

PROMEMORIA

TILL: Erik Strindlund, Tillväxtverket
FRÅN: Advokaten Natalie Svensson samt biträdande juristerna Alice Nordman och Albin Kringstad, Advokatfirman dNovo
ANG: Möja-Långvik Samfällighetsförening, projektet Seastop, Värmdö kommun
DATUM: 11 oktober 2021

1. BAKGRUND OCH OMFATTNING

Med anledning av Tillväxtverkets tillsynsuppdrag avseende EU-projektet "Central Baltic Programme 2014–2020", även kallat SEASTOP, ("**Seastop-projektet**") har Tillväxtverket granskat investeringar genomförda inom projektet. Projektet kan kortfattat sägas syfta till att möjliggöra infrastrukturella investeringar för små hamnar i området i skärgården runt Stockholm, Åland och Turunmaa. Regionrådet i Sydvästra Finland (Regional Council of Southwest Finland) har, i egenskap av förvaltande myndighet för Central Baltic Programme, tecknat avtal med den för projektet i Sverige ledande partnern (Lead partner, "**LP**") Värmdö kommun ("**Kommunen**") avseende genomförande av Seastop-projektet i Sverige. Kommunen är utöver LP också projektpartner (Project partner, "**PP**") vilket närmast kan beskrivas som en i projektets genomförande mer aktiv roll. Projektet innebär upprustning och utveckling av befintliga hamnar vars kostnader ersätts av bidrag från Seastop-projektet.

Tillväxtverket sköter granskning av hur stödet används för det aktuella projektet. I § 12 i Subsidy contract for the implementation of the project CB650 SEASTOP ("**Kontraktet**") klargörs att alla Kommunens kostnader måste inges till och granskas av det nationella granskningsorganet (first level control, FLC) för att sedan valideras i enlighet med Programmanualen och § 1 Kontraktet. Tillväxtverkets uppdrag går alltså främst ut på att kontrollera att genomförda investeringar har gjorts i enlighet med avtal och gällande bestämmelser. För mer detaljerad information om Seastop-projektets syfte och genomförande hänvisas till advokatfirman dNovos promemoria daterad den 12 februari 2021.

Vid Tillväxtverkets kontroll har det uppkommit ett antal frågor och oklarheter kring investeringarna samt huruvida de genomförts i enlighet med gällande rätt och projektets styrdokument i övrigt. Tillväxtverket har med anledning härav särskilt granskat arbetena ge-

ADVOKATFIRMAN DNOVO

ADRESS: BOX 1108, 251 11 HELSINGBORG
BESÖKSADRESS: DROTTNINGGATAN 15, HELSINGBORG

MOBIL: +46 70 458 65 44
E-POST: natalie.svensson@dnovolaw.com
TELEFON: +46 10 788 18 60

nomförda på Möja efter undertecknat genomförandeavtal ("**Genomförandeavtal**") mellan Kommunen i egenskap av PP och LP och med hamnoperatör Möja-Långviks samfällighetsförening ("**Föreningen**").

Med anledning av granskningen har Tillväxtverket uppdragit åt advokatfirman dNovo att (i) utreda huruvida Genomförandeavtalet mellan Föreningen och Kommunen är ingånget i överensstämmelse med gällande rätt samt i enlighet med för Seastop-projektet gällande styrdokument (med "styrdokument" avses avtal och dokument med betydelse för Seastop-projektets genomförande och parter), (ii) granska Kommunens agerande i samband med Genomförandeavtalet samt (iii) utreda huruvida Föreningens avsikt att lämna över driften av hamnen till tredje man är förenligt med styrdokumentet. I advokatfirman dNovos uppdrag ingår särskilt att utreda Kommunens möjlighet att erhålla stöd avseende Möja mot bakgrund av Kommunens agerande i förhållande till styrdokumentet.

