

PM om Hemviken, augusti 2010, version 2

Uppgifterna är delvis ofullständiga, delvis osäkra. Kontakta Torgny Håstad, t.hastad@telia.com, eller 0709-749164 för uppdatering

Fastigheter i området

Hemviken var ursprungligen del av det sund som skar av Västra Lagnö från Ljusterö. Att även halvön ut från Ljusterö mot sundet fått beteckningen Västra Lagnö, åtminstone när de gäller fastigheterna, hänger samman med att området från Hästede och utåt brukades av gården på Västra Lagnö. Det höga läget vid den nuvarande busshållplatsen och Roslagens pärla måste ha varit det tidigaste bebyggda och brukade i trakten. Dåvarande gården (säteriet) på Västra Lagnö brändes av ryssarna 1719.

Nedanstående redogörelse baserar sig på dokument i tomtägareföreningens pärm för protokoll m.m., inklusive vissa fastighetsbildningsbeslut, samt i övrigt på intervjuer med boende och på vissa noteringar av Lennart Moser i en dagbok för 1954–1957.

Deet förefaller som om 1:76 en gång avstyckats från 1:131, liksom 1:152 (Moser) och 1:153 (Zacharias och sedermera Sjögren/Westerberg). Avstyckningen till 1:152 och kanske även 1:153 skedde 1954. Lennart Moser köpte sin tomt, som då även rymde allmanningen ner till stigen mot Getholmen, i maj 1954 för 32 000 kr av Stockholm med Omnejd, Tomt & Fastighets AB, genom Anton Sjögren. I köpet ingick rätt till fiske på stamfastighetens vatten, samt rätt till mark för utfartsväg över g fram till y-korsningen och f fram till landsvägen, ävensom rätt att ta vatten i av säljaren intill tomtens borrhållning (då ännu inte borrhållning) samt rätt till avverkning av å fastigheten undantagen mark..

De flesta fastigheter som ingår i Hemvikens tomtägareförening – nämligen de som ligger mot själva Hemviken från 1:161¹ (Emefors) till och med 1:166 (Hultgren, numera Lindberg) samt 1:160 (Sjögren, numera Westerberg) – fastställdes genom en fastighetsbildning den 17 september 1956 vid Södra Roslags domsaga. Vid samma tillfälle skapades den s.k. allmanningen 1:169 (mellan 1:152 (Moser) och nya 1:160 samt marken längs Getholmsvägen och remsan mellan 1:166 (Hultgren/Lindberg) och 1:87 (Fridell/Brangmo); remsans syfte var att erbjuda landningsplats för roende boende runt Hemviken vid besök av affären på 1:103.

Då befintliga fastigheter på södra sidan om Hemviken var

- 1:75 (Hjertstrand/Holdo),
- 1:76 (Wretblad) varifrån en liten del avstyckades och fördes till 1:169,
- 1:151, som gett upphov till 1:161 (Emefors), 1:162 (Klingstedt), 1:163 (S-O Eriksson), 1:164 (Aleman/Håstad), 1:165 (Lundborg/Engfeldt); av 1:151 finns lite mark kvar norr om Getholmsvägen,
- 1:152 (Moser) varifrån ”allmänningdelen” mot Getholmen avstyckats,
- 1:153 (snickarfabrikör Andersson från Skyttorp, från 1967 /Zacharias) varifrån 1:160 (Sjögren/Westerberg) avstyckats,
- 1:90 och 1:91, varav skapats 1:168 (Rune Eriksson) och 1:167 (Olsson) och varav nu endast återstår en remsa öster om landsvägen mot dessa tomter samt

¹ Alla fastighetsbeteckningar hänför sig till Lagnö Västra eller Västra Lagnö.

- 1:154, innerst i viken, varav skapats 1:166 (Hultgren/Lindgren) och delar av 1:168 (Rune Eriksson) och varav nu bara återstår en remsa öst och syd om landsvägen samt ribban till Hemviken mellan 1:166 och 1:87 (Fridell/Brangmo).

Styckningslotterna har i beslutet 1956 beteckningen 1 (1:160), 2 (stigen mot Getholmen), 3 (allmänningen mot Getholmsundet), 4 (vägen utanför 1:76), 5-14 (fastigheterna 1:161-1:166 längs Hemvikens södra och västra strand).

Den s.k. allmänningen tillsammans med vad som återstår av 1:151, 1:91, 1:90 och 1:154 betecknas som 1:169 med en areal på 1,4285 hektar.

1:75 och 1:76 hade avstyckats 1906 respektive 1908, 1:152 och 1:153 hade avstyckats 1956 (men alltså tidigare än den ovan nämnda avstyckningen).

Andra ursprungliga fastigheter tycks enligt Hemvikens fiskevårdsförenings protokoll 25 juni 1995 § 1.2 ha varit 1:159 Hemgården (Lindén, numera hustru Kerstin och sonen Lars; 87,4 % av fiskevattnet) och 1:184 Ekgården (gula villan, Holmquist, sedermera Romert, numera Ericson, 12,6%), båda belägna norr om Hemviken. Avstyckade fastigheter därifrån är enligt stadgarna medlemmar i fiskevårdsföreningen. De flesta fastigheter i området tycks vara medlemmar och alltså direkt eller indirekt avstyckade nämnda stamfastigheter.

