsanläggning sker med stöd av sådant avtal.

I ett avtal av nämnt slag företräder föreningen de övriga delägarna i berörd gemensamhetsanläggning. Utsedd firmatecknare för föreningen har behörighet att, utan att frågan behandlas på föreningsstämma, underteckna avtalet. Om styrelsen ändå önskar lyfta frågan till behandling av föreningsstämman är det enbart delägarna i aktuell gemensamhetsanläggning som har rösträtt i frågan, inte övriga medlemmar i föreningen.

2. En ändring av andelstal kan även ske vid ny förrättning, s.k. omprövningsförrättning. Detta kan t.ex. bli aktuellt om parterna inte lyckas enas kring ett avtal enligt ovan. Endera av parterna kan i sådant fall ansöka om att frågan ska prövas vid en ny förrättning. Om lantmäterimyndigheten därvid anser att förutsättningarna för en omprövning är uppfyllda kan således andelstalet ändras genom förrättningsbeslut. Kostnaderna för ett sådant förfarande blir dock väsentligt högre än i avtalsfallet.

Samma information har senare lämnats även till annan delägare i gemensamhetsanläggningen, vilken kontaktade lantmätaren med anledning av motsvarande önskemål om flyttning av andelstal från ägd fritidsfastighet till båthus på ofri grund.

Lantmätaren hjälpte även till att upprätta ett sådant enkelt avtal som anges under alternativ 1. Den önskvärda flyttningen av andelstalet från fritidsfastigheten till båthuset på ofri grund bedömdes av honom som en ren administrativ åtgärd som saknade betydelse för föreningen.

Lantmätaren blev senare upplyst om att föreningen inte var beredd att skriva under avtalet, vilket förvånade honom.

Den 25 mars 2016 skrev lantmätaren ett mail från sin hemmaadress till fritidshusägaren CC (dvs. mailet den 25 mars i anmälan). Han skriver att han är förvånad och inte kan förstå varför inte styrelsen vill medverka då, som han skriver i mailet, en sådan förändring saknar betydelse för föreningen eller dess medlemmar. Han upplyser vidare att om ingen överenskommelse kan nås så kan frågan prövas vid omprövningsförrättning vilket är ett kostsammare alternativ för att nå samma resultat.

I nästa mail till en annan person i föreningen, DD, upplyser lantmätaren om hur man lagligen kan nå ett önskat resultat som alternativ till en överenskommelse enligt 43 § AL.

Som lantmätaren skriver i mailet så handlägger han själv inte några nya ärenden. Oavsett vilken ny ansökan som kommer in till Lantmäteriet i frågan kommer inte den aktuella förrättningslantmätaren att handlägga det eftersom han gick i pension den 1 januari 2015 och därefter enbart arbetar extra som timanställd med vissa frågor.

Enligt uppgifter från Lantmäteriets ärenderegister har två av fastighetsägarna i gemensamhetsanläggningen därefter ansökt om omprövningsförrättning enligt alternativ 2 ovan. Handläggningen av ärendet har ännu inte påbörjats.

Regelverket

För gemensamhetsanläggningar gäller i första hand reglerna i anläggningslagen (1973:1149) (AL).

I 43 § AL stadgas följande.

En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag.

Fastigheter som inte ska inträda eller utträda eller vars andelstal inte ska ändras företräds vid ingående och godkännande av en överenskommelse av samfällighetsföreningen, om samfälligheten förvaltas av en sådan.

I 35 § – 40 §§ AL finns bestämmelser om omprövning vid ändrade förhållanden.

Lantmäteriets bedömning

Den aktuella lantmätaren gick i pension den 1 januari 2015. Han arbetar dock kvar vid Lantmäteriet efter pensioneringen som timanställd med vissa särskilda uppgifter.

Under sitt långa arbetsliv har han gjort många specialförrättningar såsom bildande av och ändringar av gemensamhetsanläggningar innefattande alla typer av frågor som den nu aktuella. Genom sitt arbete är det vanligt att han blir kontaktad av sakägare och allmänhet med frågor kring juridiken angående gemensamhetsanläggningar. Sådana frågor är många gånger komplicerade för personer som ingår i sådan anläggning men enkla för lantmätaren som har arbetat med det dagligen.

Det första mailet kommer från lantmätarens hemadress och har sin förklaring i att han som pensionär har gett privat hjälp hur man fyller i en blankett för att flytta andelstalet i gemensamhetsanläggningen från fritidsbostad till båtthus samt förklarat juridiken runt detta. Blanketten blir dock inte accepterad av samfällighetsföreningens styrelse. Lantmätaren uttrycker sin förvåning över detta då det enligt hans uppfattning är en mycket enkel åtgärd som ska utföras och att det saknar betydelse för föreningen om andelstalet är knutet till fritidshuset eller

båthuset. Styrelsens inställning innebär att det i praktiken blir omöjligt att sälja fritidshuset utan att samtidigt också tvingas sälja båthuset eftersom rättigheter och skyldigheter i användandet av djuphamnen är knutna till fritidshuset via andelstalet.

