

HÖGSTA DOMSTOLENS

BESLUT NR SÖ 1291

Mål/Krens nr Sid 143 (7)

Ö 110/78

meddelat i Stockholm den 2 augusti 1978

PARTER	<p>17. Lars Rickan, Flåhackebacken 3, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:372</p> <p>18. Bo Fredriksson, Flåhackebacken 1, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:373</p> <p>19. Rolf Mattson, Flåhackebacken 2, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:418</p> <p>20. Ingvar Eriksson, Flåhackebacken 4, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:419</p> <p>21. Kjell Magnusson, Flåhackebacken 6, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:420</p> <p>22. Bert Bjärevall, Flåhackebacken 8, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:421</p> <p>23. Tor Träskelin och Ebba Träskelin, Flåhackebacken 22, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:424</p> <p>24. Dage Ahlvik, Flåhackebacken 24, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:425</p> <p style="text-align: right;">forts.</p>						
SAKEN							
ÖVERKLAGADE AVSÖRANDET	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="263 1534 598 1601">Hovrätt</td> <td data-bbox="598 1534 965 1601"></td> <td data-bbox="965 1534 1460 1601"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="263 1601 598 1668">Avgörande</td> <td data-bbox="598 1601 965 1668">Datum</td> <td data-bbox="965 1601 1460 1668">Nr</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">Se bilaga</p>	Hovrätt			Avgörande	Datum	Nr
Hovrätt							
Avgörande	Datum	Nr					
	<p>Högsta domstolen</p>						

HD R:U 3.1973 NÄRSTÄMNINGEN 1978-08-02 A11948778 03P

HÖGSTA DOMSTOLENS

BESLUT NR SÖ 1291

Mbl/Krondu nr

4
Sid nr (7)

Ö 110/78

meddelat i Stockholm den 2 augusti 1978

<p>PARTER</p>	<p>25. Gert Hägg, Flåhacklebacken 16, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:431</p> <p>26. Hillar Adur, Flåhacklebacken 20, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:433</p> <p>Ombud för 2-5, 8, 10-16, 18 och 20-26: kriminal- inspektören Ragnar Ivarsson, Musserongången 129, 135 00 TYRESÖ</p> <p>Ombud för 1, 6, 7, 9, 17 och 19, tillika biträde enligt rättshjälpslagen för 1, 7, 17 och 19: jur kand Christer Magnergård, c/o Advokaten Lars Berg- ström, Kungsgatan 2, 111 43 STOCKHOLM</p> <p>MOTPARTER</p> <p>1. Tyresö kommun, Box 16, 135 00 TYRESÖ</p> <p>2. Byggnadsaktiebolaget Konstruktör, Box 1, 801 02 GÄVLE</p>
<p>SAKEN</p>	<p>i forts.</p>
<p>ÖVERKLA- GADE AV- GORANDET</p>	<p>Hovrätt</p> <p>Avgörande Datum Nr</p> <p>Se bilaga</p>
<p>Högsta domstolen</p>	<p>Högsta domstolen</p>

ALLT 467 76 037

HÖGSTA DOMSTOLENS

BESLUT NR sö 1291

6
Sidsk(2) (7)

Mål/Ärendo nr

Ö 110/78

meddelat i Stockholm den 2 augusti 1978

PARTER	1:351, 1:352, 1:359, 1:366, 1:367, 1:379 - 1:383, 1:422, 1:426, 1:427 och 1:432.												
SAKEN	gemensamhetsanläggning												
ÖVERKLAGADE AV GÖRANDET	<table border="0"> <tr> <td>Hovrätt</td> <td colspan="3">Svea hovrätt, avd 14</td> </tr> <tr> <td>Avgörande</td> <td>Datum</td> <td>Nr</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ötslag</td> <td>27.12.1977</td> <td>14:JÖ 50</td> <td>Se bilaga</td> </tr> </table>	Hovrätt	Svea hovrätt, avd 14			Avgörande	Datum	Nr		Ötslag	27.12.1977	14:JÖ 50	Se bilaga
Hovrätt	Svea hovrätt, avd 14												
Avgörande	Datum	Nr											
Ötslag	27.12.1977	14:JÖ 50	Se bilaga										
	Högsta domstolen finner ej skäl att meddela prövningstillstånd, i												

HÖGSTA DOMSTOLEN

Mål/Ärenden nr
Ö 110/78

BESLUT, fortsättning

följd varav hovrättens utslag skall stå fast.

För det biträde Wagnergård lämnat parterna under I i, 7, 17 och 19 fastställas ersättning enligt rätts hjälpslagen till tretusensexhundrasextionio (3 669) kronor, varav 3 450 kronor för arbete, 180 kronor för tidspillan och 39 kronor för utlägg, vilken ersättning till lika delar fördelar sig på nyssnämnda parter.

Jarl-Inge Svensson

I avgörandet har deltagit: justitieråden Hult, Fredlund och Vängby
Föredragande revisionssekreterare: Svensson

Att denna fotostokopia överensstämmer med originalet Intygas

HD 915 31575

KUNGL. MAJ:TS OCH RIKETS SVEA HOVRÄTT.

UTSLAG

1977-12-27

Meddelat i

Stockholm.

ÖVERKLAGAT UTSLAG

Stockholms tingsrätt, avd 9 A, fastighetsdomstolen,
1976-12-30, UF 19/76, bilaga A

KLAGANDE

1. Hedquist, Curt, Flåhackebacken 41, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:353
2. Lundström, Lennart, Flåhackebacken 39, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:354
3. Andskär, Torbjörn, Flåhackebacken 37, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:355
4. Löfgren, Malte, Flåhackebacken 35, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:356
5. Grönwald, Bert, Flåhackebacken 33, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:357
6. Eriksson, Rolf, Flåhackebacken 31, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:358
7. Holm, Klaus, Flåhackebacken 27, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:360
8. Ahlgren, Carl, Flåhackebacken 25, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:361
9. Jagfeldt, Åke, Flåhackebacken 23, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:362
10. Rantalainen, Ahti, Flåhackebacken 21, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:363
11. Brännström, Mats, Flåhackebacken 19, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:364
12. Glad, Sune, Flåhackebacken 13, 135 00 TYRESÖ,
för Alby 1:365

UTSLAG

1977-12-27

Ö 48/77

B 2

- 13. Nilsson, Åke, Flåhacksbacken 11, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:368
- 14. Sandin, Jan, Flåhacksbacken 9, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:369
- 15. Orenberg, Lennart, Flåhacksbacken 7, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:370
- 16. Hofdam, Peter och Hofdam, Rose-Marie, Flåhacksbacken 5, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:371
- 17. Ricken, Lars, Flåhacksbacken 3, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:372
- 18. Fredriksson, Bo, Flåhacksbacken 1, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:373
- 19. Mattson, Rolf, Flåhacksbacken 2, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:418
- 20. Eriksson, Ingvar, Flåhacksbacken 4, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:419
- 21. Magnusson, Kjell, Flåhacksbacken 6, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:420
- 22. Bjärevall, Bert, Flåhacksbacken 8, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:421
- 23. Träskelin, Tor och Träskelin, Ebba, Flåhacksbacken 22, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:424
- 24. Ahlvik, Dage, Flåhacksbacken 24, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:425
- 25. Hägg, Gert, Flåhacksbacken 16, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:431
- 26. Adur, Hillar, Flåhacksbacken 20, 135 00 TYRESÖ, för Alby 1:433

Ombud för 2-5, 8, 10-16, 18 och 20-26: Ivarsson, Ragnar, kriminalinspektör, Musserongången 129, 135 00 TYRESÖ

Ombud för 1, 6, 7, 9, 17 och 19, tillika biträde enligt rätts-hjälplagen åt 1, 7, 17 och 19: Hagnergård, Christer, jurist kandidat, c/o Advokat Lars Bergström, Kungsgatan 2, 111 43 STOCKHOLM

FÖRKLARANDE

- 1. Tyresö kommun, Box 16, 135 00 TYRESÖ
- 2. Byggnadsaktiebolaget Konstruktör, Box 1, 801 02 GÄVLE
- 3. Anläggningsseamfälligheten Krusboda, Box 50, 135 01 TYRESÖ

Ombud för samtliga: Norman, Sigvard, advokat, Sveavägen 112, 143 50 STOCKHOLM

4. tidigare icke nämnda delägare i Anläggningsseamfälligheten Krusboda

SAKEN

gemensamhetsanläggning

HOVRÄTTENS AVGÖRANDE

" Bil. V, ej
bil. M!
8.8.78
A.S.

Hovrätten ändrar i huvudsaken på det sätt tingsrättens utslag och det den 23.4.1974 fattade anläggningsbeslutet att de i beslutet under punkten 6 intagna bestämmelserna angående andelstal för fastigheterna Alby 1:339-1:341, 1:351-1:373, 1:379-1:383, 1:418-1:422, 1:424-1:427 och 1:431-1:433 skall innehålla ett var och en av dessa fastigheter skall ha ett andelstal av $\frac{2}{3}$ i stället för tidigare en andel för varje fastighet. Sammanlagda antalet andelar blir $1\ 361\ \frac{2}{3}$ st.

Hovrätten upphäver tingsrättens förordnande om ersättning till Anläggningssansfälligheten Krusboda för rättegångskostnader.

Hovrätten förordnar att parterna å ömsa sidor skall bära envar sin rättegångskostnad i hovrätten.

För det biträde Magnergård enligt rättshjälpslagen lämnat Hedquist, Holtz, Rickan och Mattson i hovrätten fastställer hovrätten ersättningen till sjutusen tvåhundra trettio (7 213) kr, varav 6 163 kr avser arbete, 885 kr tidsspillan och 170 kr utlägg. Av den fastställda ersättningen belöper sig 1 804 kr på Hedquist samt 1 803 kr på var och en av Holtz, Rickan och Mattson.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Samtliga klagande har yrkat undanröjande av tingsrättens utslag och förrättningsmännens beslut, i första hand såvitt avser avslutning av dessa fastigheter till gemensamhetsanläggningen och

UTSLAG

1977-12-27

Ö 48/77

s 4

i andra hand på så sätt att andelstalen för deras fastigheter nedsätts; Ivarssons huvudmän har preciserat sistnämnda yrkande sålunda att andelstalet måtte bestämmas till högst 0,3 med giltighet från den dag hovrättens utslag vinner laga kraft.

För den händelse att varken förstahands- eller andrahandsyrkandet skulle vinna bifall har Kagnergårds huvudmän - under påstående att det inträtt ändrade förhållanden av beskaffenhet att i viss mån inverka på fråga, som avgjorts genom anläggningsbesluten 3.7.1970 och 2.11.1970 att inrätta gemensamhetsanläggningen - yrkat undanröjande av tingsrättens utslag och förrättningsmännens beslut samt återförvisning av ärendet till fastighetsbildningsmyndigheten för ny handläggning.

Samtliga klagande har vidare yrkat att hovrätten med tillämpning av bestämmelserna i 16 kap 11 § andra stycket FBL och 21 § tredje stycket LGA måtte förordna om ändring i förrättningen även till förmån för övriga fastigheter i Flåhacklebackenområdet. Alla klagandena har slutligen yrkat ersättning för rättegångskostnader i de domstolar som tidigare handlagt målet.

Normans huvudmän har bestritt bifall till besvärerna, medan ingen av förklarandena under 4. låtit sig avhöra.

Klagandena under 1-6, 8-16, 18 och 20-26 samt Normans huvudmän har fordrat ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS SKÄL

1. DELTAGANDE I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN

Hovrätten godtagger i denna del tingsrättens bedömning.

2. ANDELSTAL

Såsom tingsrätten angett skall enligt 7 § LGA andelstal beträffande

gemensamhetsanläggning bestämmas enligt vad som är skäligt med hänsyn till det behov som genom anläggningen beräknas bli tillgodosett för varje ansluten fastighet.

Till ifrågavarande gemensamhetsanläggning blir, inklusive de 57 villafastigheterna i Flåhacklebackenområdet, anslutna ett så stort antal som 1 376 fastigheter. Genom anläggningen skall vidare fullgöras en mångfald uppgifter av vitt skilda slag. Det är därför ej görligt att exakt beräkna varje fastighets behov av anläggningen. Till grund för andelstalens bestämmande får i stället ligga en ganska grov uppskattning av behovet. Endast om det vid en sådan uppskattning framgår att behovet för en eller flera fastigheter i väsentlig grad skiljer sig från de övrigas bör olika andelstal åsättas.

I anläggningsbeslutet har gemensamhetsanläggningens olika uppgifter sammanförts under punkterna a), b), d), e), f) och g).

