

Motion: Val av att bedriva turistnäring eller ej

Bakgrund

Möja-Långvik Samfällighetsförening S2 och S3 har sedan den skapades 2013 aldrig hållits operationellt aktiv. Föreningen skapades i ett syfte att lösa en tvist på S2 om ett hus på ofrigrund och inte för att drivas vidare. Föreningen har sedan dess heller aldrig verkat enligt de stadgar vi medlemmar en gång röstade för, nästan samtliga punkter enligt stadgarna har inte efterlevts (se stadgarna bifogade, appendix A). Enligt §6 får ledamöter sitta högst 2 år i följd. De senaste protokollförda sammanträdena och verksamhetsberättelserna av en behörig styrelse skedde således 2014, sedan dess till dagens datum har endast ett möte hållits då medlemmarna har kunnat delta som protokollförts. Det skedde September 2017, men det mötet är ej korrekt utlyst enligt stadgarna för att kunna räknas som en beslutsför föreningsstämma (inbjudan ej korrekt kungjord, kallad av en ej behörig "styrelse"). Enligt föreningen stadgar hålls ordinarie föreningsstämma i maj månad, inte heller gjordes det på mötet en protokollförd kontroll att stämman var beslutsförlig. Så det skall ses som ett informationsmöte. Från 2017 fram till idag har inga fler protokollförda stämmor eller styrelsemöten hållits.

Ett bygglov har lämnats in relaterat till Seastop projektet. Bygglovet är inlämnat i föreningens namn via ombud och utan registreringsbevis, behörig tecknare eller fullmakt av föreningen (vilket är ett krav från kommunens byggavdelning för att visa att ansökande har rätt att företräda föreningen. Startbesked och tekniskt samråd har genomförts också utan representant från föreningen (brist i processen/underlag för JO-anmälan av kommunen). Ingen delgivning av bygglovet genom föreningen har genomförts.

Det Seastop-initiativ som har förts i Möja-Långvik Samfällighetsförenings namn hittills har alltså inte medlemmarna gets möjlighet förenligt med stadgarna att ta ställning till.

Ytterligare så är Seastop-projektet inte förenligt med stadgarna, §3 Grunderna för förvaltningen av föreningen: *"Samfälligheterna ska förvaltas i enlighet med vad som vid bildandet bestämts om deras ändamål. Möja-Långvik S:2 har ändamålet sjöbodplats och Möja-Långvik S:3 ändamålet lastageplats."* Seastop-projektet kan inte anses som ändamål lastageplats, utan tillhör någon av kategorierna turistnäring/gästhamn/hamnoperatör. Dessutom binder åtgärden upp föreningen på en period på mer än 5 år, då kontraktet för att få bryggan är på 10 år. Enligt SFL (1973:1150) *Lagen om förvaltning av samfälligheter* som gäller för vår samfällighetsförening är sammantaget allt detta dessutom omständigheter som en styrelse inte heller får mandat att ta beslut på. Då det dels är ett beslut som upplåter egendomen för längre tid än fem år och dels tillhandar angelägenheter som inte överensstämmer med stadgarna. Sådana åtgärder behöver föregå med beslut på en korrekt utlyst stämma, där det både behöver röstas om åtgärden samt förändring av stadgarna.

För att kunna få pengar från Seastop är det ett krav att följa erforderliga bygglov. För att det bygglov som Värmdö kommun har givit i fallet ska kunna efterlevas, så finns det på sida 3 av 5 (bygglov bifogas Appendix B) en klausul *"Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator)"*

Slutsatsen är att det varken har funnit en laglig möjlighet för föreningen att kunna ta ett beslut om det Seastop-initiativ som har förts i Möja-Långviks Samfällighetsförenings namn hittills. Inte heller har medlemmarna givits möjligheten förenligt med stadgarna att ta ställning till det heller. Det finns därför inget tillstånd från fastighetsägaren/föreningen för vare sig bygglovet eller föreningens medverkan i projektet i dagsläget.

I September hölls ett informationsmöte från kommunen om Seastop projektet som flera av föreningens medlemmar deltog på. Där informerades det att vår förening behöver bättra sig och att föreningen behöver rösta om projektet på en korrekt utlyst stämma.

Under hösten 2020 fanns det en intention av de individer som vid 2013 års registerutdrag utgjorde styrelsen att försöka återstarta verksamheten. Därför togs utdrag ut på vilka delägare som finns i föreningen i syfte att kontakta dessa för att informera om att ett möte önskades hållas i November 2020 för att diskutera bland annat Seastop projektet.

