

Offentliggjort d. 19. august 2015

Er der forskel på ejendomsret og brugsret? ©

*Af advokat (L) Bodil Christiansen og
advokat (H), cand. merc. (R) Tommy V. Christiansen*

www.v.dk

Spørgsmål

Ejendomsret er ikke det samme som brugsret

Undertegnede har et generelt spørgsmål omkring ejendomsret, som jeg meget gerne vil have vurderet.

Vi har i 2010 købt en ejerlejlighed i en ejendom med i alt 13 lejligheder og en erhvervsdel, der er udlejet til detailhandel.

I forbindelse med købet blev vi tilbudt muligheden for garage i tillæg for en merpris. Garagerne ligger på en særskilt matrikel tæt ved ejendommen. Der er i alt 12 garager. Vi accepterede tilbuddet og merprisen for garagen. Af købsaftalen fremgår det dog at der er tale om 'brugsret'.

Spørgsmålet er derfor: Er der forskel på 'ejendomsret' og 'brugsret'. Hvis ja, hvori består forskellen, og hvem har så ejendomsretten over garagerne?

Med venlig hilsen

AL

Svar

Der er meget stor forskel på begreberne "ejendomsret" og "brugsret".

Offentliggjort d. 19. august 2015

Ejendomsret til et aktiv, f.eks. et hus eller en bil, betyder, at indehaveren af ejendomsretten, dvs. ejeren, har samtlige såvel retlige som faktiske beføjelser over aktivet, og som udgangspunkt kan udøve enhver af disse beføjelser på den af ejeren foretrukne måde.

I første række vil jeg fremhæve, at en ejer af f.eks. et hus kan sælge huset og måske opnå en gevinst, hvis prisen er steget, og omvendt bærer tabet, hvis prisen er faldet. Ejeren kan endvidere udleje eller belåne huset, ligesom han kan vælge at påtage sig f.eks. en rådighedsindskrænkning over huset, eksempelvis i form af en accept af, at naboen har en vejret på matriklen. Husejeren kan ligeledes selv træffe afgørelse om husets anvendelse, herunder om nedrivning, reovering m.v.

En **brugsret** til et aktiv, f.eks. en bolig eller en garage, indebærer, at indehaveren af brugsretten har en ret til at bruge aktivet med respekt af ejerens rettigheder, herunder med respekt af de vilkår, som er aftalt med ejeren af aktivet.

Det mest almindelige forekommende brugsretsforhold er antageligt lejeaftaler om fast ejendom, hvor lejeren får en brugsret til ejendommen på nærmere aftalte vilkår.

Indehaveren af brugsretten har derimod ikke andre rettigheder over aktivet, og kan f.eks. ikke træffe beslutning om at sælge eller belåne aktivet. På denne vis er en brugsret en delmængde af en ejendomsret.

I visse tilfælde kan det have en værdi at have en brugsret til et givet aktiv – f.eks. at have adgang til en lejet garage i nærheden af sin bolig. I så fald kan det være aktuelt at betale den tidligere lejer for at overtage lejemålet – selv om der altså ikke er tale om et køb af en garage, men alene en indtræden som lejer i et bestående lejemål.

For nu at vende tilbage til Deres spørgsmål om ejendomsretten til garagen, tyder meget på, at De kun har brugsretten til garagen, og at en fremmed person således ejer garagen.

— o —