

# NACKA TINGSRÄTT

Ink. 2021-12-22

Inlämnat i Receptionen.

Akt..... F9295-21  
Aktbil..... 1.....

KL. 10<sup>00</sup>

Mark- och miljödomstolen  
Nacka tingsrätt  
Box 69  
131 07 Nacka

NACKA TINGSRÄTT  
Avdelning 3

INKOM: 2021-12-22

22 december 2021

AKTBIL: 1

## Ansökan om stämning – klander av föreningsstämmobeslut

### Kärande

Delägarna av Möja-Långvik 1:92, 1:103 och 1:27

Delägarna av Möja-Långvik 2:47

Ägaren av Möja-Långvik 2:106

Kontaktuppgifter till kärandena framgår i slutet av dokumentet.

### Svarande

Möja-Långviks samfällighetsförening (717914-2489)

████████████████████  
Möja Långviksnäs 336

130 43 Möja

tel ordf: ██████████ e-post: styrelsen@mlsf.se

### Saken

Klander av föreningsstämmobeslut enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL.

### Domstolens behörighet

53 och 66 §§ SFL.

### 1 Yrkanden

Kärandena yrkar att domstolen:

1. upphäver Möja-Långviks samfällighetsförenings beslut fattat vid extra föreningsstämma den 27 november 2021 under punkten 7 i stämmoprotokollet att investera i, anlägga, förvalta och upplåta bryggponton, trädäck, badstrand och badområde, servicebyggnad, vatten och avlopp ("VA"), delägarskap i en ekonomisk förening för VA, elektricitet, belysning brygga, grillplats, bord och stolar m.m. åt allmänheten (härefter "Stämmobeslutet"),
2. förordnar att Stämmobeslutet enligt punkten 7 i stämmoprotokollet tills vidare inte får verkställas (inhibition), och
3. förpliktar svaranden att ersätta kärandena för dess rättegångskostnader med belopp som senare kommer att anges.

## 2 Målets handläggning

Ansökningsavgiften om 2 800 kr har idag den 22 december 2021 betalats i receptionen på Nacka tingsrätt.

Kärandena anser att målet kan avgöras utan huvudförhandling (42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken).

Det klandrade stämmobeslutet fattades på extra föreningsstämma den 27 november 2021. Enligt 50 § andra stycket SFL och § 19 i föreningens stadgar (se Bilaga A – Stadgar för Möja-Långvik samfällighetsförening) ska, genom styrelsens försorg, beslut som fattas på stämma dokumenteras i stämmoprotokoll vilket ska hållas tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter stämman. Av förarbetena till SFL framgår att ”[d]enna bestämmelse är betingad av att den som har rätt att föra talan mot föreningsstämmobeslut skall kunna ta del av beslutet i god tid innan klagotiden utlöpt.”<sup>1</sup>

Stämmoprotokollet skulle alltså funnits tillgängligt senast den 11 december 2021. Fram till dags datum den 22 december, har dock föreningen ännu inte justerat protokollet och gjort det tillgängligt för medlemmarna, detta trots att kärandena påpekat tidsfristen och efterfrågat stämmoprotokollet (se Bilaga B – Stämmans sekreterares svar på varför protokollet ej har gjorts tillgängligt för medlemmarna).

Såvitt kärandena förstår innehåller dock inte samfällighetslagen någon särskild sanktion som medlemmarna kan tillgripa mot en styrelse som vägrar att följa bestämmelsen i 50 § SFL och § 19 i stadgarna. För att inte riskera att lida någon rättsförlust är kärandena dock måna om att, som förutsätts i förarbetena till SFL, väcka klandertalan inom fyra veckor från stämman. Kärandena ger därför in denna ansökan utan att ha tagit del av det slutligen upprättade stämmoprotokollet.

Stämmans sekreterare, Christine ”Titti” Wester, har emellertid skickat ett utkast till protokoll till kärandena (se Bilaga C – Utkast till protokoll från extrastämma den 27 November 2021) som kärandena bedömer huvudsakligen återspeglar det beslut som fattades på stämman. Denna ansökan grundas därför huvudsakligen, men inte enbart, på detta utkast till stämmoprotokoll.

I ljuset av att kärandena, utan egen förskyllan, alltså inte kan ge in det slutliga stämmoprotokollet som bevisning, önskar kärandena att domstolen i förberedelsen av detta mål hjälper parterna, inom ramen för sin processledning, att klara ut hur situationen kring stämmoprotokollet bäst löses.

Om domstolen bedömer att det, trots föreningens underlåtenhet att uppfylla sin lagstadgade skyldighet att tillgängliggöra stämmoprotokollet, är kärandenas ansvar att svara för bevisningen om det slutliga stämmoprotokollets innehåll, anser kärandena att föreningen har en skyldighet enligt 38 kap. 3 § eller 2 § rättegångsbalken att lämna in protokollet till domstolen och därför ska föreläggas att ge in protokollet.

Kärandena är också måna om att föreningen inte tar del av denna ansökan innan dess att protokollet givits in till domstolen eftersom föreningen då skulle kunna anpassa protokollet utifrån innehållet i stämmningsansökan. I det fall föreningen ger in ett slutligt protokoll till domstolen som avviker från det utkast som föreningen tidigare skickat (Bilaga C) önskar kärandena komplettera sin talan genom att ge in ytterligare bevisning till styrkande av innehållet i det beslut som fattades på stämman och som är föremål för detta klander.

Avslutningsvis anser kärandena att frågan om inhibition kan avgöras redan utifrån utkastet till stämmoprotokoll (Bilaga C), det s.k. genomförandeavtalet (Bilaga D – Genomförandeavtalet med bilagor) samt de övriga omständigheter som kärandena har åberopat för att visa innehållet av det klandrade stämmobeslutet (avsnitt 4.3).

---

<sup>1</sup> prop. 1973:160 s. 439.

### 3 Grunder för talan

Föreningsstämman har beslutat att uppföra en gästhamnsanläggning och driva en gästhamnsverksamhet, som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Stämmobeslutet strider därför mot 18 § andra stycket SFL och mot § 3 i föreningens stadgar. Detta utvecklas i avsnitt 4.4 nedan.

Gästhamnsanläggningen och gästhamnsverksamheten tillgodoser inte medlemmarnas gemensamma bästa. Stämmobeslutet strider därför mot 19 § första stycket SFL. Detta utvecklas i avsnitt 4.5 nedan.

Det råder en hög grad av sannolikhet att denna klandertalan kommer att bifallas. Verkställighet av Stämmobeslutet riskerar att leda till irreparabla skador. Förutsättningarna enligt 53 § tredje stycket SFL att förordna att Stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas är därför uppfyllda. Detta utvecklas i avsnitt 4.6 nedan.

### 4 Utveckling av grunderna för talan

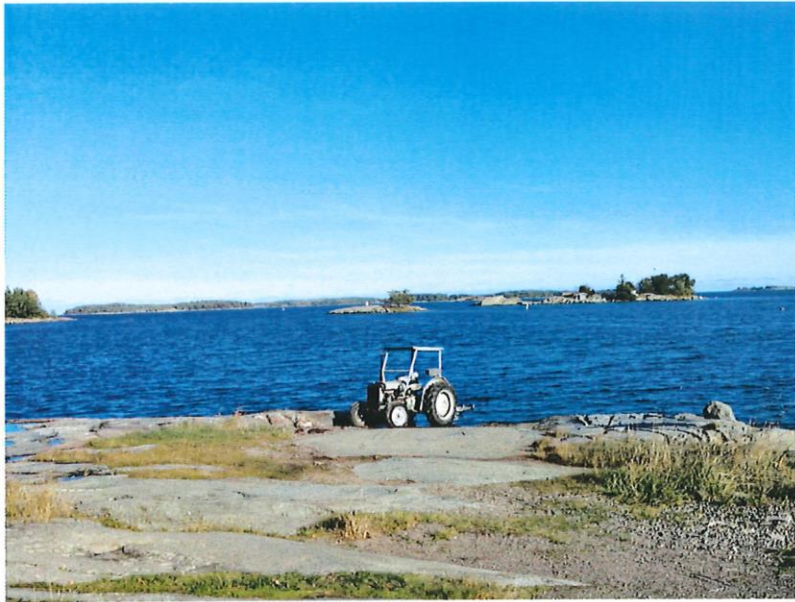
#### 4.1 Inledning och om marksamfälligheten Möja-Långvik S:3

Kärnfrågan i detta mål är okomplicerad. Möja-Långviks samfällighetsförening skall enligt Lantmäteriets förrättningsbeslut år 2013 förvalta de två marksamfälligheter Möja-Långvik S:2 och Möja-Långvik S:3 (§ 2 och § 3 i stadgarna, se Bilaga A – Stadgar för Möja-Långvik samfällighetsförening). Frågan i målet är huruvida föreningen kan, utan att bilda en ny gemensamhetsanläggning genom Lantmäteriförrättning, besluta att kraftigt utvidga den befintliga förvaltningen och medlemmarnas åtaganden genom att engagera sig i en gästhamnsverksamhet genom att investera i, anlägga, förvalta och upplåta bryggpontoner, trädäck, badstrand och badområde, servicebyggnad, VA med delägarskap i en ekonomisk förening för VA, elektricitet, belysning brygga, grillplats, bord och stolar m.m. åt allmänheten på marksamfälligheten Möja-Långvik S:3. Frågan är alltså om denna anläggning och verksamhet kan anses utgöra ett naturligt och förutsägbart led i förvaltningen av marksamfälligheten eller om Stämmobeslutet strider mot marksamfällighetens registrerade ändamål (18 § SFL) och mot kravet att förvaltningen ska tillgodose *medlemmarnas* intressen (19 § SFL).

Detta mål handlar alltså om den samfälliga fastigheten Möja-Långvik S:3 som är belägen på en udde i den gamla skärgårdsbyn Långvik på ön Möja i Värmdö kommun. Marksamfälligheten bildades genom laga skifte år 1866 med ändamålet lastageplats, dvs. en plats där delägarna ska kunna lasta och lossa sina båtar.<sup>2</sup> Marken består av släta klippor som på naturlig väg bildar en yta och ramp ned mot vattnet som delägarna, både historiskt innan det laga skiftet, men även aktivt idag nyttjar för att lasta, lossa, ta upp och sjösätta sina båtar. På nästa sida visas tre foton på den aktuella marken när några av medlemmarna nyttjar den för detta ändamål.

---

<sup>2</sup> Se Svenska akademins ordbok för en beskrivning av ordet "lastage".



Möja-Långvik S:3 ägs gemensamt av 67 delägarfastigheter<sup>3</sup> (nästan uteslutande fritidsboende) på norra Möja och kringliggande öar som i sin tur ägs av ca 160 fastighetsägare (fysiska personer). Samfällighetsföreningen äger alltså inte den aktuella fastigheten, utan förvaltar den endast på uppdrag av delägarna. Eftersom den gemensamt ägda marken i princip enbart består av klippvallar har det historiskt aldrig krävts att delägarna engagerat sig i någon organiserad förvaltning eftersom det inte funnits något att aktivt förvalta – en klippig udde i skärgården kräver i princip ingen skötsel.

I Långvik finns ytterligare en samfälld klippudde benämnd Möja-Långvik S:2 där delägarkretsen i allt väsentligt är densamma som för S:3, samt förhållandena att ingen organiserad skötsel är behövd. I början på 2010-talet uppstod en tvist rörande ett hus på ofri grund som var uppfört på denna andra gemensamma mark S:2. Denna tvist ledde till att en delägare begärde att lantmäteriet, med stöd av samfällighetslagen, skulle driva mot övriga delägare att bilda en förening som kunde företräda delägarna i tvisten. I den förrättning som lantmäteriet sedermera genomförde år 2013 bildade lantmäteriet en samfällighetsförening som skulle förvalta både S:3 och S:2, trots att tvisten bara rörde S:2. På flygfotot nedan markeras de respektive marksamfälligheterna.



Samfällighetsföreningen som inrättades år 2013 kom att benämnas Möja-Långviks samfällighetsförening. I utredningen till förrättningen har Lantmäteriet konstaterat att det inte finns några byggnationer som ska förvaltas av föreningen. Lantmäteriförrättningen har alltså konstaterat att det inte rörde sig om att inrätta en gemensamhetsanläggning (som hade betecknats "ga:x" i fastighetsregistret) utan att den nyskapade föreningen endas skulle komma att förvalta befintlig samfälld mark (som betecknas "s:x" i fastighetsregistret), se § 2 och § 3 i Bilaga E – Lantmäteriets protokoll från det konstituerande sammanträdet, vilket också återspeglas i föreningens gällande stadgar, § 2 och § 3, Bilaga A – Stadgar för Möja-Långvik samfällighetsförening.

<sup>3</sup> Definitionen av "delägarfastighet" är hämtade från 1 § andra stycket i SFL.

På den samfälliga marken Möja-Långvik S:3 finns det emellertid ett fåtal byggnader (en mindre sommarstuga och en lanthandel) som går att se på bilden ovan. De är uppförda någon gång under 1900-talet första hälften, det vill säga upp emot 50 år innan den nuvarande samfällighetslagen trädde i kraft. Byggnaderna är uppförda och bekostade av icke-medlemmar och utgör därför byggnader på ofri grund. Sommarstugan ägs av en privatperson och lanthandeln ägs av dagligvarukedjan Coop (Möja Konsumentförening). Det finns även ett "svartbygge" (saknar både bygglov och strandskyddsdispens), en mindre träspång uppförd runt 1990 som även den är på ofri grund och byggdes av två karlar i byn till Lanthandeln. Varken samfällighetens delägare eller själva föreningen äger alltså dessa byggnader vilket är skälet till att Lantmäteriet i sin förättning konstaterade att dessa byggnader inte ingår i föreningens förvaltning.

