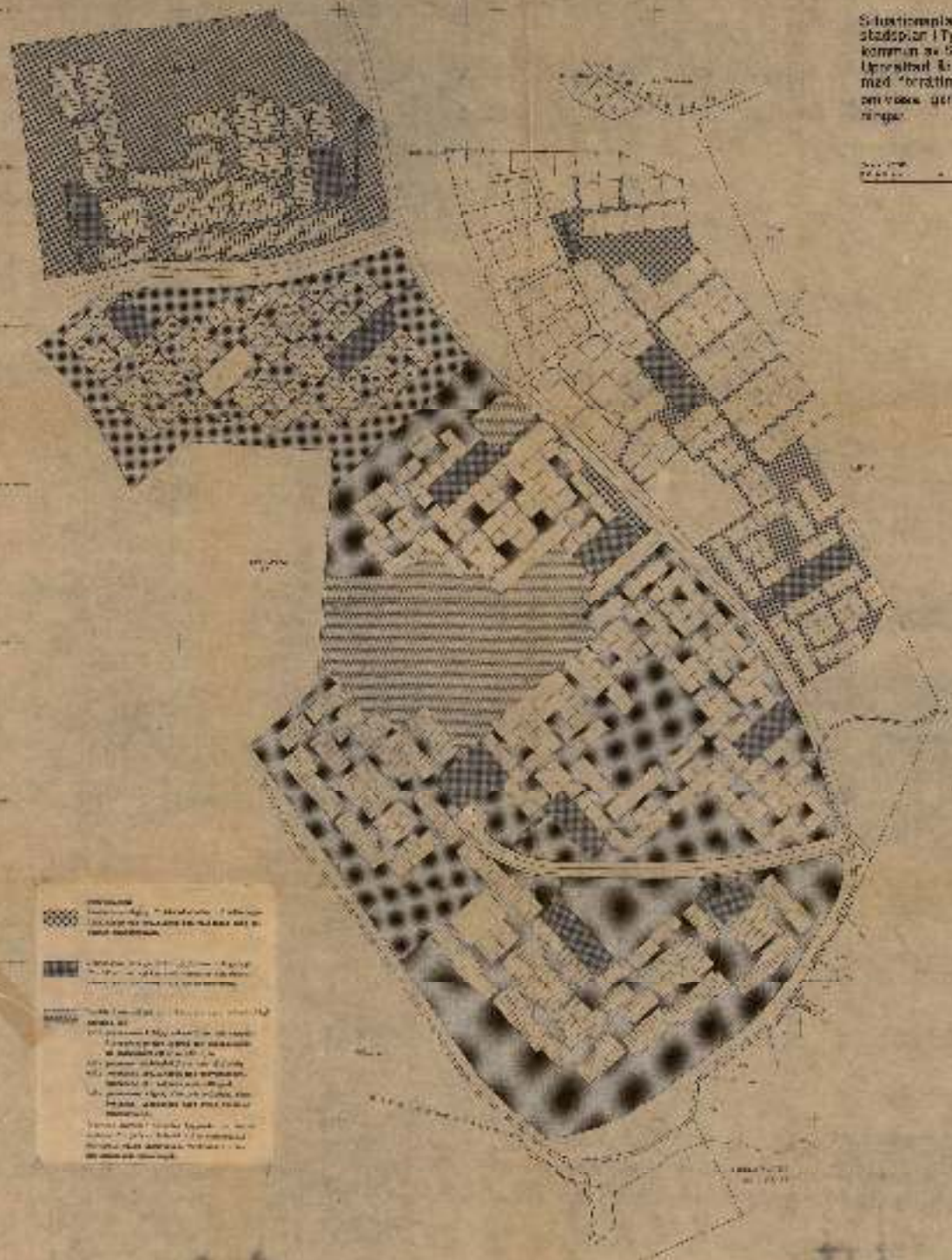


Den 7/11/13

Situationplan med Kruksboda
stadspan i Tyresta socken och
kommun av Stockholms län
Upptecknad år 1870 i samband
med förklaring enligt lagen
om vägas och järnvägsbyggnads-
rättigheter

1:10000
1:10000



ÖVERSIKT
 1. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

2. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

3. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

4. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

5. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

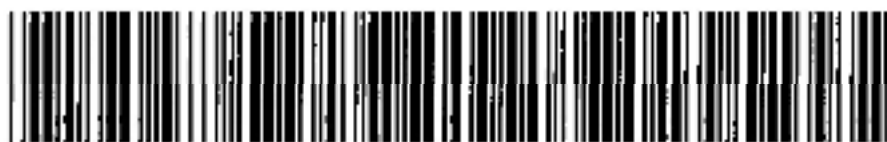
6. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

7. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

8. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

9. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.

10. Kruksboda stadsplan i Tyresta socken och kommun av Stockholms län. Upptecknad år 1870 i samband med förklaring enligt lagen om vägas och järnvägsbyggnadsrättigheter.



Akt nr:

01-TYE-2848

AU\$01-TYE-2848

FASTIGHETSBEHÖRINGSMYNDIGHETEN

Stadsingenjören i Tyresö kommun

HANDLINGAR

Upprättade år 1974	Önr P79/73
Ärende Förrättning enligt lagen 1966:12:16 om vissa gemensamhetsanläggningar m m för ändring av lagakraftvanna anläggningsbeslut av den 3.7.1970 och den 2.11.1970 berörande fastigheterna Alby 1:1-1:1191 och Bollmeja 2:1.	
Registratorie Tyresö socken	
Kommun Tyresö	Län Stockholms

STOCKHOLMS LÄNS RÄTT
Avd. 9A

Ink 1976-10-17
Akt F 718/76
Aktid 3

ink 26 JAN 1976
135 24

LAGSÄTTA DOMSTOLEN
26 MARS 1975
232

1978-08-03
899 79

Antikom Statens Patent
5 APR 1974
P79/73

Al-beslutsbil V.

Till akten hör
3 band
463 numrerade sidor
— inneliggande karta
— annan karta

Länsmått 01 0280 73-07. 60 000. SRA Sthlm 5008

Tyresö 2848:1

2.

