

Styrelsens propositioner till årsstämman 2018

(Föreningens inregistrerade stadgar, senast ändrade 2017, finns att läsa på www.tgef.se tillsammans med övriga handlingar till 2018 års stämma.

1. Inrättande av utmärkelse för synnerligen stora insatser för TGEF

I TGEF utförs det allra mesta arbetet – som emellanåt kan vara ganska otacksamt - helt ideellt av medlemmarna. Föreningens verksamhet vore inte möjlig om det inte skedde. En lång rad medlemmar, och delar av deras familjer, har under årens lopp på dessa villkor deltagit i och bidragit till verksamheten, till stor nytta för alla andra medlemmar.

Medlemmarna i TGEF är skyldiga alla dessa ideella krafter ett stort tack. Avtackningar vid årsstämmor med några ord och en blomma eller en flaska vin förekommer ju också.

Men bland alla de ideellt verkande medlemmar som har bidragit till TGEF:s verksamhet skiljer då och då några ut sig genom att de gör *alldeles särskilt betydelsefulla insatser* för TGEF; de flesta i sådan omfattning att många andra inte skulle ha gjort detta utan att få fakturera för sitt arbete. Styrelsen anser att sådana personer bör kunna hedras särskilt av TGEF, och på ett mer bestående sätt, med en officiell förtjänstutmärkelse, som delas ut vid årsstämma och som åtföljs av en motivering för utmärkelsen. Utmärkelsen bör även kunna delas ut postumt.

Styrelsen föreslår därför årsstämman att besluta om inrättande av en Stor Förtjänstutmärkelse för synnerligen stora insatser för TGEF. Beslutet att tilldela någon denna utmärkelse bör fattas av styrelsen, och beslutet samt motiveringen tillkännages vid årsstämma. Den som innehaft styrelseuppdrag under de två år som närmast föregår utdelandet bör inte kunna komma i fråga för beslut. Det bör ankomma på styrelsen att utforma utmärkelsen och överlämna denna vid lämpligt tillfälle.

2. Förslag att godkänna nyttjanderättsavtal för TIF rörande Maren-badet

Under 2017 har styrelsen för TGEF förhandlat med Tynningö Idrottsförening om ett nyttjanderättsavtal för Maren-badet. Bakgrunden är att det i själva verket har varit TIF som har drivit verksamheten där, uppfört byggnader och anlagt badbryggor och sandstrand på platsen och lyckats utverka vissa bidrag från Vaxholms stad till verksamheten. TGEF har som markägare mindre möjligheter att få sådana bidrag, och typiskt sett är ju badplatsen inte till nytta för bara TGEF-medlemmar, utan för alla invånare på och besökare till Tynningö. Under många

år har vid skilda tillfällen frågor väckts om vem som ska ansvara för badet och om ekonomiska tillskott till verksamheten där. Styrelseledamöterna i de inblandade föreningarna har regelbundet bytts ut, och osäkerhet om vad som sagt eller gällt tidigare har därmed blivit besvärande.

Genom ett nyttjanderättsavtal klargörs ansvarsfrågorna. TIF:s möjligheter att få bidrag till verksamheten vid badet ökar också med ett avtal som gör tydligt att det är TIF som bedriver verksamheten. Avtalet ska gälla tio år i sänder från och med den 20 juni i år, men kan senast den 30 april sägas upp till upphörande per den 20 juni, om årsstämman 2018 inte godkänner avtalet. Avtalet har stora likheter med nyttjanderättsavtalet som TGEF och TIF har ingått för idrottsplatsen.

Styrelsen föreslår nu stämman att godkänna nyttjanderättsupplåtelsen. Stämmans beslut blir enligt stadgarnas § 3 omedelbart giltigt om minst 2/3 av de röstande bifaller styrelsens förslag.

Avtalstexten och kartbilagan till avtalet finns att läsa på www.tgef.se.