2. AVTALET MELLAN FÖRENINGEN OCH KOMMUNEN

2.1. Kort om avtalet

Kommunen och Föreningen har i Genomförandeavtalet avtalat om formerna för projektets genomförande i Möja-Långviks hamn. Avtalet reglerar bland annat ansvars- och arbetsfördelning mellan PP, LP och Föreningen. Genomförandeavtalet kan beskrivas som en överenskommelse avseende hur Seastop-projektet ska genomföras i Möja-Långviks hamn, där parternas rättigheter och skyldigheter regleras. I Genomförandeavtalet p. 4.3 framgår att Kommunen och Föreningen, i egenskap av PP respektive hamnoperatör, gemensamt ansvarar för att projektet genomförs i enlighet med LPs direktiv och projektets styrdokument i övrigt. Av Genomförandeavtalet p. 2 framgår att LP och PP, d.v.s. Kommunen, svarar för att hamnprojektet genomförs i enlighet med projektets styrdokument och LP:s avtal med överordnade organ.

2.2. Genomförandeavtalets giltighet

I samband med granskning av Seastop-projektets genomförande i Möja-Långviks hamn har ett antal frågor avseende Genomförandeavtalet uppkommit, bland annat i fråga om dess giltighet. Särskilt ska härvid utredas huruvida Föreningens styrelseordförande Erik Petterson ("**EP**") undertecknande av avtalet är bindande för Föreningen.

2.2.1. *Tillämpliga bestämmelser m.m.*

Samfälligheter

Marksamfälligheter regleras i huvudsak av fastighetsbildningslagen (1970:988) ("FBL") där det i 1 kap. 3 § framgår att en samfällighet enligt lagen är mark som tillför flera fastigheter gemensamt. En marksamfällighet kan exempelvis vara skog eller oskiftad mark. En marksamfällighet är inte nödvändigtvis registrerad i samfällighetsregistret, men om samfälligheten är registrerad redovisas den enligt systemet S:x (t.ex. S:1), se <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/marksamfalligheter/>.

Av 1 kap 1 § anläggningslagen (1973:1149) ("AL") framgår att en gemensamhetsanläggning (anläggningssamfällighet) är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid en förrättning. Exempel på gemensamhetsanläggningar kan vara vägar, bryggor, vatten- och avloppsanläggningar eller parkeringsplatser. I samfällighetsregistrets redovisas gemensamhetsanläggningar enligt systemet GA:x (t.ex. GA:1), se <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/gemensamhetsanlaggningar>.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening syftar till att förvalta en samfällighet som ägs och används av flera fastigheter. Samfällighetsföreningen är en juridisk person som bildas för att underlätta förvaltningen av samfälligheten i stället för att denna förvaltas direkt av fastighetsägarna. Den som äger en fastighet som ingår i en samfällighet är medlem i samfällighetsföreningen. Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ("SFL") reglerar området och utgör ramverket för hur samfälligheter ska skötas och förvaltas. Både så kallade marksamfälligheter och anläggningssamfälligheter omfattas av SFL.

En samfällighetsförening styrs dels av stämman, dels av styrelsen. Samfällighetsföreningens angelägenheter handhas av styrelsen i enlighet med stadgarna, föreningsstämmobeslut och SFL i övrigt, 32 § SFL. Av 37 § SFL framgår att styrelsen är behörig att företräda föreningen i förhållande till tredje man. Även den som enligt 34 § SFL är bemyndigad firmatecknare får företräda föreningen. Att företräda föreningen i förhållande till tredje man innebär att för föreningens räkning förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter genom exempelvis att ingå avtal.

Av föreningens stadgar framgår hur samfällighetsföreningen ska skötas och förvaltas. Av stadgarna ska bland annat framgå hur ofta ordinarie föreningsstämma ska hållas och hur kallelse till föreningsstämma ska ske. Medlemmarna i en samfällighetsförening utövar sitt inflytande genom deltagande på föreningsstämman där varje medlem som huvudregel har en röst, 49 § SFL.

47 § 2 stycket SFL reglerar att kallelse till föreningsstämma ska ske genom styrelsens försorg. I kallelsen ska också framgå vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Kallelse till stämman ska ske på det sätt som är föreskrivet i stadgarna eller i SFL. Om kallelse inte sker på föreskrivet sätt har de beslut som fattas på stämman inte tillkommit i behörig ordning. I NJA 2019 s. 587 ledde ett formellt fel i kallelseförfarandet till att besluten som fattades på stämman upphävdes eftersom det inte var tydligt att felet inte haft inverkan på besluten. Om samtliga medlemmar, trots att kallelse eller liknande inte genomförts korrekt, är närvarande på föreningsstämman är det troligtvis inte möjligt för medlem att i efterhand klandra ett stämmobeslut med anledning av felaktigheter i kallelsen, prop. 1973:160 s. 436.