När den ovan nämnda tvisten avseende den andra marksamfälligheten S:2 väl var utagerad under 2014, fordrades, i likhet med tiden före 2013, emellertid ingen egentlig förvaltning av de båda marksamfälligheterna och samfällighetsföreningen somnade in på så sätt att stadgeenliga föreningsaktiviteter inte genomfördes. Under perioden 2016-2020 genomfördes exempelvis inga stadgeenliga årsmöten (i maj månad, kallelse minst 30 dagar i förväg genom anslag och e-post).

#### **4.2 Om det s.k. Seastop-projektet och händelserna i tiden fram till det nu klandrade stämmobeslutet**

I ljuset av att föreningen i princip varit överksam sedan den bildades blev många delägare överraskade när det år 2019 dök upp byggnadsarbetare på Möja-Långvik S:3 för att bygga ett trädäck runt klippudden. I samband med det började flera delägare efterfråga vem det var som byggde på deras tidigare tomma klippudde, vad byggnationen skulle användas till, vem som skulle stå för kostnaderna och ta hand om förvaltningen, och kanske viktigast av allt, varför arbetena skedde utan delägarnas godkännande. Efter kontakter med Värmdö kommun framkom det att några få personer under en tid, utan att vara valda av medlemmarna i stadgeenlig ordning, därav obehörigen hade företrätt föreningen och påbörjat ett gemensamt projekt tillsammans med kommunen som gick ut på att bygga en stor EU-finansierad gästhamnsanläggning åt allmänheten på marksamfälligheten Möja-Långvik S:3. Projektet påbörjades alltså utan att delägarna fått någon information om projektet eller beretts stadgeenlig möjlighet att rösta om det på någon behörigen utlyst stämma. Projektet kallades av de inblandade för "Seastop-projektet" och anläggningen benämndes "Långvik yttre" av kommunen.

Seastop är ett projekt som är delfinansierat av EU (Interreg Central Baltic) och av lokala myndigheter och kommuner, däribland Värmdö kommun. Målet med projektet är att locka fler turistande besökare till öarna vilket på sikt också är tänkt att öka intäkterna för lokala näringsidkare i skärgården,<sup>4</sup> rent konkret skall målet uppnås genom att bygga gästhamnsanläggningar i Stockholms och Ålands skärgård. EU-finansieringen är arrangerad mellan EU och Värmdö kommun och kommunen har i sin tur uppdraget att finna lämpliga sätt att använda budgeten för att uppnå syftet med projektet. Mellan dessa parter regleras projektet av ett antal styrande dokument, av intresse för detta mål är ett s.k. genomförandeavtal, finansieringsavtal ("subsidy contract") samt en Programmanual.

De senaste 2,5 åren, från det att byggarbetarna dök upp under våren 2019 fram till det nu klandrade beslutet på extrastämman den 27 november 2021, har på många sätt varit turbulenta.

För att kommunen skulle kunna bygga de stora gästhamnsanläggningarna krävs tillgång till lämplig mark på attraktiva platser i skärgården. Eftersom kommunen inte äger någon sådan mark uppvaktade de under 2017 diverse personer och organisationer som kunde tänkas upplåta mark åt kommunens gästhamnar. Flera av de

---

<sup>4</sup> Värmdö kommuns pressmeddelande rörande Seastop, innehållande målsättningen för projektet  
<https://via.tt.se/pressmeddelande/varmdohamnar-far-eu-stod?publisherId=3235382&releaseId=3249538>

som uppvaktades var personer på Möja, då initiativtagaren för hela Seastop-projektet var en entreprenör med fastigheter på Möja, men det skedde helt uppenbart utanför föreningens stadgar.

En individ med anknytning till Långvik har i projektets inledande fas haft kontakter med Värmdö kommun och utgett sig för att vara ordförande för den samfällighetsförening som förvaltar Möja-Långvik S:3 och i denna egenskap utgett sig för att kunna rättshandla i föreningens namn på uppdrag av delägarna till Möja-Långvik S:3. Individen har ett förflutet inom politiken i Värmdö kommun, bl.a. som f.d. ordförande i byggnadsnämnden. Individen har själv inga andelar i Möja-Långviks samfällighetsförening.

För att få tillgång till marken tecknade Värmdö kommun och denna individ ett avtal (benämnt "genomförandeavtal"), se Bilaga D – Genomförandeavtal med bilagor, med syfte till att tydliggöra ansvars- och arbetsfördelningen mellan kommunen (i avtalet benämnd "Lead partner" eller "projektpartner") och den förening som individen uppgett sig behörig att företräda (i avtalet benämnd "Hamnoperatören").

Genomförandeavtalet undertecknades den 30 maj 2018. Medlemmarna i föreningen har över huvud taget inte informerats om avtalet, och föreningen har än idag inte gjort avtalet tillgängligt för föreningens medlemmar, utan medlemmarna har fått begära ut avtalet som offentlig handling från kommunen. Dessvärre har medlemmarna även haft mycket svårt att få ut information via kommunen, eftersom Värmdö kommun i Seastop-projektet helt har frångått de lagstadgade kraven på att diarieföra allmänna handlingar. I princip samtliga ärenden vid kommunen rörande Seastop har öppnats i februari 2021, då kommunen påbörjade ett initiativ att i efterhand diarieföra. Kommunens projektledare använde även en privat e-mail för korrespondens i tjänsten från projektets inledning fram till årsskiftet 2020/2021, varför det är oklart om kommunen kunnat inhämta dessa allmänna handlingar i efterhand. Genomförandeavtalet diariefördes först de 20 juli 2020 efter påtryckningar från allmänheten, se nedan en skärmdump på bekräftelse från registraturenheten att avtalen diariefördes flera år efter att de tecknades. Det är alltså först under det senaste året som medlemmarna i föreningen i någon mån kunnat informera sig om vad som håller på att hända på deras samfällighet, att ett avtal är påskrivet, av vem och vad projektet omfattar samt de villkor som projektet kräver.

mån 2021-04-19 08:57  
HT Helena Törnbom Mohlin <Helena.Tornbom-Mohlin@varmdo.se>  
Sv: Ta del av allmän handling gällande Långvik  
To [REDACTED]  
You replied to this message on 2021-04-21 09:54.

Hej [REDACTED]  
Ja dessa två genomförandeavtal Långvik inre/yttre finns diarieförda 2020-07-20.

Med vänlig hälsning

Helena Törnbom Mohlin  
Registrator  
Nämnd- och registraturenheten  
Kansli- och utredningsavdelningen

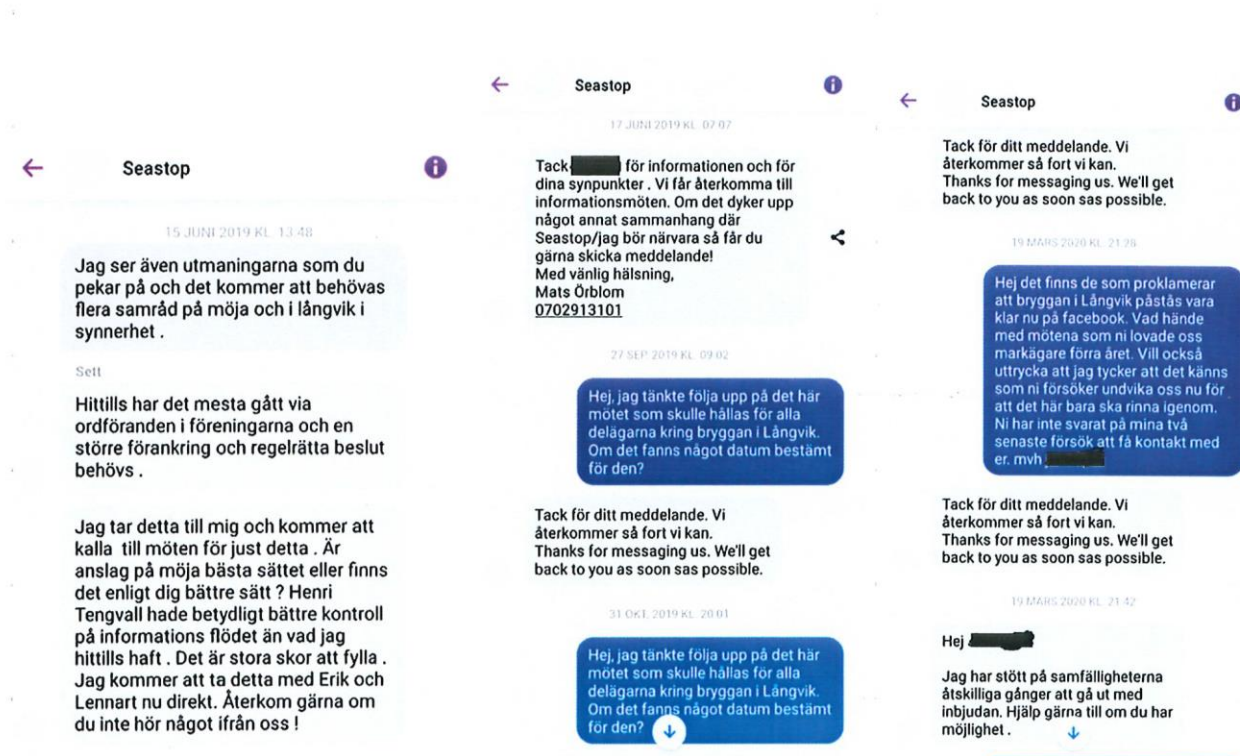
Värmdö kommun  
Skogsbovägen 9-11  
134 81 Gustavsberg  
Telefon växel: 08-570 470 00  
Telefon direkt: 08-570 474 05

[helena.tornbom-mohlin@varmdo.se](mailto:helena.tornbom-mohlin@varmdo.se)

En åtgärd som bekymrade medlemmar gjorde kort efter att det framkommit att detta pågick under 2019 var att ställa frågor till kommunen samt att informera kommunen om att markägarna inte alls hade beslutat i

behörig ordning att upplåta sin samfällighet för något stort gästhamnsprojekt och att kommunen hade slutit överenskommelser med individer som var obehöriga att rättshandla i föreningens namn.

Under 2019 och 2020 försökte kommunen förmå de obehöriga individerna att återstarta föreningen och inhämta erforderliga beslut från medlemmarna på behörigen utlysta stämmor om att delta i Seastop-projektet. Kommunen utlovade även att de skulle säkerställa att processen att reda ut situationen skulle gå organiserat till, se nedan utdrag från en konversation med Värmdö kommuns projektledare för Seastop, den anställda tjänstemannen Mats Örblom. Konversationen skedde via den Facebook-chat som kommunen gjort tillgänglig som en primär kontaktväg i projektet. Chat-konversationen påbörjades 2019 och kommunen bekräftar 2020 att deras påtryckningar under det senaste året gentemot den obehöriga individen inte fått gehör (de grå chattbubblorna är tjänstemannen på kommunen):



Trots påtryckningar från både föreningsmedlemmar och kommunens dåvarande projektledare genomfördes inga stadgeenliga stämmor under 2019 eller 2020.

I slutet av september 2020 hölls slutligen ett inledande informationsmöte genom kommunen där det livligt diskuterades hur det kunde komma sig att vissa personer obehörigen dragit in föreningen i Seastop-projektet utan att medlemmarna fått rösta om ett sådant deltagande. Kommunens dåvarande projektledare Mats Örblom vidhöll på mötet att de behöver se ett nytt förankrat och giltigt föreningsbeslut om deltagandet i Seastop. Kommunens projektledare (Mats) fick strax därefter inte förlängt sin anställning och arbetade sin sista dag vid årsskiftet 2020/2021, och ersattes av en ny projektledare, Linda Broström, som strax efter hon påbörjat sin anställning meddelade att hon ansåg att allt gått rätt till och att kommunen hade rätt att förfoga över medlemmarnas samfälliga mark. Under våren 2021 när de aktuella personerna fortsatt visade att de inte önskade föra någon dialog med föreningsmedlemmarna eller genomföra en röstning enligt stadgarna, vände sig ett antal delägare till Länsstyrelsen som, efter att ha konstaterat att föreningen saknade behörigen valda företrädare, den 15 juni 2021 beslutade att tvångsförvalta föreningen genom att utse en extern syssloman att ensam utgöra föreningens styrelse.<sup>5</sup> De obehöriga personerna överklagade beslutet till Förvaltningsrätten i

<sup>5</sup> Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 15 juni 2021 i ärende 407-33628-2021.



Stockholm som avslag överklagandet 19 dagar efter att det inkommit. För att minska omfattningen av bilagor är förvaltningsrättens beslut bifogat, då den innehåller Länsstyrelsens beslut som bilaga, se [Bilaga F](#) - Förvaltningsrättens beslut att avslå överklagan av Länsstyrelsens beslut att utse en syssloman.<sup>6</sup>

Den 29 augusti 2021 genomförde Länsstyrelsens syssloman en extra föreningsstämma i syfte att på ett stadageenligt vis välja en behörig styrelse, [Bilaga G](#) - Protokoll från sysslomannens extrastämma den 29 Augusti 2021.

