



Uppfyller du ditt nyttjanderättsavtal?

Ditt avtal med föreningen är ett **juridiskt bindande avtal** som reglerar vad du **ska/får** och **inte ska/får** göra på din kolonilott och på det gemensamma koloniområdet. Följer du inte avtalet kan du bli **uppsagd** endera **till avtalstidens slut**, dvs normalt till 31 december varje år, **eller få nyttjanderätten förverkad i förtid**.

Det här är vad lagen säger (Jordabalken SFS 1970:994, kapitel 8 - https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/jordabalk-1970994_sfs-1970-994/#K8) om arrende i allmänhet. Ni som **nyttjanderättshavare** har rätt att använda en kolonilott som är under föreningens kontroll. Anemonen arrenderar hela området från jordägaren, Sigtuna kommun. Samma arrendeform, nämligen ett **lägenhetsarrende**, gäller för er nyttjanderätt som föreningens arrenderätt. För er gäller relationen "nyttjanderättshavaren/du" mot "föreningen/Anemonen" som vi här har lagt till i lagtexten i §23. Se också §24-25 för vad som kan få ett förverkande att tas tillbaka.

Arrenderättens (Nyttjanderättens) förverkande

23 § Arrenderätten (Nyttjanderätten) är förverkad och jordägaren (Anemonen) är således berättigad att uppsäga avtalet,

1. om arrendatorn (du) **dröjer med betalning** av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,

2. om arrendatorn (du) **vanvårdar arrendestället (lotten)** eller om han eftersätter vad som åligger honom **och icke efter tillsägelse vidtager rättelse**,

3. om arrendatorn (du) **nyttjar arrendestället (lotten) för annat ändamål** än som förutsatts vid upplåtelsen eller, **om viss odlingsplan** är fastställd i avtalet eller detta innehåller annan bestämmelse om hävden, **avviker från vad som sålunda bestämts och icke efter tillsägelse vidtager rättelse**,

4. om arrendatorn (du) i strid med bestämmelserna i denna balk **överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt**,

5. om arrendatorn (du) åsidosätter avtalsenlig skyldighet, som går utöver hans åligganden enligt denna balk, och det måste anses vara av **synnerlig vikt för jordägaren (Anemonen) att skyldigheten fullgöres**.

(Nyttjanderätten) Arrenderätten är icke förverkad, om det som ligger arrendatorn (dig) till last är av ringa betydelse.

Uppsäges avtalet, har jordägaren (Anemonen) rätt till ersättning för skada. Lag (1984:678).

Lägenhetsarrende och besittningsskydd

Vi påminner om att allas nyttjanderätt är ett **lägenhetsarrende med en löptid på ett år i taget**. Det betyder att **ingen** har något **besittningsskydd** – se t ex <https://www.domstol.se/amnen/hyra-bostadsratt-och-arrende/arrende/lagenhetsarrende/> - och **man kan sägas upp till avtalstidens slut utan skäl**. Eftersom du inte har något besittningsskydd har du ingen rätt att få arrendetiden förlängd eller ha kvar din egendom på den nyttjade marken om du blir uppsagd. **Det är därför mycket viktigt att du följer avtalet med föreningen! Detsamma gäller för föreningen, dvs att följa arrendeavtalet med kommunen.**



Egendom (stuga, växthus mm) på lotten

Det här är vad **SFS 1970:994 kapitel 8, §21-22** säger om din egendom, som får stå på lotten under nyttjanderättstiden, vad som gäller efter att nyttjanderätten har löpt ut eller förverkats.

*21 § Har arrendatorn (du) uppfört egen byggnad på arrendestället (lotten) eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren (Anemonen) till inlösen¹, när arrendatorn (du) frånträder arrendet. Har jordägaren (Anemonen) ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn (du) föra bort egendomen eller överlåta den till en tillträdande arrendator (ny medlem/nyttjanderättshavare). **Om han för bort egendomen, skall han dock återställa arrendestället (lotten) i tjänligt skick.***

Är ej vad som arrendatorn (nyttjanderättshavaren) enligt första stycket får skilja från arrendestället bortfört eller överlåtet till den tillträdande arrendatorn inom tre månader från det arrendestället avträdades eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det jordägaren (Anemonen) utan lösen.