21.2 bl 1

21.5 eggpl 19b bl 35

21.8 26b

Förrättning enligt lagen 1966:12:16 om vissa gemensamhetsanläggningar m m för ändring av lagakraftvunna anläggningsbeslut av den 3.7.1970 och den 2.11.1970 berörande fastigheterna Alby 1:2, 1:3 och 1:5-1:11², 8 skilda marksamfälligheter där nämnda fastigheter gruppvis ingår som delägare, fastigheterna Alby 1:1, 1:4 och Bollmora 2:1 i Tyresö socken och kommun av Stockholms län. De gällande anläggningsbesluten ligger till grund för verksamheten för Anläggnings-samfälligheten Krusboda i Tyresö kommun.

1 §. Tyresö 1973 12 21

Ansökan och förordnande, bilaga A

Sakägare: närvarande se särskild förteckning, bilaga B.
Av sakägareförteckning bilaga B framgår även vilka sakägare som av förrättningsmannen delgivits kallelse till detta sammanträde. Sammanträdet har även bekantgjorts genom kungörelsedelgivning som varit införd i tidningen Södmynheterna vecka 49 och anslagits på kommunens anslagstavla se ver. nr 564 och 565.

Antecknades att förrättningsmannen för byggnadsnämndens prövning enligt bestämmelserna i 17 § LGA överlämnat förslag till ändringar i gällande anläggningsbeslut och att byggnadsnämnden vid sammanträde 1973 12-06 § 641 beslutat att lämna av förrättningsmannen begärt medgivande, se ver. nr 563.

Nuvarande förhållanden.

I lydelsen av nu gällande anläggningsbeslut framgår av bilagda kopior av dessa, se bilagorna 11 + 12

Redan utformningen av stadsplanen för Krusboda stadsplanområde förut-satte att någon form av fastighetsägaresammanslutning skulle bildas för att handha skötseln av gemensamma anläggningar. Kommunen som ursprungligen var ägare av all mark inom stadsplanområdet bestämde att denna sammanslutning skulle få formen av en eller flera anläggnings-samfälligheter. På initiativ av kommunen och Byggnads AB Konstruktör verkställdes därför i juli 1970 förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar varvid förutom då avstyckade 333 tomtlotter för radhus och atriumhus även anslöte kommunens exploateringsfastig-het Alby 1:1. Föreningen konstituerades såsom juridisk person genom att styrelse utsågs och stadgar antogs liksom att föreningen lät registrera sig hos länsstyrelsen.

En av de första åtgärder styrelsen vidtog var att ansöka om förrätt-ning för ändring av det ursprungliga anläggningsbeslutet i syfte att införa förmånsrätt om 1.000 kronor i vär och en av fastigheterna på Renlavsgången och Lammegången. Sådant nytt anläggningsbeslut lämnades den 2 november 1970 samtidigt som den ändringen infördes att andelstal överfördes från kommunens exploateringsfastighet Alby 1:1 till de under mellantiden avstyckade exploateringsfastig-heterna för planerad bebyggelse vid Plåhackebacken, Stensötegången och Björnsossegången. (Alby 1:336-1:338);

Genom anläggningsbesluten ligger det Anläggnings-samfälligheten Krusboda att dels handha anläggning, tillägg, skötsel, reparation, underhåll och drift av ett i beslutet uppräknat antal delanlägg-ningar som kräver samverkan mellan anslutna fastigheter och vilkas

* Rättelse 1974 05 20

A.C.

2. 4.
kostnader ligger till grund för beräkningen av den statliga långivningen till bostadsbebyggelsen dels ett antal delanläggningar som icke inräknats i lånunderlag för statliga bostadslån. De sistnämnda anläggningarna är följande nämligen:

Gemensamma hobby-, rekreations- och expeditiionslokaler med förråd och uppehållsrum om sammanlagt 300 kv:s lokalyta. Gemensamma bollplaner med tillbehör. Gemensam områdelekplats med tillbehör. Gemensamt friluftsbad och uppvärmningsanordning för vattnet samt stängsel. Även om förfarandet under den tid försäljning av fastigheterna pågått varit något varierande kan generellt sägas att köparna vid förvärv av bebyggda atrium- och radhusfastigheter belastats med en kostnad av 1500 kronor per fastighet för finansieringen av denna extra boendeservice. För fastigheter som bildats för att bebyggas med flerfamiljshus, skolor, barnstugor eller livsmedelsbutik har särskilda andelstal beräknats och köparna vid försäljningen pålagts att med 1500 kronor per beräknat andelstal svara för finansieringen av dessa anläggningar. Även vid försäljningen av fastigheter avsedda för friliggande enfamiljshus har i köpekontraktet antecknats en upplysning om dessa 1500 kronor.

Överenskommelse.

Förrättningsmännen förestodde förslag till skriftlig överenskommelse angående förrättningen, bilaga D, vilken utdelades till närvarande sakägare.

Diskussion: Under påföljande diskussion yttrade sig bl a Kjell Andersson, Björnmosssegången 93, Rolf Carlsson, Björnmosssegången 168, Beved Borgström, Flåhacklebacken 9, Ragnar Ivarsson, Flåhacklebacken, Gunnar Calson Flåhacklebacken, Hans Jäverejö Lummergången, Jan Ruthblad Lummergången, Lennart Häger Lummergången, Ingemar Ruvall Musserongången, Ulf Leopoldson Musserongången, Allan Toomingas, Musserongången, Bo Runkvist Musserongången, Arne Sahlin Musserongången, Folke Arnstedt Pärilröskgången, Hans Lindberg Ronlavsgången, Erik Essén Stensötegången, Sven Ståhl Stensötegången, Hans Tholander Stensötegången och Kjell Stenkvist Stensötegången.

Flertalet av de sakägare som yttrade sig begärde att förrättningen inte skulle avslutas vid dagens sammanträde utan att de boende inom området skulle erhålla möjlighet att innan nästa sammanträde utreda under pkt 1g i förslag till anläggningsbeslut angivna delanläggningar.

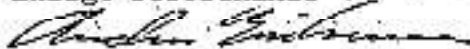
Yrkanden: Folke Arnstedt som fastighetsägare yrkade skriftligen "att punkt 1g i förslag till anläggningsbeslut måtte utgå och att en utredning tillsätts om hur de disponibla 174.000 kr ska användas" se bilaga E1 + E2.

