

Parkering – parkeringsplatser utomhus, 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.

Avtalsfrihet

För parkeringsplatser gäller arrendereglerna i jordabalkens 8 kapitel. Det råder avtalsfrihet vid upplåtelse av lägenhetsarrende både vad gäller avtalstid och uppsägningstid. Skäl för uppsägningen behöver inte anges – men kan förstås vara lämpligt – och uppsägning kan ske när som helst, förutsatt att avtalad uppsägningstid följs. Uppsägningen ska vara skriftlig och den ska delges nyttjanderättshavaren. Riksbyggens Servicecenter Västerås är behjälpliga vid uppsägningar.

Uppsägning på grund av förverkande

I vissa fall kan arrenderätten förverkas och jordägaren (föreningen) säga upp avtalet med omedelbar verkan. Förverkande kan till exempel ske om arrendatorn (p-platsinnehavaren) vanvårdar platsen, använder platsen i strid med ändamålet eller olovligen upplåter platsen i andra hand och inte vidtar rättelse efter anmaning.

Uppsägning till upphörande vid avtalstidens slut

När det gäller parkeringsplatser är det oftast lättare och snabbare att säga upp avtalet med iakttagande av uppsägningstid än att driva en förverkandeprocess. I de flesta fall har avtalats om som längst tre månaders uppsägningstid varför det enklaste är att använda sig av avtalad uppsägningstid och inte tvista om huruvida förverkande föreligger eller inte. Parkeringsplatsinnehavaren har inget besittningsskydd och har därmed inte rätt till skadestånd eller uppskov med avflyttning. Uppsägningen kan inte överklagas.

Har parterna inte avtalat om uppsägningstid upphör avtalet den "fardag" som infaller närmast efter sex månader efter uppsägningen. Fardag är 14 mars.

Uppsägning för villkorsändring vid avtalstidens slut ej möjligt

Styrelsen (eller stämman) kan inte ändra villkoren i pågående parkeringsavtal (s.k. villkorsändring). Då får man i stället säga upp avtalen och teckna nya. Föreningen kan alltså inte höja avgiften för parkeringsplatser rätt upp och ner, inte ens genom att skicka information om höjning.

Avgiftsjustering kräver uppsägning med uppsägningstid samt nytecknande av avtalen. Här gör många föreningar fel. Styrelsen får dock besluta om den nya avgiften.

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 parkeringsplats i andra hand eller har en plats som står tom.

Sammanfattning

Parkeringsplatser utomhus utgör lägenhetsarrende. När det gäller parkeringsplatser är det oftast lättare och snabbare att säga upp avtalet med iakttagande av uppsägningstid än att driva en förverkandeprocess. Parkeringsplatsinnehavaren har inget besittningsskydd och därmed inte rätt till skadestånd eller uppskov med avflyttningen. Styrelsen (eller stämman) kan inte ändra villkoren i pågående parkeringsavtal. Avgiftsjustering är en villkorsändring och då krävs uppsägning med iakttagande av avtalad uppsägningstid samt nytecknande av avtalen. Det är viktigt att alla medlemmar behandlas lika så att inte föreningen gör sig skyldig till brott mot likhetsprincipen.