Har ämnen hämtats från jordägarens (Anemonens) fastighet till byggnad eller annan anläggning, får anläggningen ej tagas bort, innan arrendatorn (du) ersatt jordägaren (Anemonen) värdet av vad som tagits från fastigheten.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller även sådan egendom som arrendatorn (du) i enlighet med första stycket förvärvat av en tidigare arrendator (tidigare medlem/nyttjanderättshavare).

*Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, **om annat avtalats**².
Lag (1995:567).*

22 § Har avträdande arrendator på arrendestället lämnat kvar annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 § och försummar han att inom tre månader efter anmaning föra bort egendomen, tillfaller den jordägaren utan lösen.

Vård av lott och område

Styrelsen anser att **vården av din lott och hela området**, är avgörande för om man ska kunna få sin egendom överlåten till rimliga villkor eller om någon tittar ens en sekund på ens lott och stuga/växthus. Alla medlemmar tjänar på att var och en sköter sig bra.

Vi kan alla hjälpa varandra. Fundera lite på föreningens ändamål i stadgarna §2.1: **”Att verka för ökat samarbete mellan medlemmarna och ökat intresse för koloniträdgårdsrörelsen, samt att i övrigt på bästa sätt främja och tillvarata medlemmarnas intressen i deras egenskap av trädgårdskolonister.”** Stämmer det in på **dig**?

¹ Föreningens policy är att **ej** lösa in personlig egendom, eftersom föreningen vare sig har ekonomin eller andra förutsättningar att vara stugägare/mäklare/hyresvärd. Ni har därför alltid rätten att sälja och bortföra stugan eller annan personlig egendom när som helst.

² Ni har **avtalat** med föreningen (§8 i ert nyttjanderättsavtal) att ni har **fyra** månader på er i stället för lagens tre att få egendomen överlåten till en ny nyttjare eller borttagen från lotten.



Rättelser och kostnader

Vi påminner om att föreningen har rätt att begära att du utför rättelser om du bryter mot ditt avtal. Om du utför rättelsen själv får du stå för eventuella kostnader, men du klarar dig då också från ett förverkande av nyttjanderätten, dvs att bli uppsagd i **förtid**, i alla fall på grund av den rättelsen.

Om du inte löser problemet inom rätt tid, normalt 14 dagar, så har föreningen rätten att det åt dig **helt enligt föreningens godtycke** – se ditt nyttjanderättsavtal §5b. **Enligt årsmötesbeslut 2024** kommer det att **kosta dig 250 kr i fast avgift plus 150 kr per påbörjad timme i arbetstid om det faktiskt finns medlemmar som kan utföra jobbet åt dig**. Tillkommer faktiska kostnader för bränsle, förbrukningsmaterial, kostnader för eventuell maskinhyra samt transport av avfall till ÅVC. Föreningen kan dock inte åtgärda problem med din privata egendom. Om det går så långt att föreningen (dvs de andra medlemmarna) får lösa **ditt** problem kommer garanterat en uppsägningsdiskussion att tas upp i Anemonens styrelse.

Föreningsarbete - åtta timmar

På årsmötet 2024 togs beslutet att föreningen kan kräva att **man utför åtta timmar föreningsarbete per lott**. Om du inte utför minst 8 timmar så kan föreningen kräva dig på 100 kr per timme inte utfört arbete, dvs som mest 800 kr i extra avgift. Styrelsen anser att det var ett rimligt förslag, stödd av en hovrättsdom, att lägga eftersom det finns vissa medlemmar som inte gjort ett enda handtag åt föreningen – inte ens på städdagar som är obligatoriska att delta i enligt stadgarna.

