

NYHETSBREV 1-12

Juni 2012

PRANBURI SERVICE COMPANY

PETER
peter.urkedal@sf-nett.no

IAN
igrant@online.no

JEVNLIGE NYHETSBREV

For å bedre informasjonen ut til dere medlemmer er teksten du nå leser den første i en serie nyhetsbrev fra styret i PSC. Tanken er å sende ut informasjon minimum etter hvert styremøte, men gjerne oftere dersom spesielle ting skulle dukke opp.



NYE BEBOERE I C3, ELLER?....

Da vi hadde avtale med Ubol om leie av hennes basseng fikk Plian og gartnerne etablere kontor og redskapsskjul i garasjebygningen bak bassenget, og vaktene fikk benytte seg av toalettene tilknyttet bassenget.

Etter at avtalen ble sagt opp falt disse "godene" bort.

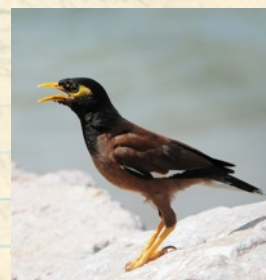
Plian drifter nå området fra sitt kontor nede ved Holiday Massasje. Gartnerne og vaktene har tilgang til C3 på området for nødvendige ærend og oppbevaring av redskaper. Utgiftene til dette står Plian for.

FASILITETER TIL VAKTENE

Ingen har vel kunnet unngå å se at vaktene ved porten mildt sagt har kummerlige forhold. I samarbeid med Plian ser vi derfor nå på muligheten til å etablere en permanent vaktbu, enten like utenfor porten eller inne på området.

BETALING FOR STRØM

Så litt pisk. Fakturaene for strømforbruket til hver enkelte huseier forfaller jevnt og trutt. Og de aller fleste huseierne betaler likeså jevnt og trutt, enten via



trekk fra egen konto i Thailand eller de har en avtale med Plian som forskutterer for dem. Det er imidlertid enkelte som ikke betaler. For at strømmen ikke skal stenges for disse, har Plian forskuttert også overfor disse. Men, når han – til tross for henvendelser – ikke får kontakt med disse huseierne, kommer han til PSC med regningen. Slik skal det selvsagt ikke være. Det er helt og holdent, akkurat som her i Norge, den enkelte

huseiers ansvar å betale for sin egen strøm. Det er ikke en sak som skal berøre fellesskapets pengeskrin. Dette er tatt opp med Plian, og vil bli tatt opp og presisert på nytt de nærmeste dagene. Det betyr at de ikkebetalende heretter vil få strømmen stengt av elektrisitetsverket der nede. For å få den koblet opp igjen vil oppkoblingskostnader påløpe.

KJØP AV EIENDOMMENE I PRANBURI BEACH VILLAGE

På huseiermøte i Pranburi i februar ble det oppnevnt en prosjektgruppe bestående av Stein Arne Melsæter, Arvid Wroldsen og Jan P. Pettersen. Gruppens mandat var å undersøke muligheten for kjøp av eiendommene i Pranburi Beach Village. 15. april forelå et notat fra gruppen. Det følger i sin helhet på de neste sidene.

HAR DU SPØRSMÅL ELLER ØNSKER NÆRMERE INFORMASJON,

ta kontakt med daglig leder igrant@online.no eller styrets leder peter.urkedal@sf-nett.no



Notat

Til: Huseierne i Pranburi Beach Village
Fra: Prosjektgruppen
Dato: 15. april 2012

Hensikt

Hensikten med dette notatet er å redegjøre for muligheten for kjøp av eiendommen(e) i Pranburi Beach Village (PBV).

Bakgrunn

Bakgrunnen er at det ble fremsatt et skriftlig tilbud fra vår landeier (Ubol) om overtakelse av 30 tomter (plots) i Pranburi Beach Village. I praksis var det mesteparten av dagens PBV. Tilbudet ble fremsatt etter at det var avviklet et møte mellom vår advokat, Ubols forretningsfører og oss. Møtet var avklart på forhånd med Ubol og hun bekreftet at hun skulle delta, men uteble.

Saken ble drøftet på et huseiermøte noen dager senere og det ble oppnevnt en prosjektgruppe bestående av Stein Arne Melsæter, Arvid Wroldsen og Jan P. Pettersen som skulle følge opp saken. Det femsatte tilbud var ca 10 mill THB/2 mill NOK. Dette innebar en pris på ca 65 000 NOK per tomt. Huseiermøte mente at dette var alt for mye all den stund det var kontraktsfestet at tomtene skulle kunne overdras "vederlagsfritt" (kjøpesum var den samme som den forhåndsbetalte leie for 30 år).

Prosjektgruppens mandat var å forhandle frem en avtale om overtakelse av den enkelte tomt til en pris lavere enn det femsatte tilbud.

