



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2016-06-08
Stockholm

Mål nr
P 9861-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-10-20 i mål nr P 744-15, se bilaga

KLAGANDE

Brf Strandkusten

Ombud: Advokaten B S

MOTPART

Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun
452 80 Strömstad

SAKEN

Föreläggande att vidta rättelse på fastigheten X i Strömstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med upphävande av mark- och miljödomstolens dom förklarar Mark- och miljööverdomstolen att Miljö- och byggnämndens i Strömstads kommun beslut den 22 maj 2014, MBN § 120, har förfallit.

Dok.Id 1261354

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Brf Strandkusten (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa länsstyrelsens beslut.

Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun (nämnden) har bestritt ändring samt begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa mark- och miljödomstolens dom med ändring endast avseende tidsfristen då rättelse senast ska vara vidtagen, som bör flyttas fram i enlighet med vad Mark- och miljööverdomstolen finner lämpligt.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Föreningen har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Varken i nuvarande plan- och bygglagen eller äldre plan- och bygglagen regleras vilken ägandeform som är tillåten för det i ett bygglov beviljade användningssättet. Det är nyttjandet som sådant som regleras i ett beviljat bygglov. Bostadsrätterna har inte upplåtits som bostäder utan för att användas för uthyrningsbart tillfälligt boende (fritidsboende). Nämndens uppfattning att det är upplåtelsen av bostadsrätter i form av bostäder som inte ses som lovlig är därför felaktig.

Av föreningens stadgar framgår att föreningen har att ombesörja en fungerande uthyrningsverksamhet för medlem. Den tillfälliga uthyrningen gäller byggnaderna A1–A5 och B1–B7. För byggnad C ansåg inte nämnden att användningen stred mot bygglovet. För byggnad D har upplåtelsen av bostadsrätten upphört, eftersom bostadsrätten lämnats tillbaka till föreningen av bostadsrättshavaren.

Den faktiska uthyrningen har varit konsekvent och omfattande. Att byggnaderna endast använts för tillfälligt boende stöds dessutom av byggnadernas konstruktion för tillfälligt boende under sommarhalvåret. Dessutom är 28 av 56 bostadsrätter ägda av norrmän bosatta i Norge. I och med den faktiska användningen av anläggningen har allmänheten fritt tillträde till hela bostadsrättsföreningens fastighet.

Strömstad kommun beslutade den 19 mars 2015 om tidsbegränsat bygglov till den 31 december 2019 för 82 ABT-boenden och sedan december 2015 fungerar föreningens fastighet som en sådan flyktingförläggning. Grunden för nämndens och mark- och miljödomstolens beslut har därmed förfallit. Ärendet har även stor betydelse för de 1 159 bostadsrätter i de 15 bostadsrättsföreningar runt om i Sverige som bildats på samma sätt som föreningen.

Föreningen har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

Nämnden har till stöd för sin talan åberopat vad som tidigare anförts och tillagt i huvudsak följande.

Föreningens stadgar är en civilrättslig överenskommelse helt utom tillsynsmyndighetens kontroll och torde därför inte tillmätas någon större betydelse i målet. Stadgarna skulle dock kunna tillmätas viss betydelse i ett tillsynsärende förutsatt att även övriga omständigheter indikerar en användning i enlighet med tidigare beviljat bygglov eller föregående användning om byggnaden aldrig använts. Stadgarna indikerar dock inte att användningen är i enlighet med tidigare beviljat bygglov. Med tanke på hur de aktuella byggnaderna i praktiken är inredda och bristen på verksamheter eller gemensamma utrymmen torde de flesta lägenheter användas som bostadslägenheter även utifrån stadgarnas lydelse. Även om lägenheterna och lokalerna enligt 2 § femte stycket i stadgarna ska benämnas ”bostadsrättslägenhet för fritidsboende” är det i strid med tidigare beviljade bygglov. Att lägenheterna inte får användas som stadigvarande åretruntbostad eller folkbokföringsadress förtar inte deras egenskaper som bostadslägenheter. Nämnden anser det inte vara visat att byggnaderna används för annat än bostad.