3. Godkännande av utökning av TRBB:s arrendeområde

Tynningö Ramsö Bygdegårds- och byalagsförening (TRBB) arrenderar ett markområde kring Bygdegården av TGEF. Arrendesumman är symbolisk och arrendeavtalet gäller för lång tid framöver. Förutom den nytta som Tynningöborna har av verksamheten i bygdegården i allmänhet stipulerar arrendeavtalet att TGEF har rätt att utan kostnad använda bygdegården för styrelsemöten, andra möten och årsstämmor. Det sista är förstås betydelsefullt för TGEF, som inte har några egna möteslokaler.

Under vintern har TRBB byggt ut bygdegården med bl.a. generösa bidrag från Vaxholms stad. För att möjliggöra utbyggnaden har TGEF tillåtit TRBB att dra en byggväg på TGEF:s mark alldeles intill TRBB:s arrendeområde.

TRBB har framfört önskemål om att byggvägen får bli permanent, eftersom den behövs för leveranser till och underhåll på tillbyggnaden. Styrelsen tycker att förslaget är bra, men att området där den nyanlagda vägen ligger bör införlivas med TRBB:s arrendeområde. Om det sker klargörs det direkt att TGEF inte har något ansvar för vägens underhåll. Det område som tillägget till det befintliga arrendeavtalet skulle avse är så litet och så beläget att det i praktiken saknar betydelse för TGEF eller närboende om det upplåts.

Styrelsen föreslår alltså stämman besluta att TRBB:s arrende också får omfatta den nyanlagda vägen i enlighet med vad som framgår av den karta som lagts ut på TGEF:s webbplats www.tgef.se under beteckningen "Tilläggsarrende TRBB".

Stämmans beslut blir enligt stadgarnas § 3 omedelbart giltigt om minst 2/3 av de röstande bifaller styrelsens förslag.

4. Förslag till ändring av stadgarna: §§ 2, 3 och 17

Styrelsens förslag under denna punkt är samtidigt att anse som styrelsens yttrande över årets motion om stadgeändring rörande 3 §.

Bakgrund

Styrelsen tog under hösten 2015 via e-post till medlemmarna upp ett samråd angående frågan om behov av förtydligande av ändamålsparagrafen i stadgarna (§ 2) och om villkoren i 3 § för längre tids upplåtelse av mark eller försäljning av mark. Skälet till detta var att den nuvarande ändamålsparagrafen är oklar när det gäller frågan om det alls kan vara förenligt med ändamålet att TGEF avhänder sig sitt markinnehav eller delar av det, och att § 3 i dess nuvarande lydelse gör det möjligt att fatta beslut om överlåtelse av TGEF:s mark genom ett enda stämmobeslut, förutsatt att minst 2/3 av de röstande vid stämman biträder förslaget. Stadgarna i dess nuvarande form kan alltså möjliggöra en försäljning genom en snabb process, som kan undgå många medlemmar. Ett tjugotal svar kom in till styrelsen.

I slutet av motionstiden för 2016 års årsstämma, kring årsskiftet 2015/16, inkom en motion som rörde just ett förslag om försäljning eller utarrendering på lång tid av TGEF:s mark. Motionen återkallades ett par månader senare.

Styrelsen beslöt i september 2016 att tillkalla en referensgrupp bestående av Sten Rydberg, Magnus Lindström, Johan Bohman, Anna Norström Hvitfeldt och Annika Åberg, samtliga tidigare aktiva i TGEF:s styrelse, för att avge ett yttrande i frågan om behov av förtydligande av stadgarnas ändamålsbestämmelse.

I oktober månad samma år tog styrelsen emot en motion till 2017 års stämma om ändringar av §§ 2 och 3 i stadgarna. Motionen innehöll förslag till betydande skärpningar av villkoren för överlåtelse och upplåtelse av TGEF:s mark.

Referensgruppens rapport lämnades till styrelsen i en slutlig version den 21 december 2016. Såväl motionen som referensgruppens rapport bifogades till förra årsstämman (2017). Båda handlingarna finns fortfarande att läsa via länkar på www.tgef.se i den gråa kolumnen i mitten av den webbsida som först öppnas.