Vid extrastämman diskuterades grundläggande föreningsprinciper så som stadgarnas roll, medlemmars rättigheter och skyldigheter, styrelsens ansvar och befogenhet, hur röstningar genomförs osv. Vid extrastämman konstaterade medlemmarna därvid att erforderliga stämmobeslut om deltagande i Seastop-projektet saknades:

*”Ordföranden konstaterade, innan omröstningen, att det saknas erforderliga stämmobeslut avseende Seastop-projektet och oavsett vilken styrelse som väljs så måste ett eventuellt deltagande i projektet tas upp till omröstning på nästkommande årsmöte år 2022 eller vid ny extrastämma innan dess.*

*En styrelse har mycket begränsade befogenheter att själv fatta ett antal för bryggan vitala beslut. Som exempel på begränsningar framfördes att upplåtelseavtal för längre tid än 5 år kräver stämmobeslut där minst 2/3 röstar för. Föreningen får inte heller ingå åtaganden som strider mot ändamålet med föreningen, så kallad främmande verksamhet. Ändamålet för föreningen avseende Möja-Långvik S.3 är lastageplats, och om Seastop ryms inom ändamålet behöver utredas innan en framtida omröstning.”<sup>7</sup>*

Den styrelse som valdes är i allt väsentligt samma personer som tidigare obehörigen hade agerade som om de vore styrelsen för föreningen. Innan omröstningen framförde denna konstellation av personer:

*”Konstellationen framförde att de avser att driva föreningen enligt stadgarna och till nästa årsstämma 2022 eller till ny extrastämma förbereda underlag för erforderliga stämmobeslut avseende Seastop-projektet.”<sup>8</sup>*

Några veckor efter extrastämman med sysslomannen inleddes ett försök till dialog med den nyvalda styrelsen på ett online-möte mellan bekymrade medlemmar och den nyvalda styrelsen. Vid detta möte begärdes att den nya styrelsen skulle informera medlemmarna om grundläggande fakta om projektet, däribland frågor om a) anläggningens stöd i lag, b) om projektets villkor var sådana att de gynnade medlemmarna, c) hur drift- och förvaltningsfrågor skulle lösas.

Den nya styrelsen lovade att återkomma med svar på frågeställningarna, men istället för att omedelbart återkomma kallade den nyvalda styrelsen, endast sju dagar efter mötet, till den extra föreningsstämma som är föremål för detta klander. I ett mycket sent skede, den 23 november, dvs. fyra dagar innan extrastämman, skickade den nya styrelsen via mail sitt svar på medlemmarnas frågor, se svaren i [Bilaga H](#) – Styrelsen svar på frågor rörande Seastop projektet. Denna bilaga har ej gjorts tillgänglig till övriga medlemmar i föreningen av styrelsen. Ur svaren under A1 och A2 i bilagan framgår det att den nya styrelsen inte utförde det uppdrag som de fick när de valdes till styrelse på sysslomannens stämma, vilket var att ta fram underlag för medlemmarna om huruvida Seastop är främmande för samfällighetens ändamål. Citatet först på nästa sida är ur stämmoprotokollen från när de valdes:

<sup>6</sup> Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 23 juli 2021 i mål nr 20943-21.

<sup>7</sup> Se [Bilaga G](#) - Protokoll från sysslomannens extrastämma den 29 Augusti 2021.

<sup>8</sup> Se [Bilaga G](#) - Protokoll från sysslomannens extrastämma den 29 Augusti 2021.

*"Ändamålet för föreningen avseende Möja-Långvik S.3 är lastageplats, och om Seastop ryms inom ändamålet behöver utredas innan en framtida omröstning."*<sup>9</sup>

Den 27 november 2021 genomförde den nyvalda styrelsen den extrastämma på vilken det nu klandrade Stämmobeslutet fattades. På extrastämman var 23 fysiska personer (styrelsen inkluderat) upptagna i protokollet som närvarande och 19 fastighetsägare som lämnat fullmakt, utav föreningens cirka 160 fysiska personer med ägande i medlemsfastighet. Som sekreterare och protokollsjusterare valdes en ur styrelsen, en anhörig till ordförande och en som röstat för anläggningen. Således har ingen som röstade mot förslaget haft möjlighet att justera protokollets innehåll, trots att det yrkades att en sådan fördelning skulle göras. Enligt § 19 i föreningens stadgar ska protokollet vara färdigjusterat och göras tillgängligt för medlemmarna senast två veckor efter en stämma, stämmoprotokollet skulle alltså funnits tillgängligt senast den 11 december 2021, denna klandertalan lämnades in den 22 december 2021, d.v.s. 11 dagar efter stämmoprotokollet senast skulle ha gjorts tillgängligt för medlemmarna. Denna situation har beskrivits under avsnitt 2 i denna klandertalan.

Som nämnt har de senaste 2,5 åren från det att byggnadsarbetare dök upp våren 2019 fram till det nu klandrade beslutet på extrastämman den 27 november 2021 på många sätt varit turbulenta. En stor anledning till varför vi hamnat här är på grund av att kommunen, som ska fungera som en kontrollerande instans avseende plan- och byggfrågor, avsevärt brustit i sin myndighetsutövning, och istället aktivt deltagit i de olovliga verksamheter som skett. Nedan är en sammanställning av ett urval av extraordinära händelser som har kantat projekten i Långvik som illustrerar hur omfattande bristerna har varit:

- Under Seastop-projektet har kommunen underlåtit att diarieföra allmänna handlingar kopplade till projektet och därmed förhindrat medborgarnas möjlighet till insyn i kommunens arbete. Bilaga I – Kommundirektör Cecilia Lejon bekräftar bristande diarieföring. I bilagan ges ett så tydligt erkännande en kommundirektör kan ge att diarieföringen har brustit. När frågan sedan ställs till registraturen svarar de en dag efter kommundirektörens mail och bekräftar att den akten är tom som hon hänvisat till Bilaga J – Registraturen vid Värmdö kommun bekräftar att kommunen inte diariefört handlingarna kopplade till Seastop-projektet.
- Seastoplanläggningen är tänkt att ligga intill en farled och påverkar inseglingen till Långviks ångbåtsbrygga på grannfastigheten. Trots detta ville varken kommunen eller de obehöriga personerna föra en dialog med Waxholmsbolaget avseende anläggningens påverkan på färjetrafiken. Detta ledde till att en fackklubb för sjökaptener tillslut förklarade att de skulle vägra anlöpa Långvik om anläggningen tilläts komma på plats eftersom anläggningen medförde en risk för olyckor och skador på egendom som inte var hanterbar. Inte bara i mörker, dimma och vid nedsatt sikt utan även i fint väder. Det är således inte bara medlemmarna i föreningen som har blivit åsidosatta, se Bilaga K - Utlåtande från Blidösundsklubben.
- Tidningen Skärgården har intervjuat EU-organet Central Baltic den 20 maj 2021, i intervjun intygar förvaltningschefen på Central Baltic att kommunen inte har presenterat korrekt fakta till dem: *"Enligt Merike Niitpöld saknar alla åtgärder som gjorts tillstånd."*, *"Om vi fått höra att allt gått rätt till och löper fint så litar vi naturligtvis på det. När sånt här sedan uppdragas är det både underligt och ledsamt, säger Merike Niitpöld"*. Samma uppslag innehåller även en intervju med en representant från Tillväxtverket som är EU:s kontrollerande revisor ("first level control") för Seastop-projektet. Tillväxtverket bedömer att kommunens upphandlingar i samband med projektet strider mot lagen om offentlig upphandling och Central Baltics egna regelverk. Bilaga L - Tidningen Skärgården den 20 maj, sida 3.

---

<sup>9</sup> Se Bilaga G - Protokoll från sysslomannens extrastämma den 29 Augusti 2021.

- I juni 2021 fann byggnadsnämnden vid Värmdö kommun att kommunstyrelsen vid Värmdö kommun uppfört brygganläggning i strid med PBL:s krav på att ha giltigt bygglov. Trots den konstaterade överträdelsen bedömde byggnadsnämnden att ingen byggsanktionsavgift skulle krävas in på grund av påstådda muntliga och därmed ej dokumenterade klartecken från byggnadsnämnden.
- Den 24 november 2021 fann Länsstyrelsen att bygglovet för Seastop-anläggningen "Långvik yttre" var behäftat med allvarliga brister, bland annat att kommunens utredningsskyldighet har brutit, och att en obehörig person har tillåtit företräda förening, därmed upphävdes bygglovet.<sup>10</sup> Följande är citat ur Länsstyrelsens beslut:

*"Länsstyrelsen kan konstatera att nämnden i beslutet inte har avvägt de olika riksintressena och översiktsplanens intressen med den ansökta åtgärden. Det framgår till exempel inte hur just den ökade förtätningen som i första hand ska rikta in sig på ett ökat permanentboende, stämmer överens med en gästbrygga som uppförts inom ett projekt som enligt beslutet har till syfte att locka fler besökare till skärgården. Det saknas information om områdets karaktär, landskapsbild, kulturvärden samt mark- och vegetationsförhållanden och en tydlig bedömning av hur bryggans utformning förhåller sig till dessa. Det saknas vidare information om områdets riksintressen och hur dessa har beaktats. Nämnden har inte redovisat vilka omständigheter som den tillmätt betydelse och hur nämnden har värderat dessa. Länsstyrelsen bedömer att det saknas tillräckligt med information om de förutsättningar som legat till grund för nämndens beslut och att beslutet inte uppfyller kraven på utredning och klargörande motivering i 23 och 32 §§ FL. Länsstyrelsen kan inte läka denna brist eftersom beslutsunderlaget inte är tillräckligt utförligt. Beslutet ska därmed upphävas och återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning. Det ankommer på nämnden att se till att prövningen föregås av utförliga utredningar och underlag för att tydligt visa hur de planerade åtgärderna förhåller sig till kraven i 2 och 8 kap PBL."*

*"Länsstyrelsen kan konstatera att det i nämndens handläggning har förekommit brister, särskilt avseende att nämnden inte har kontrollerat att den som har utgivit sig för att företräda en juridisk person faktiskt har den rätten. Särskilt när detta har påpekats för nämnden. Detta blir ytterligare anmärkningsvärt när det aktuella beslutet om bygglov inte skickas till samfällighetsföreningen genom den syssloman som länsstyrelsen har förordnat utan till en person som har konstaterats, vid tillfälle för beslut, inte har rätt att företräda föreningen."*

Länsstyrelsens beslut är överklagat och handläggs just nu av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (mål nr P 8886-21).

Liknande problem är förknippade med kommunens andra Seastop-projekt på närliggande fastighet i Långvik (av kommunen benämnd "Långvik inre"):

- I maj 2021 fann byggnadsnämnden vid Värmdö kommun att kommunstyrelsen vid Värmdö kommun uppfört brygganläggning och servicehus i strid med PBL:s krav på att invänta startbesked och ålade kommunstyrelsen att betala en byggsanktionsavgift om 163 744 kronor.
- Den 25 maj 2021 fann Mark- och miljööverdomstolen att byggnadsnämnden vid Värmdö kommun underlåtit att höra berörda sakägare (rågrannar) i samband med handläggningen av bygglovsansökan för Seastop-anläggningen "Långvik inre". Domstolen beslutade därför att återställa en sådan grannes försuttna tid att överklaga bygglovet. Denne granne överklagade sedermera bygglovet till Länsstyrelsen.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Länsstyrelsen i Stockholms beslut 2021-11-01 i ärende 403-53178-2021.

<sup>11</sup> Mark- och miljööverdomstolens beslut 2021-05-25 i mål nr P 9030-20.

- Den 1 november 2021 fann Länsstyrelsen att bygglovet för Seastop-anläggningen "Långvik inre" var behäftat med allvarliga brister och upphävde bygglovet. Länsstyrelsen beslut har inte överklagats.<sup>12</sup>

Ovanstående var en kort sammanställning av bakgrunden till de omständigheter som ledde fram till den extra föreningsstämma vars beslut är föremål för detta klander. Det ger också kontext till att det inte varit ett normalt förlopp inför ett föreningsbeslut. I nästa avsnitt berör vi mer specifikt vad det är som föreningen har beslutat om i det klandrade Stämmobeslutet.

#### **4.3 Om det klandrade stämmobeslutet, anläggningen omfattning och föreningens åtagande**

Även om domstolens prövning utgår från ordalydelsen i stämmoprotokollet får det konstateras att omfattningen av anläggningen och föreningens åtaganden är betydligt mer omfattande än vad som framgår av protokollet. Som framgår ovan, så har händelserna upp till beslutet varit extraordinära och röstningen har inte föregåtts med ett fullständigt och lättillgängligt informationsunderlag till medlemmarna, innan den nya styrelsen kallade till extrastämma för att genomföra omröstningen. Att bilda sig en uppfattning av projektets omfattning har i princip lämnats till var medlem att själv sammanställa. På själva extrastämman ville den nya styrelsen inte heller redogöra för projektets omfattning, utan ville direkt gå till omröstning utan att först diskutera projektet. Nyckeldokument för att förstå omfattningen är dock det s.k. genomförandeaftalet (Bilaga D – Genomförandeaftal med bilagor) som kommunen tecknade år 2018 med den obehöriga individen. För att förstå anläggningens omfattning och föreningens förvaltningsåtagande är det därför nödvändigt att titta på fler källor än endast stämmoprotokollet.

##### **4.3.1 Det klandrade stämmoprotokollet**

I det klandrade stämmobeslutet (punkt 7 i stämmoprotokollet, Bilaga C – Utkast till protokoll från extrastämma den 27 november 2021) anges att anläggningen ska omfatta följande delar:

1. Brygga
2. Trädäck
3. Badstrand
4. Badområde
5. Servicebyggnad
6. VA anslutet till LVA, Långviks VA ekonomisk förening
7. El
8. Belysning brygga
9. Grillplats
10. Bord och stolar

---

<sup>12</sup> Länsstyrelsen i Stockholms beslut 2021-11-01 i ärende 403-39523-2021.

