

Beslutet i arrendenämnden, överklagat av Halmstad Kommun.

Den 23 oktober fick vi beslutet från Hyres-och arrendenämnden i tvisten om ett nytt arrendeavtal mellan föreningen och Halmstad Kommun.

Hela beslutet finns att läsa på hemsidan. www.ostrastranden.se Arrendenämnden fastställde arrendeavgiften för föreningen till 3 416 000 kronor vilket motsvarar 8 000 kronor per stuga. Nämnden fastställde även övriga paragrafer i arrendeavtalet. Föreningen har tillsammans med vårt ombud analyserat domen och kommit fram till följande slutsatser. Vi vill uppmana att alla som har möjlighet, ta för vana att regelbundet titta på vår hemsida. Vi kommer fortlöpande att lägga ut information så snart något händer.

Då det gäller nivån så vill vi hävda att det måste betraktas som en framgång. Kommunen hade begärt en avgift motsvarande 14 000 kronor per stuga och föreningen hade föreslagit 6 700 kronor. Resultatet 8 000 kronor anser styrelsen måste därför betraktas som ett hyfsat resultat. Det finns dock lite oroväckande skrivelser i domen som kan bli negativa i kommande förhandlingar. Nämnden har ansett att det i det område som bäst lämpar sig i en jämförelse med vårt är, Apelviken i Varberg. Där ligger avgifterna något högre än våra men framförallt är det att detta avtal nu är väg till arrendenämnden då arrendetiden gått ut och Varbergs kommun har begärt en ganska kraftig höjning. Beroende på resultat av dessa förhandlingar kan det bli negativt för oss 2019. Å andra sidan kan mycket hända till dess.

Överklagat beslut

Samhällsbyggnadsutskottet i Halmstad Kommun tog beslut 3 nov. att överklaga arrendenämndens beslut. Som grund anser man att arrendenämnden fattat ett felaktigt beslut. Kommunen har justerat sitt tidigare förslag på 14 000 till 11 700 kronor per stuga i sin överklagan. Man begär även ersättning för rättegångskostnader.

Då kommunen tagit beslutet att överklaga arrendenämndens beslut har även föreningens styrelse gjort detta. I föreningens överklagan har föreningen yrkat på att arrendeavgiften skall fastställas till motsvarande 6 700 kronor per stuga samt yrkat ersättning för föreningens rättegångskostnader i Hovrätten. Hade vi avstått från att överklaga kan vi inte yrka på att arrendeavgiften skall understiga 8 000 kronor, som var arrendenämndens beslut.

Ser vi på arrendeparagraferna i övrigt så var föreningens förhoppning att vi skulle få till ett avtal som speglar den verklighet vi befinner oss i nu och hur området ser ut idag. Här har vi inte lyckats. Nämnden har inte tagit hänsyn till något av föreningens argument utan har i stort godkänt kommunens förslag som skäliga avtalsvillkor.

Det är hårdare skrivelser då det gäller passage mellan stugorna samt krav på bygglov för vind-och insynsskydd (gällde även tidigare). Det finns krav på att det är föreningen som är ansvarig för att arrendeavtalets paragrafer efterlevs.

Vi fick inskrivet möjligheten att uppföra en redskapsbod på 3 kvm med en maximal höjd på 150 cm samt att anlägga en uteplats på 15 kvm. Även om flera redan uppfört redskapsbod och uteplats så finns det nu inskrivet i avtalet. Detta skall även vägas in då vi bedömer nivån på avgiften.

Så snart hela arrendekontraktet med kommunen är klart så kommer vi snarast möjligt efter detta att skicka ut nya arrendekontrakt till medlemmarna. Där kommer även att finnas regler för bl. a. uppförande av redskapsbod och nyanläggning av uteplats. Några nya uteplatser eller redskapsbodar får därför inte uppföras innan det nya avtalet är klart.

Området som föreningen arrenderar är till sin natur väldigt olika beroende på vad man befinner sig. Arrendenämnden skriver bl. a följande:

”Området har varit ett stugområde i många årtionden. Genom området ringlar stigar, vägar och små gångar. Området är rikt på träd och buskar. Stugorna är till stora delar inte uppförda enligt rutmönster utan ligger slumpvis fördelade.

Till varje stuga hör ostridigt ingen i arrendeavtalet bestämd tomtarea, och vid nämndens syn kunde bland annat noteras att de tomtområden som varje stugägare rent faktiskt synes disponera för egen del varierar ganska mycket.”.

Då det gäller vind/insynsskydd och liknande så är detta förenat med krav på bygglov se § 2 och 3 i föreningens avtal med kommunen. Föreningen förutsätter att medlemmarna följer detta.

Under senare tid så har det skett en all större utbredning runt stugorna i området. Detta har påtalats tidigare från styrelsen bl. a på stämman och i tidigare informationer. Tyvärr kan vi inte påstå att detta har respekterats utan utbredningen fortsätter. Det anläggs små trädgårdar, planteras träd, häckar, murar, stenläggningar och inhägnas runt stugorna i allt större utsträckning. Detta är inte acceptabelt.

Preskriptionstiden för åtgärder som är utförda i strid mot Plan-och Bygglagen är 10 år. Detta innebär att allt som ligger inom 10 år är utfört i strid mot avtalet och krav från byggnadsnämnden med vite kan riktas mot den som utfört åtgärden. Som markägare kan kommunen agera utan att någon preskriptionstid gäller.

Resterande medlemsavgift 2015

Arrendeavgifterna till kommunen för 2015 är fortfarande oklara då ärendet nu går vidare till Hovrätten. Styrelsen har beslutat att resterande avgifter för 2015 kommer att debiteras till medlemmarna först då ärendet är avgjort.

Här har styrelsen beslutat att någon faktura inte kommer att skickas ut. Då det blir aktuellt med betalning återkommer vi med information.

Förbrukningsavgift, vatten under vinterhalvåret 500 kronor

Vid stämman 2015 informerades om att styrelsen beslutat att för de som hyr ut sin stuga hela eller delar av ”vinterhalvåret” gäller även de som regelbundet vistas i stugan ”vintertid” skall betala för vattenförbrukningen. Detta tillämpas av andra föreningar på stranden och kan ses som ett rättvisekrav mot övriga stugägare. Vattenavgiften har fastställts till 500 kronor. Ett litet fåtal har hittills gjort en inbetalning. Detta är upp till varje stugägare att själva sköta. Vi får hoppas att denna påminnelse medför att flera nu betalar sin avgift.

Föreningens bankgiro 5635-0051. Ange vintervatten samt vilket område samt stugnummer.

Ändrade adresser

Det är oerhört viktigt att alla anmäler ändrade postadresser, mailadresser, telefonnummer omgående till föreningen. Gör det till ostrackfor@gmail.com eller telefon 070 306 32 00.

Det har varit lite dåligt med detta under året vilket har skapat en hel del merarbete. Det är även viktigt att alla med mail regelbundet kollar sin inkorg eller föreningens hemsida. Det var över 30 stycken som inte betalade årsavgiften i tid.

Med vänlig hälsning
Styrelsen för
Östra Stranden i Halmstad ek för

Lars Elmquist/ Ordf.