



Östra Stranden i Halmstad  
ekonomisk förening genom

Lars Elmquist  
c/o Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening  
Västra Holmgatan 17  
553 24 Jönköping

Halmstads kommun ./ Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening  
angående **ändring av arrendevillkor, bostadsarrende**

---

Bifogade handlingar, Halmstad kommuns slutskrift och kostnadsräkning, aktbilaga 22-23,  
översänds för kännedom.

Doris Lau  
Telefon 031-701 22 00

Ink. 2016-05-27

Db. nr  
Aktbil.nr

ÖÅ 4736/15  
22 Rot. 45

HOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE  
Rotel 45

INKOM: 2016-05-27  
MÅLNR: ÖÅ 4736-15  
AKTBIL: 22

**Halmstads kommun./Östra Stranden i Halmstads ekonomiska förening**

Ärende nr: ÖÅ 4736-15

Halmstads kommun vidhåller sitt yrkande och vad som tidigare givits in och anförts i ärendet. Halmstads kommun framför nu slutligen följande.

Den 13 maj 2016 genomförde domstolen syn av prövningsområdet Östra Stranden samt åberopade jämförelseobjekt Olofsbo och Apelviken.

Vid denna syn kunde man konstatera att Östra Stranden ligger närmare havet och stranden än något av de åberopade områdena. Det klargjordes också vilka ytor stugägarna inom Östra Stranden disponerar, den yta om 34 kvm som utgör stugan, 15 kvm uteplats, 3 kvm redskapsbod samt i de allra flesta fall plats för åtminstone en bil. Merparten av stugägarna har också skapats sig ytterligare eget utrymme.

Företrädare från arrendatorn framförde flertalet gånger att det var indragning av vatten- och avlopp i stugorna som förändrat området karaktär och popularitet. Detta bestrids, det som framförallt är betydande för området är närheten till havet och det ökade intresset för havsnära lägen. Dessutom ska framhållas att det i samband med Va-indragning också gjordes justeringar i plan så att stugorna fick byggas större.

Därutöver visades att de allra flesta stugorna ligger väl insynsskyddade och i högre grad skyddade både från vind och insyn än stugorna i Apelviken och Olofsbo. Det framkom också att allmänheten, i motsats till vad arrendatorn tidigare påstått, inte i någon större mån tar sig genom området för att komma ner till stranden. De som går genom området är mestadels stugägare. Allmänheten använder sig av de större nedfartsvägarna eftersom det inte finns någon given väg mellan stugorna.

Det är riktigt, vilket också framkom under synen, att det för vissa arrendatorer i Apelviken är möjligt att bygga friggebod. Denna möjlighet finns emellertid inte för alla arrendatorer i Apelviken eftersom det i vissa fall saknas tomtutrymme för friggebod. Trots det har samtliga arrendatorer tecknat avtal med Varbergs kommun avseende ny arrendeavgift. Arrendeavgiften ska därför anses som skäligen även för de som inte kan bygga friggebod. Varvid byggrätten är densamma som för Östra Stranden.

I Olofsbo finns knappast något uppvuxet mellan stugorna och inte heller några direkt uppförda vindskydd. Stugorna ligger dessutom i rutmönster. Det ifrågasätts från kommunens sida att avtalet med dess villkor för Olofsbo överhuvudtaget är jämförbara med Östra Strandens. Området ligger vidare nästan dubbelt så långt ifrån centrum och service än Östra Stranden. Området är därför överhuvudtaget inte jämförbart med Östra Stranden.

Trots att någon syn inte skedde avseende området Knölaberget i Falkenberg vidhåller kommunen att detta område är jämförbart med Östra Stranden framförallt avseende närheten till havet och centrum. Stugorna är dock mycket mindre varför man får ta hänsyn till arrendeavgiftens kvadratmeterpris.

Den avgift som arrendatorerna och Varbergs kommun nu kommit överens om utgörs av en trappa under en arrendetid om 5 år. Under dessa år kommer den genomsnittliga avgiften vara drygt 10 000

per år. Trots att arrendatorerna i Apelviken och Varbergs kommun nu kommit överens om en arrendeavgift ska det framhållas att 26 stycken arrendatorer hade accepterat och skrivit under avtal avseende en avgift om 11 700 kr. Domstolen kan knappast bortse från att så pass många arrendatorer accepterat och funnit denna avgift skälig. Till detta ska också tilläggas att det i arrendeavgiften för Östra Stranden ingår mer service bl.a. sophämtning. Detta får arrendatorerna stå för själva i Apelviken.

Av ovan framgår att Östra Stranden vid en jämförelse med Apelviken bör ha en högre arrendeavgift. Det ska också framhållas att arrendenämnden i sitt avgörande utelämnat det förhållande att Östra Stranden är mer strandnära än Apelviken. Vid försäljning av fastigheter är det i huvudsak en sak som är avgörande, läget. Vid en bedömning av arrenderättens värde så bör det på samma sätt vara så att ett arrende med ett unikt läge är mycket värt för en arrendator. Det unika läget för Östra Stranden ska därför avspeglas i arrendeavgiften. Kommunen vidhåller yrkad avgift.



Jenny Högesjö

Bilaga

Kostnadsräkning

Hovrätten för Västra Sverige

2016-05-27

HOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE  
Rotel 45INKOM: 2016-05-27  
MÅLNR: ÖÅ 4736-15  
AKTBIL: 23**Kostnadsräkning**

Mål nr ÖÅ 4736-15, rotel 45

Halmstads kommun./Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening

Halmstads kommun yrkar ersättning för rättegångskostnader av Östra Stranden i Halmstad ekonomisk förening enligt följande.

Arbetsbeskrivning

Framtagande och sammanställning av överklagande.

Mottagande samt genomgång av motpartens överklagande juridiska överväganden, genomgång med involverade tjänstemän i kommunen, framtagande av yttrande till hovrätten.

Egen förberedelse inför sammanträde i hovrätten jämte medverkan vid denna samt avslutande åtgärder.

Tidsåtgång: 36 timmar a 1.323:- 47628

Utlägg  
Resor med bil, mil a 30:50 kr ~ 14 427

Moms 25 % 11907

**Totalt:** 59.962 kr

Halmstad som ovan

  
Jenny Hagesjö  
KommunjuristHOVRÄTTEN FÖR  
VÄSTRA SVERIGE

Ink. 2016-05-27

Db. nr ÖÅ 4736/15  
Aktbil.nr 23 Rot. 45