Bedömning

Då Seastop projektet förmodligen är det största beslut denna förening någonsin kommer fatta så är det viktigt att röstningen går rätt till, stadgarna behöver följas, informationen behöver vara komplett, väsentligt, riktig och tillgängliggjord. Processen behöver också vara tydlig för medlemmarna hur och när röstningen skall gå till.

Bedömningen är därför att, om verksamheten skall återstartas behöver det börja med en ordinarie föreningsstämma. På denna stämma skall sådana fall denna motion avhandlas.

Den framtida röstningen "om vi ska eller inte ska fortsätta med Seastopprojektet eller inte?" kan inte gå till enligt Acklamation, framförallt inte under Coronatider då det inte har tillräckligt god röstsäkerhet i en sådan komplex fråga.

Det enda sätt samtliga medlemmar kommer att nås med informationen och får chans att tycka till är att vi nyttjar §17 i stadgarna, det vill säga att vi undertecknade begär redan nu på nästa korrekt utförda föreningsstämma att acklamation ej är godtagbar, utan vi begär en omröstning om vi ska förvalta och ha kvar Seastop-bryggan med slutna sedlar. Slutna sedlar säkrar att medlemmarna har fått en chans att ta till sig informationen och rösta utan yttre påverkan.

Röstningen med alla medlemmar är också viktig från den punkten för att upplysa och ge dem rätt att kunna ta ställning till de stora förändringarna av ändamål (stadgar), skyldigheter och risker medlemmarna också kommer behöva acceptera om vi fortsätter och genomför denna gästhamn och blir en nyskapad hamnoperatör här på Möja. Det kommer inte gå längre att föreningen bedrivs så som den har gjorts. Att göra en gästhamn för turism i den här skalan lämpar sig generellt inte i en samfällighetsförening utan är som att driva ett mindre företag. Till exempel på tillkommande ansvar för föreningen:

- Ansvara för säkerheten på bryggan (vad har vi för ansvar om det sker drunkningsolyckor för att vi saknar säkerhetsutrustning)
- Polisärenden (tex skadegörelse och stölder som sker på bryggan)
- Skadeståndsanspråk från Båtägare, som kan uppkomma tex. vid förlust av ankare om de fastnar i bryggans kätting
- Miljöaspekten, vattenprover, vad händer med utsläpp i form av oljeläckage och toalettutsläpp? Den utökade soppbelastningen på området
- Renovationsfonder och går det att få lönsamhet i verksamheten
- Entreprenad för skötsel av bryggan och kringutrustning
- Försäkringsfrågor (ansvarsförsäkring, tredjepartsförsäkring, brand, skadegörelse)
- Nya roller, till exempel, hamnkaptan, P-vakter, ordningsvakter, SOS/Polisärende ansvarig, representanter till Möjas Företagarförening och kommunen, nedskräpning/sophantering osv.
- Kraven från Seastop att Hamnoperatören förbinder sig att årligen utföra insatser för att hamnen ska bidra till ökad turism

Allt detta som slutligen kommer ner till stora summor pengar och tid som medlemmarna ska stå för (ideellt?). Om samfälligheten går med förlust och inte kan sköta sig kan medlemmarna till och med komma och bli betalningsansvariga. De som har hållit på med projektet har redan flaggat om tankegångar kring medlemsavgifter i kallelserna till mötena som inte blev av under hösten. Något som vi inte behöver vara oroliga för med nuvarande verksamhet. Då vi i dagsläget sitter på det bästa av världar med att enbart ha intäkter och inga utgifter med minimalt med jobb.

Yrkande/Förslag till beslut

Nr 1: Vi yrkar att; föreningen skall ta beslut om Seastop får genomföras först efter att en ordinarie föreningsstämma har utlysts enligt stadgarna, en behörig styrelse har valts/tillsatts och när all väsentlig information om projektet finns tillgänglig.

Nr 2: Vi yrkar att; tillvägagångssätt för röstning när den sker i framtiden om Seastopsprojekt skall då tillämpas enligt följande i sin helhet:

