

Vrångabäckens Markägare, ek. förening.

Varberg 2020-06-07

Bilaga till punkt 11.

Kommentarer avseende förslag villkorsändring arrende (belopp och avtalstext)

Styrelsens förslag till villkorsändringar för ny arrendeperiod består egentligen av 3 olika delar; Arrendebeloppet, avtalsperioden och avtalstexten.

Styrelsen föreslår ny avtalsperiod att löpa 2021-01-01 – 2025-12-31. Detta är inga konstigheter, bostadsarrende måste löpa över minst 5 år enligt arrendelagstiftningen.

När det gäller arrendebeloppet föreslår vi ett belopp om 9000:-/år som indexuppräknas.

Eftersom fastighetstaxeringen inte är klar än, trots att vi begärt förhandsprövning, så är styrelsens förslag att vi debiterar fastighetsavgift/fastighetsskatt utanför arrendebeloppet, då vi inte vet vad detta belopp kommer att uppgå till. Beroende på hur skatteverket bedömer taxeringen så är vår uppfattning att kostnaden för detta kommer att ligga mellan ca 100,000 – 320,000 per år, dvs ca mellan 1300:- och 4200:- per stuga och år. Vi vet inte detta förrän taxeringen är klar.

Om man jämför detta belopp med vad vi betalar idag så har vi för 2020 betalt 11200:- i arrendekostnad och 1000:- i medlemsavgift till den ekonomiska föreningen, totalt alltså 12200:-

Förslaget som ligger nu är att arrendet sätts till 9000:-, vi tar bort medlemsavgiften i den ekonomiska föreningen och till detta kommer fastighetsavgift/fastighetsskatt. Totala summan för 2021 bör alltså hamna mellan 10300:- och 13200:-

Detta kan jämföras med Varbergs kommuns villkorsbegäran om 21000:- i arrende per år för tomter med byggrätt om 35 m2. Vi gissar att detta belopp kommer att överklagas till arrendenämnden, men om man ser på hur arrendenämnden beslutade senast (för 5 år sedan) så satte de kommunens begärda belopp som arrende år 5, och gjorde en upptrappning mot detta belopp under de andra 4 åren.

Vi har också som förslag att övrig text i arrendeavtalet justeras, moderniseras och anpassas till nu gällande situation och markupplåtare. I detta ingår att vi tillåter att arrendekontraktet får sättas i pant för lån. Den befintliga arrendeformuleringen bifogas tillsammans med förslaget på nya arrendevillkor. Arrendebeloppet i den befintliga arrendeformuleringen stämmer ju inte på grund av flera villkorsändringar sedan den trädde i kraft.

Den praktiska hanteringen av villkorsändringarna är att vi tar beslut om dessa på markägarföreningens stämma i vår roll som markägare. Därefter kommer begäran om villkorsändringen skickas ut till oss alla för godkännande i vår roll som arrendator, baserat på uppsägningen som skickades ut i slutet på 2019.

Styrelsen för Vrångabäckens Markägare, ekonomisk förening.