Enligt hovrättens mening utvisar i målet åberopad utredning ej att fastigheterna i Flåhacklebackenområdet ifråga om behov av uppgifterna under b), e), f) och g) skiljer sig märkbart från övriga anslutna fastigheter.

Hovrätten övergår här efter till behandling av de aktuella fastigheternas behov av uppgifterna under punkterna a) och d).

Punkt a) (vatten och avlopp)

Av utredningen i målet framgår att av de 57 fastigheterna i Flåhacklebackenområdet 10 betjänas av endast kommunala vatten- och avloppsledningar (Alby 1:370, 1:418-1:422, 1:424 och 1:431-1:433), medan återstoden har nytta av såväl kommunens som gemensamhetsanläggningens ledningar. Vidare har samtliga fastigheter nytta av de ledningar som betjänar badanläggningen och övriga gemensamma lokaler i centrum. Slutligen bör i detta sammanhang påpekas att kommunen åtagit sig att i väsentlig grad svara för

underhåll och drift av vatten- och avloppsledningar i Krusbodaområdet.

Punkt d) (vägar, lekplatser m m)

Vad angår dessa uppgifter är först att nämna - såsom lantmäteriverket och planverket påpekat - att kommunikationsytorna i Flåhackebackenområdet i stor utsträckning utlagts som allmän plats i form av gator, underhållna av kommunen. Detta har medfört att 43 med egna garage försedda villafastigheter har direkt utfart till gata, nämligen Flåhackebacken, vilken utmynnar i den genom Krusbodaområdet i nordlig-sydlig riktning löpande Myggdalsvägen.

I Flåhackebackenområdet har också utlagts en marksamfällighet. Den är till större delen belägen omkring och omedelbart söder om de 14 villafastigheter i områdets nordöstra hörn, vilka saknar eget garage. På denna del av marksamfälligheten finns gångleder från dessa fastigheter, vilka leder till en samfällid garageplats, till Flåhackebacken och till södra delen av Krusbodaområdets östra hälft.

Hovrätten finner att de 14 fastigheterna i områdets nordöstra hörn måste anses ha ungefärligen lika stort behov av uppgifterna under punkt d) som fastigheterna i allmänhet i Krusbodaområdet. Även om de 43 övriga fastigheterna i Flåhackebackenområdet har viss nytta av bollplan på sin marksamfällighet och kan komma att utnyttja vissa av gemensamhetsanläggningen underhållna förbindelseleder för att komma till centrumanläggningarna finner hovrätten, främst med hänsyn till deras läge vid gata, att deras behov av nu aktuella uppgifter är väsentligt mindre än det genomsnittliga.

Vid övervägande av vad sålunda anförts angående de olika punkterna finner hovrätten att de 14 villafastigheterna i Flåhacke-

backenområdet nordöstra del d v s Alby 1:342-1:350 och 1:374-1:378 icke kan anses ha ett behov av gemensamhetsanläggningens olika uppgifter som är avsevärt mindre än de flesta fastigheters i övriga delområden. Anledning saknas därför att sänka dessa fastigheters andelstal. Vad angår återstående 43 villafastigheter i Flåhackebackenområdet framgår av det tidigare anförda att dessa intar en särställning i gemensamhetsanläggningen. Deras sanlade behov av anläggningens uppgifter är enligt hovrättens mening så mycket mindre än övriga anslutna fastigheters, att en sänkning av andelstalet till $\frac{2}{3}$ är motiverat. På grund härav och enär hovrätten för undvikande av oenhetlighet i förrättningen finner skäl att beträffande icke klagande fastighetsägare tillämpa 16 kap 11 § andra stycket FBL jämfört med 21 § tredje stycket LGA skall besvären bifallas på så sätt att beträffande samtliga dessa 43 fastigheter eller således Alby 1:339-1:341, 1:351-1:373, 1:379-1:393, 1:418-1:422, 1:424-1:427 och 1:431-1:453 andelstalet ned-sättes till $\frac{2}{3}$.

3. ÅTERFÖRVISNING

Vad Magnergårds huvudmän åberopat utgör ej skäl för återförvisning till fastighetsbildningsmyndigheten.

4. RÄTTEGÅNGSKOSTNADER

Vid denna utgång bör vardera sidan svara för sina rättegångskostnader både vid tidigare domstolshandläggning och i hovrätten.

FULLFÖLJDSMÄNIVISNING

för parterna, bilaga B

Carl Fredrik Hadding

Bertil Hall

Kaj Grahn

Lars Örbrink

Bestyrks i tjänsten

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Hadding, fastighetsrådet Hall, hovrättsrådet Grahn, referent, och hovrättsassessorn Örbrink (enhälligt).

31. Plaga A

Avskrift

UTSLAG

30.12.1976

Stockholm

UF 19/76 s 1(7)

F 718/76

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
vd 9 A, Fastighetsdomstolen

KLAGANDE

1. Curt Hedquist, Flåhackebacken 41,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:353
2. Lennart Lundström, Flåhackebacken 39,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:354
3. Torgny Andskär, Flåhackebacken 37,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:355
4. Malte Löfgren, Flåhackebacken 35,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:356
5. Bert Grunewald, Flåhackebacken 33,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:357
6. Rolf Eriksson, Flåhackebacken 31,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:358
7. Klaus Holtz, Flåhackebacken 27,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:360
8. Carl Ahrgren, Flåhackebacken 25,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:361
9. Åke Jagfeldt, Flåhackebacken 23,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:362
10. Ahti Rantalainen, Flåhackebacken 21,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:363
11. Mats Brändström, Flåhackebacken 19,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:364
12. Sune Glad, Flåhackebacken 13,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:365
13. Åke Nilsson, Flåhackebacken 11,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:368

- 14. Jan Sandin, Flåhackebacken 9,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:369
- 15. Lennart Orenberg, Flåhackebacken 7,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:370
- 16. Seved Borgström, Flåhackebacken 5,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:371
- 17. Lars Rickan, Flåhackebacken 3,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:372
- 18. Bo Fredriksson, Flåhackebacken 1,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:373
- 19. Rolf Mattson, Flåhackebacken 2,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:418
- 20. Ingvar Eriksson, Flåhackebacken 4,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:419
- 21. Kjell Magnusson, Flåhackebacken 6,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:420
- 22. Bert Bjärevall, Flåhackebacken 8,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:421
- 23. Tor Träskelin och Ebba Träskelin,
Flåhackebacken 22,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:424
- 24. Dage Ahlvik, Flåhackebacken 24,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:425
- 25. Gert Hägg, Flåhackebacken 16,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:431
- 26. Hillar Adur, Flåhackebacken 20,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:433
- 27. Jan-Erik Thylén, Flåhackebacken 10,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:422

28. Bengt Larsson, Flåhackebacken 26,
135 00 TYRESÖ, för Alby 1:426

Ombud för 1-26: kriminalinspektören Ragnar Ivarsson,
Musserongången 129, 135 00 TYRESÖ

MOTPARTER

1. Tyresö kommun, Box 16, 135 01 TYRESÖ

2. Byggnadsaktiebolaget Konstruktör, Box 1, 801 02 GÄVLE

3. Anläggningssamfälligheten Krusboda, Box 50,
135 01 TYRESÖ

Ombud för samtliga: advokaten Sigvard Norman,
Sveavägen 112, 113 50 STOCKHOLM

4. tidigare icke nämnda delägare i Anläggningssamfälligheten
Krusboda

SAKEN

gemensamhetsanläggning

Genom beslut 4.10.1976 har Högsta domstolen undanröjt
Södertörns tingsrätts, fastighetsdomstolens, utslag
29.10.1974 och Svea hovrätts utslag 26.2.1975 i före-
varande mål och visat målet åter till tingsrätten för
erforderlig behandling.

Södertörns tingsrätts utslag 29.10.1974, se bilaga 1.

Efter målets återupptagande har följande yrkanden framställts
vid tingsrätten. Ivarssons huvudmän har yrkat, i första
hand, undanröjande av förrättningen såvitt avser anslutning
av deras fastigheter till gemensamhetsanläggningen, i andra

hand, undanröjande av förrättningen i dess helhet och återförvisning av ärendet till förrättningsmännen för ny handläggning samt, i tredje hand, ändring i förrättningen på så sätt att andelstalet för deras fastigheter bestäms till högst 0,3. Ivarssons huvudmän har vidare hemställt att tingsrätten, vid bifall till förstahands- eller tredjehandsyrkandet, med tillämpning av bestämmelserna i 16 kap 11 § andra stycket fastighetsbildningslagen och 21 § tredje stycket LGA förordnar ^{om}ändring i förrättningen även till förmån för övriga fastigheter i Flåhackebackenområdet. Thylén har yrkat att hans fastighet befrias från delaktighet i gemensamhetsanläggningen men förklarat att han, för den händelse detta yrkande inte skulle bifallas, godtar att fastighetens andelstal bestäms till 1.

Normans huvudmän har bestritt dessa yrkanden.

Ivarssons huvudmän samt Anläggningssamfälligheten Krusboda har fordrat ersättning för rättegångskostnader i målet.

Tingsrätten har hållit huvudförhandling i målet 2.12.1976 och därvid företagit syn på stället.

SKÄL

1. Omfattningen av tingsrättens prövning

Enligt Högsta domstolens beslut har tingsrätten att såvitt gäller själva saken nu pröva dels begäran om befrielse för klagandenas och vissa andra fastigheter från skyldighet att delta i gemensamhetsanläggningen dels - för den händelse denna begäran inte skulle bifallas - fråga om nedsättning av fastigheternas andelstal. Ivarssons huvudmän har vid målets förnyade handläggning i tingsrätten härutöver - under

påstående att fel förekommit vid förrättningshandläggningen - yrkat undanröjande av anläggningsbeslut^{-cc/} i dess helhet och återförvisning av förrättningen. Tingsrätten finner för gott att pröva jämväl detta yrkande i sak.

2. Nyttillkomna sakkunnigutlåtanden

Under handläggningen i Högsta domstolen avgav statens lantmäteriverk och statens planverk yttranden i målet.

Verkens yttranden, se bilagorna 2 och 3.

3. Deltagande i gemensamhetsanläggningen

Tingsrätten skulle ^{i denna del/} kunna nöja sig med att hänvisa till sin motivering i utslaget 29.10.1974. Med anledning av vad lantmäteriverket och planverket anfört i sina yttranden till Högsta domstolen vill tingsrätten dock understryka den vikt som vid frågans bedömning måste fästas vid den för Krusbodaområdet gällande stadsplanen. Att denna plan förutsätter inrättande av gemensamhetsanordningar för tillgodoseende av brendeservice inom området i dess helhet framgår klart av utredningen. De serviceanordningar som omfattas av anläggningsbeslutet har enligt tingsrättens mening sådant funktionellt samband att de måste betraktas som en enhet. Ifrågavarande gemensamhetsanläggning har således utgjort en nödvändig förutsättning för en utbyggnad av området enligt planen. Redan på denna grund måste anläggningen bedömas vara av sådan vikt för samtliga fastigheter inom planområdet att förutsättningar för tvångsanslutning föreligger. Klagandenas yrkande om befrielse för sina egna och vissa andra fastigheter från delaktighet i anläggningen kan följaktligen inte vinna bifall.

4. Andelstal

Enligt 7 § LGA skall andelstal beträffande gemensamhetsanläggning bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn till det behov som genom anläggningen beräknas bli tillgodosett för varje ansluten fastighet. Också vid tillämpningen av denna regel måste man enligt tingsrättens uppfattning betrakta anläggningen som en funktionell enhet. Bl a mot bakgrund härav måste det betecknas som felaktigt att som planverket och i viss mån även lantmäteriverket gjort uppskatta de vid Flåhackebacken belägna fastigheternas behov av olika delanläggningar och ta ett konstaterat obefintligt eller obetydligt behov av vissa delanläggningar till intäkt för att dessa fastigheters andelstal bör sättas lägre än övriga fastigheters. En motsvarande bedömning beträffande en annan grupp fastigheter skulle med säkerhet leda till samma slutsats för dessa.

Tingsrätten anser för sin del att man vid fastställande av andelstalen skall göra en jämförelse mellan samtliga inom planområdet belägna fastigheters behov av gemensamhetsanläggningen, sedd som funktionell enhet. Med hänsyn till det stora antalet fastigheter och det planmässiga sambandet mellan dessa kan det härvid inte komma i fråga att uppskatta varje fastighets konkreta behov av anläggningen. Någon schematisk bedömningsgrund måste därför tillgripas. Det ligger då nära till hands att efter mönster från reglerna om vägförenings utgifter i 76 § första stycket 1939 års lag om enskilda vägar låta taxeringsvärdena tjäna som fördelningsnorm, vilka regler grundas på samma principiella synsätt som tingsrätten här gjort sig till tolk för (se Bexelius-Körlof, Väglagarna, 2 uppl & 263). Detta skulle uppenbarligen leda till en för klagandenas fastigheter ogynnsammare fördelning än den som förrättningsmännen bestämt och som innebär att

varje befintlig och planerad enfamiljsfastighet skall ha samma andelstal. Tingsrätten kan inte heller finna någon annan fördelningsnorm som på ett bättre sätt svarar mot de deltagande fastigheternas behov av anläggningen och som i förhållande till förrättningsmännens beslut medför en ändring till förmån för klagandena. Besvären skall följaktligen ogillas även i förevarande del.