Gunnar Calson såsom ägare av fastigheten Alby 1:359 yrkade skriftligen "att värdera fastigheterna Alby 1:353-1:373, 1:418-1:433 ges ett andelstal av max 0,5 i Krusboda Anläggningsamfällighet" bilaga F.

Kjell Stenkvist såsom ägare av Alby 1:464 yrkade muntligen att fastigheter (villor) med adresser till Flåhacklebacken skulle ges fullt andelstal.

Nästa sammanträde: Förrättningsmännen underrättade sakägarna att nästa förrättningsammanträde skulle hållas 1974 04 23 kl. 19.00 i samma lokal dvs biografen Porellen.

Enligt förordnande



Anders Eriksson
förrättningsman

2 §. Tyresö 1974 04 23.

Sakägare: Närvarande se särskild förteckning, bilaga B.

Antecknade att förrättningsmännen erhållit besked att av förrättningen berörda fastighetsägare sedan föregående sammanträde tillsatt en arbetsgrupp med representanter för de särskilda garage- och samfälligheterna och att arbetsgruppen enats om att redovisa två alternativ till utformning av dess förslag till anläggningsbeslut, bilaga D, under punkt 1 g nämnda lokalerna. Ett stormöte 1974 03 19 för de boende inom Krusboda för att diskutera arbetsgruppens resultat har enligt uppdraget enhälligt uttalat sig för att förrättningsmännens förslag till formulering av punkt 1 g inte ändras, se bilaga G.

Vid sammanträffande 1974 04 04 mellan undertecknad och Ivarsson, Adur, Eriksson och Jagfeldt såsom representanter, och 32 sakägare för fastighetsägarna vid Flåhåckebacken diskuterades ett utskrivet yrkande från dessa 32 sakägare att deras fastigheter icke skulle anslutas till Anläggnings-samfälligheten Krusboda.

Med syfte att söka åstadkomma i 16 § LCA nämnd överenskomst ang förrättningen betr dessa sakägare har undertecknad sammanträffat med ovannämnda representanter för Flåhåckebacken och samfällighetens ordförande, Lennart Häger 1974-04-22. Någon kompromisslösning som kunde omfattas av styrelsen för Anläggnings-samfälligheten Krusboda kunde därvid ej uppnås.

YRKANDEN:

1974 04 23 har ägarna av fastigheterna Alby 1:353-1:350, 1:360-1:365, 1:367-1:373, 1:418-1:422, 1:424-1:426 och 1:431-1:433 samt äkta marker till ägaren av fastigheten Alby 1:356 inlämnat likalydande skriftliga yrkanden av följande lydelse:

"att min fastighet från 1/1 1974 icke längre skall vara ansluten till Krusboda anläggnings-samfällighet,
att jag jämlikt § 42 i ovannämnda lag befrias från skyldighet att bidra till betalningen av samfällighetens förbindelser och
att jag - jämlikt samma paragraf - tilldelas på min fastighet belöpande andel av skillnaden mellan samfällighetens förbindelser och värdet av anläggningen jämte tillgångarna i samfälligheten."

Som stöd för yrkandena anför:

"att anläggningen icke är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av min fastighet (§ 2, 2 st ovannämnda lag),
att jag icke skulle ha accepterat ett deltagande i anläggnings-samfälligheten därest detta icke varit ett absolut villkor för förvärv av min fastighet, och
att min fastighet hittills icke har åsatts ett lämpligt andelstal." Se bilagorna H1-H31.

Vidare har ägaren av Alby 1:359 Gunnar Calson med återtagande av sitt tidigare yrkande (bilaga F) och med likalydande motiveringar som anförts i bilagorna H1-H31 i skrivelse 1974 04 23 yrkat: "att min fastighet från den 1/1 1974 icke längre skall vara ansluten till Krusboda anläggnings-samfällighet, och att jag jämlikt paragraf 42 i ovannämnda lag befrias från skyldighet att bidra till betalningen av samfällighetens förbindelser." I skrivelsen förutsätter Calson att förmånsrätt i fastigheterna Alby 1:353-1:373 och 1:418-1:433 icke uttages. Under hand har Calson meddelat förrättningsmännen att hans skrivning beträffande förmånsrätten inte skall uppfattas som ett

671
yrkande. Skrivelsen har bifogats protokollet såsom bilaga J.

Under sammanträdet inlämnas en med yrkandena i bilagorna H1-H31 likslydande skrivelse undertecknad 1974 04 23, av ägaren av Alby 1:336, bilaga H 32.

Lennart Häger, ordförande i Anläggningssamfälligheten Krusboda och av styrelsen befullmäktigat ombud vid förrättningen inlämnade under sammanträdet följande skriftliga yrkanden nämligen:

"att de friliggande villafastigheterna på Flåhackebacken ingår i Anläggningssamfälligheten Krusboda med helt andelstal i likhet med radhus och atriumhus i allt utom punkt c i förefintligt förslag till anläggningsbeslut (punkt c avser gemensamma ledningar och förstärkarnordningar samt centralantennar för radio- och televisionsmottagning)

att förrättningen uppdelas så att en särskild samfällighet bildas för de fastigheter som betjänas av de under punkt c uppräknade anläggningarna." Skrivelsen har bifogats protokollet såsom bilaga K

Lennart Mårtensson, ägare av Alby 1:244 och ordförande i Anläggningssamfälligheten Luzmergången, yrkar i första hand att de 57 fastigheterna för friliggande enfamiljshus vid Flåhackebacken ansluts till Anläggningssamfälligheten Krusboda med samma andelstal som övriga enfamiljshus även beträffande centralantennar och endast i andra hand instämmer han i Hägers yrkande enligt bilaga K.

Diskussion.

Under diskussionen yttrar sig bl a Ragnar Ivarsson, Lennart Häger, Olle Handmark, Ulf Leopoldsson, Lennart Mårtensson, Tommy Hellsten och Tore Karlsson.