Vid årsstämman 2017 beslöts att motionen om stadgeändringar skulle bordläggas till 2018 års stämma, så att medlemmarna skulle få tid att överväga sina ståndpunkter och i god tid ta del av såväl referensgruppens rapport som motionens innehåll.

Styrelsen utlyste sedan två öppna medlemsmöten för att bjuda in till möjligheter till öppet utbyte av synpunkter i stadgefrågorna. Det första mötet fick ställas in pga. mycket få anmälningar om deltagande. Vid det andra mötet i oktober närvarade närmare 30 medlemmar. Stämningen var god vid mötet och delvis nya infallsvinklar diskuterades.

Inför årets stämma (2018) har motionärerna bakom den bordlagda stadgeändringsmotionen i januari månad återkallat motionen. De – och ytterligare några motionärer – har i stället givit in en ny motion, nu om ändringar i endast § 3, som föreslås få följande lydelse med föreslagna ändringar kursiverade (motionen i dess helhet, se www.tgef.se) :

§3: Avyttring av fastighet eller del av fastighet samt upplåtelse av nyttjanderätter.

En fastighet eller del av fastighet som tillhör föreningen får inte överlåtas utan att beslut om överlåtelsen dessförinnan fattats på *två föreningsstämmor* och biträts av minst två tredjedelar av de avgivna rösterna *vid varje stämma*. Detsamma gäller upplåtelse av nyttjanderätt (arrende, servitut eller annan nyttjanderätt) som löper på mer än fem år. *Den andra stämman kan vara en extrastämma dock minst 6 månader efter den första.*

Tidigare har styrelsen framhållit att frågan om innehållet i föreningens ändamålsbestämmelse inte är en typisk styrelsefråga; den är ju inte en förvaltningsfråga, och det går inte att begära att styrelseledamöterna i en ändamålsbestämmelsefråga ställer sig enhälligt bakom ett majoritetsbeslut i styrelsen. Styrelsen har därför arbetat med frågan i ett mycket öppet diskussionsklimat.

Trots dessa förutsättningar, och trots från början ganska skilda utgångspunkter, har styrelsen enats om att enhälligt lägga fram ett förslag till ändringar i både § 2 och § 3. Förslaget skiljer sig i vissa delar från både referensgruppens förslag till styrelsen och årets stadgeändringsmotion.

Styrelsens förslag till stadgeändringar

Styrelsens förslag till ny lydelse av § 2 och § 3 – samt en redaktionell konsekvensändring i § 17 lyder enligt följande (ändringarna blir gällande först om förslagen antas även av 2019 års årsstämma och då biträds av minst 2/3 av de röstande; se § 17 i stadgarna):

GÄLLANDE LYDELSE

FÖRESLAGEN NY LYDELSE

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva fastigheter av allmänt intresse på Tynningö i Vaxholms stad. Föreningen ska genom medlemmarnas aktiva medverkan svara för förvaltning och drift av de förvärvade fastigheterna. Föreningen ska utöver fastighetsförvaltning bedriva jord- och skogsbruk. Verksamheten ska utövas på ett miljövänligt sätt och fastigheterna ska utgöra ett betydelsefullt inslag i Tynningös kulturlandskap.

§ 3 Avyttring av fastighet eller del av fastighet samt upplåtelse av nyttjanderätter

En fastighet eller del av fastighet som tillhör föreningen får inte överlåtas utan att beslut om överlåtelsen detsamma fattats på föreningsstämma och biträts av minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Detsamma gäller upplåtelse av nyttjanderätt (arrende, servitut eller annan nyttjanderätt) som löper på mer än fem år.

§ 2 Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta fastigheter av allmänt intresse på Tynningö i Vaxholms stad. *Målet med förvärven och förvaltningen är att det långsiktigt ska finnas stora, allemansrättsligt tillgängliga och obebyggda marker på Tynningö. Överlåtelse och upplåtelse av mark som kräver stämmobeslut enligt § 3, får ske bara om exploateringen ligger i medlemmarnas intresse och gagnar Tynningös framtida utveckling på ett sätt som objektivt är till medlemmarnas nytta.*

Strandnära markområden ska inte avyttras. De får upplåtas endast om det föreligger ett starkt medlemsintresse och upplåtelsen inte hindrar fortsatt allemansrättsligt tillträde till stranden.