Termen tillfälligt boende ska inte förväxlas med bostad. Tillfälligt boende kan inte anses vara annat än hotell och pensionat. Ett uthyrningsbart boende är i detta sammanhang fortfarande att se som en bostad. Föreningen har inte visat något som styrker att föreningen använder byggnaderna på så sätt de påstår i enlighet med beviljade bygglov. Det har inte uppvisats några uthyrningslistor, gjorda betalningar,

utökade hotelltillstånd eller liknande som indikerar att fastigheten används i enlighet med tidigare beviljat bygglov.

Om föreningen kan uppvisa att upplåtelsen av bostadsrätten i någon lägenhet eller hel byggnad har upphört sedan nämnden ingrep, har nämnden ingen invändning mot att föreläggandet upphävs i den del det avser sådana lägenheter. Bostadsrätterna möjliggör ett privat boende på obegränsad tid och det kan upphöra endast genom att bostadsrätterna upphör. Bostadsrätterna uppstår genom upplåtelse varför det krävs en återgång för att de ska kunna upphöra.

Nämnden anser att det finns rättslig grund för vad som framförs avseende bostadsbegreppet. Bostadsrätt är på sätt och vis unikt i och med att upplåtelsen ska ske utan tidsbegränsning. Nämnden är fullt medveten om att det finns bostadsrättsföreningar i Sverige som avser fritidsboende. Ett fritidsboende är dock precis som ett permanentboende en bostad. Det är mycket viktigt att hålla isär begreppen bostad och tillfälligt boende. Om det utan vidare vore möjligt att ombilda hotell- och pensionatsanläggningar (tillfälligt boende) till bostäder (permanent- eller fritidsbostäder) skulle det gälla även det omvända. Med andra ord skulle det i så fall vara fritt fram att ombilda bostäder till hotell.

Det finns flera alternativ som står föreningen till buds för att kunna efterleva föreläggandet och föreningen är rätt adressat. Föreningen har inte presenterat något som tyder på att föreningen har haft en föreningsstämma och låtit medlemmarna rösta om likvidation av föreningen eller någon annan åtgärd. Även om föreningen saknar möjlighet att få hjälp av en myndighet saknar de därmed inte möjlighet att på egen hand få till stånd ett upphörande av upplåtelsen av bostadsrätter.

Enligt rättspraxis kan ett tidigare hotell användas som ABT-boende utan att det krävs ett bygglov för ändrad användning. Idag skulle det sannolikt inte krävas ett bygglov för att använda de aktuella byggnaderna som ABT-boende. Ett sådant boende är alltså att likställa med tillfälligt boende, däremot inte med en bostad.

Nämnden har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om byggnaderna ifråga helt eller delvis har tagits i anspråk eller inretts för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaderna senast har använts.

Det är ostridigt i målet att föreningen, som äger fastigheten, i de i föreläggandet angivna byggnaderna (A1–A5, B1–B7 och D) har upplåtit ett antal lägenheter samt en lokal med bostadsrätt. I målet finns även uppgift om att upplåtelsen för en av byggnaderna har upphört, då bostadsrätten lämnats tillbaka till föreningen. Ändamålet med den tidigare användningen av de i föreläggandet aktuella byggnaderna var enligt bygglov beviljat år 1958 semesterhotellanläggning (restaurantbyggnad och gästrumsbyggnader), samt enligt bygglov beviljat år 1979 10 fritidshus i stugby. I handling som utgör underlag till beviljat lov 1979 anges att stugbyn är avsedd att komplettera den aktuella användningen av tidigare lovgiven anläggning.

Mark- och miljödomstolen har i likhet med länsstyrelsen gjort en prövning av om en ändring av någon av byggnaderna har skett som innebär att den tagits i anspråk för ett väsentligt annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Det framgår av den överklagade domen att föreningen i mark- och miljödomstolen har anfört att den sedan den 12 september 2015 bedriver flyktingmottagning under Migrationsverket i enlighet med gällande tidsbegränsat bygglov. I Mark- och miljööverdomstolen har föreningen anfört att Strömstads kommun den 19 mars 2015 beslutade om ett tidsbegränsat bygglov till den 31 december 2019 för 82 ABT-boenden och att föreningens fastighet sedan december 2015 fungerar som en sådan flyktingförläggning. Vidare har föreningen anfört att grunden för nämndens och mark- och miljödomstolens beslut därmed har förfallit.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att nämnden har meddelat ett tidsbegränsat bygglov den 19 mars 2015 som tagits i anspråk. Någon uppgift som motsäger detta eller som säger att denna användning har upphört finns inte i målet.

