

Nr	Sammanfattning av de huvudsakliga omständigheter (konkreta rättsfakta) som åberopas till grund för käromålet (i kronologisk ordning)	Tvistig? Ja/Nej
<p>Den konkreta omfattningen av samfällighetens registrerade ändamål "lastageplats" från samfällighetens bildande år 1866 fram till det klandrade stämmobeslutet om att uppgöra en gästhamnsanläggning inom ramen för det kommunala Seastop-projektet</p>		
1	Möja-Långvik S:3 är en marksamfällighet som förvaltas av Möja-Långviks samfällighetsförening. Det registrerade ändamålet med S:3 är "lastageplats".	
2	Föreningen förvaltar inte någon gemensamhetsanläggning inrättad med stöd av anläggningslagen uppe på S:3	
3	Möja-Långviks samfällighetsförening inrättades 2013, genom lantmäteriets försorg	
4	Möja-Långvik Samfällighetsförening har vid Stämmobeslutet 67 delägare (medlemmar i föreningen), endast 63 har delägarskap i S:3. Dessa 67 delägare ägs i sin tur av ca 160 fysiska personer varav den absoluta majoriteten är fritidsboende. Av dessa 160 är endast 25 person folkbokförda på en fastighet på Möja eller en närliggande ö.	
5	<p>Samfälligheten har till ändamål att utgöra en plats där samfällighetens <u>delägare/medlemmarna</u> i föreningen ska kunna <u>lasta och lossa sina båtar "Lastage"</u></p> <p>Svenska Akademiens ordlista (2015) definierar <i>lastageplats</i> som "<i>last- och lossningsplats för fartyg</i>". Av bestämmelserna i samfällighetslagen (SFL) följer att förvaltningen av samfälligheten ska <u>tillgodose medlemmarnas bästa</u>. Av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (FBL) följer att en samfällighets <u>ändamål ska ha stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna</u> och att en <u>samfällighet endast får bildas för de fastigheter där det är av väsentlig betydelse att de har del i samfälligheten</u>.</p>	
6	Ändamålet är aktuellt, Kärande har framfört fotografier från den samfällda marken för när fastighetsägarna/medlemmarna nyttjar marken enligt dess ändamål i närtid. Behovet har både historiskt och idag varit centralt för delägarfastigheterna eftersom Långvik (och Möja) i övrigt saknar lämpliga platser där det på lagligt sett är möjligt att tillgodose detta ändamål.	
7	På S:3 finns det två byggnader på ofri grund (en mindre sommarstuga på cirka 20 kvm och en cirka 100kvm stor byggnad som Coop bedriver lanthandel i, men där endast 2/3ar står på S:3s	

NACKA TINGSRÄTT
 Avdelning 3
 INKOM: 2022-09-07
 MÅLNR: F 9295-21
 AKTBL: 83

	mark). Dessa byggnaden är uppförda och bekostade av icke medlemmar. Föreningen varken äger eller förvaltar någon av dessa byggnader eller är på något sätt involverad i Coops verksamhet. Dessa byggnader är Möja konsumentförening (org.nr: 714000-0998), samt privatpersonen Lagers privata egendom, som de står för all risk och kostnader för.	
8	Det finns även en mindre rudimentär träspång som kunnat ta emot ca fem mindre båtar, som byggdes av 2 personer på uppdrag av Coop någon gång på 1990-talet (innan föreningen bildades år 2013) som tillfällig angoringsplats för kunder till mataffären. Angöring har varit avgiftsfri, på egen risk och obemannad (den har inte haft varken hamnkaptan/hamnvakt). Kärandes uppskattning av byggmaterialets kostnader, är att de var under 10 000 SEK.	
9	Till den rudimentära spången har det inte funnits något av följande: trädäck, badstrand, badområde, servicebyggnad, vatten och avlopp ("VA") genom deltagande i den ekonomiska förening Långviks VA, elektricitet, belysning på bryggan, grillplats, bord och stolar.	
10	Delägarna till samfälligheten har inte gemensamt beslutat att denna träspång ska byggas eller att delägarna ska förvalta den (vid denna tid var samfälligheten delägarförvaltd varvid enhällighet krävs för beslut om hur samfälligheten ska förvaltas, 6 § SFL).	
11	För att få uppföra träspången krävs strandskyddsdispens och anmälan om vattenverksamhet vilket inte finns (ingen preskription för avsaknad av strandskyddsdispens). Det finns utöver detta inte heller någon bygglovshandling registrerad	
12	Delägarna/föreningen har aldrig uppfört eller drivit någon gästhamn på den samfällda marken.	
13	Innan det klandrade Stämmobeslutet har föreningen enbart intäkter kopplade till förvaltningen av S:3 (genom ovan nämnda arrendeavtal avseende Coops byggnad och sommarstugan), men inga utgifter (utöver en obetydlig kostnad om ca 1200 kr/år för ett bankkonto delat mellan S:2 och S:3 för att kunna ta in arrendeintäkterna).	

