

AVTAL OM SÄRSKILD NYTTJANDERÄTT / LÄGENHETSARRENDE

Avseende markområde inom fastigheten Malmö Väveriet 21

Upplåtare: Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21, org.nr 769602-6454
Arrendatorer: Aleksandar Milenkovic och Isa Palme
Objekt: Markområde om 20 kvm i anslutning till lägenhet 21-1003, Grynbodgatan 6B, 211 33 Malmö
Avtalstid: 1 juli 2026 - 30 juni 2051, villkorat av erforderliga beslut och godkännanden

1. Bakgrund

1.1 Föreningen äger fastigheterna Malmö Väveriet 20 och Malmö Väveriet 21 och därmed även den mark som omfattas av detta avtal.

1.2 Arrendatorerna innehar bostadsrätten till lägenhet 21-1003, belägen på Grynbodgatan 6B, 211 33 Malmö, i fastigheten Malmö Väveriet 21.

1.3 Parterna önskar genom detta avtal reglera nyttjandet av ett visst markområde i anslutning till lägenheten från och med avtalets ikraftträdande.

2. Upplåtelsens karaktär och förhållande till bostadsrätten

2.1 Föreningen upplåter genom detta avtal en begränsad, separat, tidsbestämd och vederlagspliktig nyttjanderätt till visst markområde.

2.2 Markområdet utgör föreningens mark och omfattas inte av bostadsrättsupplåtelsen till lägenhet 21-1003.

2.3 Detta avtal reglerar endast en särskild nyttjanderätt till markområdet och innebär inte att markområdet upplåts med bostadsrätt.

2.4 Om upplåtelsen rättsligt skulle anses utgöra arrende, är parterna ense om att upplåtelsen ska behandlas som lägenhetsarrende eller annan särskild nyttjanderätt i den mån tvingande lag inte föreskriver annat.

2.5 Avtalet medför inte annan rätt till markområdet än vad som uttryckligen framgår av detta avtal och vad som följer av tvingande lag.

3. Villkor för giltighet och ikraftträdande

3.1 Detta avtal är för sin giltighet och verkställbarhet uttryckligen villkorat av att samtliga erforderliga beslut, godkännanden och tillstånd föreligger enligt lag, stadgar, intern behörighetsordning eller tillämplig praxis.

3.2 Detta innefattar, utan begränsning, i förekommande fall:

- a) behörigt beslut av Föreningens styrelse,
- b) behörigt beslut av föreningsstämman,
- c) annat tillstånd, samtycke eller beslut som kan krävas av domstol, myndighet eller annan juridisk instans.

3.3 Avtalet blir inte bindande för Föreningen förrän samtliga sådana beslut och godkännanden föreligger.

3.4 Om erforderligt beslut eller godkännande enligt punkt 3.1–3.2 inte erhålls, upphävs, undanröjs eller annars visar sig saknas, upphör avtalet att gälla i den del som påverkas därav från den tidpunkt hindret inträder. Part har i sådant fall inte rätt till skadestånd eller annan särskild ersättning med anledning av att avtalet inte kan fullföljas, utöver vad som anges i punkt 3.5.

3.5 Erlagd arrendeavgift som avser tid efter avtalets upphörande ska återbetalas utan ränta.

4. Arrendeområdet

4.1 Upplåtelsen avser ett markområde om 20 kvm, beläget på markplan i direkt anslutning till lägenhet 21-1003.

4.2 Området ska framgå av Bilaga 1 samt 2 (situationsplan/skiss), vilken utgör integrerad del av detta avtal.

4.3 Om faktisk användning, inhägnad, möblering eller annan disposition avviker från vad som framgår av Bilaga 1 och 2, ska Bilaga 1 och 2 äga företräde.

4.4 Föreningen har rätt att i mindre och skälig omfattning justera områdets exakta gränser, om detta är nödvändigt på grund av dagvattenbrunn, ledningar, tekniska installationer, myndighetskrav eller annat jämförbart fastighetsrelaterat skäl. Sådan justering får inte vara mer ingripande än nödvändigt. Om justeringen medför en inte obetydlig och varaktig minskning av Arrendatorernas nyttjande av området, ska arrendeavgiften justeras i skälig mån från den tidpunkt förändringen träder i kraft.