Eftersom nu aktuell användning av byggnaderna är i enlighet med givet lov har föreläggandet, som nämnden meddelade föreningen den 22 maj 2014, att upphöra med otillåten användning av byggnaderna förfallit. Mark- och miljödomstolens dom ska därför redan på den grunden upphävas.

Mark- och miljööverdomstolen har i detta mål inte skäl att ta ställning till frågan om den tidigare användningen av de byggnader, som föreläggandet avser, var olovlig vid tidpunkten för nämndens beslut om rättelse eller att ta ställning till föreläggandets utformning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit Erica Ehne.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-10-20
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 744-15

KLAGANDE

Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun
452 80 Strömstad

MOTPART

Brf Strandkusten

Ombud: Advokat B S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2015-02-11 i ärende nr 403-22992-2014, se bilaga 1

SAKEN

Föreläggande att vidta rättelse på fastigheten X i Strömstads kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnämndens i Strömstads kommun beslut den 22 maj 2014, MBN § 120, vad gäller föreläggandet att vidta rättelse vid äventyr av vite. Tidsfristen då rättelse senast ska vara vidtagen flyttas fram till sex månader efter denna dom vinner laga kraft.

Dok.Id 309274

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun (nedan nämnden) beslutade den 22 maj 2014 bl.a. att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen, (2010:900[PBL]), förelägga ägaren till fastigheten X, Brf Strandkusten (nedan föreningen), att:

”vid vite om 11 000 000 kr, snarast, dock senast den 1 december 2014, vidta rättelse som består i att den otillåtna användningen av byggnaderna A1-A5, B1-B7 och D (enligt bilaga 2 i tjänsteskrivelse daterad 2013-12-06 och 2014-04-25), så som privata permanentbostäder, inom fastigheten X upphör genom att all upplåtelse av bostadsrätter i byggnaderna upphör. Användningen ska återgå till den senast föregående användningen och i enlighet med senast beviljade bygglov som avser tillfälliga bostäder avsedda för yrkesmässig uthyrningsverksamhet i form av hotell- och pensionatsrörelse.

Om föreläggandet inte följs kan Miljö- och byggnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.”

Föreningen överklagade beslutet till länsstyrelsen som i beslut den 11 februari 2015 upphävde nämndens beslut.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens beslut den 22 maj 2014 och fastställer nämndens beslut vad gäller föreläggandet förenat med vite och vad som riskeras om föreläggandet inte följs.

Nämnden har till stöd för överklagandet anfört bl.a. följande. Nämndens beslut bör fastställas med stöd av 10 kap. 14 och 18 §§ äldre plan- och bygglagen (1987:10 [ÄPBL]), jfr med 11 kap. 20 och 37 §§ PBL. De huvudsakliga grunderna för nämndens yrkande framgår av de handlingar som tillhör nämndens beslut den 22 maj 2014 och det som nämnden senare tillfört i länsstyrelsens ärende. I sitt yttrande till länsstyrelsen har nämnden redogjort varför föreningen är att anse som rätt adressat och varför denne har rättslig och faktisk möjlighet att efterkomma

