



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2014-11-28
Stockholm

Mål nr
P 4072-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-04-03 i mål nr P 5191-13, se bilaga

KLAGANDE

Dödsboet efter U W

MOTPARTER

1. Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun
Stadshuset
261 80 Landskrona

2. B O
Lilla Strandgatan 3
261 31 Landskrona

SAKEN

Bygglov för ändring av en byggnad på fastigheten T i Landskrona kommun som innebär att den tas i anspråk för väsentligen annat ändamål

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom i den del som gäller bygglov för användning av byggnad för bed and breakfast-verksamhet fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 3 december 2013, dnr 403-12699-12, att återförvisa ärendet i den delen till stadsbyggnadsnämnden.

Dok.Id 1167888

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dödsboet efter U W (dödsboet) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet.

Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun (nämnden) har bestritt bifall till överklagandet.

B O har beretts tillfälle att yttra sig i målet men inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Dödsboet har anfört i huvudsak följande. Mark- och miljödomstolen kommunicerade inte B Os överklagande med dödsboet vilket var till stort förfång för dödsboet. Nämnden och mark- och miljödomstolen har gjort bedömningar i ett bygglovsärende med tillämpning av lagen om hotell- och pensionatrörelse och inte gjort bedömningar utifrån plan- och bygglagen. Den aktuella fastigheten används inte som bostad utan marknadsförs och används som en rörelse där verksamhet har bedrivits kontinuerligt under flera år. På B Os och Landskrona kommuns hemsidor, vilka dödsboet hänvisar till, marknadsförs fem rum och 10-12 bäddar. Det är således en verksamhet med en betydande omfattning och en betydande påverkan på omgivningen. Detta har inte prövats enligt plan- och bygglagen. Vandrarhem har i praxis inte ansetts vara bostadsändamål och skillnaden mellan vandrarhem och ett bostadshus som i sin helhet och uteslutande används som bed and breakfast är obefintlig. Den ändrade användningens påverkan på omgivningen måste utgöra bedömningsgrund. En publik verksamhet som detta ärende gäller medför att fastigheten får en högre frekventering av människor och att denna frekvensökning påverkar närboende.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Nämnden har gjort bedömningen att bygglovsplikten inträder när bostadshuset övergår till något annat än ett bostadshus, nämligen till ett pensionat eller hotell. Gränsen för ett hotell/pensionat finns inte

definierad i bygglagstiftningen. Dock finns lag (1966:742) om hotell- och pensionatsrörelse som nämnden valt att beakta för att få en uppfattning om var en rimlig gräns för väsentligt ändrat användningssätt går i ett fall som detta. Denna lag anger tydligt var gränsen går för om pensionat- eller hotellverksamheten kräver tillstånd från polismyndigheten. Byggnaden har tidigare använts för bostadsändamål och är även taxerad därefter. Då antalet gästrum eller gäster ej uppnår det som anges för tillståndsplikt hos polismyndigheten kan åtgärden ej heller anses innebära ett väsentligt annat ändamål än vad byggnaden tidigare använts till. Nämnden bedömer således att denna bed and breakfast-verksamhet inte är bygglovspliktig. Om Mark- och miljööverdomstolen bedömer denna typ av förändring som bygglovspliktig påförs även omfattande tekniska egenskapskrav enligt plan- och byggförordningen, vilka ska prövas inför meddelande om startbesked. Detta kan få långtgående konsekvenser för dessa typer av mindre säsongsbetonade bed and breakfast-verksamheter i hela landet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolens handläggning

Enligt 15 § lagen (1996:242) om domstolsärenden ska domstolen ge motpart tillfälle att svara. Undantag kan enligt andra stycket punkten 1 göras om det saknas anledning att anta att ärendet till någon del kommer att avgöras till motpartens nackdel.

Eftersom mark- och miljödomstolen ändrade länsstyrelsens beslut till nackdel för dödsboet borde domstolen ha kommunicerat B Os överklagande med dödsboet. Denna brist har kunnat läkas i Mark- och miljööverdomstolen och det föreligger därför inte skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen.

Väsentligen annat ändamål

Fråga i målet är om byggnaden på fastigheten T i Landskrona kommun används för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Enligt 8 kap. 1 § första stycket 3 äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som är tillämplig i målet, krävs bygglov för att ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller

till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilken byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har getts.

Av handlingarna i målet, vilka inte har motsagts av vare sig B O eller nämnden, framgår att den del av byggnaden som har använts som bostad nu uteslutande används för bed and breakfast-verksamhet.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att då verksamheten tar hela det tidigare bostadsutrymmet i anspråk och då denna användning kan antas generera en förändrad omgivningspåverkan, får byggnaden anses ha tagits i anspråk för väsentligen annat ändamål än bostadsändamål. Det krävs därför bygglov för att ta byggnaden i anspråk för bed and breakfast-verksamhet.