4.5 Till detta avtal hör även Bilaga 3a–3d, bestående av fotografier som visar markområdets befintliga utseende och användning samt placeringen av vissa installationer, däribland dagvattenbrunn och vattenkastare. Fotografierna utgör illustrativ dokumentation och kompletterande underlag till avtalet, men ska inte ges företräde framför Bilaga 1 vid tolkning av markområdets exakta avgränsning.

5. Ändamål

5.1 Markområdet upplåts endast för normal användning som uteplats.

5.2 Arrendatorerna får inte använda området för förvaring, upplag, verksamhet, parkering, djurhållning, störande aktivitet eller annat ändamål än sedvanligt nyttjande som enkel uteplats.

5.3 All användning ska ske på sådant sätt att skada, olägenhet, hinder eller merkostnad inte uppkommer för Föreningen, fastigheten eller annan medlem.

6. Förbud mot byggnation och markåtgärder

6.1 Arrendatorerna har inte rätt att uppföra, bibehålla eller kräva rätt att bibehålla byggnad, bostadshus, komplementbyggnad, uterum, inglasning, mur, pergola, skärmtak, förråd, fast grillanläggning eller annan varaktig konstruktion på området.

6.2 Arrendatorerna får inte utan Föreningens skriftliga förhandsgodkännande:

- a) schakta, gräva, fylla ut, borra eller på annat sätt påverka marken,
- b) ändra nivåer eller avvattning,
- c) plantera träd eller växtlighet med djupgående eller skadliga rotsystem,
- d) utföra infästningar i mark, fasad eller byggnadsdel,
- e) anlägga installationer, ledningar eller dränering.

6.3 Arrendatorerna är införstådda med att området avser mark där byggnation inte får ske utöver vad som är normalt för en enkel uteplats.

6.4 Endast lös och lätt demonterbar uteplatsutrustning får utan särskilt tillstånd placeras på området.

6.5 Enkelt och helt demonterbart trädäck får endast anläggas efter särskilt skriftligt godkännande från Föreningen och endast under förutsättning att:

- a) åtkomst till dagvattenbrunn, ledningar och tekniska funktioner inte hindras,
- b) marken inte skadas eller förändras,
- c) anordningen omedelbart kan demonteras och bortföras av Arrendatorerna vid tillsägelse.

6.6 Föreningens eventuella godkännande av viss åtgärd innebär inte att ansvar övergår från Arrendatorerna och innebär inte heller någon rätt till framtida bibehållande av åtgärden.

7. Dagvattenbrunn, ledningar och föreningens tillträdesrätt

7.1 Inom eller i direkt anslutning till området finns en dagvattenbrunn och/eller annan teknisk installation som tillhör Föreningen eller fastigheten.

7.2 Arrendatorerna är skyldiga att alltid säkerställa att dagvattenbrunnen och övriga tekniska installationer är fullt åtkomliga.

7.3 Arrendatorerna får inte täcka över, bygga in, blockera, belamra eller på annat sätt försvåra åtkomst till dagvattenbrunnen eller annan teknisk installation.

7.4 Föreningen, dess entreprenörer, konsulter, besiktningsmän eller annan av Föreningen anlita person har rätt till tillträde till området när detta behövs för:

- a) tillsyn,
- b) besiktning,
- c) kontroll,
- d) underhåll,
- e) reparation,
- f) byte,
- g) renovering,
- h) ledningsarbete,
- i) fasad- eller markarbete,
- j) säkerhetsåtgärd,
- k) myndighetskrav.

7.5 Om tillträde enligt punkt 7.4 behöver utövas, ska Arrendatorerna efter underrättelse från Föreningen utan oskäligt dröjsmål medverka till att området görs tillgängligt. Arrendatorerna ska därvid flytta eller låta flytta möbler, planteringar, trädäck eller annan lös eller demonterbar anordning i den utsträckning som skäligen krävs för åtgärdens genomförande. Vid brådska fall, eller när risk för skada på fastigheten, teknisk installation eller tredje man annars föreligger, får tillträde ske utan föregående underrättelse i den utsträckning situationen kräver.

