

## Parkering – policy

### Allmänt

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

Garage räknas som lokaler rättsligt medan parkeringsplatser utomhus utgör lägenhetsarrende. Olika rättsregler gäller vilket måste beaktas exempelvis vid uppsägning av avtalen. Se särskilda faktablad för uppsägning.

Det är vanligt att föreningar vill ha en intern parkeringspolicy som reglerar till exempel garagekön, till vem parkeringsplatser ska upplåtas, regler om andrahandsuthyrning av parkeringsplatser med mera. För tydlighetens skull kan det vara bra att ha en policy att hänvisa till.

### Hur anta parkeringspolicy

Om inget särskilt anges i stadgarna angående hur regler för parkeringsplatser ska antas kan styrelsen besluta i frågan inom ramen för den löpande förvaltningen. Om frågan är känslig eller rör många medlemmar kan det dock vara klokt att ta upp frågan på stämman. Parkeringsplatser brukar tillhöra de frågor som väcker mest känslor hos medlemmar och vi rekommenderar därför att frågan om antagande av parkeringspolicy hänskjuts till stämman. Stämman kan ge styrelsen fortsatta direktiv rörande parkeringsreglerna. Observera dock att det måste röra sig om marginella ändringar för att styrelsen ska kunna ta nya beslut. Rör det sig om större ändringar krävs stämmobeslut på nytt. Endast stämman kan ändra beslut fattade av stämman.

### När får policyn tillämpas

Policyn får enbart tillämpas vid nyuthyrning. Den kan inte tillämpas till stöd för att säga upp befintliga avtal på grund av brott mot policyn. För redan tecknade avtal gäller de villkor som parterna var överens om när avtalen tecknades. Styrelsen eller stämman kan inte i efterhand ändra villkoren i pågående kontrakt. Då får man i stället säga upp avtalen för villkorsändring till avtalstidens slut vilket är en mer tidskrävande och formell procedur som i vissa fall även kan leda till skadeståndsskyldighet. Villkor som avser nyttjandet av platsen ska tas in i hyresavtalet och inte endast finnas i policyn.

### Olämpliga villkor

Nedan följer autentiska exempel på villkor som vi anser är mindre lämpliga att ta in i parkeringspolicyn.

*Platser hyrs endast ut till medlem/den som hyr platsen måste äga bilen.*

Det är inte säkert att det är medlemmen som äger hushållets bil, bilen kan vara registrerad på en annan familjemedlem. En bostadsrättshavare kan ha lånat eller hyrt

en bil. Gäster kan inte parkera på boendes parkeringsplats vid besök. Vidare fungerar det inte med leasingbilar och vissa andra typer av företagsbilar.

*Rätten till parkering upphör när hyresgästen inte längre har en bil.*

Att rätten till parkeringsplats upphör så snart man inte har någon bil kan tyckas väl strikt – det kan ju röra sig om en kortare tid mellan det att man byter mellan två bilar.

*Kortare uppsägningstid för ett andra garage (när en person får hyra fler platser i mån av tillgång.).*

För att en uppsägningstid om till exempel tre månader ska vara korrekt för ett andra garage krävs att man tecknar korttidsavtal för dessa platser. Man kan till exempel teckna ett avtal om en månad som förlängs automatiskt med en månad i taget om det inte sägs upp. Detta gäller för garage. För parkeringsplatser finns inga särskilda regler. Även om man tecknar korttidsavtal för garage löper föreningen risk att betala skadestånd (minst en årshyra) när garageplatsen sägs upp, om avtalet har varat längre än nio månader. För parkeringsplatser finns ingen skadeståndsmöjlighet.

*Krav på uppsägning av parkeringsplats vid andrahandsuthyrning av bostad. Förbud mot andrahandsuthyrning av garageplats.*

Det går varken att kräva uppsägning av parkeringsplats vid andrahandsuthyrning av bostad eller att förbjuda andrahandsuthyrning av garage. Hyreslagens regler om andrahandsupplåtelse av lokaler gäller för garage. Föreningen kan inte förbjuda andrahandsupplåtelse. Däremot krävs föreningens tillstånd. Eftersom lokalhyresreglerna är tillämpliga på garageplatser torde hyresgästen även kunna ansöka om hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning. När det gäller parkeringsplatser utomhus har föreningen större frihet att bestämma. Då gäller vad som anges i avtalet i denna fråga, till exempel att sådan uthyrning är tillåten eller förbjuden. Anges inget i avtalet krävs föreningens samtycke.

### **Likhetsprincipen**

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

### **Sammanfattning**

För tydlighetens skull kan det vara bra att ha en parkeringspolicy att hänvisa till. Parkeringsplatser brukar tillhöra de frågor som väcker mest känslor hos medlemmar och vi rekommenderar därför att frågan om antagande av parkeringspolicy hänskjuts till stämman. Policyn får enbart tillämpas vid nyuthyrning. Den kan inte tillämpas till stöd för att säga upp befintliga avtal på grund av brott mot policyn. Det är viktigt att alla medlemmar behandlas lika så att inte föreningen gör sig skyldig till brott mot likhetsprincipen.