#### **4.3.2 Genomförandeavtalet mellan Värmdö kommun och föreningen**

I det s.k. genomförandeavtalet och dess bilagor (Bilaga D – Genomförande avtalet med bilagor) framgår omfattningen av anläggningen med större detaljrikedom än stämmoprotokollet och det framgår också villkoren för föreningens åtagande.

- Allmänt om föreningens åtagande
  - Ansvara för att nödvändiga tillstånd inhämtas innan åtgärder inleds (genomförandeavtalet, avsnitt 4.2 fjärde stycket).
  - Ansvara för underhåll av investeringarna och är skyldig att driva verksamheten i egen regi i minst 10 år efter att Seastop-projektet är avslutat (avsnitt 4.2 tionde stycket).
  - Anläggningarna ska vara allmänt tillgängliga (avsnitt 4.2 tionde stycket).
  - Föreningen ska bidra till ökad lokal turism (avsnitt 4.2 elfte stycket).
  - Föreningen ska delta i informations- och kommunikationsaktiviteter för Seastop-projektet (avsnitt 4.3, andra stycket).
  - Åtgärder som hamnoperatören låtit genomföra som inte är stödberättigade enligt budget svarar operatören själv för (avsnitt 5, tredje stycket).
  - De första tio åren har kommunen äganderätt till rubricerade investeringar, därefter får föreningen äganderätt till investeringarna (avsnitt 6, första stycket).
- Omfattningen av anläggningen – Bilaga 1 till genomförandeavtalet
  - Bryggor
  - Toaletter med vatten och avloppssystem
  - Soppställ eller container
  - Servicebod med dusch och/eller toalett
  - Annan servicebyggnad och/eller bastu
  - Elanslutning och belysning
  - Wi-fi
  - Grillplats
  - Lekplats
  - Informationstavla
  - Avgiftsautomat

#### **4.3.3 Andra källor som visar omfattningen av anläggningen och föreningens åtagande**

Ytterligare underlag som visar anläggningens omfattning och föreningens åtagande:

- Enligt EU:s villkor får samfällighetsföreningen inte göra någon nettovinst på gästhamnsanläggningen och verksamheten, utan den måste drivas enligt en självkostnadsprincip. Detta regleras i de styrande dokument som är tecknade mellan Central Baltic och Värmdö Kommun.

Föreningen förbinder sig via genomförandeavtalet att efterleva även dessa villkor genom (avsnitt 4.3, första stycket). I Bilaga M – Bekräftande av villkoret självkostnadsprincipen, återger kommunföreträdaren Linda Broström att föreningen ej får göra nettovinst på att förvalta gästhamnsanläggningen.

- Enligt Sjöfartsverkets föreskrifter om mottagning av avfall från fritidsbåtar (SJÖFS 2001:13) måste fritidsbåtshamnar ha en mottagningsanordning där båtgesterna kan lämna sitt toalettavfall. Dessa föreskrifter implementerar ett EU-direktiv som förbjuder att toalettavfall från båtar spolas ut i havet. Transportstyrelsen håller just nu på att ta fram ytterligare föreskrifter med anledning av direktivet.<sup>13</sup> Den av föreningen beslutade gästhamnsanläggningen genom Stämmobeslutet kommer alltså att fordra att en kostsam mottagningsanläggning skall tillkomma som ännu ej har tagits upp och i det fall föreningen inte inrättar en sådan riskerar föreningen att tillsynsmyndigheten ingriper mot föreningen.
- Under mars 2021 inkom den obehöriga individen med ansökan om bygglov för allmänbrygga och trädäck. Bygglov beviljades 2021-06-29 och slutbesked 2021-07-30 av Byggnadsnämnden. Som tidigare nämnt i avsnitt 4.2 överklagades detta bygglov och sedermera fann Länsstyrelsen den 24 november 2021 att bygglovet var behäftat med allvarliga brister och upphävde bygglovet. Bland annat var det kommunens utredningsskyldighet som brustit, och att obehöriga har företrätt föreningen som motiverade beslutet.<sup>14</sup> Länsstyrelsens beslut är överklagat och handläggs just nu av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (mål nr P 8886-21). Till denna numera upphävda bygghandling insändes en Situationsplan som inkom till Byggnadsnämnden 2021-03-09, i denna handling kan bryggpontonernas omfattning utläsas i förhållande till marksamfälligheten Möja-Långvik S:3 (se Bilaga N – Situationsplan bryggpontonen). Från bryggstillverkaren, Svenska Pontonhamnar har följande handling skapats, där den faktiska storleken på bryggpontonerna går att utläsa. Bryggan kommer ge upphov till 117 meter bryggkant på en 50 meter lång T-formad konstruktion (se Bilaga O – Konstruktionsritning bryggpontonen). Kapaciteten för bryggan är således cirka 30-40 gästande båtar av varierande storlek, om varje båt har 3 personer (två vuxna och ett barn) besättning i snitt (vilket sannorlikt är i underkant) innebär en fullsatt hamn att verksamheten tar emot cirka 100 personer som föreningen ska administrera genom att sköta avgifter, upplåta dusch, färskvatten till båtarna, el, avlopp, toatömning m.m.
- Av Stämmobeslutet framgår ”VA anslutet till LVA, Långviks VA ekonomisk förening”. Att Möja-Långviks samfällighetsförening ska söka medlemskap i den ekonomiska föreningen Långviks VA (”LVA”)<sup>15</sup> är för att få tillgång till den färskvattenförsörjning och avloppsanläggning som LVA startat, men fortfarande håller på att bygga upp. LVA driver en avsaltningsanläggning för färskvatten och ett reningsverk för avloppsvatten. LVA har 95 medlemmar och två anslutningar ”med endast avtal”. LVA har sedan länge tampats med en mycket ansträngd ekonomi och medlemmarna har upprepade gånger fått skjuta till kapital eftersom budgeten överskridits. Under hösten 2021 var LVA återigen finansiellt ansträngt, se Bilaga P - Långviks VA - Prekärt läge - 2021-09-21, och LVA:s ekonomi fick lösas genom att medlemmarna betalade in ytterligare insats på 50 000 kr till LVA. Medlemskapet i LVA täcker enbart VA fram till tomtgränsen, sedan får medlemmen stå själv för de anordningar så som pumpbrunnar, grävarbeten och rör på den egna marken.

<sup>13</sup> <https://www.transportstyrelsen.se/sv/Regler/Regler-for-sjofart/Pagaenderegelarbeta/andring-av-sjofs-200112-och-13/>

<sup>14</sup> Länsstyrelsen i Stockholms beslut 2021-11-01 i ärende 403-53178-2021.

<sup>15</sup> <https://www.langviksva.se/>

#### 4.3.4 Ytterligare underlag som visar att anläggningen inte är till för medlemmarna

Utöver det som framgår i genomförandeavtalet som utvecklades i avsnitt 4.3.2 i denna klandertalan så är det framförallt följande källa som bör lyftas fram, bilaga där styrelsen svarar på frågor Bilaga H – Styrelsen svar på frågor rörande Seastop projektet.

Styrelsen framhåller i bilagan under A2 att styrelsens analys om vilken nytta föreningens medlemmar kommer få av stämmobeslutet utgörs av:

*"Nytta utgörs av att eftersträva en levande skärgård i enlighet med målen för hela Seastop-projektet. Tillgänglighet för besökare främjar de lokala företagen med möjligheter till olika inkomstkällor mm."*<sup>16</sup>

Styrelsen kompletterar med några punkter på sistasidan, sida 6:

##### ***"Mer om nytta för medlemmarna:***

- *En direkt nytta, redan nu i år (2021), är att det finns WC. Nu slipper vi se gäster utföra behov på icke lämpliga platser.*
- *Nytta utgörs av att det finns mycket goda förutsättningar för att kunna ha kvar Konsumbutiken. Med ett bättre underlag kanske Konsum kan satsa mer.*
- *En viktig nytta finns även i bensin- och dieselstationen."*<sup>17</sup>

På fråga B6 ställs frågan om vad visionen med anläggningen är om tio år då äganderätten till bryggan ska övergå från kommunen till föreningen, eftersom det framhållits att det är först vid den tidpunkten som medlemmarna kommer få direkt nytta av anläggningen. Är visionen att alla förtöjningsplatser ombildas till platser för medlemmarna? Styrelsens svar är:

*"Denna fråga får "växa fram" med tiden."*<sup>18</sup>

Att styrelsen ej avser att anläggningen är ändamålsframände eller har för avsikt att ansöka om en lantmäteriförrättning framgår av A1:

*"Vi menar att hamnverksamheten inryms i lastageplats – även om det vid förrättningen 2013 borde ändrats till vad S:3 då verkligen användes som."*<sup>19</sup>

#### 4.3.5 Källor som visar den ekonomiska belastningen på föreningen

Ett argument som framförs i samband med Seastop är att föreningen får anläggningen gratis i och med att kommunen går in med bidrag. Så förhåller det sig inte, som i de flesta fall så finns det ingenting som är gratis. Här redogörs kortfattat kring de tre kategorier av utgifter som anläggningen kommer belasta föreningen med:

1. **Behövda investeringar för etableringen:** Utöver summan som kommunen går in med, kommer föreningen även behöva bidra med egna finanser för etableringen. Som nämnt i kapitel 4.3.2 i detta dokument är villkoret att *"Åtgärder som hamnoperatören låtit genomföra som inte är stödberättigade enligt budget svarar operatören själv för (avsnitt 5, tredje stycket genomförandeavtalet).*<sup>20</sup> Av de 10 punkterna i protokollet kommer föreningen åtminstone behöva stå för inköp av bord och stolar och avskiljningslina med små bojar för att avskilja badområdet från

<sup>16</sup> Se Bilaga H – Styrelsens svar på frågor rörande Seastop projektet

<sup>17</sup> Se Bilaga H – Styrelsens svar på frågor rörande Seastop projektet

<sup>18</sup> Se Bilaga H – Styrelsens svar på frågor rörande Seastop projektet

<sup>19</sup> Se Bilaga H – Styrelsens svar på frågor rörande Seastop projektet

<sup>20</sup> Se Bilaga D – Genomförande avtalet med bilagor

gästhamnen eftersom de inte är upptagna i avtalet. Framtida investeringar som behöver göras är i den lagstadgade Latrintömningen (SJÖFS 2001:13) som kommer behöva etableras på området (se kapitel 4.3.3 i detta dokument). Latrintömningen kommer behöva strandskyddsdispens, bygglov, investering i material, entreprenad och sedan tillkommande driftkostnader.

2. **Direkta kostnader relaterat med driften.** Styrelsen har i Bilaga Q – Uppskattning av föreningens direkta kostnader för drift av Seastopanläggningen 2022 uppskattat att föreningen skall ha utgifter på 38 300 SEK relaterat med driften, så som försäkringar, elavtal, vatten och avlopp avtal och så vidare för 2022. Av dessa är 1000 SEK upptagna som oförutsett (initiala kostnader) härrörande till osäkerhet i första årets drift. Då styrelsen, så som de upplyser om i Bilaga H – Styrelsen svar på frågor rörande Seastop projektet, under fråga C1 har de ej i denna uppskattning tagit hänsyn till att föreningen kan ha utgifter för tvister och olyckor vilket är en påtaglig risk för verksamheten. Verksamheten är sådan att den även är påtagligt utsatt för förstörelse, så pass att det borde ingå som en förväntad utgift. Ett exempel på en sannolik och återkommande källa på förstörelse är att det blir stopp i avloppsröret för att gäster spolat ner sådant som inte ska spolat ned. Det är något som inte är orimligt att förvänta händer någon gång under varje säsong. Även utgiftsposter rörande förbrukningsmaterial så som toalettpapper, rengöringsmedel eller inköp av eventuell städningstjänst är ej inkluderat. Sammantaget bör uppskattningen vara att även om 1000 SEK är upptagna som oförutsett (initiala kostnader) bör uppskattningen på 38 300 SEK årligen i direkta kostnader anses vara i underkant för verksamheten.
3. **Underhåll/ersättningsinvesteringar.** I och med att en ny anläggning med tillkommande anordningar etableras åtar sig föreningen att i framtiden även underhålla dessa vartefter de behöver renoveras och ersätta dem mot motsvarande när deras tekniska livslängd är nåd. När det inträffar kommer föreningen få göra det med egna medel. Styrelsen har estimerat i Bilaga R – Estimat för underhåll av Seastopanläggningen, att för att klara det åtagandet behöver föreningen budgetera för de kommande 50 åren att ha årliga utgifter på 57 110,45 SEK i snitt för detta. Det är rimligt att anta att det är estimerat i underkant då styrelsen till exempel har förbisetat att inkludera renoveringar härrörande el-kablaget och vattenledningarna till gästerna på allmänbryggan. Även avloppsledningarna samt pumpbrunnen till VA-anläggningen finns inte inkluderad i underhållsplanen.

Summeras styrelsens egna estimat, så kommer det nu klandrade beslutet att innebära tillkommande utgifter för föreningen om åtminstone 95 410,45 SEK per år i snitt de kommande 50 åren.