föreläggandet. Nämnden vidhåller vad nämnden framfört tidigare med bl.a. följande tillägg. Grunden för att upphäva nämndens beslut är enligt länsstyrelsen att det saknas både rättslig och faktisk möjlighet för föreningen att följa föreläggandet. Plan- och byggavdelningen delar inte länsstyrelsens bedömning i den delen. Om det inte vore möjligt att rikta ett föreläggande förenat med vite gentemot en bostadsrättsförening skulle det utgöra en brist i lagstiftningen. Bristen skulle med andra ord kunna utgöra ett ”kryphål” i lagstiftningen. Föreningen är ägare till fastigheten X och byggnaderna inom den. Ett rättelseföreläggande i enlighet med plan- och bygglagen ska riktas mot den som äger fastigheten eller byggnadsverket. Det är föreningen som är ägare till fastigheten och det är föreningen som har upplåtit bostadsrätter till bostadsrättsmedlemmar. Lagen om viten utgår från att föreläggande av vite med avseende på juridisk person allt efter omständigheterna kan riktas mot den juridiska personen som sådan eller mot dess ställföreträdare eller mot båda. Nämnden anser att en bostadsrättsförening kan vara ägare till en fastighet med hotellanläggning och pensionat varför det inte är vad nämnden invänder mot. Det är istället den enskilda bostadsrättsföreningens upplåtelse av bostadsrätter som nämnden invänder mot. Vem bättre än föreningen torde vara den som kan efterleva föreläggandet? Gentemot de enskilda bostadsrättshavarna kan som sagt ett rättelseföreläggande inte riktas. Föreningens medlemmar kan rösta om hur och att föreningen ska upphöra. Nämnden anser att föreläggandet måste riktas mot föreningen som sådan och inte mot varje enskild bostadsrättshavare. Föreningen är den som kan samla samtliga medlemmar till ett möte. En myndighet äger i allmänhet fritt bestämma om ett föreläggande ska riktas mot en juridisk person som sådan eller mot en eller flera företrädare för denna. Hur en bostadsrättsförening ska agera för att upphöra med upplåtelsen av bostadsrätter står föreningen fritt att avgöra då nämnden anser att det inte ligger inom tillsynsmyndighetens behörighet att avgöra. Föreläggandet torde vara tillräckligt preciserat för att föreningen ska kunna följa det. Sanktionsavgifter istället för vite kan ibland vara ett alternativ för att säkerställa att någon efterlever ett föreläggande. Eftersom ÄPBL är tillämplig finns det dock enligt praxis inte någon möjlighet att rikta sanktionsavgifter gentemot föreningen. Om det i ett sådant fall som detta inte då vore möjligt att rikta ett vite gentemot en bostadsrättsförening

skulle det inte finnas något som tvingar föreningen att efterleva föreläggandet. Det skulle utgöra en tydlig brist i lagstiftningen. En bostadsrättsförening är en juridisk person vilket innebär att föreningen uppnår rättskapacitet. Föreningen kan fatta beslut om att träda i likvidation, något som innebär att föreningen kommer att upplösas, och därmed bostadsrätterna att upphöra. Enligt 11 kap. 1 § FL (med FL avses troligtvis lagen om ekonomiska föreningar [1987:667]; *domstolens anmärkning*) krävs för frivillig likvidation att samtliga röstberättigade förenat sig om beslutet eller att beslutet har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och det vid den sista stämman biträds av minst två tredjedelar av de röstande. Om det föreligger grund för tvångslikvidation kan ett beslut om likvidation alltid fattas med enkel majoritet. Då det riktas ett föreläggande förenat med vite har föreningen valmöjlighet att antingen följa eller inte följa föreläggandet. Länsstyrelsen har svårt att se hur det ska vara möjligt för medlemmarna att frivilligt komma överens om hur upplåtelsen av bostadsrätter ska rivas upp. I bostadsrättslagen uppställs en del skyldigheter som varje bostadsrättshavare måste uppfylla gentemot föreningen. Uppfylls inte vissa skyldigheter riskerar bostadsrättshavaren att bostadsrätten blir förverkad. I vissa fall torde det således finnas skyldighet för bostadsrättshavarna att agera för föreningens bästa. Det finns en del tänkbara scenarion som kan bli följderna när ett föreläggande med vite, som riktas mot en juridisk person såsom föreningen, vinner laga kraft:

- Föreningens medlemmar enas och agerar för föreningens bästa och söker undvika ett utdömande av vitet genom att likvidera föreningen på frivillig väg eller på annat sätt uppnå rättelse.
- Föreningens medlemmar kan inte enas och det tas därför inte ett beslut om likvidation. När tiden för rättelse har passerats kan vitet komma att tas ut. Då riskerar föreningen att stå inför en tvångslikvidation om vite inte kan betalas.

Nämnden anser att det aktuella föreläggandet som förenats med vite kan och ska riktas genom föreningen såsom juridisk person och fastighetsägare.