Ni som varit observanta har förstått att någorlunda aktivt **deltagande** på båda städdagarna under 2024 ger totalt åtta föreningstimmar! Det finns arbetsuppgifter som att städa lite skräp på området, städa golvet i toaletterna med engångsmopp, spraya toalettstol och handfat med rengöringsmedel och torka av, klippa gräs med en gräsklippare som själv går framåt, preparera och servera fika, ja t o m räknas det om man sitter och bockar av deltagare. **Om man inte orkar med något av detta orkar man definitivt inte med att ha en kolonilott där nu kommunen kräver 80% odling**. Kan man inte själv delta på städdagen frågar man sin fru/man/sambo/särbo/dotter/son, en annan släkting eller vän. Det borde alltså vara ganska enkelt att fixa åtta timmar för sin lott, eller hur?

Anmälan om intresse – förtroendevald, funktionsansvar mm

Säkert mer än 80% av medlemmarna är inte alls intresserade, eller vet inte, eller bryr sig inte, att det finns en ideell **förening**, dvs Anemonen (ja, det är **du** och de andra medlemmarna), **som ansvarar för hela koloniområdet**. Vi har alltid problem med att få folk till styrelsen och andra uppdrag där vi tillsammans skulle kunna ordna något positivt för hela föreningen (dvs dig) och troligen locka nya kolonister till området eller få dig att trivas lite bättre. Hur mycket tid och kraft kostar det dig att gå in på hemsidan och tala om vad just **du** kan göra för föreningen?

Stugförsäljningar

När du vill sälja stugan **ska** det anmälas till styrelsen formellt. Vi har hittills listat de stugor som vi ser "till salu" på, men ni **ska** följa **överlåtelseregler**na enligt ert nyttjanderättsavtal §4 e – se också <https://anemonenktf.se/dokument/>. Punkt 2, överlåtelseregler: **Intressenter på föreningens intresselista ska i första hand erbjudas möjlighet att köpa stuga**. *Ansvarig för intresselistan skickar, efter samråd med såväl säljaren som styrelsen, ut information via e-postgrupp, eller i undantagsfall post eller SMS till lämpliga på intresselistan. Hittas ingen köpare via intresselistan får köpare sökas på annat håll.*



- Vill du annonsera på anslagstavlan eller på hemsidan ska ett **pris och telefonnummer** publiceras. Vi sätter upp max en halv A4-sida, som du själv får producera, på anslagstavlan. Text och bilder till annonsen på hemsidan får du själv inkomma med via SMS/MMS eller e-post.
- Har ett pris överenskommit med någon **utanför föreningens intresselista (kö) ska föreningens styrelse delges det priset** så att alla på intresselistan/kön kan meddelas detta pris och de har då **rätt till företräde, dvs rätt att köpa stugan till samma pris och ansöka om medlemskap**. Föreningen är **skyldig** att ha en kö enligt arrendeavtalet med kommunen och måste behandla de köande med prioritet.
- Föreningen styrelse kommer från nu att vara noggranna med att med att tala om för de som är intresserade av att ta över en stuga och lott att undersöka stugan och eventuell annan egendom mycket noga för att undvika rena **bedrägerier** med en ruten och uselt konstruerad stuga som vi tyvärr drabbades av för någon månad sedan. **Styrelsen kommer att rekommendera alla köpare att ha ett skriftligt avtal med säljaren och absolut inte betala en enda krona innan stugan inspekteras noggrant och köparen blivit godkänd medlem och får teckna nyttjanderättsavtal!**

Eventuella uppsägningar

Det ligger **inte** i föreningens intresse att säga upp nyttjanderätter eftersom det bara orsakar mer arbete och kostnader (i alla fall på kort sikt) för de som sköter sig, men föreningens styrelse har som **första prioritet att skydda föreningens avtal med Sigtuna kommun** och tänker inte låta vissa medlemmar orsaka sådana problem att **alla** medlemmar riskerar att förlora rätten att nyttja en lott på området. Styrelsen konstaterar bara att det **inte** är en mänsklig rättighet att inneha nyttjanderätten till en kolonilott. Den rätten har man bara om man följer sitt nyttjanderättsavtal.