Endast en medlem i samfällighetsförening kan klandra beslut som fattats på föreningsstämman (53 § SFL). En medlem som vill klandra ett stämmobeslut på grund av att det inte fattats i laga ordning eller att det strider mot lag eller stadgar måste väcka talan i mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från dagen för beslutet. Därefter förlorar medlemmen sin rätt att klandra beslutet.

2.2.2. *Bedömning*

Vi har vid arbetet med denna promemoria haft tillgång till Möja-Långviks samfällighetsförenings stadgar av den 24 januari 2013 ("**Stadgarna**"). Av Stadgarna framgår att ordinarie stämma ska hållas årligen under maj månad på plats och tid som styrelsen bestämmer. Kallelse till stämma sker av styrelsen genom anslag på anslagstavla och per e-post.

Av stämmoprotokollet från föreningsstämman ("**Stämman**") den 23 september 2017 ("**Stämmoprotokollet**") framgår att Stämman hölls i september vilket alltså inte är förenligt med stadgarna. Eftersom vi inte har kunskap om antalet medlemmar som närvarade vid stämman som hölls den 23 september 2017 eller hur kallelseförfarandet gick till kan vi dock inte bedöma huruvida besluten kan anses ha tillkommit i laga ordning eller inte. Sådållvida att den sena stämman på något sätt kan anses ha inneburit att beslut som fattats under stämman i september 2017 inte har tillkommit i laga ordning, t.ex. för att samtliga medlemmar inte getts möjlighet att närvara, är besluten åtminstone teoretiskt möjliga att klandra. Notera dock att detta måste ske inom fyra veckor från dagen för beslutet. I dagsläget finns således inga möjligheter att klandra beslutet.

I Genomförandeavtalet punkt 4.2 framgår att en lokalt ansvarig ska utses som genom en fullmakt ska ha rätt att företräda hamnoperatören, d.v.s. rätt att företräda Föreningen. I Stämmoprotokollet från Stämman framgår att EP genom stämmobeslut utnämns att vara kontaktperson avseende Seastop-projektet och att EP även har rätt att företräda

Föreningen i frågor rörande projektet. Det finns inga hinder i SFL mot att stämman ger en medlem rätt att företräda Föreningen. EP får därmed anses ha rätt att företräda Föreningen med anledning av stämmobeslutet och alltså inte enbart i egenskap av styrelseordförande. En fullmakt för EP att företräda Föreningen har därefter utfärdats av Eva Skillgate ("ES") som, enligt vad som framgår av Stämmoprotokollet, var styrelsemedlem i Föreningen vid tidpunkten för Stämman. Vilken roll ES hade vid utfärdandet av fullmakten framgår dock inte av fullmakten som utfärdades den 1 april 2018 och utgör bilaga 3 till Genomförandeavtalet.

Sammantaget kan i denna del sägas att det mot bakgrund av de dokument vi tagit del av inte går att avgöra huruvida stämmobeslutet att utnämna EP att vara kontaktperson avseende Seastop-projektet samt att företräda Föreningen i frågor rörande projektet i laga ordning. Vi saknar underlag och information om kallelseförfarandet, huruvida samtliga medlemmar var närvarande och huruvida eventuella problem med kallelse därmed möjligen läkts och inte kan göras gällande. Oavsett om det förekom något fel i samband med stämman, d.v.s. om EP inte hade rätt att företräda Föreningen eller om ES inte hade rätt att utfärda fullmakt åt EP så är det endast medlem som kan klandra ett sådant fel gällande. Klandertalan måste väckas inom fyra veckor, vilket enligt vår vetskap inte gjorts. I dagslägen är det för sent att klandra beslutet Tillväxtverket har därmed inte möjlighet att angripa genomförandet av Seastop-projektet vad gäller avtalets ingående mellan Föreningen och Kommunen avseende Möja-Långviks hamn.

