

FAKTABLAD

Garage och p-plats. Olika avtal!

Handlar det om att hus eller del av hus upplåts till nyttjande mot ersättning är det fråga om ett hyresavtal. Det innebär att om det finns tak, väggar och dörr på den upplåtna garageplatsen samt ersättning utgår så handlar det alltså om ett hyresavtal, närmare bestämt om ett lokalhyresavtal. Lagbestämmelser kring detta finns i hyreslagen.

En lokalhyresgäst har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att hyresgästen alltid kan tvingas att flytta vid hyrestidens utgång men kan vara berättigad till skadestånd. Uppsägning kan göras på två sätt, antingen för avflyttning eller för villkorsändring. Sågs garagehyresgästen upp för avflyttning bör värden visa på annat bättre behov av garageplatsen. Tvingas hyresgästen flytta utan att värden haft ett större behov av garaget eller hyresvärden vid uppsägning för villkorsändring begär skäliga hyresvillkor kan värden bli skadeståndsskyldig, om parterna inte kommer överens. Lokalgaragehyresgästen kan alltså ha rätt till ersättning om uppsägning är oskälig eller besittningsskyddsbrötande grund inte föreligger.

Upplåtelse av p-plats utomhus är inget hyresavtal då inte är fråga om upplåtelse av hus eller del av hus utan en annan form av nyttjanderättsavtal, närmare bestämt ett så kallat lägenhetsarrende.

För lägenhetsarrende finns inget besittningsskydd. Det innebär att om den som p-platsen är upplåten till blir uppsagd enligt avtalsbestämmelserna - och parterna inte kan komma överens - så ska den som nyttjat p-platsen flytta utan rätt till ersättning.

Rev. mars 2018



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se