

# BRUGSRETTIGHEDER OMFATTET AF LEJEFORHOLDET MED FOKUS PÅ UDENOMSAREALER OG FÆLLESFACILITETER



JURIDISK INSTITUT  
AARHUS UNIVERSITET

7. MAJ 2021

BITTEN WISSING KJÆRGAARD  
PH.D.-STUDERENDE



# FORMÅLET MED ARTIKLEN

---

At undersøge hvornår lejer har adgang og brugsret til udenomsarealer og fællesfaciliteter som en del af lejeforholdet.

- Parkering.
- Retten kan stiftes ved aftale eller hævd.

Hvorfor er det interessant?

- Det har betydning for, om udlejer kan bringe brugsretten særskilt til ophør.
- Det har betydning for, om udlejer kan varsle særskilt betaling for brugen.



# HVORFOR OPSTÅR DER TVIVL?

## § 1. Parterne og det lejede

Lejemålet: Det lejede er  en lejlighed  et enkeltværelse  en ejerlejlighed  en andelsbolig  
 andet: \_\_\_\_\_  Lejeforholdet er et fremleje forhold

Beliggende: Jens Hansens Gade 5 By: Jensby

Udlejeren: Navn: Anders Andersen  
CVR-nr/reg. nr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Lejeren: Navn: Henrik Henriksen  
Adresse: \_\_\_\_\_

Areal: Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør 80 m<sup>2</sup>, der består af 2 værelser  
Erhvervslokaler m.v. udgør heraf \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejers anvisninger adgang og brugsret  
til følgende lokaliteter: (sæt x)

Fællesvaskeri  Fælles gårdanlæg  Loft-/kælderrum nr.: \_\_\_\_\_  
 Cykelparkering  Garage nr.: \_\_\_\_\_  Andet: \_\_\_\_\_

# DET AFTALERETLIGE UDGANGSPUNKT U 2014.3499 H

---

De faktiske omstændigheder:

- Vedrørte lejers ret til parkering i gården.
- Det fremgik ikke af lejekontrakten, at lejer havde ret til parkering i eller brugsret til gården.
- Parkering var ikke blevet anvist ved indflytning.
- Lejer havde siden sin indflytning i 1991 parkeret i gården uden udlejers indsigelse. Skiftende lejere havde siden 1950'erne benyttet gården til parkering.
- Udlejer forbød efter en renovering parkering i gården .

# DET AFTALERETLIGE UDGANGSPUNKT U 2014.3499 H

---

Hovedspørgsmål:

- Havde lejer opnået en ret til vederlagsfri parkering som en del af lejeforholdet med den opsigelsesbeskyttelse, der følger heraf?

# DET AFTALERETLIGE UDGANGSPUNKT U 2014.3499 H

---

Højesteret udtalte bl.a.:

*”En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten, og det må kræve særlige holdepunkter, hvis lejer herudover skal anses for aftaleretligt at have erhvervet brugsrettigheder som en del af lejeforholdet.”*

Udlejers stiltidende accept af lejernes parkering i ejendommens gård kunne alene anses for en accept af, at parkering kunne ske indtil videre. Udlejer var derfor berettiget til at bringe adgangen til vederlagsfri parkering til ophør.

**Altså:** Brugsretten til parkeringsarealet var *ikke* en del af lejeforholdet

**Derfor** kunne udlejer opsige brugsretten særskilt

# DET AFTALERETLIGE UDGANGSPUNKT U 2014.3499 H

---

Højesteret formulerer et generelt udgangspunkt til at vurdere, om en brugsrettighed er en del af lejeforholdet:

- Udg.p.: Lejers brugsret omfatter de lokaler og fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten
- Modf: Særlige holdepunkter

Hvad er dommens rækkevidde?

Hvornår er der tale om særlige holdepunkter?

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H

---

TBB 2021.58 V

- Vedrørte også retten til vederlagsfri parkering i ejendommens gård.
- Det fremgik ikke af lejekontrakten, at lejer havde ret til parkering i eller brugsret til gården.
- Lejer havde ved indgåelse af lejeaftalen fået oplyst, at der var parkeringsplads.
- Lejer havde fået en nøgle til gården.

→ Parkeringsretten var ikke en del af lejeforholdet.



# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H

---

Retten i Aarhus' dom af 20. december 2017 (nr. BS 14-2034/2016):

- Vedrørte også retten til vederlagsfri parkering i ejendommens gård.
- Det fremgik ikke af lejekontrakten, at lejer havde ret til parkering i eller brugsret til gården.
- Tidligere indgik vedligeholdelses- og driftsudgifter til parkeringsområderne i den omkostningsbestemte leje.

→ Parkeringsretten var ikke en del af lejeforholdet.

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H

---

U 2016.390 V:

- Vedrørte også retten til vederlagsfri parkering i ejendommens gård.
- Lejerne havde siden 2000 parkeret vederlagsfrit i gården.
- Viceværten havde ved fremvisning af lejemålene sagt, at lejerne kunne parkere efter et "først-til-mølle"-princip.
- Det fremgik af lejekontrakterne, at lejerne havde brugsret til den fælles gård efter udlejers anvisning.
- I 2013 varslede udlejer, at adgangen til parkering ville ophøre, og at der nu skulle betales for parkering.

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H U 2016.390 V, FORTSAT

---

Landsretten udtalte:

Sagen drejer sig om, hvorvidt lejerne som følge af brugsretten til gården havde opnået ret til vederlagsfri parkering som en del af lejeforholdet.

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H U 2016.390 V, FORTSAT

---

Landsretten udtalte videre:

*”En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og de fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten. Af de indstævntes lejekontrakter fremgår, at de efter udlejers anvisninger har adgang og brugsret til det fælles gårdanlæg. Da det således ikke fremgår direkte af lejekontrakterne, at de indstævnte har ret til at parkere i gården, kræver det særlige holdepunkter, hvis de indstævnte skal anses for aftaleretligt at have erhvervet ret til parkering som en del af lejeforholdet.”*

Udlejers accept af lejernes parkering i gården kan alene anses for en accept af, at parkering kunne ske indtil videre. Udlejer var derfor berettiget til at bringe adgangen til vederlagsfri parkering til ophør.

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H U 2016.390 V, FORTSAT

---

Landsretten fandt ikke, at brugsretten til gården, som var tillagt lejerne i lejekontrakterne, kunne udstrækkes til at omfatte en ret til vederlagsfri parkering som en del af lejeforholdet.

**Derfor** kunne udlejer opsige retten til vederlagsfri parkering.

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H U 2016.390 V, FORTSAT

---

U 2016.390 V er vidtgående, fordi:

- Det modsat højesteretssagen fremgik af lejekontrakten, at lejerne havde brugsret til gården.
- Højesteret udtalte bl.a.:  
*”En lejers brugsret omfatter som udgangspunkt kun de lokaler og fællesfaciliteter, som fremgår af lejekontrakten [...]”*

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H U 2016.390 V, FORTSAT

---

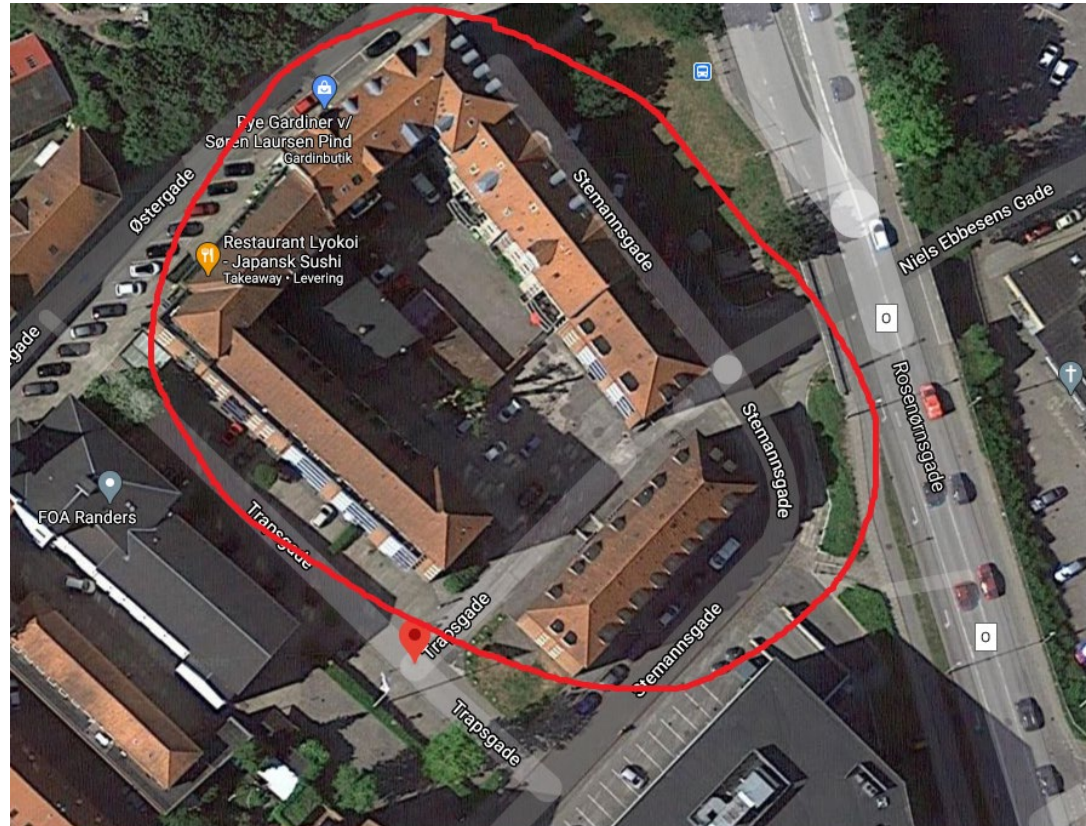
Brugsretten til gården må utvivlsom være en del af lejeforholdet, jf. U 2014.3499 H.  
MEN parkeringsretten er *ikke* en del af lejeforholdet.

