NOTAT

Til:	Oslo Havebyselskap v/styret		
Fra:	Jørgen Borge/Jonas Altinius		
Dato:	13. oktober 2025	**Vår ref.:**	P6180 / JOA

NOTAT - ADGANG TIL Å INNFØRE LEIE FOR P-PLASSER OG GARASJER

1. Innledning og oppsummering

Oslo Havebyselskab («Borettslaget») v/styret har bedt om en vurdering av om borettslaget kan kreve leie for parkeringsplasser som pr. i dag er fritatt for betaling, nærmere bestemt privateide garasjer/garasjelag samt parkeringsplasser tillatt i andelshager og gårdsplasser. Bakgrunnen for forespørselen er et ønske om å sikre likebehandling av alle beboerne.

Utgangspunktet er at alle parkeringsplasser og garasjer ligger på borettslagets grunn, og dermed er en del av fellesarealet som gir borettslaget rett til å kreve leie. Spørsmålet er om tidligere vedtak, avtaler eller praksis gir enkelte andelseiere krav på vederlagsfri bruk.

På bakgrunn av gjennomgangen nedenfor er konklusjonen at styret kan vedta å innføre leie for p-plasser som i dag er fritatt for betaling. Borettslaget har eiendomsrett til grunn og areal, og det kreves klare holdepunkter for å etablere en varig rett til vederlagsfri bruk. Dokumentasjonen som vi har gjennomgått viser ikke at det foreligger etablerte rettigheter til varig rett til vederlagsfri bruk gjennom vedtak eller andre avtaler.

Dersom andelseiere likevel skulle mene at de har rett til vederlagsfri bruk av arealet/plassene, må dette eventuelt dokumenteres slik at styret kan ta endelig stilling til kravet.

2. Reguleringen i dag

Borettslaget har etablert parkeringsbestemmelser, sist revidert i 2023. Etter disse betales leie for ordinære parkeringsplasser i kvartalene, og dette har styret allerede besluttet og reglene er praktisert over en periode.

To grupper er tidligere uttrykkelig fritatt for leie:

- Privateide garasjer og garasjelag.
- Parkeringsplasser tillatt i andelshager og gårdsplasser, der plassen er godkjent av styret og følger andelen.

Spørsmålet i dette notatet er om borettslaget er bundet av tidligere fritak, og om borettslaget ellers står fritt til å innføre leie.

3. Privateide garasjer og garasjelag

Garasjene ble etter vår forståelse etablert etter vedtak på 1960- og 1970-tallet. Styresak 323/1969 fastsatte retningslinjer for oppføring av garasjer, og det ble uttalt at «garasjen følger leiligheten til vedkommende borettshaver som har finansiert garasjen». Det er imidlertid viktig å merke seg at styrevedtaket kun regulerte hvem som kunne disponere garasjen, og ikke spørsmålet om leie eller vederlagsfrihet. Borettslaget eier fortsatt grunnen som garasjene står på. Kostnader til snømåking, strøm, drift og arealbruk bæres av fellesskapet, og dette gir et legitimt grunnlag for å kreve leie.

Vår vurdering er at det ikke er holdepunkter for at borettslaget har innvilget garasjeinnehavere en tidsubestemt rett til å bruke arealet uten å betale leie. Det tilsier at borettslaget kan fastsette et vederlag, selv om disposisjonsretten til garasjen som et utgangspunkt følger andelen.

I en dom fra lagmannsretten, LB-2017-62643, uttales det at andelseiers særrettigheter på fellesarealet som et klart utgangspunkt «ikke vil være evigvarende og knyttet til andelen. De kan endres, omfordeles eller oppheves på samme måte som de ble vedtatt». Retten viste også til juridisk teori om at en andelseier ikke kan kreve å beholde sin posisjon «enten det nå gjelder påkostninger med etterfølgende leietillegg eller omdisponering av lagets eiendom». Selv om saken ikke direkte gjaldt innføring av leie, viser dommen at borettslaget har adgang til å regulere vilkårene for bruk av arealene og at leietillegg er et virkemiddel som kan brukes.