2.3. Föreningens ändamål

En fråga har även uppkommit huruvida Genomförandeavtalet avseende Seastop-projektet i Möja-Långviks hamn varit förenligt med Föreningens ändamål. Såvida Genomförandeavtalet inte är förenligt med Föreningens ändamål uppkommer frågan huruvida Föreningen är bunden av det av EP ingångna Genomförandeavtalet särskilt beaktat Föreningens ändamål enligt Stadgarna och SFL i övrigt.

2.3.1. *Tillämpliga bestämmelser m.m.*

Av 18 § SFL följer att en samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats och att en förening inte får driva verksamhet som är främmande för ändamålet. Bedömningen avseende vad som är inom respektive utanför samfällighetens ändamål är beroende av omständigheterna i det specifika fallet och något klagande i den delen finns därför inte i lagtexten (prop. 1973:160 s. 416 och 568). Viss ledning kan dock hämtas från praxis. NJA 1989 s. 291 gällde en samfällighetsförening som förvaltade en centralantennsanläggning. Högsta domstolen kom fram till att samfällighetsföreningen varit behörig att fatta beslut om ombyggnation av centralantennsanläggningen.

NJA 2015 s. 939 avsåg en samfällighetsförening som förvaltade en gemensamhetsanläggning avseende båtbygggar, båtuppläggning och parkering. Samfällighetsföreningen bedömdes inte vara behörig att förse anläggningen med el- och ljusanordning. Installation av el- och ljusanordning ansågs vara främmande för samfällighetsföreningens ändamål och beslutet om installation upphävdes därför.

I Stadgarna § 2 framgår att samfälligheten förvaltar Möja-Långvik S:2 och Möja-Långvik S:3. Möja-Långvik S:2s ändamål är sjöbodsplats och Möja-Långvik S:3s ändamål är lastageplats. Av Stadgarna följer även en kommentar till dess § 2 där det med hänvisning till 18 § SFL framgår att Föreningen inte får bedriva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

2.3.2. *Bedömning*

I förevarande fall har Föreningen ingått avtal med Kommunen om att delta i Seastop-projektet via Genomförandeavtalet där Föreningen benämns som "Hamnoperatör" och Kommunen som "Projektpartner" (PP). Av Genomförandeavtalet följer att Föreningen förbinder sig att genomföra omfattande entreprenader i hamnen och att därefter bedriva verksamhet i hamnen i 10 år på sådant sätt som Seastop-projektets styrdokument i övrigt föreskriver. Av Genomförandeavtalet bilaga 1 framgår översiktligt vilka arbeten som ska genomföras i hamnen. Mot ett stöd om 200 000 euro ska hamnen uppföra bryggor, toaletter, vatten- och avloppssystem, sopstall eller container, servicebod med dusch och/eller toalett, annan servicebyggnad och/eller bastu, elanslutning och belysning, Wi-fi, grillplats, lekplats, informationstavla och avgiftsautomat.

Av Stämmoprotokollet framgår att frågan om deltagande i Seastop-projektet diskuterats och att beslut därefter fattats om att EP skulle företräda Föreningen i förhållande till Seastop-projektet.

Samfälligheten Möja Långvik S:2, vars ändamål är sjöbodsplats, berörs enligt uppgift inte av Seastop-projektet. Seastop-projektets förenlighet med Föreningens ändamål får således bedömas i förhållande till samfälligheten Möja Långvik S:3 vars ändamål är lastageplats.

Det saknas en klar definition av vad som utgör "lastageplats" i praxis. Innebörden av en lastageplats torde dock närmast kunna beskrivas som mark för lastning och lossning i anslutning till en hamn. Eftersom samfälligheten Möja Långvik S:3, vars ändamål är lastageplats, enligt uppgift varit obebyggd fram tills genomförandet av Seastop-projektet torde *lastageplats* i förevarande fall kunna beskrivas som mark utan bebyggelse ägnad för av- och omlastning.