Exploateringen på 1950-talet gjordes av Stockholm med Omnejd, som varit och var verksamt med projekt på ett tjugotal ställen kring Stockholm åtminstone sedan 1930-talet (vilket framgår av en karta som bolaget tillhandahöll kunder 1956). Ägare av bolaget var möjligen en Brodin, boende i den grå grosshandlarvillan 1:142 (före Carlström, Fransson, Wallman och Lilja). Ett annat namn är Holmquist, direktör för bolaget och boende i Ekgården. Vidare finns direktör Henning Möller. Denne (var sedan 1954 lagfaren ägare och) anges som säljare på ett köpekontrakt den 1 juni 1956 enligt vilket Sven-Olof Eriksson köpte ett från 1:151 avstyckat område litt. c för 11 000 kr, och därmed sannolikt även på andra år 1956 upprättade kontrakt. Betalningar på köpekontraktet har dock kvitterats av Stockholm med omnejd, tomt- & fastighets AB. Eftersom det är viktigt att rätt person anges som säljare om köparen ska få lagfart, tycks Möller ha ägt marken och Stockholm med omnejd ha exploaterat området för Möllers räkning. Anställd (åtminstone sedan 1930-talet) hos Stockholm med omnejd och ansvarig för exploateringen av Hemviken var Anton Sjögren, som lär ha fått 1:160 (fastigheten mot Gälnan närmast Getholmsstigen) som provision.

År 1983 gjordes en fastighetsreglering (kartor under flik 8) rörande 1:73 (Roos), 1:88 (Sjödahl) och 1:89 (Gunnar Ericsson). Ursprunglig ägare kan ha varit en Taube.

De tidigaste fastigheterna vid Västanvägen är 1:186 (Lars och Ingrid Torsmark, numera Bo Wranding) och 1:106 (Calme, numera Bengt Olov Forssell). Torsmarks ägde tidigare även en del andra fastigheter som sedan förvärvats av Bågstam/Kjellberg.

Nuvarande innehavare av fastigheter vid Västanvägen är 1:190 (Gustav, Markus och Simon Bågstam), 1:192 (Michael, Monica och Marie Bågstam), 1:186 (Bo Wranding), 1:106 (Bengt Olov Forssell), 1:107 (Anders Åberg), 1:109 (Per Åberg), 1:214 (Anders och Per Åberg), 1:71 (Karim Åberg), 1:72 (Per Åberg), 1:188 (Tomas, Fredrik och Staffan Kjellberg) och 1:189 (Henrik Kjellberg och Monica Bågstam). Gamla hus finns på 1:106 och 1:214. – Frågan är om även 1:130 (Porath & Werlinder) når sin tomt via Västanvägen från Getholmsvägen.

Längs landsvägen norr om Västanvägen finns 1:73 (Roos), 1:64 (Gillmo), 1:65 (Axö, numera Alston), 1:63 (med stengärdesgården, Elmehed).

På nordsidan om Hemviken finns efter 1:87 (Brangmo), 1:86 (Brodin & Månsson), 1:142 (Lilja), 1:93 (Flacke), 1:6 (Gunvor Andersson) och 1:144 (Marianne Andersson, tidigare även Sture A.). Här finns även Björn Österman (son till Gösta), som sköter snöröjningen, och Sune Olsson, som har taxibåten. Nämnas bör även Fahlén, som ägde Roslagens pärla och ångbåtsbryggan och som nu har fastigheter norr om vägen västerut från tennisbanan (Stefan Fahlén, ca 1:52-1:54).

Vissa köpevillkor

I det kontrakt som Sven-Olof Eriksson undertecknade i juni 1956 finns vissa köpevillkor som förtjänar att återges. Det kan antas att alla samtidigt uppgjorda kontrakt har dessa bestämmelser.

§ 6. Det försålda området får ej styckas eller bebyggas med mer än en bostadsbyggnad. Klosettsystem skall användas. Tomten får ej användas till industriell anläggning eller till upplagsplats, ej heller får ladugård, svin hus, etc. eller för den allmänna trevnaden störande inrättning av något slag förefinnas. På området är ej tillåtet att utan säljarens skriftliga medgivande hålla salubod eller idka försäljnings- eller hotellrörelse i någon form.

§ 7. Byggnad må ej uppföras närmare väg eller tomtgräns än 6 meter.

§ 8. Fritt vattenlopp för omkringliggande marker och tomter förbehålles, varjämte tomtägaren är skyldig att utan ersättning tillåta, att i marken å hans område nedlägges erforderliga rör för vatten- och avloppsledningar ävenså belysningsledningar, jämväl för det fall, att sådana framdragas för annan tomtägares eller tomtområdes räkning, dock är tomtägaren berättigad till full ersättning för alla skada, som i samband med ledningarnas framdragande kan uppkomma. Tomtägaren är även skyldig medgiva att elektriska luftledningar få dragas över området, dock skola dessa förläggas till gränsen, om tomtägaren så påfordrar.