7.6 Om Arrendatorerna, efter skriftlig anmodan, inte fullgör sin skyldighet enligt punkt 7.5 inom skäligen tid, har Föreningen rätt att själv eller genom anlita entreprenör vidta nödvändiga åtgärder för att bereda tillträde. Sådana åtgärder ska utföras med skäligen hänsyn till Arrendatorerna. Skälig och styrkt kostnad som uppkommer till följd av Arrendatorernas underlåtenhet ska ersättas av Arrendatorerna.

7.7 Arrendatorerna har inte rätt till ersättning, nedsättning av arrendeavgift eller annan kompensation på grund av att Föreningen utövar sin rätt enligt denna paragraf, utom vid uppsåt eller grov vårdslöshet från Föreningens sida. Om nyttjandet av området till följd av sådan åtgärd inskränks i inte obetydlig omfattning under en sammanhängande period, gäller dock punkt 14.4 i tillämpliga delar.

8. Arrendeavgift

8.1 Arrendeavgiften uppgår till 7 200 kronor per år för upplåtet markområde om 20 kvm.

8.2 Parterna är ense om att arrendeavgiften har bestämts med beaktande av områdets beskaffenhet, de inskränkningar i nyttjandet som följer av detta avtal, att allt underhåll inom området åvilar Arrendatorerna samt att Föreningen har fortsatt rätt till tillträde till området, inklusive erforderlig access till dagvattenbrunn och andra tekniska installationer.

8.3 Arrendeavgiften betalas med 600 kronor per månad, månadsvis i förskott, och ska vara Föreningen tillhanda senast sista bankdagen i månaden före den månad avgiften avser.

8.4 För den första avtalsperioden ska avgiften för juli 2026 vara betald senast den 30 juni 2026.

8.5 Aleksandar Milenkovic och Isa Palme svarar solidariskt för samtliga betalningsförpliktelser enligt detta avtal.

8.6 Vid dröjsmål med betalning utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen samt ersättning för påminnelse- och inkassokostnader enligt lag.

9. Indexreglering

9.1 Arrendeavgiften är fastställd i 2026 års prisnivå.

9.2 Arrendet justeras årligen den 1 juli enligt förändringen i Konsumentprisindex med fast ränta (KPIF), publicerat av Statistiska centralbyrån (SCB).

9.3 KPIF för maj 2026 ska utgöra bastal.

9.4 Från och med den 1 juli 2027, och därefter varje år den 1 juli, ska den årliga arrendeavgiften beräknas enligt följande formel:

Nytt årligt arrende = 7 200 kronor × (KPIF för maj månad närmast före respektive justeringstidpunkt / KPIF för maj 2026)

9.5 Den månadsvisa arrendeavgiften utgör en tolfedel av den årliga arrendeavgiften enligt punkt 9.4.

9.6 Om KPIF upphör, ändras på ett sätt som väsentligt påverkar jämförbarheten eller ersätts av annat officiellt index, ska arrendeavgiften i stället justeras enligt ett likvärdigt officiellt index eller, om sådant saknas, enligt en beräkningsmetod som så nära som möjligt motsvarar den avtalade indexregleringens syfte.

9.7 Arrendeavgiften avrundas till närmaste hela krona.

10. Avtalstid, koppling till lägenheten och inträde för ny bostadsrättshavare

10.1 Avtalet gäller från och med 1 juli 2026 till och med 30 juni 2051, om det inte upphör tidigare enligt detta avtal.

10.2 Rätten att nyttja området är knuten till innehavet av bostadsrätten till lägenhet 21-1003, men utgör ett separat avtal och ingår inte i bostadsrättsupplåtelsen.

10.3 Rätten att nyttja området får utövas endast av den eller dem som är bostadsrättshavare och medlemmar i Föreningen avseende lägenhet 21-1003 och som har inträtt i detta avtal i enlighet med punkt 10.5.