Sedan är det upp till föreningens medlemmar att agera och avgöra vad föreningen bör göra. Bara för att besluten fattas med medlemmarnas inblandning förlorar inte

den juridiska personen sin rättskapacitet. Ibland är det föreningens medlemmars sak att avgöra hur föreningen ska agera. Därför vore det nästan märkligt om den juridiska personen plötsligt skulle kunna skydda sig bakom de enskilda bostadsrättshavarna. Sammanfattningsvis kan det konstateras att pågående användning av X är olovlig. Såväl nämnden som länsstyrelsen har kommit fram till det. I lagen uppställs en skyldighet för nämnden, såsom tillsynsmyndighet, att ingripa mot olovliga åtgärder. Nämnden har försökt att ingripa genom att rikta ett föreläggande förenat med vite varpå länsstyrelsen har beslutat att det inte är möjligt att förena ingripandet med ett vite. Enligt nämnden vore det en stor brist i lagstiftningen om det inte går att förena ett föreläggande mot bostadsrättsföreningar med en byggsanktionsavgift eller ett vite. Det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre domstol. Det är också viktigt för bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare att veta vad som gäller.

Föreningen har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och har anfört bl.a. följande. Föreningens stadgar har ändrats så att de numera innefattar nedanstående skrivning som innebär anpassning till kommunens krav kring nyttjandet av befintligt bygglov.

”Föreningen skall, i enlighet med giltigt bygglov, driva Hotell- och pensionatsrörelse, eller liknande verksamhet, på anläggningen. Företrädesvis i det s.k. vandrarhemmet men också, vid behov och tillgänglighet, i övriga lägenheter och stugor genom medlemmarnas uthyrning.. Denna verksamhet skall ske under ordnade förhållanden med särskild ansvarig och den skall sålunda erbjudas och marknadsföras mot allmänheten.

Föreningen skall, bl.a. på detta sätt främja turismen och bostadsrättshavarna ska sörja för att ändamålet med föreningen tillgodoses så att området genom den angivna uthyrningen blir levande och till gagn för Strömstads kommun som turistmål. Föreningen kan härvid, genom avtal, även bedriva uthyrningsverksamhet till kommersiell aktör eller myndighet.”

Föreningens uppfattning är att man av Kammarrättens i Jönköpings dom i mål nr 2708-10, kan utläsa två saker och dessutom dra en slutsats. Av domen framgår att upplåtelse eller ägarformen i sig inte har någon betydelse för frågan om väsentlig

ändring av användningssätt och att stugor som utformats för uthyrning i självhushåll och tillfälligt boende inte kan anses vara annat än byggnader för bostadsändamål. Är inte nyttjandet av en 110 m² stor stuga som ingår i en bostadsrättsförening som bedriver uthyrningsverksamhet i strid mot PBL, är inte heller nyttjandet på samma sätt som av en stuga/lägenhet på 31,9 respektive 51,5 m² i strid mot PBL då bl.a. karaktären av tillfälligt boende är klart större och mer uttalat i en 31,9 eller 51,5 m² stor stuga/lägenhet. Detta avser byggnaderna A och B. Byggnaden D har precis som tidigare använts till reception och servicebyggnad och utgör på inget sätt någon privat bostadsrätt. Det är numera även Brf Strandkusten som är ägare till denna bostadsrätt. Till följd av den uthyrningsverksamhet som bedrivs och har bedrivits på platsen måste det finnas en receptionsfunktion som fungerar precis på samma sätt som för hotell- och pensionatsverksamhet.

Föreningens stadgar har såsom framgår ovan ytterligare anpassats för att stämma överens med den bedrivna verksamheten. Den verksamhet som bedrivits på Brf Strandkustens fastighet innebär inte ett väsentligt annat ändamål än tidigare.

Enligt gällande lagstiftning finns det en mängd möjligheter att rikta ett föreläggande mot en bostadsrättsförening. Däremot saknas laglig möjlighet att förelägga en bostadsrättsförening vite vid äventyr av att en eller flera upplåtelse upphör. Upplåtelse- och ägarfrågan saknar ur PBLs aspekt helt betydelse. Att medlemmarna i en förening ska ta ansvar för eventuella förelägganden är i princip samma sak som att påstå att aktieägarna i Volvo ska ta ansvar för eventuella förelägganden av viten som åläggs Volvobolag. Bostadsrättsföreningens rättskapacitet, dvs. förmåga att förvärva tillgångar och påta sig skyldigheter påverkas inte. Det bestrids att föreningens medlemmar generellt har direkt inflytande över dessa beslut. Även härvid är inflytandet att jämföra med aktieägare i ett aktiebolag.

Enligt lagen om vitesföreläggande måste adressaten ha erforderlig faktisk rådighet om rättslig möjlighet att efterkomma föreläggandet. Detta innebär att adressaten ska ha faktisk möjlighet att efterkomma föreläggandet. Saknar adressaten sådan möjlighet kan inte vite utdömas enligt 2 § andra stycket lagen (1985:206) om viten.