Föreningen ska genom medlemmarnas aktiva medverkan svara för förvaltning och drift av de förvärvade fastigheterna. Föreningen ska utöver fastighetsförvaltning bedriva jord- och skogsbruk. Verksamheten ska utövas på ett miljövänligt och ekonomiskt försvarbart sätt och fastigheterna ska utgöra ett betydelsefullt inslag i Tynningös kulturlandskap. *I detta ligger att äldre ängs-, åker- och betesmark så långt möjligt ska hållas öppna.*

§ 3 Avyttring av fastighet eller del av fastighet samt upplåtelse av nyttjanderätter

En fastighet eller del av fastighet på Tynningö som tillhör föreningen får inte överlåtas *om inte villkoren för detta i § 2 är uppfyllda. Beslut om överlåtelsen ska fattas av två på varandra följande föreningsstämmor varav den första ska vara ordinarie. Kallelse till den extra stämman får inte utfärdas förrän den ordinarie föreningsstämman har hållits. Den extra föreningsstämman får inte hållas tidigare än tre månader efter den ordinarie föreningsstämman.*

Föreskrifterna i denna paragraf gäller även upplåtelse av nyttjanderätt (arrende, servitut eller annan nyttjanderätt) som löper på mer än fem år.

<p>§ 17 Stämmobeslut</p> <p>Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.</p> <p>Beslut att ändra stadgarna fattas av föreningsstämman. Beslutet är giltigt, om det har fattats av samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.</p> <p>Föreskrifter om krav på kvalificerad majoritet finns vidare i § 3 och 20.</p>	<p>§ 17 Stämmobeslut</p> <p>Beslut fattas med acklamation om inte omröstning begärs.</p> <p>Beslut att ändra stadgarna fattas av föreningsstämman. Beslutet är giltigt, om det har fattats av samtliga röstberättigade i föreningen. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande stämmor och på den senare stämman biträts av minst två tredjedelar av de röstande.</p> <p>Föreskrifter om krav på kvalificerad majoritet <i>och/eller upprepade stämmobeslut</i> finns vidare i § 3 och 20.</p>
--	--

Styrelsens motivering till förslagen

§ 2 och § 3

Den nu gällande ändamålsbestämmelsen säger visserligen att TGEF ska förvärva och förvalta fastigheter på Tynningö, men förklarar inte varför detta ska ske. Den referensgrupp styrelsen tillkallade under 2016 ansåg att detta var en brist i stadgarna. Styrelsen delar uppfattningen att det är en brist i ändamålsbestämmelsen att denna inte avspeglar det starka intresset av att bevara stora marker på Tynningö allemansrättsligt tillgängliga och oexploaterade. Styrelsen utgår från att detta intresse är gemensamt för så gott som samtliga medlemmar i TGEF och anser att stadgarna bör vara uttryckliga på denna punkt.

Så länge som markanvändningen ligger i TGEF:s egen hand kan styrelsens beslut om markanvändningen relativt enkelt korrigeras genom motioner till en stämma, eller genom val av nya styrelseledamöter. En eller flera medlemmar som är missnöjda har då i princip obegränsad tid att bilda och väcka opinion för sin sak. Men om TGEF sluter avtal där andra parter får förvärva TGEF:s mark så går det skedda inte att ställa till rätta genom stämmobeslut. Liknande problem uppkommer om marken upplåts med någon form av nyttjanderätt under mer än relativt kort tid. Alla slags överlåtelse av mark eller upplåtelse av mark för längre tid bör ändå inte vara förbjudna enligt stadgarna. Men det behövs noggranna restriktioner för att sådana åtgärder ska få ske.

Villkoret för att försäljning eller upplåtelse för längre tid ska få ske bör vara att exploateringen gagnar Tynningös framtida utveckling på ett sätt som är till medlemmarnas objektiva nytta. Som exempel på markanvändning, som enligt styrelsens mening kan avse allmänt tillgängliga nyttigheter som gagnar Tynningös framtida utveckling och som därför är till objektiv nytta för medlemmarna, kan nämnas skola, förskola, butik, vårdinrättning, äldreboende eller en bygdegård.