5. Påståendet om felaktig förrättningshandläggning Ivarssons huvudmän har i denna del främst anmärkt på att förrättningsmännen utbrutit frågan om inrättande av gemensamhetsanläggning avseende centralantenn m m till särskild förrättning. Tingsrätten anmärker att någon invändning mot nämnda förfarande inte framställdes vid förrättningen och att den särskilda förrättningen numera vunnit laga kraft. Med hänsyn härtill kan det inte komma i fråga att på angiven grund återförvisa den nu aktuella förrättningen. Inte heller eljest finns anledning till återförvisning på grund av fel i förrättningshandläggningen.

SLUT

Tingsrätten lämnar besvären utan bifall.

Med ogillande jämväl av Ivarssons huvudmäns yrkande om ersättning för kostnader i målet förpliktar tingsrätten klagandena att solidariskt ersätta Anläggnings-samfälligheten Krusboda för rättegångskostnader med sextuseenhundrafemtio (6 950) kr jämte sex procent ränta från denna dag tills betalning sker.

FULLFÖLJD SHÄNVISNING, se bilaga 4.

Besvär senast 27.1.1977.

Olof Nordström

Anders Lindqvist

Olof Nordström

Anders Lindqvist

Bestyrks i tjänsten:

(se prot. bil.)

Olof Nordström

KLAGANDE

1. Ragnar Ivarsson, Flåhackebacken 7, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:370
2. Curt Hedquist, Flåhackebacken 41, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:353
3. Lennart Lundström, Flåhackebacken 39, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:354
4. Torgny Andskär, Flåhackebacken 37, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:355
5. Ingvar Danesten, Flåhackebacken 35, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:356
6. Eric Lövgren, Flåhackebacken 33, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:357
7. Rolf Eriksson, Flåhackebacken 31, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:358
8. Klaus Holtz, Flåhackebacken 27, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:360
9. Carl Ahrgren, Flåhackebacken 25, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:361
10. Åke Jagfeldt, Flåhackebacken 23, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:362
11. Ahti Rantalainen, Flåhackebacken 21, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:363
12. Mats Brändström, Flåhackebacken 19, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:364
13. Sune Glad, Flåhackebacken 13, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:367
14. Åke Nilsson, Flåhackebacken 11, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:368
15. Jan Sandin, Flåhackebacken 9, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:369

29.10.1974

F 49/74

16. Seved Borgström, Flåhackebacken 5, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:371
17. Lars Rickan, Flåhackebacken 3, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:372
18. Bo Fredriksson, Flåhackebacken 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:373
19. Rolf Mattson, Flåhackebacken 2, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:418
20. Ingvar Eriksson, Flåhackebacken 4, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:419
21. Kjell Magnusson, Flåhackebacken 6, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:420
22. Bert Bjärevall, Flåhackebacken 8, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:421
23. Jan-Erik Thylén, Flåhackebacken 10, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:422
24. Tor Träskelin och Ebba Träskelin,
Flåhackebacken 22, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:424
25. Dage Ahlvik, Flåhackebacken 24, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:425
26. Bengt Larsson, Flåhackebacken 26, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:426
27. Gert Hägg, Flåhackebacken 16, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:431
28. Hillar Adur, Flåhackebacken 20, 135 00 TYRESÖ
för Alby 1:433

Ombud för 2-28: Ivarsson

MOTPARTER

1. Tyresö kommun, box 16, 135 01 TYRESÖ
2. Byggnadsaktiefelaget Konstruktör, box 1, 801 02 GÄVLE

3. Anläggningssamfälligheten Krusboda, box 50, 135 01 TYRESÖ

Ombud för 1-3: advokaten Sigvard Norman,
Sveavägen 112, 113 50 STOCKHOLM

4. tidigare icke nämnda delägare i Anläggningssamfälligheten Krusboda

SAKEN

gemensamhetsanläggning

Samtliga ovan angivna fastigheter är belägna i Krusboda stadsplaneområde, Tyresö socken och kommun.

Genom anläggningsbeslut 3.7.1970, som vann laga kraft, förordnades att för Alby 1:1 - 1:336 skulle inrättas gemensamhetsanläggning för anläggning, tillsyn, skötsel, reparation, underhåll och drift av

- a) gemensamma ledningar för vatten, avlopp, elström och dagvattenavrinning;
- b) gemensamma hobby-, rekreations- och expeditjonslokaler med förråd och uppehållsrum om sammanlagt 300 kvn lokalyta;
- c) gemensamma ledningar och förstärkaranordningar samt centralantennor för radio- och televisionsmottagning;
- d) gemensamma vägar, förbindelseleder, planteringar, lekplatser och bollplaner med tillbehör samt övrig gemensam kvartersmark;
- e) gemensam områdeslekplats med tillbehör, gemensamt friluftsbad och uppvärmningsanordning för vattnet samt stängsel;
- f) gemensamma anordningar för elförsörjning.

I anläggningen skulle Alby 1:1 ha 821 andelar, Alby 1:4 5 andelar, Alby 1:336 101 andelar samt Alby 1:2, 1:3 och 1:5 - 1:335 vardera 1 andel.

Genom nytt anläggningsbeslut 2.11.1970, som också vann laga kraft, föreskrevs ändring i det tidigare beslutet bl a på så sätt att till ifrågavarande anläggning skulle vara anslutna fastigheterna Alby 1:1 - 1:338 och att Alby 1:1 därvid skulle ha 573 andelar, Alby 1:4 5 andelar, Alby 1:336 101 andelar, Alby 1:337 109 andelar, Alby 1:338 139 andelar samt Alby 1:2, 1:3 och 1:5 - 1:335 vardera 1 andel.

De nu nämnda anläggningsbesluten ligger till grund för Anläggningssamfälligheten Krusbodas verksamhet.

På ansökan av anläggningssamfälligheten, Tyresö kommun och Byggnadsaktiebolaget Konstruktör verkställdes stadsingenjören Anders Eriksson med biträde av två gode män förrättning enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) för ändring av anläggningsbesluten 3.7.1970 och 2.11.1970. I ansökningsyrkades bl a att de från Alby 1:1 och Alby 1:336 - 1:338 avstyckade fastigheterna Alby 1:339 - 1:1049 skulle anslutas till anläggningen, att andelstalen för de tidigare anslutna fastigheterna skulle ändras samt att anläggningen i övrigt skulle anpassas till en 4.5.1972 fastställd stadsplaneändring och ett senare förslag till sådan ändring.

Vid förrättningen yrkade var och en av ägarna till fastigheterna Alby 1:353 - 1:373, 1:418 - 1:422, 1:424 - 1:426 och 1:431 - 1:433 bl a att hans fastighet "icke längre skulle vara ansluten till Krusboda anläggningssamfällighet". Till stöd för yrkandet anfördes i huvudsak att anläggningen inte var av synnerlig vikt för ett ändamålsenligt utnyttjande av

fastigheten.

Ivarsson, som enligt fullmakter företrädde ytterligare 11 fastighetsägare, anförde till utveckling av nyssnämnda påstående: För de fastigheter vid Flåhackebacken som enligt fastställd stadsplan har direkt kontakt med gata som är försedd med kommunala va-ledningar skulle ett deltagande i Anläggningssamfälligheten Krusboda utgöra en belastning för fastigheterna på grund av hög årsavgift (380 kr för år 1974) som inte gav fastighetsägarna valuta för pengarna. Visserligen har var och en av dessa fastighetsägare i köpekontrakt med Tyresö kommun träffat överenskommelse med kommunen om anslutning, men denna överenskommelse bör inte läggas till grund för förrättningsmännens bedömning, eftersom fastighetsägarna vid Flåhackebacken är överens om att frångå den.

En företrädare för Tyresö kommun, som ägde ett flertal fastigheter i Krusboda, däribland några vid Flåhackebacken, framhöll bl a: Ifrågakvarande köpekontrakt utgör oivillrättsliga avtal mellan köparna och Tyresö kommun, varför kommunen inte gärna torde kunna avstå från att med återopande av köpekontrakten vidta åtgärder mot köparna, om de vid förrättningen framställda yrkandena skulle leda till att ett antal fastigheter vid Flåhackebacken inte blev anslutna till anläggningen. Kommunens va-ledningar liksom övriga anläggningar i Krusboda har uppbyggts på den förutsättningen att samtliga fastigheter inom stadsplaneområdet skall ingå i en övergripande anläggningssamfällighet. Till följd härav har bl a avloppsnätet fått den utformningen att avloppsvattnet från de flesta fastigheterna vid Flåhackebacken på en sträcka av 250 m måste transiteras genom avloppsledning som ägs av medlemmarna i Anläggningssamfälligheten Krusboda. Samfälligheten torde kunna vägra att i sina ledningar ta emot avloppsvatten från kommunens

ledning i Flåhacklebacken om ledningarna befordrar avloppsvatten från fastigheter som inte är anslutna till samfälligheten.

Med anledning av det framställda yrkandet anförde förrättningsmännen i huvudsak: Yrkandet utgår från förutsättningen att ifrågakvarande fastigheter redan skulle vara anslutna till Anläggningssamfälligheten Krusboda. Detta är visserligen fallet på så sätt att var och en av fastighetsägarna vid fastighetsförvärvet avtalat om att överta en andel från kommunens exploateringsfastighet, Alby 1:336, vilken i anläggningsbeslutet 2.11.1970 tilldelats 101 andelar och sedermera genom avstyckning uppdelats i 101 fastigheter för villa-bebyggelse. Formellt har dock fortfarande Alby 1:336 101 av totalt 1 260 andelar i anläggningssamfälligheten och de nybildade fastigheterna inte någon andel. Förrättningsmännen har icke med visshet kunnat konstatera huruvida parternas överenskommelser i frågor som rör fastigheternas förhållande till Anläggningssamfälligheten Krusboda i föreliggande köpekontrakt skulle kunna betraktas såsom skriftliga överenskommelser mellan sakägare att ligga till grund för anläggningsbeslut. Förrättningsmännen har därför utgått från att så icke är fallet. Vid omprövning av lagakraftvunnet anläggningsbeslut skall enligt departementschefens uttalande i prop 1966:128 (s 270-271), om överenskommelse inte kan uppnås, prövas huruvida förutsättningar för anslutning enligt 2 § alltså är för handen. I förevarande fall är samtliga fastigheter belägna inom fastställd stadsplan. En grundförutsättning för tvångsvis anslutning är vidare att de nyttigheter som Anläggningssamfälligheten Krusboda 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

29.10.1974

F 49/74

vikt. Av dessa (prop 1966:128 s 132 och SOU 1963:23 s 99-101) framgår sammanfattningsvis att kravet på synnerlig vikt i princip innebär dels att en fastighet som tvångsansluts skall ha ett verkligt behov av gemensamhetsanläggningen, dels att anslutningen skall medföra ekonomisk fördel för fastigheten. - För planeringen av Krusbodaområdet tillsatte kommunen en särskild kommitté, Krusbodakommittén. Denna kommitté fungerade såsom projektgrupp för stadsplanens utformning och innehåll. Av kommitténs slutrapport framgår att en anläggningssamfällighet skulle bildas för att omhändera vissa serviceanläggningar. Denna målsättning från kommitténs sida har senare följts upp vid varje försäljning som kommunen gjort av mark inom stadsplanområdet. I utgångsläget ägde nämligen kommunen all mark. Nödvändigheten av gemensamhetsanläggningar bottnar i stadsplanens utformning med bebyggelsen inrymd i s k storkvarter. Mycket stora områden kvartersmark avsågs skola utnyttjas gemensamt för gångvägar, lekplatser, va-anläggningar m m. Enligt kommitténs slutrapport skulle även de för friliggande villabebyggelse avsedda tomtplatserna ingå i en hela stadsplanområdet omspännande gemensamhetsanläggning. I beskrivningen till den sedermera upprättade stadsplanen hänvisar planförfattaren till en särskild promemoria rörande fastighetsbildningen inom området. Enligt denna promemoria skulle boendeservicefunktionerna inom planområdet regleras genom en förrättning enligt LGA. Även fastigheter för fristående villor skulle ingå i en anläggningssamfällighet. I skrivelse 14.3.1969 till länsstyrelsen angående förslag till stadsplan för Krusboda har överlantmätaren bl a uttalat att den framtida skötseln av kvartersmark som inte ingick i tomtplatserna skulle åvila ägarna av blivande bostadsfastigheter och att fastställelse av stadsplanen förutsatte att därmed sammanhängande frågor reglerades, lämpligen med tillämpning av LGA. Stadsplanen har sålunda givits en

