

# Nyttjanderättsavtal

**Koloniträdgårdsföreningen Jordgubben,**

ideell förening här nedan kallad föreningen, upplåter härmed till:

.....

.....

Vilken är medlem av ovan nämnda förening, och här nedan kallad medlemmen, nyttjanderätten till kolonilott ..... om ..... kvm inom av Kalmar kommun arrenderade fastigheten Stadsågan 60 belägen i Kalmar.

För upplåtandet ska följande villkor gälla:

## **§ 1 Nyttjandetid och avgifter**

Nyttjandetiden utgör 25 år, räknat från 1983-01-01.

Såväl föreningen som medlemmen äger dock rätt att senast ett (1) år inför varje femårsperiods början, räknat från 1983-01-01, påkalla reglering av villkoren i detta avtal.

Likaså om parterna vill att detta avtal ska upphöra gälla vid nyttjandetidens utgång, skall uppsägning ske ett (1) år innan. Sker ej uppsägning enligt ovan, förlängs nyttjandetiden med fem (5) år i sänder.

När begäran om villkorsändring föreligger, förlängs avtalet på tid och villkor som sägs i Jordabalken, kap 11, § 6 a.

## **§ 2**

Nyttjanderätten upplåts till ovan angiven medlem:

Från och med ..... till och med .....

Mot en ..... Avgift av kr ..... pr .....

Från och med ..... till och med .....

Mot en ..... Avgift av kr ..... pr .....

Från och med ..... till och med .....

Mot en ..... Avgift av kr ..... pr .....

Nyttjandeavgiften för året 1988, (kr .....) skall från och med 1989-01-01 utgöra avgiftens grundbelopp. Sextio (60) % av detta belopp skall för året 1989, och därefter varje följande år, indexberäknas enligt konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår).

Grundbeloppet är härvid anpassat till indextalet för oktober månad 1987. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad öka med minst fem (5) enheter i förhållande till bastalet skall nyttjanderättstillägg utgå med samma procenttal varmed indextalet ändras i förhållandet till bastalet.

Avgiften skall inbetalas till föreningen senast 30 juni varje år.

### § 3

Om föreningen sagt upp nyttjanderättsavtalet har medlemmen rätt till förlängning av avtalet enligt bestämmelserna i andra eller tredje stycket i den §, under förutsättning att medlemmen dels kvarstår som medlem i föreningen, och dels att avtalet inte upphört före nyttjandetidens utgång på grund av att nyttjanderätten förverkats och föreningen av denna anledning sagt upp avtalet.

Har medlemmen bostadshus på kolonilotten vid den tidpunkt då föreningen senast kan säga upp avtalet, och huset då åsatts taxeringsvärde, föreligger rätt till förlängning såvida förhållandena är sådana som avses i kap 10, § 5 i Jordabalken.

Har medlemmen inte något sådant bostadshus på lotten som sagts i andra stycket har medlemmen rätt till förlängning av avtalet, såvida inte medlemmen påtagligt åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet, eller att kolonilotten skall användas för annat än koloniträdgårdsändamål.

Om föreningens arrendeavtal med Kalmar kommun beträffande koloniområdet upphör att gälla, upphör också detta avtal.

### § 4 Nyttjanderättens upphörande i förtid

Om medlemmen under nyttjanderättstiden utträder eller utesluts ur föreningen, har föreningen rätt att omedelbart uppsäga avtalet.

### § 5

Enligt kap 8, § 23, Jordabalken är nyttjanderätten förverkad och föreningen berättigad säga upp detta avtal, om

1. medlemmen dröjer med betalning av avgiften för nyttjanderätten men än en (1) månad efter förfallodagen,
2. kolonilotten och byggnader som uppförts på den vanvårdas,

3. kolonilotten eller del därav användes till annat ändamål än koloniträdgård,
4. medlem mot bestämmelserna i detta avtal åt annan helt eller delvis upplåter nyttjanderätten till kolonilott eller byggnad, eller överlåter nyttjanderätten,
5. medlem i övrigt inte fullgör någon av sina förpliktelser enligt detta avtal, och det är av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres.

Nyttjanderätten är dock inte förverkad om det som medlemmen gjort sig skyldig till är av ringa betydelse.

## **§ 6**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 5, punkterna 1-3, men sker rättelse innan föreningen sagt upp avtalet, får föreningen inte åberopa förhållandet som grund för medlemmens skiljande från nyttjanderätten. Detsamma gäller om föreningen inte sagt upp avtalet inom sex (6) månader från det föreningen fick kännedom om förhållandet som avses i § 5, punkterna 4 och 5.

## **§ 7**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av dröjsmål med betalning av avgiften och har föreningen på grund av dröjsmålet skiljas från kolonilotten om nyttjanderättsavgiften betalas senast den tolfte (12) dagen från uppsägningen.