§ 9. Det åligger tomtägaren att draga försorg om att icke genom förvällande från hans eller å området boende personers sida angränsande tomter, marker eller vatten förorenas genom avfall eller annan orenlighet.

§ 10. Köparen svarar för sin del i anläggning och underhåll av väg.

§ 11. Å den försålda tomten får endast sådan byggnad uppföras, vars ritning blivit av byggnadsnämnden godkänd, varjämte köparen eller blivande ägare till tomten äro skyldiga att ställa sig till efterrättelse bestämmelserna i de brand- och byggnadsförordningar, som framledes kunna bliva för tomtområdet utfärdade, ävensom de allmänna bestämmelser rörande hälsovård eller dylikt allmänt intresse.

§ 12. Därest säljaren i egenskap av tomtexploatör genom lagstiftning eller eljest kommer att åläggas andra förpliktelser än dem, som åvila honom enligt detta köpekontrakt, är köparen skyldig att till säljaren utgiva skälig ersättning härför. Om överenskommelse om ersättningsbeloppets storlek ej kan träffas, skall fråga härom hänskjutas till avgörande av skiljenämnd enligt gällande lag om skiljemän.

§ 13. Skulle tvist uppstå på grund av någon bestämmelse i detta kontrakt, skall den hänskjutas till skiljenämnd, bestående av tre personer, i den ordning och på det sätt i övrigt, som gällande lag bestämmer.

§ 14 Säljaren tillförsäkras för sig och blivande rättsinnehavare rättighet att utan köparens vidare hörande i den försålda tomten låta inteckna bestämmelserna i detta kontrakt till förmån för stamfastigheten.

§ 15. Det åligger köparen, att vid fastighetens försäljning till annan person, stadga skyldighet för denne och alla hans efterträdare, att var i sin ordning tillförbinda ny ägare att iakttaga bestämmelserna i § 6-15 i detta kontrakt.

Med området skall följa erforderlig rätt till väg samt rätt till vatten och grund, som bestämmes vid förrättningen.

Köparen förbinder sig att ingå i Hemvikens fiskevårdsförening.

Närmare om den s.k. allmanningen

Ändamålet med avstyckningen av den s.k. allmanningen, 1:169, var att få en fastighet för *trafik- och fritidsändamål*. På denna fastighet lades *servitut* till förmån för dels styckningslotterna nr 1 och 5-14 (alltså 1:160 samt 1:161-166), dels fastigheterna 1:76, 1:152 och 1:153, innebärande rätt till *väg-, båt-, bad- och bryggplatser samt till vattenhämtning* (alltså fanns vattenbrunn då). – Med styckningslotterna nr 1-3 och 5-14 skulle följa rätt till *vatten och grund* utanför stranden med begränsning mot resp. styckningsfastigheten på sätt som redovisats på kartan och i övrigt jml 12:4 (dåvarande) JB. – Med styckningslotterna nr 1 samt 5-14 och fastigheten 1:76 (Wretblad) skulle följa rätt att dels nyttja de samfällda *vägarna* littera *a, c, (oläsligt), f* och *g för utfart*,² dels ock att tillsammans med 1:152 (Moser) och 1:153 (Zacharias) nyttja den genom ovan omförmälda sammanläggningen bildade fastigheten för *väg-, båt-, bad- och bryggändamål samt hämta vatten i befintlig brunn* på styckningslotten nr 3. Fastigheten 1:152 (Moser) skulle jämväl äga rätt att från sagda brunn nedlägga och underhålla *ledning* över nr 3.

1:169 ägdes inledningsvis av Stockholm med Omnejd.

Västra Lagnö S:5 med landareal 3080 kvm, vägmark, utgör samfällad väg och tillkom vid ägostyckning år 1935. Den löper över 1:169. S:5 belastas med officialservitut för väg och starkström. Delägande fastigheter är 1:130 (N om Västanvägen eller stigen därefter), 1:132 (Ruut), 1:156 (vid Annelund) och 1:159 (Hemgården). Berättigade är vidare 1:210 (fastigheten mot Kroksviken vid Getholmsvägens förlängning) samt 1:188-190 (vissa fastigheter på båda sidor om Västanvägen med rätt till utfart till allmän väg).

Dessutom finns ledningsrätt belastande 1:112, 1:153, 1:160, 1:169, 1:187, S:5, S:17 och S:18 till förmån för elnätsbolaget.

Tomtägareföreningens bildande

² *f* verkar vara Getholmsvägen från landsvägen till y-korsningen, *g* resten av Getholmsvägen.

Hemvikens tomtägareförening bildades vid ett möte den 15 augusti 1964. Närvarande var Nils Lundborg, Thore Hultgren, Rolf Aleman, Sven Eriksson, Fritz Klingstedt, Lennart Moser och Anton Sjögren. Mötet antog namnet och stadgar samt valde styrelse m.m.

