

Arrendeavtal, Föreningen och Halmstad Kommun

Arrendeavtalet mellan föreningen och kommunen är nu undertecknat. Avtalet, har ju som ni vet, varit under förhandling med kommunen sedan slutet av 2013. Föreningen lyckades inte bli överens om ett nytt avtal utan detta gick till domstol i både Hyres-och arrendenämnden och till Hovrätten för Västra Sverige som slutligen den 23 juni 2016 kom med ett beslut i målet. Arrendeavtalen, tillsammans med information nr 6 och 7 skickas per post till en arrendator per stuga.

Den 28 september 2014 anmäldes ärendet av kommunen till Hyres-och arrendenämnden. Under 2015 tog föreningen juridisk hjälp genom Amber Advokater i Värnamo som varit till stor nytta i arrendetvisten gentemot kommunen.

Amber Advokater har även varit till hjälp i framtagandet av det nya arrendeavtalet mellan Föreningen och medlemmarna (arrendatorerna) i föreningen.

Då föreningen har ett, i stort likalydande arrendeavtal med medlemmarna, var föreningen 2013 nödsakad att säga upp detta arrendeavtal samt anmäla det till Hyres-och arrendenämnden som tvistigt.

I avvaktan på att ett nytt arrendeavtal skall tecknas mellan föreningen och medlemmarna ligger detta ärende vilande vid Hyres-och arrendenämnden. Om någon medlem inte skulle acceptera det förslag till arrendeavtal som bifogas denna information så kommer föreningen att anmäla detta till Hyres-och arrendenämnden för avgörande.

Då flera stugor har mer än en ägare kommer avtalet att skickas ut till den arrendator som står överst i det nya arrendeavtalet. Denne svarar för att avtalet undertecknas av samtliga arrendatorer.

Den totala kostnaden för arrendeförhandlingarna och framtagandet av det nya arrendeavtalet har varit kostsamt. Vi har samtidigt dragit stor lärdom av hela processen vilket vi tror är värdefullt för föreningen i framtiden.

Bokförda kostnader hittills är drygt 324 000 kronor. Efter avdrag för ersättning från vår försäkring och då kommunen ålades av hovrätten att betala föreningens halva kostnader i hovrätten så blir våra kostnader 227 775 kronor. Till detta kommer kostnader för kopiering och porto av föreningens arrendeavtal. Portokostnaden beräknas till 20 000 kronor

Utslaget per medlem blir detta runt 600 kronor. Föreningen har under åren upparbetat en god ekonomi och har därför valt att enbart ta ut 200 kronor av varje medlem för kostnaden av arrendetvisten.

Dokumentation av arrendeförhandlingarna

Föreningen har kontinuerligt lämnat information till medlemmarna om de pågående förhandlingarna och flertalet handlingar och samtliga beslut finns att läsa på vår hemsida för de som är intresserade. Dokumenten hittar du på medlemssidan under informationer samt i arrendedokumenterna där det viktigaste finns.

Föreningen gick in i förhandlingen med en ambition att det nya avtalet skulle bli klarare i sin utformning och samtidigt bättre spegla nutidens förhållande och hur området ser ut idag. Vi ville

även få inskrivet i avtalet rätten att uppföra en redskapsbod och reglera rätten till anlagd uteplats. Samtidigt var målsättningen att hålla nere arrendeavgiften.

OBS!

Vi fick inskrivet möjlighet att uppföra en redskapsbod och anlägga uteplats. Se § 3 i bilaga 3.

Allt borde således vara bra men, tyvärr är det inte så.

Kommunen har nu konstaterat att införandet av rätten att uppföra en redskapsbod strider mot detaljplanen för området. Föreningen fick den 15 september ett telefonsamtal där man från kommunen ville träffa föreningen för en diskussion om förändringar i avtalet. Föreningen träffade den 20 september kommunens jurist, markförvaltare och representant för byggnadskontoret. Kommunen framförde då att den skrivning av rätten till en bygglovsfri redskapsbod som införts i arrendeavtalet står i strid mot gällande detaljplan för området och man ville ta bort den från avtalet.

