

# Parkering – andrahandsupplåtelse

## Allmänt

Detta faktablad utgör ett av flera om parkering. Se även övriga faktablad.

Garage räknas som lokaler rättsligt medan parkeringsplatser utomhus ses som lägenhetsarrende. Olika rättsregler gäller vilket måste beaktas exempelvis vid uppsägning av avtalen.

## Andrahandsupplåtelse garage

Garageplatser som hyrs ut enligt separata hyresavtal omfattas av samma regler som för lokaler. Det innebär att det är hyresreglerna i 12 kap. 39-40 §§ jordabalken som gäller. Andrahandsuthyrning kräver hyresvärdens (styrelsens) samtycke alternativt hyresnämndens tillstånd. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Beaktansvärda skäl kan till exempel vara ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort.

## Andrahandsupplåtelse parkeringsplatser

Separat uthyrd parkeringsplats ses som lägenhetsarrende. Vid andrahandsupplåtelse gäller vad som anges i arrendeavtalet i denna fråga, till exempel att sådan uthyrning är tillåten eller förbjuden. Om inget anges i avtalet följer av 8 kap. 19 § jordabalken att arrendatorn (p-platsinnehavaren) inte utan jordägarens (föreningens) samtycke får upplåta nyttjanderätt till arrendestället, det vill säga även här ett krav på samtycke från föreningen.

## Otillåten andrahandsupplåtelse

Otillåten andrahandsupplåtelse är grund för förverkande både vad gäller garage och p-platser, såvida inte förseelsen kan anses vara av ringa betydelse. Se separat faktablad för processen vid uppsägning på grund av förverkande ("Parkering – garage uppsägning" respektive "Parkering – parkeringsplatser uppsägning").

## Parkeringspolicy

Det är vanligt att föreningar har en intern parkeringspolicy som reglerar till vem platserna ska upplåtas, hur många platser man får ha, regler för garageköen och vad som gäller vid andrahandsuthyrning med mera. Beslut om parkeringspolicy kan egentligen tas av styrelsen inom ramen för den löpande förvaltningen. Om frågan är känslig eller rör många medlemmar kan i vissa fall ändå vara klokt att ta upp frågan på föreningsstämman. Parkeringsplatser brukar tillhöra de frågor som väcker mest känslor hos medlemmar och vi rekommenderar därför ofta att frågor om parkering hänskjuts till stämman.

### **Likhetsprincipen**

Det är viktigt att alla medlemmar behandlas lika så att inte föreningen gör sig skyldig till brott mot likhetsprincipen. Det innebär att föreningen bör agera på samma sätt gentemot alla som olovligen upplåter parkeringsplats i andra hand.

### **Sammanfattning**

Andrahandsuthyrning av garage kräver föreningens samtycke. Andrahandsuthyrning av parkeringsplats kräver föreningens samtycke såvida inte avtalet anger annat. Otillåten andrahandsupplåtelse kan vara grund för förverkande både vad gäller garage och parkeringsplatser. Se separat faktablad för processen vid uppsägning på grund av förverkande. Det är viktigt att alla medlemmar behandlas lika så att inte föreningen gör sig skyldig till brott mot likhetsprincipen. Det innebär att föreningen bör agera på samma sätt gentemot alla som olovligen upplåter parkeringsplats i andra hand.