

Parkering – garage, uppsägning

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. Garage kan sägas upp på två sätt, antingen omedelbart pga. förverkande, eller enligt avtalad uppsägningstid till avtalstidens utgång.

Uppsägning på grund av förverkande

Garaget ska användas enligt avtal. Oavsett vad som avtalats får hyresgästen inte använda garaget för annat än avsett ändamål vilket torde vara parkering av fordon i kördugligt skick. Förvaring av skräp eller skrotbilar är i strid med avsett ändamål. Används inte platsen alls är det inte självklart att det är grund för förverkande. Föreningen kan då i stället överväga att säga upp avtalet till avtalstidens utgång. Förverkande kan inte ske i ringa fall.

Använder hyresgästen platsen på otillåtet sätt ska föreningen skicka en rättelseanmaning. Om rättelse ej sker kan hyresvärden säga upp platsen på grund av förverkande, till omedelbart upphörande. En förverkandeprocess är dock inte någon snabb process, utan tar ofta längre tid än en uppsägning med uppsägningstid. Föreningen riskerar en tvist i domstol med den tidsutsträckning och de kostnader det medför.

Uppsägning till upphörande vid avtalstidens slut

För lokalhyresavtal är uppsägningstiden enligt lag nio månader vid tillsvidareavtal. Längre uppsägningstid kan avtalas för såväl hyresgäst som hyresvärd. Avtalas kortare uppsägningstid gäller den endast för hyresgästen, oavsett vad som står i avtalet.

Ska ett lokalhyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, ska uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor, 2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader, 3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader, 4. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader.

En garagehyresgäst får ett indirekt besittningsskydd när hyresförhållandet (den totala tiden hyresgästen hyrt platsen) varat mer än nio månader. Kontraktet kan alltid sägas upp till hyrestidens utgång, men föreningen riskerar skadestånd upp till en årshyra om föreningen inte har besittningsbrytande skäl för sin uppsägning. Att föreningen vill hyra ut platsen till någon annan är inte en besittningsbrytande grund. Om hyresgästen

begått avtalsbrott kan rätten till skadestånd bortfalla. Ersättningstvister vid uppsägning av enstaka garageplats är ovanliga men kan förekomma. Upphör hyresavtalet innan hyresgästen haft garaget nio månader finns inget indirekt besittningsskydd.

Uppsägning för villkorsändring vid avtalstidens slut

Styrelsen (eller stämman) kan inte ändra villkoren i pågående garagekontrakt. Då får man i stället säga upp avtalen för villkorsändring. Föreningen kan alltså inte höja hyran för garageplatser rätt upp och ner, inte ens genom att skicka information om höjningen. Hyresjustering är en villkorsändring och då krävs uppsägning för villkorsändring med iakttagande av uppsägningstid. Här gör många föreningar fel. Styrelsen får besluta om ny hyra, men villkorsändringen måste ske enligt ovan. Även när det gäller uppsägning för villkorsändring finns en skadeståndsrisk på grund av hyresgästens indirekta besittningsskydd, om de nya villkoren anses oskäligen.

Allmänt om uppsägningar

Uppsägningar ska utformas korrekt och delges hyresgästen. I annat fall är de utan verkan. Hyresgästen kan inte tvinga sig kvar efter uppsägningstiden men lämnar denne inte platsen måste föreningen vända sig till kronofogdemyndigheten för avhysning. Riksbyggens Servicecenter Västerås hjälper till med uppsägningar och vid kontakter med kronofogden.

Likhetsprincipen

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

Sammanfattning

Garage ska användas enligt avtal. Vid felaktig användning ska rättelseanmaning skickas. Om rättelse inte sker kan hyresvärden säga upp platsen på grund av förverkande till omedelbart upphörande. Förverkande kan inte ske i ringa fall. Föreningen kan då istället säga upp avtalet till avtalstidens utgång. För lokalhyresavtal är uppsägningstiden enligt lag nio månader vid tillsvidareavtal. Indirekt besittningsskydd uppstår när hyresförhållandet varat mer än nio månader. Föreningen riskerar skadestånd motsvarande en årshyra om föreningen inte har besittningsbrytande skäl för sin uppsägning. Om hyresgästen begått avtalsbrott kan rätten till skadestånd bortfalla. Styrelsen (eller stämman) kan inte ensidigt ändra villkoren i pågående garagekontrakt. Hyresjustering är en villkorsändring och då krävs uppsägning för villkorsändring med iakttagande av uppsägningstid. Även här finns en skadeståndsrisk. Det är viktigt att alla medlemmar behandlas lika så att inte föreningen gör sig skyldig till brott mot likhetsprincipen.