

## Udskrift af dombogen

### BOLIGRETTENS DOM

Afsagt den 16. maj 2012 i sag nr. BS 40S-5836/2011:

Egon Per Sørensen  
mod  
Skanska Øresund A/S

Denne sag, der er anlagt den 24. oktober 2011, vedrører navnlig spørgsmålet om, hvorvidt sagsøgeren, lejer Egon Per Sørensen, og dennes gæster har ret til at parkere i gården i bebyggelsen Bryggergården, der er ejet af sagsøgte, udlejer Skanska Øresund A/S.

Sagen er behandlet uden medvirken af lægdommere.

Sagen er behandlet efter reglerne om småsager. Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling.

Retten har i sin fortegnelse over sagens påstande, anbringender og beviser anført følgende:

#### Sagsøgerens påstand

Sagsøgte, Skanska Øresund A/S, skal anerkende, at sagsøger, Egon Per Sørensen, samt dennes gæster, har ret til fri parkering i gården ved bebyggelsen Bryggergården 9, 2770 Kastrup, uden nogen form for restriktioner.

Sagsøgte skal endvidere indføre sagsøgtes parkeringstilladelse som en allonge til sagsøgtes lejekontrakt.

Sagsøgte skal derudover betale 1.000 kr. pr. måned fra 24. oktober 2008, indtil parkeringstilladelsen genindføres, subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn.

Sagsøgte skal endelig betale sagsøgtes udgifter til advokat- og konsulentbistand med 6.000 kr., subsidiært et mindre beløb efter rettens skøn.

#### Sagsøgtes påstand

Frifindelse.

#### Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af Egon Per Sørensen, Ib Kaa, Lisbeth Michaelsen, Bodil Heinkow, Herbert Heinkow og Per Olesen.

Egon Per Sørensen har forklaret, at han har boet i ejendommen Bryggergården siden 1991. Siden han flyttede ind, har han benyttet gården i ejendommen til at parkere sin bil. De øvrige beboere i Bryggergården parkerede ligeledes i gården. Der er omkring 9 lejemål i Bryggergården, og der holdt typisk 4-5 biler i gården. Adgangen til at parkere i gården var ikke noget, han blev særligt anvist, da han flyttede ind.

I 1997 erhvervede Skanska Øresund A/S ejendommen. Der var heller ikke herefter problemer med at parkere i gården.

I 2006 påbegyndte Skanska Øresund A/S en renovering af Bryggergården. Mens renoveringen pågik, var gården fyldt med maskiner og stilladser, og det var ikke muligt at parkere i gården. Renoveringen stod på frem til 2008.

Den 9. september 2008 blev der holdt et beboermøde. På dette møde blev der forevist tegninger over området, hvoraf det fremgik, at der ville blive etableret parkeringspladser på bagsiden af Bryggergården. På den baggrund blev beboerne enige om, at det ikke skulle være tilladt at parkere i gården. Parkeringspladserne blev imidlertid aldrig etableret.

Beboerne er nu i stedet henvist til at parkere ved havnen. Der har imidlertid været en lang række problemer med indbrud og parkeringsskader på disse parkeringspladser. Derudover bliver bilerne udsat for saltvandsgus fra havnen, hvilket medfører rustskader.

Ib Kaa har forklaret, at han arbejder som ejendomsudvikler for Skanska Øresund A/S, hvor han har været ansat siden februar 2011. Baggrunden for, at Skanska Øresund A/S ikke længere vil have, at beboerne parkerer i gården, er, at det medfører et væsentligt slid på bygningen og belægningen i gården, der er fredet.

Lisbeth Michaelsen har forklaret, at hun er beboer i Bryggergården. Hun opvoksede i Bryggergården sammen med sin mor og far. Hun flyttede derfra som 18-årig i 1965. For omkring 8 år siden flyttede hun tilbage. I 1965 var Bryggergården ejet af Kalkbrænderiværket. Hendes onkel, Richard Jensen, der var leder af Kalkbrænderiværket, boede også i Bryggergården. På det tidspunkt parkerede alle beboerne i Bryggergården i gården, og Richard Jensen var helt indforstået med dette. Han havde en garage i den ene længe af Bryggergården, men han parkerede også selv ofte i gården.

Det var først, da renoveringen startede i 2006, at der blev problemer med at parkere i gården. Beboerne fik på det tidspunkt at vide, at de skulle holde parkeret nede på havnen, indtil der blev etableret parkeringspladser bagved Bryggergården. Ved beboermødet den 9. september 2008 accepterede beboerne, at de skulle parkere uden for Bryggergården, men det var alene ment som en midlertidig løsning.

Indtil 2006 havde hun aldrig haft problemer med at parkere i gården. En del af gården er en gammel stald, og der har helt tilbage, fra hun blev født, holdt hestevogne parkeret. Siden da har gården også været brugt til holdeplads for lastbiler fra Kalkbrænderiværket.