Enligt stadgarnas § 1 är föreningens *ändamål* att ombesörja medlemmarnas gemensamma göromål såsom underhåll av vägar, vattenanläggningar m.m. samt att i övrigt främja medlemmarnas intressen. Enligt § 2 kan *medlemskap* vinnas av varje tomtägare som berörs av föreningens vatten-, väg- eller annan gemensam anläggning. Ansökan om medlemskap inges till styrelsen, varefter årsmötet beslutar om inval. Enligt § 3 fastställer årsmötet *inträdes- och årsavgifter*; medlem som inte betalar kan avstängas från gemensam anläggning, men styrelsen kan medge befrielse från avgift. I § 4 finns bestämmelser om *årsmötet*. Enligt § 5 äger varje medlem en röst, förutsatt att föreskrivna medlemsavgifter betalats. Röstning sker öppet om inte någon begär annat. Vid öppen omröstning har ordföranden utslagsröst, vid slutet avgör lotten vid lika röster. Efter diverse regler om motioner (§ 6), organisation (§ 7), allmänna (styrelsens) åligganden (§ 8), ekonomisk förvaltning (§ 9) och revision (§ 10) finns bestämmelser om stadgeändring (§ 11) och föreningens upplösning (§ 12) – båda kräver beslut på två på varandra följande möten med $\frac{3}{4}$ majoritet. Ingen stadgeändring har skett.

Vid det konstituerande mötet beslöts att kostnaderna för vägunderhåll och plogning skulle delas lika på samtliga medlemmar och att de medlemmar som inte använder vägen som kompensation ska få sina infarter plogade vintertid. Ett analysprov på dricksvattnet visade att det var helt olämplig för hushållsbruk (kloridhalten var drygt fyra gånger för hög, 1300 i stället för 300 mg/l).³ Beslut fattades om kostnadsförslag om reparation av den befintliga brunnen och för borring av ny brunn samt om att uppvakta Tomt- och fastighetsaktiebolaget Stockholm med Omnejd angående tillhandahållande av drickbart vatten. Vidare beslöts att Anton Sjögren skulle underhandla med dåvarande ägare av 1:169 om försäljning av området till föreningen. Första medlemsavgift var 25 kr.

Fru Malin Sjögren (hustru till Anton) köpte 1:169 från tomtbolaget (tydligt omedelbart därefter, framför näsan på föreningen, jfr nästa stycke).

Den 8 september 1964 skrev tomtägareföreningen till Länsstyrelsen, Vägförvaltningen, distriktslantmätaren och byggnadsnämnden och nämnde att det finns ett område med beteckningen VL 1:169, som är avsett för väg, brunnar samt fritidsområden för ett tiotal tomter belägna vid Hemviken. Det angavs att området ägdes av fru Malin Sjögren. Föreningen framhöll att den var huvudintressent avseende 1:169 och begärde att få yttra sig i ärenden rörande denna.

Vatten

En brunn finns omnämnd i en handling från augusti 1954, då brunnen befanns ha 47 m djup (flik 10).

År 1959 fick tomtägare sommarvatten via ledning ut till tomterna genom tomtbolaget (Anton Sjögren kom med slangrulle).

³ En tomtägars entreprenör hade kört sönder vattenledningen så att det strömmade ut vatten under en längre tid, vilket torde ha medfört saltvatteninträngning i brunnen .

Strax efter mötet, där tomtägareföreningen bildades den 15 augusti 1964 och vattenprov redovisades, utreddes genom föreningens försorg den 18 augusti borrning av brunn. Anlitat företag, Svenska Diamantborrningsaktiebolaget, avrådde från reparation av den gamla brunnen. Triangeln vid tomt nr 9 (vid nuvarande lilla pumpen strax söder om brevlådorna?) ansågs vara den bästa platsen för en ny brunn enligt berggrundskartan. En brunn vid 1:166 (Hultgren) ansågs ligga alltför nära sjön.

Den 19 september 1964 träffades ett avtal mellan ägarna av 1:169 (Malin och Anton Sjögren) och den nybildade tomtägareföreningen. Enligt detta 1) åtog sig tomtägareföreningen att bestrida kostnaderna och borrning av en brunn på sydvästra hörnet av 1:169, 2) fick tomtägareföreningen avgiftsfritt ensamrätt till nyttjande av brunnen och 3) skulle ny ägare till 1:169 genom säljarens försorg underrättas om avtalet och förbinda sig att fullgöra avtalet.

Borrning av brunn (vid tomt nr 9?) utfördes i november 1964. 40 m borrades. Handpump levererades och monterades.

Någon gång borde brunnen på 1:169 vid 1:152 (Moser) ha fördjupats (till 74 m) eller borrats om. Uppgift om detta verkar inte finnas i föreningshandlingarna. Dock nämns installation av en eldriven hydrofor i boden, år 1970.

År 1966 finns ett utlåtande att vattnet var tjänligt som dricks- och hushållsvatten (i vilken brunn?), dock med mycket järn och mangan från ledningar som kunde medföra skador vid klädtvätt och utfällning i kärl och ledningar.

Vid årsmötet 1966 beslöt föreningen att den skulle försöka få servitut på brunnen (vilken/båda?) eller förvärva 1:169.