Kan föreningen efterkomma förelägandet först efter frivilliga överenskommelser från medlemmarna betyder det att rättslig möjlighet att efterkomma vitet saknas.

I förevarande fall har föreningen upplåtit bostadsrätter. Upplåtelsen har formellt kommit till stånd genom att ett upplåtelseavtal har ingåtts mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Endast i undantagsfall kan reglering eller ändring av upplåtelseavtal göras och då under vissa premisser. Dessa ändringar som följer av 9 kap 16 § bostadsrättslagen ska fattas på stämman där föreningens medlemmar har en form av vetorätt. Till följd av denna vetorätt skall sådana stämmobeslut underställas hyresnämndens godkännande. Andra ändringar eller tillägg av upplåtelseavtalet kan lagligen inte göras utan godkännande av bostadsrättshavaren (se Svea Hovrätts beslut ÖH 2989-13). Härtill kommer att föreningen sedan den 12 september 2015 bedriver flyktingmottagning under Migrationsverket och i enlighet med gällande tillfälliga bygglov.

DOMSKÄL

Bestämmelser m.m.

Tillämpliga bestämmelser framgår i allt väsentligt av länsstyrelsens beslut. Följande tillägg/förtydliganden ska göras.

Fastigheten X omfattas inte av detaljplan.

Av 7 kap. 18 § 7 bostadsrättslagen (1991:614 [BRL]) framgår följande.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

Enligt 7 kap. 33 § BRL upphör bostadsrätten om överlåtelse sker av det hus i vilket lägenheten finns eller om huset säljs exekutivt.

Enligt 9 kap. 3 § BRL kan föreningen sedan den har registrerats förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samt föra talan inför domstolar och andra myndigheter.

Enligt 9 kap. 29 § BRL gäller i tillämpliga delar bestämmelserna om likvidation och upplösning i 11 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar för bostadsrättsföreningar varav det av 11 kap. 1 sistnämnda lag framgår att beroende på förutsättningarna kan beslut om förenings likvidation tas av föreningsstämman genom samtliga röstberättigade, minst två tredjedelar av de röstande eller enkel majoritet.

Bedömning

Mark- och miljödomstolen som har gått igenom handlingarna i målet och beaktat vad parterna har anfört inför domstolen gör följande bedömning.

Aktuellt måls förutsättningar skiljer sig åt vad som var fallet i Kammarrättens dom den 6 december 2011 i mål nr 2708-10. Där var frågan om att nämnd riktat ett föreläggande om användningsförbud för bostadsändamål av befintliga och planerade byggnader på området förenat med vite med adressat bostadsrättsförening. I det fallet omfattades området av detaljplan. Tidigare hade marken använts för camping. Kammarrätten fann att förhållandet att stugorna om en storlek om fyra rum och kök med en byggnadsyta på 110 m², tillsammans med stugornas utrustning och utformning i övrigt innebar att stugorna närmast får karaktär av ordinära villabyggnader. Därefter uttalade kammarrätten att ”Enligt kammarrättens bedömning kan det beviljade bygglov, även om benämningen uthyrningsstugor använts, därmed inte anses avse annat än byggnader för bostadsändamål.” Slutsatsen blev att kammarrätten, i likhet med Boverket som yttrat sig i målet, fann att det inte var uppenbart att någon åtgärd höll på att vidtas som stred mot PBL eller beslut meddelat med stöd av PBL. Till saken hör att kammarrätten ansåg att föreläggandet var föga preciserat och kunde därmed omfatta såväl tillfälligt boende som boende av mer varaktigt slag. Mark- och miljödomstolen

konstaterar att i kammarrättsavgörandet ansågs befintligt bygglov omfatta bostadsändamål, vilket inte är fallet i nu aktuellt mål.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens skäl och bedömning vad gäller de delar: att det är frågan om sådan förändring av användningen som utlöser krav på bygglov samt att bygglov inte kan beviljas i efterhand då detaljplanekravet utlöses. Således instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att nämnden har haft fog för att använda sig av föreläggande förenat med vite. Dock återstår att ta ställning till huruvida nämnden hade fog för att rikta föreläggandet gentemot föreningen såsom ägare av fastigheten X.