Forutsetning – grunnlag

Prosjektgruppen ble enig om at drøftinger med Ubol skulle baseres på følgende forutsetninger:

- De inngåtte Landlease Agreement og Attachment skal legges til grunn.
- Huseierne er "Herre i eget hus" og har leid tomten i 30 år. Dette innebærer at landeiers (lessors) "styringsrett" over tomtene er sterkt begrenset slik det fremgår av ovennevnte avtaler. Dette må landeierforholde seg til.

- Landeierens rettigheter i henhold til Thailandsk lov skal respekteres og etterleves av leietakerne (lessee).
- Den forrige Managementavtalen ble sagt opp uten forbehold av Ubol/Andre i e-post av 27. juli 2010 adressert til Huseierforeningens formann, Steinar Ersrud. Påstand om at de frasa seg driften bare for ett år (2011) er beviselig feil.
- Ny Managementavtale med dagens driftsansvarlige gjelder ut 2014. Ev. endringer må avtales mellom partene.
- Eventuell uenighet mellom partnerne i det tidligere sameiet, angår IKKE denne saken. Eventuelle gjenstående uløste spørsmål mellom de tidligere partnerne må avklares separat og er de øvrige huseierne uvedkommende.
- Vi legger nå alle bak oss gammel uenighet. Vi ser nå fremover med fokus på nye muligheter.

Arbeidet så langt

Møter med advokat

Det var tidligere avholdt flere møter med advokat Prasith. Han hadde både muntlig og skriftlig gitt huseierne sitt syn på deres rettigheter. Disse var helt i samsvar med våre oppfatninger.

Siden advokat Cynthia Pornavalai, Tilleke & Gibbins, Bangkok, hadde utarbeidet de dokumenter som huseierne etter hvert hadde fått, ville vi rådføre oss med henne om sakens videre fremdrift. Vi hadde møte med henne i Bangkok.

Cynthia var tydelig på at Landlease Agreement og det tilhørende Attachment var dokumenter som sikret leietakerne/huseierne på en god måte (hun forutsatte at hennes tidligere anbefalinger var fulgt opp, j.fr utredning av 24. desember 2008).

Vedr overtakelse av eiendommene var hun krystallklar på at dersom huseierne fremmet saken for retten og gjorde krav på å overta eiendommene i henhold til avtalene, så ville de vinne saken. Imidlertid ville denne prosessen kunne ta flere år gjennom de ulike ankeinstanser før overføringen var gjennomført. Men vinne, ville vi.

Hun mente at det desidert beste alternativ var å komme til enighet med Ubol om overtakelse av eiendommene i henhold til de inngåtte avtaler. Vi burde helle betale henne, da en rettslig prosess ville ta tid og koste penger. Etter hennes vurdering burde prisen per tomt ikke overstige 150 00 THB.

Møter med Ubol

For å følge opp det mottatte tilbud som angivelig kom fra Ubol, ba Stein Arne og Jan P om et møte (Arvid var reist hjem). På møtet deltok i tillegg Ubols sønn Andre. Stemningen var i starten noe anstrengt da det ikke virket som om Ubol ikke var kjent med det fremsatte tilbud til oss om overtakelse av eiendommen. Vi oppfattet likevel at hun var interessert i videre forhandlinger.

Det som imidlertid ble gjentatt flere ganger av henne og Andre var at de ønsket serviceavtalen tilbake da de ikke hadde sagt den opp for mer enn ett år (2011). Vi gjorde det krystallklart at vi (huseierne) hadde fulgt alle spilleregler og dokumenterte deres oppsigelse av managementet av 27. juli 2010, og at dette var uten forbehold. Vi gjorde det like klart hvordan huseierne så på saken, j.fr kapitlet Forutsetning – grunnlag ovenfor. Vi fremholdt videre at landeier har ingen ensidige rettigheter til noen form for serviceleveranser til leietakerne/huseierne. Dette er slått ettertrykkelig fast av flere advokater.

Vi presiserte tydelig at den enkelte huseier var suveren i valg av leverandør av service til seg og sin familie. Det var ikke noe noen kunne kreve, slett ikke en landeier som hadde mottatt penger for leie av tomten i 30 år. På den annen side, så sto hun og familien fritt i å tilby sine servicetjenester til dem som måtte ønske å kjøpe. Dette kunne være bassengtjenester, utleie av sykler og mopeder, massasje, restaurant, vask, plenklipp etc, etc. Dagens managementavtale var inngått for 3 år (ut 2014).

Dersom eiendommene ble solgt/overdratt fra Ubol til den enkelte huseier, så ville denne situasjonen kunne endre seg. Da ville den enkelte huseier stå friere i valg av tjenesteleverandør og dagens modell med felles avtale for alle ville bli endret. Den enkelte huseier kunne i større grad inngå avtale om serviceleveranser selv. **Vi var tydelig på at det ikke ble noen endring i serviceavtalene før eiendommene ble overdratt til oss.**

Møtet ble avsluttet med at vi fremsatte et mottilbud på ca halvparten av det som var presentert for oss. Partene ble enige om et nytt møte 3 dager senere.