Den 10 november 1967 erinrade tomtägareföreningen Anton Sjögren att denne enligt åtagande år 1964 skulle ordna servitut för brunnen på 1:169 men framhöll att inget hänt. Sjögren svarade den 23 november 1967 (ånyo) att något servitut för nyttjanderätt för tomtägareföreningen, som inte innehade egen fastighet, inte gick att få, att nyttjanderätten måste stå på de fastigheter som berörs och inte på föreningen eller på fastighetsägare. Sjögren fortsatte att "skulle så ske", kunde nyttjanderätt endast erhållas av de fastigheter som berörs i avstyckningshandlingarna.⁴

År 1998 finns ett utlåtande om radon, bq/l 340, beställt av Lotten Sjödahl och således avseende brunnen nära brevlådorna.

Tomtägareföreningens förvärv av den s.k. allmanningen

Som ovan nämnts ville tomtägareföreningen köpa den s.k. allmanningen, 1:169, från tomtbolaget i augusti 1964, varefter Anton Sjögrens fru Malin strax köpte den.

⁴ Terminologin, som är Sjögrens, är lite oklar. Det är riktigt att servitut kan gynna bara fastigheter och därmed indirekt ägare av fastigheter, medan bara personer, ej fastigheter, som kan ha nyttjanderätt i juridisk mening. Antagligen föreställde sig Sjögren att ett servitut belastande en fastighet gav nyttjanderätt till en annan fastighets ägare (vilket är en realistisk beskrivning). Som ovan nämnts fanns redan lantmätariservitut till förmån för vissa av de fastigheter som ägdes av föreningsmedlemmar (se § 15 i köpekontraktet och förrättningen år 1956.

Fru Malin Sjögren överlät ”allmänningen” 1:169 till Hemvikens tomtägareförening år 1970 för 4 000 kr. En förutsättning var att 1:160 (Sjögrens fastighet) för all framtid fick disponera på 1:169 befintligt garage samt där befintlig brygga med upplagsplats för två båtar samt att markupplåtelse inte fick ske så att skador eller störningar förorsakas de ”nyttjanderättshavare” som omnämns i lantmäteri-protokoll dnr 28/54 av den 1 februari 1956 (antagligen det protokoll som ligger till grund för Södra Roslags avstyckningsbeslut samma år).

Vid överlåtelsen garanterade säljaren att fastigheten 1:169 inte besvärades av annat än lantmäteriservitut till förmån för de av Stockholm med Omnejd intilliggande försålda tomterna, att en tomtägare på Östra Skallen innehade tillfällig rätt till båtplats vid affärsbryggan i viken vilken rätt kommer att uppsägas och att fastigheten 1:160 garanterades rätt att bibehålla befintligt garage med utfart samt befintlig brygga med upplagsplats för två båtar. Denna rätt skulle säljaren äga rätt att servitutsinteckna med rätt för all framtid. Köparen förband sig att inte upplåta mark eller andra förmåner som kan avsevärt vara störande för de tomter som inneha ovannämnda lantmäteriservitut.

Sedan kommunen avstått från sin förköpsrätt beviljades föreningen lagfart den 21 oktober 1970.

Väg

När själva vägen mot Getholmen kom till framgår inte. Försvaret/Fortifikationsförvaltningen torde ha behövt väg tidigt under första världskriget för att betjäna kustartilleriet på Getholmen.

Västanvägen från Getholmsvägen borde ha tillkommit i samband med att de första fastigheterna exploaterades där (Torsmarks och Calmes).

Diskussioner har förts om vägbom, särskilt vid årsmötet 1978 punkt 15. Invändningar framfördes från Leif Wretblad avseende bl.a. olika servitut och allemansrätt, men föreningen beslöt ändå installera bom. Samråd ägde rum med Rogestam (1:88, numera Sjödahl) år 1981. Bommen installerades men togs dock strax bort av någon (annan än L.W.) som ogillade dess existens.

Avgifter

Enligt stadgarna har föreningen rätt att ta upp inträdesavgift och årsavgift.

Inträdesavgift torde inte ha förekommit, inte ens om fastighetsägare anslutit sig utan att tidigare ägare tagit del av investeringskostnader.

Årsavgiften får tas upp för föreningens ändamål enligt stadgarna, alltså för underhåll av vägar och vattenanläggningar och till andra gemensamma intressen.

År 2008 (uppdateras) tillämpades följande beräkningsgrunder avseende medlemsavgiften. En vattenavgift på 400 kr per antalet hushåll (bostadshus) på fastigheten om anslutning finns samt en vägavgift på 150 kr per antalet hushåll på fastigheten för boende längs Getholms-

vägen. Enligt beslut 2009 höjdes avgifterna till 500 kr resp. 200 kr men beslutet tycks inte ha verkställts.

Diskussioner har förekommit av och till med boende vid Västanvägen, som i allmänhet inte är medlemmar i föreningen, om bidrag till Getholmsvägen. De har ju lika stor nytta av denna som boende längs Getholmsvägen fram till y-korsningen. Ibland tycks Västanvägare ha betalat, ibland inte. Se bl.a. protokoll från 1987 och 1988. Föreningen beslöt 1979 att inte snöröja Västanvägen, sedan bidragen till vägen därifrån inte betalades fullt ut. För närvarande tycks ingen längs Västanvägen betala till driften av Getholmsvägen, men möjligen (bör undersökas) betalar Hemvikens tomtägarförening ändå snöröjningen av Västanvägen.