10.4 Vid överlåtelse av bostadsrätten upphör överlåtarens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal på tillträdesdagen.

10.5 Om bostadsrätten överlåts ska ny bostadsrättshavare, om särskilt hinder inte föreligger, ha rätt att inträda i detta avtal från tillträdesdagen, under förutsättning att:

- a) ny bostadsrättshavare är medlem i Föreningen,
- b) ny bostadsrättshavare senast inom trettio (30) dagar från tillträdesdagen skriftligen förklarar sig inträda i avtalet och förbinder sig att följa samtliga dess villkor, samt
- c) det inte föreligger något av följande hinder:
 - 1. väsentligt avtalsbrott eller betalningsdröjsmål hänförligt till området,
 - 2. beslutad eller konkret planerad åtgärd beträffande området, dagvattenbrunn, ledningar eller annan teknisk installation,
 - 3. myndighetskrav eller säkerhetsåtgärd som hindrar fortsatt upplåtelse, eller
 - 4. annat jämförbart konkret fastighetsrelaterat hinder av betydelse.

10.6 Om ny bostadsrättshavare inte har inträtt i avtalet inom den tid som anges i punkt 10.5 b, eller om hinder enligt punkt 10.5 c föreligger, upphör avtalet utan vidare verkan från och med den dag då fristen löper ut eller hindret konstateras.

10.7 Rättigheten får inte överlåtas, upplåtas vidare, pantsättas, delas eller på annat sätt förfogas över separat från bostadsrätten eller utan att villkoren i detta avtal är uppfyllda.

10.8 Detta avtal ska inte tolkas som att markområdet därigenom blir del av bostadsrätten eller som att rättigheten övergår utan särskilt inträde i avtalet.

11. Underhållsansvar

11.1 Arrendatorerna övertar fullt och exklusivt ansvar för allt underhåll av området.

11.2 Detta omfattar bland annat:

- a) rengöring,
- b) ogrärensning,
- c) växtskötsel,
- d) snöröjning och halkbekämpning,
- e) underhåll av trädäck och annan godkänd uteplatsanordning,
- f) bortforsling av avfall,
- g) allmän vård och ordning.

11.3 Föreningen ansvarar inte för underhåll inom området, utom såvitt avser dagvattenbrunn, ledningar eller annan installation som tillhör Föreningen.

11.4 Arrendatorerna ska hålla området i vårdat, säkert och representativt skick.

12. Skada och ansvar

12.1 Arrendatorerna ansvarar solidariskt för all skada som de själva, deras familjemedlemmar, gäster, entreprenörer eller annan som de svarar för orsakar inom eller i anslutning till området.

12.2 Arrendatorerna ansvarar särskilt för skada eller merkostnad som uppkommer genom:

- a) otillåten byggnation eller markåtgärd,
- b) hindrad åtkomst till dagvattenbrunn eller teknisk installation,
- c) bristande underhåll,
- d) växtlighet, rötter, vattenansamlingar eller felaktig avledning av vatten.

12.3 Arrendatorerna ska ersätta Föreningen för direkt skada och direkt kostnad som Arrendatorerna genom vårdslöshet, underlåtenhet eller överträdelse av detta avtal orsakar Föreningen i samband med nyttjandet av området.

12.4 Sådant ansvar omfattar även skada eller kostnad hänförlig till dagvattenbrunn, ledningar, mark, dränering eller andra anläggningar, om och i den mån skadan eller kostnaden har orsakats av eller förvärrats genom Arrendatorernas användning av området eller överträdelse av detta avtal.

12.5 Arrendatorerna ansvarar inte för befintliga eller dolda fel i marken eller fastigheten som inte har samband med Arrendatorernas användning av området.

13. Försäkring

13.1 Arrendatorerna ska hålla sedvanlig hemförsäkring och bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring i den mån sådan kan erhållas.