4. P-plasser tillatt i andelshager og gårdsplasser

For enkelte andeler er det fra 1977 gitt tillatelse til å etablere parkeringsplass på borettslagets grunn i tilknytning til hage- eller gårdsparsell (styresak 323/1977). Plassene ble knyttet til de aktuelle andelene, men uten vedtak om vederlagsfrihet.

Parkeringsbestemmelsene § 6 omtaler slike plasser som «ikke fellesareal». Dette må imidlertid forstås i praktisk forstand: at arealet er tillagt eksklusiv bruk for en bestemt husstand. Juridisk sett er dette fortsatt borettslagets grunn og dermed «fellesareal» i lovens forstand.

Formuleringen i § 6 gir derfor ikke grunnlag for å anse bruken som vederlagsfri eller utenfor borettslagets råderett. Det at plassen følger andelen ved eierskifte, innebærer en disposisjonsrett, men ikke at bruken skal være gratis. Siden grunnen fortsatt tilhører borettslaget, innebærer det at borettslaget kan fastsette vilkår for bruk, inkludert leie.

I LB-2005-169095 uttalte lagmannsretten, riktignok i en annen kontekst, at «bruksrettigheter som er etablert i kraft av generalforsamlingsvedtak må anses oppsigelige og underlagt de vilkår borettslaget setter». Selv om saken ikke gjaldt parkering, illustrerer den at slike rettigheter ikke er varige eller vederlagsfrie. Dette gir støtte for at borettslaget også for disse plassene kan innføre leie. En mulig innvending er at langvarig vederlagsfri bruk bør gi grunnlag for en rett til fortsatt gratis bruk. Rettspraksis gir imidlertid liten støtte for at tidligere praksis eller passivitet alene kan etablere en varig og vederlagsfri rettighet på det som er fellesareal.

5. Beslutningskompetanse og fremgangsmåte

Spørsmålet er om beslutningen om å innføre leie kan treffes av styret alene, eller må legges frem for generalforsamlingen. Etter borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd kan styret fastsette ordensregler for bruk av fellesareal. Parkeringsbestemmelsene er å anse som slike ordensregler. Etter praksis ligger det innenfor styrets kompetanse å justere disse, også med økonomiske konsekvenser, så lenge tiltaket ikke går «ut over vanlig forvaltning», jf. § 8-9.

Rettspraksis har lagt til grunn at større inngrep, som rivning eller oppføring av nye garasjer, krever generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall, jf. f.eks. Rt. 1966 s. 70, RG-1999-303. Derimot anses justering av parkeringsordninger og innføring av leie som del av vanlig forvaltning, jf. bl.a. LB-2013-31860.

Grensene kan oppsummeres slik:

- Styret kan treffe vedtak om løpende drift, vedlikehold og justeringer av ordensregler, herunder innføring av leie.
- Generalforsamlingen med vanlig flertall kan fatte vedtak om ordinære saker innenfor formålet, f.eks. justeringer av vedtektene, årsregnskap og valg av styre.
- Generalforsamlingen med 2/3 flertall kreves dersom tiltaket innebærer vesentlige fysiske endringer av eiendommen eller større økonomiske disposisjoner.

Etter vår vurdering er innføring av leie klart innenfor styrets kompetanse, ettersom dette gjelder regulering av bruk av fellesareal og ikke innebærer større bygningsmessige eller økonomiske endringer. Beslutningen kan treffes av styret; det kreves ikke vedtak fra GF.

7. Konklusjon

Vår vurdering er at borettslaget v/styret kan innføre leie for privateide garasjer/garasjelag og for parkeringsplasser tillatt i andelshager og gårdsplasser. Borettslaget eier grunnen, og det kreves klare holdepunkter for å frata borettslaget retten til å fastsette vederlag. Slike holdepunkter finnes ikke i den dokumentasjonen vi har gjennomgått. Konklusjonen er at styret kan treffe vedtak om å innføre leie gjennom en oppdatering av parkeringsbestemmelsene. Innføring av leie er et tiltak som er i tråd med borettslagsloven §§ 5-11 og 8-9 og støttes av rettspraksis om borettslags adgang til å fastsette vilkår for bruk av fellesareal.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Jonas Altinius
Fast advokat
altinius@dalan.no