29.10.1974

F 49/74

59.

sådan utformning att genomförandet av den 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 stadsplanområdet omfattande gemensamhetsanläggning enligt LGA. Efter en tidigare beslutad uppdelning av förrättningen på två skilda anläggningsbeslut skall det nu aktuella anläggningsbeslutet avse följande delanläggningar: a) gemensamma ledningar för renvatten, spillvatten och dagvatten samt för ledningsbyggandet iordningställda ledningskylvertar, ledningsgravar resp kryputrymmen; b) gemensamma rekreations- och expeditjonslokaler med förråd och uppehållsrum om sammanlagt 300 kvm lokalyta; c) gemensamma vägar, förbindelseleder, planteringar och lekplatser med tillbehör samt övrig gemensam kvartersmark; e) gemensam områdeslekplats och gemensamma bollplaner med tillbehör samt gemensamt friluftsbad med uppvärmningsanordning för vattnet och stängsel; f) gemensamma anordningar för elförsörjning; g) gemensamma förråds- verkstads- och hobbylokaler samt personalutrymmen om sammanlagt ca 200 kvm lokalyta jämte inhägnad av tomtområdet. - Fastighetsbildningen inom Krusboda stadsplanområde har genomförts på så sätt att vid flerlotsavstyckningar har all kvartersmark som inte hänförts till de särskilda tomtplatserna utlagts såsom en för de avstyckade fastigheterna gemensam marksamfällighet. På så sätt har åtta skilda marksamfälligheter bildats av den kvartersmark som avses för gemensamt bruk. De nu ifrågasvarande gemensamhetsanläggningarna är i allt väsentligt lokaliserade till dessa samfälligheter. De områden av de särskilda marksamfälligheterna som skall utnyttjas för garageändamål har genom nio numera lagakraftvarna anläggningsbeslut ianspråktagits för de närmast liggande fastigheterna. På så sätt har med undantag av kommunens barnstugefastighet Alby 1:4 samtliga avstyckade fastigheter inom stads-

29.10.1974

F 49/74

67

planeområdet andel i någon av de åtta marksamfälligheterna. Vidare har samtliga fastigheter med undantag av 43 stycken, som är avsedda för villabebyggelse vid Flåhackbacken, anslutits till särskild garagesamfällighet enligt LGA. Som framhållits i överlantmätarens yttrande åvilar givetvis skötseln av den samfällda kvartersmarken delägarfastigheterna. Genom 1970 års anläggningsbeslut och genom ovan nämnda nio anläggningsbeslut har i huvudsak all den i de åtta marksamfälligheterna ingående marken ianspråktagits för Anläggningssamfälligheten Krusboda. I varje köpehandling beträffande de avstyckade fastigheterna inom Krusboda har sedan köparen övertagit de rättigheter och skyldigheter gentemot Anläggningssamfälligheten Krusboda som ursprungligen tilldelats exploateringsfastigheten. Fastighetsägaren har blivit medlem i anläggningssamfälligheten på grund av stadgandet härom i köpekontraktet. Medlemskapet var en 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 ovetande om de förpliktelser han iklätt sig genom köpeavtalet. Utgångspunkt för ett köpeavtal är parternas viljor och förutsättningar för att försäljning och köp skall komma till stånd. 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. När det gäller köpeskillingen är klart upplyst att kostnaderna för de särskilda anordningarna inom anläggningsområdet har lagts ut genom fördelningsprincipen på totala antalet andelar. Detta motsvarar en kostnad per fastighet på 1 500 kr, vilket belopp ingår i köpeskillingen. Det är en vedertagen rättsgrundsats att en

29.10.1974

F 49/74

köpare, som på grundval av ett köpeavtal erlagt köpeskillingen icke senare med frångående av köpevillkoren kan återkräva en del av köpeskillingen. Det aktuella yrkandet från ägarna av villafastigheter innefattar inte att den marksamfällighet där de är delägare skall uteslutas från det utrymme som är ianspråktaget för Anläggningssamfälligheten Krusboda. Ett uteslutande av någon av fastigheterna från medlemskap i anläggningssamfälligheten skulle därför innebära att fastigheten icke har rätt att utnyttja någon av delanläggningarna samtidigt som samfällad mark tillhörande fastigheten genom 1970 års anläggningsbeslut redan i huvudsak är ianspråktagen för samfälligheten. Mot bakgrund härav har förrättningsmännen funnit att ekonomisk fördel uppstår för samtliga fastigheter som yrkats anslutna till Anläggningssamfälligheten Krusboda. Frågan blir då om respektive fastighet har ett verkligt behov av 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 anslutning grundas på överenskommelse. Övriga fastigheter har avstyckats för radhus- atriumhus- eller villabebyggelse. Av dessa ca 950 fastigheter är 335 genom 1970 års båda anläggningsbeslut redan anslutna till Anläggningssamfälligheten Krusboda. Beträffande delanläggningarna under punkterna b, d, f och g ovan torde frågan om verkligt behov icke kräva någon ingående genenlysning. Samlings- förråds- och verkstadslokalerna enligt punkterna b och g avses skola sammanbyggas. De gemensamma anordningar för elförsörjning som nämns i punkt f avser huvudsakligen belysningspunkter över gångvägar på kvartersmark. Här kan nämnas att kommunen i anslutning till överenskommelse i ramavtal tillhandahåller mer än hälften av erforderligt antal belysningspunkter. Alla fastigheter i Krusboda, med undantag av Alby 1:4, är del-

ägare i marksamfällighet med anläggningar enligt punkt d. Här kan påpekas att stadsplaneutformningen och utbyggnaden av gatu- och gångvägar och trottoarer skett på så sätt att även fastigheterna för villabebyggelse vid Flåhackebacken - för att erhålla trafikseparerad gångvägsförbindelse till affärscentrum, barnstuga och skola - hänvisats till gångvägsförbindelse genom Fårtickegången med anslutning till gångport under den starkt trafikerade Myggdalsvägen. Beträffande delanläggningarna under punkt e (gemensam områdeslekplats och gemensamma bollplaner med tillbehör, gemensamt friluftsbad och uppvärmningsanordning för vattnet samt stängsel) vill förrättningsmännen anföra följande. Tyresö kommun är Sveriges i förhållande till folkmängden barnrikaste kommun. Stadsdelen Krusboda är på samma sätt Tyresös barnrikaste område. Behovet av anläggningar för barns och ungdomars fritidssysselsättning är därför i detta område mycket trängande. Fyra bollplaner, storlekplats och badanläggning har redan utbyggts. När det gäller behovet av badanläggningen behöver man därför inte göra några antaganden utan kan falla tillbaka på verksamheten under år 1973. Detta år registrerades 59 466 besök, varav särskilt betalande gäster stod för 2 636. Driften av badanläggningen finansieras delvis genom särskilda säsongkort à 60 kronor per familj, delvis via årsavgiften. Av år 1973 inflyttade 840 familjer i atriumhus, radhus eller villor löste 659 familjer säsongkort, d v s nära 80 %. Beträffande fastigheterna vid Flåhackebacken kan noteras att 17 fastighetsägare år 1973 löste säsongkort till badet. Fler än så torde inte heller varit inflyttade vid mitten av badsäsongen. Mot bakgrund härav har förrättningsmännen funnit att badanläggningen fyller ett verkligt behov för fastigheterna inom stadsplaneområdet. Delanläggningen under punkt a avser gemensamma ledningar för renvatten, spillvatten och dagvatten samt vissa kulvertar, lednings-

gravar och kryputrymmen. Alla fastigheter som avstyckats i Krusboda stadsplanområde med undantag av Alby 1:370, 1:418 - 1:422, 1:424 och 1:431 - 1:433, d v s tio villafastigheter vid Flåhackebacken, betjänas av såväl kommunala som samfällighetsägda ledningar. Kommunens representant vid sammanträdet har redogjort för saken beträffande ledningar för spillvatten när det gäller de övriga 22 fastigheterna vid Flåhackebacken som kommunen försålt. Till följd av överenskommelse med exploatören har kommunen påtagit sig sommar- och vinterväghållning av mellan 70 och 80 % av gångvägnätet på kvartersmarken inom Krusboda liksom drift och underhåll av lika stor andel av vatten- och avloppsledningarna på kvartersmarken. Förrättningsmännen har fått tillgång till verksamhetsberättelse för 1973, resultaträkning och balansräkning för 1973 samt budget för 1974 beträffande Anläggningssamfälligheten Krusboda. I denna har ej upptagits några kostnadsposter för drift och underhåll av samfällighetens va-ledningar. Då konsekvenserna i fråga om kostnader för anslutning till delanläggningarna under punkt a således är av ringa betydelse torde den omständigheten att tidigare nämnda tio fastigheter vid Flåhackebacken enbart betjänas av kommunala va-ledningar icke ha sådan betydelse att fastigheterna fördenskull bör uteslutas från övriga delanläggningar av vilka fastigheterna både har ekonomisk fördel och verkligt behov. - I förarbetena till LGA (SOU 1963:23 s 100 och prop 1966:128 s 132) har det särskilt framhållits att planläggningssituationen bör få ett starkt inflytande på bildandet av gemensamhetsanläggningar. Av den tidigare redogörelsen framgår klart att plan genomförandet avsetts skola ske med utnyttjande av de instrument för samverkan som ges i LGA. Detta har också legat till grund för den utformning stadsplanen erhållit. Sådantliga delanläggningar som nu är aktuella finns angivna redan i

29.10.1974

F 49/74

de handlingar som redovisar förarbetet till stadsplanen. Förrättningsmännen har sålunda funnit det klarlagt att ifrågavarande delanläggningar är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheterna Alby 1:2 - 1:1191.

Förrättningsmännen meddelade därefter anläggningsbeslut.

Anläggningsbeslutet samt utdrag av den däri omnämnda situationsplanen, se bilagorna 1 och 2.

Över anläggningsbeslutet har besvär anförts av Ivarsson och medparter. Klagandena har i första hand yrkat att de vid Flåhackebacken belägna fastigheterna Alby 1:339 - 1:383, 1:418 - 1:422, 1:424 - 1:427 och 1:431 - 1:433 inte ansluts till gemensamhetsanläggningen och att nyttjanderätten till marksamfälligheten "Alby samfällighet nr 3", som vid fastighetsbildning utlagts för nämnda fastigheter, därigenom återgår till dessa. I andra hand har klagandena yrkat att deras egna fastigheter Alby 1:353 - 1:358, 1:360 - 1:364, 1:367 - 1:373, 1:418 - 1:422, 1:424 - 1:426, 1:431 och 1:433 inte ansluts till gemensamhetsanläggningen.

Normans huvudmän har bestritt bifall till besvären.