- Att en omröstning genomförs bland alla delägare i förening huruvida vi ska börja driva turiströring/gästhamn/hamnoperatör (Seastop-bryggan i yttre hamnen ska vara kvar eller inte, samt om den är kvar hur den ska förvaltas)
- Att omröstningen kommer ske via mail och vanligt brev till samtliga medlemmar i förening som är registrerade under den månaden när omröstningen skickas ut.
- Att informationen som skickas ut till medlemmarna under omröstningen ska tas fram av en arbetsgrupp bestående av representanter från några av de fastigheter bakom denna motion, deltagare från styrelsen samt de personer som sett till att bryggan har kommit på plats (den slutna gruppen som upp till nu har förhandlat med Seastop och kommunen).
- Informationen skall innehålla klagörande på minst följande aspekter
 - Syfte med bryggan:
 - Bryggan får enligt avtalet med Seastop endast användas för båtuturism, det vill säga det kommer inte innebära att fler fast/sommarboende eller medlemmar får tillgång till fler båtplatser.
 - Vilka avtal/villkor avtalas med Seastop.
 - Risker för föreningen och medlemmarna
 - Frågor om ansvarsskyldighet för säkerheten på bryggan
 - Miljöaspekter
 - Skadegörrelse och stölder
 - Avtals risker, kan föreningen bli återbetalningsskyldig för brutit något villkor i avtalet?
 - Ekonomiska risker, går det att få lönsamhet i denna typ av verksamhet
 - Medlemmarnas återbetalningsskyldighet gentemot föreningen
 - Ekonomi
 - Förvaltningsplan under det 10 åriga åtaganden med Seastop. Inklusiv de årliga investeringarna i turism för att uppfylla villkoren mot Seastop. Renoveringsfond och eventuell möjlighet till avkastning till medlemmarna.
 - Skattereglens påverkan för föreningen eller medlemmar om det börjar bedrivas näringsverksamhet i form av gästhamn
 - Medlemsavgifter
 - Medlemmars åtagande
 - Hur ska S3 förvaltas? Vad för arbete, vilka roller kommer medlemmarna behöva ställa upp med? Till exempel, hamnkaptan, P-vakter, ordningsvakter, SOS/Polisärende ansvarig, städare av toaletter och marken, representanter till Möjas Företagarförening och kommunen osv.
 - Krav på årliga föreningsstämmor. Styrelse/revisorer kommer få mer arbete. Vill alla göra detta ideellt?
 - Förvaltningsform
 - Hur behöver föreningens stadgar göras om för att anpassas till åtagandet, hur de kommer se ut?
 - Skall förvaltningen av S3 grenas ut från föreningen. Då en gemensam förening för S2 och S3 verkar snedviden, då den absoluta merparten av intäkterna och riskerna är på S3.
- Då det är mycket jobb att genomföra omröstningen, åtar vi, ägarna av fastigheterna som undertecknat motionen, att administrera omröstningen så det slipper bli ett hinder att ingen vill ta på sig arbetet, när det väl ska ske.
- Att det i omröstningen endast kommer finnas 2 alternativ att rösta på, och inget *"jag vet ej alternativ"*.
- Att för att omröstningen ska giltighetförklaras ska minst 50% av medlemmarna rösta för ett av alternativen. Rösterna sker enligt föreningens stadgar, med förslag på huvudtalsmetoden (varje medlem har en röst).

- Att de 2 alternativen som kommer att finnas att rösta på ska vara följande (alternativen skall bestå men texten får ändras vartefter skapandet av informationspaketet visar faktiska siffror och fakta):
 - **Alternativ 1:** Medlemmen anser inte att turistnäring eller den utökningen av risk är något Möja-Långviks samfällighetsförening ska hålla på med. Utan syftet med föreningen skall vara att fortsätta förvalta fastigheterna enligt befintliga ändamål, med låg risk och inga medlemsavgifter. Med andra ord kommer det på S3 finnas kvar arrendeavtal med Coop, Huset bredvid (Lager), samt arrendeavtalet med Coop för den ursprungliga Coop bryggan längs med udden. Samt den grusade uppdragningsrampen för båtar. Seastop-bryggan avvecklas.
 - **Alternativ 2:** Medlemmen anser att föreningen skall utöka sitt ändmål till att även täcka turistnäring/hamnoperatör (Seastop-bryggan ska försöka genomföras), men för att ta den utökade risken skall en ”delad risk/delad vinst praxis” användas, det vill säga överavkastning skall enligt befintliga stadgar §16 gå till medlemmarna för att kompensera den risk medlemmarna åtar sig som borgenärer. Jag anser att vi bör fortgå med omröstning för att uppdatera stadgarna till dessa nya ändamål.

Nr 3: Om inte yrkandena i denna motion Nr 1 och Nr 2 antas. Yrkar vi att stämman skall rösta om att underkänna byggprojektet och bryggan för att komma till ett slut i frågan.

Med vänliga hälsningar,

Motionen är undertecknad följande delägande fastigheter/fastighetsägare till samfälligheten

Johnny Oldenburg – Möja-Långvik 2:106

Lars Olander – Möja-Långvik 2:47

Eva Olander – Möja-Långvik 2:47

Inga-Lill Oldenburg – Möja- Långvik 2:95

Göran Oldenburg – Möja- Långvik 2:95

Gunilla Lindgren – Möja-Långvik 1:92, 1:103, 1:27

Diana Oldenburg – Möja-Långvik 1:18

Inskickad 2021-01-29