Sophämtning

Rangsells har velat flytta sopkärnen till stora landsvägen, men detta har tills vidare inte behövt ske avseende boende längs Getholmsvägen. Däremot har boende längs Västanvägen måste flytta upp kärn till y-korsningen.

Muddring

Sundet in till Hemviken var på 1950-talet bara 140 cm djupt och kunde vid lågvatten överkorsas genom vadning. Därefter torde muddring eller annan fördjupning ha ägt rum.

Enligt föreningens protokoll aktualiserades frågan om muddring av Thore Hultgren vid årsmötet 1982 med begäran om att alla berörda skulle betala, inte minst den fasta befolkningen. Vid årsmötet 1987 rapporterades att muddring skett på enskilt initiativ av inloppet och det antecknades att kostnaden borde bestridas av de berörda.

Fortsatt muddring har diskuterats mellan somliga fastighetsägare kring viken. En av under-teknad hitkallad hydrolog uppgav för ett par år sedan att det som mest främjar vattenkvaliteten är bredden på inloppet, inte djupet (ca max 1,8 m vid inloppet). Inne i viken är det nog svårt att få muddra, eftersom viken kan vara viktig för fiskföryngringen. Problemet är övergående, eftersom vi kan emotse en höjning av vattenytan på 4 m inom 100 år! Då behöver vi inte heller längre fundera på att åter öppna sundet mot Kroksviken genom en kanal och en jättekulvert, vilket också skulle garantera vattenkvaliteten.

Båtplatser

Föreningen hyrde en tid ut båtplats och bilplats till en boende på Östra Skallen (Ove Lexhed), men avtalet sades upp. Båtar som ligger i sundet men mot Getholmen berör inte omedelbart föreningens rätt.

Antalet uthyrda platser hos Österman innanför inloppet (marinaverksamhet?) har diskuterats, liksom bojen (-arna) i yttre viken, men några åtgärder torde inte ha vidtagits.

Bygglov m.m.

Bygglovsärenden nämnda i föreningens handlingar gäller en begärd tillbyggnad av Klingstedt år 1981 samt av Wretblad år 1971 (länsstyrelsen), 1973 (hovrätten) och 1991 (länsstyrelsen)

efter besvär av Emefors. I länsstyrelsens beslut 14 maj 1971 finns vissa uttalanden om planbestämmelser för bl.a. Hemvikenområdet: endast ett fritidshus på varje fastighet, men uthus med övernattningsrum godtogs. Emefors hade 1990 hänvisat till en 1977 antagen kommunöversikt om att på Hemvikenområdet ingen ytterligare fritidsbebyggelse eller förtätning av denna skulle få äga rum (samma uppgift gavs muntligen vid ägarskifte på 1:164 år 1982); generellt skulle på tomtplatser överstigande 5 000 kvm efter särskild prövning tillåtas två separata fritidshus "bostadshus" så placerade att styckning av tomten inte kunde komma i fråga. Numera torde kommunen ha antagit nya planer. I hovrättens ovannämnda dom (6 november 1973, T 178/73, jfr Södra Roslags TR 16 februari 1973, DT 120) finns lite nämnt om tillkomsten av fastigheterna 1:76 och 1:161 och om de förfogandeinskränkningar som fanns i Stockholms och omnejds kontrakt år 1956, omfattande bl.a. Nils Wretblads köp. Hovrättens majoritet ansåg att kontraktsbestämmelsen bara gällde till förmån för stamfastigheten eller fastighet avstyckad från denna, vilket Emefors fastighet inte var. Minoriteten hade motsatt uppfattning men ansåg att villkoret enligt 1 kap. 3 § 1907 års nyttjanderättslag bara gällde mot köparen Nils Wretblad men inte mot dennes barn som fått andelar från fadern.

År 1996 uttalade ordföranden och 1997 tomtägarföreningen att den inte hade något emot placeringen av byggnaderna på 1:87 (Brangmo), där en extra byggbod utöver friggeboden tillfälligt och tydligen utan bygglov uppförts (av familjeskäl, enligt uppgift i avvaktan på att Fridells huvudbyggnad skulle bli tillgänglig).

Föreningens årsmöte beslöt i augusti 1994 ang. 1:169 att enskild fastighetsägare inte får upprätthålla eller anlägga någon som helst byggnad, inhägnad, staket eller markanordning på de markytor som ingår i allmanningen. Undantag är befintliga infarter från den gemensamma vägen, inklusive anordning för sophämtning. Andra undantag skulle kunna beslutas av styrelsen, men sådana hade inte beviljats. Eventuella byggnader etc. skulle avlägsnas av tomtägaren senast under november 1994. (Tidigare, i slutet på 1960-talet, hade en tomtägare satt upp ett staket, vilket gick ut på allmanningen. Efter diverse diskussioner tog tomtägaren ner staketet på allmanningen.)