Klagandena har till utveckling av sin talan anfört: Ingen av klagandena har vid förvärvet av sin fastighet erhållit full insikt om innebörden av medlemskapet i Anläggnings-samfälligheten Krusboda. Genom bristfällig information från kommunens sida ingavs klagandena föreställningen att de skulle delta i kostnaderna för drift och skötsel endast av de delanläggningar, som i anläggningsbeslutet 3.7.1970 be-tecknats med bokstäverna b och c, samt av bollplaner med tillbehör. Ingen av klagandena skulle för behovets eller

nyttans skull ha accepterat ens ett på detta sätt begränsat medlemskap om det inte utgjort ett absolut villkor för fastighetsförvärvet. Avtalen med Tyresö kommun kan - oavsett hur man eljest tolkar dem - inte anses innefatta ett åtagande från klagandenas sida att överta kommunens rättigheter och skyldigheter i fråga om den utökade gemensamhetsanläggning som avses i det överklagade anläggningsbeslutet. - Fastigheterna vid Flåhackebacken är av samma slag som andra fastigheter inom kommunen för friliggande villa-bebyggelse, fränsett att de ännu osålde fastigheterna kan komma att erhålla centralt garage på marksamfälligheten. I köpeskillingen 48 500 kr ingår anslutningsavgift för vatten och avlopp, beräknad till omkring 17 000 kr. Därutöver har fastighetsägaren erlagt 3 500 kr i anslutningsavgift till el-leverantören. Fastigheternas ytinnehåll varierar mellan 753 och 1 152 kvm. I samtliga nu färdiga villor finns för-råds- och hobbylokaler som väl täcker behoven. Nästan alla är eller kommer att bli försedda med bastu. Det förhållandet att Tyresö kommun låter transitera avloppsvattnet från en del av fastigheterna vid Flåhackebacken genom ledningar, som tillhör anläggningssamfälligheten, bör inte få tillmätas betydelse vid bedömningen av de enskilda fastigheternas behov av gemensamhetsanläggningen, eftersom alla fastig-heterna vid Flåhackebacken är anslutna till kommunal ledning och normal avgift för friliggande villor har erlagts till kommunen. Tio av fastigheterna, Alby 1:370, 1:418 - 1:422, 1:424 och 1:431 - 1:433, är anslutna till annat kommunalt avlopp, som icke i ett senare led transiteras genom anlägg-ningssamfällighetens ledningar. Något behov för klagandenas fastigheter av delanläggningen under punkt b i anläggningsbeslutet finns inte heller eftersom de har utrymmen för dessa ändamål. De anläggningar som anges under punkt d, är belägna på mycket stort avstånd från klagandenas fastigheter. Kostna-

derna för skötseln av dessa anordningar - främst kvarterslekplatser och planteringar - uppgår till sexsiffriga belopp. Beträffande delanläggningen under punkt e kan anföras att ingen fastighet i hela Krusbodaområdet har behov av synnerlig vikt av vare sig bad, boliplaner eller lekplats. Friluftsbadet är klart underdimensionerat. Trängsel rådde under säsongen 1973 i anläggningen. Som redan nämnts har nästan alla fastigheter vid Flåhackebacken egen bastu. I övrigt kan nämnas att det är endast obetydligt längre väg till Alby friluftsområde, där man i alla avseenden har bättre bad-, lek- och friluftsmöjligheter. Delanläggningarna under punkt f berör inte alls fastigheterna vid Flåhackebacken. De under punkten g nämnda anordningarna har klagandena inte något som helst behov av. De har i sina fastigheter egna förråds- och hobbyutrymmen. Enligt klagandenas mening bör samtliga fastigheter vid Flåhackebacken behandlas på samma sätt. Även de av dessa fastigheter vilkas ägare inte överklagat förrättningen bör därför lämnas utanför anläggningsansamfälligheten. I detta hänseende återopas bestämmelserna i 16 kap 11 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

Normans huvudmän har genmält: I samband med försäljningar av de fastigheter i Krusboda som avstyckats från kommunens exploateringsfastighet Alby 1:336 har köparna åtagit sig att överta "kommunens rättigheter och skyldigheter" i Anläggningsansamfälligheten Krusboda. Redan före köpekontraktens upprättande hade kommunen genom särskild information till de blivande fastighetsägarna meddelat att dessa genom fastighetsförvärvet skulle delta i de gemensamhetsanläggningar som avses med det överklagade anläggningsbeslutet. På grund av köpekontrakten har klagandena åtagit sig skyldighet att acceptera tidigare meddelade anläggningsbeslutet. Med hänsyn till den information som lämnats före köpet och före-

29.10.1974

P 49/74

75

skrifterna i köpekontrakten måste det anses uppenbart att tomtköparna haft full insikt om medlemskapets omfattning. För klagandenas fastigheter har erlagts avgift för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunen har också iordningställt vissa gator inom Flåhacketbackenområdet som betjänar klagandenas fastigheter. Det oaktat måste de anläggningar som ingår i anläggningsanslutningen Krusboda anses vara av synnerlig vikt för ett ändamålsenligt utnyttjande av klagandenas fastigheter. Av lagförarbetena framgår att kravet på synnerlig vikt i princip innebär att den fastighet som tvångsansluts till gemensamhetsanläggningen skall ha ett behov av anläggningen och att anslutningen skall medföra ekonomisk fördel för fastigheten. Stadsplanen för det aktuella området har givits en sådan utformning att genomförandet av planen framtvingar någon form av samfällig förvaltning för skötseln av gemensamma områden och anläggningar. Denna förvaltning har avsetts att få formen av en hela stadsplaneområdet omfattande gemensamhetsanläggning enligt LGA. I lagmotiven har särskilt betonats att planläggningsituationen bör tillmätas en mycket stor betydelse i fråga om bildandet av gemensamhetsanläggningar. De skäl som redovisats i förrättningsutlåtandet ger belägg för att klagandenas fastigheter har ett verkligt behov av de i beslutet upptagna gemensamhetsanläggningarna. Det kan ej vitsordas att friluftsbadet med tillhörande anordningar är underdimensionerat eller att gemensamhetsanläggningarna på grund av avstånd eller annan omständighet ej skulle vara av behov för klagandenas fastigheter. Som förrättningsmännen framhållit får anslutningen till gemensamhetsanläggningarna även anses vara till ekonomisk fördel för klagandenas fastigheter. Sammanfattningsvis gör Normans huvudmän i första hand gällande att fastigheterna vid Flåhacketbacken blivit bundna av 1970 års anläggningsbeslut och att det överklagade an-

29.10.1974

F 49/74

läggningsbeslutet endast innebär ett formellt fullföljande av de tidigare besluten. I andra hand hävdas att gemensamhetsanläggningen är av synnerlig vikt för fastigheterna. Detta gäller oavsett om man - såsom Normans huvudmän menar - att man bör göra - ser anläggningen som en helhet eller om man betraktar varje delanläggning för sig. - I formellt hänseende vill Normans huvudmän invända att tingsrätten endast kan pröva yrkanden rörande sådana fastighetsägare som i laga ordning anfört besvär över anläggningsbeslutet. Bestämmelserna i 16 kap 11 § andra stycket fastighetsbildningslagen kan inte anses tillämpliga i ett fall som det förevarande.

Klagandena och anläggningssamfälligheten har fordrat ersättning för rättegångskostnader.

Tingsrätten har hållit huvudförhandling i målet 8.10.1974 och därvid företagit syn på stället.

SKÅL

Klagandena måste anses oförhindrade att i anslutning till sina egna yrkanden i målet hemställa att tingsrätten enligt 16 kap 11 § andra stycket fastighetsbildningslagen jämfört med 21 § tredje stycket LGA även prövar frågan huruvida några fastigheter än deras egna bör lämnas utanför gemensamhetsanläggningen.

Vad angår frågan huruvida klagandenas fastigheter bör delta i gemensamhetsanläggningen finner tingsrätten avgörande betydelse inte kunna tillmätas det förhållandet att stamfastigheten Alby 1:336 vid 1970 års förrättning - med tanke på kommande avstyckning - tilldelats flera andelar och att

29.10.1974

F 49/74

79.

klagandena vid förvärven av sina fastigheter utfäst sig att överta säljarens rättigheter och skyldigheter i anläggningssamfälligheten. Frågan bör, som förrättningsmännen funnit, bedömas enligt reglerna i 2 § LGA.

Samtliga till gemensamhetsanläggningen anslutna fastigheter är belägna inom stadsplan. Det återstår då att bedöma huruvida kravet på synnerlig vikt i nyssnämnda paragraf är uppfyllt. I detta hänseende är till en början att märka att anläggningen har klart stöd i stadsplanen. Frågan om planläggnings betydelse vid inrättande av gemensamhetsanläggning uppmärksammades under förarbetena till LGA. Departementschefen uttalade (se prop 1966:128 s 132-133) att en fastställd plan kunde påverka bedömandet av frågorna på vilket sätt en fastighet borde utnyttjas och vilket behov av tillgång till gemensamhetsanläggning fastigheten hade. Ibland kunde planen också mera direkt ange eller åtminstone förutsätta en anläggning med viss lokalisering och utformning. Att planläggningen på detta sätt fick ett starkt inflytande på gemensamhetsbildningar var enligt departementschefens mening angeläget och gjorde den aktuella lagstiftningen till ett betydelsefullt medel för plangenomförande. Departementschefen underströk emellertid att vad som sålunda anförts inte minskade betydelsen av förrättningsmannens prövning, vilken borde vara formellt fristående i förhållande till planläggningsförfarandet. Planens fastställande erbjöd inte någon säkerhet för att den medgivna bebyggelserätten blev utnyttjad. Mot bakgrund härav syntes det inte möjligt att tillgodose framförda önskemål att det alltid borde utgöra en garanti för en gemensamhetsanläggnings villkomst att anläggningen medgivits eller förutsatts i plan.

Vid riksdagsbehandlingen erinrade vederbörande utskott

29.10.1974

F 49/74

878

(se 3 LU 1966:57 s 96) om departementschefens uttalanden om att fastställd plan måste beaktas vid tillämpningen av 2 §. Att märka är emellertid att utskottet inte återopade vad departementschefen anfört om den kvarstående betydelsen av förrättningsmannens prövning.

Frågan om planläggningens inverkan har också berörts i en artikel i Svensk Lantmäteritidskrift för år 1967 av dåvarande rättschefen i justitiedepartementet Olle Höglund, vilken medverkat vid tillkomsten av LGA. I artikeln uttalas (s 163) att, om en stadsplan ger stöd åt inrättande av en gemensamhetsanläggning på visst sätt, förrättningsmannen inte behöver pröva om företagets verkningar bör tillåtas. Han kan, heter det vidare, begränsa sitt bedömande till att konstatera att de begränsningar i ägarens rådighet som följer av planen inte blir överskridna.

I prop 1973:160 med förslag till anläggningslag uttalas (s 152) beträffande det där upptagna kravet för tvångsanslutning att, om en fastighet i plan förutsatts skola delta i en gemensamhetsanläggning, den bedömning som gjorts i planärendet i princip anses bindande för förrättningsmyndigheten. Härvid hänvisas till ovannämnda utskottsuttalande.

Tingsrätten finner för egen del tveksamt om man av uttalandena i förarbetena till LGA kan dra den slutsatsen att den prövning rörande fastighets behov av gemensamhetsanläggning som kan ha skett vid planläggning är bindande för förrättningsmyndigheten. Emellertid framstår det som klart att stor vikt måste tillmätas planen och de intentioner som ligger bakom denna.

Av utredningen framgår att en av grundtankarna vid plan-

29.10.1974

F 49/74

83.

läggningen av Krusbodaområdet varit att boendeservicefunktionerna inom området skulle handhas av en anläggnings-samfällighet som skulle omfatta samtliga bostadsfastigheter. Denna tanke har uppenbarligen varit bestämmande för utformningen av stadsplanen i dess helhet. Även de ekonomiska bedömningar som gjorts vid planläggningen torde ha grundats därpå.

Med hänsyn till vad som nu anförts måste gemensamhetsanläggningen presumeras vara av synnerlig vikt för samtliga bostadsfastigheter inom området. Vad angår klagandenas fastigheter framstår det mot bakgrund av vad förrättningsmännen anfört och vad tingsrätten iakttagit vid synen som klart att gemensamhetsanläggningen som helhet betraktad tillgodoser ett viktigt behov av boendeservice för fastigheterna. Att gemensamhetsanläggningen också är till ekonomisk fördel för fastigheterna bekräftas av det låga pris som dessa betingat vid köpet, 48 500 kr, varav ca 17 000 kr utgör avgift för anslutning till kommunens va-nät och 1 500 kr ersättning för andel i gemensamhetsanläggningen. Det måste hållas för visstätt priset för dessa välbelägna och även i övrigt attraktiva villatomter skulle ha varit betydligt högre, om de inte ingått i ett större exploateringsområde där behövlig boendeservice tillgodosetts genom gemensamma anordningar.

På grund av vad som nu anförts finner tingsrätten att klagandenas fastigheter skall anslutas till gemensamhetsanläggningen. Vid denna utgång uppkommer inte fråga om tillämpning av 16 kap 11 § andra stycket fastighetsbildningslagen jämfört med 21 § tredje stycket LGA. Besvärstalan skall därför helt lämnas utan bifall.

29.10.1974

F 49/74

SLUT

Tingsrätten ogillar besvären.

Klagandena skall solidariskt ersätta anläggningsosamfälligheten dess rättegångskostnader med sjuhundrafemtio (750) kronor jämte sex procent ränta från 29.10.1974 tills betalning sker.

FULLFÖLJDSHÄNVISNING, se bilaga 3.

Besvär senast 26.11.1974.