#### 4.3.6 Källor som visar föreningens utgifter till dagens datum

Under år 2021 tog styrelsen fram underlag kring tidigare år om hur ekonomin för föreningen antagligen såg ut. Anledningen till att detta togs fram först nu var att det under perioden 2016-2020 inte genomfördes några stadgeenliga årsmöten där sådant underlag normalt presenteras. I bilagan, Bilaga S – Ekonomi för förvaltningen 2016 – 2018, är föreningens utgifter och inkomster sammanställda för de tre verksamhetsåren innan Seastop påbörjades och således påvisar föreningens ekonomi under "normala" förhållanden. Som framgår har den enda behövda kostnaden för föreningen varit att ha ett Postgirokonto förknippat med att kunna ta in arrendena från den mark som arrenderas ut till sommarstugan och lanthandeln på Möja-Långvik S.3 samt till en byggnation på den andra samfälliga marken Möja-Långvik S.2 (ej aktuell i detta ärende).



#### 4.3.7 Sammanfattning av anläggningens omfattning och föreningens åtagande

Sammanfattningsvis innebär det klandrade beslutet att föreningen beslutat att engagera sig i en gästhamnsverksamhet genom att investera i, anlägga, förvalta och upplåta bryggponton, trädäck, badstrand och badområde, servicebyggnad, VA med delägarskap i en ekonomisk förening för VA, elektricitet, belysning brygga, grillplats, bord och stolar m.m. åt allmänheten.

Villkoren som behandlas i 4.3.2, kan sammanfattas med att, kommunen bidrar med startkapital med inköp av materiel och entreprenad för att etablera delar av anläggningen. Anläggningen förblir sedan i 10 år kommunalt ägd, samtidigt som föreningen åtar sig att stå för samtliga kostnader relaterat med förvaltningen av anläggningen under dessa år (föreningen inträder i rollen som underleverantör/hamnoperatör åt kommunen). Under den perioden får inte föreningen ta ut avgifter i sin förvaltning på anläggningen så de går med vinst. Med andra ord är det enbart delar av den initiala utgiften som är täckta av kommunen och beslutet att ingå Seastop är förknippat med utgifter redan vid start och över lång tid framöver.

#### 4.4 Anläggningen och verksamheten är främmande för ändamålet samfälligheten ska tillgodose

##### 4.4.1 Rättsliga utgångspunkter

###### *Tillämpliga bestämmelser*

En medlem i en samfällighet har mycket liten laglig möjlighet att träda ur en samfällighetsförening. En medlem är i princip tvångsansluten till en samfällighetsförening och är skyldig enligt lag att göra inbetalningar till föreningen om föreningen hamnar i ekonomiska svårigheter. Detta utgör ett långtgående tvång som kan få stora konsekvenser för den enskilde medlemmen om föreningen handlar i strid med stadgar och lag. För att skydda en minoritet eller enskild medlem från majoritetens missbruk har lagstiftaren inrättat ett antal minoritetsskyddsregler som begränsar stämmans och styrelsens handlingsutrymme, s.k. legala befogenhetsinskränkningar (*ultra vires*), och som reglerar följderna av ett föreningsorgans kompetensöverskridande.<sup>21</sup>

I detta ärende aktualiseras sådana minoritetsskyddsregler, framförallt principen om att en majoritet av medlemmarna inte får tvinga en minoritet att ta del i en verksamhet som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten. Denna princip kommer till uttryck i 18 § SFL.<sup>22</sup>

Enligt 18 § SFL är en samfällighetsförenings ändamål att förvalta den samfällighet för vilken föreningen har bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

I förarbetena anges att det för medlemmarnas del är betydelsefullt att föreningens verksamhet inte kommer att få större omfattning än som avsågs vid dess bildande. En majoritet av medlemmar bör sålunda inte kunna tvinga övriga medlemmar att ta del i någon verksamhet som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten.<sup>23</sup>

Av 40 § SFL framgår att om samfällighetsförenings ekonomiska behov ej täckes på annat sätt skall styrelsen uttaxera pengar från medlemmarna.

Enligt 53 § SFL får en medlem i samfällighetsförening klandra ett beslut som fattas på en föreningsstämma till domstol som kan upphäva stämmobeslutet om det strider mot lag eller stadgar.

<sup>21</sup> I propositionens avsnitt 3.4.5.6 redogörs för SFL:s skydd för enskilda intressen, prop. 1973:160 s. 346.

<sup>22</sup> Se även prop. 1073:160 s. 386.

<sup>23</sup> Prop. 1973:160 s. 347 f.

### *Ytterligare lagstiftning av betydelse för samfällighetsföreningar*

Utöver relevanta bestämmelser i SFL vill vi kort framhålla några andra författningar som är av central betydelse för tolkningen och tillämpningen av SFL eftersom SFL inte verkar isolerat från det fastighetsrättsliga sammanhang som är tillämpligt på samfälligheter.

I SFL har lagstiftaren valt att endast reglera *förvaltningen* av samfälligheter, men andra regler kring samfälligheter, framförallt avseende hur samfälligheter bildas eller förändras genom lantmäteriförrättning, och de högt ställda krav som uppställs på att en samfällighet ska ha en stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna, framgår av fastighetsbildningslagen (1970:988), och anläggningslagen (1973:1149).

Av 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen framgår att en samfällighet får bildas för ett ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, om inte ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt. En samfällighet får inte bildas för andra fastigheter än sådana där det är av väsentlig betydelse att de har del i samfälligheten.

I förarbetena till fastighetsbildningslagen anges bl.a. följande: som en allmän regel gäller att samfällighet får komma till stånd om bildandet tillgodoser ändamål som är av *stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter*. Härav följer att *samfälligheten alltid måste vara till nytta för de delägande fastigheterna*.<sup>24</sup>

Av 1 § anläggningslagen framgår att en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning) kan inrättas enligt reglerna i anläggningslagen.

För att kunna inrätta en gemensamhetsanläggning har lagstiftaren uppställt en rad krav som behöver vara uppfyllda:

- 5 § väsentlighetsvillkoret - anläggningen måste vara av väsentlig betydelse för de deltagande fastigheterna
- 6 § båtnadsvillkoret - fördelarna (vinst (båtnad) och nytta) med anläggningen måste överstiga nackdelarna (kostnad och olägenheter)
- 7 § opinionsvillkoret - anläggningen får inte inrättas om fastighetsägarna eller andra berörda motsätter sig den och har beaktansvärda skäl för detta
- 8 § lokaliseringvillkoret - anläggningen skall lokaliseras så att minsta möjliga intrång uppkommer utan oskälig kostnad.

### *Domstolarnas praxis*

Såvitt känt är domstolspraxis avseende just SFL:s tillämpning på *marksamfälligheter* mycket begränsad. Anledningen till det tros vara att samfälld mark utan anläggning i princip inte kräver någon särskild förvaltning samt det faktum att samfällda anläggningar ska inrättas med stöd av anläggningslagen. Av den anledningen avser huvuddelen av praxis vad gäller 18 § SFL framförallt förvaltningen av *samfällda gemensamhetsanläggningar* (inrättade enligt anläggningslagen), inte marksamfälligheter. 18 § SFL är emellertid tillämplig på förvaltningen av både marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar och praxis avseende gemensamhetsanläggningar är därför av direkt betydelse även för förvaltningen av marksamfälligheter.

En utförlig sammanställning av praxis kring ändamålsfrämmande verksamhet har sammanställts i Bilaga T - Sammanställning av praxis 18 § SFL. Vi vill dock lyfta fram några särskilt illustrativa domstolsavgöranden:

---

<sup>24</sup> Prop. 1969:128 del B s. 501.

- A. Mark- och miljööverdomstolen har slagit fast att en marksamfällighetsförening inte får lämna bidrag till andra samfälligheter som består av delvis andra delägare och som inte förvaltas av föreningen.<sup>25</sup>
- B. Högsta domstolen har intagit en mycket restriktiv hållning när det gäller verksamhet som inte överensstämmer med föreningens ändamål, se exempelvis **NJA 2015 s. 939** där en förening som förvaltade båtbygggor ansågs agera i strid med föreningens ändamål genom att installera el- och ljusanordning på bryggorna. Då det bedömdes att det inte rörde sig om att befintlig utrustning som förnyas, utan att beslutet istället leder till att det ska installeras en anordning som saknar tidigare motsvarighet.
- C. Som ett annat exempel kan nämnas Mark- och miljödomstolens bedömt att en samfällighetsförening som förvaltade garage ansågs agera i strid med föreningens ändamål genom att installera laddstolpar för el-bilar.<sup>26</sup>

Principen att medlemmarna är tvångsansluta till samfälligheten och personligen betalningsansvariga för samfällighetens verksamhet i det fall samfälligheten skulle hamna i ekonomiska problem (se 40 § SFL). Förklaras på ett illustrativt sett i Uppsala tingsrätts, fastighetsdomstolen, dom 2011-01-12 i mål nr F 3489-10 (som fastställdes av MÖD 2012-01-31 i mål nr 3489 2012-01-31) där tingsrätten uttalade att:

*”Uppsättandet av en belyst julgran på området torde av de flesta boende anses vara en åtgärd som befrämjar trivseln. Sådana åtgärder kan emellertid endast mera undantagsvis anses ingå som naturliga led i förvaltningen av en anläggning av detta slag (jfr RH 1980:47). I det nu aktuella fallet tyder utredningen på att den årliga kostnaden för uppsättandet av en gran skulle uppgå till flera tusen kronor. Även om Föreningens ekonomi är god, kan en sådan kostnad, tagen ur medel som tvångsvis utdebiterats av de delägande fastigheternas ägare, inte anses motiverad.”*

#### 4.4.2 Bedömning

##### *Inledning*

Den första frågan i målet är huruvida Stämmobeslutet är i enlighet med den samfälliga fastighetens registrerade ändamål (lastageplats) eller om uppförandet av anläggningen och engagemanget i gästhamnsverksamhet är ändamålsfrämmande och därför otillåten enligt 18 § SFL.

Marksamfälligheten Möja-Långvik S:3 tillkom genom laga skifte år 1866 och enligt de konstituerande handlingarna i fastighetsregistret och föreningens stadgar har marksamfälligheten som ändamål att utgöra ”lastageplats” åt samfällighetens 67 medlemsfastigheter vilka huvudsakligen är belägna i Långviks by. ”Lastageplats” är en plats där medlemmarna ska kunna lasta och lossa sina båtar<sup>27</sup>. Marken som utgörs av släta klippor är naturligt lämpad för detta ändamål. Behovet har både historiskt och idag varit centralt för delägarfastigheterna eftersom många av medlemsfastigheterna, både historiskt och idag, saknar sjötomt, samt att Långvik i övrigt saknar lämpliga platser där det på lagligt sett är möjligt att tillgodose detta ändamål. Ändamålet med samfälligheten, d.v.s. att delägarna ska ha tillgång till en plats för att kunna hantera lastning och lossning av sina båtar är alltså i högsta grad aktuellt och fastighetens ändamål är alltså av stadigvarande betydelse för delägarfastigheterna.

På fastigheten har det aldrig funnits någon anläggning som kommer i närheten av den omfattning av den anläggning som gästhamnsanläggningen (Seastop-anläggningen) utgör. Det har aldrig funnits några

<sup>25</sup> Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2013-10-30 i mål nr F 4141-13.

<sup>26</sup> Mark- och miljödomstolens dom den 5 februari 2020 i mål F 3951-19.

<sup>27</sup> Se Svenska akademins ordbok för en beskrivning av ordet ”lastage”.

bryggponton, trädäck, badstrand och badområde, servicebyggnad, VA med delägarskap i en ekonomisk förening för VA, elektricitet, belysning brygga, grillplats, bord och stolar m.m. Det är en omfattande förändring från det delägarna har förvaltat innan beslutet, vilket endast har varit en obebyggd klippudde (delägarna har aldrig förvaltat några byggnader eller anläggningar).

*Stämmobeslutet utgör inte förvaltning av befintligt ändamål, utan är inrättande av en ny ändamålsfrämmande anläggning*

Högsta domstolen har intagit en mycket restriktiv hållning när det gäller verksamhet som inte överensstämmer med föreningens ändamål, se exempelvis **NJA 2015 s. 939** där en förening som förvaltade båtbyggor ansågs agera i strid med föreningens ändamål genom att installera el- och ljusanordning på bryggorna eftersom det inte rörde sig om att befintlig utrustning som förnyas, utan att beslutet istället ledde till att det skulle installeras en anordning som saknar tidigare motsvarighet.

Den restriktiva hållningen till ändamålsfrämmande verksamhet förklaras bland annat av att lagstiftaren har anvisat en annan väg för att pröva förändringar i verksamhetsändamålet genom de strukturerade processer som lagstiftaren föreskrivit om i fastighetsbildningslagen respektive anläggningslagen. Genom dessa processer kan lantmäteriet på ett ordnat sätt och med beaktande av alla relevanta omständigheter inrätta eller ändra samfälligheter. Att Mark- och miljödomstolarna upprätthåller det lagstadgade minoritetsskyddet genom att upphäva beslut om ändamålsfrämmande verksamhet genom 18 § SFL innebär alltså att den enskildas rätt tillvaratas, men inte att motparten lider någon rättsförlust – istället bli den hänvisad till de av lagstiftaren anvisade ordningarna i FBL respektive AL. Varken stämman eller styrelsen (för Möja-Långvik samfällighetsförening) får alltså besluta om att föreningen ska driva en verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose, omfattande ändringar av en samfällighets verksamhet kräver att ändamålet ändras eller ny samfällighet inrättas genom en ny lantmäteriförrättning. Någon sådan förrättning har inte handlagts av Lantmäteriet och styrelsen har varit tydliga med att ingen förrättning skall ansökas till följd av Stämmobeslutet.

