**Förvaltning av Skogalunds lekpark**

Det har framkommit synpunkter från några medlemmar att vi har informerat för dåligt om denna process. Av den anledningen redogör vi i detta dokument för det vi anser vara relevant kring hur processen och arbetet har skett.

[1. Bakgrund 1](#_Toc501448588)

[2. Utvärdering av alternativ och styrelsens förslag 2](#_Toc501448589)

[3. Arrendeavtalet 4](#_Toc501448590)

[4. Varför är det bråttom? 5](#_Toc501448591)

[5. Stöd för förslaget 5](#_Toc501448592)

[6. Fortsatt process 5](#_Toc501448593)

# Bakgrund

Kommunen sade upp förvaltningsavtalet av Skogalund villaägareförenings lekpark i slutet av 2016. Anledningen var att kommunen avvecklar alla avtal ”där kommunen har åtagit sig uppdrag som strider mot kommunallagen ***eller där kommunen ansvarar för potentiellt farliga anläggningar utan rådighet***”. Det är den senare delen av denna mening som är tillämplig i detta fall. Avtalet gick därför formellt ut i juni 2017.

Av denna anledning skapade styrelsen en parkgrupp där, utöver några styrelsemedlemmar, kompletterande arkitekt- och juristkompetens bland medlemmarna togs in. Gruppen försökte först få kommunen att ta tillbaka uppsägningen. Vi bearbetade kommunen under våren 2017 med argument för att kommunen bör ta kostnader och ansvar för vår lekpark då den i allt väsentligt fungerar och används som en allmän lekplats. Vår argumentation utgick från följande;

* Kommunen bör bidra till lekparken då kommunala skolor, kommunala och privata dagis och dagmammor samt allmänheten nyttjar lekparken till stor grad.
* Det är relativt stora kostnader i att hantera de nedslag som framkommit i det senaste besiktningsprotokollet. Vi menade att kommunen bör ta dessa kostnader då dessa vida överstiger ett halvt basbelopp (den beloppsgräns under vilken villaägarföreningen enligt det gamla avtalet skulle stå för åtgärdskostnaderna).
* Om vi ska ta alla kostnader kan vi tvingas höja villaägarföreningsavgiften och därmed riskera förlora medlemmar vilket ger ännu mindre intäkter. Detta kan i sin tur innebära att vi riskerar hamna i en ond spiral med allt mindre intäkter som medför risk för lekparkens framtid.
* Styrelsen kan inte sitta med det ansvar för barns säkerhet som det innebär att drifta en lekpark, framförallt med tanke på det juridiska ansvaret som följer av det och att lagar och förordningar kan komma att förändras.
* Ett icke önskvärt alternativ för alla parter är om vi av dessa anledningar behöver avveckla lekparken.
* Vi menade därtill att villaägareföreningen tillhandahåller marken, vilket utgör den avsevärt största kostnaden för en lekpark i Nacka (om en lekpark skulle nyupprättas).
* I första hand ville vi hitta en lösning liknande den vi hade i tidigare avtal.
* OM vi inte skulle kunna finna en lösning ville vi se till att få så mycket som möjligt gjort av kommunen för att slippa riskera höga medlemsavgiften. Därför redogjorde vi för de kostnader vi ansåg att kommunen bör stå för, vid ett ev. överlämnande av lekparken till villaägareföreningen. Dessa kostnader baserades bland annat på det senaste besiktningsprotokollet och de nedslag som gjordes där:
  + Ny lekställning med rutschkana (enkel variant) 50´000.-
  + Montering lekställning 20 timmar á 500.- 10´000.-
  + 2 st nya barngungor 4´000.-
  + Nya kedjor till alla gungor 2´800.-
  + Reservdel Kompan fotstöd till gunghare 500.-
  + Nytt virke till sarger ca 50.-/m -uppskattat pris 1´000.-
  + Gräva upp/ner sarger 20 timmar á 500.- 10´000.-
  + Förankra lilla lekstugan 10 timmar á 500.- 5´000.-
  + Fallsand ca 350 kr/m3 + utkörning -uppskattat pris 10´000.-
  + Anläggningsarbete (gräva bort gammal sand, lägga ut ny sand) 30´000.-
  + Beskära träd som hänger in över lekplatsen -uppskattat pris 10´000.-

Styrelsen försökte således först att förlänga befintligt avtal, vilket kommunen inte gick med på, då de menade att de inte kan förvalta lekpark på privat mark pga otydlighet kring ansvarsfrågor.