Omfattningen av det klandrade Stämmobeslutet (ändamålsfrämmande)

14	<p>Den 30 maj 2018 ingick den nuvarande styrelseordföranden Erik Pettersson (som inte är medlem i föreningen, men som är f.d. ordförande för byggnadsnämnden i kommunen och vid tidpunkten var ordförande för lanthandeln på S:3 (Möja konsumentförening org.nr: 714000-0998)) det s.k. "genomförandeavtalet" i föreningens namn och för föreningens räkning med Värmdö kommun som representerades av kommunstyrelsens nuvarande ordförande Deshira Flankör (som efterträdde Erik Pettersson på posten som byggnadsnämndens ordförande). Avtalet reglerar föreningens och kommunens respektive åtaganden och skyldigheter när det gäller uppförandet och förvaltningen av en kommunalägd gästhamnsanläggning på S:3 kallad "Långvik yttre" inom ramen för det s.k. "seastop-projektet".</p>	
15	<p>Enligt avtalet ska föreningen upplåta S:3 åt en kommunalägd gästhamnsanläggning under minst 10 år och att föreningen (i avtalet benämnd "hamnoperatör") åtar sig att förvalta anläggningen under denna period (referenser till relevanta avtalsklausuler nedan).</p>	
16	<p>Enligt genomförandeavtalet (Bilaga 1) omfattar den gästhamnsanläggning som föreningen enligt avtalet ska förvalta följande delar:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Bryggor,2. Toaletter med vatten och avloppssystem,3. Soppställ eller container,4. Servicebod med dusch och/eller toalett,5. Annan servicebyggnad och/eller bastu,6. Elanslutning och belysning,7. Wi-fi,8. Grillplats,9. Lekplats,10. Informationstavla samt11. Avgiftsautomat.	
17	<p>Enligt genomförandeavtalet ska föreningen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ansvara för att nödvändiga tillstånd inhämtas innan åtgärder inleds (avsnitt 4.2 fjärde stycket).2. Projektpartnern ska godkänna alla entreprenader och inköp som hamnoperatören beslutar om (avsnitt 4.1 fjärde stycket).3. Hamnoperatören är skyldig att i samråd med projektpartnern genomföra planerade investeringar (avsnitt 4.2 andra stycket).	

	<ol style="list-style-type: none"> 4. 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). 5. Anläggningarna ska vara allmänt tillgängliga (avsnitt 4.2 tionde stycket). 6. Föreningen ska bidra till ökad lokal turism (avsnitt 4.2 elfte stycket). 7. Föreningen ska delta i informations- och kommunikationsaktiviteter för Seastop-projektet (avsnitt 4.3, andra stycket). 8. Åtgärder som hamnoperatören låtit genomföra som inte är stödberättigade enligt budget svarar operatören själv för (avsnitt 5, tredje stycket). 9. De första tio åren har kommunen äganderätt till rubricerade investeringar, därefter får föreningen äganderätt till investeringarna (avsnitt 6, första stycket). 	
18	Av genomförandeaftalet framgår alltså att föreningen ska investera i, anlägga, förvalta och upplåta de i projektet ingående delarna av gästhamnsanläggningen.	
19	På sista sidan i styrelsens kallelse till extrastämman (vars beslutspunkt 7 nu klandras) anges att "[f]ör att undvika missförstånd vill vi att medlemmarna konfirmerar tidigare fattat beslut..." att "...ansöka om att få vara med i projektet." Detta innebär alltså att stämman skulle ratihabera (dvs. i efterhand godkänna) föreningens engagemang i Seastop-projektet (genomförandeaftalet).	
20	Vid en extra föreningsstämma den 27 november 2021 beslutade stämman, under punkten 7 i stämmoprotokollet, att ratihabera (dvs. i efterhand godkänna) ett tidigare påstått stämmobeslut att ansöka om deltagande (upphovet till genomförandeaftalet, Bilaga D till stämmningsansökan) i det s.k. seastop-projektet (det klandrade stämmobeslutet).	
21	<p>Av beslutspunkt 7 i stämmoprotokollet framgår uttryckligen att i projektet som föreningen ska engagera sig i ingår följande delar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. brygga, 2. trädäck, 3. badstrand, 4. badområde, 5. servicebyggnad, 6. vatten och avlopp ("VA") genom deltagande i den ekonomiska förening Långviks VA, 7. elektricitet, 8. belysning på bryggan, 9. grillplats, 10. bord och stolar. 	