Ivarsson, ägare av Alby 1:370, som även enligt fullmakter företräder 11 grannfastigheter anser att för de fastigheter vid Flåhackebacken som enligt fastställd stadsplan har direkt kontakt med kommunal gata försedd med kommunala va-ledningar skulle ett deltagande i Anläggningssamfälligheten Krusboda utgöra en belastning för fastigheterna på grund av hög årsavgift (år 1974 = 380 kr) som inte gav fastighetsägarna valuta för pengarna. Visserligen har var och en av dessa fastighetsägare i köpekontrakt med tidigare ägaren, Tyresö kommun, träffat överenskommelse med kommunen om anslutning men denna överenskommelse skulle icke läggas till grund för förrättningsmännens bedömning i denna fråga eftersom han och de fastighetsägare som företrädde liksom övriga grannar vid Flåhackebacken var överens att fråga de överenskommelser närom som träffats i köpekontrakten.

Handmark, företrädande Tyresö kommuns fastighetsinnehav inom Krusboda, vilket även innefattar ett antal ännu osålda bostäder vid Flåhackebacken biträder Hägers yrkande (bilaga K) och framhåller att köpekontrakten utgör civilrättsliga avtal mellan köparna och Tyresö kommun, varför kommunen inte gärna torde kunna avstå från att med åberopande av köpekontrakten vidta åtgärder mot köparna, om Ivarssons m fl yrkanden skulle leda till att ett antal fastigheter vid Flåhackebacken inte blev anslutna till Anläggningssamfälligheten Krusboda. Handmark värdjade till fastighetsägare som yrkat att inte bli anslutna att ompröva ställningstagandet och framhöll de fördelar som följde med medlemskap i samfälligheten. Vidare påtalade Handmark att kommunens va-ledningar liksom övriga anläggningar i Krusboda hade upbyggts på den förutsättningen att samliga fastigheter inom stadsplanområdet skulle vara anslutna i en övergripande anläggningssamfällighet. Till följd härav hade bl a avloppsnätet fått den utformningen att avloppsvattnet från de flesta av de fastigheterna vid Flåhackebacken på en sträcka av 250 meter måste transiteras genom avloppsledning som ägs av medlemmarna i Anläggningssamfällig-

héten Krusboda. Bestämmelserna i VÄ-lagen torde inte kunna hindra att samfälligheten vägrar att i sina ledningar ta emot avloppsvatten från kommunens ledning i gatan Flåhacketbacken om ledningarna befördrar avloppsvatten från fastigheter som icke vore anslutna till samfälligheten intill dess att överenskommelse om gottgörelse träffats. 7

Hollsten och Leopoldsson anger att de biträder styrelsens genom Hågerstads yrkande framförda uppfattning ang anslutning av fastigheterna vid Flåhacketbacken.

Sammanträdet avbröts sedan diskussionen förklarats avslutad för att bereda förrättningsmännenstillfälle till enskild överläggning.

Överenskommelse.

Överenskommelse ang förrättningen undertecknades av vissa sakägare. se bilaga L.

Beslut i anledning av framställda yrkanden.

Skäl: Folke Ahnstedt med flera yrkande, bil E1 + E2, har tillgodsetts vilket framgår av bilaga G. Gunnar Calsons yrkande enligt bilaga F har återtäglits, se bilaga J.

Beslut: Dessa yrkanden skall icke föranleda vidare åtgärd.

Skäl: Lennart Mårtenssons förstahandsyrkande innebär att de 57 fastigheterna Alby 1:339-1:383, 1:418-1:422, 1:424-1:427 och 1:431-1:433 skulle anslutas till gemensamma ledningar och förstärkanordningar samt centralantennor för radio- och televisionsmottagning. Enligt uppgift från samfälligheten uppgår driftkostnaden per år för utbyggd anläggning till ca 5 kr per andelstal. Förrättningsmännen är väl medvetna att exakt rättvisa i fråga om utnyttjandet av delkomponenterna i den mångfacetterade anläggningssamfälligheten inte kan uppnås. När det gäller den ifrågavarande delanläggningen är de dess driftkostnader visserligen endast av storleksordningen 1,5 % av Årsavgiften men eftersom det upplysts att ingen av de berörda 57 fastigheterna inkopplats eller planerats bli inkopplade till denna delanläggning medan alla övriga fastigheter i Krusboda kommer i åtnjutande av anläggningen bör de nämnda 57 icke vara skyldiga att delta i kostnaderna för denna delanläggning.

Beslut: Mårtenssons förstahandsyrkande avvisas på ovan anförda skäl. Ingen invändning har i övrigt anförts mot att förrättningen uppdelas varför förrättningsmännen beslutar att lämna särskilt anläggningsbeslut beträffande den i bilaga D punkt 1 c nämnda delanläggningen, bilaga M.

Skäl: Calsons och Ivarseons o fl yrkanden utgår från förutsättningen att de 32 fastigheterna redan skulle vara anslutna till Anläggningssamfälligheten Krusboda. Detta är visserligen fallet på så sätt att var och en av fastighetsägarna genom sina köpekontrakt vid fastighetsförvärvet avtalat om att överta andel från kommunens exploateringsfastighet, Alby 1:336, vilken i anläggningsbeslut i nov 1970 tilldelats 101 andelar och sedermera genom avstyckning uppdelats till 101 fastigheter för villabebyggelse. Formbundet genom anläggningsbeslut har dock fortfarande Alby 1:336 101 av totalt 1260 andelar i anläggningssamfälligheten och de 32 fastigheterna inte någon andel.

Förrättningsmännen har icke med visshet kunnat konstatera hurvida parternas överenskommelser i frågor som rör fastigheternas förhållande till Anläggningssamfälligheten Krusboda i föreliggande köpekontrakt, bilaga N1-N32, skulle kunna betraktas

800

såsom såväl skriftliga överenskommelser mellan sakägare att ligga till grund för anläggningsbeslut. Förrättningsmännen har därför i behandlingen av ställda yrkanden utgått från att så icke är fallet. Eftersom förrättningsmännen samtidigt funnit att de 32 fastigheter-
na vid Flåhacketbacken liksom övriga 1156 avstyckade fastigheter inom Krusboda stadsplanområde med tillämpning av tvångsreglerna i 2 § 2 st LGA kan anslutas till Anläggningssamfälligheten Krusboda får frågan om fängeshandlingarnas rättsverkan vid förrättningen inte något direkt inflytande på utformningen av anläggningsbeslutet. Den delanläggning som angivits i bilaga D punkt 1 g är heller inte medtagen i den uppräknig av delanläggningar som influtit i köpekontrakten och omfattas således inte av någon skriftlig överenskommelse mellan sakägare; med undantag av de som undertecknat bilaga L.