Nu finns framställning från Björn Westerberg, som har garage på 1:169 med stöd av servitut förbehållet vid överlåtelsen av 1:169 från 1:160 år 1970, om att få bygga nytt garage med carport (6x7 m) med vissa markarbeten och trädfällning. Ärendet är bordlagt till årsmötet 2010.

Medlemmar i Hemvikens tomtägarförening enligt förteckning år 2008

1:153, Ylva Andersson (Zacharias), Danderyd, 1 vatten, 1 väg
 (1:190 eller 192), Bågstam & Kjellberg, Åkersberga, 3 vatten, 0 väg
 1:161, Ann-Margret Emefors, Åkersberga, 1 vatten, 1 väg
 1:165, Olof och Marika Engfeldt, Sollentuna, 1 vatten, 0 väg
 1:89, Gunnar Ericsson, Täby, 0 vatten, 1 väg
 1:168, Rune Eriksson, Täby, 2 vatten, 0 väg
 1:163, Sven-Olof Eriksson, fastboende Hemviken, 1 vatten, 1 väg
 1:87, Sten Fridell (numera Brangmo), Solna, 1 vatten, 0 väg
 1:166, Christer och Catharina Lindberg, Enebyberg, 2 vatten, 0 väg
 1:164, Karin och Torgny Håstad, Uppsala, 1 vatten, 1 väg
 1:162, Lars Klingstedt, Lidingö, 1 vatten, 1 väg
 1:162, Lennart Klingstedt, Åhus, 1 vatten, 1 väg

- 1:162, Thomas, Eva och Carina Klingstedt, Stockholm, 1 vatten, 1 väg
 1:75, Mona Holdo, Stockholm, 1 vatten, 1 väg
 1:152, Claes Moser, Stockholm, 1 vatten, 1 väg
 1:167, Ove Olsson, Ramsmora gård, Ljusterö, 1 vatten, 0 väg
 1:88, Charlotta Sjödahl, Årsta, 1 vatten, 1 väg
 1:181, Lars-Erik Sjöquist (numera Göran, Thomas och Susanne), Stockholm, 2 vatten, 2 väg
 1:160, Björn Westerberg, Sollentuna, 1 vatten, 1 väg
 1:76, Leif, Lars Erik och Kirsten Wretblad, Lidingö, 3 vatten, 3 väg
 1:153, Herbert Zacharias, Sollentuna, 1 vatten, 1 väg
 1:132, Anders Ruuth, Lidingö, 0 vatten, 1 väg

Alternativt sätt att organisera förvaltningen av gemensamma angelägenheter

Genom bildandet av Hemvikens *tomtägareförening* har berörda personer frivilligt och under hand löst vissa gemensamma frågor, som annars skulle kunna lösas genom beslut av myndighet. För fortsatt förvaltning av tomtägareföreningen är det av intresse att veta hur frågor kan och sannolikt kommer att lösas om berörda fastighetsägare inte kommer överens.

Inledningsvis kan erinras om de *servitut* som skapades vid avstyckningen år 1956. Dessa ger dock bara rätt att utnyttja annan fastighet; de löser inte i sig underhållsfrågor (ägare av tjänande fastighet måste tåla nyttjande men kan inte åläggas positiva förpliktelser: tomtägareföreningen har alltså som ägare av 1:169 bara skyldighet att låta de härskande fastigheterna rätt att nyttja väg och brunn).

Enligt *anläggningslagen* (1973:1149) kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning genom lantmäterimyndighet. Bestämmelserna innebär sammanfattningsvis att en fastighet kan tvingas att delta i en gemensamhetsanläggning men att kostnadsfördelningen (fördelningsnyckeln) i huvudsak bestäms av lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning får inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Den får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Den får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Även vissa andra restriktioner finns.

Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten (och i vissa fall även då).

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är *samfällda* för de fastigheter som deltar i anläggningen. Det kan även gälla byggnader och andra anläggningar som enligt 2:1 jordabalken hör till en fastighet och som ingår i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen blir alltså ett slags tillbehör till de deltagande fastigheterna.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings *utförande* fastställs vid en förrättning. För varje fastighet anges ett *andelstal*, som bestäms efter vad som är skäligt

med hänsyn främst till den nytta varje fastighet har av anläggningen. Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens *drift*. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten *beräknas* använda anläggningen. Om det är lämpligt kan föreskrivas att kostnaderna i första hand (men metoderna kan kombineras) ska fördelas genom att *avgifter* uttas för anläggningens (faktiska) utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs också vid en förrättning.⁵

Anläggningsfråga upptas efter ansökan. Rätt att begära förrättning har bl.a. ägaren av en fastighet som ska delta i anläggningen.

I ett anläggningsbeslut ska bl.a. anges gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt, de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen samt andelstal för utförande och drift. Förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta.

Inträder *ändrade förhållanden* som väsentligt inverkar på något som angår gemensamhetsanläggningen, kan saken prövas vid ny förrättning. Vid den nya förrättningen får inte beslutas om sådan ändring i fråga om kretsen av fastigheter som deltar eller om andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. – I anläggningsbeslutet kan bestämmas att styrelsen för en samfällighetsförening (se nedan om förvaltningen) får besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande.