Bodil Heinkow har forklaret, at hun er beboer i Bryggergården, hvor hun er født. Hun flyttede derfra i 1968 men flyttede tilbage i 1986. Der har i al den tid, hun har boet der, været adgang til fri parkering i gården. Dette gjaldt både beboerne og eventuelle gæster.

Da hun voksede op i Bryggergården, boede den daværende direktør og ejer af Kalkbrænderiværket, Tage Fussing, sammen med sine børn i Bryggergården. Bryggergården tilhørte Kalkbrænderiværket. Både Tage Fussing og hans børn ejede biler, og de parkerede alle i gården. Der holdt også ofte lastbiler fra værket.

Richard Jensen var inspektør, og det var ham, der "havde med tingene at gøre" i Bryggergården. Han boede selv i Bryggergården og brugte også gården til parkering.

Parkering i gården var ikke noget, man talte om, det var bare sådan, det foregik. Der blev ikke skrevet noget særligt ned i lejekontrakten.

På beboermødet den 9. september 2008 stemte de nej til parkering i gården, fordi de blev lovet en parkeringsplads lige uden for deres haver. Det blev imidlertid aldrig gennemført.

Omkring jul 2008 modtog hun et brev fra Skanska Øresund A/S om, at det var tilladt at parkere i gården igen, når håndværkerne var færdige.

Herbert Heinkow har forklaret, at han er beboer i Bryggergården. Han har boet i ejendommen fra 1954 til 1968 og igen fra 1985 frem til nu. Han har altid holdt parkeret i gården. Det gjorde alle de andre beboere også, og det var absolut noget, man havde lov til. Det var ikke noget, der blev skrevet ned, men det var aftalt, at sådan gjorde man.

Richard Jensen boede i Bryggergården og repræsenterede ejeren. Det var ham, der holdt øje med ejendommen og traf beslutninger herom. Richard Jensen havde selv bil og parkerede i gården.

På beboermødet den 9. september 2008 præsenterede Erik Hjulmand fra Skanska Øresund A/S et forslag for beboerne om, at der skulle etableres 14 parkeringspladser ude bagved ejendommen i stedet for inde i gården. Dette var baggrunden for, at de sagde ja til at forbyde parkering i gården. Projektet blev imidlertid aldrig gennemført.

Skanska Øresund A/S overtog ejendommen i 1997, men de interesserede sig ikke for, at der blev parkeret i gården de første 10 år.

Per Olesen har forklaret, at han har boet i Bryggergården siden 1979. Han har bil, og han har altid parkeret i gården. Det gjorde de øvrige beboere også, og det havde aldrig givet anledning til problemer. Richard Jensen og direktør Fussing parkerede også i gården. Man havde som lejer lov til at parkere i gården. Det var ikke noget, der i øvrigt blev drøftet.

På beboermødet den 9. september 2008 blev der fremlagt forslag om at etablere parkering for beboerne bag ved Bryggergården. Det blev dog aldrig til noget.

### **Parternes anbringender**

Egon Per Sørensen har til støtte for sine påstande gjort gældende, at det må lægges til grund, at beboerne i Bryggergården har haft lov til at parkere i gården siden krigens tid. Parkeringen er foregået i fuld indforståelse med ejeren, der var repræsenteret af Tage Fussing og Richard Jensen, og beboernes brug af gården til parkering har således været retmæssig. Tilslutningen på beboermødet den 9. september 2008 til at forbyde parkering i gården kan i den forbindelse ikke tillægges betydning, idet forudsætningerne herfor er bortfaldet.

Retten til parkering for beboerne er knyttet til selve lejeforholdet, og retten er gyldig mod enhver uden tinglysning, jf. lejelovens § 7. Betingelserne for at ekstingvere rettigheden er således ikke opfyldt. Skanska Øresund A/S fremkom da heller ikke med indsigelser de første 10 år efter, de havde erhvervet ejendommen. Skanska Øresund A/S har dermed udvist passivitet.

De parkeringspladser på havnen, som beboerne er blevet henvist til at benytte, er utilstrækkelige. Han har derfor ret til en godtgørelse på 1.000 kr. pr. måned i den periode, han ikke har kunnet holde parkeret i gården. Godtgørelsen er fastsat skønsmæssigt og svarer til udgifterne ved at leje en parkeringsplads.

Det er i øvrigt ikke underbygget, at belægningen i gården ikke kan holde til biltrafik. Der har i mange år været trafik i gården, herunder tung lastbiltrafik, uden at det har givet anledning til problemer.