Förrättningsmännen väljer att ta upp yrkandena till behandling på så sätt man prövar frågan om det mot bestridande från de fastighetsägare som enligt bil H1-H32 och J inte önskar bli anslutna och utan stöd av överenskommelse mellan de flesta av de övriga berörda sakägarna är möjligt att med tillämpning av tvångsreglerna i LGA besluta i enlighet med Hägers av Mårtensson i andra hand och av Handmark m.fl. biträdda yrkande. Härigenom skulle andelstalen för samtliga tidigare anslutna fastigheter nämligen Alby 1:1-1:338 minskas, medan fastigheterna Alby 1:339-1:1191 skulle nyanslutas.

Första förutsättningen är att det inträffat ändrade förhållanden "av beskaffenhet att i väsentlig mån inverka på fråga" som avgjorts genom tidigare anläggningsbeslut enligt bestämmelserna i LGA 59 §. Detta är ostridigt i förevarande fall. Två stadsplaneändringar som påverkat både exploateringen utformning och omfattning har skett 1972 resp. 1973. Vidare har från mark som berörs av anläggningsbeslutet avstyckats de 853 fastigheterna Alby 1:339-1:1191.

Vid omprövning av lagakraftvunnet anläggningsbeslut skall enligt departementschefen (prop 1966:128 sid 270,271) "om överenskommelse inte kan uppnås, prövas huruvida förutsättningar för anslutning enligt 2 § alltså är för handen....".

I 2 § 2 st LGA, som reglerar det s.k tvångsanslutningsfallet stadgas följande:

"Fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall deltaga oberoende av ägarens samtycke, om ägaren till annan fastighet, som är belägen inom sådant område och skall deltaga yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera fastigheten. Fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall vidare deltaga, om ägaren yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande."

I förevarande fall är samtliga fastigheter belägna inom fastställd stadsplan.

En grundförutsättning för tvångsvis anslutning av fastigheter inom Krusboda stadsplanområde till den gemensamma anläggningen är uppenbarligen att de nyttigheter som Krusboda anläggningssamfällighet erbjuder delägarna kan anses vara av "synnerlig vikt" för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheterna inom området. Förarbetena till LGA lämnar viss vägledning för tolkning av begreppet "synnerlig vikt". Av dessa (prop nr 128/1966 sid 132 och SOU 1963:23 sid 99-101) framgår sammanfattningsvis att kravet på "synnerlig vikt" i princip innebär, dels att en fastighet som tvångsanslutas skall

ha ett verkligt behov av gemensamhetsanläggningen och dels att anslutningen skall medföra ekonomisk fördel för fastigheten.

För planering av Krusboda tillsatte kommunen en särskild kommitté, Krusbodakommittén. Denna kommitté fungerade såsom projektgrupp för stadsplanens utformning och innehåll. Av kommitténs slutrapport, se bilaga Q, sid 7, framgår kommitténs målsättning beträffande gemensamhetsanläggning för att omhändera vissa serviceanläggningar. Denna målsättning från kommitténs sida har senare följts upp vid varje försäljning kommunen gjort av mark inom stadsplaneområdet. I utgångsläget ägde nämligen kommunen all marken. Nödvändigheten av gemensamhetsanläggningar bettnar i stadsplanens utformning med bebyggelsen inrymd i s k storkvarter. Mycket stora områden kvartermark avsågs näml. i planläggningen utnyttjas gemensamt för gångvägar, lekplatser, va-anläggningar m m.

Enligt kommitténs slutrapport, se mitten av sid 7 bilaga Q, beslöts även att de för friliggande villabebyggelse avsedda tomtplatserna skulle ingå i en hela stadsplaneområdet omspännande gemensamhetsanläggning.

I beskrivningen till stadsplanen, se bilaga P sid 2 och sid 5, hänvisar planförfattaren till särskild utredning rörande fastighetsbildningen inom området. Denna hänvisning avser stadsingenjörens i Tyresö kommun PM angående fastighetsbildning för Krusboda stadsplaneområde av den 24.10.1968, se bilaga Q. Av denna promemoria framgår bl a följande: "Innan företas inflyttningen inom etapp 1 kommer till stånd regleras utnyttjandet av den samfälliga marken och bindes tomtplatserna i fråga om sina rättigheter och skyldigheter för boende-servicefunktionerna inom planområdet genom en förrättning enligt lagen om gemensamhetsanläggningar." Av promemorian framgår även att fastigheter för fristående villor förutsatts ingå i den sedermera bildade Anläggningsamfälligheten Krusboda.

I yttrande 1969.03.14 har Överlantmätaren i skrivelse till länsstyrelsen angående förslag till stadsplan för Krusboda bl a anförd: "Den framtida skötseln av kvartermark som icke ingår i tomtplatserna ävilar ägarna av blivande bostadsfastigheter. Fastställelse av stadsplanen förutsätter därför att därmed sammanhängande frågor regleras, lämpligen med tillämpning av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar." Yttrandet har bifogats protokollet såsom bilaga R.

Av det ovan nämnda framgår att stadsplanen givits en sådan utformning att genomförandet av densamma framtvingar någon form av gemensam förvaltning för skötsel av gemensamma områden och anläggningar. Det framgår vidare klart att denna förvaltning avsågs få formen av en hela stadsplaneområdet omfattande gemensamhetsanläggning enligt LGA. Efter ovan beslutade uppdelning av förrättningen på två skilda anläggningsbeslut med uteslutande av fastigheterna för villabebyggelse beträffande centralantennanläggningar skulle den förändrade anläggningsamfälligheten Krusboda innehålla följande delanläggningar:

- a) gemensamma ledningar för renvatten, spillvatten och dagvatten samt för ledningsbyggandet iordningställda ledningskilvertar, ledningsgravar resp. kryptrymmen.
- b) gemensamma rekreations- och expeditjonslokaler med förråd och uppehållsrum om sammanlagt 300 kvm:s lokalyta.
- d) gemensamma vägar, förbindelseleder, planteringar och lekplatser med tillbehör samt övrig gemensam kvartermark.