Olof Nordström

Göran Atmer

Olof Nordström

Göran Atmer

Bestyrks i tjänsten:

Lars-Ingemar Östman

ANLÄGGNINGSBESLUT

De 1970 07 02 och 1970 11 02 i förordningar om...
sammanslagningar lämnade och numera lagakraftvunna...
besluten beträffande fastigheterna Alby 1:1-1:330, till Alby 1:2
och 1:5-1:222, samt samhällelig mark till Alby 1:2 och
1:223-1:335 i Tyresö socken, skall erhålla följande ändringar:

- 1. Gemensamhetsanläggning skall inrättas för anläggning av...
skötsel, reparation, underhåll och övrigt avseende...
 - a) Gemensamma ledningar för renvatten, spillvatten och dagvatten
samt för ledningsbyggnad, ledningsställen, ledningskällor och
ledningsgravar resp. kryputrymmen.
 - b) Gemensamma rekreations- och expeditjonslokaler med förbindelse
upp till och om sammanlagt 300 kvadratkilometer lokalyta.
 - d) Gemensamma vägar, förbindelseleder, planteringar och lokaler
med tillbehör samt övrig gemensam kvarteremark.
 - e) Gemensamt områdeleplatå och gemensamt områdeplan med tillbehör
Gemensamt friluftsbad och uppvärmningsanordning för värmestätt
stängsel.
 - f) Gemensamma anordningar för tillförsörjning av...
 - g) Gemensamma förräds-, verkstads- och hobbylokaler samt person-
utrymmen om sammanlagt ca 200 kvadratkilometer lokalyta i
tomtområde.

Beträffande läge, storlek och beskaffenhet i övrigt nämnda till
situationsplanen, bilaga C och de ritningar och arbetsbeskriv-
ningar som ligger till grund för den planerade och delvis färdig-
ställda anläggningen, dock att läget för gemensamma renvatten-
spillvatten- och dagvattenledningar samt ledningsställen angivna
på situationsplanen utan ensamt frångår av ovanstående bestämmelser.
Beträffande de under punkt g nämnda lokalerna förordnas dock
änna ej definitiva ritningar. Gemensamma värläningar till alla
sådana som är belägna på kvarteremark och omfattar bebyggelse-
kan mellan förbindelsepunkt där kommunal ledning slutar från till
den punkt där respektive fastighetsägares enskilda ledningar vä-
tar. De sistnämnda ledningarna omfattar värläningar för byggnad-
den från och med den enskilda installationens förbindelsepunkt,
vilken är belägen ca 0,5 meter från närast liggande gemensam
ledning.

2. Anslutna fastigheter: Alby 1:2-1:1191 i Tyresö socken. Fastigheter
Alby 1:1 skall icke längre vara anslutna.

3. För gemensamhetsanläggningen skall utplåtas de markområden av
Alby 1:1 som angivits med prickraster eller linjeraster på bi-
fogade situationsplan, bilaga C, dels all samhällelig mark till
Alby 1:2 och 1:5-1:222, till Alby 1:3 och 1:223-1:335, till Alby
1:336, 1:337-1:417, 1:423, 1:428-1:430, 1:434-1:438 och 1:500-
1:1191, till Alby 1:337 och 1:439-1:546 till Alby 1:338 och
1:547-1:604, till Alby 1:339-1:383, 1:478-1:488, 1:493-1:497 och
1:431-1:433, till Alby 1:605-1:799 och 1:1049 samt till Alby
1:800-1:1048 förutom de områden som angivits med prickraster
på bifogade situationsplan, bilaga C, dels beträffande de un-
der 1a och f angivna delanläggningarna även arbetsberättig ut-
rymme på fastigheterna Alby 1:2-1:1191.

33. delanslaggringarna som angivits under 13. 30 och 30. 30
att dock upplåtelsen enbart det område av
område av samfälliga mark till Alby 1:685-1:799 och
angivits med linjerutor på bifogade kartan.

34. Beslutning för upplåtelse av utrymme och byggnads-
utgå till de genom tidigare anläggningsbeslut anskaffade
fastigheterna på sitt eget ägare av fastigheterna Alby 1:790-
1:798 stiftelsen Tyress Bostäder till beloppet 45.750 kr
och ägaren av fastigheterna Alby 1:1109-1:1107 byggnads-

konstruktör till beloppet 128.250 kr svarar för alla
samfälligheten Krusbodas förbindelser och till samfälligheten
inbetalar nämnda belopp.

Vidare skall stiftelsen Tyress Bostäder till 25 % och byggnads-
AB Konstruktör till 72 % till var och en av fastigheterna Alby
1:2-1:1107 per andelstäl utlågga ett belopp beräknat på följande sätt nämligen: $\frac{15708,250}{15708,250}$ i skillnaden mellan anläggnings-
samfälligheten Krusbodas tilläggskostnader och utlå-

der den dag detta anläggningsbeslut vinner laga kraft beloppet
skall inbetalas till anläggningsamfälligheten Krusboda. Vissa
styrelse för samfällighetens räkning utgår ett belopp till fö-
rtra resp fastighetsägare samt tilläggskostnader.

Ovanstående belopp förfaller till betalning den dag detta an-
läggningsbeslut vinner laga kraft.

Desutom skall Byggnads AB Konstruktör till anläggnings-
samfälligheten Krusboda utlågga skillnaden mellan 1280 kr 1:500-
1.890.000 kr och 1.859.000 kronor dvs 31.000 kr. Denna utlå-
gga förfaller till betalning 6 mån efter det detta anläggnings-
beslut vunnit laga kraft.

35. Beslutning för annan sakada skall ej utgå.

6. Andelstal för Alby 1:2, 1:3, 1:5-1:789, 1:800-1:1047 och 1:1050-
1:1187 en andel för var och en av fastigheterna för Alby 1:790 =
5 andelar, för Alby 1:791 = 12 andelar, för Alby 1:792 = 12 andelar,
för Alby 1:793 = 13 andelar, för Alby 1:794 = 7 andelar, för Alby 1:795 = 5 andelar, för Al-
by 1:796 = 12 andelar, för Alby 1:797 = 16 andelar, för Alby
1:798 = 11 andelar, för Alby 1:799 = 10 andelar, för Alby 1:1048 =
5 andelar, för Alby 1:1049 = 12 andelar, för Alby 1:1188 =
andelar, för Alby 1:1189 = 5 andelar, för Alby 1:1190 = 5 un-
delar och för Alby 1:1191 = 5 andelar.

Summa andelar = 1376 st.

7. Förmyndarätt: I var och en av nedanstående fastigheter - utsett
sådan förmyndarätt intas redan finnes - skall förmyndarätt till
säkerhet för anläggningsamfälligheten Krusbodas driftkostnader
uttagas med följande belopp:

Alby 1:2, 1:3, 1:5-1:789, 1:800-1:1047 och 1:1050-1:1187 = 10000
kronor i var och en av fastigheterna. Alby 1:790 = 20000 kronor,
Alby 1:791 = 11.000 kronor, Alby 1:792 = 12.000 kronor, Alby 1:793 =
13.000 kronor, Alby 1:794 = 7.000 kronor, Alby 1:795 = 5.000 kronor,
Alby 1:796 = 12000 kronor, Alby 1:797 = 16.000 kronor, Alby 1:798 =
11.000 kronor, Alby 1:1049 = 12.000 kronor, Alby 1:1188 = 10.000
kronor, Alby 1:1189 = 5.000 kronor, Alby 1:1190 = 5.000 kronor
och Alby 1:1191 = 5.000 kronor.

Förmyndarätt skall icke längre gälla i Alby 1:790.

8. Begränsning av varaktigheten: Ingen

9. Anläggningsomkostningarna förskräddas till den för vilken

anläggningens inrättande prövat varit väsentligt och som utgör ett
rätt som tillkommer innehavare av fordran eller annan rätt i
gården strider inte heller i övrigt mot bestämmelserna i 10:1

kyross 1977:04:2
Enligt förordnande

Anders Eriksson

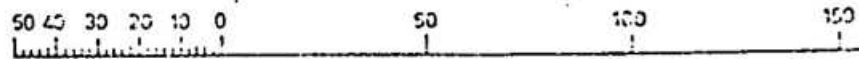
Anders Eriksson
Förordningsman

93.

1970 07 03. och 1970 11 04. av stadsingenjörskontoret i Tyresö

Bilaga 2

Skala 1:2000



Vill part överklaga utslaget/beslutet skall han göra detta skriftligen. Skriften (besvärslagen) skall ha kommit in till tingsrätten inom fyra veckor från utslaget/beslutets datum eller

senast 26.11.1974

Den skall vara ställd till Svea Högstämman

Tingsrättens adress:

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Fastighetsdomstolen
Vasagatan 82, 1 tr.
Post 510
SE-25 STOCKHOLM 1
Tel. 08/231110

Upplysningar

- 1 Besvärslagen skall alltid vara rikted till hovrätten men lämnas eller skickas till tingsrätten. Om handlingar sänds till tingsrätten skall portot ha fullt betalats av avsändaren.
- 2 När part ej gett in tillräckligt antal avskrifter av inlägga som skall delges motpart, när det behövs, framställer rätten på partens bekostnad de avskrifter som behövs för delgivningen. (När delgivning skall ske behövs normalt en avskrift för varje motpart.)
- 3 Ytterligare upplysningar kan erhållas från tingsrätten.

STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avd. 9A Fastighetsdomstolen

Avskrift Kopien
Överensstämmer med originalet.
I tjänsten

Å. J. Wikström

Fastighetsavdelningen
Fastighetsbildningsenheten
Avdelningsdirektör
Lennart Jonforsén

1976-02-26

Dnr 301-58-75

HÖGSTA DOMSTOLEN

AKT - 1 MRS 1976

Dnr Ö 232 / 1975

Aktbl. nr

t Ragnar Ivarsson

Högsta Domstolen

Översändes för kännedom enl.
Lantmät. lag & ämbetsordningen
Stockholm i Högsta Domstolens
kansli

den 1976-03-10

i tjänsten a

Besvär av Ragnar Ivarsson m fl över Svea hovrätts utslag
1975-02-26 i fråga om gemensamhetsanläggning i Tyresö
kommun, Stockholms län
(Bilaga: Remissakten). Dnr Ö 232/75

Målet är att pröva enligt äldre lag, dvs lagen om vissa
gemensamhetsanläggningar. Den nuvarande lagen, anlägg-
ningslagen, skiljer sig från den äldre i vissa avseenden
bl a när det gäller anläggningsbegreppet, anslutnings-
villkoren och förvaltningsreglerna, även om det bör fram-
hållas att skillnaderna i praktiken ofta inte har så stor
praktisk betydelse. De nu berörda förhållandena medför
emellertid enligt lantmäteriverkets uppfattning att ut-
gången i det aktuella målet knappast kan anses ha sådan
vikt för ledning av rättstillämpningen av nu gällande lag,
att skäl för prövningstillstånd föreligger. Om emellertid
sakprövning skall ske får lantmäteriverket anföra följande.

Den aktuella förrättningen avser ändring av föreskrifterna
för anläggningssamfälligheten Krusboda vars verksamhet hit-
tills reglerats av anläggningsbeslut meddelade 1970-07-05
och 1970-11-02. Ändringen innebär i huvudsak att fastighe-
ter avstyckade från vissa exploateringsfastigheter skall
anslutas och överta de andelstal som exploateringsfastig-
heterna tidigare haft. Vidare skall anläggningen anpassas
till stadsplaneändringar vidtagna 1972 och 1973. Utrymme
för förråd, verkstad och hobby skall utökas med ca 200 m².
Slutligen skall gemensamma ledningar och förstärkanord-
ningar samt centralantennor för radio- och televisionsmot-
tagning utgå ur gemensamhetsanläggningen för att i stället
utgöra en för detta ändamål särskilt bildad gemensamhetsan-
läggning. De aktuella ändringarna torde endast i begränsad
utsträckning påverka omfattningen av anläggningssamfällig-
hetens verksamhet.

I målet skall i första hand bedömas huruvida gemensamhets-
anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt ut-
nyttjande av villafastigheterna vid Flåhackebacken. Såsom
tingsrätten utvecklat i sitt utslag bör vid denna bedömning

1976-02-26

Dnr 301-58-75

stor vikt fästas vid stadsplanen för området och de intentioner som ligger bakom denna. Har i planärendet gjorts en bedömning i frågan finns normalt inte anledning att än en gång bedöma frågan i anläggningsärendet. För att bedömningen skall anses gjord i planärendet bör emellertid i huvudsak fordras att redovisningen är sådan som man har anledning att kräva i ett anläggningsärende i fall frågan inte har behandlats i plan. Kraven på redovisningen i planen för att prövningen skall anses gjord i planärendet torde kraftigt kunna variera med hänsyn till omständigheterna. I enkla fall när det är uppenbart att vissa behov måste tillgodoses gemensamt torde det vara tillräckligt att det av beskrivningen till planen framgår att gemensamhetsanläggning avses att inrättas. I allmänhet torde svårigheter inte föreligga att avgöra kretsen av fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen. I vissa fall bör emellertid denna krets särskilt anges. I svårbedömda fall bör fordras grundligare utredning beträffande fastighets nytta av anläggningen. I undantagsfall kan därvid komma i fråga att göra ekonomiska kalkyler över kostnader och fördelar som anläggningen medför för fastighet. Ofta hänger olika anläggningar så nära samman att det är olämpligt att låta varje anläggning bilda en gemensamhetsanläggning för sig. Vatten- och avloppsnät kan betjäna gemensamma lokaler. För åtkomst av lokalerna behöver vissa gångvägar användas osv. Det torde vidare många gånger vara olämpligt att dela upp samma typ av anläggning på flera gemensamhetsanläggningar så att varje fastighet endast får delaktighet i delar som fastigheten normalt nyttjar, t ex del av ett gångvägnät. En strävan till strikt avgränsning efter nyttan skulle leda till en långt gående uppsplittring vilket skulle motverka en rationell skötsel av anläggningarna. Det torde därför många gånger vara motiverat att bedömningen av en fastighets nytta görs för flera anläggningar tillsammans.