Som nämnts tidigare har delägarna till Möja-Långvik S:3 aldrig byggt, bekostat, ägt eller förvaltat någon anläggning eller byggnad på den samfälliga marken.<sup>28</sup> Så har varit fallet under de 147 år som Möja-Långvik S:3 var delägarförvaltat och så har varit fallet under de senaste 8 åren då Möja-Långvik S:3, åtminstone i lagens formella mening (men inte i praktiken), varit föreningsförvaltat. Det nu klandrade stämmobeslutet innebär att delägarna ska gå från att förvalta en obebyggd klippudde med ändamålet lastageplats åt delägarna (vilket i realiteten inte krävt någon egentlig förvaltning de senaste 155 åren) till att nu engagera sig i gästhamnsverksamhet genom att investera i, anlägga, förvalta och upplåta bryggponton, trädäck, badstrand och badområde, servicebyggnad, VA med delägarskap i en ekonomisk förening för VA, elektricitet, belysning brygga, grillplats, bord och stolar m.m. åt allmänheten<sup>29</sup> Som visats utgör detta en omfattande anläggning som kommer att fordra avsevärda investeringar, en omfattande förvaltningsverksamhet och dessutom exponera delägarna för ekonomisk risk eftersom delägarna enligt lag (borgenärsskyddsregeln i 40 § SFL)<sup>30</sup> är skyldiga att täcka samfällighetsförenings ekonomiska behov om föreningen hamnar i ekonomisk knipa. Denna typ av verksamhet som avses med stämmobeslutet är inte riskfri.

Föreningen har inte heller haft några egentliga utgifter förknippade till sin förvaltning (med undantag för en summa om 1 200 SEK årligen kopplat till att ha ett Plusgiro konto för att kunna ta in arrendeintäkter). Till följd av stämmobeslutet förväntar sig den nya styrelsen att utgifterna ökar med 95 410 SEK årligen i 50 år, det är en omfattande ökning. Stämmobeslutet innebär även en hög grad av oförutsägbarhet i utgifterna, t.ex.

<sup>28</sup> Den sommarstuga, träspång och den del av lanthandel som ligger på den samfälliga marken ägs inte av samfällighetens delägare eller samfällighetsföreningen och delägarna har varken byggt, bekostat eller förvaltat dessa byggnader.

<sup>29</sup> Anläggningens omfattning framgår under kapitel 4.3.

<sup>30</sup> prop. 1973:160 s. 353 och s. 344.

att Möja-Långviks samfällighetsförening ska söka medlemskap i den ekonomiska föreningen Långviks VA ("LVA")<sup>31</sup>. Att bli medlem i LVA innebär inte att en tjänst köpes utan det är ett delägarskap där framgångar och motgångar delas, i LVA finns även historiken av motgångar har materialiserats.

I förarbetena till 18 § SFL framgår det att *för medlemmarnas del är det betydelsefullt att föreningens verksamhet inte får en större omfattning än som avsågs vid dess bildande. En majoritet av medlemmar bör sålunda inte kunna tvinga övriga medlemmar att ta del i någon verksamhet som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten.*<sup>32</sup> Detta mål är ett skolboksexempel på en sådan situation där medlemmarna måste skyddas från att vara tvångsansluten till en anläggning och verksamhet som går långt utöver det ändamål som Lantmäteriet en gång beslutat och i nu aktuellt ärende fastställde Lantmäteriet föreningens ändamål så sent som år 2013 när föreningen bildades. Den nu klandrade stämmobeslutet kan därför inte sägas ingå som ett naturligt och förutsebart utvecklingsled i förvaltningen av samfälligheten, utan Stämmobeslutet leder i likhet med situationen i **NJA2015 s. 939** till att föreningen inrättar ny anläggning och verksamhet – inte förnyelse av befintlig utrustning - utan tillföra en omfattande anläggning utan tidigare motsvarighet.

### Slutsats

Sammanfattningsvis får det konstateras att Stämmobeslutet, med den omfattning som framgår av både protokoll och andra källor, är oförenligt med samfällighetens ändamål och Stämmobeslutet ska därför upphävas i enlighet med klagandenas yrkande.

## 4.5 Anläggningen tillgodoser inte medlemmarnas behov eller intressen

### 4.5.1 Rättsliga utgångspunkter

Enligt 19 § första stycket SFL ska föreningen vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa samt beakta varje enskild medlems intressen i skälig omfattning.<sup>33</sup>

I förarbetena anges att en av SFL:s huvuduppgifter är att reglera förvaltningen av sådan mark som vid fastighetsbildning avsatts för *gemensamt behov* eller uteslutits från delning. Som beteckning på sådan mark används i förarbetena omväxlande uttrycken samfällid mark och marksamfällighet. Historiskt förekom att marksamfälligheter bildats utan att de varit avsedda för visst ändamål, men numera kan sådana samfälligheter i princip bara bildas för *bestämt ändamål av stadigvarande betydelse för delägarfastigheterna*.<sup>34</sup>

Även för 19 § SFL har den ytterligare lagstiftning som påtalats i kap 4.4.1, fastighetsbildningslagen (1970:988), och anläggningslagen (1973:1149) betydelse för hur tolkningen och tillämpningen skall ske.

Ett illustrativt domstolsavgörande för 19 § SFL är Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2013-10-30 i mål nr F 4141-13 (Även underinstansens avgörande: Nacka tingsrätts, Mark- och miljödomstolen, dom 2013-04-03 i mål nr F 3133-11). Samfällighetsföreningen förvaltade Bengtsarvet S:l och Gesunda 159:1 i Sollerö socken. Av fastighetsregistret framgick att föreningens ändamål var "gemensamhetsskog". Föreningsstämman beslutade att betala kostnader bl.a. för registrering av vägsamfälligheter, ge bidrag till tävlingar, andra föreningar och kyrkan. Beslutet klandrades. Tingsrätten konstaterade att det i detta fall rörde sig om en förening som beslutat att lämna bidrag till andra samfälligheter som består av delvis andra

<sup>31</sup> <https://www.langviksva.se/>

<sup>32</sup> prop. 1973:160 s. 347 f.

<sup>33</sup> Jfr prop. 1973:160 s. 347.

<sup>34</sup> Prop. 1973:160 s. 308.

delägare och som inte förvaltas av föreningen. Domstolen ansåg att en samfällighet som förvaltas enligt samfällighetslagen inte kan ha ett sådant ändamål eftersom det då inte vara fråga om en sådan samfällighet som avses med lagen.

#### 4.5.2 Bedömning

##### *Inledning*

Den andra frågan i målet är huruvida Stämmobeslutet tillgodoser medlemmarnas gemensamma bästa samt beaktar varje enskild medlems intressen i skälig omfattning, då det är enligt 19 § första stycket SFL inte är tillåtet att driva en verksamhet som inte uppfyller det kravet.

Styrelsen har angett att syftet med anläggning som stämmobeslutet ska leda till är att uppfylla Seastopprojektets ändamål och gynna turistnäringen på Möja, samt stötta den lokala lanthandeln med fler gäster. Det har också angetts att användningen kan komma att ändras om 10 år, men att det inte finns någon plan för vad det sådana fall skulle bli för ändringar.

Värmdö kommun framhåller att ändamålet med Seastop-projektet är att locka fler turistande besökare till öarna vilket på sikt också ska öka intäkterna för lokala näringsidkare i skärgården.

I genomförandeavtalet sägs också uttryckligen att föreningen ska bidra till ökad lokal turism.

Enligt de finansieringsvillkor som Värmdö kommun har ställt upp som villkor för att delfinansiera anläggningen måste föreningen driva anläggningen till självkostnadspris.

##### *Stämmobeslutet tillgodoser inte medlemmarna bästa*

De framgår alltså att syftet med att etablera anläggningen är att ge plats åt allmänheten att förtöja sina båtar och att de förhoppningsvis på så sätt ska besöka närliggande restauranger och andra typer av turistattraktioner.

Det är specificerat som ett villkor från kommunen att medlemmarna i samfällighetsföreningen inte ska få någon särskild möjlighet att förtöja sina båtar vid anläggningen, utan är hänvisade till att de måste leva efter samma villkor som de båtgäster som anläggningen riktar sig mot.<sup>35</sup> Detta trots att det registrerade ändamålet med samfälligheten är att utgöra lastageplats *för medlemmarna*.

Föreningen ska dessutom driva anläggningen till självkostnadspris vilket innebär att föreningen inte får göra någon ekonomisk vinning av att driva anläggningen.

Samfällighetens medlemmar får alltså varken någon särskild tillgång till anläggningen eller någon ekonomisk vinning av anläggningen, utan det klandrade stämmobeslutet tillgodoser *allmänhetens* och *restaurangnäringens* önskemål på bekostnad av föreningsmedlemmarna som varken har någon praktisk eller ekonomiskt nytta av anläggningen, men som får stå för förvaltningen och den ekonomiska risken för om föreningen drabbas av ekonomiska problem till följd av denna verksamhet.

Att samfällighetens medlemmar (delägarfastigheterna) under 10 års tid ska tvingas driva en stor gästhamnsverksamhet till gagn för någon helt annan än föreningsmedlemmarna själva påminner om omständigheterna i MÖD 2013-10-30 (mål nr 3131-13) där domstolen slog fast att en samfällighetsförening inte kan ha som ändamål att lämna bidrag till andra externa organisationer som inte är medlemmar i föreningen.

---

<sup>35</sup> Förslag på hamnavgift från styrelsen är mellan 300-400 kr/dygn.

Det får också framhållas att en ny samfällighet inte hade kunnat inrättas för att driva denna verksamhet eftersom reglerna i både fastighetsbildningslagen och anläggningslagen kräver att ändamålet med både en marksamfällighet och gemensamhetsanläggning måste vara av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna, jfr 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen och 1 § anläggningslagen. Röstningen på extrastämman genomfördes med ett lågt deltagande, endast 23 fysiska personer (styrelsen inkluderat) registrerades närvarat på stämman, och 19 personer som hade lämnat fullmakt, av föreningens ca 160. Många av de som deltog är näringsidkare på Möja som troligtvis utgick ifrån sin egna specifika vilja istället för själva medlemsfastighetens behov, vilket alltså är precis det lagstiftarna förutsåg och avsåg att förhindra med 1 § anläggningslagen.

#### *Slutsats*

Sammanfattningsvis får det anses stå klart att det inte är i medlemsfastigheternas intresse att driva gästhamnsanläggningen och engagemanget i att öka turism vilket är det Stämmobeslutets syfte är. Vilket innebär att det klandrade stämmobeslutet är oförenligt och skall därav bli förhindrad av 19 § SFL, som anger att föreningen vid förvaltningen av samfälligheten ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

## **4.6 Grunder för inhibition**

### *Inledning*

Mot bakgrund av ovanstående står det klart att Stämmobeslutet att engagera föreningen i gästhamnsverksamhet genom att investera i, anlägga, förvalta och upplåta bryggponton, trädäck, badstrand och badområde, servicebyggnad, VA med delägarskap i en ekonomisk förening för VA, elektricitet, belysning brygga, grillplats, bord och stolar m.m. åt allmänheten strider mot både 18 § och 19 § SFL.

I enlighet med den restriktiva praxis som kommit till uttryck i domstolspraxis ska föreningens beslut att inrätta anläggningen och engagera sig i gästhamnsverksamheten upphävas. Det finns ingen bortre tidsgräns för när en sådan klandertalan kan föras mot föreningen (NJA 1981 s. 330)

Av 53 § tredje stycket SFL följer att när en talan om klander har väckts får Mark- och miljödomstolen förordna att ett föreningsstämmobeslut tills vidare inte får verkställas (inhibition). Varken lagtexten eller förarbetena anger några närmare förutsättningar för sådana beslut.

Mark- och miljööverdomstolen har dock vid tillämpningen av inhibitionsbestämmelsen i 26 § andra stycket lagen (1996:242) om domstolsärenden i ett mål som rörde bygglov för ändrad användning av byggnad anfört att det, för att inhibition ska vara motiverat, som regel bör krävas en tämligen hög grad av sannolikhet för att överklagandet kommer att bifallas *eller* att verkställighet av det överklagade beslutet kommer innebära irreparabla skador, *exempelvis* på natur- eller kulturvärden (MÖD 2011:31).

Kärandena anser att utredningen i målet ger vid handen att det råder en hög grad av sannolikhet för att klandertalan kommer att bifallas och för att verkställighet av stämmobeslutet riskerar leda till irreparabla skador. Det är därför angeläget att hindra verkställighet av stämmobeslutet i avvaktan på en lagakraftvunnen dom. Det finns inte heller några beaktansvärda motstående intressen som talar mot inhibition. Detta utvecklas i det följande.

### *Det råder en hög grad av sannolikhet att klandertalan kommer att bifallas*

Som framfört tidigare har domstolarna intagit en mycket restriktiv hållning när det gäller ändamålsfrämmande verksamhet vilket till stor del kan förklaras av att föreningsmedlemmarna bär det

ekonomiska ansvaret för föreningens agerande och dessutom är tvångsansluten till samfällighetsföreningen, som i princip inte går att lämna annat än genom att sälja sin fastighet.

Den restriktiva hållningen till ändamålsfrämmande verksamhet kan också förklaras av att lagstiftaren har anvisat en annan väg för att pröva förändringar i verksamhetsändamålet genom de strukturerade processer som lagstiftaren föreskrivit om i fastighetsbildningslagen respektive anläggningslagen. Genom dessa processer kan lantmäteriet på ett ordnat sätt och med beaktande av alla relevanta omständigheter inrätta eller ändra samfälligheter. Att mark- och miljödomstolarna upprätthåller det lagstadgade minoritetsskyddet genom att upphäva beslut om ändamålsfrämmande verksamhet innebär alltså att den enskildas rätt tillvaratas, men inte att motparten lider någon rättsförlust – istället bli den hänvisad till de av lagstiftaren anvisade ordningarna i FBL respektive AL.