Vi diskuterade hur vi skulle kunna lösa situationen och kom då på tanken att genom ett arrendeavtal undvika såväl kostnader som ansvarsfrågan. Detta drev vi mot högt uppsatt politiker i Nacka kommun. Politikerna tog till sig vårt förslag och återkopplade med att de var villiga att finna en sådan lösning, då de höll med om vår argumentation. Tjänstemännen gavs i uppdrag att hjälpa oss finna en lösning enligt vårt förslag om arrendeavtal.

Tack vare att vi hade startat en dialog med kommunen om parkens framtid så fick vi besked om att ”skötseln sköts som vanligt så det bör funka, ni kan betrakta detta som att vi tillämpar texten i det gamla avtalet tills annat sägs”. Vi vet inte hur länge detta gäller eller om/när kommunen kan komma att ge besked om att de inte längre avser drifta lekparken.

# Utvärdering av alternativ och styrelsens förslag

Styrelsens syn är att den stora förändringen mot vad vi har idag skulle vara att inte genomföra styrelsens förslag om arrendeavtal.  
  
Vi såg följande nackdelar med att ***inte*** genomföra förslaget om arrendeavtal:

* + Kostnader
  + Eventuella höga kostnader för att åtgärda de viktigaste säkerhetsnedslagen
    - Vår bedömning har enligt ovan varit i storleksordning minst 100 000 kr
    - Andra medlemmar har bedömt avsevärt lägre
  + Löpande kostnader för ansvarsförsäkring och försäkring för gemensam egendom för ca 14 000 kr per år.
  + Säkerhetsbesiktning samt eventuella underhållskostnader, vilket uppskattas till ca 10 000 kr per år.
  + Bara dessa kostnader motsvarar nära hälften av föreningens nuvarande års-intäkter, som vi ej betalar för idag, och istället kan göra mycket annat som gynnar föreningen.
  + Ev. framtida krav och regelverk kring lekparker kan innebära att ytterligare förändringar/åtgärder krävs.
  + Ovanstående kostnadsposter bedömer vi innebär stor risk för förhöjd medlemsavgift
  + Detta i sin tur riskerar att reducera den idag höga andel hushåll som är medlemmar i villaägarföreningen
  + Problemet med att vi är en förening med frivilligt medlemskap är att vi inte har några som helst säkrade intäkter. För att säkerställa intäkter för gemensamma tillgångar skulle t.ex. en samfällighet behöva bildas.
  + Ansvar och ökad frivillig tidsinsats
  + Det skulle innebära ett större ansvar och mer tid än vad majoriteten av sittande styrelse idag är beredda till.
  + Det finns fler frågeställningar som vi anser kräver expertis, som gör att vi anser att det inte är lämpligt att driva lekparken i privat regi.
  + De som primärt använder en lekpark är barnfamiljer. Vår bedömning var att småbarnsföräldrar är de som har minst tid i vardagen att lägga på engagemang i en lekpark
  + Vi har sett att engagemanget är relativt lågt när vi har bett om hjälp hos medlemmarna i andra frågor och det finns inga garantier för att engagemanget inte kommer att fortsätta minska över tid.
  + Prioriteringar
  + Vi såg svårigheter att prioritera hur stora medel som ska satsas på lekparken och på vilka typer av investeringar
  + Vi såg en risk med att viljan att investera medel i lekparken bland medlemmarna skiljer sig mycket då relativt få villaägare har barn som använder lekplatsen och att det skulle bli svårt att nå brett förankrade beslut om större belopp behöver satsas p.g.a. oförutsägbara händelser, nödvändiga utbyten av anläggningar etc.
  + Det finns en risk att parkens skötsel i föreningens regi, som är baserat på ideellt arbete, hamnar på efterkälken när det gäller både säkerhet och underhåll, vilket i sin tur kan leda till skadeståndsansvar om något skulle hända.