I det nu aktuella fallet framgår av handlingarna att en av kommunen tillsatt kommitté har fungerat såsom projektgrupp för planens utformning och innehåll. I kommitténs slutrapport framgår att tanken varit bildande av en gemensamhetsanläggning med i huvudsak den omfattning som beslutats vid förevarande förrättnings. Kommitténs slutrapport är emellertid framlagd först ett år efter det att stadsplanen fastställdes. Visserligen har planen senare ändrats två gånger men ändringarna synes vara utan betydelse vid bedömningen av behovet för villafastigheterna vid Flåhacksbacken av gemensamhetsanläggningen. Kommitténs slutrapport har således inte kunnat åberopas i planärendet och inte utgjort underlag vid fastställelseprövningen av stadsplanen. I

1976-02-26

Dnr 301-58-75

101

stadsplaneärendet finns i stället en promemoria angående fastighetsbildning för Krusboda stadsplaneområde vari även berörs inrättandet av gemensamhetsanläggningar. Av promemorian framgår att varje fastighet inom området skall vara medlem i en eller flera anläggnings-samfälligheter. Den närmare omfattningen av de skilda gemensamhetsanläggningarna framgår dock inte av promemorian.

Enligt lantmäteriverkets mening måste planens utformning och intentioner bedömas ge stöd för tolkningen att i planen har förutsatts att de anläggningar som lokaliserats till eller i anslutning till centrum skall betjäna hela stadsplaneområdet och skötas av förvaltningsorganisation inrättad för samtliga fastigheter inom området. Även utan detta stöd i planen måste dessa anläggningar bedömas vara av synnerlig vikt för varje fastighet inom området. De anläggningar som avses är de gemensamma rekreations-, expedition-, förråds-, verkstads och hobbylokalerna, den gemensamma områdeslekplatsen samt friluftsbadet.

De intentioner för planarbetet som uttalats i den förut nämnda projektgruppens slutrapport kan ge visst stöd för att ytterligare anläggningar bör ingå i gemensamhetsanläggning för hela området. Emellertid har planen inte givits en utformning som kan sägas helt ut ha följt intentionerna i rapporten. Således är planlösningen för villafastigheterna delvis en annan än för området i övrigt. Till villafastigheterna håller kommunen gata samt ledningar för vatten och avlopp. Villafastigheterna synes inte i samma omfattning som området i övrigt ha utrustats med gemensamma förbindelseleder, planteringar och lekplatser. Å andra sidan torde villafastigheterna ha viss nytta av befintliga anläggningar av nyss berörd art. För åtkomst av centrum torde vissa förbindelseleder behöva användas. Centrumanläggningarna såsom badet och de gemensamma lokalerna torde behöva tillgång till det gemensamma vatten- och avloppsnätet. Grönområde med bollplan angränsar villafastigheterna och torde komma att nyttjas av dessa tillsammans med andra fastigheter som ostridigt skall delta i samtliga anläggningar.

Oavsett hur det förhåller sig med frågan om stöd i plan är det enligt lantmäteriverkets mening svårt att dela upp den aktuella gemensamhetsanläggningen i flera gemensamhetsanläggningar på ett sätt som framstår som skäligare för samtliga berörda. De olika anläggningarna har ett funktionellt samband som gör det olämpligt och föga rationellt att dela upp skötseln på flera gemensamhetsanläggningar. Förhållandet beror till övervägande del på utformningen av planen.

1976-02-26

Exp A 793

4

Dnr 301-58-75

103.

Enligt lantmäteriverkets mening har man vid utformningen av planen inte i tillräcklig mån beaktat möjligheterna att inrätta gemensamhetsanläggningar med lämpliga avgränsningar.

Under angivna förhållanden anser lantmäteriverket att anläggningarna tillsammans fyller en så viktig funktion för samtliga fastigheter inom planområdet att de måste beaktas vara av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av dessa. Bifall till besvaren såvitt beträffar yrkandet att villafastigheterna vid Flåhackebacken inte skall andrättas till gemensamhetsanläggningen avstyrks därför.

Beträffande ändrahandsyrkandet om reducerat andelstal för villafastigheterna vid Flåhackebacken får lantmäteriverket anföra följande. Av handlingarna får anse framgå att behovet av vissa anläggningar är betydligt mindre för de aktuella villafastigheterna än för fastigheterna i övrigt inom stadsplanområdet. Det är därför skäligt att villafastigheterna får ett lägre andelstal än fastigheterna i övrigt inom området. Hur stor reduktionen bör vara kan avgöras endast efter en tämligen grov uppskattning. Lantmäteriverket anser för sin del en reduktion med hälften som skälig. Om yrkandet om reducerat andelstal tas upp till sakprövning tillstyrker verket bifall till besvaren på så vis att varje villafastighet vid Flåhackebacken sätts andelstalet 0,5.

Beslut i detta ärende har fattats av teknisk direktör Olle Millgård. I den slutliga handläggningen har också deltagit byråchef Torsten Algrim och avdelningsdirektör Lennart Jonforsen, föredragande.

För statens lantmäteriverk

Olle Millgård
Olle Millgård

Lennart Jonforsen
Lennart Jonforsen

Kopia till

Överlantmätarsmyndigheten i Stockholms län
Fastighetsbildningsmyndigheten, Stockholms Östra lantmäteridistrikt
Stadsingenjör Anders Eriksson, Tyresö
Ragnar Ivarsson, Musérongången 129, 135 00 Tyresö

Planbyrån

1976-05-26

P 1298/75

Till Högsta Domstolen
Box 2066
103 12 STOCKHOLM

Översänds för kinnedom och
55-10-10-5 rättshjälpsbyrå
Stockholm i Högsta Domstolens
kansli

gen 1976-06-01

HÖGSTA DOMSTOLEN
Ink. 31 MAJ 1976
Dnr Ö 232/75
Exh. nr 12

F. Jönsten
A. Jönsten

Remiss den 12 juni 1975 i besvärsmålet mellan Ragnar Ivarsson m fl, klagande, och Tyresö kommun m fl, motparter, angående gemensamhetsanläggning (Dnr Ö 232/75)

I remissen förordnas om statens planverks yttrande i rubricerade besvärsmål. Med anledning härav får planverket anföra följande.

I förevarande fall är samtliga till gemensamhetsanläggningen anslutna fastigheter belägna inom stadsplan. En grundförutsättning för tvångsvis anslutning är vidare att anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheterna inom området.

Enligt departementschefen (prop 1966:128 s 132) bör man i princip kräva både att fastigheten har ett verkligt behov av den nyttighet som avses med anläggningen och att samgåendet medför en väsentlig besparing av kostnaderna för att tillgodose detta behov. Vad gäller frågan om planläggnings betydelse vill planverket erinra om departementschefens uttalande (också s 132) om att, därest fastighet som berörs av det gemensamma företaget blivit föremål för planläggning, planen måste beaktas. En fastställd plan kan på så sätt påverka bedömandet av frågorna på vilket sätt en fastighet bör utnyttjas och vilket behov av tillgång till gemensamhetsanläggning fastigheten har. Ibland kan planen också mera direkt ange eller åtminstone förutsätta en anläggning med viss lokalisering och utformning. Att planläggningen på detta sätt fick ett starkt inflytande på gemensamhetsbildningar var enligt departementschefens mening angeläget och gjorde den aktuella lagstiftningen till ett betydelsefullt medel för plangenomförande.

Vad gäller frågan om stadsplanen och planintentionerna för stadsdelen Krusboda i Tyresö må läggas till grund för tvångsanslutning av fastigheterna på Flåhackebacken till gemensamhetsanläggningen eller delar av denna kan inledningsvis konstateras att klagandenas fastigheter är belägna inom ett delområde där stadsplanen utformats enligt tidigare vanligen tillämpad princip med kvarter omfattande uteslutande enskild tomtmark och kommunikations-

Planbyrån

1976-05-26

P 1298/75

ytorna utlagda som allmän plats. Detta medför - oavsett vad som sagts i samband med stadsplaneläggningen angående en hela området omfattande gemensamhetsanläggning - att detta delområde har annorlunda förutsättningar för gemensamhetsanläggningar än området i övrigt, där stadsplanen utformats med ett mera omfattande kvartersinnehåll och en mera konsekvent inriktning på samverkan mellan fastigheterna vad beträffar gemensamma anläggningar.

Beträffande de i anläggningsbeslutets punkt 1 upptagna anläggningarna må anföras.

- a) Gemensamma ledningar för renvatten, spillvatten och dagvatten samt för ledningsbyggnaderna i ordningställda ledningskylvertar, ledningsgravar respektive kretsrummen.

Klagandenas fastigheter måste självfallet anses ha behov av ledningar för vatten och avlopp och därmed sammanhängande anordningar.

Enligt vad som kan utläsas ur handlingarna förekommer uppenbarligen olika ledningssystem inom den bebyggelsegrupp, där klagandenas fastigheter ingår. Sålunda skulle alla fastigheter inom stadsplanelområdet med undantag av tio villafastigheter vid Flåhacklebacken betjänas av såväl kommunala som samfällighetsägda ledningar, och avlopp från de flesta fastigheterna vid Flåhacklebacken på en sträcka av 250 meter transiteras genom avloppsledningar, som ägs av anläggningssamfälligheten.

Vad anläggningsskostnaderna beträffar synes ekonomisk fördel av anslutning till anläggningssamfälligheten föreligga endast i mån av fördelaktig reducering av den kommunala anslutningsavgiften till följd av kommunalt utnyttjande av anläggningssamfällighetens ledningsnät. Beträffande kostnader för drift och underhåll av ledningsnätet kan en uppdelning av dessa på endast de boende inom stadsplanelområdet inte vara ekonomiskt fördelaktigare för klagandenas fastigheter än om samma kostnader fördelades på samtliga kommuninvånare. Om normal anslutningsavgift erlagts till kommunen, som klagandena enligt handlingarna hävdar har skett, synes därför en anslutning till anläggningssamfälligheten beträffande anordningar under denna punkt inte innebära ekonomisk fördel - detta oavsett om fastigheten betjänas uteslutande av kommunala ledningar eller anslutits till sådana med transitering via anläggningssamfällighetens ledningsnät.

- b) Gemensamma rekreations- och expeditiionslokaler med förråd och uppehållsrum om sammanlagt 300 kv:m:s lokalyta.

- e) Gemensam områdeslekplats och gemensamma bollplaner med tillbehör. Gemensamt friluftsbad och uppvärmingsanordning för vattnet samt stängsel.

Planbyrån

- c) Gemensamma förråds-, verkstads- och hobbylokaler samt personalutrymmen om sammanlagt ca 200 kv:m² lokalyta jämte innägnad av tomtområde.

Anordningar under dessa punkter synes kunna rymma verksamheter av vitt skilda slag. Av de båda markområden som enligt anläggningsbeslutet ska upplåtas här för är det större beläget på relativt stort avstånd från klagandenas fastigheter (gångavstånd ca 300-600 m). Anordningarna synes emellertid i huvudsak avsedda för sådana aktiviteter, där detta får accepteras.

Av olika tänkbara anordningar synes vissa, såsom friluftsbadet, knappast kunna anses vara ett nödvändigt komplement till bostadsbebyggelse generellt sett medan andra, exempelvis förråd för skötsel, fordon och verktyg, erforderliga för skötsel av gemensam mark, torde få betecknas som nödvändiga för fastigheter som nyttjar denna mark. Beträffande anordningar direkt avsedda för barn, t ex områdeslekplatsen, kan det stora avståndet till vissa fastigheter inom området innebära begränsade möjligheter till utnyttjande. Då det emellertid här främst torde bli fråga om barn i skolåldern, synes få förutsättas, att även längre bort belägna fastigheter utnyttjar anordningarna i viss utsträckning och således har nytta av dem.