Föreningen för fram att vi inte kan gå med på detta då kommunen accepterat föreningens önskemål att få rätt att uppföra en redskapsbod. Vid förhandlingen 2014 meddelade kommunen att man fått ett ok från både kommunjurist och byggnadsnämnd att skriva in detta i avtalet. Beslutet har dessutom vunnit laga kraft.

Föreningen föreslår att man får lösa detta inom kommunen genom att godkänna det som en liten avvikelse från detaljplan genom att man bortser från byggnader under 3 kvm.

Från byggnadsnämnden säger man att detta inte kan ses som en liten avvikelse och framför att man inte kommer att godkänna att redskapsbodarna uppförs utan kommer att betrakta det som olovligt byggande och ställa krav på att dessa tas bort.

Från kommunen beklagar man att detta inte uppmärksammats tidigare och man accepterar att arrendeavtalet skrivs under i sin nuvarande utformning.

Föreningen konstaterar att om det arrendeavtal som tidigare gällt inte var bra, så är det nu inte bättre. Snarare tvärtom. Det är ännu oklarare då det gäller redskapsbodarna. Samtidigt ser inte föreningens styrelse att vi kunnat agera på ett annat sätt.

Från styrelsen beklagar vi verkligen den situation som uppstått men anser det viktigt att vi ger en så fullständig information som möjligt i det här läget.

Föreningen kommer att undersöka möjligheterna hur vi kan gå vidare i frågan och återkommer i ärendet.

En annan fråga var hur stor blir arrendeavgiften. Föreningen har under hela processen hållit fast vid att 6 700 kronor var en acceptabel nivå. Från kommunens sida ansåg man först att 11 700 var deras nivå. Detta höjde man vid sista förhandlingstillfället till 14 000 kronor som man ansåg var skälig. Arrendenämnden tog ett beslut att fastställa avgiften till 8 000 kronor. Inför Hovrättsförhandlingen sänkte kommunen sitt bud till 11 700 kronor medan föreningen fortsatt hävdade 6 700 kronor.

Hovrätten fastslog nivån till 8 000 kronor per fritidsstuga samt ålade kommunen att betala föreningens yrkade kostnader på drygt 98 000 kronor i Hovrätten med 50 %.

Sammanfattningsvis så anser styrelsen att föreningen kan se resultatet av förhandlingarna som en framgång för föreningens medlemmar. Handlingar finns som sagt även på föreningens hemsida under medlemssidan.

Tyvärr så ser styrelsen att utbredningen i området fortsätter. Staket, insynsskydd, inhägnader planteringar, häckar m m breder ut sig. Detta är inte acceptabelt utan måste få ett stopp. Gör inget så kommer alla att drabbas av restriktioner.

Styrelsen har därför antaget ett policydokument för arrendemarkens nyttjande som bifogas kommande arrendeavtal med medlemmarna.

Bolagsverket Registreringsbevis, styrelse och nya stadgar

På årets föreningsstämma togs beslut att utöka styrelsen med två ordinarie ledamöter. Beslut togs även att göra vissa förändringar av nuvarande stadgar. Bolagsverket har nu efter ett par olika turer godkänt ändringarna. De nya stadgarna skickas ut samtidigt som arrendeavtalet.

Trädfällning

Under flera år har medlemmarna beretts möjlighet att komma in med önskemål om träd som man vill få nedtagna. Fram tills för ett par år sedan upplevde vi att detta fungerat ganska bra. Tyvärr så har det de senaste åren inte fallit så väl ut.

Föreningen har under 2014 och 2015 fått in önskemål från 71 stugor. Vid 11 stugor godkändes önskemålen fullt ut och vid ytterligare några delvis. Styrelsen anser det inte meningsfullt att ta in önskemål om nedtagning av träd då det ger ett alltför dåligt utfall.

Föreningen uppmanar därför medlemmarna att ringa direkt till kommunens samhällsbyggnadskontor och framföra sina önskemål.

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Östra Stranden i Halmstad ek för

Lars Elmquist/ ordf.