13.2 Föreningens fastighetsförsäkring omfattar inte Arrendatorernas egendom eller särskilda anläggningar inom området.

14. Föreningens rätt till förtida upphörande

14.1 Föreningen har rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande om Arrendatorerna väsentligen åsidosätter sina skyldigheter enligt detta avtal och överträdelsen inte är av ringa betydelse. Detta gäller särskilt om Arrendatorerna:

- a) dröjer med betalning av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen,
- b) efter skriftlig anmaning underlåter att rätta avtalsbrott av betydelse,
- c) hindrar åtkomst till dagvattenbrunn, ledning eller annan installation,
- d) utför otillåten bygg-, mark- eller planteringsåtgärd,
- e) orsakar skada, risk eller olägenhet av betydelse för fastigheten eller annan medlem, eller
- f) lämnar oriktiga uppgifter av betydelse för upplåtelsen.

14.2 Föreningen har därutöver rätt att säga upp avtalet med sex (6) månaders uppsägningstid om området helt eller till väsentlig del behöver tas i anspråk under längre tid eller permanent, och behovet inte skäligen kan tillgodoses enbart genom tillträde enligt punkt 7, för:

- a) arbete på eller åtkomst till dagvattenbrunn, ledning eller annan teknisk installation,
- b) större underhåll, renovering, ombyggnad eller reparation av mark, fasad, grund eller byggnad,
- c) myndighetskrav eller säkerhetsåtgärd, eller

d) annan jämförbar konkret fastighetsrelaterad åtgärd av väsentlig betydelse för fastighetens funktion, säkerhet eller förvaltning.

14.3 Vid upphörande enligt punkt 14.2 har Arrendatorerna inte rätt till ersättning för nyttjanderättens värde, utebliven nytta, goodwill eller annan indirekt eller allmän följdförlust. Arrendatorerna har inte heller rätt till ersättning för investeringar, förbättringar eller anläggningar inom området, om inte sådan ersättning följer av punkt 14.3 andra stycket.

Om Föreningen säger upp avtalet enligt punkt 14.2 och Arrendatorerna dessförinnan, med Föreningens skriftliga förhandsgodkännande, har anlagt en demonterbar anordning inom området, har Arrendatorerna rätt till ersättning endast för skälig och styrkt direkt kostnad för demontering och bortforsling av den godkända anordningen, i den mån kostnaden inte skäligen bör bäras av Arrendatorerna själva med hänsyn till anordningens ålder, skick och nytta för Arrendatorerna under avtalstiden.

14.4 Förskottsbetalad arrendeavgift för tid efter upphörandedagen ska återbetalas utan ränta. Om området endast tas i anspråk tillfälligt och avtalet därför består, har Arrendatorerna rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften endast om nyttjandet av området inskränks i inte obetydlig omfattning under en sammanhängande period.

14.5 Om avtalet sägs upp enligt punkt 14.2 och det skäl som föranlett uppsägningen senare upphör, ska Föreningen, under förutsättning att området åter kan upplåtas utan hinder för fastighetens funktion, säkerhet, tekniska installationer eller myndighetskrav, i första hand pröva om nytt nyttjanderättsavtal kan erbjudas den som då är bostadsrättshavare till lägenhet 21-1003. Föreningen är dock inte skyldig att upplåta området på nytt om hinder alltjämt föreligger eller om upplåtelse annars inte längre bedöms lämplig med hänsyn till fastigheten eller föreningens förvaltning.

15. Särskild upplysning om nyttjanderättens begränsade karaktär

15.1 Arrendatorerna är införstådda med att nyttjandet av området är begränsat av detta avtal, av områdets funktion som del av Föreningens fastighet samt av behovet av tillträde till dagvattenbrunn, ledningar och andra tekniska installationer.

15.2 Vad gäller ersättning vid avtalets upphörande ska bestämmelserna i punkt 14.3–14.4 ha företräde.

16. Marknadsföring, mäklarinformation och motstridiga uppgifter

16.1 Arrendatorerna får vid marknadsföring och överlåtelse av bostadsrätten ange att lägenheten har tillgång till och nyttjar ett markområde i anslutning till lägenheten enligt särskilt avtal med Föreningen. Området får dock inte beskrivas som upplåtet med bostadsrätt eller annars på ett sätt som är missvisande i förhållande till detta avtal.