## **§ 8**

Om föreningen säger upp detta avtal på grund av att medlemmen utträtt eller uteslutits ur föreningen eller med anledning av att nyttjanderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla vid det hel- eller halvårskifte som inträffar närmast efter uppsägningen, såvida inte arrendenämnden finner skäligt att medlemmen flyttar tidigare, eller annat följer § 7.

Beträffande uppsägning på grund av att medlem inte längre kvarstår i föreningen skall dock alltid gälla att minst tre (3) månader skall förflyta mellan uppsägnings- och avflyttningsdagen.

## **§ 9**

Om detta avtal sägs upp enligt § 4 och § 5, har medlemmen inte rätta att återfå någon del av erlagda nyttjandeavgifter.

## **§ 10 Skötsel m.m. av kolonilott och byggnader**

Medlemmen skall senast inom 24 månader från upplåtelse tidens början låtit uppföra stuga och i övrigt ställt i ordning kolonilotten i enlighet med de föreskrifter som föreningen bestämt.

## **§ 11**

Kolonilotten får ej användas för annat ändamål än som koloniträdgård.

Under tiden 1 oktober – 31 mars får byggnad som finns på kolonilotten ej användas som bostad av medlem, dennes familj eller någon annan.

## **§ 12**

Medlem är skyldig att väl underhålla byggnad som finns på kolonilotten. Om byggnaden förstörs, exempelvis av brand eller på annat sätt skadas, skall medlemmen inom den tid som föreningen bestämt återuppbygga eller reparera byggnaden, såvida inte föreningen med med

lemmen överenskommer om annat. Den tidpunkt inom vilken återuppbyggnaden eller reparationen skall ske bestämmes så att medlemmen får skälig tid på sig för arbetets utförande.

Medlem får inte utan föreningens skriftliga medgivande inhägnat kolonilotten. Utan sådant tillstånd får medlemmen inte heller utföra ny- till- eller ombyggnad, utom i fall som avses i första stycket. Om byggnadslov eller annat tillstånd av kommunal eller statlig myndighet krävs för någon åtgärd beträffande kolonilotten eller byggnad på denna, är medlemmen skyldig att ansöka om sådant lov.

Innan medlem utför större anläggningsarbeten på kolonilotten eller utför om- till- eller nybyggnad, utvändiga reparations- eller målningsarbeten, skall upplysningar inhämtas från föreningens styrelse, huruvida tillstånd till åtgärden krävs.

Om medlemmen inte fullgör sina skyldigheter enligt första och andra styckena i denna §, och rättar han sig inte efter uppmaning från föreningens styrelse inom föreskriven tid, från styrelsen på medlemmens bekostnad vidtagna erforderliga åtgärder för vinnande av rättelse.

### **§ 13**

Medlemmen är skyldig att hålla kolonilotten i städat och vårdat skick. Vårarbetena skall varje år vara avslutade 1 juni. Växande träd får ej utan föreningens medgivande borttagas. Detta gäller dock ej fruktträd.

Om föreningen begär det, är medlemmen skyldig att på sin kolonilott borttaga eller beskära träd och buskar, vilka äro till uppenbar olägenhet för granne, eller framkomlighet inom området.

### **§ 14**

Medlemmen svarar gentemot kommunen och föreningen för skada som orsakats tredje man till följd av medlemmens brukande av kolonilotten.

### **§ 15**

Medlemmen är skyldig att på anmaning lämna föreningen eller Kalmar kommuns representant tillträde till kolonilotten och på denna uppförd byggnad för nödvändig kontroll och tillsyn, samt att i samband därmed lämna behövliga upplysningar. Medlemmen skall dock i god tid underrättas om dag för besiktningen.

Om vid besiktningen konstateras att medlem eftersatt sina skyldigheter enligt § 12, äger föreningen förfara på sätt som föreskrivs i § 12, fjärde stycket.

### **§ 16**

Medlemmen medger att Kalmar kommun, eller annan som därtill har kommunens tillstånd, får framdraga och vidmakthålla ledningar på kolonilotten, samt erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar på byggnader. Medlemmen är skyldig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnader eller annan anläggning på kolonilotten.

### **§ 17 Upplåtelse och överlåtelse av nyttjanderätt, inlösen av byggnad m.m.**

Medlemmen får inte utan föreningens medgivande åt annan person upplåta nyttjanderätten till kolonilotten eller till byggnad som uppförts på lotten. Vill medlemmen upplåta nyttjanderätten skall medlemmen lämna in en skriftlig ansökan till föreningen. I ansökan skall anges de villkor som ställts upp för upplåtelsen.