→ Selve brugsretten til gården og parkeringsretten adskilles til to særskilte aftaler.

Kunne der være tvivl om, hvad "fælles gård" fysisk omfatter?

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H U 2016.390 V, FORTSAT

---





# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H U 2016.390 V, FORTSAT

---

Brugsretten til gården må utvivlsomt være en del af lejeforholdet, jf. U 2014.3499 H.  
MEN parkeringsretten er *ikke* en del af lejeforholdet.

→ Selve brugsretten til gården og parkeringsretten adskilles til to særskilte aftaler.

Konsekvensen:

U kan (nærmest) frit ændre anvendelsen og indretningen af gården

U kan kræve betaling for, at L udnytter brugsretten

→ Brugsretten begrænses til de lejere, der betaler for parkering, jf. TBB 2019.231 Ø.

→ Hvad med retspraksis vedrørende betaling af udgifter ud over lejen?

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H

---

TBB 2019.231 Ø:

- Vedrørte også retten til vederlagsfri parkering i ejendommens gård.
- Lejerne havde siden 1994 parkeret i gården.
- Parkeringsmuligheden var gennem tiden blevet tilkendegivet af viceværter, udlevering af parkeringskort og en skriftlig husorden.
- Det fremgik af lejekontrakterne, at lejerne havde brugsret til den fælles gård efter udlejers anvisning.
- En ny ejer opsagde lejernes ret til vederlagsfri parkering. Lejerne kunne herefter betale for at parkere.
- Lejer forklarede, at han ifm. med indgåelse af kontrakten, fik oplyst, at parkeringsretten fulgte af bestemmelse om, at der var adgang og brugsret til fællesarealet.



# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H TBB 2019.231 Ø, FORTSAT

---

Landsretten lagde til grund, at lejer i forbindelse med lejeaftalens indgåelse fik oplyst, at han ville få adgang til parkering, og at dette fulgte af bestemmelsen i lejeaftalen om, at han fik ret til brug af fællesarealer efter udlejers ansviisning.

Landsretten fandt, at det måtte anses for aftalt, at denne brugsret var en del af lejeaftalen, og at betalingen for brugen var omfattet af de månedlige lejebetalinge.

**Derfor** kunne udlejer *ikke* bringe den vederlagsfrie parkering til ophør

# RÆKKEVIDDEN AF U 2014.3499 H SAMMENFATNING

---

U 2016.390 V og TBB 2019.231 Ø skaber tvivl om rækkevidden af U 2014.3499 H

- Kan udg.p. bruges, når det fremgår af lejekontrakten, at lejer har brugsret til et areal, som benyttes til et bestemt formål (parkering)?

Retspraksis viser, at der skal meget til, før der er tale om *særlige holdepunkter*.

# SPØRGSMÅL?



JURIDISK INSTITUT  
AARHUS UNIVERSITET

7. MAJ 2021

BITTEN WISSING KJÆRGAARD  
PH.D.-STUDERENDE





**JURIDISK INSTITUT**  
AARHUS UNIVERSITET