- 10.
- e) gemensam områdeslekplats och gemensamma bollplåner med tillbehör. Gemensamt friluftsbad och uppvärmningsanordning för vattnet samt stängsel.
 - f) gemensamma anordningar för elförsörjning.
 - g) gemensamma förråds-, verkstads- och hobbylokaler, samt personalutrymmen om sammanlagt ca 200 kv:m:s lokalyta jämte inhägnad av tomtområdet.

Beträffande frågan om ekonomisk fördel för respektive fastighet vill förrättningsmännen framhålla följande:

Fastighetsbildningen inom Krusboda stadsplaneområde har genomförts på så sätt att vid flerlotsavstyckningar utskilt har all kvarterismark, som inte hänförts till särskilda toktplatserna inom avgränsade etapper, utlagts såsom en för de avstyckade fastigheterna inom gemensam marksamfällighet. På så sätt har 8 skilda marksamfälligheter bildats av den kvarterismark som avses för gemensamt bruk och där de nu ifrågasatta gemensamhetsanläggningarna i all väsentligt är lokaliserade. De områden av de särskilda marksamfälligheterna som skall utnyttjas för garageändamål har genom 9 numera lagakraftvunna anläggningsbeslut enligt LCA, lanspråktagits för de närmast liggande fastigheterna. På så sätt har förutom kommunens barnstugefastighet Alby 1:4 samtliga avstyckade fastigheter inom stadsplaneområdet andel i endera av de 8 marksamfälligheterna. Vidare har samtliga fastigheter förutom 43, som är avsedda för villa- bebyggelse vid Flåhackebacken, anslutits till särskild garagesamfällighet enligt LCA. Som även tidigare framhållits i Överlantmätarens yttrande, bilaga R, åvilas givetvis skötsel av den samfälliga kvarterismarken delägarfastigheterna. Genom 1970 års anläggningsbeslut och genom ovan nämnda 9 anläggningsbeslut för garagesamfälligheter har i huvudsak all den i de 8 marksamfälligheterna ingående marken lanspråktagits för anläggningssamfälligheten Krusboda, dvs för de delanläggningar som anges under punkterna a-b, c, och d-g ovan. I varje köpehandling för avyttring av de avstyckade fastigheterna inom Krusboda har sedan köparen övertagit rättigheter och skyldigheter gentemot Anläggningssamfälligheten Krusboda vilka ursprungligen tilldelats exploateringsfastigheterna. Respektive fastighetsägare har blivit medlem i Anläggningssamfälligheten på grund av stadgandet härom i köpekontraktet. Medlemskapet varken av förutsättningarna för fastighetsförvärvet och får betraktas såsom ett absolut villkor, som köparen accepterat vid förvärvet. Säljaren har vid försäljningen av fastigheterna klart upplyst härom och ingen av fastighetsägarna har varit tvungen om de förpliktelser han iklätts sig genom köpeavtalet. Utgångspunkt för ett köpeavtal är parternas viljor och förutsättningar för att försäljning och köp skall komma till stånd. Förevarande köpehandling, som anses lagligen tillkommen och som har legat till grund för erhållande av lagfart, får presumeras ge uttryck för parternas skriftliga viljeförklaring. Det har varit känt för köparna att samfällighetens utformning grundar sig på de planintentioner som har arbetats fram, vilket får anses gälla både för den ursprungliga utformningen och den utformning anläggningen sedermera har erhållit. Kriteriet härvid är samtliga gemensamma nyttigheter inom exploateringsområdet, som betjänar inom området belägna fastigheter genom deras anslutning till samfälligheten med stöd av och på de villkor som stipuleras i köpeavtalet. När det gäller köpeskillingen är klart upplyst, att kostnaderna för de "särskilda anordningarna" inom anläggningsområdet har lagts ut genom fördelningsprincipen på totala antalet andelar, vilket utgör en kostnad per fastighet på 1500 kronor, vilket belopp ingår i den totala köpeskillingen.

11.

Det är en vedertagen rättsgrundsats, att en köpare, som på grundval av ett köpeavtal erlagt köpeskillning⁶⁾ icke senare med frångående av köpevillkoren kan återkräva en del av köpeskillingen. Köpeavtalet grundar sig på ömsesidiga prestationer, där den ena parten icke kan helt eller delvis eliminera vissa avtalsvillkor.

Varken yrkandet från ägarna av villafastigheter enligt bilagorna H1-H32 och J eller något annat yrkande innefattar att den marksamfällighet där de är delägare skulle uteslutas från det utrymme, som är inanspråktaget för Krusboda Anläggnings-samfällighet. Ett uteslutande av någon av fastigheterna från medlemskap i Krusboda Anläggnings-samfällighet skulle därför innebära att fastigheten icke hade rätt att utnyttja någon av delanläggningarna samtidigt som samfällad mark tillhörande fastigheten genom 1970 års anläggningsbeslut redan i huvudsak är inanspråktagen för samfälligheten. Fastighetsägarens möjligheter att vinna frångång genom att föra talan, om återbetalning av del av köpeskillingen torde enligt ovan redovisade utredning vara faktiskt.

Mot bakgrund härav har förrättningsmännen funnit att ekonomisk fördel uppstår för samtliga fastigheter som yrkats anslutna till Anläggnings-samfälligheten Krusboda.

Den centrala frågan är alltså om respektive fastighet har ett verkligt behov av anslutning till de nyttigheter som fastigheten kommer i åtnjutande av genom delägarskapet. När det gäller de fastigheter som ägs av Byggnads AB Konstruktör, Stiftelsen Tyresö bostäder och Tyresö kommun kan anläggningsbeslut för deras anslutning grundas på överenskommelse mellan fastighetsägarna och styrelsen för Anläggnings-samfälligheten Krusboda. Övriga fastigheter utgörs av ca 950 st som avstyckats för radhus- atriumhus- eller villabebyggelse. Av dessa ca 950 fastigheter är 335 anslutna genom 1970 års båda anläggningsbeslut redan anslutna till Anläggnings-samfälligheten Krusboda. Sistnämnda 335 fastigheter liksom kommunens fastigheter Alby 1:1 och 1:4 och Byggnads AB Konstruktörs fastighet Alby 1:336 skulle alla genom det tidigare redovisade förslaget till anläggningsbeslut erhålla sänkta andelstal.)

