

HØJESTERETS DOM

afsagt tirsdag den 2. september 2014

Sag 283/2013

(2. afdeling)

Skanska Øresund A/S

(advokat Rasmus Juvik)

mod

Egon Per Sørensen

(advokat Allan Lund Christensen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Københavns Byret den 16. maj 2012 og af Østre Landsrets 10. afdeling den 23. maj 2013.

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Thomas Rørdam, Poul Dahl Jensen, Lars Hjortnæs, Oliver Talevski og Jens Kruse Mikkelsen.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande

Appellanten, Skanska Øresund A/S, har påstået frifindelse.

Indstævnte, Egon Per Sørensen, har påstået stadfæstelse.

Anbringender

Skanska Øresund har navnlig anført, at Egon Per Sørensen ikke har erhvervet en ret til vederlagsfri parkering i Bryggergårdens gårdrum alene ved, at udlejer rent faktisk har tilladt eller accepteret en sådan parkering i gården gennem en årrække. En sådan brugsret kan under ingen omstændigheder omfatte lejers gæster og må i øvrigt i givet fald kunne opsiges med et rimeligt varsel, jf. herved tinglysningslovens § 3, stk. 1, eller må anses for fortabt på grund af forældelse eller passivitet.

Egon Per Sørensen har navnlig anført, at han og de øvrige lejere i ejendommen har erhvervet ret til vederlagsfri parkering i gården ved i en årrække at have anvendt gården til parkering, uden at dette har givet Skanska Øresund eller den tidligere ejer anledning til indsigelser eller forsøg på regulering eller begrænsning heraf. Dette må anses for et stiltiende løfte fra udlejer, og brugsretten er en integreret del af lejeaftalen, som ikke særskilt kan opsiges. Retten til parkering omfatter også hans gæster, og brugsretten er ikke bortfaldet som følge af forældelse eller passivitet.

Højesterets begrundelse og resultat

Det er et hovedspørgsmål under sagen, om Egon Per Sørensen som lejer har opnået en ret til vederlagsfri parkering, der er omfattet af lejeforholdet med den opsigelsesbeskyttelse, der følger heraf.

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

Der er enighed mellem parterne om, at Egon Per Sørensens lejekontrakt, som er indgået med virkning fra den 1. marts 1991, ikke indeholder nogen bestemmelse om lejers ret til parkeringsplads i gården eller i øvrigt om benyttelse af gården til parkering. Der er også enighed om, at Egon Per Sørensen har benyttet gården til parkering fra indflytningstidspunktet i 1991 uden indsigelser fra den daværende ejers side, og at skiftende lejere i hvert fald siden midten af 1950'erne har anvendt gården til parkering uden indsigelser fra ejeren.

Skanska Øresund erhvervede ejendommen i 1997, og der er enighed om, at selskabet som udlejer ikke har søgt at regulere beboernes anvendelse af gårdarealet til parkering, før renoveringen af ejendommen og gårdarealet blev påbegyndt i 2006.

Højesteret finder, at Skanska Øresunds og den tidligere ejers stiltiende accept af Egon Per Sørensens og de øvrige lejeres vederlagsfri parkering i ejendommens gård alene kan anses

som accept af, at parkering kunne ske indtil videre, og at den ikke indebærer, at de skiftende ejere har tildelt Egon Per Sørensen en ret til parkering som en del af lejeforholdet.

Skanska Øresund har derfor været berettiget til at bringe adgangen til vederlagsfri parkering til ophør som sket.

Højesteret tager herefter Skanska Øresunds frifindelsespåstand til følge.

Sagsomkostningerne er fastsat til dækning af advokatudgifter for alle tre instanser med 35.000 kr. og af retsafgift for landsret og Højesteret med 2.250 kr., i alt 37.250 kr.

Thi kendes for ret:

Skanska Øresund A/S frifindes.

I sagsomkostninger for byret, landsret og Højesteret skal Egon Per Sørensen inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse betale 37.250 kr. til Skanska Øresund A/S. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.