Omständigheterna i NJA 2015 s. 939, som kortfattat redogjorts för ovan, var på flera sätt mycket lika omständigheterna i förevarande fall varför avgörandet bör kunna tillmätas stor betydelse i bedömningen. Vi bedömer att el- och ljusanordning, som var föremålet för avgörandet, har ett mer direkt samband med båtbygggor, båtuppläggning och parkeering än vad exempelvis grillplats och lekplats har till lastageplats. Det går i denna del således att på goda grunder argumentera för att investeringar i form av servicebod med dusch och/eller toaletter och tillhörande avloppssystem, sopstall eller container, elanslutning och belysning, Wi-fi, grillplats, lekplats, informationstavla och avgiftsautomat enligt vad som framgår av budgeten i Genomförandeavtalet bilaga 1 är att betrakta som främmande för Föreningens ändamål avseende samfälligheten S:3 vars ändamål är lastageplats. En medlem hade därför kunnat nå framgång vid klander av stämmobeslutet om deltagande i Seastop-projektet och fått det upphävt om talan väckts vid mark- och miljödomstolen inom fyra veckor från beslutdagen. Så har dock inte skett och det går inte längre att klandra beslutet, vare sig av någon medlem eller någon för Föreningen utomstående.

Vidare gäller att Möja-Långvik S:3 är en marksamfällighet. Om inget annat anges i stadgarna gäller att bebyggelse får anses vara främmande för en marksamfällighet i allmänhet, då syftet med marksamfälligheter ska vara just mark. Att genomföra investeringar och bebygga ett område som utgör en marksamfällighet kan därmed inte anses vara ändamålsenligt och det förefaller därmed uppenbart att det inte är förenligt med marksamfällighetens ändamål att ingå avtal om omfattar byggtreprenader på så sätt som Seastop-projektet inneburit.

2.4. Kommunens undersökningsplikt vid tecknandet av Genomförandeavtalet

Kommunen har i egenskap av LP och PP ett stort ansvar för Seastop-projektets genomförande och det är därför av yttersta vikt att Kommunens agerande varit förenligt inte bara med styrdokumentet, utan också med lagstiftning och allmän avtalsrätt i samband med Genomförandeavtalets tecknande.

2.4.1. *Tillämpliga bestämmelser m.m.*

Frågan om Kommunens undersökningsplikt vid tecknandet av Genomförandeavtalet rör särskilt bestämmelserna om fullmakter och huruvida företrädare för Föreningen agerat i enlighet med fullmaktsbestämmelserna.

Bestämmelserna om fullmakter behandlas i 2 kap. i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område ("**AvtL**"). I 2 kap 10 § AvtL anges att

huvudmannen i ett fullmaktsförhållande blir bunden av fullmäktigens rättshandlande med tredje man om fullmäktigen handlar inom fullmaktens gränser, d.v.s. fullmäktigen handlar inom *behörigheten*. Behörigheten bestäms typiskt sett av vad som framgår av en skriftlig fullmakt. Vad som framgår av den skriftliga fullmakten kan dock kompletteras med bakomliggande förhållanden om dessa är "skönjbara för tredje man" (Karlgrén, Hj., *Ställningsfullmakt och bulvanskap*, SvJT 1962 s. 257 ff, s. 260). Exempel på sådana bakomliggande förhållanden kan vara uppgifter som är offentliga och därmed tillgängliga för alla. Om fullmäktigen företar en rättshandling som faller utanför dennes *behörighet*, d.v.s. helt utanför fullmaktens gränser, blir huvudmannen inte bunden av rättshandlingen oberoende av om tredje man var i god eller ond tro avseende vad fullmäktigen fick göra. Av 2 kap. 10 § AvtL framgår att följderna av sådant handlande är att avtalet blir ogiltigt. En tredje man som vill ingå bindande avtal med ett rättssubjekt som företräds av en fullmäktig måste således förvissa sig om att fullmäktigen inte handlar utanför sin behörighet, eftersom avtalet då inte kan göras gällande mot huvudmannen. Noterbart härvid är att fullmäktigen kan bli skadeståndsskyldig för ev. skada (se 25 § AvtL).