Under de 155 år som har förflutit sedan marksamfälligheten Möja-Långvik S:3 första gången skrevs in i fastighetsregistret, har delägarna nyttjat den samfällda udden med släta klipphällar till att lasta och lossa sina båtar. Som har visats ovan i denna klanderskrift använder delägarna än idag de släta klipphällarna på marksamfälligheten för det ändamålet. Samfällighetens registrerade ändamål, dvs att utgöra en lastageplats där delägarna kan lasta och lossa sina båtar är alltså i allra högsta grad aktuellt.

Delägarna till Möja-Långvik S:3 har aldrig förvaltats något annat än själva marken, som utgörs av klipphällar, och därför aldrig haft några förvaltningskostnader som behövt täckas av medlemmarna eftersom en obebyggd klippudde i skärgården inte fordrar någon egentlig förvaltning. Delägarna har aldrig byggt, bekostat, ägt eller förvaltats någon anläggning eller byggnad på den samfällda marken.<sup>36</sup> Så har varit fallet under de 147 år som Möja-Långvik S:3 var delägarförvaltat och så har varit fallet under de senaste 8 åren då Möja-Långvik S:3, åtminstone i lagens formella mening (men inte i praktiken), varit föreningsförvaltat.

Det nu klandrade stämmobeslutet innebär att delägarna ska gå från att förvalta en obebyggd klippudde med ändamålet lastageplats åt delägarna (vilket i realiteten inte krävt någon egentlig förvaltning de senaste 155 åren) till att nu engagera sig i gästhamnsverksamhet genom att investera i, anlägga, förvalta och upplåta bryggponton, trädäck, badstrand och badområde, servicebyggnad, VA med delägarskap i en ekonomisk förening för VA, elektricitet, belysning brygga, grillplats, bord och stolar m.m. åt allmänheten<sup>37</sup> Som visats utgör detta en omfattande anläggning som kommer att fordra avsevärda investeringar, en omfattande förvaltningsverksamhet och dessutom exponera delägarna för ekonomisk risk eftersom delägarna enligt lag (borgenärsskyddsregeln i 40 § SFL)<sup>38</sup> är skyldiga att täcka samfällighetsförenings ekonomiska behov om föreningen hamnar i ekonomisk knipa. Denna typ av verksamhet som avses med stämmobeslutet är inte riskfri.

Detta ärende är ett skolboksexempel på en situation som lagstiftaren förutsåg i förarbetena till 18 § SFL där det framgår att *för medlemmarnas del är det betydelsefullt att föreningens verksamhet inte får en större omfattning än som avsågs vid dess bildande. En majoritet av medlemmar bör sålunda inte kunna tvinga övriga medlemmar att ta del i någon verksamhet som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten.*<sup>39</sup>

Delägarna får inte heller någon särskild nytta av anläggningen, dels eftersom den upplåts åt allmänheten och inte till medlemmarna (vilket har visats ovan och dessutom torde vara ostridigt), och dels eftersom anläggningen ska drivas till självkostnadspris vilket innebär att inget ekonomiskt överskott kommer att komma föreningen och medlemmarna till del. Det är inte heller orimligt att hävda att Stämmobeslutet kommer försämra för medlemmarna möjlighet att nyttja den samfällda marken på det sätt den har gjorts upp

<sup>36</sup> Den sommarstuga, träspång och den del av lanthandel som ligger på den samfällda marken ägs inte av samfällighetens delägare eller samfällighetsföreningen och delägarna har varken byggt, bekostat eller förvaltats dessa byggnader.

<sup>37</sup> Anläggningens omfattning framgår under kapitel 4.3.

<sup>38</sup> prop. 1973:160 s. 353 och s. 344.

<sup>39</sup> prop. 1973:160 s. 347 f.



till idag, då allmänheten till mycket större utsträckning kommer vistas på marken. I avsnitt 4.4.3 gjordes en uppskattning om att anläggningen kapacitet innebär att det rimligen kommer innebära att upp till 100 turister per dygn vistas på den samfälliga marken. Att lasta och lossa båtar bland badande turister är förenat med ökad risk för olyckor. Av denna anledning utgör detta ärende även ett skolboksexempel på agerande i strid med 19 § SFL som kräver att samfällighetsförenings verksamhet ska tillgodose *medlemmarnas gemensamma bästa*.<sup>40</sup> Det är också ett skolboksexempel på när det mest centrala kravet för att bilda en gemensamhetsanläggning inte uppfylls, det vill säga att nyttan inte fyller ett behov till själva fastigheten, eller tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna (1§ AL). Något som lagstiftaren förutsåg var just detta att fysiska personer (fastighetsägarna) kan komma att utgå ifrån sin egna specifika behov istället för själva fastighetens behov, vilket har skett i detta fall.

Sammanfattningsvis får det anses stå klart att det klandrade stämmobeslutet strider mot både 18 § och 19 § SFL vilket innebär att förutsättningarna enligt 53 § tredje stycket SFL att förordna att Stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas är uppfyllda redan på denna grund vilken innebär att inhibitionsyrkandet ska bifallas.

*Därutöver* är det ytterst angeläget att domstolen genom ett interimistiskt förordnande hindrar verkställighet av Stämmobeslutet eftersom det riskerar att leda till irreparabla skador på föreningens – och i förlängningen medlemmarnas – ekonomi. Detta utvecklas i det följande.

*Verkställighet av stämmobeslutet riskerar att leda till irreparabla skador – både ekonomiska och på Långvik som riksintresse*

Såvitt klagandena förstår kan det ta uppemot ett år innan ett mål av aktuellt slag får sitt slutliga avgörande i Mark- och miljödomstolen. Om Stämmobeslutet inte tillfälligt inhiberas kommer föreningen genom den nuvarande styrelsen, med hänvisning till Stämmobeslutet, att hinna genomföra en rad åtgärder som riskerar att skada både föreningens, och i förlängningen medlemmarnas ekonomi, ej gå att återställa utan eventuell konflikt med tredjeparter, samt skada Långviks särskilda historiska och kulturhistoriska värden som klassats som riksintresse av Länsstyrelsen.

<b>Exempel på åtgärder som föreningen avser att snart påbörja med stöd av Stämmobeslutet</b>	<b>Uppskattad belastning på föreningen</b>	<b>Källa</b>
<p>Anläggningen behöver diverse myndighetstillstånd.</p> <p>Föreningen behöver bl.a. ansöka om, och bekosta, bygglov för allmän brygga och trädäck. Även strandskyddsdispens samt anmälan av vattenverksamhet för nedläggning av avloppsledning/kablar. Kostnader som uppstår är för bygglovsansökan, startbesked, slutbesked, kontrollansvarig.</p>	<p>Bygglov är en irreversibel handling om den är beviljad, det medför för föreningen även förhållandevis stora kostnader. Bygglov för allmän brygga och trädäck är uppskattad till över 35 000 SEK (kärandes uppskattning). Det är mer än vad föreningen normalt har i intäkter under ett räkenskapsår. Föreningens normala nivå av intäkter: <u>Bilaga S – Ekonomi för förvaltningen 2016 – 2018</u>. Strandskyddsdispensen och anmälan vattenverksamhet är estimerad till 10 000 SEK (kärandes</p>	<p>Länsstyrelsens beslut, Beslut 403-53178-2021</p>

<sup>40</sup> prop. 1973:160 s. 347.

<p>Ansökan om strandskyddsdispens och anmälan vattenverksamhet.</p>	<p>uppskattning).</p>	
<p>Flertalet avtal behöver slutas med tredje part för förvaltningen av anläggningen, tre avtal kommer här preciseras.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I efterhand underteckna (ratihabition) kommunens Genomförandeavtal som tecknades 2018 av de obehöriga personerna.</li> <li>2. Hamnförvaltning. Styrelsen har uttalat att de avser att nyttja tredje part för förvaltning av anläggningen.</li> <li>3. Teckna avtal och ingå delägarskap i Långvik VAs ekonomiska förening.</li> <li>4. Teckna avtal om dispositionsrätt eller överlåtelse av del av Lanthandelbyggnaden, där servicebyggnaden är tänkt att huseras.</li> </ol>	<p>Om inget avtal ingås händer ingenting, inga risker uppstår. Om avtalen tecknas förbinder sig föreningen för åtaganden och risker så som eventuella domstolsprocesser när avtalet ska hävas vid ett beslut om att åtgärderna är ändamålsfrämmande.</p> <p>Avtalen medför årsavgifter och övriga kostnader. Långvik VA medför årsavgifter om 7 500 SEK för år 2022 (styrelsens uppskattning i <u>Bilaga Q - Uppskattning av föreningens direkta kostnader för drift av Seastopanläggningen 2022</u>).</p> <p>Långviks VA är en ekonomisk förening. Från Långviks VAs hemsida <i>"Föreningens syfte är driva en avsaltning- och avloppsanläggning för fastigheter och verksamheter i och omkring Långvik och Långviksnäs på Möja. Föreningens medlemmar/ägare består av de fastigheter som <u>erlagt insatskapital i föreningen</u> samt tecknat avtal om anslutning."</i></p>	<p>Bilaga H – Styrelsen svar på frågor rörande Seastop projektet, frågorna B1, B3 och C3 är angående tredjepart för förvaltning av anläggningen. Fråga A4 är rörande Långvik VA och lanthandelns byggnad.</p> <p>Länk till Långviks VA:s hemsida.  <a href="https://www.langviksvala.se/om.html">https://www.langviksvala.se/om.html</a></p>

Under det år som det bedöms ta innan Mark- och miljödomstolen meddelat dom i målet planerar föreningens styrelse (enligt styrelsens egna dokumentation och utsagor) alltså att genomföra en rad ändamålsfrämmande och kostsamma åtgärder som inte går att återställa i efterhand, det är alltså fråga om irreversibla ekonomiska skador och det är mycket angeläget att domstolen tillfälligt stoppar styrelsens verkställighet av Stämmobeslutet.

Utöver risken för ekonomiska skador på föreningens ekonomi och i förlängningen medlemmarnas ekonomi riskerar Stämmobeslutet att leda till skador på medlemmarna och övriga som vistas i Långviks tillgång till färjetrafik. Även Långviks särskilda historiska och kulturhistoriska värden som klassats som både riksintresse och kulturmiljöområde och därför skyddas av både PBL och miljöbalken riskeras.

Som framgår ur Bilaga U - Utlåtande från Blidösundsklubben November 2021, dokumenterar fackklubben alla incidenter som nu sker och vid ett fortsatt flöde av incidenter kommer detta tas upp för att försöka minska trafiken till och från Långvik. Det utsluts inte heller att vid en större olycka att trafiken helt dras in tills en fullständig utredning är utförd.

I dagsläget som nämns tidigare i denna klandertalan har föreningen inget bygglov för gästhamnsanläggningen eftersom Länsstyrelsen upphävt bygglovets. I Länsstyrelsens utredning framkom det bland annat att kommunen brustit i sin utredningsskyldighet, ingen information fanns rörande hur områdes riksintresse hade beaktats (utvecklat i avsnitt 4.2 med citat från Länsstyrelsens utredning). Om den nuvarande styrelsen, med stöd av Stämmobeslutet, ansöker om ett nytt bygglov och får detta beviljat riskerar den stora gästhamnsanläggningen att allvarligt skada Långvik som riksintresse.

Långvik är en mycket gammal by på norra Möja i Stockholms skärgård. Den äldsta kända karteringen härrör från år 1630 och historiskt har invånarna framför allt levt på fiske och jordgubbsodling. Långviks hamn präglas av små röda sjöbodar och mindre bryggor för de boende i byn som numera huvudsakligen består av sommarboende.

I 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) föreskrivs att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Vidare föreskrivs att områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

Som nämndes inledningsvis utgör Långvik en mycket gammal och kulturhistoriskt känslig miljö med anor flera hundra år tillbaka i tiden. Länsstyrelsen i Stockholms län har bedömt att Långvik är en kulturmiljö av riksintresse, Möja-Bockö-Lökaön (AB 616)<sup>41</sup>

Länsstyrelsens motivering är bl.a. följande:

*”Riksintressets motivering och uttryck*

*MOTIVERING:*

*Skärgårdsmiljö som speglar fiskarböndernas livsvillkor i de yttre delarna av Stockholms mellanskärgård och i ytterskärgården, det mångsidiga näringsfång som följt av de speciella topografiska förutsättningarna och de bosättningsmönster detta skapat alltsedan medeltiden.*

*UTTRYCK FÖR RIKSINTRESSET:*

*Stora sammanhållna skärgårdsbyar som Berg, Löka, Långvik och Ramsmora med karaktäristisk lokalisering i anslutning mellan hamnar och inägomarken. Den äldre gårdsbebyggelsen i byarna, hus med träpanel och glasverandor, samt enstaka äldre rödfärgade enkel- och parstugor. Utskiftade gårdar som förtätats kring sekelskiftet 1900 och bildat nya byar. Sjöbodar, båthus och bryggor, som avspeglar fiskets och sjöfartens betydelse. Ekonomibygnader i anslutning till inägomarken. Stenmurar som markerar ägogränser eller inhägnar odlingsmarken. Odlingslandskapet med karaktäristiska småskaliga, flikiga åkrar. Ängs- och betesholmar på öarna kring huvudön, som kring sekelskiftet utnyttjades till jordgubbsodlingar. Möja kyrka med kyrkogård. Möja-arkipelagens uppbrutenhet, kala klippor och utsikt mot ytterskärgården.”*

---

<sup>41</sup> <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/arcgis/apps/MapJournal/index.html?appid=46a8c9423fcf412d93ea9a8882d60da7>

Vidare framgår följande:

*”Förhållningssätt*

*Byarna Berg, Löka, Ramsmora och Långvik har en enhetlig karaktär och zonerings som speglar den tidigare blandekonomin, men småskaligt jordbruk och ett mer omfattande fiske. Byarna är mycket känsliga för förtätning i bykärnorna. Detta gäller särskilt Löka, Ramsmora och Långvik.”*

Riksintresse Kulturmiljö Skärgården

Länstypen Stockholm

## Möja-Bockö-Lökaön (AB 616)

Kommun:  
Värmdö

Tema:  
Skärgårdsmiljöer

Nyckelbegrepp enligt Riksantikvarieämbetets miljötyper:  
Kust- och skärgårdsmiljö, bymiljö, skärgårdsby

Foton: Tyréns/Länsstyrelsen om inte annat anges.