För samtliga anordningar under dessa punkter torde gälla, att eventuella skillnader i behovet av dem för klagandenas fastigheter respektive för övriga fastigheter inom området huvudsakligen är beroende av skillnader i de enskilda fastigheternas bostads- och tomtyta. Det kan emellertid ifrågasättas, om vissa av anläggningarna överhuvudtaget kan åstadkommas på de enskilda fastigheterna, även om dessa skulle ha en förhållandevis hög utrymmesstandard. I varje fall får det anses vara ekonomiskt fördelaktigt att anordna och förvalta dem gemensamt, i synnerhet som utnyttjandet av dem kan förutsättas växla beroende av årstider, väderlek, familjemedlemmarnas ålder och intressen o s v. Att inte nödvändigtvis behöva avsätta utrymmen inom den egna fastigheten - i den mån detta är möjligt - för endast periodvis utnyttjade anläggningar av detta slag men ändå ha tillgång till sådana, får anses vara av betydande värde för en fastighet såväl funktionellt som ekonomiskt. Anläggningarna kan givetvis också vid samma kostnad per enskild fastighet ges en högre utrustningsstandard vid gemensam anläggning och förvaltning än vid enskild.

Sammanfattningsvis synes anordningarna under dessa punkter till övervägande del vara av betydande värde för klagandenas fastigheter och gemensam anläggning och förvaltning av dem ekonomiskt fördelaktig.

Planbyrån

1976-05-26

P 1293/75

d) Gemensamma vägar, förbindelseleder, planteringar och lekplatser med tillbehör samt övrig gemensam kvartersmark.

f) Gemensamma anordningar för elförsörjning.

Enligt handlingarna skulle anordningarna under punkt f) huvudsakligen avse belysningspunkter över gångvägar på kvartersmark.

Som inledningsvis konstaterats är kommunikationsytorna inom det här aktuella delområdet utlagda som allmän plats. Delområdet saknar således separata gångvägar. Enligt gängse plantekniska bedömningsgrunder torde dock vissa delar av gångvägssystemet inom området i övrigt få anses vara en förutsättning för ett ändamålsenligt utnyttjande av klagandenas fastigheter, då dessa delar erfordras för trafiksäker gångförbindelse till bl a skola och livsmedelsaffär. Det torde dessutom vara realistiskt att räkna med att visst utnyttjande förekommer utöver det som kan konstateras nödvändigt vid en strikt bedömning av kortaste trafiksäkra gångförbindelse med anläggningarna i centrum.

De lekplatser som är direkt inordnade i gångvägssystemet synes avsedda för mindre barn. Barn i förskoleåldern har mycket begränsade aktionsradier. Undersökningar har visat att över 85 % av dessa barn uppehåller sig inom 100 m från bostaden. Enligt anvisning i "God Bostad" (sedan 1976-01-01 överförd till föreskrift i Svensk Byggnorm 1975) bör småbarnslekplatser förläggas inom 50 m från bostadens entré och kunna nås trafiksäkert. Gångvägarnas lekanordningar tillgodoser därför endast den närmaste omgivningens behov av småbarnslekplatser, och klagandenas fastigheter kan inte anses ha nytta av dem. Det kan ifrågasättas, om dessa fastigheters behov av lekplatser av denna typ är tillgodosett, men brister härvidlag kan självfallet inte kompenseras genom anslutning till anläggnings-samfälligheten med hänsyn till hur småbarnslekplatserna där är belägna.

Behovet av lekplatser för något äldre barn, bl a bollplaner, synes vad beträffar klagandenas fastigheter kunna bli tillgodosett på den samfälliga mark i vilken dessa är delägare (den samlade friytan öster om fastigheterna Alby 1:379 - 1:381). Dessa lekplatser får anses utgöra ett nödvändigt komplement till bostadsbebyggelsen.

Mot bakgrund av vad ovan anförts synes anläggningarna under denna punkt i begränsade delar vara möjliga att brukas av klagandenas fastigheter och, likaså i begränsade delar, nödvändiga för ett ändamålsenligt utnyttjande av dessa fastigheter.

Graden av ekonomisk fördel av själva gångvägarna kan svårigen definieras, då något alternativ till gemensamt anordnade sådana

Planbyrån

1976-05-26

P 1298/75

knappast är realistiskt med den utformning stadsplanen har. Beträffande de ovannämnda småbarnslekplatserna torde få förutsättas att sådana anordnas inom klagandenas egna fastigheter varför ekonomisk fördel av en anslutning inte kan anses föreligga beträffande denna typ av lekplatser. Lekanordningarna på friytan öster om fastigheterna Alby 1:379 - 1:381 får det anses ekonomiskt fördelaktigt att anlägga och förvalta gemensamt med övriga liknande inom stadsplanområdet.

Det synes motiverat att under denna punkt beröra frågan om skillnader i fördelning av boendekostnad på privat sådan respektive sådan erlagd via medlemskap i anläggningsamfälligheten. Principiellt har fastigheterna inom den bebyggelsegrupp klagandena tillhör en högre privat boendekostnad till följd av högre privat utrymnesstandard jämförd med den mera koncentrerade bebyggelsen med lägre privat boendekostnad till följd av lägre privat utrymnesstandard, som dock i detta fall kompenseras av rikligare tillgång till gemensamma friytor med därtill knutna planteringar, lekplatser m m. Frågan om vilka andelstal fastigheterna ska åsättas blir därför beroende av de olika planläggningsprinciperna och därav följande konsekvenser beträffande boendekostnaden. Detta förhållande är särskilt påtagligt vad beträffar gångvägssystemet och anordningar knutna till detta.

Med hänsyn till det anförda finner planverket, att anläggningarna till övervägande del måste anses vara av synnerlig vikt för ett ändamålsenligt utnyttjande av villafastigheterna vid Flåhacksbacken. Att klart avgränsa de anläggningar där det kan ifrågasättas om förutsättningarna för tvångsanslutning är för handen torde vara svårt, då anläggningarna hänger så intimt samman. En avgränsning torde också av praktiska skäl vara mindre lämplig med hänsyn till anläggningarnas förvaltning. I stället bör villa fastigheternas andelstal reduceras.

Planverket föreslår därför att villafastigheterna skall vara anslutna till gemensamhetsanläggningen men att andrahandsyrkandet om reducerat andelstal bör bifallas, om yrkandet kan bli föremål för saklig prövning.

Underlagsmaterial för detta yttrande har, förutom remisshandlingarna, varit en från stadsingenjören i Tyresö kommun inskaffad situationsplan, skala 1:1 000, med redovisning genom färgmarkering av mark som enligt anläggningsbeslutet den 25 april 1974 skall upplätas samt för det ifrågavarande området gällande stadsplan, fastställd den 27 mars 1969, med ändringar, fastställda den 4 maj 1972 och den 22 oktober 1973 (stadsplanekartor med tillhörande beskrivningar och bestämmelser).

Planbyrån

1976-05-26

P 1293/75

Besök på platsen företogs i november 1975.

Remisshandlingarna bifogas.

I ärendets handläggning har, förutom undertecknade, deltagit byrådirektörerna Hast och Wästlund.

För statens planverk

Peter Heimbürger
Peter Heimbürger

Cell 205

Nils Engdahl
Nils Engdahl

Kopia till:

Statens lantmäteriverk

F 718/76

Tingsfiskalen Lindqvist är skiljaktig beträffande motiveringen i frågan om andelstal och anför: Bestämmelser om hur de med en gemensamhetsanläggning förknippade kostnaderna skall fördelas mellan anslutna fastigheters ägare ges i 7 § LGA. Lagrummet innehåller dels i första punkten en huvudregel, enligt vilken vid anläggningens inrättande en schematisk fördelning sker efter en på förhand bestämd fördelningsgrund, dels i andra punkten en kompletterande regel om fördelning efter de olika fastigheternas i efterhand konstaterade utnyttjande av anläggningen. Fördelning enligt huvudregeln sker efter andelstal, bestämda vid anläggningens inrättande efter vad som finnes skäligt med hänsyn till fastigheternas beräknade behov av anläggningen; om fördelning efter faktiskt nyttjande äger däremot samfälligheten besluta. När man nu tar ställning till yrkandet om sänkt andelstal bör sålunda främst beaktas de omständigheter som anger fastigheternas behov av anläggningen. Emellertid kan inte, i ett fall som det förvarande - där en fungerande anläggningssamfällighet finns - bortses från vad som åberogas om fastigheternas utnyttjande av anläggningen, allt i den mån det som framkommer härav finnes tjäna till vägledning för beräkning av behovet.

I anläggningssamfälligheten deltar över tusen fastigheter. Anläggningen omfattar ett halvt dussin tidigare angivna delanläggningar, vilka var och en fyller flera uppgifter. Andelstalen skall nu bestämmas med ledning av en på objektiva grunder gjord uppskattning av de olika fastigheternas behov av anläggningen (NJA II 1966 s 242 ö). Att - som vore möjligt i fråga om en samfällighet med få fastigheter och ett mindre antal anläggningsfunktioner - söka precis och siffermässigt beräkna varje deltagande fastighets behov låter sig ej göras. Till möjligheten av

en noggrann fördelning av drifts- och underhålls-kostnader i proportion till konstaterat utnyttjande äger - som nyss nämnts - samfälligheten att ta ställning. Den uppskattning som nu utförs skall vara schematisk och måste bli av överslagsmässig karaktär.

Tingsrätten har redan vid prövningen av frågan om tvångsanslutning funnit anläggningen vara av synnerlig vikt för ett ändamålsenligt utnyttjande av samtliga fastigheter inom samfälligheten. Ett bifall till yrkandet om sänkt andelstal för klagandenas och övriga villafastigheter förutsätter sålunda att dessa, i det behovsskikt som ligger ovan den redan uppnådda nivån "synnerlig vikt", befinner sig inte en särställning inom samfälligheten. Vid övervägande av vad som upptagits om anläggningens uppbyggnad, funktioner och utnyttjande finner jag emellertid att villafastigheternas behov av anläggningen visserligen i någon mån torde understiga i varje fall flertalet övriga fastigheters, men att denna skillnad, som varken är klar eller betydande, ej föranleder att villafastigheterna skäligen bör åsättas ett sänkt andelstal. Yrkandet härom skall därför lämnas utan bifall.

1/4/76

FULLFÖLJDENHÄNVISNING

F
.....

Talan mot hovrättens ~~beslut~~/utslag får av parterna.....
.....

föras genom besvär. Besvärslaga skall ha kommit in till hovrätten inom fyra veckor från denna dag, eller senasttisdagen den 24 januari 1978. Den skall vara ställd till högsta domstolen.

Fullföljd talan kan ej komma under högsta domstolens prövning, om inte högsta domstolen meddelat tillstånd därtill. Prövningstillstånd kan meddelas endast:

- 1. om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan prövas av högsta domstolen; eller
- 2. om det föreligger synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att grund för resning föreligger eller domvillla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål, som samtidigt föreligger till bedömande, kan prövningstillstånd meddelas även i övriga mål.

A n m Ä r k n i n g a r

- 1. Besvärslaga kan lämnas till hovrätten genom bud eller sändas in med posten.
- 2. Har tillräckligt antal avskrifter ej getts in av inlaga som skall delges motpart, ombesörjs på klagandens bekostnad de avskrifter som behövs för delgivningen.
- 3. Hovrättens postadress är Fack, 103 10 Stockholm 2.

FULLFÖLJD SRÄNVISNING

.....

Talan mot hovrättens ~~beslut~~/utslag får av parterna.....

.....
föres genom besvär. Besvärsinlaga skall ha kommit in till hovrätten inom fyra veckor från denna dag, eller senasttisdagen den 24 januari 1978. Den skall vara ställd till högsta domstolen.

Fullföljd talan kan ej komma under högsta domstolens prövning, om inte högsta domstolen meddelat tillstånd därtill. Prövningstillstånd kan meddelas endast:

1. om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att talan prövas av högsta domstolen; eller
2. om det föreligger synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att grund för resning föreligger eller domvillia förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd meddelas i ett av två eller flera likartade mål, som samtidigt föreligger till bedömande, kan prövningstillstånd meddelas även i övriga mål.

A n n ä r k n i n g a r

1. Besvärsinlaga kan lämnas till hovrätten genom bud eller sändas in med posten.
2. Helt tillräckligt antal avskrifter ej getts in av inlaga som skall delges motpart, ombesörjs på klagandens bekostnad de avskrifter som behövs för delgivningen.
3. Hovrättens postadress är Fack, 103 10 Stockholm 2.