I 2 kap. 11 § AvtL anges vidare att om fullmäktigen vid företagande av rättshandling har handlat i strid mot särskilda inskränkande föreskrifter av fullmaktsgivaren, är rättshandlingen inte gällande mot denne, för det fall tredje man insåg eller borde insett, att fullmäktigen överskred sin *befogenhet*. Befogenheten bestäms å andra sidan ofta av muntliga påbud från fullmaktsgivaren som inskränker fullmäktigens befogenhet att handla gentemot tredje man. För det fall en fullmäktig överskrider sin *befogenhet* gäller att huvudmannen fortsatt är bunden av den rättshandling som fullmäktigen vidtagit, så länge inte tredje man insåg eller borde insett att fullmäktigen överskred sin befogenhet. Huvudmannen är annorlunda uttryckt bunden av fullmäktigens befogenhetsöverskridande om tredje man varit i god tro. Det finns i lag inga bestämmelser som stadgar att kommuner har ett större ansvar än andra vad gäller undersökningsplikt och god tro. Det går dock inte att utesluta att det kan ställas högre krav på en kommun vid bedömningen av om god tro föreligger.

Bedömningen i denna del ska därmed ta sikte på huruvida fullmäktige för Föreningen agerat utöver sin behörighet eller befogenhet, och för det fall det rör sig om ett befogenhetsöverskridande, om Kommunen kan anses ha varit i god tro härvid.

2.4.2. *Bedömning*

Kommunen har, enligt egen uppgift, inhämtat uppgifter från samfällighetsregistret innan avtal ingicks med Föreningen genom EP. Kommunen har också uppgett att den haft tillgång till Stämmoprotokollet där det framgår att Föreningen med EP som ansvarig och kontaktperson önskar vara en del av Seastop-projektet och att EP därmed även på den

grunden haft rätt att företräda Föreningen. Av de inhämtade uppgifterna framgår att EP vid tidpunkten för avtalets ingående var firmatecknare och därmed haft rätt att ingå avtal för Föreningens räkning. Någon anledning att betvivla EP:s rätt att ingå bindande avtal för Föreningens räkning fanns således inte.

Av Stadgarna framgår att samfälligheten förvaltar Möja-Långvik S:2 och Möja-Långvik S:3 samt att Möja-Långvik S:2s ändamål är sjöbodsplats och Möja-Långvik S:3s ändamål är lastageplats. Genomförandeavtalet har trots det inneburit att Föreningen förbundit sig att bl.a. driva gästhamn i egen regi de kommande tio (10) åren.

Till Genomförandeavtalet finns bifogad fullmakt, av vilken det framgår att EP befullmäktigas att för Föreningens räkning teckna avtal om utveckling av hamnen m.m. som rör Seastop-projektet. Vidare framgår av fullmakten att befullmäktigandet har stöd i Föreningens stadgar. Som nämnt tidigare gäller att behörigheten typiskt sett bestäms av vad som framgår av fullmakten. Härvid gäller dock att det kan kompletteras med bakomliggande förhållanden som är skönjbara för tredje man. I det aktuella fallet har vi gjort bedömningen att det som angetts i fullmakten om att befullmäktigandet är förenligt med Stadgarna inte är korrekt. Enligt vad vi redogjort för ovan bedömer vi att Genomförandeavtalet är främmande för Föreningens ändamål enligt Stadgarna, som är offentliga och tillgängliga för alla. Av Stadgarna framgår särskilt att Föreningen förvaltar marksamfälligheter och att samfälligheten Möja Långvik S:3s ändamål är lastageplats, varför bebyggelse i form av omfattande byggtreprenader enligt vår bedömning är främmande för den berörda samfälligheten S:3s ändamål. EP har därmed genom att ingå Genomförandeavtalet – oaktat vad som anges i fullmakten – överskridit sin *behörighet*. Härvid gäller även att Kommunen, om Stadgarna hade kontrollerats, hade upptäckt att tecknande av Genomförandeavtalet stod i strid med Föreningens ändamål och att EP, alldeles oavsett sitt uppvisande av fullmakt, överskred sin *behörighet* när han ingick Genomförandeavtalet för Föreningens räkning. Resultatet av överskridande av behörighet är att avtalet blir ogiltigt, alldeles oavsett om Kommunen har varit i ond eller god tro.