	<p>Stämmobeslutet innefatta således inte förvaltning av mark, stämmobeslutet avser inte heller att reparera eller ersätta något befintligt. Stämmobeslutet innebär att föreningen ska investera i att inrätta en ny och omfattande anläggning samt att föreningen skall starta upp en helt ny kommunal gästhamnsoperatörsverksamhet åt allmänheten.</p>	
22	<p>Storleken på bryggan framgår av bygglovshandlingar. Bryggan kommer ge upphov till 117 meter bryggkant på en 60 meter lång T-formad konstruktion. Kapaciteten för bryggan är således cirka 30-40 gästande båtar av varierande storlek.</p> <p>Om varje gästande båt har 3 personers (två vuxna och ett barn) besättning i snitt (vilket sannolikt är lågt räknat) innebär en fullsatt hamn att verksamheten tar emot ca 100 personer dagligen som föreningen ska administrera genom att sköta avgifter, upplåta dusch, färskvatten till båtarna, el, avlopp, toatömning m.m.</p>	
23	<p>Föreningen kommer inte ansökan om lantmäteriförrättning för Stämmobeslutets innehåll, varken för att inrätta en ny gemensamhetsanläggning eller för att utöka samfällighetens ändamål till att inrymma ytterligare ett ändamål. Det klandrade Stämmobeslutet avsågs av föreningsstämman utgöra en förvaltningsåtgärd som inryms och kan verkställas direkt under samfällighetens registrerade ändamål "lastageplats".</p>	
24	<p>Det klandrade Stämmobeslutet innebär att föreningen kommer att belastas av kostnader som föreningen inte tidigare haft.</p> <p>Kostnaderna för Stämmobeslutet är avsevärt mycket högre än de kostnader föreningen tidigare haft i förvaltningen. Föreningen har inte heller tidigare behövt betala moms eller arbetsgivaravgifter. Av sittande styrelsens egenhändigt upprättade inkomst- och utgiftsstat för åren 2016-2018 samt styrelsens egna estimat av framtida kostnader kommer föreningens kostnader öka från nuvarande 600 kr (hälften av 1200 som är delad mellan S:2 och S:3) per år till 257 875 kr per år de första 10 åren, för att sedan öka ytterligare för att kunna genomföra Stämmobeslutet. Detta innebär en årlig kostnadsökning om ca 42 979 %.</p> <p>De 257 875 kr är uppdelade enligt styrelsen på 38 300 kr för årliga utgifter för el, vatten, avlopp, försäkring mm. 44 000 kr hänförs till slitage (det planerade underhållet), 124 000 kr för arbetstid och skötsel (anställd personal i olika roller så som hammästare).</p>	