I fråga om gemensamhetsanläggning som avser *väg* får vid fördelningen av driftskostnaderna särskild fördelning ske av kostnaderna för de åtgärder som krävs för att vägen ska kunna användas vintertid. Om en fastighet, som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg, tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna,⁶ är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten utge skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ändrade användningen.

Är det av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighets behov av väg kan upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg. Upplåtelse av sådan rätt får ske endast om sådan upplåtelse av särskilda skäl är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till en redan bildad anläggning.

Har fastighet enligt denna lag tillerkänts rätt att bygga eller begagna väg kan till förmån för fastigheten bestämmas att grind eller led icke får behållas eller uppsättas på vägen.

Gemensamhetsanläggning *förvaltas* av en samfällighet enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Förvaltningen sker antingen direkt av delägarna eller av en särskilt bildad samfällighetsförening.

Vid *delägarförvaltning* beslutar delägarna gemensamt. Kommer delägarna inte överens om en viss förvaltningsåtgärd ska, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten hålla sammanträde för att avgöra frågan. Normalt har en delägare en röst, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter. I fråga som har ekonomisk betydelse ska delägarnas röstetal i stället

⁵ Det kan nämnas att man i fråga om vägar ibland använder ton-km-metoden, d.v.s. tar hänsyn till körsträcka, frekvens och belastning.

⁶ Andelstalen bestäms långsiktigt med hänsyn till förutsett, normalt bruk. Extra bidrag aktualiseras t.ex. vid byggverksamhet.

beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om delägare begär det. Dock får delägares röstetal ej överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande, röstberättigade delägare.

Samfällighetsförening är en enligt *samfällighetslagen* bildad sammanslutning, som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter (när den blivit registrerad hos lantmäterimyndigheten) och vars medlemmar utgörs av delägarna i samfällighet. Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse.

En samfällighetsförening kan uttaxera bidrag i pengar av medlemmarna, om medelsbehovet inte täcks på annat sätt. Bidragen kan uttas genom exekution (kronofogden), som om de blivit domsfästa.

Några reflexioner

Den s.k. allmanningen 1:169 är en särskild registerfastighet, ägd av *Hemvikens tomtägareförening*, som är en s.k. ideell förening, vilken i sin tur har olika medlemmar. Indirekt är ”allmanningen” alltså samfällad men inte direkt. Det är inte fråga om någon gemensamhetsanläggning och inte heller om någon samfällighetsförening.

Själva fastigheten 1:169 besväras med *servitut*. Det innebär att vissa fastigheter har rätt att ta väg och vatten m.m. från 1:169 oberoende av sitt medlemskap i tomtägareföreningen. Tomtägareföreningen har dock betydelse för förvaltningen av vägen och vattenanläggningarna, eftersom servitutet inte tvingar ägaren av 1:169 (numera tomtägareföreningen) att göra något; tomtägareföreningen är instrumentet för att vidta positiva åtgärder avseende vägen och vattnet.

Medlemmarna i tomtägareföreningen är *personer* (tomtägare som berörs av föreningens vatten-, väg- eller annan gemensam anläggning). Föreningsformen är därför inte idealisk för förvaltningen. En gemensamhetsanläggning för deltagande *fastigheter* är bättre (men kostar pengar att bilda), eftersom delägare då blir berörda fastigheter. I praktiken behöver det dock inte bli någon skillnad, om föreningen ger medlemmarna en röst per fastighet (även om det finns flera ägare) eller per andelstal.

När det gäller *kostnadsfördelningen* är det rimligt att föreningen sneglar på hur denna skulle bli om en gemensamhetsanläggning bildas. Det går inte att tvinga fastighetsägare att vara medlemmar i tomtägareföreningen (fram till ett utträde kan de dock tvingas att betala beslutade stadgeenliga avgifter), även om de har nytta av föreningens väg eller mark, och det är omöjligt eller ibland åtminstone svårt att stänga av fastighetsägare från användandet av vägen eller vattnet. Berörda personer skulle däremot kunna tvingas in i en gemensamhetsanläggning. Mot bakgrund av det bör berörda personer frivilligt bidra till kostnaderna som om sådan anläggning hade bildats. Annars kan en gemensamhetsanläggning aktualiseras.

När det gäller andelstal i en eventuell gemensamhetsanläggning kan smidighet (utan nya förrätningskostnader) i fråga om omprövning vid ändrade förhållanden skapas, om förvaltning genom en samfällighet väljs (motsvarande tomtägareföreningen) och det dessutom beslutas att samfälligheten ska ha viss rätt att ompröva andelstal vid ändrade behov.

Om allmännings 1:169 har ett betydande värde (vilket beror på om där skulle beviljas strandskyddsdispens och bygglov), är det ett problem att tomtägare har beviljats medlemskap i tomtägareföreningen trots att de inte var det när köpet finansierades av medlemmarna år 1970, i den mån *inträdesavgiften* inte motsvarat andelen i detta värde.

Hemviken den 1 augusti 2010

Torgny Håstad