Den, enligt våra slutsatser, enda konkreta nackdelen som kommit in avseende att genomföra styrelsens förslag är att vi inte kan besluta om att göra förändringar, utan endast kan komma med önskemål till kommunen. Vi har dock upplevt vår dialog med kommunen hittills som mycket god. Och enligt gåvobrev (såväl som arrendeavtal) kan ändå inte marken användas till något annat än lekpark så vår handlingsfrihet att besluta om något annat, än t.ex. typ av lekutrustning, är mycket begränsad.  
Kommunen å sin sida kan inte heller göra förändringar utan arrendeavtalet regleras i lagstiftning (8 kapitlet Jordabalken).

Vi utvärderade inte vidare de övriga alternativ som fanns, då vi inte såg dessa som vare sig realistiska eller önskvärda;

* + Att drifta parken privat men öppen för allmänheten innebar enligt våra bedömningar både höga kostnader och ett ansvar som ingen i styrelsen vill ta.
  + Att ha en privat park med förbud för allmänhet, skolor etc. var dels inte önskat eller föreslaget från något håll och frågan om ansvaret för säkerheten för barn i Skogalund löses ändå inte i ett sådant alternativ. Dessutom skulle detta alternativ innebära även andra kostnader, såsom skyltar, ev. inhägnad etc.
  + Styrelsen bedömer dessutom att båda ovanstående alternativ innebär att en samfällighet eller motsvarande skulle krävas. Detta anser vi är förknippat med flera nackdelar och svårigheter och därför inte vara värt att utreda vidare.
  + Att lägga ned lekparken var heller inte önskvärt.
  + Det har inkommit synpunkter med hänvisning till lagparagrafer att kommunen är skyldiga att drifta och förvalta vår privata mark. Kommunen har en annan syn. Ett alternativ skulle då kunna vara att driva en process gentemot kommunen. Styrelsen bedömer att detta inte är realistiskt och är förknippat med mycket stor risk att inte komma vidare i en sådan process. Vi bedömer också att det skulle kunna innebära både externa kostnader och att mycket tid skulle krävas av styrelse och/eller medlemmar. Dessutom skulle vårt hittills goda samtalsklimat och samarbete med kommunen riskera försämras.

Styrelsens förslag är p.g.a. ovanstående att vi arrenderar ut lekparken till kommunen, som då sköter och betalar för allt underhåll samt ansvarar för att lekplatsen uppfyller alla kriterier och säkerhetsföreskrifter under en förutbestämd tid.

# Arrendeavtalet

Styrelsen bad om ett första förslag på hur ett avtal skulle kunna se ut och det är detta avtal som styrelsen utgått från och redigerat efter medlemmarnas synpunkter.

Bland annat följande viktiga punkter finns med i avtalet:

* Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar och regler för dess ändamål samt att den inte är miljöstörande eller på annat sätt skadar omgivningen, exempelvis genom olovlig parkering och nedskräpning.
* Det åligger Arrendatorn att iordningsställa marken för det avsedda ändamålet.
* Arrendatorn ska utöva tillsyn över arrendestället.
* Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick, samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningarna på arrendestället så att fara för person- och sakskada inte uppkommer.
* På arrendestället finns Förrådet som under arrendetiden får användas som förråd av Fastighetsägaren.
* Fastighetsägaren upplåter till Arrendatorn rätten att nyttja arrendeområdet inom fastigheten Nacka Sicklaön 185:3 uteslutande för lekplats
* Avtalstid. Kommunen skickade ett standardavtal med 50 år men har hittills gått med på att sänka detta till 25 år (se även punktlista nedan).