Skanska Øresund A/S har til støtte for sin påstand gjort gældende, at spørgsmålet om beboernes rettigheder til parkering i gården skal afgøres på baggrund af den skriftlige lejekontrakt. Det fremgår ikke heraf, at lejerne har ret til at parkere i gården, og det bestrides, at der skulle være indgået en mundtlig aftale herom. Husordenen giver heller ikke ret til at parkere i gården.

Skanska Øresund A/S har i øvrigt et rimeligt formål med at forbyde parkering i gården, idet belægningen i gården og bygningerne, der er fredet, ikke i længden kan tåle biltrafik.

Skanska Øresund A/S har subsidiært gjort gældende, at såfremt der foreligger en ret for beboerne til at parkere i gården, er dette en brugsret, som kan opsiges af udlejer, hvilket er sket med et rimeligt varsel.

Skanska Øresund A/S har vedrørende erstatningskravet gjort gældende, at der ikke er dokumenteret noget tab.

### **Rettens begrundelse og afgørelse**

På baggrund af de afgivne forklaringer lægger retten til grund, at de skiftende lejere i Bryggergården har anvendt gården til parkering i hvert fald siden midten af 1950'erne, og at denne anvendelse er sket i fuld indforståelse med den daværende udlejer, samt uden indsigelser fra Skanska Øresund A/S fra overtagelsen af ejendommen i 1997 og frem til i hvert fald 2006.

Lejerne har herved opnået en kollektiv brugsret til at parkere i gården, uanset at der ikke blev indgået nogen udtrykkelig aftale herom.

Da Egon Per Sørensen i 1991 flyttede ind i Bryggergården, blev han ikke gjort særskilt opmærksom på, at han som ny lejer ikke også skulle være omfattet af denne brugsret. Egon Per Sørensen har derfor på lige fod med de øvrige lejere haft ret til at parkere i gården.

Brugsretten er ikke ekstingveret ved Skanska Øresund A/S' overtagelse af ejendommen i 1997, jf. princippet i lejelovens § 7, stk. 1. Det bemærkes hertil, at Skanska Øresund A/S efter overtagelsen af ejendommen forholdt sig passivt over for beboernes anvendelse af gården til parkering frem til renoveringen påbegyndte i 2006.

Forudsætningen for beslutningen på beboermødet den 9. september 2008 om at forbyde parkering i gården er bristet, idet den planlagte parkeringsplads bagved Bryggergården, der blev præsenteret af Skanska Øresund A/S, aldrig blev etableret.

Skanska Øresund A/S har heller ikke godtgjort, at anvendelsen af gården til parkering af biler strider imod fredningen af ejendommen.

På den baggrund har Skanska Øresund A/S ikke været berettiget til at inddrage parkeringspladserne i gården som sket.

Egon Per Sørensen har som lejer krav på, at adgangen til som beboer at parkere i gården, hvilken adgang tillige omfatter gæster til beboeren, indføres i Egon Per Sørensens lejekontrakt.

Boligretten tager dermed Egon Per Sørensens påstande om, at han har ret til at parkere i Bryggergårdens gård, hvilket også gælder for hans gæster, samt at Skanska Øresund A/S skal tilpligtes at indføre dette i lejekontrakten, til følge.

Egon Per Sørensen har siden ombygningen af Bryggergården påbegyndte i 2006 haft adgang til at parkere midlertidigt på forskellige af Skanska Øresund A/S påviste parkeringspladser. Egon Per Sørensen har ikke dokumenteret, at han har lidt noget tab i den forbindelse.

Boligretten tager derfor Skanska Øresund A/S' påstand om frifindelse for denne del til følge.

Ved fastsættelse af sagsomkostninger anses Egon Per Sørensen for at have vundet den del af sagen, der vedrører adgangen til at parkere i gården, og tabt den del af sagen, der vedrører krav på godtgørelse eller erstatning for manglende parkeringsmuligheder. Da sagen hovedsageligt har drejet sig om retten til parkering i gården, skal Skanska Øresund A/S betale sagsomkostninger til Egon Per Sørensen.

Sagsomkostningerne er fastsat således, at 500 kr. dækker retsafgiften, og 8.500 kr. dækker udgiften til advokatbistand. Der er ved fastsættelsen af sagsomkostninger til dækning af advokatbistand lagt vægt på, at sagen er behandlet efter reglerne i retsplejelovens kapitel 39.

**Thi kendes for ret:**

Sagsøgte, Skanska Øresund A/S, skal anerkende, at sagsøger, Egon Per Sørensen, samt dennes gæster, har ret til fri parkering i gården ved bebyggelsen Bryggergården 9, 2770 Kastrup.

Skanska Øresund A/S tilpligtes at indføre Egon Per Sørensens parkeringsrettigheder som en del af hans lejekontrakt.

Skanska Øresund A/S skal inden 14 dage til Egon Per Sørensen betale sagens omkostninger med 9.000 kr.