Beträffande delanläggningarna under punkterna b, d, f och g ovan torde frågan om verkligt behov icke kräva någon ingående genomlysning. Samlings- förråds- och verkstadslokalerna under punkterna b och g avses enligt bilaga C sammanbyggas. Att gemensamhetslokalerna för en yta av ca 0,36 kvm per radhus- eller atriumhus-ekvivalent, dvs per normalhus-häll har bedömts lämpligt avvägt.

Gemensamma anordningar för elförsörjning under punkt f avser huvudsakligen belysningspunkter till gångvägar på kvartersmark. Här kan nämnas att kommunen i anslutning till överenskommelse i ramavtal tillhandahåller mer än hälften av erforderligt antal belysningspunkter till gångstråken på kvartersmarken. Ramavtalet har bilagts protokollet såsom bilaga S.

Alla fastigheter i Krusboda, förutom Alby 1:4, är delägare i marksamfällighet med anläggningar enligt punkt d. Här kan påpekas att stadsplanutformningen och utbyggnaden av gatu- och gångvägar och trottoarer utförts på så sätt att även fastigheterna för villabebyggelse vid Flåckbacken med direkt anslutning till kommunal gata för att erhålla trafikseparerad gångvägsförbindelse till affärscentrum, barn-

stuga och skola hänvisas till gångvägsförbindelse genom Färticke-
gången med anslutning till gångport under den starkt trafikerade
Myggdalsvägen. Skulle de 32 ovan nämnda fastigheterna i Flånackebacken
inte ägare tryggad rätt att utnyttja gångvägsförbindelse genom
Färtickegången kan Tyresö kommun sannolikt bli skyldig att vid-
ta relativt kostnadskrävande ombyggnadsarbeten för att skolbarn
från detta område skulle erhålla en trafiksäker skolväg.

Beträffande delanläggningarna under punkt e, gemensam områdeslek-
plats och gemensamma bollplaner med tillbehör, gemensamt friluftsb-
ad och uppvärmningsanordning för vattnet samt stängsel vill för-
rättningsmännen anföra följande.

Tyresö kommun är Sveriges i förhållande till folkmängden barr-
rikaste kommun. Stadsdelen Krusboda är på samma sätt Tyresös barn-
tätaste område. Behovet av anläggningar för barns och ungdomars
fritidssysselsättning är därför i detta område mycket påträngande.
4 bollplaner, 1 storlekplats och badanläggning har redan utbyggts.
När det gäller behovet av badanläggningen behöver man därför inte
göra några antaganden utan kan falla tillbaka på verksamhet år
1973. Detta är registrerade 59 466 besök varav särskilt betalande
gäster stod för 2,636 st besök. Driften av badanläggningen finans-
ieras delvis genom särskilda säsongkort à 60 kronor per familj
delvis via årsavgiften. Av år 1973 totalt inflyttade 20 familjer
i strimmas, radhus eller villor löste 650 familjer säsongkort
dvs nära 80 %. Mot bakgrund av den mycket imponerande besöksfre-
kvens har förrättningsmännen funnit att badanläggningen fyller
ett verkligt behov för fastigheterna inom stadsplaneområdet.)

Delanläggningen som nämns under punkt a ovan avser gemensamma led-
ningar för renvatten, spillvatten och dagvattnet samt vissa kulvert-
tar, ledningsgravar och kryputrymmen. Alla fastigheter som avstyckats
i Krusboda stadsplaneområde förutom Alby 1:370, 1:418-1:422, 1:424
och 1:431-1:433, dvs 10 villafastigheter vid Flånackebacken, betjänas
av såväl kommunala som av samfälligheten ägda ledningar. Kommunens
representant vid sammanträdet, Handmark, har under punkten diskus-
sion ovan redogjort för sakläget beträffande ledningar för spill-
vatten när det gäller de övriga 22 fastigheterna vid Flånackebacken
som kommunen försålt. När det gäller kostnaden för underhåll och
drift av va-ledningar på kvarteremark har samavtal mellan Tyresö
kommun och Byggnads AB (konstruktör) bilaga 3, § 10 stor betydelse.
Här har överenskommit följande:

"Exploatören åtar sig vidare att enligt lagen om gemensamhetsan-
läggningar låta bilda en anläggningssamfällighet vars medlemmar
skall utgöras av de blivande ägarna till fastigheterna inom om-
rådet. Denna samfällighet skall äga och förvalta inom kvarter-
marken befintliga gångvägar, biluppställningsplatser, lekplatser,
parkanläggningar m m. Kommunen åtar sig dock att ombesörja och be-
kosta gatuhållning på inom området befintliga huvudgångvägs-
system ävensom underhåll och drift av gatubelysning och huvudled-
ningar för vatten och avlopp allt enligt kommunens standard."

Denna överenskommelse har tillkommit med syftet att ge kommunal
likställighet mellan fastighetsägare inom Krusboda och fastighets-
ägare inom äldre konventionella detaljplaner. Till följd av över-
enskommelsen har kommunen påtagit sig sommar- och vinterväghåll-
ning av mellan 70 och 80 % av gångvägnätet på kvarteremarken inom
Krusboda liksom drift och underhåll av lika stor andel av vatten-
och avloppsledningarna på kvarteremarken. Förrättningsmännen har
fått tillgång till verksamhetsberättelse för 1973, resultaträk-
ning och balansräkning för 1973 samt budget för 1974 beträffande
anläggningssamfälligheten Krusboda; se bilaga U. Härav framgår ej
några kostnadsposter för drift och underhåll av samfällighetens

1) Beträffande fastigheterna vid Flånackebacken kan noteras att
17 fastighetsägare av 1973 löst säsongkort till badet. Mer än
än så torde heller inte varit inflyttade till mitten av
badsäsongen.

va-ledningar.