Styrelsen har drivit / driver att få med ett antal viktiga aspekter i avtalet, bl.a. med input från årsmötet och det extra påkallade medlemsmötet, i samband med kräftskivan 2017-09-02;

* Arrendatorn svarar för att erforderliga försäkringar, inklusive ansvarsförsäkring, tecknas för arrendet liksom att erforderliga besiktningar m.m. genomförs.
* Säkerställande att vi har ett fritt utrymme framför boden som vi kan ställa upp våra tält på
* Avtalet begränsar inte Fastighetsägarens möjlighet att fortsättningsvis hålla våra sammankomster i lekparken
* Fastighetsägaren ska av Arrendatorn hållas skadelös för det fall anspråk skulle riktas mot Fastighetsägaren på grund av de anläggningar m.m. som Arrendatorn uppfört på arrendestället.
* För det fall Arrendatorn inte uppfyller sina åtaganden enligt detta avtal har Fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet med 6 månaders uppsägningstid.
* Avtalstid - Styrelsen försöker förhandla ned detta ytterligare (till 15 eller möjligen 10 år). Anledningen till att kommunen inte kan sluta ett för kort avtal är att de måste veta att skattepengar som investeras dylika fall inte görs i onödan. Kommunens jurist skriver: *”För att kommunen ska kunna investera och satsa resurser på en lekplats på privat fastighet måste kommunen få rådighet över lekplatsen och det under så lång tid att det blir värt att satsa skattepengar på lekplatsen. Det skulle ju vara helt orimligt om kommunen satsade pengar på upprustning av lekplatsen och att ni sedan kort tid efter detta beslutade att använda plasten till något annat eller göra förändringar på lekplatsen. Kommunen måste också ha full kontroll över lekplatsen. Det skulle kunna innebära risker om ni beslutar att göra något med lekplatsen, till exempel ta bort något eller tillföra något nytt.”*

Vi har ännu inte fått respons från kommunen på våra önskade avtalsändringar.

# Varför är det bråttom?

Dialogen med kommunen om parken har pågått i ett år och vi har redan skjutit på frågan sedan i somras. Vi bedömer risken som relativt stor att vi inte kan genomföra detta om vi skjuter ytterligare på frågan.

Idag är dessutom avtalsläget osäkert, och vi i styrelsen är osäkra om vi är personligt ansvariga om något skulle hända i parken. Kommunen kan när som helst säga att de inte längre avser drifta parken enligt det avtal som redan formellt har gått ut.

Vi är oroliga för att kommunen kommer att dra tillbaka sitt erbjudande, bl.a. för att den som drivit ärendet hos kommunen ska sluta. Vi är medvetna om att alla beslut sker mellan människor. Och ju längre tiden går och människor byts ut på positioner så ökar risken för att vi inte kommer fram till en gemensam lösning.

# Stöd för förslaget

Vi har genomfört en rådgivande omröstning bland medlemmarna för eller emot styrelsens förslag. Efter sammanställning av röstning på plats och via mail så visade resultatet stöd för styrelsen förslag. Av totalt 62 röster blev utfallet 46 röster för och 12 röster mot, 2 blankröster och 2 ogiltiga (ej betalande medlemmar). Röstningen är inte beslutande men rådgivande för styrelsen. Således finns ett starkt stöd för styrelsens förslag.

# Fortsatt process

Flera medlemmar har uttryckt att de är emot styrelsens förslag och har därför begärt ett extra medlemsmöte med hänvisning till föreningens stadgar (§4) där extra medlemsmöte ska hållas om minst 20 medlemmar begär så, vilket vi har fått en namnlista som bekräftar. Vi kommer att hålla detta möte så snart det är möjligt. Om inte ytterligare nya relevanta omständigheter/fakta framkommer inför och under detta möte, och som inte tidigare har framförts och således redan beaktats, så avser styrelsen gå vidare och försöka nå en lösning med kommunen enligt vårt här beskrivna förslag.