Mark- och miljödomstolens dom ska således ändras och länsstyrelsens beslut fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Vibeke Sylten, tekniska rådet Maria Lotz och tf. hovrättsassessorn Joel Björk-Werner, referent.

Föredragande har varit Åsa Talvik.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-04-03
meddelad i
Växjö

Mål nr P 5191-13

KLAGANDE

1. Dödsboet efter U W

KLAGANDE OCH MOTPART

2. B O

MOTPART

Landskrona kommun, Stadsbyggnadsnämnden
Stadshuset
261 80 Landskrona

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2013-12-03 i ärende nr 403-12699-12, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov m.m. avseende fastigheten T i Landskrona kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet från D W beträffande bygglov för förrådsbyggnad.

Mark- och miljödomstolen bifaller överklagandet från B O och upphäver länsstyrelsens beslut i den del som gäller användning av bostad till bed & breakfast-verksamhet.

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun (nämnden) beslutade den 10 april 2012 att bevilja B O och A O bygglov av förråd samt för ändrad användning till klädbutik i källaren på fastigheten T. Nämnden beslöt även att förelägga B O att vid vite om 25 000 kr undanröja de delar av förrådet som inte omfattas av bygglovet samt att ta ut en byggnadsavgift på 5 632 kr. Vidare beslöt nämnden att B Os verksamhet med bed & breakfast med maximalt fyra rum och åtta gäster inte krävde något bygglov samt att anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetslängden.

Nämndens beslut överklagades i sin helhet av dödsboet efter U W genom D W (D W) till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen).

Länsstyrelsen avvisade överklagandet avseende nämndens vitesbeslut samt beslutet att ta ut en byggnadsavgift av B O. Länsstyrelsen avslog överklagandet gällande beslutet att bevilja bygglov för förråd samt bygglov för ändrad användning till klädbutik i källaren.

Länsstyrelsen upphävde nämndens beslut avseende beslutet att verksamheten med bed & breakfast inte krävde bygglov och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

YRKANDEN M.M.

B O har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen, i den del som avser återförvisning för att pröva fråga om bygglov för ändrad användning från bostad till bed & breakfast. Han har vidare yrkat på syn. Han anför i korthet följande.

Huset används som privatbostad under hela året utom på sommaren då fyra av rummen hyrs ut till turister. Övrig tid används dessa rum till privat bruk.

Per definition klassas verksamheten inte som hotell eller pensionat, då antalet uthyrda rum inte överstiger 4 och inte heller 8 gäster. Detta enligt lag (1966:742) om hotell- och pensionatrörelse.

Bygglov krävs, enligt 9 kap. 2 § PBL, när en byggnad helt eller delvis tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än det byggnaden senast har använts till.

Byggnaden används som privatbostad under hela året och är även taxerad därefter. Då antalet gästrum eller gäster inte uppnår det som anges för tillståndsplikt hos polismyndigheten kan åtgärden ej heller anses som ett väsentligt annat ändamål än vad byggnaden tidigare använts till eller vad byggnaden använts till under resten av året då rummen inte hyrts ut.

B O har även begärt att mark- och miljödomstolen ska hålla syn.

D W har överklagat länsstyrelsens beslut att avslå överklagan gällande bygglov för förrådsbyggnaden. Han anför i korthet följande.

Länsstyrelsen har inte tagit fasta på områdesbestämmelsernas regler avseende placering, lämplighet, takvinklar och till platsen anpassad utformning. Det är även felaktigt att byggnaderna på grannfastigheterna inte skulle vara placerade enligt områdesbestämmelserna. Det är den aktuella byggnaden som i högsta grad är avvikande och utmärkande på ett sätt som strider mot bestämmelserna.

Det är vidare felaktigt att det skulle handla om en ersättning för tidigare förråd. Detta cykel- eller redskapsskjul var inte en byggnad i lagens mening.

Länsstyrelsen för även ett resonemang om att det saknas alternativa placeringar och utesluter därmed möjligheten att avslå begäran. Då byggnaden är olagligt uppförd och tomten redan bebyggd till mer än 80%, bör det inte medges något bygglov över huvud taget. En annan tolkning öppnar för fortsatta överträdelser.