I det nyss sagda ligger att *försäljning* av TGEF:s mark knappast kan ske till andra rättssubjekt än stiftelser, som dessutom i sin stiftelseurkund anger vad ändamålet med markinnehavet på Tynningö ska vara. Alla andra rättssubjekt än stiftelser kan ju med mer eller mindre enkla medel ändra sina stadgar och verksamhetsändamål. Och det går inte med laglig verkan att villkora ett köpeavtal om fast egendom så att köpet går tillbaka om inte köparen använder fastigheten på ett visst sätt. Man kan alltså i de flesta fall inte göra någon rimligt säker bedömning vid en försäljning av TGEF:s mark på Tynningö, om huruvida exploateringen verkligen på något bestående sätt kommer att gagna Tynningös framtida utveckling.

Kravet på objektiv nytta för medlemmarna i TGEF ska förstås så, att försäljning eller upplåtelse kan vara förenlig med stadgarna om den nya verksamheten från ett allmänt perspektiv är till medlemmarnas nytta. För en sådan bedömning saknar det betydelse om en eller annan medlem av känslomässiga, ideologiska eller privatekonomiska skäl anser att åtgärden är olämplig. Det är medlemskollektivets objektiva intressen i stort som ska vara styrande för bedömningen.

Vid upplåtelse av mark är möjligheterna stora när det gäller att noggrant reglera vilken typ av verksamhet som får bedrivas på den upplåtta marken. Upplåtelser på längre tid – vilket oftast är en nödvändig förutsättning när det gäller mer kostsam etablering – kan och ska alltså villkoras med föreskrifter som gör att TGEF:s medlemmars allmänna intressen säkras vid upplåtelsen. Där finns det t.ex. skäl att inför ett upplåtelseavtal se till att det finns avtalsvillkor som säkerställer att TGEF-medlemmarna kommer att behandlas lika av nyttjanderättshavaren, så att inte det som i förstone ser ut som en allmän nyttighet för TGEF:s medlemmar, i själva verket är förbehållen eller ger försteg åt endast fritidsboende, endast de som är folkbokförda i kommunen eller på Tynningö, endast boende på en viss del av Tynningö eller liknande begränsningar. För ett äldreboende kan en naturlig begränsning av nyttigheten dock vara att man måste ha uppnått en viss ålder för att komma i fråga för rätt att bo där, eller att få ställa sig i kö för boende. I övrigt bör upplåtelseavtalet – eller stiftelseurkunden – vara så avfattat att alla TGEF-medlemmar kan utnyttja nyttigheten på lika villkor.

För att en upplåtelse på lång tid – eller en överlåtelse – ska kunna anses vara till medlemmarnas objektiva nytta i en ekonomisk förening måste också i regel krävas att avtalet ingås på marknadsmässiga villkor. När det gäller nyttjanderättsavtal som i själva verket inte är stort mer än skötselavtal, dvs. att någon annan åtar sig att under de villkor som anges i avtalet, vårda TGEF:s mark och hålla den tillgänglig för allmänheten, bör naturligtvis inte nyttjanderättshavaren avkrävas någon ersättning av TGEF.

Det nu anförda innebär att den av styrelsen föreslagna ändamålsbestämmelsen i de flesta fallen styr kraftigt mot nyttjanderättsavtal med korta avtalstider, vilket ger TGEF förutsättningar för att inom överblickbar tid råda över sin egen mark. Det sagda gäller naturligtvis även när och om fråga uppkommer om förlängning av befintliga upplåtelser som redan skett för lång tid.

Strandnära områden

Styrelsen anser att strandnära områden inte alls ska få överlåtas. I de fall det är angeläget att dessa får användas av andra bör saken kunna regleras med skilda former

av nyttjanderättsavtal. Strandnära område bör anses vara sådan mark som ligger inom gränsen för det allmänna strandskyddet, dvs. inom etthundra meter från strandlinjen. Inom detta område bör en upplåtelse inte få innebära att allmänhetens tillträde till stranden hindras.