25	<p>Gästhamnsanläggning är avsedd att gynna externa parter, inte medlemmarna.</p> <p>Detta framgår bl.a. av följande omständigheter där ingen är av "väsentlig betydelse" för de fastigheter som har del i samfälligheten. Den klandrade anläggningen syftar inte till att förbättra något för medlemsfastigheternas användning av den samfälliga marken när delägarna använder marken för att lasta, lossa, ta upp och sjösätta sina båtar. Det klandrade beslutet medför inte heller någon förbättring för medlemmarna avseende logistik. Svarandes avsikt med Seastop är att ändamålet med marksamfälligheten och föreningens förvaltning ska vara att genom Stämmobeslutets verksamhet agera som ett kundanskaffningsbolag inom besöksnäringen på ön i största allmänhet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anläggningarna ska vara tillgänglig för allmänheten (avsnitt 4.2 tionde stycket genomförandeavtalet). • Medlemmarna i samfällighetsföreningen har alltså inte någon särskild möjlighet att förtöja sina båtar vid anläggningen eller nyttja övriga delar av anläggningen, utan är hänvisade till samma villkor som de båtgäster från allmänheten som anläggningen riktar sig mot. Det innebär alltså att i de fall en medlem önskar förtöja vid anläggningen skulle medlemmarna behöva betala samma pris som allmänheten. Något som betyder att medlemmarna betalar i realiteten ett högre pris än allmänheten eftersom medlemmarna tvingas avsätta egen mark som kunde nyttjas till annat, samt eftersom medlemmarna tvingas stå för allt arbete med anläggningen och dessutom tar den ekonomisk risken för anläggningen. • Föreningen ska bidra till ökad lokal turism (ej satsningar på medlemmarna) (avsnitt 4.2 elfte stycket genomförandeavtalet). • Syftet med Seastopprojektet är <i>"att locka fler att besöka öarna vilket på sikt också ska öka intäkterna för lokala näringsidkare i skärgården"</i> (Värmdö kommuns pressmeddelande om projektets målsättning) • Sittande styrelses yttrande någon vecka innan (2021-10-14) föreningsstämman då det klandrade stämmobeslutet togs att anläggningen är till för någon annan än medlemmarna: <i>"Nyttan [med anläggningen] utgörs av att eftersträva en levande skärgård i enlighet med målen för hela Seastop-projektet. Tillgänglighet för besökare främjar de lokala företagarna med möjligheter till olika inkomstkällor mm. En direkt nytta, redan nu i år (2021), är att det finns WC. Nu slipper vi se gäster utföra behov på icke lämpliga platser. Nyttan utgörs av att det finns mycket goda förutsättningar för att</i> 	
----	--	--

	<p><i>kunna ha kvar Konsum-butiken. Med ett bättre underlag kanske Konsum kan satsa mer. En viktig nytta finns även i bensin- och dieselstationen.”</i></p> <p>Den i ovan citat nämnda Konsumbutiken ägs av Möja Konsumentförening ekonomisk förening (org.nr: 714000-0998). Det är även samma organisation som äger de uppgivna bensin- och dieselstationen som är belägen på grannfastigheten Möja-Långvik 7:1 som ägs av en annan ekonomisk förening, nämligen Möja Långviks fiskehamnsförening UPA (org. Nr. 714000-0873) som arrenderar ut sin mark till Konsumentföreningens bränslesstationen. Konsumentföreningen har 633 medlemmar (enligt deras hemsida 2022-09-02) var krets inte överensstämmer med medlemskretsen i samfällighetsföreningen. Även medlemskap i den ekonomiska föreningen Långviks VA (org nr 769635-2405), innebär att medel kommer betalas in till en organisation vars medlems krets inte överensstämmer med medlemskretsen i samfällighetsföreningen.</p>	
26	<p>Medlemmarna får inte någon ekonomisk vinning av anläggningen.</p> <p>Föreningen får inte göra någon ekonomisk nettovinst från driften av gästhamnsanläggningen eftersom den ska drivas enligt en självkostnadsprincip. Båtgästernas avgift får därför inte överstiga föreningens självkostnad, vilket innebär att föreningen inte får göra någon ekonomisk vinst på anläggningen. Medlemmarna tvingas alltså stå för allt arbete med anläggningen och dessutom ta den ekonomiska risken för anläggningen (40 § SFL) utan någon ekonomisk kompensation.</p> <p>Detta innebär att:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Allmänheten ges således tillgång till anläggningen till icke marknadsmässiga (subventionerade priser), på bekostnad av medlemmarnas bidrag genom upplåtelse av mark, investeringar, arbetsinsatser och ekonomiskt risktagande • Föreningen kommer således subventionera Värmdö kommun som hade behövt betala mer om de hade drivit en liknande hamn i egen regi, dessutom behöver kommunen inte stå för alla de risker som samfällighetens medlemmar nu istället ska stå för • De lokala företagarna som de flesta ej är medlem i samfällighetsföreningen behöver inte inkomma med någon ersättning till samfälligheten, medlemmarna subventionerar således gästnäringens (näringsidkares) kundanskaffning med hela anläggningens omfång i form av mark, investeringar, arbete och ekonomiskt risktagande. 	