Det måste tydliggöras att byggnaden uppförts utan att grannarna fått möjlighet att se ritningar, skisser eller att deras tomt skulle utgör en del av byggplanerna. Den sökande har även skövat vegetation inne på den klagandes tomt för att kunna förlägga byggnaden delvis inne på granntomten. Även grannen i väster har fått ge mark för den olagliga byggnaden.

Bygglovets har inlämnats i efterhand, två år efter att byggnationen skett. Det har även funnits (ytterligare) ett förråd som saknat bygglov men som inretts som bostadsutrymme. Den nu aktuella byggnationen är uppförd för att användas i den sökandes Bed & Breakfast-verksamhet, vilken också saknar tillstånd.

B O har yttrat sig om D Ws överklagande och framför i korthet följande.

Byggnaden är en ersättning för tidigare förråd som varit placerad på samma plats. Det används för förvaring av golfutrustning, vagnar mm. Tomten är inte bebyggd till mer än 80%, vilket kan bekräftas av Stadsbyggnadskontoret. Att intrång gjorts hos grannen är helt felaktigt. Diskussioner fördes med familjen W och andra grannar innan uppförandet av förrådsbyggnaden. Inga invändningar gjordes då. Det är felaktigt att det funnits ett tidigare förråd (ytterligare) är absolut felaktigt. Vad som syftas på är en del av huvudbyggnaden som haft samma bygglov som den. Bed & Breakfastverksamheten har alla tillstånd som behövs för en sådan verksamhet. Den bedrivs som enskild firma och redovisas varje år.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning vad gäller bygglov för förrådsbyggnaden. Det som har kommit fram i samband med överklagandet till mark- och miljödomstolen ändrar inte detta. Överklagandet ska därför avslås i den delen.

Frågan är huruvida bed & breakfastverksamheten, omfattande högst fyra rum och 8 gäster, strider mot detaljplanen eller i övrigt är att betrakta som så väsentligt annat ändamål att den enligt 8 kap. 1 § 3 p. ÄPBL kräver bygglov.

Varken nuvarande eller tidigare plan- och bygglag definierar begreppet hotell eller hur gränsen ska dras mellan boende och hotell, vandrarhem och andra typer av tillfälligt boende. I Boverkets kommentarer till rekommenderade planbestämmelser för användning av kvartersmark (se Boverkets hemsida, www.boverket.se, PBL-kunskapsbanken) används kategorierna Bostäder” och ”R Kultur och fritid”. Inom ”B Bostäder” ryms, förutom bostäder eller bostadsändamål, även är bostadskomplement av olika slag.

”Boendet är verksamhetens huvudsyfte och ska dessutom ha varaktig karaktär. [...] Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden, till exempel gäststuga, garage, parkering, tvättstuga, lekplats och sopsorteringshus för flerbostadshus. Den här typen av komplement ingår i bostadsändamålet.”

Vad gäller annan verksamhet i B Bostäder, utgår verket från att det ”vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet skall vara boende.”

”Enstaka arbetsrum i en stor bostad accepteras medan en övernattningssoffa i något som i övrigt fungerar som kontor inte räcker för att lägenheten skall anses som bostad. Kommersiell och social service kan i vissa fall medges som liten avvikelse. Viss verksamhet i en bostad kan då tillåtas om de inte är störande för övriga boende när det gäller bland annat kundtrafik, transporter och tekniska anläggningar.”

Enligt Boverket ingår inte hotell och vandrarhem, som är avsedda för tillfällig övernattning, i boende. Istället ingår sådana verksamheter i användningen ”R Kultur och fritid” som också rymmer sådant som kan ses som komplement till det tillfälliga boendet, som restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats.

Frågan om ändrad användning har prövats enligt äldre plan- och bygglagstiftning. I RÅ 1993 ref. 64 ansågs det inte vara fråga om väsentligt annat ändamål när ägaren hyrde ut rum i övervåning för kortare tider, rum som tidigare använts som sovrum för ägarens familj. I det fallet inrymde övervåningen fyra sovrum, hall, badrum med WC och separat WC. Sammanlagt kunde högst sex personer bo i våningen.

Mark- och miljödomstolen anser att verksamheten i detta fall inte kan anses ha den omfattningen att den ska betraktas som hotellverksamhet. Även om verksamheten här har något större omfattning än i det refererade avgörandet från Högsta förvaltningsdomstolen, så är omfattningen ändå relativt beskedlig.

Sammanfattningsvis och utifrån ovanstående resonemang, anser mark- och miljödomstolen att den i målet beskrivna verksamheten ryms inom begreppet bostad och inte bör ses som s.k. ändrad användning. Länsstyrelsens beslut i denna del ska därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 24 april 2014.

Anders Bengtsson

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Bengtsson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér.