



## ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • Postboks 5052 • DK-8100 Århus C  
Tlf. (+45) 86 12 23 66 • Fax (+45) 86 12 97 07 • CVR-nr. 25 90 89 02  
E-mail: info@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)  
Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)  
Advokat Helge Find Rasmussen

J.nr. 110258 aap/hm

### GRATIS PARKERINGSPLADS!

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

Som bekendt gælder lejeloven kun for leje og fremleje "af hus eller husrum", og dermed f.eks. ikke for parkeringspladser og garager.

Sådanne faciliteter kan derfor udlejes på en særskilt kontrakt efter erhvervslejeloven, hvorefter de i øvrigt er frit opsigelige efter EL § 61, stk. 1, nr. 2 ("garager, stalde o.lign.") med et opsigelsesvarsel på 1 måned.

Imidlertid forholder det sig anderledes, hvis aftalen om brugsretten til en parkeringsplads er indeholdt i samme lejekontrakt, som omfatter lejerens beboelseslejlighed. I så fald er det en del af det samlede lejemål og kan ikke særskilt opsiges eller forhøjes, da brugsretten indgår som en integreret del af det samlede lejemål.

Østre Landsret har den 23. maj 2013 afgjort retsstillingen i en situation, hvor brugsretten til parkeringspladsen ikke var omtalt i ejendommens lejekontrakter, hvor der forekom en situation, hvor gården til en større ejendom i mere end 50 år havde været benyttet af ejendommens lejere til gratis parkering.

I 1997 blev ejendommen solgt, og efter dette tidspunkt fortsatte den hidtidige brug af gården til parkering for ejendommens lejere indtil 2006, hvor ejeren påbegyndte nogle renoveringsarbejder på ejendommen, som medførte, at der gennemførtes drøftelser med lejerne om, at parkeringspladserne skulle nedlægges, mod at ejeren etablerede alternative parkeringspladser bag ved ejendommen.

Indtil de nye parkeringspladser kunne tages i brug var det planen, at lejerne midlertidigt skulle parkere ved et havneareal, der lå i nærheden af ejendommen.

Herefter besluttedes det på et beboermøde i september 2008, at man skulle forbyde parkering i gården, men ejeren etablerede alligevel ikke de alternative parkeringspladser, hvorfor lejerne anlagde sag imod udlejeren og gjorde gældende, at forudsætningerne for det vedtagne forbud mod parkering i gården var drøftet, og at lejerne forinden havde erhvervet en velerhvervet ret til fortsat at parkere i gården.

### Boligrettens dom:

Under boligretssagen blev der afgivet forklaring af en række lejere, hvorefter det kunne anses som bevist, at skiftende lejere siden 1950-erne havde parkeret gratis i gården uden indsigelse fra ejendommens tidligere ejer. Endvidere kunne det gennem forklaringerne bevises, at denne ret til gratis parkering også fortsatte efter 1997, hvor ejendommen blev solgt, og i hvert fald indtil 2006.

Boligretten statuerede derfor, at lejerne havde opnået en *kollektiv brugsret til at parkere i gården*, uanset at der ikke var indgået nogen udtrykkelig aftale herom.

Udlejeren forsøgte at gøre gældende, at han havde ek스팅veret disse parkeringsrettigheder ved sit køb af ejendommen, idet han havde købt ejendommen i god tro uden at det fremgik af lejekontrakterne, at lejerne havde en sådan utinglyst ret. Dette fik udlejeren ikke medhold i, muligvis fordi den nye ejer som køber ikke kunne undgå at konstatere parkeringsrettighederne ved sin besigtigelse af ejendommen, og da det i øvrigt er en betingelse for at kunne ek스팅vere sådanne rettigheder, at den nye ejer, som erhverver, er i god tro.

### Landsrettens dom:

Ejeren ankede dommen til Østre Landsret, som stadfæstede boligrettens dom, og herunder også at ejeren ikke havde ek스팅veret brugsretten ved sit køb af ejendommen.

### Vestre Landsret:

Vestre Landsret har i 2004 truffet en tilsvarende afgørelse, hvor en ejendom med 8 lejligheder blev solgt i 1998 til en ny ejer, som konstaterede at ejendommens lejere dels disponerede over 2 kælderrum og parkerede i gården, hvilket den nye ejer ønskede at bringe til ophør. Denne sag var lidt anderledes, idet lejerne gjorde gældende, at de havde opnået en mundtlig tilladelse fra den tidligere ejer til, dels at disponere over kælderrummene og dels til at parkere i gården. Der var ikke tale om, at det var nogle enkelte af lejerne, som brugte disse kælderrum, eller bestemte parkeringspladser, men samtlige ejendommens lejere som opbevarede forskellige effekter i de 2 kælderrum, og som i fællesskab parkerede i gården.

Også i denne sag nåede boligrettens flertal frem til, at lejerne i fællesskab havde opnået en kollektiv brugsret ved aftale med en tidligere ejer til såvel de nævnte kælderrum, som til at parkere i gården. Den nye ejer gjorde også i denne sag gældende, at han havde ek스팅veret lejernes rettigheder, idet han ikke havde fået oplyst noget herom i forbindelse med købet af ejendommen og derfor havde været i god tro. Imidlertid fik ejeren ikke medhold i dette synspunkt, fordi ejeren havde forholdt sig passivt fra 1998, hvor han købte ejendommen, til

2001, hvor han gjorde indsigelse imod rettighederne og denne passivitet medførte, at han havde fortabt sin ret.

Vestre Landsret stadfæstede afgørelsen.

Afgørelsen for Østre Landsret er trykt i GD 2013.60 Ø, og dommen fra Vester Landsret i T:BB 2004.318 V.

Disse afgørelser om erhvervelse af kollektiv brugsret for lejerne til faciliteter, der ikke nødvendigvis eller sædvanligt er omfattet af en almindelig lejekontrakt, gør at man igen og igen må gentage, hvor vigtigt det er at være omhyggelig ved udarbejdelse af lejekontrakter med hensyn til en præcis beskrivelse af, hvilke brugsrettigheder der tilkommer lejerne udover selve lejligheden.

Samtidig er det naturligvis lige så vigtigt at indskærpe, at når man køber en udlejningsejendom, bør lejekontrakterne gennemgås omhyggeligt, både umiddelbart før købet, men også umiddelbart efter købet til kontrol af, om lejerne rent faktisk udøver andre rettigheder end de der fremgår af lejekontrakterne.

Konstateres det, at flere eller alle lejere tilsyneladende disponerer over andet og mere, end det der fremgår af deres lejekontrakter, bør det påtales straks og følges op, idet den nye ejer ellers risikerer at tabe sine rettigheder på gulvet og det kan være særdeles vanskeligt efterfølgende at rette op på sådanne utilsigtede problemer.

Udgangspunktet er naturligvis stadigvæk, at det er udlejeren, der ejer ejendommen og disponerer over garager, parkeringspladser, ledige kælderrum og loftsværelser, og kan foretage udlejning heraf særskilt, da det at drive en udlejningsejendom naturligvis er en forretning og ikke noget tag selv bord.