Den information som han gett i mailen är juridiskt och sakligt sett korrekt även om det finns personliga åsikter i dem. Att man som förening skulle styra frågor på så sätt att medlemmar i föreningen skulle behöva komma fram till ett mål genom att gå en juridisk dyrare omväg är så ovanligt att det inte ens kunde förstås av lantmätaren. Några sakliga skäl till styrelsens ståndpunkt i frågan fanns inte enligt lantmätarens uppfattning. I det sammanhanget blir lantmätarens mail begripliga.

I sin roll som timanställd lantmätare har han inte till någon del hanterat den ansökan om omprövning som därefter inkommit.

Att Lantmäteriets personal arbetar enligt 1 kap 9 § regeringsformen och betraktar allas likhet inför lagen samt iakttar saklighet och opartiskhet är en självklarhet. Samtidigt ska Lantmäteriet tillhandhålla bra service för dem som söker råd och stöd hos myndigheten.

Lantmäteriets uppfattning är att klagomålet mot lantmätaren är berättigat eftersom han är timanställd efter pensioneringen. Lantmäteriets personal ska skriva brev o.dyl. och informera på ett sakligt sätt och sedan är det upp till en sökande att välja önskad förrättningsåtgärd sedan denne fått information om skillnaden mellan 43 § AL och en omprövningsförrättning. I mailen gavs dock råden främst som privatperson och alltså inte inom den timanställning som lantmätaren har.

Lantmätarens privata hjälpsamhet blev olycklig i detta fall eftersom han även är timanställd vid Lantmäteriet och rollerna inte skilts åt på ett tydligt sätt vilket Lantmäteriet beklagar.

AA kommenterade Lantmäteriets yttrande.

Rättslig reglering m.m.

Enligt 1 kap. 9 § regeringsformen ska förvaltningsmyndigheter i sin verksamhet beakta allas likhet inför lagen samt iaktta saklighet och opartiskhet.

Enligt 4 § förvaltningslagen (1986:223) ska varje myndighet lämna upplysningar, vägledning, råd och annan sådan hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde.

Bedömning

Av utredningen framgår bl.a. att Granöns vägförening enligt ett förrättningsbeslut 2006 förvaltar sex olika gemensamhetsanläggningar. Det var lantmätaren BB som genomförde den förrättningen. BB hade därefter vid ett flertal tillfällen kontaktats av föreningen och enskilda fastighetsägare som önskade diskutera olika frågor kring förrättningen. När fastighetsägarna CC och DD kontaktade BB gällande flyttning av andelstal i en av gemensamhetsanläggningarna informerade han om att en sådan flyttning var lagtekniskt möjlig och att den i princip kunde ske på två olika sätt, antingen genom att den berörda fastighetsägaren träffade ett avtal med den förvaltande föreningen eller genom en ny förrättning, s.k. omprövningsförrättning. BB hjälpte även till att upprätta ett avtal.

BB fick senare veta att föreningens styrelse inte var beredd att skriva under avtalet och i e-postmeddelanden den 25 mars och den 20 april 2016 till CC respektive DD uttryckte han sin förvåning över detta. Han redogjorde även för sina personliga åsikter om bl.a. orsakerna till att styrelsen för föreningen inte ville skriva på avtalet. Han gav vidare råd om hur fastighetsägarna skulle kunna handla för att åstadkomma det önskade resultatet utan styrelsens underskrift och hur en kostnadsfördelning skulle se ut vid en eventuell förrättning.

Lantmäteriet har framfört att BB gav råden främst som privatperson och alltså inte inom ramen för sin anställning som lantmätare.

BB var vid tidpunkten för meddelandena timanställd vid Lantmäteriet och han var den lantmätare som genomförde förrättningen 2006 om Granöns vägförening. Det ena e-postmeddelandet skickades också från BB:s tjänstebrevlåda. Mot bakgrund av detta och med hänsyn till vad meddelandena till CC och DD rörde kan det inte uppfattas på annat sätt än att han skickade dem i sin egenskap av lantmätare och inom ramen för Lantmäteriets verksamhet. BB har vid handläggningen därför varit skyldig att iaktta vad som föreskrivs i 1 kap. 9 § regeringsformen om saklighet och opartiskhet.

Jag har inga invändningar mot att BB lämnat upplysningar och råd till CC och DD om möjliga förrättningsåtgärder. Det fanns dock ingen anledning för honom att redovisa sina åsikter om bristande kunskaper hos styrelsen, och genom att göra det bröt han mot regeringsformens krav på saklighet. Han agerade dessutom i strid med kravet på opartiskhet genom att redovisa sin uppfattning om vem som borde betala eventuella framtida kostnader för en omprövningsförrättning. BB ska därför kritiseras.

Vad som i övrigt har framkommit föranleder inte något uttalande eller någon ytterligare åtgärd från min sida.

Ärendet avslutas.