16.2 Vid överlåtelse av bostadsrätten ska Arrendatorerna upplysa mäklare och eventuell köpare om att området omfattas av ett separat avtal om nyttjande av markområde, att området inte ingår i bostadsrätten och att ny förvärvare kan få rätt att nyttja området endast i enlighet med punkt 10 i detta avtal.

16.3 Om Arrendatorerna uppsåtligt eller på ett väsentligt vilseledande sätt lämnar uppgifter i strid med punkt 16.1 eller 16.2 och inte vidtar rättelse utan oskäligt dröjsmål efter skriftlig anmaning från Föreningen, ska detta anses utgöra väsentligt avtalsbrott.

17. Besiktning och kontroll

17.1 Föreningen har rätt att, efter underrättelse inom skälig tid, kontrollera att området används i enlighet med detta avtal. Om det finns skäl att anta att avtalet åsidosätts, eller om brådsakande förhållanden föreligger, får kontroll ske även utan sådan föregående underrättelse.

17.2 Om brist konstateras ska Arrendatorerna efter skriftlig anmodan omedelbart eller inom den tid Föreningen anger vidta rättelse.

17.3 Underlåtenhet att vidta rättelse ska anses utgöra väsentligt avtalsbrott.

18. Återställande vid avtalets upphörande

18.1 När avtalet upphör ska Arrendatorerna omedelbart och senast på upphörandedagen:

- a) utrymma området,
- b) avlägsna all egen egendom,
- c) ta bort alla egna anläggningar,
- d) återställa området i av Föreningen godtagbart skick.

18.2 Om Arrendatorerna inte fullgör detta, har Föreningen rätt att själv utföra återställandet på Arrendatorernas bekostnad.

18.3 Egendom som kvarlämnas efter avtalets upphörande ska anses övergiven och får bortforslas eller omhändertas av Föreningen på Arrendatorernas bekostnad.

18.4 Arrendatorerna har inte rätt till ersättning för kvarlämnad egendom, anläggning eller förbättring, utöver vad som uttryckligen följer av punkt 14.3.

19. Inskrivning och sakrättsligt skydd

19.1 Arrendatorerna får inte ansöka om inskrivning av denna rättighet utan Föreningens föregående skriftliga samtycke.

19.2 Arrendatorerna får inte heller åberopa detta avtal som grund för servitut, officialrättighet eller annan varaktig belastning av fastigheten.

20. Meddelanden

20.1 Meddelanden enligt detta avtal ska ske skriftligen till parternas senast uppgivna adresser eller e-postadresser.

20.2 Uppsägning, hävning, rättelseanmaning eller annat meddelande av särskild betydelse ska ske skriftligen.

21. Hela avtalet

21.1 Detta avtal utgör parternas fullständiga reglering av upplåtelsen av området.

21.2 Ändringar och tillägg ska för att vara giltiga upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

21.3 Om någon bestämmelse skulle finnas ogiltig eller inte kunna göras gällande, ska övriga bestämmelser fortsatt vara giltiga.

21.4 Om någon bestämmelse visar sig stå i strid med tvingande lag, ska avtalet i första hand tolkas och tillämpas så nära den avsedda innebörden som rättsordningen medger.

22. Tvist och tillämplig lag

22.1 Svensk rätt ska tillämpas på detta avtal.

22.2 Tvist med anledning av avtalet ska avgöras av Malmö tingsrätt som första instans, i den mån inte tvingande lag anger annan ordning.

22.3 Om fråga uppkommer som enligt tvingande lag ska prövas av Hyresnämnden, arrendenämnd eller annan särskild instans, ska sådan prövningsordning gälla.

23. Underskrifter

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort och datum: Malmö den 2026-05-

För Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21

För Bostadsrättsföreningen Väveriet 20-21

Namnförtydligande:

Namnförtydligande:

Arrendator

Arrendator

Aleksandar Milenkovic

Isa Palme