Det neste møte ble for så vidt et antiklimaks, da den positive tonen fra forrige møte var borte. Enhver diskusjon om overtakelse av tomtene ble avvist. De var kun interessert i å diskutere overtakelse av sine "rettmessige" serviceleveranser, slik det ble uttrykt. Dette ble kontant avvist.

Vi understreket i begge møtene hvordan våre advokater oppfattet våre rettigheter, men at vi ønsket en "fredelig" avtale uten å gå veien om en rettssak. Vi brukte også mye tid på å beskrive et scenario hvor Ubol og hennes familie best kunne komme i inngrep med huseierne og få levere de tjenester som den enkelte ønsket å kjøpe. Dette forutsatte samarbeid mellom de ulike parter basert på vilje og respekt for hverandre og de inngåtte avtaler.

Vi må bare konstatere at vi ikke kom videre i saken. En liten detalj var at vi fremskaffet kopi av innbetalinger av depositum og leie av bassenget i 2011 og overleverte disse til Ubol og til Andre per e-post. Det ble tatt godt i mot og den saken er dermed ute av verden.

Vi var i begge møtene veldig åpne overfor Ubol og Andre og ga dem kopi av disposisjonen til dette notat (vår strategi).

Dette fortelles

I løpet av vinteren er det 2 hus som er lagt ut for salg. Det sies at Ubol forlanger at det betales mellom 300 – 400 000 THB for at hun skal skrive under på noen form for papirer ved overdragelsene. Dette er ikke vår sak, men noe som tilligger selger og kjøper. Men vi er av den oppfatning at saken er meget viktig både på prinsipielt grunnlag og som moment i vurdering av fremtidige handlinger for huseierne. Det prinsipielle er åpenbart: Dette er penger som verken skulle vært krevd eller betalt, j.fr de inngåtte avtaler.

Dersom huseierne de nærmeste årene kan forvente at det skal betales ca 60 000 NOK til lessor/ landeier ved salg, arv eller annen form for overdragelse av tomtene, så er det et spørsmål om deler av disse pengene kan anvendes på annen måte.

Huseiernes muligheter

Slik vi ser det, og etter råd fra advokatene, har huseierne følgende muligheter:

Alt 1

Det inngås avtale om kjøp av eiendommen (30 tomter). Dagens sentrale serviceavtale avvikles. Den enkelte huseier inngår avtale om kjøp av servicetjenester hos den leverandør de ønsker.

Alt 2

Den enkelte huseier fremme krav overfor Lessor om overtakelse av tomten, j.fr. Attachment til Landlease Agreement.

Dersom dette kravet ikke skulle bli etterkommet, går huseierne sammen og fremmer saken for retten med krav om innløsning.

Vurderinger

Det er hevet over enhver tvil om at Alternativ 1 er å foretrekke. Det var også det som ble forsøkt. Vi er av den oppfatning at huseierne ikke bør gi opp forsøket, men heller vurdere å fremsette nye tilbud til Ubol for overtakelse av tomtene.

Dersom Alternativ 1 ikke skulle la seg realisere, bør huseierne vurdere å iverksette Alternativ 2. Man må da være inntilt på at denne prosessen vil kunne ta flere år i rettsapparatet. Kostnadene vil nødvendigvis ikke bli høyere enn Alternativ 1.

Vi tillater oss å sitere en felles oppfatning fra huseiermøtet i februar i Pranburi:

”Huseiernes sterkeste kort er samhold og at alle er lojal til felles beslutninger. Dette innebærer at all kjøp av servicetjenester foretas hos den som det er inngått managementavtale med.

Det bør unngås i imøtekomme urettmessige krav om betaling ved salg av eiendom eller andre transaksjoner”.

Videre fremdrift

Prosjektgruppen anser at deres oppgave er utført selv om saken ikke har funnet sin løsning. Vi vil anbefale at styrene i Huseierforeningen og Pranburi Service Company avklarer overfor medlemmene hvordan huseierne best skal organisere seg i fremtiden og hvem som skal ha hvilket mandat.

Deretter bør det gjøres en henvendelse til den enkelte huseier om hvem som ønsker å delta i den videre prosess, herunder eventuelle rettslige skritt, j.fr. Alternativ 2.

Uansett så trengs det nye midler for å fortsette arbeidet, da man er avhengig av kvalifisert advokathjelp. Hittil er kostnader til advokat blitt dekket av den innbetalte årskontingent til Huseierforeningen. Det anses at det minimum må betales kr 5 000 per huseier for at prosessen kan videreføres etter Alternativ 2.

Vi vil avslutningsvis nevne at advokat Cynthia Pornavalai har beskrevet en meget god modell for hvordan huseierne kan organisere et felles eiendomsselskap og hvordan dette kan gjøres i henhold til Thailandsk lov. Dette er noe vi eventuelt kan komme tilbake til.

Stein Arne Melsæter
(sign)

Arvid Wroldsen
(sign)

Jan P. Pettersen
(sign)

•