Mot bakgrund av det som angetts ovan bedömer vi att det finns en möjlighet för Föreningen att föra en ogiltighetstalan enligt 2 kap. 10 § AvtL i domstol beträffande Genomförandeavtalet eftersom EP vid avtalets ingående överskred sin behörighet. Sammantaget kan i denna del konstateras att Kommunen – för det fall den kontrollerat Stadgarna – hade upptäckt att tecknande av Genomförandeavtalet stod i strid med Föreningens ändamål, och att det därmed utgjorde ett överskridande av behörighet, när EP ingick Genomförandeavtalet för Föreningens räkning.

3. ARRENDEAVTAL

Av Genomförandeavtalet punkt 4.2 framgår att hamnoperatören, dvs Föreningen, genom avtalet åtar sig att driva hamnen i egen regi under 10 år. Vidare anges att driften kan övergå till annan aktör om det sker i enlighet med finansieringsavtalet.

Inför sommarsäsongen 2021 annonserade Föreningen om möjligheten för tredje man att arrendera den hamn som varit föremål för entreprenadarbeten i Seastop-projektet. Vid denna granskning har vi tagit del av både annonsen och arrendeavtalet mellan Föreningen och Sven Aarflot Musik och Reparation ("**Arrendatorn**"). Avtalet är inte under-tecknat men vi har i vår bedömning utgått från att avtalet är gällande mellan parterna och att Arrendatorn stått för driften av hamnen enligt avtalet. Av arrendeavtalet framgår att Arrendatorn åtar sig att stå för driften av hamnen genom att bland annat se till att arrendegivarens samtliga medlemmar har möjlighet att nyttja rampen för att sjösätta och dra upp båtar, säkerställa god ordning och svara för dagligt underhåll. Arrendatorn skall dessutom utveckla hamnen och verksamheten. Hur utveckling av hamnen och verksamheten ska förstås framgår dock inte av avtalet och vi kan således inte bedöma huruvida arrendet endast avser drift av hamnen eller om arrendet även ska anses omfatta förvaltning och långsiktigt underhåll av densamma. Noterbart härvid är också att vi inte haft tillgång till det finansieringsavtal som Genomförandeavtalet hänvisar till i fråga om överlämnande av drift.

Vid bedömningen avseende hur Genomförandeavtalets formulering "driva verksamheten i egen regi" ska förstås får ledning hämtas av avtalet i fråga, övriga styrdokument och Seastop-projektets syfte i största allmänhet. Seastop-projektet syftar till att på ett samordnat sätt upprusta och renovera befintliga hamnar. Av Genomförandeavtalet framgår att Seastop-projektet under de 10 efterföljande åren efter att Seastop-projektet avslutats har dispositionsrätt till de genomförda investeringarna. Motsvarande framgår också i Projektmanualen s. 102–103. Föreningen får alltså först 10 år efter att Seastop-projektet avslutats oinskränkt äganderätt till investeringarna. Det framstår därmed som uppenbart att formuleringen i Genomförandeavtalet ska förstås på så sätt att utarrendering av området och driften inte är förenligt med avtalet eftersom det utgör ett direkt kringgående av syftet med projektet. Att Föreningen överlämnat driften till Arrendatorn utgör därmed ett brott mot Genomförandeavtalet.

Av § 5 p. 4 Kontraktet framgår att Kommunen, i egenskap av LP, ansvarar för att PP uppfyller de av styrdokumenterna uppställda kraven. Utöver att Kommunen är LP är Kommunen också PP enligt vad som exempelvis framgår av Genomförandeavtalet. Kommunen är i sin roll som LP ansvarig för alla åtgärder vidtagna av PP, det vill säga i förevarande fall för avtalet med Föreningen. Vår bedömning är att Kommunen, vid ett sådant

arrende varom nu är i fråga, inte uppfyller de krav som ställs på Kommunen i egenskap av LP enligt Projektmanualen s. 42–43 och Kontraktet § 5 p. 4. I angivna bestämmelser i styrdokumentet anges att Kommunen i egenskap av LP har ett övergripande ansvar för att säkerställa att hamnoperatören uppfyller de krav som uppställs i styrdokumentet. Kommunens ansvar framgår särskilt tydligt i Programmanualen s. 43 med formuleringen ”In case the project fails, it also is the lead partner which will be held (financially) responsible by the managing authority”. Kommunen kan därmed hållas ansvarig för det fall en hamnoperatör bryter mot bestämmelsen om att driften ska stanna hos hamnoperatören i 10 år.