Då konsekvenserna i fråga om kostnader för delaktighet i delanläggningarna under punkt a således är av ringa betydelse torde denna omständighet att tidigare nämnda 10 fastigheter vid Flåhacksbacken enbart betjänas av kommunala va-ledningar icke ha sådan betydelse att fastigheterna för den skull skulle uteslutas från övriga delanläggningar beträffande vilka fastigheterna både har ekonomisk fördel och verkligt behov av.

I förarbetena (SOU 1963:23 sid 100 och prop. 1966:128 sid 132) har det särskilt framhållits att planläggningsituationen bör få ett starkt inflytande på bildandet av gemensamhetsanläggningar. Av ovanstående redogörelse framgår klart att plangenomförandet skulle avses ske med utnyttjandstav de instrument för samverkan som ges i LGA, vilket lagts till grund för den utformning stadsplanen erhållit. Samtliga delanläggningar som redovisas i bilaga D fanns angivna redan i de handlingar som redovisar förarbetet till stadsplanen.

Förrättningsmännen har funnit det klarlagt att samtliga delanläggningar som angivits i bilaga D, förutom de i punkt 1 c nämnda, är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera av fastigheterna Ålby 1:2-3:1191.

Bakgrund till värderingen.

Anläggningarna under a, d och f enligt anläggningsbeslut har hela tiden under Krusbodas utbyggnad utförts av byggherren inom ramen för de kostnader som legat till grund för beräkningen av statliga lån till bebyggelsen. Vid försäljning av de bebyggda fastigheterna inom Renlavsgången, Lummergången, Björnmosssegången och Stensötegången erlade därjämte varje köpare 2.000 kronor för att täcka anläggningskostnaderna till 1/1260 del av delanläggningarna under b och e. Detta belopp insattes på särskild bankräkning i köparens namn med rätt för Stiftelsen Ekkronan resp. Sparhem att sedan anläggningen färdigställdt och godkänts av kommunen lyfta beloppet. Ranta på pengarna tillföll köparen. Anläggningarna och kostnader,

1260 x 1500 kr = 1.890.000kr godkändes till slut av länsbostadsnämnden i samband med slutligt beslut om bostadslån för den första utbyggnadsetappen. Så småningom träffade Tyresö kommun-avtal med byggherren, Byggnads AB Konstruktör, att uppföra anläggningarna under b och e i anläggningsbeslutet till ett fast pris av 1,859 milj. kr. De köpare som erlagt 2.000 kronor tillgodofördes 500 kr.

Köpare i senare etapper har ingående i köpeskillingen erlagt 1500 kronor såsom kapitalkostnad för byggandet av anläggningarna under b och e till byggherren som också är säljaren. Dessa anläggningar är numera färdigställda till ca 97 %. Kontraktsenligt kommer återstoden (som i stort sett endast innehåller ytterligare en bollplan vid Flåhacksbacken) att färdigställas inom kort av byggherren. De köpare som haft särskild bankräkning för anläggningskostnaden har erhållit disposition över sina räntetillgodohavanden.

Efter stadsplaneändringar 1972 05 04 och 1973 10 22 har exploateringsgraden ökat från 1260 till 1376 radhus- eller atriumbusekvivalenter. Samtidigt har Anläggningesamfälligheten Krusboda vunnit erfarenhet av driften av färdigställda anläggningar. Härvid har redan med styrka framträtt ett behov av förråds-, verkstads och hobbylokaler samt personalutrymmen för att klara skötseln av samfällighetens åtaganden. En sådan anläggning om 200 kvm lokalyta har av förrättningsmännen kostnadsberäknats till 174.000 kronor.

Värdering.

Sammansatta värdet 1974/04/23 av färdigställda och påbörjade delanläggningar som byggts eller håller på att byggas i överensstämmelse med vad som anges i anläggningsbeslut 1974/04/23 under punkterna a) d) och e) utgör lika belegg för varje andelstal av totalt 1376 andelstal. Denna slutsats grundas på det särskilda förhållandet att erforderliga avdrag för försiltning och minskad användbarhet till så stor del underligger anläggningarnas värdeökning på grund av penningvärdets förändring att de därmed helt uppväger den under utbyggnadstiden uppkomna successiva ökningen av de faktiskt utgivna anläggningskostnaderna.

Värdet 1974/04/23 av redan färdigställda och påbörjade delanläggningar som utgör belegg för de delanläggningar enligt punkterna b) och c) i anläggningsbeslut 1974/04/23 uppgår till 1,859 tkr ökat med beloppet 31,000 kronor utgörande skillnaden mellan värdeökning på grund av penningvärdets förändring reducerat med avdrag för försiltning och minskad användbarhet. Summa: 1890 tkr. Värdet per andelstal av tidigare beslutade 1260 st. uppgår sålunda till 1500 kr.

Kostnaden för byggandet av den delanläggning som angivits under punkt g) i anläggningsbeslut 1974/04/23 har beräknats till 1272 tkr. Värdet efter avskrivning av befintliga delanläggningar plus kostnaden för ännu ej uppförda som angivits under punkterna b) och c) i anläggningsbeslutet uppgår 1973/12/24 till 1890-174 tkr = 2054 tkr. Delvärdet per andelstal = 2054 tkr : 1376 = 1500 kr. Genom utökning av summa andelstal från 1260 till 1376 erfordras ett tillskott av 116 x 1500 kr = 174 000 kr.

Anläggningsbeslut

På skäl som ovan redovisas har förrättningsmännen funnit skäligt avslå deildelbilagorna M1-M2 och 3 framställda yrkandena och lämna i enlighet med bestämmelserna i 18 § ILGA följande anläggningsbeslut bilaga V.

Avskrift av förrättningshandlingarna skulle installeras för förändringen i Anläggningsansamlingen Krusboda. Extra avskrifter till Ivarsson.

Förrättningskostnaderna skulle enligt fördraget betalas med 14 % av Stiftelsen Tyresö bostäder och 86 % av Byggnads AB Konstruktör.

Besvärshänvisning

Sedan förrättningen förklarats avslutad meddelades att den som var missnöjd, ägde anföra besvär över förrättningen hos Södertörns tingsrätt. Fastighetsdomstolen. Besvären skulle vara domstolen tillhanda inom trettio dagar från dagens ovan angivna datum.

Enligt förordnande

Anders Eriksson
Anders Eriksson
förrättningsman