## § 18

Nyttjanderätten för kolonilott med byggnader får endas överlåtas till person som kan antagas till medlem i föreningen, och som finns upptagen på föreningens intresselista.

Medlem skall genom skriftlig ansökan inhämta föreningens medgivande att överlåta nyttjanderätt eller byggnad på kolonilott. I ansökan skall anges de villkor som uppställts för överlåtelser, även begärd köpeskillning för byggnader, växter, och andra anläggningar. Föreningen skall utan dröjsmål, och senast inom en (1) månad från dagen för ansökans avlämnande, meddela medlemmen om villkoren för upplåtelsen/överlåtelser godkännes.

Anser föreningen köpeskillingen vara för hög, skall föreningen efter företagen värdering, enligt § 20, ange lämplig köpeskillning. Accepterar ej medlemmen föreningens värdering skall enligt arrendeavtalet mellan föreningen och jordägaren köpeskillingen fastställas av jordägaren.

Vid överlåtelse skall mellan säljare och köpare skrivas köpeavtal.

Om det på kolonilotten inte finns bostadshus får överlåtelse av nyttjanderätten inte ske utan föreningens tillstånd. Vill föreningen inte tillåta en överlåtelse, och vill inte medlemmen ha kolonilotten kvar, får föreningen eller medlemmen säga upp detta avtal.

Medlem har rätt att byta kolonilott med annan medlem i föreningen.

Om nyttjanderätten genom bodelning, arv eller testamente, genom exekutiv försäljning, eller i medlemmens konkurs övergår till annan som söker och beviljas inträde i föreningen skall i denna § endast första stycket gälla.

## § 19

Om medlemmen frånträder nyttjanderätten vid avtalets utgång, eller dessförinnan, och ej enligt § 18 överlåter byggnader och fasta anläggningar, förbehåller sig föreningen förtursrätt till inlösen av dessa med belopp som skall fastställas efter värdering enligt § 20.

Föreningen skall senast en (1) månad efter frånträdan ge medlemmen besked om vilken ersättning föreningen är villig att betala. När överenskommelse mellan medlemmen och föreningen skall skriftligt avtal om inlösen upprättas.

Får medlemmen inget besked enligt andra stycket i denna §, eller vill medlemmen inte godta den av föreningen erbjudna ersättningen skall medlemmen inom tre (3) månader låta bortföra byggnader och fasta anläggningar, och återställa lotten till ursprungligt skick.

Verkställs ej detta inom angiven tid tillfaller byggnader och anläggningar föreningen utan inlösen.

## § 20 Värdering

Värdering skall enligt § 18 och § 19 utföras av föreningens styrelse eller särskilda värderingsmän.

Vid värdering av nyttjanderätten skall själva rätten att disponera kolonilotten under återstående nyttjandetid inte åsättas något särskilt värde. Nyttjanderättens värde skall fastställas med hänsyn till växter och kultur.

Byggnad på kolonilott skall värderas efter byggnadsyta enligt erhållet byggnadslov. Eventuell överskjutande icke godkänd byggnadsyta skall inte medtagas vid värdering.

Värdering av fasta anläggningar skall omfatta murar, terrasseringar, trappor och liknande som finns på lotten, och som medlemmen enligt detta avtal inte varit skyldig att utföra.

Från framräknade värdet på byggnader och fasta anläggningar skall eventuell kostnad för värderingen avdragas.

### **§ 21 Tvister om nyttjanderättsavtalet**

Tvister mellan föreningen och medlemmen med anledning av detta avtal skall hänskjutas till avgörande in skiljenämnd. Skiljenämnd skall vara arrendenämnden i det län där kolonilotten är belägen. Om det på kolonilotten finns bostadshus, skall dock bestämmelsen inte gälla tvister om medlems rätt att tillträda eller ha kvar kolonilotten, eller om fastställande av nyttjandevillkor i fall som avses i 10 kap, § 6 och § 6 a i Jordabalken.

### **§ 22 Övriga bestämmelse**

Villkoren i § 3, första stycket, § 4, § 18 och § 19, skall godkännas av arrendenämnden för att bli gällande. Föreningen skall ge in ansökan om godkännande inom en (1) månad från avtalets undertecknande.

Godkänns inte villkoren påverkar inte detta avtalet i övrigt.

### **§ 23**

Detta avtal får ej inskrivas.

### **§ 24**

Muntliga överenskommelser vid sidan av detta avtal är inte bindande för någon part.

### **§ 25**

Om inte annat följer av detta avtal gäller för nyttjandeförhållandet vad som i lag stadgas om jordägares och arrendators rättigheter och skyldigheter.

– oOo –

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.

*Kalmar den ...../.....20 .....*

..... För  
föreningen För föreningen

.....  
Avträdande medlem Ny medlem

.....  
Bevittnas Bevittnas