Även Värmdö kommun har bedömt att Långvik är en känslig kulturmiljö och kommunen har därför beslutat att Långvik ska utgöra ett av kommunens 14 lokala kulturmiljöområden. Kommunens beskrivning av Långviks och Möjas kulturvärden finns på kommunens hemsida.<sup>42</sup>

I kommunens beskrivning av kulturmiljöområdet framgår bl.a. följande:

*”Kulturhistorisk värdering. Möjas stora byar har viktiga samhälls- och socialhistoriska värden och intar en särställning i hela Stockholms skärgård. Byarnas storlek och placering i skyddade hamnlägen med omfattande sjöbodsbebyggelse och båthus vittnar om fiskets betydelse för ortsborna. Löka och Långvik bevarar sekelskifteskaraktären bäst till våra dagar.”*

*Lagstadgat skydd. För området gäller följande skydd:*

- Plan- och bygglagens 2 kap. 6 §, 8 kap. 13 §, 14 § och 17 § gäller inom hela kulturmiljön.
- Området är utpekad som miljö av riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken.”

Det är alltså väldokumenterat att Länsstyrelsen och Värmdö kommun anser att Långvik har särskilda historiska, kulturhistoriska, och miljömässiga värden som ska skyddas. Det var bl.a. detta som Länsstyrelsen tog fasta på när den upphävde bygglovets eftersom ingen utredning om hur riksintresset hade beaktats av Värmdö kommuns byggnadsnämnd (redogjort för i avsnitt 4.2.)<sup>43</sup> Gästhamnsanläggningen är stor och dominerande och det är uppenbart att en omfattande gästhamnsverksamhet allvarligt inkräktar på Långviks särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden och inte passar in i denna känsliga miljö.

<sup>42</sup>

[https://www.varmdo.se/download/18.60fe401f174e62073458cbbb/1601991350637/Kulturmilj%C3%B6v%C3%A5rdsprogrammet%20V%C3%A4rmd%C3%B6\\_2.pdf](https://www.varmdo.se/download/18.60fe401f174e62073458cbbb/1601991350637/Kulturmilj%C3%B6v%C3%A5rdsprogrammet%20V%C3%A4rmd%C3%B6_2.pdf)

<sup>43</sup> Länsstyrelsen i Stockholms beslut 2021-11-01 i ärende 403-53178-2021.

## Slutsats

Sammanfattningsvis får det anses stå klart att det klandrade stämmobeslutet riskerar att leda till irreparabla skador på föreningens – och i förlängningen medlemmarnas – ekonomi. Stämmobeslutet riskerar även att leda till irreparabla skador på Långvik som riksintresse. Förutsättningarna att förordna att stämmobeslutet tills vidare inte får verkställas i avvaktan på domstolens slutliga avgörande är därför uppfyllda även på denna grund.

### 4.7 Talerätt

Kärandena äger fastigheter som har del i marksamfälligheten Möja-Långvik S:3 som förvaltas av Möja-Långviks samfällighetsförening. Kärandena är därmed medlemmar i föreningen, (jfr 1 § andra stycket och 17 § SFL).

Enligt 53 § SFL får en medlem i samfällighetsförening klandra ett beslut som fattas på en föreningsstämma genom att väcka talan mot föreningen hos Mark- och miljödomstolen. Av bestämmelsens andra stycke framgår att i de fall talan grundas på att beslutet ej tillkommit i behörig ordning ska talan väckas inom fyra veckor från beslutets dag. Om talan däremot grundas på att beslutet strider mot SFL eller annan författning eller mot föreningens stadgar finns enligt ordalydelsen till bestämmelsen inte någon bortre tidsgräns för talans väckande. Högsta domstolen har slagit fast att 53 § SFL drar upp en principiell gräns mellan fall då klandertalan skall väckas inom viss tid och fall då någon tidsgräns inte gäller (NJA 1981 s. 330). Avgörande för om en klandertalan skall hänföras till den ena eller andra typen av fall är alltså vilka grunder käranden åberopar för sin talan.

I detta fall grundas talan på att Stämmobeslutet strider mot 18 § och 19 § SFL samt mot § 3 i föreningens stadgar. Det finns därför ingen tidsgräns för talans väckande och talan är därmed väckt i rätt tid.

## 5 Bevisning

- 1) Bilaga A - Stadgar för Möja-Långviks samfällighetsförening
  - a) Åberopas för att visa samfällighetens gällande stadgar och därmed ändamålet (§ 3) vilket det nu klandrade Stämmobeslutet står i strid mot.
- 2) Bilaga B - Stämmans sekreterares svar på varför protokollet ej har gjorts tillgängligt för medlemmarna
  - a) Åberopas för att visa hur utkastet till stämmoprotokollet införskaffades
  - b) Åberopas till stöd för att visa att kärandena har gjort det de kan för att inhämta justerat stämmoprotokoll från föreningen.
- 3) Bilaga C - Utkast till protokoll från extrastämma den 27 November 2021
  - a) Åberopas för att visa det klandrade stämmobeslutet
  - b) Åberopas för att visa omfattningen och villkoren av den anläggning och verksamhet som föreningen nu har beslutat att uppföra och driva under minst tio års tid.
  - c) Åberopas för att visa omständigheterna hur Stämmobeslutet togs
- 4) Bilaga D - Genomförande avtalet med bilagor

- a) Åberopas för att visa omfattningen och villkoren av den anläggning och verksamhet som föreningen nu har beslutat att uppföra och driva under minst tio års tid.
  - b) Åberopas till stöd för att gästhamnsanläggningen inte är avsedd för föreningsmedlemmarna utan för turistnäringen på ön i allmänhet.
- 5) Bilaga E - Lantmäteriets protokoll från det konstituerande sammanträdet
- a) Åberopas till stöd för att visa Lantmäteriets noteringar om vad som diskuterades när föreningen skapades på det konstituerande sammanträdet. Protokollet innehåller inga övriga noteringar om att det ska ha funnits annan diskussion än att det endast var mark som föreningen avser att förvalta.
- 6) Bilaga F - Förvaltningsrättens beslut att avslå överklagan av Länsstyrelsens beslut att utse en syssloman
- a) Åberopas för att visa att Länsstyrelsen beslutade att tvångsförvalta föreningen genom att utse en extern syssloman att ensam utgöra föreningens styrelse. Åberopas för att visa att beslutet om sysslomannen är avslutat
  - b) Åberopas till stöd för att visa att föreningen har företräds av obehöriga personer under flertalet år och att föreningen inte fungerat på det normala sätt som anges i stadgarna fram till tidpunkten för det klandrade Stämmobeslutet.
- 7) Bilaga G - Protokoll från sysslomannens extrastämma den 29 Augusti 2021
- a) Åberopas för att visa vad som beslutades när den nuvarande styrelsen valdes
  - b) Åberopas till stöd för att gästhamnsanläggningen inte har haft erforderliga stämmobeslut innan det numera klandrade stämmobeslutet taget den 27 November 2021
- 8) Bilaga H - Styrelsen svar på frågor rörande Seastop projektet
- a) Åberopas till stöd för att föreningens styrelse anser att gästhamnsanläggningen rymms inom befintligt ändamål och att ingen förrättning därför skall ansökas om till följd av Stämmobeslutet.
  - b) Åberopas för att visa omfattningen av, och villkoren för, den klandrade anläggning och verksamhet som föreningen nu har beslutat att uppföra och driva under minst tio års tid.
  - c) Åberopas till stöd för att gästhamnsanläggningen inte är avsedd för föreningsmedlemmarna utan för turistnäringen på ön i allmänhet.
- 9) Bilaga I - Kommundirektör Cecilia Lejon bekräftar bristande diarieföring
- a) Åberopas till stöd för att visa att föreningen har företräds av obehöriga personer under flertalet år och att det att det inte varit ett normalt förlopp inför ett föreningsbeslut.
- 10) Bilaga J – Registraturen vid Värmdö kommun bekräftar att kommunen inte diariefört handlingarna kopplade till Seastop-projektet
- a) Åberopas till stöd för att visa att föreningen har företräds av obehöriga personer under flertalet år och att det att det inte varit ett normalt förlopp inför ett föreningsbeslut.
- 11) Bilaga K - Utlåtande från Blidösundsklubben
- a) Åberopas till stöd för att visa att föreningen har företräds av obehöriga personer under flertalet år och att det att det inte varit ett normalt förlopp inför ett föreningsbeslut.
- 12) Bilaga L - Tidningen Skärgården Nr20 20 Maj sida 3

- a) Åberopas till stöd för att visa att föreningen har företräds av obehöriga personer under flertalet år och att det inte varit ett normalt förlopp inför ett föreningsbeslut.
- 13) Bilaga M - Bekräftande av villkoret självkostnadsprincipen
- a) Åberopas för att visa villkoren av den anläggning och verksamhet som föreningen nu har beslutat att uppföra och driva under minst tio års tid, särskilt att verksamheten skall drivas till en självkostnadsprincip som innebär att föreningen inte får göra något ekonomiskt överskott från verksamheten.
  - b) Åberopas till stöd för att gästhamnsanläggningen inte är avsedd för föreningsmedlemmarna utan för turistnäringen på ön i allmänhet.
- 14) Bilaga N - Situationsplan bryggpontonen
- a) Åberopas för att visa omfattningen av den anläggning som föreningen nu har beslutat att uppföra, särskilt bryggpontonen.
- 15) Bilaga O - Konstruktionsritning bryggpontonen
- a) Åberopas för att visa omfattningen av den anläggning som föreningen nu har beslutat att uppföra, dvs. att bryggpontonen är en 50 meter lång konstruktion.
- 16) Bilaga P - Långviks VA - Prekärt läge - 2021-09-21
- a) Åberopas för att visa omfattningen av den anläggning som föreningen nu har beslutat att uppföra, särskilt "VA anslutet till LVA, Långviks VA ekonomisk förening".
- 17) Bilaga Q – Uppskattning av föreningens direkta kostnader för drift av Seastopanläggningen 2022
- a) Åberopas för att visa omfattningen av anläggningen och verksamheten samt den ekonomiska belastning som Stämmobeslutet ger upphov till
  - b) Åberopas till stöd för att Stämmobeslutet medför en omfattande ökning av föreningens kostnader
- 18) Bilaga R – Uppskattning av föreningens för underhåll av Seastopanläggningen
- a) Åberopas för att visa omfattningen och den ekonomiska belastningen Stämmobeslutet ger upphov till
  - b) Åberopas till stöd för att Stämmobeslutet medför en omfattande ökning av föreningens kostnader
- 19) Bilaga S – Ekonomi för förvaltningen 2016 – 2018
- a) Åberopas för att visa föreningens ekonomi under ett "normalt år", innan Stämmobeslutet och utan den klandrade anläggningen
  - b) Åberopas till stöd för att Stämmobeslutet medför en omfattande ökning av föreningens kostnader
- 20) Bilaga T - Sammanställning av praxis 18 § SFL
- a) Åberopas för att visa relevanta domar (domstolarnas praxis) kring ändamålsfrämmande verksamhet
- 21) Bilaga U - Utlåtande från Blidösundsklubben November 2021
- a) Åberopas till stöd för Stämmobeslutet kan leda till irreparabla skador på medlemmarna och övriga som vistas i Långviks tillgång till färjetrafik om beslutet ej inhiberas.

Med vänliga hälsningar

**Delägarfastigheterna<sup>1</sup> Möja-Långvik 1:92, 1:103 och 1:27 (fem delägare)**

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted] (delägare med andel 1/4)

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

2. [Redacted] (delägare med andel 1/8)  
[Redacted]

Kontaktuppgifter enl. ovan  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

3. [Redacted] (delägare med andel 1/8)  
[Redacted]

Kontaktuppgifter enl. ovan  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

4. [Redacted] (delägare med andel 1/4)  
[Redacted]

Kontaktuppgifter enl. ovan  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

5. [Redacted] (delägare med andel 1/4)  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

<sup>1</sup> Definitionerna av "delägarfastighet" och "delägare" är hämtade från 1 § andra stycket i samfällighetslagen (1973:1150).



**Delägarfastigheten Möja-Långvik 2:47 (två delägare)**

[Redacted]

6. [Redacted] (delägare med andel 2/3)

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted]

7. [Redacted] (delägare med andel 1/3)

[Redacted]

Kontaktuppgifter enl. ovan

**Delägarfastigheten Möja-Långvik 2:106 (en ägare)**

[Redacted]  
[Redacted]

[Redacted] (helägd 1/1)

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]