



HOVRÄTTEN FÖR
VÄSTRA SVERIGE
Avdelning 4
Rotel 45

PROTOKOLL
2016-05-13
Sammanträde i Halmstad
samt syn på arrendedområden
i Östra Stranden, Olofsbo
och Apelviken

Aktbilaga 21
Mål nr ÖÄ 4736-15

RÄTTEN

Hovrättsråden Ola Olsson (ordförande) och Ann-Carin Glimstedt, adjungerade ledamoten Jerker Hällqvist och tekniska rådet Per-Gunnar Andersson (referent)

PROTOKOLLFÖRARE

Jerker Hällqvist

PARTER

Klagande och motpart

Halmstads kommun

Ombud för Halmstad Kommun: Kommunjuristen Jenny Hagesjö

Närvarande

Klagande och motpart

Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening

Ställföreträdare: Lars Elmqvist

Närvarande

Ombud för Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening: Advokaten Elisabeth Rull Sturesson

Närvarande

ÖVRIGA NÄRVARANDE

Niklas Simonsson, markförvaltare Halmstads kommun

Jeanette Regin, kassör i Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening

Jur kand Johanna Lindén, biträdande jurist Amber Advokater

SAKEN

Ändring av arrendevillkor, bostadsarrende

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Arrendenämnden i Göteborgs slutliga beslut 2015-10-23 i mål 4554-14

Hovrätten håller sammanträde vid Halmstad tingsrätt varvid parterna lägger fram sin sak.

Dok.Id 410183

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 40 401 20 Göteborg	Packhusplatsen 6	031-701 22 00 E-post: hovratten.vastrasverige@dom.se www.vastrahovratten.domstol.se	031-774 29 43	måndag – fredag 08:00-16:00

I samråd med parterna beslutas att förhöret med Lars Elmqvist som togs upp vid sammanträdet vid arrendenämnden ska tas upp i hovrätten genom hänvisning.

Hovrätten håller därefter syn på området Östra Stranden i Halmstad kommun som är beläget ca 4-5 km från Halmstad centrum.

Området är långsmalt och sträcker sig längs havet i nord-sydlig riktning. Området är indelat i tre olika områden; Snäppan, Viggen och Strandskatan (från söder till norr). Området är smalare i norr än i söder. Bilväg leder ned till området som har café/kiosk och minigolfbana.

Inom området är variationen mellan husen relativt stor. Vissa hus håller hög modern standard med maximerad byggyta medan andra är betydligt äldre och i varierande skick. Några av husen har parabolantenn. På grund av sanddynor mellan stranden och bebyggelsen saknar det stora flertalet hus havsutsikt. Vid syntillfället noterades att sanddynorna tar upp vind.

Från vägarna i området går ett antal upptrampade stigar som leder till stranden. Eftersom det inom området saknas möjlighet att inhägna tomtområde går vissa av stigarna relativt nära bebyggelse och vad som annars kunnat uppfattas som en privat tomt. Flertalet arrendatorer har dock åstadkommit avskärmning genom häckar, spaljéer, låga stängsel eller vindskydd. Beroende på var husen är belägna är genomfart av allmänheten troligen påtaglig för vissa arrendatorer medan det för andra arrendatorer i praktiken inte bör märkas av.

Avståndet till havet varierar men är för de närmst belägna husen knappt 100 meter. Inom området har vatten- och avlopp indragits, på föreningens bekostnad, som ansluter till det kommunala nätet. Från stranden syns ett industriområde i norr.

Ett antal servicestationer finns uppställda inom området där det är möjligt att besöka WC, duscha och slänga avfall. Det är uppskattningsvis ca 200 meter mellan dessa stationer.

Kommunen pekar särskilt på ett antal platser där arrenderätten nyligen överlåtits varav särskilt Östra Stranden 204 under påståendet att enbart arrenderätten överläts mot en ersättning om 1 400 000 kr, samt Östra Stranden 5 som överläts för 2 150 000. På Östra Stranden 5 är dock uppfört ett hus med för området hög standard.

Vägarna är mestadels asfalterade och i gott skick. Mindre stigar och vägar utan beläggning finns inom området.

Förflyttning sker till av föreningen åberopat jämförelseobjekt; stugområde i Olofsbo som är beläget ca 8 km utanför Falkenberg.

Området är beläget mellan en camping och havet. Läget är öppnare än Östra Stranden utan uppväxt vegetation. Avståndet från bebyggelsen till havet är något större än på Östra Stranden och det går en väg mellan bebyggelsen och stranden. Närheten till havet märks ändå tydligt p.g.a. det plattare öppnare landskapet.

Bebyggelsen har på vissa håll en tydligare tomtindelning än på Östra Stranden men det förekommer också att stugor ligger på rad utan någon inhängning mellan sig. Många av husen ligger förskjutna i förhållande till varandra och havet. Husen är överlag större än på Östra Stranden. Friggebodar förekommer inte men däremot ett flertal större altaner. Inom området finns kommunalt vatten och avlopp.

Vägarna är asfalterade och i gott skick.

Förflyttning sker till av kommunen åberopat jämförelseobjekt; stugområdet Apelviken som är beläget ca 5 km utanför Varberg.

Området är beläget intill havet söder om Varberg, mellan havet och järnvägen. Avståndet till havet är större än på Östra Stranden och ungefär samma som på Olofsbo. I likhet med Olofsbo är vegetationen mindre uppväxt. Sanddynerna gör att havet endast delvis är synligt från området men mer synligt än på Östra Stranden. En bilväg är belägen mellan bebyggelsen och havet.

Inom området är tomterna generellt sett inhägnade och husen på upp till 35 kvm. Tomterna är cirka 100 kvm stora. Tillbyggnad i form av friggebodar etc är vanligt förekommande. Från järnvägen hörs passerande tåg. Av de tre områdena är Apelviken det område där tomterna mest kan liknas vid privatbostadstomter för permanentboende.

Vägarna är asfalterade och i gott skick.

Parterna bereds tillfälle att slutföra sin talan skriftligen senast fredagen den 27 maj 2016 och i samband därmed också inkomma med kostnadsyrkanden. Hovrätten avser att därefter meddela beslut i ärendet.

Sammanträdet och synen, som pågick kl. 09.30-15.15, med avbrott för lunch och transport 12.30-14.00, förklaras avslutad.

Jerker Hällqvist