Krav på flera stämmobeslut i § 3

Den nuvarande bestämmelsen gör det möjligt att genom beslut på en enda stämma fatta ett definitivt beslut om markavhändande med verkningar för evigt eller på lång sikt. Även om 2/3 majoritet krävs på stämman för ett sådant beslut ger den nuvarande regleringen en öppning för att en liten grupp medlemmar på ett kupppartat sätt ska kunna driva igenom ett sådant beslut.

Styrelsen vill därför föreslå att två stämmor måste fatta beslut om försäljning eller upplåtelse av mark för längre tid än fem år. En sådan bestämmelse bör ge tillräckliga garantier för att kontroversiella förslag hinner bli tillräckligt belysta och diskuterade innan beslutet blir definitivt. Å andra sidan bör det enligt styrelsens mening inte fordras kvalificerad majoritet för ett sådant beslut, dels eftersom villkoren i § 2 måste vara uppfyllda för att beslutet ska kunna fattas oavsett majoritetsförhållandena, dels därför att det rimmar bäst med medlemsdemokratins att majoriteten får bestämma. Garantin mot förhastade beslut ligger i att beslutet måste upprepas av en senare stämma för att bli giltigt, att den senare stämman inte får hållas tidigare än tre månader efter den första, som måste vara en ordinarie stämma, och att kallelse till den senare stämman inte får utfärdas förrän den första stämman har hållits.

I referensgruppens förslag fanns ett förslag till reglering som innebär att inget krav på stämmobeslut ska gälla för upplåtelser som myndighet kan fatta beslut om. Motivet till detta undantag var att TGEF ofta kan uppnå bättre ersättningsvillkor om en frivillig överenskommelse ingås än när myndigheten fattar tvångsbeslut. Styrelsen anser inte att ett sådant undantag är lämpligt. För det första kan nämligen Lantmäteriet i vissa betydelsefulla fall grunda sitt beslut på att parterna är överens, trots att förutsättningar för ett tvångsbeslut annars skulle saknas. Detta har referensgruppen troligen förbisett. För det andra är det svårt eller omöjligt för styrelsen att veta säkert om förutsättningar för ett tvångsbeslut verkligen föreligger. Denna sak avgörs inte slutligt av Lantmäteriet, utan av domstol, om beslutet överklagas. För det tredje har styrelsen som regel mycket svårt att överblicka om en erbjuden ersättning vid en frivillig överenskommelse är bättre, likadan eller sämre än vad TGEF skulle kunna få efter en värdering av intrånget som gjorts av Lantmäteriets sakkunniga. För det fjärde är det till stor fördel för TGEF:s administration om upplåtelseerna i dessa fall sker genom myndighetsbeslut. Sådana beslut dokumenteras ju alltid beständigt i fastighetsregistret som Lantmäteriet för. Det är vidare Lantmäteriet som får uppgiften att utreda och överväga om upplåtelsen innebär intrång i någon annan, redan upplåten rättighet (vägrätt, ledningsrätt, servitut etc.). TGEF:s styrelse slipper därmed riskera att av misstag ingå avtal som kan grunda skadeståndsskyldighet mot antingen motparten i det föreslagna avtalet eller någon annan.

Det kostar visserligen ganska mycket för den som vill ha en rättighet på TGEF:s mark att vända sig till Lantmäteriet för beslut. Men för TGEF, som ju drivs ideellt, kostar det också mycket (i form av "frivilligt" administrativt arbete) att hantera förfrågningar av detta slag. Sådant försvårar rekryteringen av frivilliga krafter till TGEF:s styrelse.

Förslaget till ändring i § 17

Den nuvarande paragrafen talar om kvalificerad majoritet i bl.a. § 3. Med styrelsens förslag till ändringar i 3 § kommer kvalificerad majoritet inte att krävas där. Lydelsen i 17 § har därför anpassats så att den inte lämnar oriktiga besked.