4. SAMMANFATTNING OCH SLUTSATSER

EP har genom stämmobeslut utnämnts att vara kontaktperson avseende Seastop-projektet och att företräda Föreningen i frågor rörande projektet. EP får därmed anses ha rätt att företräda Föreningen med anledning av stämmobeslutet och alltså inte enbart i egenskap av styrelseordförande. En fullmakt för EP att företräda Föreningen har därefter utfärdats. Vi har inte kunnat avgöra huruvida stämmobeslutet enligt ovan har tillkommit i laga ordning. Vi saknar visst underlag och information om kallelseförfarandet, huruvida samtliga medlemmar var närvarande och huruvida eventuella problem med kallelse därmed möjligen läkts och inte kan göras gällande. Oaktat detta, d.v.s. om det förekom något fel i samband med stämman och därmed EP:s rätt att företräda Föreningen så är det endast medlem i Föreningen som kan klandra ett sådant fel. Klandertalan måste väckas inom fyra veckor, vilket enligt vår vetskap inte gjorts. I dagslägen är det för sent att klandra beslutet. Föreningen och Kommunen är därmed bundna av Genomförandeavtalet.

Dock har vi kunnat konstatera att Genomförandeavtalet troligtvis strider mot Föreningens Stadgar. Investeringar i form av servicebod med dusch och/eller toaletter och tillhörande avloppssystem, sopställ eller container, elanslutning och belysning, Wi-fi, grillplats, lekplats, informationstavla och avgiftsautomat enligt vad som framgår av budgeten i Genomförandeavtalet är troligtvis att betrakta som främmande för Föreningens ändamål som är lastageplats. Beroende av hur ändamålet *lastageplats* rimligen ska förstås kan även de anlagda bryggorna komma att betraktas som främmande för den berörda samsälligheten och därmed också för Föreningen. Stadgarna är offentliga och tillgängliga för alla och Kommunen har således haft tillgång till dessa vid undertecknandet av avtalet. Det kan därför på goda grunder påstås att Kommunen, om Stadgarna hade kontrollerats, hade upptäckt att tecknande av Genomförandeavtalet stod i strid med Föreningens ändamål. Vår bedömning är därför att EP, genom att ingå Genomförandeavtalet därmed kan anses ha överskridit sin *behörighet* – oaktat vad som framkommer av fullmakten.



Resultatet av överskridande av behörighet är enligt 2 kap. 10 § AvtL att avtalet blir ogiltigt, alldeles oavsett om Kommunen har varit i ond eller god tro.

Föreningen har därmed åtminstone en möjlighet att hos allmän domstol föra en talan om ogiltighet av avtalet enligt 2 kap. 10 § AvtL.

Föreningen har utarrenderat i vart fall driften av hamnen till Arrendatorn. Mot bakgrund av att Arrendatorn i arrendeavtalet åtagit sig att utveckla hamnen och verksamheten kan avtalat möjligen förstås som att Föreningen också utarrenderat förvaltningen och det långsiktiga underhållet av hamnen till Arrendatorn. Oavsett hur omfattningen av arrendet ska förstås bedömer vi att Föreningen brutit mot Genomförandeaftalet genom att ingå ett arrendeavtal avseende detsamma eftersom det av Genomförandeaftalet tydligt framgår att Föreningen genom avtalet förbinder sig att driva verksamheten i hamnen i egen regi 10 år efter att projektet avslutats. Kommunen har i egenskap av LP det övergripande ekonomiska ansvaret enligt vad som framgår av Projektmanualen s. 42–43 och Kontraktet § 5 p. 4 och får därmed hållas slutligt ansvarig i förhållande till Seastop-projektet och överordnade organ vid brott mot avtalet. Det betyder att Kommunen hålls ansvarig för Föreningens agerande och att det därmed, även på denna grund, kan ifrågasättas huruvida Kommunen ska beviljas stöd.