Såsom länsstyrelsen konstaterat är äldre plan- och bygglagen (1987:10 [ÄPBL]) tillämplig. Liksom länsstyrelsen anser inte mark- och miljödomstolen att det faktum att nämnden i vissa delar tillämpat plan- och bygglagen (2010:900) istället för ÄPBL utgör skäl att upphäva nämndens beslut. Detta då i huvudsak motsvarande bestämmelser – av de som blir aktuella i målet – finns i de båda lagarna. Enligt 10 kap. 14 ÄPBL får byggnadsnämnden förelägga ägaren av den fastighet, byggnad eller anläggning som frågan gäller att inom viss tid vidta rättelse. Av 10 kap. 18 § ÄPBL framgår att sådant föreläggande om rättelse får förenas med vite. Enligt 2 § lagen om viten (1985:206) ska vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer. Nämndens föreläggande uppfyller samtliga av nämnda krav.

Frågan är då slutligen om föreningen kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet, vilket är ytterligare ett krav som framgår av 2 § lagen om viten.

Mark- och miljödomstolen anser att föreningen brutit mot PBL:s bestämmelser då föreningen har upplåtit i målet aktuella byggnader såsom bostäder utan att söka bygglov för den ändrade användningen. Som princip kan en förvärvare inte inträda i förmånligare position i förhållande till tredje man än vad upplåtaren av rättigheten har. Den omständigheten att man valt att använda formen av en bostadsrättsförening

för att upplåta rättigheten ska inte medföra att föreningen hamnar i bättre position jämförelse med om man valt annan form. Domstolen konstaterar att föreningen inte haft laglig rätt enligt PBL att upplåta bostadsrätter för vanliga bostäder och därmed ska föreningen inte kunna skydda sig mot påföljder enligt PBL med hjälp av bostadsrättslagen.

Vidare instämmer mark- och miljödomstolen i nämndens bedömning, dvs. att föreningen såsom upplåtare av bostadsrätterna även kan tillse att samma användning som föreningen upplåter, dvs. bostadsanvändning och som utgör otillåten användning av byggnaderna A1–A5, B1–B7 och D som privata bostäder inom fastigheten X upphör genom att ”all upplåtelse av bostadsrätter i byggnaderna upphör”. Domstolen instämmer även i nämndens inställning att hur upplåtelsen ska upphöra är i första hand upp till föreningen att avgöra, men för att visa att det finns faktiska och rättsligt möjliga alternativ kan nämnas att det i 7 kap. 18 § 7 BRL stadgas att nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som träds förnär, är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs. Enligt lagkommentaren till bestämmelsen, Hjorth och Uggla, Bostadsrättslagen En kommentar (Version den 1 mars 2014, femte upplagan [Zeteo]) kan sådan förpliktelse som avses i denna förverkandepunkt följa av stadgarna eller av särskilt avtal.

Enligt stadgar för Bostadsrättsföreningen Strandkusten fastställda på föreningsstämma den 17 september 2011 § 19 anges bl.a. följande.

”Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändring i lägenheten. [...] Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller bygganmälan... [...] Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.”

Föreningen har inför domstolen framfört att stadgarna ändrats i viss del, men det har inte framkommit att ovanstående paragraf ändrats. Att stadgarna till viss del ändrats föranleder inte skäl för att låta det nu överklagade beslutet

(dvs. länsstyrelsens) stå fast. Såsom framgår ovan finns bl.a. möjligheten att upphöra med bostadsrätt genom överlåtelse eller exekutiv försäljning eller att föreningen träder i likvidation. Mark- och miljödomstolen bedömer att, även om medlemmarna i föreningen kan påverka vilket alternativ och hur lång tid proceduren tar, är inte föreningen avskuren från alternativ.

Sammanfattningsvis anser domstolen att föreningen har faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

Domstolen konstaterar att föreläggandet är tillräckligt tydligt och preciserat för att föreningen ska veta vad som åligger den. Domstolen anser vidare inte att det framkommit skäl att jämka vitet. Med ändring av länsstyrelsens beslut ska således nämndens beslut vad gäller rättelseföreläggandet förenat med vitet fastställas, dock med den ändring att tidsfristen flyttas fram i enlighet med av vad som framgår av domslutet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 10 november 2015.

Peter Ardö

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.